

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 (com possibilidade de duas prorrogações de um ano mediante proposta do Comitê e aprovação pela Assembleia)

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

O Fundo Hedge Realty Development foi estruturado em dezembro de 2013 com objetivo de investir em projetos de desenvolvimento imobiliário nos segmentos de edifícios corporativos, shopping centers e imóveis logísticos e industriais. Durante o ano de 2014 dois investimentos foram aprovados: i) o Condomínio de Galpões CITLog Sul de Minas, localizado em Varginha, Sul do Estado de Minas Gerais; e ii) um terreno com projeto aprovado para desenvolvimento de um shopping center no bairro do Itaim Paulista, Zona Leste da cidade de São Paulo.

Ao longo do 4º trimestre de 2018 e, principalmente, após as eleições e da definição da equipe de governo, a procura por espaços no CITLog Sul de Minas se intensificou e algumas negociações existentes ganharam velocidade. Ao final do ano de 2018, a expectativa era de que em poucas semanas a totalidade do empreendimento estaria locada, o que de fato ocorreu no primeiro trimestre de 2019.

Já em relação ao projeto de shopping center, considerando que a viabilidade ficou prejudicada em função da queda expressiva da renda da região ao longo dos últimos três anos e que, a partir da mudança do Plano Diretor da cidade de São Paulo, o zoneamento do terreno passou a ser classificado como Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), a Gestora deu início à negociação para venda do terreno. Durante o segundo trimestre de 2018, foi formalizado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com objetivo de vender o terreno para empresa especializada no em projetos residenciais do segmento Minha Casa Minha Vida. A auditoria do processo de venda continua em andamento e quando superadas as condições resolutivas previstas nesse contrato os detalhes da transação serão divulgados aos investidores.

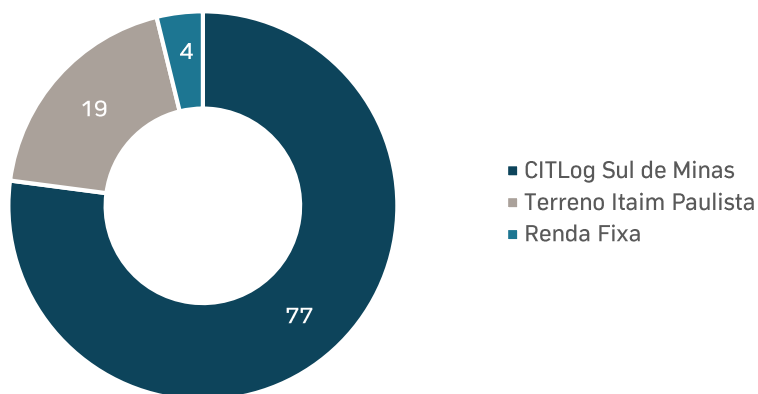
Durante o segundo trimestre ocorreu a extinção da Gerião Empreendimentos, que detinha 75% da RD I Empreendimentos Imobiliários, SPE proprietária dos galpões em Varginha. Em 28 de junho de 2019 foi concluído o processo de cisão da RD I de modo que o Fundo passou a deter diretamente 75% de participação no CITLog Sul de Minas.

Distribuição de Rendimentos

Com a participação direta no CITLog Sul de Minas a partir de 28 de junho de 2019, o Fundo passou a deter o direito sobre 75% dos aluguéis da competência de julho-2019, a serem recebidos no mês de agosto.

Investimentos

Investimento por ativo (%)



Fontes: Hedge / Itaú

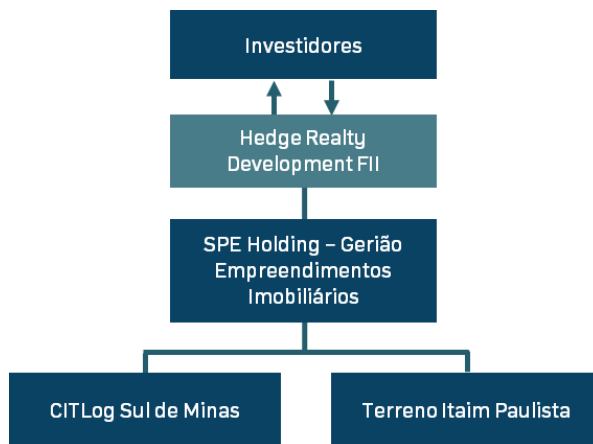
Histórico

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, considerando o prazo de quatro anos contados do encerramento da distribuição de cotas do Fundo, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 06/10/16.

