

---

# ***Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário***

***(CNPJ: 16.929.519/0001-99)***

***(Administrado pela Hedge Investments***

***Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)***

***Demonstrações financeiras em***

***31 de dezembro de 2018***

***e relatório do auditor independente***





## ***Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras***

Aos Cotistas e à Administradora  
Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião com ressalva**

---

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos eventuais efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva" as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### **Base para opinião com ressalva**

---

Conforme descrito na Nota 4(b), o Fundo detém participação societária na Gerião Empreendimentos e Participações Ltda., ("Companhia Investida"), a qual foi avaliada a valor justo para data-base de 31 de dezembro de 2018, conforme laudo de avaliação dos investimentos da Companhia Investida, emitido por especialistas externos. Entretanto, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e período findo em 13 de novembro de 2018, a administração do Fundo não preparou laudos de avaliação atualizados da totalidade dos ativos nessas datas. Dessa forma, não nos foi praticável, nas circunstâncias, determinar o valor dos eventuais ajustes no valor do investimento e do patrimônio líquido atribuíveis à 31 de dezembro de 2017 e 13 de novembro de 2018, bem como em relação ao resultado por ele produzido no exercício e período findos nessas datas, e os correspondentes reflexos no valor da cota do Fundo.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Parágrafo de Ênfase – Transferência de administradora**

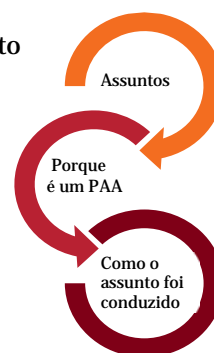
---

Conforme mencionado na Nota 19, a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 24 de outubro de 2018 deliberou a transferência da administração do Fundo da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com efetivação no fechamento dos mercados de 13 de novembro de 2018. Nossa opinião não está ressaltada em função desse assunto.

### **Principais Assuntos de Auditoria**

---

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras do Fundo como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras do Fundo e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.



### **Outros assuntos – Informações suplementares**

---

Examinamos também as demonstrações financeiras em 13 de novembro de 2018, preparadas sob a responsabilidade da Administradora e apresentadas como informação suplementar. Emitimos relatório de auditoria, em 22 de fevereiro de 2019 contendo ressalva devido ao fato de não terem sido preparados laudos de avaliação atualizados da totalidade dos ativos do Fundo em 13 de novembro de 2018.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se constituem nos principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que os assuntos não devem ser comunicados em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 1º de abril de 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', written in a cursive style.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/0-5

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emerson Laerte da Silva', written in a cursive style.

Emerson Laerte da Silva  
Contador CRC 1SP171089/0-3

**Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e 2017**

(Valores em milhares de Reais)

