

# HEDGE REALTY DEVELOPMENT FII

## INFORMAÇÕES

### Objetivo do Fundo:

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

### Início das atividades:

Dezembro de 2013

### Gestor:

Hedge Investments Real Estate

### Administrador:

Hedge Investments DTVM

### Taxa de administração (inclui gestão):

0,75% sobre o patrimônio líquido do Fundo

### Prazo de duração:

8 anos a partir de 17/12/13  
Prorrogado para o dia 02/12/2025

### Período de investimento:

4 anos a partir de 17/12/13

### Público alvo:

Investidores qualificados

### Quantidade de cotas:

1.517.425 cotas

### Comitê de investimentos:

7 membros, sendo 4 cotistas e 3 indicados pelo Gestor

### Classificação Anbima:

FII Multiestratégia Gestão Ativa - Híbrido

## Nota da Gestora

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

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

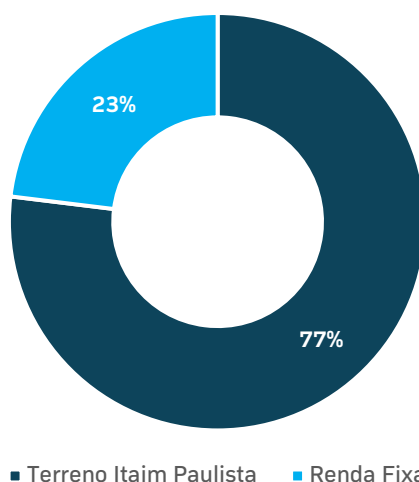
Em agosto de 2020, a Pátio Itaim firmou com a Sendas Distribuidora S.A., empresa do setor de varejo, um instrumento particular de contrato de locação comercial cujo objetivo era a locação do terreno pelo período de vinte anos para uma operação do Assaí Atacadista. Este contrato previa a permanência mínima obrigatória da locatária no imóvel por cinco anos. No terreno, seria 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 era esperado ocorrer no primeiro semestre de 2023 – e decorrido o prazo de carência de 180 cento e oitenta dias, a Pátio Itaim passaria a fazer jus a um aluguel mensal de R\$ 380.000,00, corrigido anualmente por IPCA desde a data de assinatura do contrato.

No segundo trimestre de 2023 houve o vencimento do prazo para que a locatária superasse as condições suspensivas previstas no contrato de locação, com destaque para a aprovação do projeto e emissão do alvará de construção perante a municipalidade, sendo que, conforme Fato Relevante divulgado em 27 de julho de 2023, o Fundo, em comum acordo com a Sendas, decidiu encerrar o Contrato de Locação por meio de Distrato ao Instrumento. Desde então, a gestora intensificou os estudos de mercado para busca da solução mais adequada de exploração do único imóvel de propriedade do Fundo, com objetivo de, tão logo possível, realizar o desinvestimento.

## Investimentos

O Fundo encerrou o quarto trimestre de 2024 com R\$ 11.719.261,76 de patrimônio líquido, correspondente a R\$ 7,72 por cota, composto pelo investimento na SPE Pátio Itaim e por disponibilidade de caixa para fazer frente às despesas de manutenção do Fundo, despesas e obrigações da SPE Pátio Itaim, bem como para cumprir com obrigações de obras no Citlog Sul de Minas, notadamente o cumprimento de exigências realizadas pela concessionária de energia local para adaptação da infraestrutura elétrica do empreendimento, a obra foi concluída em março de 2022.

### Investimento por ativo (%)



Fontes: Hedge.

## Fluxo de Caixa

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

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

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

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

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

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

## Valor da Cota e Rentabilidade

O patrimônio líquido do Fundo no fechamento de dezembro de 2024 era de R\$ 11.719.261,76, correspondente a R\$ 7,72 por cota. Considerando os aportes realizados pelos investidores, as retiradas efetuadas em 01º de outubro de 2019 e o valor atualizado da cota, a taxa interna de retorno nominal atualizada do Fundo desde o início é de 6,01% 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.

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

Em agosto de 2020, a Pátio Itaim firmou com a Sendas Distribuidora S.A., empresa do setor de varejo, um instrumento particular de contrato de locação comercial cujo objetivo era a locação do terreno pelo período de vinte anos para uma operação do Assaí Atacadista. Este contrato previa a permanência mínima obrigatória da locatária no imóvel por cinco anos. No terreno, seria 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 era esperado ocorrer no primeiro semestre de 2023 – e decorrido o prazo de carência de 180 cento e oitenta dias, a Pátio Itaim passaria a fazer jus a um aluguel mensal de R\$ 380.000,00, corrigido anualmente por IPCA desde a data de assinatura do contrato.

No segundo trimestre do corrente ano houve o vencimento do prazo para que a locatária superasse as condições suspensivas previstas no contrato de locação, com destaque para a aprovação do projeto e emissão do alvará de construção perante a municipalidade, sendo que, conforme Fato Relevante divulgado em 27 de julho de 2023, o Fundo, em comum acordo com a Sendas, decidiu encerrar o Contrato de Locação por meio de Distrato ao Instrumento. Desde então, a gestora intensificou os estudos de mercado para busca da solução mais adequada de exploração do único imóvel de propriedade do Fundo, com objetivo de, tão logo possível, realizar o desinvestimento.

Em 26 de setembro de 2024, conforme publicado em Fato Relevante, o Fundo passou a deter 47,87% das ações ordinárias da Pátio Itaim Paulista Empreendimentos e Participações S.A., que por sua vez representam 70% do capital social.

## Eventos, Assembleia Geral, Comunicados e Fatos Relevantes

### Assembleia Geral

Em **29 de novembro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 16.929.519/0001-99 (“Fundo”), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data (“Consulta Formal”). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos dos Cotistas, representando 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) da base votante do Fundo, a alteração do prazo de duração do Fundo para o dia 2 de dezembro de 2025.

### Fato Relevante

Em **27 de dezembro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 16.929.519/0001-99 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o ativo detido pelo Fundo, foi avaliado a mercado (valor justo), a empresa CBRE Consultoria do Brasil LTDA, avaliou o imóvel com um valor 2,83% (dois inteiros e oitenta e três centésimos por cento) inferior ao valor contábil atual, resultando em um valor 15,15% (quinze inteiros e quinze centésimos por cento) inferior ao valor contábil do referido ativo, o que representa uma variação negativa de 12,11% (doze inteiros e onze centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](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.