

HEDGE REALTY DEVELOPMENT FII

INFORMAÇÕES

Objetivo do Fundo:

Investimento em projetos e empreendimentos imobiliários nos segmentos de edifícios corporativos, shopping centers e imóveis logísticos industriais.

Início das atividades:

Dezembro de 2013

Gestor:

Hedge Investments Real Estate

Administrador:

Hedge Investments DTVM

Taxa de administração (inclui gestão):

0,75% sobre o patrimônio líquido do Fundo

Prazo de duração:

8 anos a partir de 17/12/13

Prorrogado para o dia 02/12/2022

Período de investimento:

4 anos a partir de 17/12/13

Público alvo:

Investidores qualificados

Quantidade de cotas:

7.587.125 cotas

Comitê de investimentos:

7 membros, sendo 4 cotistas e 3 indicados pelo Gestor

Classificação Anbima:

FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Híbrido

Nota da Gestora

Após a venda da participação no Citlog Sul de Minas, realizada em 27 de setembro de 2019, o único ativo da carteira de investimentos do Fundo permanece sendo o terreno localizado no bairro do Itaim Paulista, Zona Leste da cidade de São Paulo, originalmente adquirido com objetivo de desenvolvimento de um shopping center.

Conforme apresentado nos relatórios anteriores, devido à conjuntura econômica e deterioração das perspectivas para o empreendimento, o projeto de shopping center deixou de apresentar a viabilidade inicialmente projetada.

Em agosto de 2020, a Pátio Itaim firmou um instrumento particular de contrato de locação comercial com a Sendas Distribuidora S.A., uma das maiores e mais relevantes empresas do setor de varejo do mercado, cujo objetivo é a locação do terreno pelo período de vinte anos para uma operação do Assaí Atacadista. Este contrato prevê permanência mínima obrigatória por cinco anos. No terreno será aprovada e construída, às custas da locatária, uma edificação de uso logístico e supermercado. Tão logo sejam superadas as condições suspensivas e resolutivas previstas em referido contrato, com destaque para a aprovação do projeto nas esferas necessárias e decorrido o prazo de carência de 180 dias, a Pátio Itaim passará a fazer jus a um aluguel mensal de R\$ 380.000,00, corrigido anualmente por IPCA desde a data de assinatura do contrato.

Este tipo de uso para o imóvel irá permitir, na visão da gestora, uma liquidez mais facilitada dada a possibilidade de negociação do mesmo com investidores que buscam renda de longo prazo com inquilinos de primeira linha.

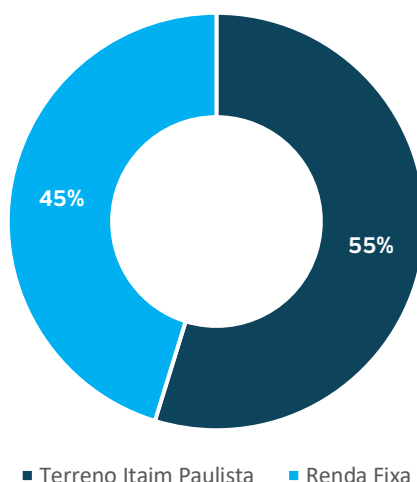
No segundo trimestre de 2022, o projeto obteve a aprovação preliminar em PARHIS (Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social), órgão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento responsável por deliberar a respeito da divisão do terreno em outros menores, tendo recebido a Certidão de Diretrizes do loteamento pretendido. Ao longo do terceiro trimestre, o projeto seguiu para as aprovações técnicas específicas de cada secretaria da prefeitura, sendo necessário detalhar a execução do viário, iluminação, drenagem, verde e meio ambiente. Ainda nesse trimestre, o projeto obteve dispensa em Graprohhab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo). No quarto trimestre de 2022 houve algumas respostas a Comunique-ses em tais projetos técnicos. A expectativa é obter no primeiro trimestre de 2023 a Certidão de Conformidade do loteamento, documento que conclui e aprova

a viabilidade técnica da divisão do terreno nas glebas necessárias para a construção do empreendimento. Na sequência, deverá ser solicitado o Alvará de Execução do loteamento à prefeitura, que regerá o compromisso com a divisão do terreno e a partir do qual o cartório procederá com a divisão das matrículas. Em paralelo a esse processo, também no primeiro semestre de 2023, o projeto da edificação a ser construída poderá ser protocolado na prefeitura, com previsão de 6 meses para aprovação e início da obra.

Investimentos

O Fundo encerrou o quarto trimestre de 2022 com R\$ 9.357.437,31 de patrimônio líquido, correspondente a R\$ 1,23 por cota, composto pelo investimento na SPE Pátio Itaim e por disponibilidade de caixa para fazer frente às despesas de manutenção do Fundo, despesas e obrigações da SPE Pátio Itaim, bem como para cumprir com obrigações de obras no Citlog Sul de Minas, notadamente o cumprimento de exigências realizadas pela concessionária de energia local para adaptação da infraestrutura elétrica do empreendimento, a obra foi concluída em março de 2022.

Investimento por ativo (%)



Fontes: Hedge.

Fluxo de Caixa

Encerrada em dezembro de 2013, a oferta pública de cotas do Fundo captou um montante total de R\$ 153,1 milhões. A aprovação dos investimentos pelo Fundo foi realizada em Comitê de Investimentos, sendo consideradas somente as propostas que apresentaram taxa interna de retorno bruta correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% ao ano. O período de escolha dos projetos foi encerrado em dezembro de 2017.