<u>Ativo</u>	Nota explicativa	31/12/2018		13/11/2018		31/12/2017		<u>Passivo</u>	Nota explicativa	31/12/2018		13/11/2018		31/12/2017	
		% PL	% PL	% PL	% PL	% PL	% PL			% PL	% PL				
<b><u>Circulante</u></b>		<b>3.257</b>	<b>3,35</b>	<b>3.287</b>	<b>3,91</b>	<b>3.807</b>	<b>5,25</b>	<b><u>Circulante</u></b>		<b>57</b>	<b>0,06</b>	<b>98</b>	<b>0,12</b>	<b>101</b>	<b>0,14</b>
Disponibilidades		1	0,00	2	0,00	6	0,01								
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		3.256	3,35	3.282	3,90	3.801	5,24	Provisões e contas a pagar		57	0,06	98	0,12	101	0,14
Cotas de fundos de Investimento	4	3.256	3,35	3.282	3,90	3.801	5,24	Taxa de administração	5	50	0,05	20	0,02	44	0,06
								Auditoria e custódia		6	0,01	75	0,09	55	0,08
Outros valores a receber		-	-	3	0,00	-	-	Outras despesas		1	0,00	3	0,00	2	0,00
<b><u>Não Circulante</u></b>		<b>93.862</b>	<b>96,70</b>	<b>80.910</b>	<b>96,21</b>	<b>68.761</b>	<b>94,89</b>								
								<b><u>Patrimônio líquido</u></b>		<b>97.062</b>	<b>100,00</b>	<b>84.099</b>	<b>100,00</b>	<b>72.467</b>	<b>100,00</b>
<b><u>Investimento</u></b>		<b>93.862</b>	<b>96,70</b>	<b>80.910</b>	<b>96,21</b>	<b>68.761</b>	<b>94,89</b>	Cotas integralizadas	10	75.871	78,17	75.871	90,22	75.871	104,70
Ações/Cotas de Companhia Fechada		93.862	96,70	80.910	96,21	68.761	94,89	(-) Gastos com colocação de cotas		(393)	(0,40)	(393)	(0,46)	(393)	(0,54)
Gerião Empreendimentos e Participações Ltda.	4	93.862	96,70	80.910	96,21	68.761	94,89	Lucros/Prejuízos acumulados		21.584	22,24	8.621	10,25	(3.011)	(4,15)
<b>Total do ativo</b>		<b>97.119</b>	<b>100,06</b>	<b>84.197</b>	<b>100,12</b>	<b>72.568</b>	<b>100,14</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>97.119</b>	<b>100,06</b>	<b>84.197</b>	<b>100,12</b>	<b>72.568</b>	<b>100,14</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Demonstrações do resultado dos períodos de 14 de novembro a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2018 e de 29 a 31 de dezembro de 2017**

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do período	Nota explicativa	Exercício findo em 31/12/2018		Período de 29/12/2017 a 31/12/2017
		Período I 14/11/2018 a 31/12/2018	Período II 01/01/2018 a 13/11/2018	
<b>Títulos de renda variável</b>				
Ajuste de avaliação a valor justo		12.952	12.149	-
<b>Resultado líquido de títulos de renda variável</b>		<b>12.952</b>	<b>12.149</b>	-
<b>Outros ativos financeiros</b>				
Receita com cotas de fundos de investimento		51	149	1
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>51</b>	<b>149</b>	<b>1</b>
Taxa de administração	14	(81)	(518)	(2)
Consultoria e assessoria	14	-	(21)	-
Auditoria e Custódia	14	66	(95)	-
Taxa de fiscalização CVM	14	(3)	(16)	-
Bovespa	14	-	(10)	-
Outras receitas e despesas	14	(22)	(6)	-
		<b>(40)</b>	<b>(666)</b>	<b>(2)</b>
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>12.963</b>	<b>11.632</b>	<b>(1)</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CNPJ nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 14 de novembro a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2018 e de 29 a 31 de dezembro de 2017**

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas Integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucro/Prejuízo Acumulado	Total
<b>Saldos em 29 de dezembro de 2017</b>		<b>75.871</b>	<b>(393)</b>	<b>(3.010)</b>	<b>72.468</b>
Prejuízo do período		-	-	(1)	(1)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>75.871</b>	<b>(393)</b>	<b>(3.011)</b>	<b>72.467</b>
Lucro líquido do período		-	-	11.632	11.632
<b>Saldos em 13 de novembro de 2018</b>		<b>75.871</b>	<b>(393)</b>	<b>8.621</b>	<b>84.099</b>
Lucro líquido do período		-	-	12.963	12.963
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>75.871</b>	<b>(393)</b>	<b>21.584</b>	<b>97.062</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



**Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 14 de novembro a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro a 13 de novembro de 2018 e de 29 a 31 de dezembro de 2017**

(Valores em milhares de Reais)

