

Hedge Seed FII

SEED11

NOVEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O HEDGE SEED FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

COTA PL SENIOR

R\$ 100,00

COTA PL SUBORDINADA

R\$ 49,20

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 143,2 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.640.000¹

QUANTIDADE DE COTISTAS

111

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Dezembro de 2021

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,20% ao ano sobre PL

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizada

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

SEED11

TIPO ANBIMA

FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores profissionais

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

[Cadastre-se](#)

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

¹ Quantidade consolidada. O fundo é composto por 1.230.000 cotas seniores e 410.000 cotas subordinadas.
Fonte: Hedge. Data base: novembro-22.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUIDO

O Fundo distribuirá R\$ 1,14 por cota sênior como rendimento referente ao mês de novembro de 2022. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2022.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

SEED11	nov/22	2º Sem	2022	Início
Receita Operacional	1.548.058	8.602.653	20.456.550	21.739.850
Rendimento FIs	1.548.058	8.600.320	17.759.963	17.759.963
Ganho de Capital FIs	0	2.333	2.333	2.333
Renda Complementar	0	0	2.694.254	3.977.554
Receita Financeira	14.755	114.855	238.504	244.210
Renda Fixa	14.755	114.855	238.504	244.210
Total de Receitas	1.562.813	8.717.508	20.695.054	21.984.060
Total de Despesas	-32.049	-194.035	-430.373	-440.732
Resultado Operacional	1.530.764	8.523.473	20.264.682	21.543.328
Rendimento cota sênior	1.402.200	3.394.800	14.218.800	15.473.400
Resultado médio / cota sênior	1,24	1,39	1,50	1,46
Rendimento médio / cota sênior	1,14	0,55	1,05	1,05

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2022

RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR

RENTABILIDADE DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a rentabilidade do Fundo para os cotistas detentores de cotas seniores. A cota de aquisição indica o valor da cota em cada emissão, ou o fechamento no período imediatamente anterior. O *Dividend Yield* é calculado como o total de rendimentos distribuídos nos respectivos períodos, divididos pela cota de aquisição. O Ganho de Capital contempla a variação do valor da cota no período. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, sem qualquer reinvestimento ou correção.

HEDGE SEED FII - SENIOR	nov-22	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	100,00	100,00	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	1,14	11,56	12,58
Dividend Yield	1,14%	11,56%	12,58%
Cota Venda (R\$)	100,00	100,00	100,00
Ganho de Capital	0,00%	0,00%	0,00%
Retorno Total Bruto	1,14%	11,56%	12,58%
Inflação	0,59%	5,47%	6,12%
Spread 7% a.a.	0,54%	6,34%	6,77%
Benchmark	1,13%	11,81%	12,89%
% do CDI	111%	106%	110%

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2022

ESTRUTURA DE INVESTIMENTO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

O Fundo terá prazo de duração de 5 anos contados do encerramento da 1ª (primeira) emissão de cotas.

O Fundo possui duas classes de cotas distintas, Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, que 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 possuem prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e resgate em relação às Cotas Subordinadas, e direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas Subordinadas, observado o Benchmark, equivalente a IPCA acrescido de 7% ao ano.

As Cotas Subordinadas subordinam-se às Cotas Seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, e sua quantidade deverá corresponder a, no mínimo, 25% da quantidade total de cotas do Fundo.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

A distribuição de rendimentos pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de pagamento a cada classe de cotas: o resultado auferido será distribuído de forma prioritária aos detentores de Cotas Seniores, limitados ao Benchmark, e os resultados remanescentes serão pagos aos detentores de Cotas Subordinadas. Se o Fundo não distribuir aos detentores de Cotas Seniores, ao final de cada semestre, no mínimo, os valores suficientes para fazer frente aos rendimentos equivalentes ao Benchmark, os detentores de Cotas Subordinadas deverão aportar, a título de complemento de remuneração, os valores suficientes para que o Fundo pague a rentabilidade apurada conforme o Benchmark das Cotas Seniores.

No encerramento do 1º semestre de 2024, na eventualidade de o rendimento consolidado auferido pelos detentores de Cotas Subordinadas ter excedido o Benchmark, tais recursos excedentes serão distribuídos na proporção de 12,5% para as Cotas Seniores e 87,5% para as Cotas Subordinadas (“Pagamento Intermediário”).

Quando da dissolução ou liquidação do Fundo, caso o rendimento consolidado auferido pelos detentores de Cotas Subordinadas exceda o Benchmark, os recursos excedentes serão distribuídos na proporção de 25% para as Cotas Seniores e 75% para as Cotas Subordinadas.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Composição da carteira de investimentos do Fundo, com base na posição de novembro de 2022.

Em novembro o fundo adquiriu o montante de R\$ 1.000.000,00 do CRI IZP Haddock (Virgo 29E 1S). O CRI terá remuneração de IPCA + 8,75% a.a., com prazo de 10 anos e alienação fiduciária do imóvel como garantia. O CRI tem o montante total de R\$ 30.000.000,00, destinado a reembolso de aquisição de terreno para incorporação de empreendimento de alto padrão na Rua Haddock Lobo nº 187, em São Paulo, de uso misto, preponderantemente corporativo, com 9.099 m² de área privativa.

Ativo	Posição (R\$)
HREC11	141.750.474,24
CRI Haddock	995.949,10
Renda Fixa	1.971.804,47
Total	144.718.227,81

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2022

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 27 de dezembro de 2021, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que ficam liberados os negócios com as cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, entre investidores profissionais, sob os códigos de negociação SEED11 (cotas de classe sênior) e SEED13 (cotas de classe subordinada), nome de pregão FII HEDGE SD e código ISIN BRSEEDCTF008 e BRSEEDCTF016, respectivamente, a partir do dia 3 de janeiro de 2022.

O patrimônio do Fundo é representado por 1.640.000 (um milhão, seiscentas e quarenta mil) cotas, sendo 1.230.000 (um milhão, duzentas e trinta mil) cotas de classe sênior e 410.000 (quatrocentas e dez mil) cotas de classe subordinada, ambas com valor patrimonial unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), decorrentes da 1ª emissão de cotas do Fundo, a qual foi encerrada em 13/12/2021. Todas as cotas emitidas estão devidamente subscritas e integralizadas, fazendo jus às futuras distribuições de rendimentos do Fundo em igualdade de condições dentro de sua respectiva classe, conforme termos definidos no regulamento do Fundo.

Tendo em vista que a 1ª Emissão foi realizada de acordo com a Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009 ("ICVM 476/09"), a liberação das cotas dos investidores para envio à B3 fica condicionada ao cumprimento do prazo a que se refere o artigo 13 da ICVM 476/09.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstração Financeira

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

11º andar cj 112 04538-132

Itaim Bibi - São Paulo - SP

hedgeinvest.com.br