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: um condomínio logístico industrial e um shopping center. No momento da aprovação, os recursos necessários para completar os dois projetos representavam aproximadamente 67% do total de recursos comprometidos pelos investidores.

Os recursos solicitados na primeira chamada de capital foram utilizados para pagamento dos custos iniciais do Fundo e sua manutenção nos primeiros meses de operação, sendo que a principal parcela foi alocada em uma Sociedade de Propósito Específica (SPE), que concentra a participação em cada uma das companhias investidas, conforme demonstrado na ilustração abaixo.

Na medida em que os projetos demandaram o aporte de recursos, foram realizadas novas chamadas de capital, com antecedência mínima de 30 dias, e os investidores integralizaram os recursos na proporção do investimento realizado. O Fundo realizou nove chamadas de capital, totalizando 51,25% do valor total de desembolso previsto, o que representa R\$ 78.463.750.



Em 28 de dezembro de 2018 foi realizado na carteira do Fundo o ajuste a valor justo dos investimentos, conforme laudos de avaliação independentes. Tal alteração gerou efeito positivo de 15,40% sobre o patrimônio líquido do Fundo. Em 28 de junho de 2019, o valor patrimonial do Fundo era de R\$ 96.234.984

Considerando os aportes realizados abaixo, bem como o valor patrimonial do Fundo no fechamento de junho de 2019, a taxa interna de retorno deste fluxo ficou em 5,10% ao ano.

	Realizada								
Chamada	1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º
Mês									
Aporte %	10%	5%	7,5%	5%	5%	5%	5%	5%	3,75%
Acumulado %	10%	15%	22,5%	27,5%	32,5%	37,5%	42,5%	47,5%	51,25%
Volume Financeiro	15.310.000	7.655.000	11.482.500	7.655.000	7.655.000	7.655.000	7.655.000	7.655.000	5.741.250
Destino	Custos Iniciais CIT Varginha	CIT Varginha	CIT Varginha Shopping Center	CIT Varginha Shopping Center	CIT Varginha Shopping Center	CIT Varginha Shopping Center	CIT Varginha Shopping Center	CIT Varginha Shopping Center	CIT Varginha Shopping Center

Projeto CITLog Sul de Minas



Em reunião de Comitê de Investimentos realizada em 10 de junho de 2014, foi aprovado o investimento do Fundo no projeto CITLog Sul de Minas, localizado na cidade de Varginha, sul do Estado de Minas Gerais.

O empreendimento foi desenvolvido em um terreno de 132 mil m² em frente ao Aeroporto Major Brigadeiro Trompowsky, e contemplou a construção de dois galpões de 28.296 m² cada, além de obras viárias para um segundo acesso ao condomínio, que encurtou a distância até a Rodovia Fernão Dias (BR-381). O terreno faz parte da primeira fase do CITLog Sul de Minas, que já possui o Porto Seco Sul de Minas e um Centro de Distribuição Logístico, ambos em operação.

O Fundo, através da SPE Holding, detinha 75% do capital social da SPE proprietária do projeto e realizou os aportes necessários para o desenvolvimento na proporção de sua participação. O Fundo aportou no total R\$ 46.162.500 para todo o desenvolvimento do projeto.

A aquisição do terreno foi realizada em 18 de agosto de 2014 e a obra teve início no mês de setembro de 2014. No momento da aprovação dos projetos, a expectativa de conclusão do primeiro galpão era em outubro de 2015 e do segundo, em agosto de 2016. A construção foi realizada sob a responsabilidade da Armazéns Gerais Agrícola (AGA), empresa do grupo responsável pelo Porto Seco Sul de Minas e pelo desenvolvimento dos demais imóveis do empreendimento. A modalidade de contratação da obra foi por administração com Preço Máximo Garantido.

