

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 terceiro trimestre de 2019 foi marcado pelo desinvestimento no projeto CITLog Sul de Minas, mediante a venda dos 75% de participação no Log 3 e Log 4, e consequente devolução de recursos aos cotistas do Fundo via pagamento de rendimentos e amortização de capital.

A taxa interna de retorno auferida pelo Fundo neste investimento é estimada em IPCA + 15,40% ao ano, bruta de impostos e custos do Fundo.

O processo de desinvestimento teve início no segundo trimestre de 2019, tão logo o empreendimento alcançou 100% de ocupação e as últimas carências nas locações se aproximavam do término. Nesta ocasião, após deliberação favorável no Comitê de Investimentos do Fundo, a Gestora contratou laudo de avaliação atualizado para o imóvel, de modo a contemplar a nova situação de ocupação, bem como refletir a mudança no ambiente macroeconômico, especialmente no que diz respeito às taxas de juros.

Com a conclusão da avaliação, um processo junto a participantes do mercado foi organizado, com objetivo de buscar a melhor proposta para venda do ativo, que foi obtida junto a um fundo de investimento imobiliário, também administrado e gerido pela Hedge Investments. Dada esta condição, a venda do imóvel foi submetida à Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 06 de setembro de 2019. A unanimidade dos cotistas presentes, que totalizaram 55,25% da base votante do Fundo, deliberaram favoravelmente à realização da venda, que ocorreu em 27 de setembro de 2019 mediante assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças e recebimento da totalidade do preço, no valor de R\$ 98.249.971,22. Em 24 de outubro de 2019 ocorreu a assinatura da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

Também neste terceiro trimestre, foi realizado o ajuste contábil referente ao investimento na SPE Pátio Itaim, de forma a contemplar que o projeto de shopping center não fora desenvolvido. Desta forma, todos os custos relacionados ao projeto (aprovações e comercialização), bem como as despesas de manutenção do terreno, impactaram negativamente o valor do ativo na carteira do Fundo.

Distribuição de Rendimentos e Amortização de Cotas

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.

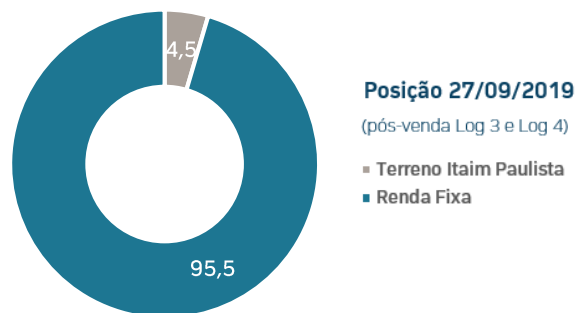
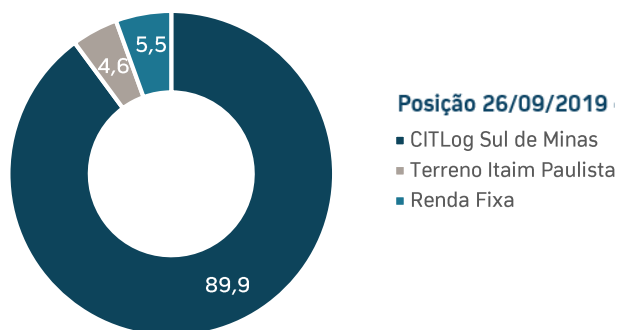
Também aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2019, foi realizada a amortização de cotas no valor equivalente a R\$ 5,40 por cota, com pagamento realizado em 01º de outubro de 2019.

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, que encerrou o mês de setembro de 2019 em R\$ 15.396.613,46.

Investimentos

Superada a venda da participação no Log 3 e Log 4 no CITLog Sul de Minas e, após a realização dos pagamentos acima indicados, o Fundo encerrou o terceiro trimestre de 2019 com R\$ 15.396.613,79 de patrimônio líquido, 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.

Investimento por ativo (%)



Fontes: Hedge / Itaú

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, 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.

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.

