

---

# ***Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário***

***(CNPJ: 35.689.497/0001-81)***

***(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)***

***Demonstrações financeiras em***

***30 de junho de 2023***

***e relatório do auditor independente***

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora  
Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

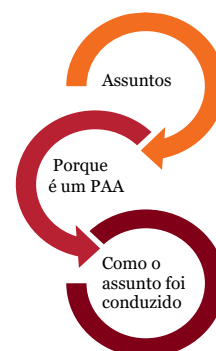
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM nº516.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

---

## **Porque é um PAA**

## **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

---

### **Mensuração e existência dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário (Notas 3(c) e 4)**

Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações do Fundo são compostas, principalmente, por cotas de fundo de investimento imobiliário.

A existência das cotas de fundos de investimento imobiliário é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

A mensuração das cotas de fundos de investimento é obtida principalmente por cotações de mercado.

Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento dos principais processos relacionados à mensuração e existência desses investimentos.

Efetuamos testes quanto à existência, por meio do confronto das informações disponíveis na composição e diversificação das aplicações do Fundo com as informações do órgão custodiante. Adicionalmente, realizamos, em base de testes, a precificação utilizando cotações de mercado.

Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras mais recentes do fundo investido por nós auditados e, quando considerado apropriado, também dos fundos investidos por esse fundo. Com base nessas informações, analisamos se há modificação no relatório do auditor ou informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

---

### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.




Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

Wilian Shigueaki Tatebe  
Contador CRC 1SP253071/O-3

**Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Balço patrimonial em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	30/06/2023		30/06/2022		Passivo	Nota explicativa	30/06/2023		30/06/2022	
			% PL		% PL				% PL		% PL
<b>Circulante</b>		<b>147.961</b>	<b>100,24</b>	<b>168.490</b>	<b>101,29</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.415</b>	<b>0,96</b>	<b>2.133</b>	<b>1,29</b>
Disponibilidades		2	0,00	2	0,00	Rendimentos a distribuir	6	1.357	0,92	1.624	0,98
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		145.689	98,70	165.900	99,73	Provisões e contas a pagar		58	0,04	509	0,31
Cotas de fundo de investimento imobiliário	4	145.689	98,70	165.900	99,73	Imposto de renda sobre cotas de FII		-	-	451	0,27
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		2.260	1,53	2.575	1,55	Taxa de administração		25	0,02	28	0,02
Cotas de fundos de Investimento	4	2.260	1,53	2.575	1,55	Auditoria e custódia		30	0,02	29	0,02
Outros valores a receber		10	0,01	13	0,01	Outras contas a pagar		3	-	1	-
<b>Não circulante</b>		<b>1.068</b>	<b>0,72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>147.614</b>	<b>100,00</b>	<b>166.357</b>	<b>100,00</b>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.068	0,72	-	-	Cotas integralizadas		164.000	111,10	164.000	98,58
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	1.068	0,72	-	-	Lucros acumulados		14.544	9,85	14.780	8,88
						(-) Distribuição de rendimentos	6	(30.930)	(20,95)	(12.423)	(7,47)
<b>Total do ativo</b>		<b>149.029</b>	<b>100,96</b>	<b>168.490</b>	<b>101,29</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>149.029</b>	<b>100,96</b>	<b>168.490</b>	<b>101,29</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras:

**Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2023  
e período de 10 de dezembro 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<b>Composição do resultado do exercício/período</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2023</b>	<b>10/12/2021 a 30/06/2022</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimentos de títulos de renda fixa		102	-
Ajuste a valor justo de certificados recebíveis imobiliários - CRI		15	-
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário - FII		19.609	9.160
Ajuste a valor justo de fundos de investimento imobiliário - FII		(20.206)	2.256
Imposto sobre cotas de fundo de investimento imobiliário		-	(451)
Resultado na negociação em cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(2)	-
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(1)	-
		<b>(483)</b>	<b>10.965</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		235	129
		<b>235</b>	<b>129</b>
<b>Outras despesas e receitas</b>			
Taxa de administração	5	(298)	(185)
Auditoria e custódia	12	(72)	(53)
Consultoria e assessoria		-	(1)
Taxa de fiscalização CVM	12	(23)	(24)
Outras receitas		405	3.978
Outras despesas		-	(29)
		<b>12</b>	<b>3.686</b>
<b>Prejuízo/lucro líquido do exercício/período</b>		<b>(236)</b>	<b>14.780</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 10 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
<b>Saldos em 10 de dezembro de 2021</b>		-	-	-	-
Integralização de cotas	8	164.000	-	-	<b>164.000</b>
Lucro líquido do período		-	14.780	-	<b>14.780</b>
Distribuição de rendimentos	6	-	-	(12.423)	<b>(12.423)</b>
<b>Saldos em 30 de junho de 2022</b>		<b>164.000</b>	<b>14.780</b>	<b>(12.423)</b>	<b>166.357</b>
Integralização de cotas	8	-	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício		-	(236)	-	<b>(236)</b>
Distribuição de rendimentos	6	-	-	(18.507)	<b>(18.507)</b>
<b>Saldos em 30 de junho de 2023</b>		<b>164.000</b>	<b>14.544</b>	<b>(30.930)</b>	<b>147.614</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras



**Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2023 e (início das atividades) a 30 de junho de 2022**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2023	10/12/2021 a 30/06/2022
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		49	-
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		19.609	9.160
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		235	129
Pagamento da taxa de administração		(302)	(158)
Pagamentos auditoria e custódia		(70)	(24)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(20)	(30)
Pagamento de outros gastos operacionais		(44)	(35)
IR na venda de fundo de investimento imobiliário		(1)	-
Recebimento de outras receitas operacionais		-	3.978
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>19.456</b>	<b>13.020</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	4	-	(161.093)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		3	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(1.000)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(997)</b>	<b>(161.093)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de cotas	8	-	161.449
Rendimentos pagos	6	(18.774)	(10.799)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(18.774)</b>	<b>150.650</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(315)</b>	<b>2.577</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		2.577	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		2.262	2.577

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

# Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

## Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

---

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

### 1. Contexto operacional

Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 anos contados do encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo e voltado exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo. O Fundo tem como rentabilidade alvo superar a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescido de 7% ao ano (“benchmark”).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 17.

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2023.

### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### b. Classificação dos instrumentos financeiros

##### *Data de reconhecimento*

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

---

### ***Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros***

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

### ***Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação***

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

- i. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- ii. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

## **c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

### ***(i) Mensuração dos ativos financeiros***

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

##### Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

- Negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizados pelo custo de aquisição e ajustados pelos seus respectivos valores justos, obtidos através de taxas implícitas de negociação, que são calculadas com base em modelos internos e em premissas de mercado. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. As receitas auferidas com os rendimentos das CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

#### **(ii) Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

#### **(iii) Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

#### **d. Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

##### Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### **e. Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

#### **f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

### **4. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

#### **De caráter não imobiliário**

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	2.260	2.575

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

#### De caráter imobiliário

#### Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

O Fundo possui os seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Índice de atualização monetária	Valor contábil em 30/06/2023
(a) 1ªEM-29	Virgo Companhia de Securitização S.A.	04/11/2032	8,75%	IPCA	1.068
					<b>1.068</b>

- (a) CRI Corp Haddock - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações da IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A, lastreados pelos contratos CCI lastreadas na emissão de 30.000 (trinta mil) debêntures da 1ª (primeira) emissão da IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A. Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóvel. Não há classificação de risco.

As movimentações de CRI, ocorridas ao longo do exercício findo em 30 de junho de 2023, podem ser assim demonstradas:

	<b>2023</b>
<b>Saldo inicial</b>	-
Aquisição	1.000
Ajuste a valor justo	15
Receita de juros	102
Recebimento juros e atualização monetária	(49)
<b>Saldo final</b>	<b>1.068</b>

#### Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

O Fundo possui cotas de FII, conforme abaixo:

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

Fundo	Ticker	<u>30/06/2023</u>			<u>30/06/2022</u>		
		Quantidade	Valor	% (*)	Quantidade	Valor	% (*)
Hedge Recebíveis Imobiliários FII	HREC11	1.720.064	145.689	36,9%	1.720.064	165.900	36,9%
<b>Total</b>			<b>145.689</b>	-		<b>165.900</b>	-

(\*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

As movimentações de FII, ocorridas ao longo exercício findo em 30 de junho de 2023, podem ser assim demonstradas:

	<u>2023</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>165.900</b>
Venda de cotas	(3)
Prejuízo na venda de cotas	(2)
Ajuste a valor justo das cotas	(20.206)
<b>Saldo final</b>	<b>145.689</b>

### 5 Taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,2% (dois décimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 298 (R\$ 185 no exercício findo em 30 de junho de 2022) a título de taxa de administração.

### 6 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O resultado auferido será distribuído aos detentores de cotas seniores na medida necessária para o pagamento dos rendimentos devidos às cotas seniores, limitados ao benchmark e os resultados remanescentes pagos aos detentores de cotas subordinadas.

A totalidade dos valores pagos a título de distribuição no exercício findo em 30 de junho de 2022, foram integralmente destinados aos cotistas da classe sênior do Fundo.

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>(236)</b>	<b>14.780</b>
Ajuste a valor justo de títulos de renda fixa	(15)	-
Ajuste a valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário - FII	20.206	(2.256)
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	(448)	496
Rendimento financeiro de TVM a realizar	(52)	-
Resultado realizado referente a exercícios anteriores	4	-
<b>(=) Base de cálculo</b>	<b>19.459</b>	<b>13.020</b>
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	18.486	12.369
Rendimentos apropriados no exercício	18.507	12.423
<b>Pagamento no período (valores brutos)</b>		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	1.624	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	17.150	12.423
Total pago no exercício	<u>18.774</u>	<u>10.799</u>
Cotas seniores	13.407	10.799
Cotas subordinadas	5.367	-
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	1.357	1.624

## 7 Patrimônio líquido

### Cotas de investimento

As cotas do Fundo estão divididas em duas classes, cotas seniores e cotas subordinadas. As duas classes possuem direitos, condições e características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

As cotas seniores têm as seguintes características (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e resgate em relação às cotas subordinadas, observado o disposto no regulamento do Fundo; e (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas subordinadas, observado o benchmark.

As cotas subordinadas têm as seguintes características, (i) subordinam-se às cotas seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto no regulamento



## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

##### Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

do Fundo; e (ii) a partir da data da primeira integralização das cotas seniores, a quantidade de cotas subordinadas deverá corresponder a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de cotas do Fundo.

Em 30 de junho de 2023 o patrimônio líquido está dividido por 1.230.000 cotas seniores (1.230.000 cotas em 30 de junho de 2022), com valor unitário de R\$ 100,0061309 (R\$ 100,00593746 em 30 de junho de 2022), e 410.000 cotas subordinadas (410.000 cotas em 30 de junho de 2022) com valor unitário de R\$ 60,01535675 (R\$ 105,73054485 em 30 de junho de 2022), totalizando R\$ 147.614 (R\$ 166.357 em 30 de junho de 2022).

## 8 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas. Caso haja amortização das cotas de uma determinada classe, esta será realizada em benefício de todos os cotistas daquela classe, proporcionalmente ao montante do patrimônio líquido representado por aquela classe, observada a relação de subordinação entre as classes prevista no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 não houve emissão de cotas (1.640.000 cotas, no montante total de R\$ 164.000 no exercício findo em 30 de junho de 2022).

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

## 9 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

## 10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas desde 3 de janeiro de 2022 na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código SEED11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2022	100,00	31/01/2023	99,00
25/02/2022	100,00	28/02/2023	100,00
31/03/2022	100,00	31/03/2023	98,00
29/04/2022	100,00	28/04/2023	94,00
31/05/2022	105,00	31/05/2023	99,00
30/06/2022	100,00	30/06/2023	98,99

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 30 de junho de 2023 e 2022**

**Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

29/07/2022	96,17
31/08/2022	93,23
30/09/2022	100,10
31/10/2022	100,10
30/11/2022	100,00
29/12/2022	100,00

### 11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas seniores do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2023 (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de -0,14% (8,95% no exercício findo em 30 de junho de 2022).