	Exercício findo em 31/12/2018		Período de 29/12/2017 a 31/12/2017
	Período I 14/11/2018 a 31/12/2018	Período II 01/01/2018 a 13/11/2018	
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa	51	149	-
Pagamento da taxa de administração	(50)	(542)	-
Pagamentos auditoria e custódia	(6)	(76)	-
Pagamento de laudo de avaliação	(4)	(20)	-
Pagamento de taxa CVM	-	(20)	-
Pagamento de registro B3	-	(9)	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(18)	(5)	(1)
Recebimentos diversos	-	-	1
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(27)</b>	<b>(523)</b>	-
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(27)</b>	<b>(523)</b>	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.284	3.807	3.807
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.257	3.284	3.807

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

## 1. Contexto operacional

O Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 20 de dezembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 anos contados do encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 períodos sucessivos de 1 ano cada, mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação pela Assembleia Geral, e voltado exclusivamente a investidores qualificados.

Em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, realizada em 29 de novembro de 2017, os cotistas deliberaram pela transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário, regido pela Instrução CVM 472, com efeitos a partir da abertura dos mercados de 29 de dezembro de 2017, conforme comunicação eletrônica encaminhada à CVM em 29 de dezembro de 2017.

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, preponderantemente pelo investimento nos seguintes ativos: (a) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; e (j) letras imobiliárias garantidas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 17.

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 14 de novembro de 2018 a 31 de dezembro de 2018, comparativamente aos períodos de 1º de janeiro de 2018 a 13 de novembro de 2018 e de 29 a 31 de dezembro de 2017, em função da substituição da Administradora, conforme nota explicativa nº 19.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 1º de abril de 2019.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativa e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

A política contábil acima foi seguida em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2018. Entretanto, para o período findo em 13 de novembro de 2018 a administração anterior considerou em sua política somente depósitos bancários como caixa e equivalentes de caixa. Desta forma, as informações referentes a este item foram ajustadas para o período findo em 13 de novembro de 2018, de modo que referida mudança de prática contábil não gerasse impactos para a comparabilidade das informações apresentadas nas demonstrações financeiras.

### b. Classificação dos instrumentos financeiros

#### (i) *Data de reconhecimento*

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

#### (ii) *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os

## Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### (iii) *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

### (iv) *Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação*

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- I. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- II. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
  - (i) Cotas de fundos de investimento.

### c. **Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### (i) *Mensuração dos ativos financeiros*

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

Cotas de Fundos de Investimento: são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

(ii) **Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**d. Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**e. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

## 4. Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

**a) De caráter não imobiliário**

**Cotas de fundo de renda fixa**

Fundo	31/12/2018		13/11/2018		31/12/2017	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
CSHG DI Private FICFI Renda Fixa Referenciado	390.398,607	3.256	399.968,985	3.282	482.074,326	3.801

O CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado é administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo CSHG DI Private FICFI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do fundo CSHG DI Master Fundo de Investimento Referenciado, o qual investe e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

## b) De caráter imobiliário

### Participações societárias

O Fundo tem como principal ativo participação de 100% do capital social da empresa Gerião Empreendimentos e Participações Ltda. (“Investida”), empresa sem cotação em bolsa de valores e cujo investimento é avaliado a valor justo. O valor justo dos investimentos do Fundo está baseado por laudos de avaliação dos investimentos da Investida elaborados pelas empresas Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda e Newmark Grubb Brasil, emitidos em 31 de outubro de 2018, relativos a 31 de dezembro, suportados pelas seguintes principais estimativas:

	Galpão 1*	Galpão 2*	Terreno**
Avaliador	Newmark Grubb	Newmark Grubb	Cushman & Wakefield
Método adotado	Comparativo direto e capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	Comparativo direto e capitalização da renda por fluxo de caixa descontado	Comparativo direto e método involutivo
Taxa de desconto	10,25% ao ano	10,25% ao ano	-
Taxa de capitalização	9,75% ao ano	9,75% ao ano	-
Período de análise	10 anos	10 anos	-

(\*) investimentos detidos pela RD I.

(\*\*) investimento detidos pela Patio Itaim.