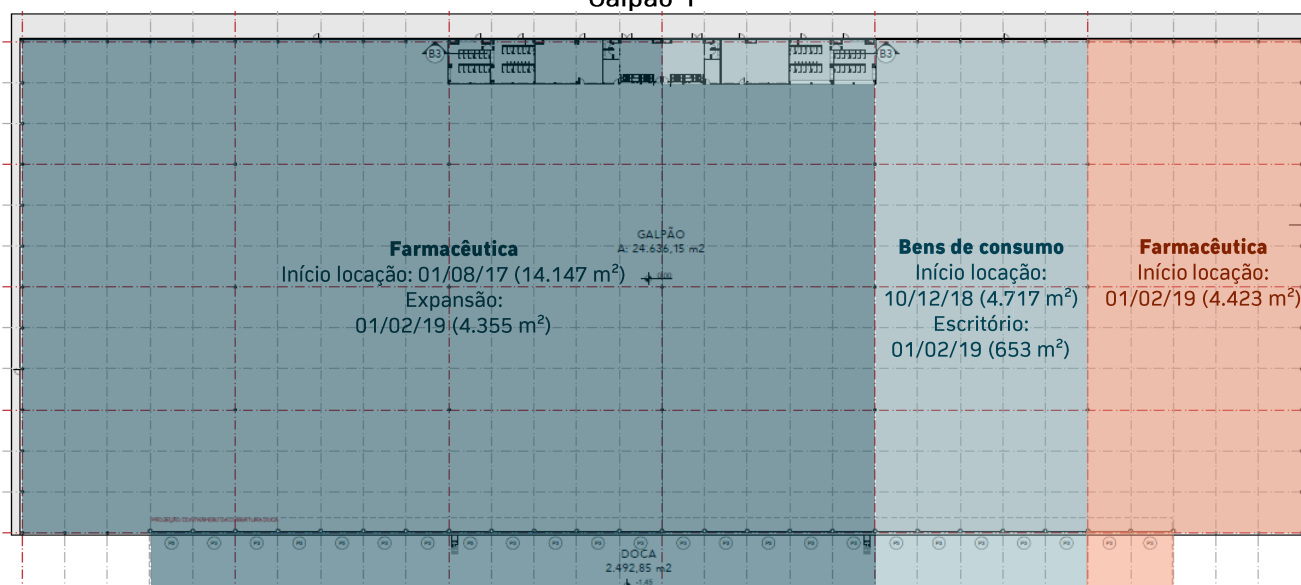
As obras do primeiro galpão foram concluídas em outubro de 2015, com AVCB emitido pelo Corpo de Bombeiros em dezembro de 2015 e Habite-se expedido pela prefeitura local em março de 2016. Em maio de 2016 foram finalizadas as obras do segundo acesso ao condomínio. Quanto ao segundo galpão, o cronograma de obra considerou a evolução dos processos de comercialização para locação do primeiro galpão. Sendo assim, as obras foram retomadas em setembro de 2016, seguindo as expectativas de locação e a aproximação do período de chuvas. A construção foi

concluída em agosto de 2017, com AVCB emitido em setembro de 2017 e Habite-se emitido em novembro do mesmo ano.