A rentabilidade percentual média das cotas subordinadas do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2023 (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de -0,22% (8,34% no exercício findo em 30 de junho de 2022).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota sênior no exercício findo em 30 de junho de 2023 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício) foi de 12,36% (7,39% no exercício findo em 30 de junho de 2022).

### 12 Encargos debitados ao Fundo

	2023		2022	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	298	0,20	185	0,11
Auditoria e custódia	72	0,05	53	0,03
Taxa de fiscalização CVM	23	0,02	24	0,01
Outras despesas	-	-	30	0,02
<b>Total de despesas</b>	<b>393</b>	<b>0,27</b>	<b>292</b>	<b>0,17</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 30 de junho de 2023, no valor de R\$ 149.729 (R\$ 168.119 no exercício findo em 30 de junho de 2022).

### 13 Tributação

#### Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

## **Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### **Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

---

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

#### **Dos cotistas do Fundo**

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

(i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

#### **14 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

#### **15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela Administradora.

#### **16 Partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5.

Conforme definido no regulamento do Fundo, ao final de cada semestre, a Administradora deverá notificar os detentores de cotas subordinadas para aportarem, a título de complemento de remuneração, no mínimo, os valores suficientes para fazer frente aos rendimentos equivalentes ao benchmark (Índice de Preços ao Consumidor Amplo acrescido de 7% ao ano) das cotas seniores.

Não houve aporte dos cotistas subordinados no exercício findo em 30 de junho de 2023 (R\$ 3.978 no período de 10 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022).

#### **17 Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

##### Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.260	-	2.260
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	145.689	-	-	145.689
Certificados de Recebíveis Imobiliários		1.068		1.068
<b>Total do ativo</b>	<b>145.689</b>	<b>3.328</b>	<b>-</b>	<b>149.017</b>

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.575	-	2.575
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	165.900	-	-	165.900
<b>Total do ativo</b>	<b>165.900</b>	<b>2.575</b>	<b>-</b>	<b>168.475</b>

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

## 18 Riscos associados ao Fundo

### 18.1 Riscos de mercado

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

---

##### **18.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

##### **18.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

##### **18.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como

## **Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### **Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

#### **18.1.4 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária***

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **18.1.5 *Riscos jurídicos***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

#### **18.2 *Riscos relativos aos ativos alvo***

O Fundo tem como política de investimento alocar recursos em ativos alvo, sem qualquer restrição a setores da economia. Não obstante a política de investimento do Fundo discriminar os ativos componentes dos ativos alvo que o Fundo deverá aplicar, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em ativos alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias.

Tendo em vista a possibilidade de aplicação pelo Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos

## **Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### **Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022**

##### Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014

Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação relevante em Certificados de recebíveis Imobiliários, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos:

#### **b) Riscos tributários**

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### **c) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas a emissão de tais CRI.

#### **d) Riscos relativos aos créditos que lastreiam os CRI**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

##### Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

#### e) **Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI**

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis.

A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

### **18.3 Riscos relativos ao Fundo**

#### **18.3.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **18.3.2 *Desempenho passado***



## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

##### Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### 18.3.3 *Risco tributário*

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo

## Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

### Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

#### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação

## 18.4 Gerenciamento de riscos

### a) Risco de Crédito

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

### b) Risco de Liquidez

A Administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

### c) Risco de Mercado

A Administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

### d) Risco Operacional

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o

## **Hedge Seed Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 35.689.497/0001-81

## **Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas

conhecimento quanto à estrutura de controles internos da Administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

#### **19 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à regulação vigente, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

#### **20 Outros assuntos**

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.

A nova resolução entrará em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, conforme a Resolução 184 e revogará a Instrução CVM 472 na mesma data. Os efeitos da nova regulamentação estão sendo avaliados pela administração, bem como as medidas necessárias para a adaptação do Fundo no prazo regulatório.

\*\*\*\*\*

Tais Santana Euclides Rocha  
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecília Carrazedo de Andrade  
Diretora Responsável