

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	16.929.519/0001-99
Data de Funcionamento:	20/12/2013	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRHRDFCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	1.517.425,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Multiestratégia Subclassificação: Não possui subclassificação Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	02/12/2024	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.253.654/0001-76
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR, CJ 112- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538- 132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	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: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 – 12º Andar - São Paulo - SP	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício de 2025 o Fundo não auferiu rendimentos.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Em 2025 a economia brasileira apresentou crescimento moderado, com expansão do PIB de aproximadamente 2,3%, uma desaceleração em relação ao ano anterior, refletindo condições monetárias mais restritivas. O período foi marcado pelo aumento e manutenção da SELIC em			

	patamares elevados, encerrando 2025 em 15% ao ano, visando a contenção de pressões inflacionárias ao longo do ano, com o IPCA fechando o período em 4,26%, abaixo do teto da meta de inflação. Vale destacar a boa performance dos ativos de renda variável, apesar do cenário macroeconômico desafiador, especialmente o IFIX e o IBOVESPA, crescendo 21,1% e 34,0% respectivamente no acumulado de 2025. No setor imobiliário, a demanda por imóveis bem localizados sustentou a absorção líquida e reduziu a vacância, embora a rentabilidade de novos projetos continuasse pressionada. No ano de 2025 foram entregues mais de 3,6 milhões de m² de novo estoque em todo o Brasil, com absorção líquida de cerca de 3,5 milhões de m² e bruta de 6,4 milhões de m², resultando em uma vacância nacional de 7,1%. O ambiente pouco favorável à construção de novos galpões foi reforçado pela alta de 6,10% no INCC em 12 meses, pela inflação acima do centro da meta e pelos juros elevados, que pressionaram os custos operacionais e limitaram a rentabilidade dos empreendimentos.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	A taxa Selic permaneceu elevada até o final de 2025, com possíveis cortes apenas na metade de 2026. Esse cenário deve manter altos os custos de financiamento, desacelerando novos lançamentos de galpões logísticos. Ainda assim, a demanda por imóveis bem localizados provavelmente continuará sustentando a absorção líquida, reduzindo a vacância e pressionando os preços de locação, enquanto a rentabilidade de novos projetos deve permanecer limitada.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table> <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> <tr> <td>PÁTIO ITAIM PAULISTA EMP. E PART. S.A</td><td>11.810.453,64</td><td>SIM</td><td>30,55%</td></tr> </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\$)	PÁTIO ITAIM PAULISTA EMP. E PART. S.A	11.810.453,64	SIM	30,55%
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\$)												
PÁTIO ITAIM PAULISTA EMP. E PART. S.A	11.810.453,64	SIM	30,55%										
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação												
	O investimento está demonstrado pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidade profissional especializada com qualificação reconhecida e formalmente aprovada pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												
	Não possui informação apresentada.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:												
	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br												
10.2	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.												
	Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br												
10.3	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.												
	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.												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.												
	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.												
11.	Remuneração do Administrador												
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:												
	O Fundo paga à Administradora uma taxa global correspondente a 0,75% (setenta e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. A taxa global será provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.												
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:										
	83.583,50	0,63%	1,60%										
12.	Governança												
12.1	Representante(s) de cotistas												
	Não possui informação apresentada.												
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:	14/11/2018	
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	863,00	736.451,00	48,53%	97,16%	2,84%
Acima de 5% até 10%	6,00	607.757,00	40,05%	87,03%	12,97%
Acima de 10% até 15%	1,00	173.217,00	11,42%	100,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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					
Não possui informação apresentada.					
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. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
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
----	---