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 4º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

A Newmark Grubb é uma empresa sediada na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1.460 – cjto. 71, São Paulo, SP, com experiência em consultoria imobiliária e laudos de avaliação.

Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Investida é de R\$ 63.855.

A movimentação ocorrida no período está descrita a seguir:

Títulos de Renda Variável – Ações	Saldo em 31/12/2017	Ajuste ao valor justo	Saldo em 13/11/2018	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2018
Gerião Empreendimentos e Participações Ltda.	68.761	12.149	80.910	12.952	93.862
<b>Total de Ações de Companhias Fechadas</b>	<b>68.761</b>	<b>12.149</b>	<b>80.910</b>	<b>12.952</b>	<b>93.862</b>

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

## Descrição

A Investida tem por objeto social o desenvolvimento e investimento, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, conforme abaixo mencionado:

### **RDI Empreendimentos Imobiliários Ltda**

A RD I Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“RD I”) (75% de participação pela Investida) tem por objetivo a compra, venda e aluguel de imóveis próprios. Está sediada na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar – Itaim Bibi, São Paulo, SP, tendo sido constituída em 11 de novembro de 2013.

A RD I foi constituída com o principal objetivo de construção de dois galpões de armazenagem em terreno de 132 mil m<sup>2</sup> localizado na cidade de Varginha, Minas Gerais. A aquisição do terreno foi realizada em 18 de agosto de 2014 e a obra teve início no mês de setembro de 2014, com a conclusão do primeiro galpão em fevereiro de 2016 e do segundo galpão em agosto de 2017.

A administração da construção é de responsabilidade da Armazéns Gerais Agrícola Ltda. (AGA), empresa do grupo responsável pelo Porto Seco Sul de Minas e pelo desenvolvimento dos demais imóveis do empreendimento. A contratação da obra foi realizada por administração com Preço Máximo Garantido.

Em 31 de dezembro de 2018, a RD I possuía quatro contratos de locação de imóvel, para seis módulos do Centro Industrial Tecnológico, situado na rua Projetada PS 333, Bairro Aeroporto, Cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais.

As demais áreas vagas permanecem em negociação.

### **Pátio Itaim Paulista Empreendimentos e Participações S.A.**

A Pátio Itaim Paulista Empreendimentos e Participações S.A. (“Pátio Itaim”) (38,275% de participação pela Investida) tem como objeto social a incorporação de bens imóveis e administração de bens próprios. Está sediada na Rua Gomes de Carvalho, 1.327, 3º andar, São Paulo, DP, tendo sido constituída em 23 de março de 2012.

A Pátio Itaim tem por objetivo construir e explorar um shopping center (“Shopping Estação Jardim”) em terreno de 51.538 m<sup>2</sup> localizado na Avenida Marechal Tito, 6765, bairro de Itaim Paulista, no município de São Paulo.

### **Seguros (não auditado)**

Os empreendimentos nos quais o Fundo investe encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

## **5. Encargos e taxa de administração**

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

No período, foi apropriada a importância de R\$ 81 (período de 14/11 a 31/12/2018 – 518 / período de 29 a 31/12/2017 – R\$ 2) a título de taxa de administração.

## 6. Política de distribuição de resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Não houve apuração de rendimentos a distribuir nos períodos.

## 7. Patrimônio líquido

### Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de janeiro de 2013, correspondente a 150.507,50 cotas, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 150.507, encerrando em 02 de dezembro de 2013.

As cotas foram integralizadas em atendimento às chamadas de capital realizadas pela administração, mediante instrução do Gestor, tendo sido integralizadas, até 31 de dezembro de 2017, 75.871,25 cotas totalizando R\$ 75.871, tendo sido canceladas as demais cotas subscritas não integralizadas.