Ao longo do período de investimento, foram analisadas diversas alternativas em todos os segmentos de atuação do Fundo, e o Comitê de Investimentos aprovou dois projetos: Citlog Sul de Minas e Terreno Itaim Paulista.

Na medida em que os projetos demandaram o aporte de recursos, foram realizadas nove chamadas de capital, totalizando 51,25% do valor total de desembolso previsto, o que representa R\$ 78.463.750.

Após a venda da participação no Citlog Sul de Minas, realizada em 27 de setembro de 2019, o Fundo distribuiu R\$ 6,80 por cota como rendimento, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2019, cujo pagamento foi realizado em 01º de outubro de 2019. Também aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2019, foi realizada a amortização de cotas no valor equivalente a R\$ 5,40 por cota, com pagamento realizado em 01º de outubro de 2019.

Desta forma, o Fundo pagou um total de R\$ 12,20 por cota, valor equivalente a 1,18 vezes o total aportado pelos investidores (excluindo-se a taxa de ingresso) em termos nominais. Com este pagamento, os cotistas receberam o correspondente a 85,74% do patrimônio líquido atualizado do Fundo naquela data.

Não há expectativa de realização de novas distribuições até que o processo de venda do terreno do Itaim Paulista seja concretizado, visto que, atualmente, com exceção da aplicação do saldo em caixa, o Fundo não possui ativos geradores de renda em sua carteira de investimentos.

Valor da Cota e Rentabilidade

O patrimônio líquido do Fundo no fechamento de dezembro de 2022 era de R\$ 9.357.437,31 correspondente a R\$ 1,23 por cota. Considerando os aportes realizados pelos investidores, as retiradas efetuadas em 01º de outubro de 2019 e o valor atualizado da cota, a taxa interna de retorno nominal atualizada do Fundo desde o início é de 5,86% ao ano.

Terreno Itaim Paulista

Em reunião de Comitê de Investimentos realizada em 28 de agosto de 2014, foi aprovado o investimento do Fundo no Projeto Shopping Estação Jardim, localizado no bairro do Itaim Paulista, na Zona Leste da cidade de São Paulo.

O Projeto seria desenvolvido em um terreno de 53 mil m² em frente à Estação Jardim Romano da CPTM, contemplando a construção, na primeira fase, de um shopping center de 31.436 m² de área bruta locável e tendo o grupo Enplanta, responsável pelo desenvolvimento e revitalização de 13 shoppings centers em todo território nacional nos últimos 25 anos, como responsável pelo desenvolvimento, comercialização e administração do Projeto.

Conforme apresentado nos relatórios anteriores, devido à conjuntura econômica e deterioração das perspectivas para o empreendimento, o projeto de shopping center deixou de apresentar a viabilidade inicialmente projetada.

Em agosto de 2020, a Pátio Itaim firmou um instrumento particular de contrato de locação comercial com a Sendas Distribuidora S.A., uma das maiores e mais relevantes empresas do setor de varejo do mercado, cujo objetivo é a locação do terreno pelo período de vinte anos para uma operação do Assaí Atacadista. Este contrato prevê permanência mínima obrigatória por cinco anos. No terreno, será aprovado e construído, às custas da locatária, uma edificação de uso logístico e supermercado. Tão logo superadas as condições suspensivas e resolutivas previstas em referido contrato, com destaque para a aprovação do projeto nas esferas necessárias – o que é esperado ocorrer no primeiro semestre de 2023 – e decorrido o prazo de carência de 180 cento e oitenta dias, a Pátio Itaim passará a fazer jus a um aluguel mensal de R\$ 380.000,00, corrigido anualmente por IPCA desde a data de assinatura do contrato.

Este tipo de uso para o imóvel irá permitir, na visão da gestora, uma liquidez mais facilitada dada a possibilidade de negociação do mesmo com investidores que buscam renda de longo prazo com inquilinos de primeira linha.

No segundo trimestre de 2022, o projeto obteve a aprovação preliminar em PARHIS (Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social), órgão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento responsável por deliberar a respeito da divisão do terreno em outros menores, tendo recebido a Certidão de Diretrizes do loteamento pretendido. Ao longo do terceiro trimestre, o projeto seguiu para as aprovações técnicas específicas de cada secretaria da prefeitura, sendo necessário detalhar a execução do viário, iluminação, drenagem, verde e meio ambiente. Ainda nesse trimestre, o projeto obteve dispensa em Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo). No quarto trimestre de 2022 houve algumas respostas a Comuniquê-ses em tais projetos técnicos. A expectativa é obter no primeiro trimestre de 2023 a Certidão de Conformidade do loteamento, documento que conclui e aprova a viabilidade técnica da divisão do terreno nas glebas necessárias para a construção do empreendimento. Na sequência, deverá ser solicitado o Alvará de Execução do loteamento à prefeitura, que regerá o compromisso com a divisão do terreno e a partir do qual o cartório procederá com a divisão das matrículas. Em paralelo a esse processo, também no primeiro semestre de 2023, o projeto da edificação a ser construída poderá ser protocolado na prefeitura, com previsão de 6 meses para aprovação e início da obra.

O Fundo detém participação de 38,2750% das ações ordinárias da Pátio Itaim Paulista Empreendimentos e Participações S.A., que por sua vez representam 70% do capital social.

Comunicados e Fatos Relevantes

Reavaliação de Ativo

Conforme Fato Relevante de 22 de dezembro de 2022, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 16.929.519/0001-99 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o ativo detido pelo Fundo foi reavaliado a mercado (valor justo) resultando em valor 16,94% superior ao atual, o que representa uma variação positiva de 8,77% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, 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). 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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.