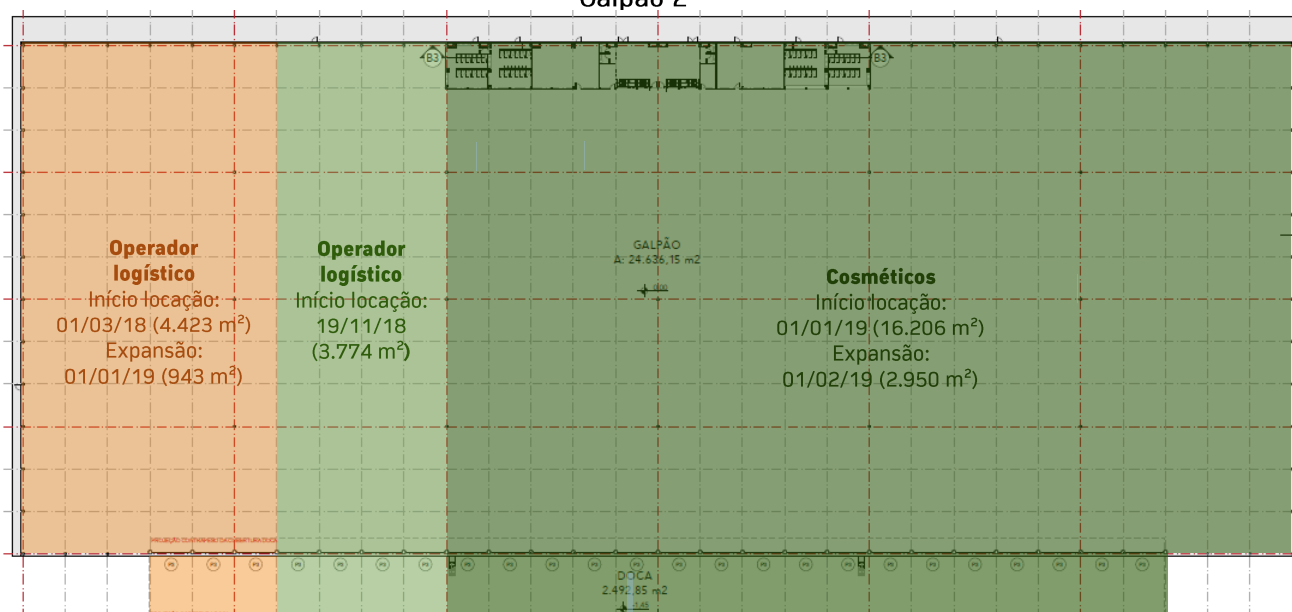
No momento da aprovação do projeto, o cenário base de viabilidade do investimento considerava a venda dos imóveis quinze meses após a inauguração do segundo galpão, em maio de 2017, e apontava expectativa de rentabilidade de IPCA + 17,88% ao ano, bruta de impostos e custos do Fundo.

Em função das incertezas econômicas e políticas que surgiram a partir da greve dos caminhoneiros no mês de maio de 2018 e se agravaram no período eleitoral, algumas tomadas de decisão por parte de empresas interessadas na locação foram postergadas, de forma que no terceiro trimestre de 2018 não houve assinatura de novos contratos de locação. Ao longo do 4º trimestre de 2018 e, principalmente, após as eleições e da definição da equipe de governo, a procura por espaços no CITLog Sul de Minas se intensificou e algumas negociações existentes ganharam velocidade. Ao final do ano de 2018, a expectativa era de que em poucas semanas a totalidade do empreendimento estaria locada, o que de fato ocorreu no primeiro trimestre de 2019. Os valores de negociação dos aluguéis foram em linha com a viabilidade inicial do investimento, corrigida por IPCA.