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido está dividido por 7.587.125,000 cotas integralizadas (7.587.125,000 em 13 de novembro de 2018 e 75.871,25 em 31 de dezembro de 2017) com valor patrimonial unitário de R\$ 12,792944 cada (R\$ 11,084431 em 13 de novembro de 2018 e R\$ 955,126062 em 31 de dezembro de 2017), totalizando R\$ 97.062 (R\$ 84.099 em 13 de novembro de 2018 e R\$ 72.467 em 31 de dezembro de 2017).

## 8. Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante proposta do Gestor e prévia aprovação do comitê de investimentos e da assembleia geral de cotistas.

A administradora promoverá, conforme instrução do Gestor, amortizações parciais ou a amortização total das cotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos nos ativos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e período findo em 31 de dezembro de 2017, não houve amortizações de cotas do Fundo.



# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

## 9. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

## 10. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2018 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 32,42%.

A rentabilidade do Fundo no período findo em 13 de novembro de 2018 foi de 9,25% e patrimônio líquido médio de R\$ 79.899. A rentabilidade no período findo de 29 a 31 de dezembro de 2017 foi de (0,0018741%).

## 11. Encargos debitados ao Fundo

	Período findo em 31/12/2018		Período findo em 13/11/2018		Período findo em 31/12/2017	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	81	0,10	518	0,65	2	0,00
Auditoria e custódia	(66)	-0,08	95	0,12	-	-
Consultoria e assessoria	-	0,00	21	0,03	-	-
Taxa de fiscalização CVM	3	0,00	16	0,02	-	-
Bovespa	-	-	10	0,01	-	-
Demais despesas	22	0,03	6	0,01	-	-
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>40</b>	<b>0,05</b>	<b>666</b>	<b>0,83</b>	<b>2</b>	<b>0,00</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 84.947 (período de 01/01 a 13/11/2018 – R\$ 79.899 e período de 29/12 a 31/12 – R\$ 72.466).

## 12. Tributação

### Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

## **Dos Cotistas do Fundo**

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

(i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

## **13. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## **14. Serviços de gestão, tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de gestão são prestados pela Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

## **15. Partes relacionadas**

Além da taxa de administração, conforme detalhado na Nota 5, não há outras transações realizadas pelo Fundo com partes relacionadas no período.

## **16. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017:

31/12/2018				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	3.256	-	-	3.256
Propriedades para Investimento	-	-	93.862	93.862
<b>Total do ativo</b>	<b>3.256</b>	<b>-</b>	<b>93.862</b>	<b>97.118</b>

13/11/2018				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	3.282	-	-	3.282
Participações societárias	-	-	80.910	80.910
<b>Total do ativo</b>	<b>3.282</b>	<b>-</b>	<b>80.910</b>	<b>84.192</b>

31/12/2017				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	3.801	-	-	3.801
Participações societárias	-	-	68.761	68.761
<b>Total do ativo</b>	<b>3.801</b>	<b>-</b>	<b>68.761</b>	<b>72.562</b>

## 17. Riscos

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação das companhias

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

investidas, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, sendo que não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

## **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos**

**a) Risco de crédito:** consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem a Carteira;

**b) Risco de liquidez:** consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da Carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez e aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Cotistas, nos termos do Regulamento;

**c) Risco de mercado:** consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas;

**d) Riscos de acontecimentos e percepção de risco em outros países:** o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das companhias investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas;

**e) Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas. Tais eventos podem resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a Carteira e (b) inadimplência dos emissores dos ativos. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação

## Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

### **Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar o Fundo e os Cotistas de forma negativa;

**f) Riscos de alterações da legislação tributária:** o Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Companhias Investidas, os Outros Ativos Financeiros e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Companhias Investidas e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

**g) Risco relacionados à morosidade da justiça brasileira:** o Fundo e as Companhias Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo ou as Companhias Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

**h) Restrições à negociação de Cotas:** as cotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados e depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição. Desta forma, as Cotas objeto de Oferta Restrita não poderão ser negociadas antes do término do referido prazo;

