

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	HEDGE SEED FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	35.689.497/0001-81
Data de Funcionamento:	27/07/2021	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRSEEDCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	1.640.000,00
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:	12/12/2026	Encerramento do exercício social:	30/06
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:	06/2025		

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, cj 112 - 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, cj 112 - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes	61.562.112/0002-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 e 6 - São Paulo - SP	(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	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI 21G0063257	Renda	2.340.863,21	Patrimônio
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 findo em junho de 2025 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 11,99 por cota.												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo No período findo, o mercado imobiliário operou sob maior cautela, com volatilidade elevada e prêmios de risco em ascensão. Internamente, o Copom manteve a Selic em 15,00% a.a., sinalizando permanência prolongada em nível contracionista para reancorar expectativas, ao passo que o IPCA acumulado em 12 meses encerrou agosto em 5,13%, com variação mensal de -0,11%. Esse quadro preservou as curvas de juros pressionadas e induziu seletividade na alocação de crédito. No ambiente externo, o Federal Reserve iniciou ciclo de afrouxamento monetário, com o intervalo do fed funds em 4,00%-4,25%, e projeções de organismos internacionais sugerem espaço para novos cortes, ainda que de forma gradual; decisões de grandes bancos centrais asiáticos contribuíram para a volatilidade em vencimentos longos. Em mercado de capitais, as ofertas de securitização permaneceram ativas, porém mais criteriosas em preço e garantias: no acumulado até agosto, emissões de CRI somaram R\$ 29,9 bilhões, 27% abaixo do mesmo período de 2024, refletindo disciplina na originação e ênfase em estruturas com covenants robustos. No segmento de fundos imobiliários, observou-se resiliência dos fundos de CRI, com liquidez consistente no IFIX e preferência por emissores de maior qualidade e lastros com garantias reais, apesar do menor apetite a risco verificado no período.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Para o período subsequente, a perspectiva é prudente e construtiva, ancorada na composição da carteira. O Fundo mantém portfólio diversificado por emissores, segmentos e indexadores (CDI e IPCA), com foco em créditos de melhor qualidade, garantias reais e cláusulas protetivas, além de originação predominantemente interna, o que possibilita calibrar estrutura, preço e covenants ao perfil de risco. A adimplência permaneceu íntegra no período de referência, reforçando a resiliência do fluxo de caixa. No plano macro, a manutenção da Selic em patamar elevado tende a preservar carrego atrativo nos ativos atrelados ao CDI; simultaneamente, a desaceleração gradual do IPCA pode favorecer a marcação a mercado dos papéis indexados à inflação. Externamente, a normalização monetária nos Estados Unidos, já em curso, pode suavizar condições financeiras globais, ainda que de forma assimétrica e dependente de dados. Diante desse contexto, a prioridade recai sobre seletividade de duration, disciplina de preço e fortalecimento de garantias, com atuação em originações proprietárias e oportunidades táticas no secundário, buscando preservação de capital, geração de renda recorrente e captura de opcionalidades positivas sem depender de mudanças abruptas no cenário doméstico.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos												
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	Crítérios utilizados na referida avaliação -												
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, cj 112 - Itaim Bibi - 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, cj 112 - 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 e Gestora uma taxa global correspondente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única.												
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:										
	290.401,72	0,20%	0,71%										
12.	Governança												

12.1 Representante(s) de cotistas						
Não possui informação apresentada.						
12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Maria Cecília Carrazedo de Andrade	Idade:	40			
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	343.913.778-37			
E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV.			
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:	27/07/2021			
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	Instituição Financeira			
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Outubro/2006 a Fevereiro/2017	Vice President - 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	126,00	621.202,00	37,88%	67,23%	32,77%	
Acima de 5% até 10%	3,00	300.000,00	18,29%	33,33%	66,67%	
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%	2,00	718.798,00	43,83%	0,00%	100,00%	
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
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
	21G0063228	aquisição	15/07/2024	900.050,34	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	21G0063228	aquisição	18/07/2024	702.184,34	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	21G0063257	aquisição	18/07/2024	167.186,74	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	21G0063257	aquisição	19/07/2024	869.606,57	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	21G0063257	aquisição	31/07/2024	1.187.414,96	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	21G0063228	aquisição	23/08/2024	116.654,94	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	21G0063256	aquisição	23/08/2024	116.654,94	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	21G0063257	aquisição	23/08/2024	116.654,94	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	HERT11	aquisição	17/06/2025	299.559,04	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA

HERT11	aquisição	17/06/2025	988.289,06	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	16/06/2025	973.656,47	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	16/06/2025	1.924,16	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	16/06/2025	459.542,88	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	16/06/2025	596.416,40	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	16/06/2025	19.860,53	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	12/06/2025	99.848,20	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	12/06/2025	4.388,90	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	12/06/2025	159.517,08	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	12/06/2025	39.839,23	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	12/06/2025	99.548,06	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	11/06/2025	663.125,55	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	11/06/2025	100.423,52	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	11/06/2025	40.249,52	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	11/06/2025	100.573,63	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	10/06/2025	60.013,91	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	10/06/2025	320.234,35	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	10/06/2025	145.852,33	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	10/06/2025	120.388,10	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	aquisição	10/06/2025	401.093,60	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	aquisição	20/09/2024	34,33	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HERT11	alienação	16/06/2025	242,85	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	06/06/2025	24.663,35	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	06/06/2025	2.377.729,85	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	06/06/2025	1.764,20	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	05/06/2025	993.311,75	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	20/09/2024	34,57	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	20/09/2024	4.118,85	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	20/09/2024	863.506,19	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	22/08/2024	87.152,27	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	21/08/2024	43.476,58	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	21/08/2024	130.729,53	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	20/08/2024	88.023,81	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	31/07/2024	87.452,11	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	25/07/2024	871.537,08	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
HREC11	alienação	25/07/2024	872.536,55	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA

	HREC11	alienação	17/07/2024	869.537,38	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	HREC11	alienação	16/07/2024	869.537,38	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	HREC11	alienação	11/07/2024	39.184,17	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	HREC11	alienação	11/07/2024	306.086,35	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	HREC11	alienação	10/07/2024	43.475,58	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	HREC11	alienação	10/07/2024	4.392,40	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
	HGBL11	aquisição	04/07/2024	12.085.500,00	13/12/2021	HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA
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
----	---