

[Imprimir](#)

## Informe Anual - FII

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	HEDGE OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	62.064.773/0001-99
<b>Data de Funcionamento:</b>	11/08/2025	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Profissional
<b>Código ISIN:</b>	BR0P2ICTF019	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.501.500,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Classificação:</b> Papel <b>Subclassificação:</b> Híbrido <b>Gestão:</b> Ativa <b>Segmento de Atuação:</b> Multicategoria	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	12/08/2030	<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	07.253.654/0001-76
<b>Endereço:</b>	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR, CJ 112- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	<b>Telefones:</b>	(11) 5412-5400
<b>Site:</b>	www.hedgeinvest.com.br	<b>E-mail:</b>	dtvm@hedgeinvest.com.br
<b>Competência:</b>	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes	61.562.112/0001-20	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 e 6 - Ed. Adalmiro Dellape Baptista B32	(11) 4004-8000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício de 2025 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 5,245 por cota.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Frente à deterioração macroeconômica observada no final de 2024, as expectativas para 2025 eram de um período de juros elevados e forte pressão inflacionária. A projeção inicial do mercado para o fim de 2025 era de uma taxa SELIC de 15%, IPCA de 4,99%, acima do teto da meta, e dólar cotado a R\$6,00. Ao longo do ano os juros convergiram para as expectativas, com a SELIC atingindo 15% após a reunião do COPOM de			

	<p>junho, e permanecendo nesse patamar desde então. As expectativas de inflação apresentaram uma deterioração ao longo do primeiro trimestre, com a projeção do IPCA atingindo o máximo anual de 5,68% no relatório FOCUS da primeira semana de março, impulsionado pela imposição de tarifas sobre o comércio internacional pelo governo americano e as incertezas sobre o cenário fiscal doméstico. Ao longo do segundo semestre, a pressão inflacionária apresentou uma leve melhora, com o IPCA acumulado de 4,26% em 2025, abaixo do teto da meta e das projeções iniciais, mas ainda acima da meta de 3,00%. Mesmo com a elevação da taxa de juros, 2025 foi um ano de performance positiva para os mercados de renda variável, com uma alta do IBOV de 34,0% e 21,1% para o IFIX. O momento de alta da indústria proporcionou ao HFOF uma oportunidade de aferir um retorno positivo relevante, fruto da alocação em ativos com potencial de valorização, feita em uma janela oportunística com o momento de baixa da indústria que antecedeu a recuperação observada em 2025. Vale comentar que parte do lucro obtido, que compõe a base de rendimentos distribuídos, foi compensado com prejuízos realizados. Desta forma, nos permitiu reduzir a posição em ativos que não enxergávamos perspectivas positivas, sem impactar negativamente o dividendo mensal, e alocar em outras oportunidades que viriam trazer um aumento patrimonial para o fundo.</p>												
4.3	<p><b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b></p> <p>A expectativa para 2026 é de uma redução gradual da taxa de juros e uma menor pressão inflacionária. O primeiro relatório FOCUS do ano aponta uma SELIC de 12,25% e um IPCA acumulado de 4,06% para o final do ano, ambos abaixo dos patamares de 2025. A expectativa de melhora nas condições econômicas é acompanhada de certa cautela com as eleições, devido em conjunto pela incerteza com o resultado e a tendência de maiores gastos governamentais. Os primeiros meses de 2026 ilustram essa dualidade entre a expectativa de melhora e as incertezas, com uma valorização expressiva dos ativos de renda variável, seguida de uma maior pressão inflacionária devido às ofensivas militares norte americanas no Oriente Médio. Mesmo diante das incertezas, as expectativas otimistas, em principal com relação à redução dos juros, implicam em um cenário positivo para os fundos imobiliários. Nesse cenário, entendemos que o portfólio do HFOF se encontra posicionado para capturar um retorno positivo com um aumento do resultado recorrente e uma valorização dos ativos investidos, principalmente nos FIIs de tijolo. Embora 2025 tenha sido caracterizado pela compressão do desconto dos fundos imobiliários, as taxas de juros ainda elevadas mantêm aberta a janela de oportunidade para investimentos em ativos com potencial de valorização. Uma das principais formas de captura dessa valorização é via o investimento em cotas de fundos de fundos (FOF), que apresentam cotações com desconto em frente ao seu valor patrimonial, e que muitas vezes tem uma carteira composta por fundos de tijolo que por sua vez estão descontados, criando uma dinâmica de “duplo desconto” com potencial adicional de valorização quando comparado ao investimento direto em FIIs de tijolo.</p>												
5.	<p><b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b></p> <p>Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a></p>												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Não possui informação apresentada.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Não possui informação apresentada.					
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Não possui informação apresentada.													
6.1	<p><b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b></p> <p>-</p>												
7.	<p><b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
8.	<p><b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
9.	<p><b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
10.	<p><b>Assembleia Geral</b></p>												
10.1	<p><b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b></p> <p>Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br</p>												
10.2	<p><b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b></p> <p>Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br</p>												
10.3	<p><b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b></p> <p>Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.</p>												
10.3	<p><b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b></p> <p>O Fundo poderá realizar assembleia por meio eletrônico, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital de convocação e demais documentos relacionados.</p>												
11.	<p><b>Remuneração do Administrador</b></p>												
11.1	<p><b>Política de remuneração definida em regulamento:</b></p> <p>O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única. A taxa de administração é provisionada diariamente e paga mensalmente o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th> <th>% sobre o patrimônio contábil:</th> <th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>117.442,77</td> <td>0,08%</td> <td>0,08%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	117.442,77	0,08%	0,08%				
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:											
117.442,77	0,08%	0,08%											
12.	<p><b>Governança</b></p>												
12.1	<p><b>Representante(s) de cotistas</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												

12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	40 anos			
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837			
E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação Profissional - CFA			
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00			
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	11/08/2025			
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			
Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora - Real Estate	Instituição Financeira			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento		Descrição				
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 15% até 20%	1,00	250.000,00	16,65%	0,00%	100,00%	
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 30% até 40%	1,00	521.500,00	34,73%	0,00%	100,00%	
Acima de 40% até 50%	1,00	730.000,00	48,62%	0,00%	100,00%	
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	CJCT11	aquisição	13/08/2025	43.517.050,50	23/12/2025	Não aplicável
	FMOF11	aquisição	27/08/2025	26.028.077,81	23/12/2025	Não aplicável
	FMOF11	aquisição	29/09/2025	116.435,00	23/12/2025	Não aplicável
	CJCT11	aquisição	27/10/2025	12.129.928,59	23/12/2025	Não aplicável
	HDOF11	aquisição	06/11/2025	2.500.020,00	23/12/2025	Não aplicável
	CJCT11	aquisição	07/11/2025	7.875.000,00	23/12/2025	Não aplicável
	HDOF11	aquisição	13/11/2025	3.489.925,00	23/12/2025	Não aplicável
	CJCT11	aquisição	18/11/2025	279.000,00	23/12/2025	Não aplicável
	HDOF11	aquisição	01/12/2025	900.940,00	23/12/2025	Não aplicável
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não aplicável.					
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b> O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.					

**Anexos**[5. Fatores de Risco](#)**Nota**

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---