### **Riscos relacionados à estrutura do Fundo**

**a) Amortização e/ou resgate de Cotas em Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira:** o Regulamento estabelece situações em que as Cotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de Valores Mobiliários Alvo ou Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Nessas hipóteses, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Valores Mobiliários Alvo e/ou Outros Ativos Financeiros eventualmente recebidos do Fundo;

**b) Risco relacionado ao resgate e à liquidez das Cotas:** o Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será realizada na medida em que o Fundo tenha disponibilidade para tanto, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento é muito pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os Cotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, de não conseguir negociar suas Cotas em mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Cotas, os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas;

## Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

**e) Riscos relacionados à amortização de Cotas:** os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos Valores Mobiliários Alvo e ao retorno do investimento nas Companhias Investidas. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados;

**d) Risco relacionado aos critérios de avaliação dos Valores Mobiliários Alvo integrantes da Carteira:** o valor do patrimônio líquido do Fundo será calculado com base nos critérios de avaliação dos Valores Mobiliários Alvo e Outros Ativos Financeiros integrantes da Carteira, sendo que é esperado que a Carteira seja composta, de forma preponderante, por Valores Mobiliários Alvo de renda variável sem liquidez no mercado. Em virtude do exposto acima, até que reavaliações sejam determinadas pela Administradora, os valores atribuídos aos Valores Mobiliários de renda variável sem liquidez no mercado integrantes da Carteira poderão não refletir os valores praticados pelo mercado e que, portanto, seriam eventualmente obtidos pelo Fundo em caso de alienação de tais Valores Mobiliários. Essa situação poderá causar impactos negativos aos resultados do Fundo e, conseqüentemente, à rentabilidade esperada pelos Cotistas;

**e) Risco de patrimônio negativo:** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo;

**f) Risco relacionado à política de investimento do Fundo:** o Gestor deverá (i) selecionar e submeter à apreciação do Comitê de Investimentos propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o Fundo correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando-se, no máximo, o prazo de duração do Fundo; e (ii) observar os seguintes limites de investimento: (a) o Fundo não poderá manter mais de 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em Companhias Investidas que atuem no mesmo setor, quais sejam, varejo (*shopping centers* e centros comerciais), edifícios corporativos e logística/industrial; e (b) o Fundo não poderá manter mais de 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo aplicado em uma mesma Companhia Investida. Além dos critérios e requisitos descritos acima, não existirão quaisquer outros critérios e/ou requisitos que deverão ser observados pelo Gestor quando da seleção das propostas de investimento a serem submetidas à apreciação do Comitê de Investimentos e, portanto, não existirão quaisquer outras restrições ou limitações aos investimentos a serem realizados pelo Fundo. Não há qualquer garantia de que a estratégia de investimento adotada pelo Gestor será bem sucedida e de que as propostas de investimentos apresentadas e aprovadas pelo Comitê de Investimento proporcionarão retorno condizente com o esperado pelos Cotistas;

**g) Riscos relacionados às Companhias Investidas:** os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. A Carteira estará concentrada em Valores Mobiliários Alvo de emissão das Companhias Investidas. Não há garantias de (a) bom desempenho de qualquer das Companhias Investidas, (b) solvência das Companhias Investidas, ou (c) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o Fundo e, portanto, os Cotistas. Os pagamentos relativos aos Valores Mobiliários Alvo de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os Cotistas poderão experimentar perdas;

## Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

**h) Riscos relacionados às transações com Partes Relacionadas:** o Fundo poderá investir em Companhias Alvo ou Companhias Investidas que invistam em Empreendimentos Imobiliários nos quais a Administradora, o Gestor e/ou suas respectivas Partes Relacionadas participem como sócios e/ou investidores, o que poderá acarretar Conflito de Interesses entre a Administradora, o Gestor e o Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

