

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	VGR DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	66.873.762/0001-00
Data de Funcionamento:	16/06/2026	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRVGRDCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	200.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: CRI Gestão: Definida Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		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
	CRI - 24K1425359	RENTA	15.168.308,00	Patrimônio
	CRI - 24K1425360	RENTA	904,38	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 Durante o exercício findo em junho de 2026 o Fundo não auferiu rendimentos.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			

	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo. O exercício transcorreu sob política monetária fortemente restritiva: a Selic permaneceu em 15% ao ano durante boa parte do período e só começou a cair, gradualmente, em março de 2026, encerrando o exercício em 14,25%. O crédito imobiliário ficou mais caro e seletivo, e os compradores adotaram postura mais cautelosa. No alto padrão em São Paulo, segmento de atuação do Fundo, o mercado primário passou por acomodação, com menos lançamentos e vendas mais lentas frente à base elevada de 2025 – um ajuste de ciclo, não uma crise, com estoques em níveis administráveis. Já os imóveis em localizações consolidadas mostraram resiliência: a revenda acima de R\$ 3 milhões cresceu acima da inflação no primeiro semestre de 2026, concentrada em bairros como Vila Nova Conceição, Jardins e Itaim Bibi, este o de maior valor médio anunciado da cidade. Na avaliação da gestão, o descolamento se explica pelo comprador de alta renda, que usa majoritariamente recursos próprios, e pela escassez de terrenos e produtos difíceis de replicar. O mercado ficou mais seletivo, premiando qualidade de produto e localização.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira. A carteira é composta integralmente pela exposição ao empreendimento Lurie Itaim, via CRI Comandatuba, dívida conversível que dá ao Fundo o direito de receber unidades ou o proveito econômico de sua venda. As garantias incluem alienação fiduciária das cotas da SPE e das unidades e cessão fiduciária dos recebíveis de sete unidades (cerca de 50% do VGV). Desenvolvido pela Unacorp (Grupo FR) com a Exkalla, o Lurie Itaim fica na Rua Capitão Guedes Portilho, perto das avenidas Juscelino Kubitschek e Faria Lima, em trecho com limite de altura que preserva o caráter residencial do entorno. O projeto boutique tem 14 unidades (12 apartamentos de 226 m² e duas coberturas de 427 m²), assinatura de Perkins&Will, Benedito Abbud e Carlos Rossi, VGV estimado de R\$ 140 milhões e entrega prevista para 2028. Como evento subsequente, foi lançado em setembro de 2026; é a primeira de três etapas na microrregião, associadas a um projeto de requalificação urbana. A gestão avalia que o ativo está bem posicionado no nicho mais resiliente do ciclo, e a expectativa de cortes graduais da Selic em 2026 e 2027 deve favorecer o setor. As prioridades serão acompanhar as vendas e a obra (prazo, qualidade e orçamento) e definir a forma mais vantajosa de realização do investimento. Com a carteira concentrada em um único ativo, os principais riscos são o ritmo de vendas, juros elevados por mais tempo, concorrência, custos de construção, execução (mitigada pelas garantias) e calendário eleitoral. Estas perspectivas não constituem promessa ou garantia 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="2">Não possui informação apresentada.</td><td></td><td></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 -												
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 - Itaim Bibi - 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: A Classe Única possui taxa global de remuneração correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA desde a data de início do funcionamento do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.												
	Valor pago no ano de referência (R\$): 0,00	% sobre o patrimônio contábil: 0,00%	% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0,00%										
12.	Governança												
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.												
12.2	Diretor Resnonsável pelo FII												

Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	41		
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837		
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:	16/06/2026		
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		
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	108,00	200.000,00	100,00%	100,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não aplicável.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.					

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---