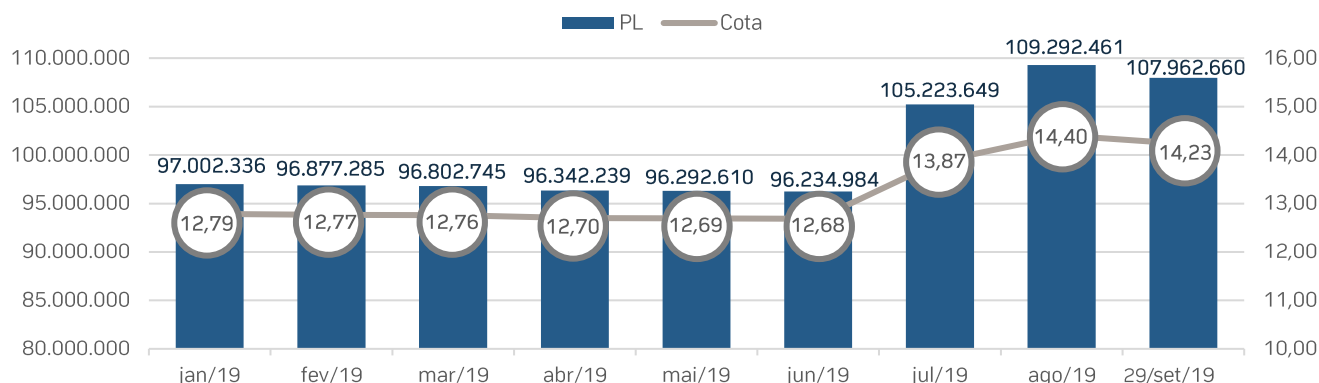
	Realizada								
Chamada	1º	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª	8ª	9ª
Mês	Dez 2013	Set 2014	Dez 2014	Abr 2015	Jun 2015	Nov 2015	Out 2016	Dez 2016	Jun 2017
Aporte %	10%	5%	7,5%	5%	5%	5%	5%	5%	3,75%
Acumulado %	10%	15%	22,5%	27,5%	32,5%	37,5%	42,5%	47,5%	51,25%
Volume Financeiro	15.310.000	7.655.000	11.482.500	7.655.000	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

O valor da cota em 29 de setembro de 2019 era de R\$ 14,23, ou seja, o valor patrimonial do Fundo nesta data era de R\$ 107.962.659,63. Em 01º de outubro de 2019, os investidores do Fundo receberam R\$ 12,20 por cota, entre pagamento de rendimentos e amortização, totalizando R\$ 92.562.925,00, 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, que encerrou o mês de setembro de 2019 em R\$ 15.396.613,79.

Valor da Cota e Rentabilidade

Em 28 de junho de 2019, o valor patrimonial do Fundo era de R\$ 96.234.984.

Em 14 de agosto de 2019 foi realizado o ajuste a valor justo dos investimentos, resultando em valor 3,63% superior ao valor contábil anterior, o que totalizou variação positiva de aproximadamente 3,43% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.



A cota patrimonial encerrou o terceiro trimestre de 2019 em R\$ 2,029308, já contemplando a provisão para pagamento dos rendimentos e da amortização.

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 é de 7,85% ao ano.

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.