**i) Riscos relacionados ao potencial Conflito de Interesses do Fundo com os demais fundos de investimento em participações geridos pela Administradora e/ou o Gestor:** a Administradora e/ou o Gestor, conforme aplicável, realizam ou poderão realizar a administração fiduciária e/ou gestão de outros fundos de investimento em participações cuja política de investimentos é similar à política de investimentos do Fundo, aos quais serão apresentadas as mesmas oportunidades de investimento apresentadas ao Fundo, simultaneamente, observadas as regras previstas no Regulamento. Sem prejuízo das regras e critérios para direcionamento dessas oportunidades de investimento, o fato descrito acima poderá acarretar um potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e os demais fundos de investimento em participações geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestor;

**j) Outros Riscos:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, alteração na política fiscal, alterações nas leis de zoneamento e construção aplicáveis aos Empreendimentos Imobiliários, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas;

### **Riscos relacionados ao setor de investimentos do Fundo**

**a) Risco relacionado ao registro de instrumentos de aquisição de imóveis no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário:** enquanto os instrumentos de aquisição de imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Companhias Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para cada Companhia Investida. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

**b) Riscos relacionados à extensa regulamentação aplicável a certas atividades das Companhias Investidas:** o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades imobiliárias. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Empreendimentos Imobiliários pelas Companhias Investidas podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do Regulamento poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo em relação às Companhias Investidas, afetando adversamente as atividades das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia Investida antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades das Companhias Investidas poderão ser impactadas adversamente e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

**c) Riscos relacionados à extensa legislação e regulamentação ambiental aplicável às atividades das Companhias Investidas:** as operações das Companhias Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que as Companhias Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivos, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios das Companhias Investidas e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel por uma Companhia Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades das Companhias Investidas poderão ser impactadas adversamente e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

**d) Riscos relacionados à venda dos Empreendimentos Imobiliários:** o sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos referidos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Companhias Investidas realizarem a venda dos Empreendimentos Imobiliários conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Companhias Investidas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas;

**e) Riscos relacionados à concentração geográfica dos investimentos do Fundo:** a diversificação dos investimentos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades e regiões nos termos do Regulamento dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Gestor em identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Gestor poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os critérios estabelecidos neste Regulamento, poderá concentrar os investimentos do Fundo em Companhias Investidas localizadas em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelas Companhias Investidas e, por conseguinte, pelo Fundo. Nesta hipótese, os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

**f) Riscos relacionados aos serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica:** os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações das Companhias Investidas, acarretando, inclusive, aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Empreendimentos Imobiliários estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento e funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários poderá gerar efeitos adversos nos resultados das Companhias Investidas e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Cotistas;



## Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

**g) Riscos relacionados à desapropriação dos Empreendimentos Imobiliários pelo Governo Federal:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Empreendimentos Imobiliários por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Companhias Investidas, suas situações financeiras e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Outras restrições aos Empreendimentos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Empreendimentos Imobiliários, tais como o tombamento do próprio Empreendimento Imobiliário ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios das Companhias Investidas e, conseqüentemente, para os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas;

**h) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** os resultados das Companhias Investidas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Portanto, os resultados das Companhias Investidas estão sujeitos a situações atípicas que poderão, por conseguinte, gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas;

**i) Riscos relacionados à concessão de financiamentos às Companhias Investidas:** as Companhias Investidas poderão obter empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Empreendimentos Imobiliários também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Companhias Investidas ou para potenciais compradores dos Empreendimentos Imobiliários, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Companhias Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Empreendimentos Imobiliários. Não bastasse o exposto acima, caso as Companhias Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, os Cotistas poderão ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, o que poderá afetar de forma adversa os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo e implicar em concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

**j) Riscos relacionados às atividades de construção:** os Empreendimentos Imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

## **Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle das Companhias Investidas e do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

**k) Riscos relacionados à concentração dos Empreendimentos Imobiliários em uma mesma etapa de desenvolvimento:** as Companhias Investidas poderão ter dificuldade em identificar Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo poderá concentrar seus investimentos em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Empreendimentos Imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo e pelas Companhias Investidas, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