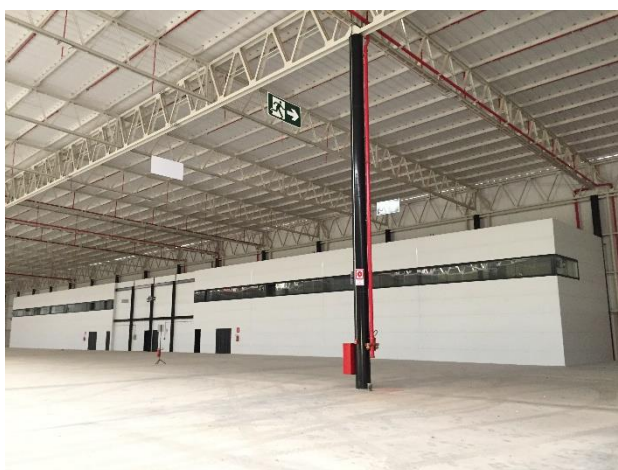
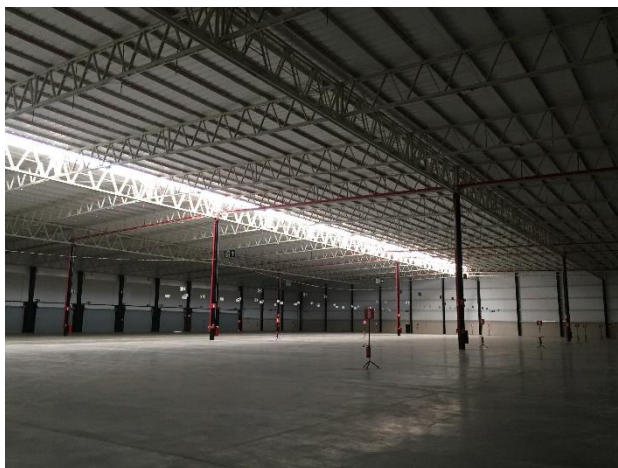
Galpão 1



Galpão 2



Neste cenário atualizado, considerando as principais premissas do projeto, bem como o que já foi incorrido ao longo do desenvolvimento da obra, a expectativa de taxa interna de retorno bruta de impostos e de custos foi alterada para IPCA + 15,40% ao ano. Esta TIR considera que o desinvestimento ocorrerá ainda em 2019.



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.

O resultado favorável das auditorias realizadas pelo Fundo possibilitou o efetivo investimento no Projeto em maio de 2015. O Fundo, através da SPE Holding, iniciou sua participação com 30% do capital social da SPE proprietária do projeto. Em julho de 2017 foram realizadas operações societárias que resultaram no aumento da participação do Fundo para 38,275% do projeto. Até o encerramento do primeiro trimestre de 2019, R\$ 17.407.537 haviam sido aportados pelo Fundo para aquisição do terreno, despesas com projetos e aprovações e demolições, bem como para manutenção do terreno.

A situação da economia do país, especialmente no que diz respeito às restrições no crédito, comprometimento da renda e diminuição no nível de emprego, impacta diretamente no setor de varejo. Neste contexto, e objetivando adequar a viabilidade do investimento ao momento de mercado, foi iniciado, no terceiro trimestre de 2016, um estudo de readequação do projeto com vistas à redução do custo da obra, considerando alteração de materiais e acabamentos, bem como implementação de soluções de arquitetura e engenharia. Durante o quarto trimestre de 2016 houve um trabalho intenso na revisão dos custos do desenvolvimento, com objetivo de readequar a expectativa de resultado do projeto com a nova realidade do mercado de shopping centers. Considerando que o momento apresentava maior dificuldade para locação das lojas, optou-se por manter o projeto em standby sem que fosse iniciada qualquer etapa da construção.

Considerando que a viabilidade ficou prejudicada em função da queda expressiva da renda da região ao longo dos últimos três anos e que, a partir da mudança do Plano Diretor da cidade de São Paulo, o zoneamento do terreno passou a ser classificado como Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), a Gestora deu início à negociação para venda do terreno. Durante o segundo trimestre de 2018, foi formalizado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com objetivo de vender o terreno para empresa especializada no em projetos residenciais do segmento Minha Casa Minha Vida. A auditoria do processo de venda se encontra em andamento e quando superadas as condições resolutivas previstas nesse contrato os detalhes da transação serão divulgados aos investidores.

Comunicados e Fatos relevantes

Em 21 de agosto de 2019 foi divulgada convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada no dia 6 de setembro de 2019, a fim de deliberar sobre a alienação da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel denominado CITLog Sul de Minas, objeto da matrícula nº 52.404, pelo valor de R\$97.500.000,00 (noventa e sete milhões e quinhentos mil reais), para o fundo Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72, também administrado pela Administradora.

A convocação, bem como a Proposta da Administradora e da Gestora, foram disponibilizadas para consulta no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 e o gestor do Fundo 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 ele 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 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

