

# 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

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 o terreno localizado no Itaim Paulista.

Ao longo dos últimos dois anos, seguiram as tratativas para aprovação de projeto residencial Minha Casa Minha Vida no referido terreno, sendo que as condições finais e prazos apresentados pela incorporadora não se mostraram adequados à expectativa da Pátio Itaim (empresa proprietária do terreno, a qual o Fundo é acionista ordinário).

Desta forma, foi firmado instrumento particular de distrato do compromisso de venda e compra do imóvel que objetivava a venda por meio de permuta financeira com a realização de projeto de incorporação residencial. Como contrapartida a este distrato, foi realizado o reembolso das despesas incorridas pelo incorporador imobiliário, de modo que a Pátio Itaim adquiriu todos os materiais até então desenvolvidos, especialmente sondagens e estudos atualizados, bem como as análises e relatórios ambientais que poderão dar celeridade no processo de aprovação de projeto futuro.

A Pátio Itaim firmou um instrumento particular de contrato de locação comercial com uma das maiores e mais relevantes empresas do setor de varejo do mercado, cujo objetivo é a locação do terreno pelo período de 20 (vinte) anos, com permanência mínima obrigatória de 5 (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 entre final de 2021 e início de 2022 – 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 (trezentos e oitenta mil reais).

Tão logo as condições suspensivas e resolutivas forem superadas, informações adicionais da locação serão disponibilizadas por meio dos relatórios gerenciais.

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.

## 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.

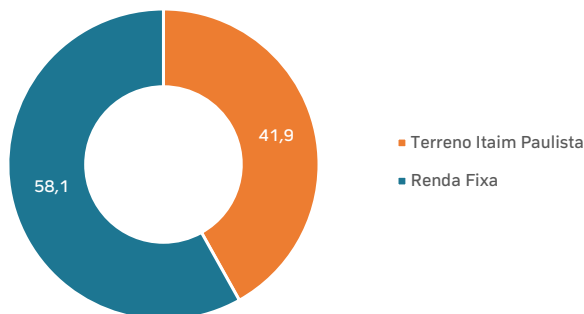
Desta forma, o Fundo pagou um total de R\$ 12,20 por cota, valor equivalente a 1,18 vezes o total aportado pelos investidores (excluindo-se a taxa de ingresso) em termos nominais. Com este pagamento, os cotistas receberam o correspondente a 85,74% do patrimônio líquido atualizado do Fundo naquela data.

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.

## Investimentos

O Fundo encerrou o quarto trimestre de 2020 com R\$ 13.775.704,63 de patrimônio líquido, correspondente a R\$ 1,8157 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, com previsão para finalização no primeiro semestre de 2021.

### 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	1 <sup>o</sup>	2 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	5 <sup>a</sup>	6 <sup>a</sup>	7 <sup>a</sup>	8 <sup>a</sup>	9 <sup>a</sup>
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

## Valor da Cota e Rentabilidade

O patrimônio líquido do Fundo no fechamento de dezembro de 2020 era de R\$ 13.775.704,63, correspondente a R\$ 1,8157 por cota.

Considerando os aportes realizados pelos investidores, as retiradas efetuadas em 01<sup>o</sup> de outubro de 2019 e o valor atualizado da cota, a taxa interna de retorno nominal atualizada do Fundo desde o início é de 6,92% 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 m<sup>2</sup> em frente à Estação Jardim Romano da CPTM, contemplando a construção, na primeira fase, de um shopping center de 31.436 m<sup>2</sup> 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 quarto trimestre de 2020, R\$ 17.848.113 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.

Ao longo dos últimos dois anos, seguiram as tratativas para aprovação de projeto residencial Minha Casa Minha Vida no referido terreno, sendo que as condições finais e prazos apresentados pela incorporadora não se mostraram adequados à expectativa da Pátio Itaim (empresa proprietária do terreno, a qual o Fundo é acionista ordinário).

Desta forma, foi firmado instrumento particular de distrato do compromisso de venda e compra do imóvel que objetivava a venda por meio de permuta financeira com a realização de projeto de incorporação residencial. Como contrapartida a este distrato, foi realizado o reembolso das despesas incorridas pelo incorporador imobiliário, de modo que a Pátio Itaim adquiriu todos os materiais até então desenvolvidos, especialmente sondagens e estudos atualizados, bem como as análises e relatórios ambientais que poderão dar celeridade no processo de aprovação de projeto futuro.

No final de abril de 2020, foi realizado acordo com o permutante do terreno, que teria direito a uma participação no shopping como parte do pagamento, de forma que tal direito fora convertido em participação via ações preferenciais da Pátio Itaim. O valor patrimonial da cota do Fundo leva em consideração esta condição de preferência detida pelo proprietário anterior.

A Pátio Itaim firmou um instrumento particular de contrato de locação comercial com uma das maiores e mais relevantes empresas do setor de varejo do mercado, cujo objetivo é a locação do terreno pelo período de 20 (vinte) anos, com permanência mínima obrigatória de 5 (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 entre final de 2021 e início de 2022 – 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 (trezentos e oitenta mil reais).

## Comunicados e Fatos Relevantes

### Reavaliação de Ativo

Conforme Fato Relevante de 23 de dezembro de 2020, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel detido indiretamente pelo Fundo foi reavaliado a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 17,3% superior ao atual, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 16,1% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela 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](mailto: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](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.