**l) Riscos relacionados à alta competitividade do setor imobiliário no Brasil:** o setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Companhias Investidas (i) na aquisição dos imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes das Companhias Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades das Companhias Investidas e do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse das Companhias Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades a serem comercializadas pelas Companhias Investidas. Se as Companhias Investidas não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Companhias Investidas necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de

## Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

### **Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade das Companhias Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

**m) Riscos relacionados a perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Empreendimentos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora:** os Empreendimentos Imobiliários poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Empreendimentos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Companhias Investidas e, conseqüentemente, o Fundo, poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, as Companhias Investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira das Companhias Investidas e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida;

**n) Riscos relacionados ao desenvolvimento de diversos Empreendimentos Imobiliários:** o Fundo deterá participação societária nas Companhias Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, as Companhias Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

**o) Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais dos incorporadores perante as Companhias Investidas:** os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação de incorporadores. Não há garantias de que tais incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido

# Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

## **Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas;

**p) Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais das construtoras perante as Companhias Investidas:** não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas;

**q) Riscos relacionados ao não cumprimento das obrigações contratuais e legais dos prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários perante as Companhias Investidas:** as Companhias Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante as Companhias Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, as Companhias Investidas poderão ser demandadas por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas;

**r) Riscos relacionados à capacidade financeira dos adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários:** os resultados das Companhias Investidas estão diretamente relacionados à venda dos Empreendimentos Imobiliários. Não há garantias de que os adquirentes dos Empreendimentos Imobiliários terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante as Companhias Investidas relativos à aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados das Companhias Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas;

**s) Riscos relacionados à concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e incorporadores:** o Fundo poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Companhias Investidas e Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeras Companhias Investidas e inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos critérios de elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade do Gestor em identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Gestor poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderá concentrar os investimentos do Fundo em um número restrito de Companhias Investidas e Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer

## **Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

### **Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas;

**t) Riscos relacionados a eventuais reclamações de terceiros:** na qualidade de proprietárias dos Empreendimento Imobiliário e no âmbito de suas atividades, as Companhias Investidas poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Companhias Investidas tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as Companhias Investidas venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, o Fundo e os Cotistas poderão ser impactados negativamente.

## **18. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

De acordo com a Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## **19. Alterações estatutárias**

Em 24 de outubro de 2018, Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas deliberou a substituição da administradora do Fundo de BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com efetivação a partir do fechamento dos mercados de 13 de novembro de 2018; alterações no regulamento do Fundo em atendimento às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) quanto à adequação a prazos e procedimentos adotados pela B3 e a disposições regulamentares aplicáveis.

Em 23 de março de 2018, Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovou o desdobramento das cotas do Fundo à razão de 1:100, de forma que cada 1 (uma) cota atualmente existente passou a representar 100 (cem) cotas. Dessa forma, o patrimônio do Fundo passará a ser representado por 7.587.125 (sete milhões, quinhentos e oitenta e sete mil centos e vinte e cinco) cotas, cujo novo valor unitário é equivalente ao valor da cota dividido por 100, sem qualquer impacto no patrimônio líquido do Fundo.

Em 6 de março de 2018, a Administradora enviou comunicado aos cotistas informando que, em razão da transformação do Fundo, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas ocorrida em 29 de novembro de 2017, as cotas subscritas e não integralizadas até a data do comunicado aos cotistas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, nos termos dos respectivos compromissos de investimento firmados entre o Fundo e os cotistas, foram canceladas. Conseqüentemente, não serão feitas novas chamadas de capital para aportes pelos cotistas no Fundo no âmbito dessa emissão de cotas.

**Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ Nº 16.929.519/0001-99

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Ltda.**

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2018, 13 de novembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

**Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas**

---

\* \* \*

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617/O-1

Maria Cecília Carrazedo de Andrade  
Diretora Responsável