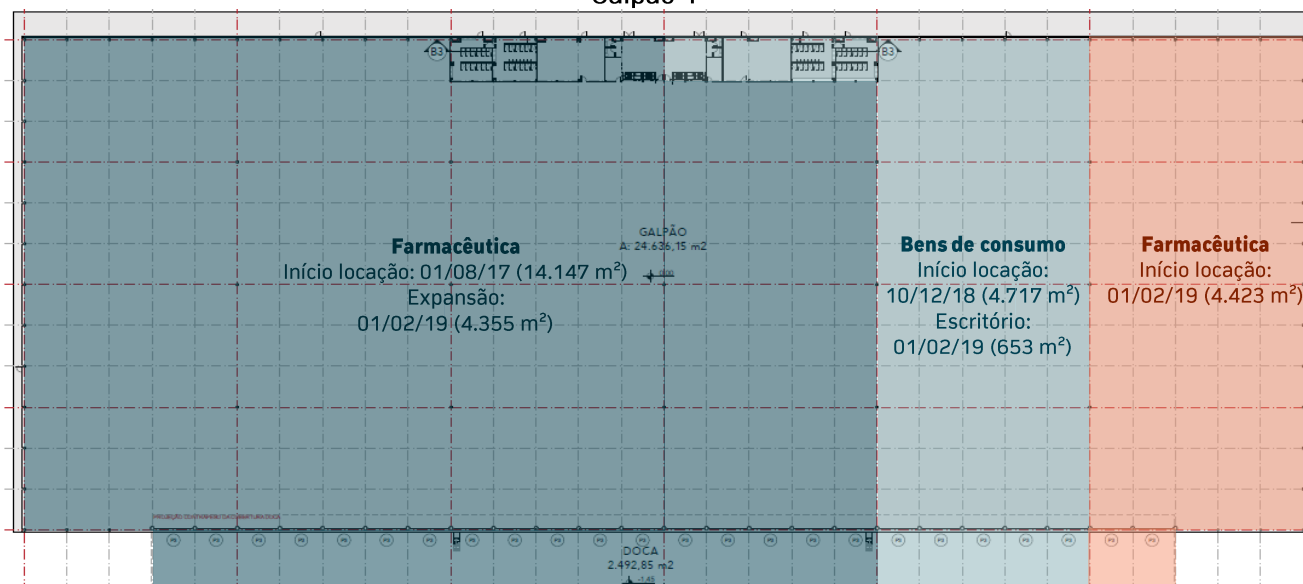
As obras do primeiro galpão foram concluídas em outubro de 2015, com AVCB emitido pelo Corpo de Bombeiros em dezembro de 2015 e Habite-se expedido pela prefeitura local em março de 2016. Em maio de 2016 foram finalizadas as obras do segundo acesso ao condomínio. Quanto ao segundo galpão, o cronograma 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.

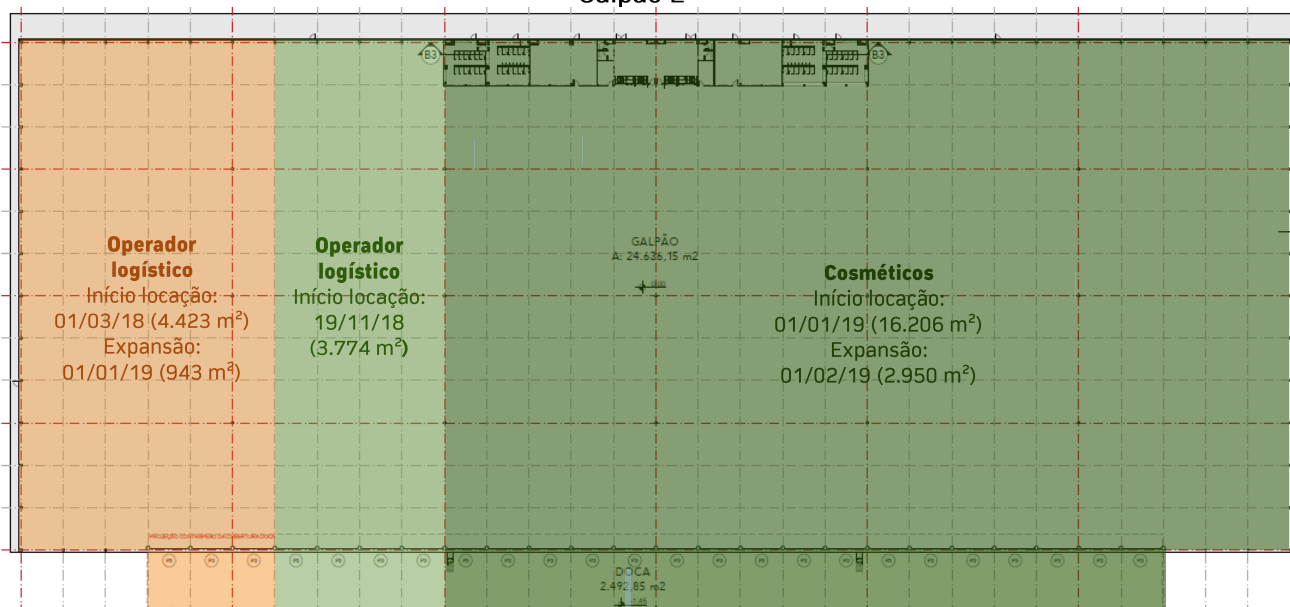
No momento da aprovação do projeto, o cenário base de viabilidade do investimento considerava a venda dos imóveis quinze meses após a inauguração do segundo galpão, em maio de 2017, e apontava expectativa de rentabilidade de IPCA + 17,88% ao ano, bruta de impostos e custos do Fundo.

