

[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:	06/2026		

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: Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.	59.527.788/0001-31	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Torre Norte - Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 2573-3000
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
	HGBS11	Renda	3.900.000,00	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 2026 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 11,44 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			

	No exercício encerrado em junho de 2026, o mercado imobiliário, em particular, o segmento de crédito imobiliário estruturado operaram em ambiente de política monetária restritiva, com a taxa básica de juros mantida em patamar contracionista ao longo de todo o período e curvas de juros pressionadas. Nos doze meses encerrados em junho de 2026, o CDI acumulou 14,78%, o IMA-B, benchmark do Fundo, registrou 8,26% e o IFIX, 9,96%. Ao final do período, o IMA-B apresentava yield de IPCA + 8,5% a.a., com duration de 6,0 anos. Esse quadro produziu dois efeitos simultâneos sobre o mercado de atuação do Fundo. Do lado da demanda por recursos, o custo e a seletividade do crédito bancário, somados à menor disponibilidade de funding direcionado, mantiveram incorporadores, proprietários e operadores de ativos imobiliários recorrendo ao mercado de capitais, sustentando o fluxo de originação de CRI. Do lado da oferta de recursos, a concorrência de aplicações de renda fixa tradicionais remuneradas em patamar elevado exigiu, das operações de crédito imobiliário, spreads e pacotes de garantias compatíveis com o risco assumido, com maior disciplina de preço na originação e ênfase em estruturas com covenants, alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundos de reserva. As emissões de CRI totalizaram aproximadamente R\$49bi nos doze meses encerrados no período, distribuídas principalmente entre lastros residencial, logístico, shopping center e corporativo, o que preservou a oferta de oportunidades e o poder de negociação do investidor quanto a taxa, garantia e estrutura. No segmento de fundos imobiliários listados, os fundos de recebíveis mantiveram-se como a maior categoria do IFIX, respondendo por cerca de 38% do índice, com liquidez consistente e preferência do investidor por emissores de maior qualidade e lastros com garantias reais, em detrimento de estruturas de maior risco relativo. Para carteiras indexadas à inflação, o período combinou carregos elevados, decorrente das taxas reais contratadas na aquisição dos ativos, com pressão sobre a marcação dos papéis de prazo mais longo em razão da abertura das curvas de juros reais. A parcela indexada ao CDI, beneficiou-se diretamente da manutenção da taxa básica em nível elevado, contribuindo para a estabilidade da geração de resultado corrente. Em contrapartida, o mesmo ambiente de juros elevados exigiu atenção redobrada à capacidade de pagamento dos devedores e ao desempenho comercial dos empreendimentos financiados, dado o encarecimento do crédito ao adquirente final e o seu efeito sobre o ritmo de vendas e sobre os custos de construção. Nesse contexto, a gestão privilegiou operações com garantias reais, razões de garantia com margem sobre o saldo devedor e estruturas de acompanhamento de fluxo, mantendo o monitoramento contínuo da adimplência, da evolução física e comercial dos projetos e dos covenants contratuais.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo inicia o período seguinte com carteira formada, diversificada e integralmente adimplente, com saldo de aproximadamente R\$ 509 milhões em 30/06/2026. Por indexador, 71% da carteira de CRI está atrelada ao IPCA, com taxa média de aquisição de IPCA + 7,26% a.a., e 29% ao CDI, com taxa média de CDI + 3,00% a.a., resultando em yield de carteira de IPCA + 10,5% a.a. sobre a cota patrimonial e duration de 4,1 anos. Os vencimentos estão distribuídos entre 2028 e 2035 ou mais, com concentração relevante a partir de 2031. Por lastro, a carteira está distribuída entre lajes corporativas, logística e industrial, residencial e shopping centers, com predominância de ativos localizados no Estado de São Paulo. Por emissor, a carteira apresenta pulverização entre securitizadoras, sem concentração relevante em um único emissor, e as operações contam com pacotes de garantias que combinam alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, fundos de reserva e de despesas, fianças e avais, além de covenants contratuais. Considerando essa composição, a expectativa da gestão para o período seguinte é de continuidade da geração de resultado corrente em linha com as taxas contratadas dos ativos. A parcela indexada ao CDI tende a preservar carregos elevados enquanto a taxa básica de juros permanecer em patamar contracionista, ao passo que a parcela indexada ao IPCA, de duração mais longa, mantém taxas reais atrativas e apresenta maior sensibilidade à trajetória das curvas de juros reais, com potencial de contribuição positiva para a marcação a mercado em cenário de recuo dessas taxas. Ao longo do período, a gestão pretende manter a diversificação por indexador, emissor, segmento de lastro e região, com seletividade de duration, disciplina de preço e fortalecimento de garantias, combinando originação proprietária e oportunidades táticas no mercado secundário, inclusive por meio da reciclagem de posições e realocação de recursos em ativos com melhor relação entre spread de aquisição e risco. O acompanhamento das operações permanecerá baseado no monitoramento contínuo da adimplência, da evolução física e comercial dos empreendimentos financiados, das razões de garantia e dos covenants, com discussão periódica em comitê, visitas técnicas aos ativos, verificação de covenants e revisão dos laudos de avaliação das garantias, além do reporte mensal aos cotistas por meio dos relatórios gerenciais. As perspectivas aqui descritas refletem a avaliação da gestão nesta data e não constituem promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.												
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 colspan="4">Não possui informação apresentada.</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\$)	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 Não aplicável.												
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: .												
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:	
293.658,52		0,19%		0,20%	
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	
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	
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%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	2,00	718.798,00	43,83%	0,00%	100,00%
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
----	---