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 alugueis foram em linha com a viabilidade inicial do investimento, corrigida por IPCA.

Galpão 1



Galpão 2

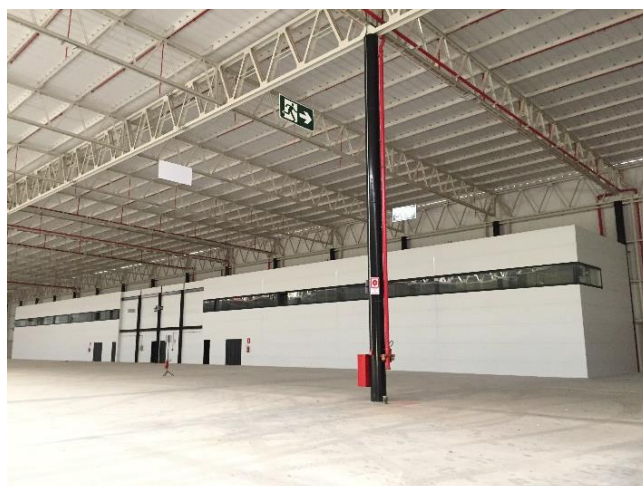
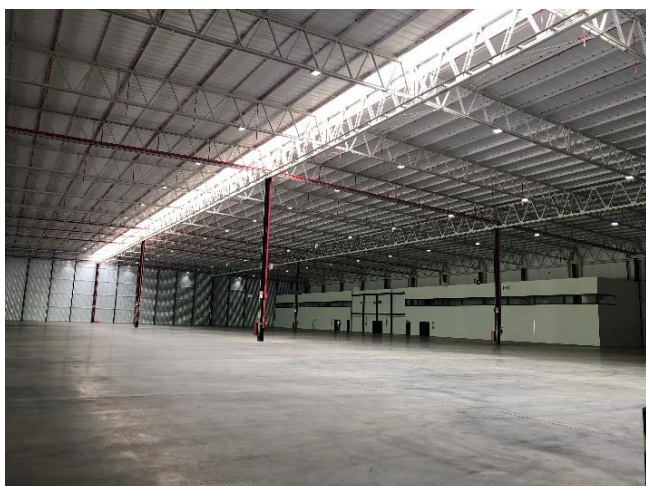
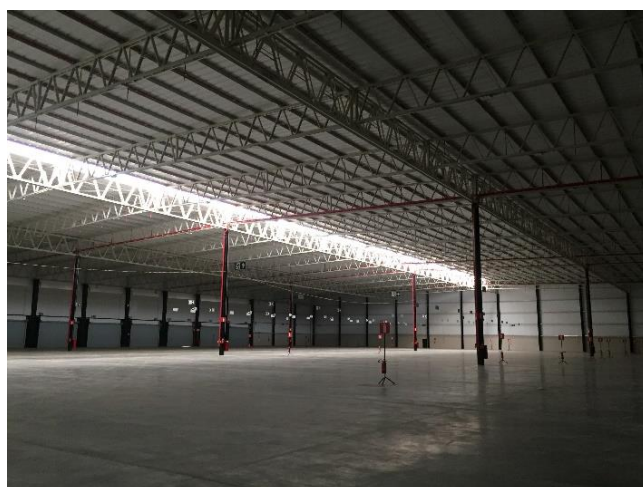


O processo de desinvestimento teve início no segundo trimestre de 2019, tão logo o empreendimento alcançou 100% de ocupação e as últimas carências nas locações se aproximavam do término. Nesta ocasião, após deliberação favorável no Comitê de Investimentos do Fundo, a Gestora contratou laudo de avaliação atualizado para o imóvel, que contemplasse a nova situação de ocupação, bem como refletisse a mudança no ambiente macroeconômico, especialmente no que diz respeito às taxas de juros.

Com a conclusão da avaliação, um processo junto a participantes do mercado foi organizado, com objetivo de buscar a melhor proposta para venda do ativo, que foi obtida junto a um fundo de investimento imobiliário, também administrado e gerido pela Hedge Investments. Dada esta condição, a efetiva venda do imóvel foi submetida à Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 06 de setembro de 2019. A unanimidade dos cotistas presentes, que totalizaram 55,25% da base votante do Fundo, deliberaram favoravelmente à realização da venda, que ocorreu em 27 de setembro de 2019 mediante assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças e recebimento da totalidade do preço no valor de R\$ 98.249.971,22. Em 24 de outubro de 2019 ocorreu a assinatura da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

O Fundo permaneceu com a obrigação de concluir obras que encontravam-se em andamento e em projeto, notadamente o cumprimento de exigências realizadas pela concessionária de energia local para adaptação da infraestrutura elétrica do empreendimento.

A taxa interna de retorno auferida pelo Fundo com este investimento é estimada em IPCA + 15,40% ao ano, bruta de impostos e custos do Fundo, e que mede, unicamente, o retorno obtido com o investimento no projeto, considerando todos os aportes realizados para o desenvolvimento dos galpões, as receitas obtidas com as locações, o valor recebido pela venda do imóvel e as obrigações por benfeitorias acima indicadas.



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.

Neste terceiro trimestre foi realizado o ajuste contábil referente ao investimento na SPE Pátio Itaim, de forma a contemplar que o projeto de shopping center não fora desenvolvido. Desta forma, todos os custos relacionados ao projeto (aprovações e comercialização), bem como as despesas de manutenção do terreno, impactaram negativamente o valor do ativo na carteira do Fundo.

Comunicados e Fatos relevantes

Reavaliação de ativos

Conforme Fato Relevante de 14 de agosto de 2019, a Gestora comunicou que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, os ativos do Fundo foram reavaliados a mercado (valor justo), resultando em valor 3,63% (três inteiros e sessenta e três centésimos por cento) superior ao valor contábil dos referidos ativos, o que totalizou variação positiva de aproximadamente 3,40% (três inteiros e quarenta centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo na data do Fato Relevante.

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

Em 06 de setembro de 2019 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, conforme convocação de 21 de agosto 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.

Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados presentes à Assembleia não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472.

Apresentados os esclarecimentos pela Administradora, os quais foram devidamente ponderados e considerados pelos Cotistas, após a discussão da matéria constante da Ordem do Dia, os Cotistas do Fundo aprovaram, pela unanimidade de votos dos Cotistas, representando 55,25% (cinquenta e cinco inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) da base votante do Fundo, 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 Hedge Logística FII, de modo que, em virtude da aprovação de referida operação, conferem a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação à Administradora e à Gestora.

A convocação, bem como Proposta da Administradora e da Gestora e Ata da AGE 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).

Alienação CITLog Sul de Minas

Conforme Fato Relevante de 27 de setembro de 2019, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças ("CCV"), para a alienação da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) dos galpões denominados Log 3 e Log 4, situados no condomínio Citlog Sul de Minas, Rua Projetada PS, nº 333, Bairro Aeroporto, Varginha/MG ("Ativo"), conforme aprovada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 6 de setembro de 2019.

O valor da transação foi de R\$ 98.249.971,22 (noventa e oito milhões, duzentos e quarenta e nove mil, novecentos e setenta e um reais e vinte e dois centavos) ("Preço"), recebido integralmente pelo Fundo na mesma data, sendo que o comprador do Ativo passou a fazer jus à integralidade dos aluguéis a serem recebidos, incluindo os aluguéis de competência setembro de 2019, pagos pelos locatários ao longo do mês de outubro de 2019.

A transação foi concluída em 24 de outubro de 2019 mediante assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda ("Escritura").



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.

