

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 02/12/2026

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.

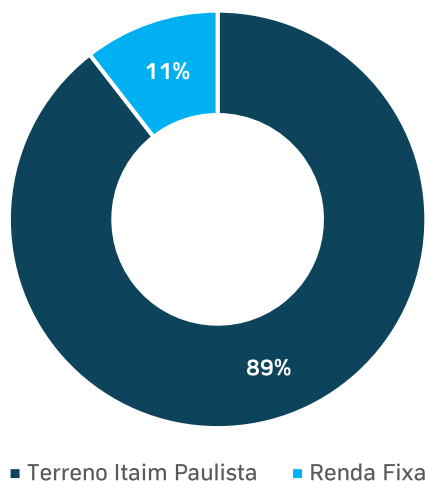
A gestora seguiu comercializando o único imóvel de propriedade do Fundo, até que no dia 02 de setembro assina Contrato de Compra e Venda de ações da empresa proprietária do terreno conforme mencionado no Fato Relevante publicado no dia 17/09/2025.

Nesse documento ficou estipulado que a venda ocorreria apenas após a aprovação do projeto pretendido dentre outras condições pretendidas. Além disso, a receita fica condicionada às vendas do empreendimento por meio de permuta financeira.

Investimentos

O Fundo encerrou o quarto trimestre de 2025 com R\$ 13.205.940,61 de patrimônio líquido, correspondente a R\$ 8,70 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.

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\$ 78.463.750,00.

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 2025 era de R\$ 13.205.940,61, correspondente a R\$ 8,70 por cota.

Terreno Itaim Paulista

Em reunião de Comitê de Investimentos realizada em 28 de agosto de 2014, foi aprovado o investimento do Fundo no Projeto Shopping Estação Jardim, localizado no bairro do Itaim Paulista, na Zona Leste da cidade de São Paulo.

O Projeto seria desenvolvido em um terreno de 53 mil m² em frente à Estação Jardim Romano da CPTM, contemplando a construção, na primeira fase, de um shopping center de 31.436 m² de área bruta locável e tendo o grupo Enplanta, responsável pelo desenvolvimento e revitalização de 13 shoppings centers em todo território nacional nos últimos 25 anos, como responsável pelo desenvolvimento, comercialização e administração do Projeto.

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 gerenciais, devido à conjuntura econômica e deterioração das perspectivas para o empreendimento, o projeto de shopping center deixou de apresentar a viabilidade inicialmente projetada. O zoneamento do terreno passou a ser classificado como Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e a Gestora deu início à negociação para venda do terreno.

Durante o segundo trimestre de 2018, foi formalizado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com objetivo de vender o terreno para empresa especializada no em projetos residenciais do segmento Minha Casa Minha Vida.

Contudo, as condições finais e prazos apresentados pela incorporadora não se mostraram adequados à expectativa da Pátio Itaim (empresa proprietária do terreno, a qual o Fundo é acionista ordinário), que firmou o distrato do compromisso de venda e compra do imóvel em 2020.

Nesse mesmo ano, foi realizado acordo com o permutante do terreno, que teria direito a uma participação no shopping como parte do pagamento, de forma que tal direito fora convertido em participação via ações preferenciais da Pátio Itaim.

Ainda em 2020 a Pátio Itaim firmou um instrumento particular de contrato de locação comercial com uma das maiores e mais relevantes empresas do setor de varejo do mercado, cujo objetivo era a locação do terreno pelo período de 20 (vinte) anos, com permanência mínima obrigatória de 5 (cinco) anos. No terreno, seria aprovado e construído, às custas da locatária, uma edificação de uso logístico e supermercado.

Em 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. O Fundo, então, em comum acordo com a locatária, decidiu encerrar o Contrato de Locação por meio de Distrato ao Instrumento.

Em 2024 houve a revisão da Lei de Zoneamento que alterou o zoneamento do Terreno Itaim Paulista de ZEU para ZC (Zona de Centralidade), o que reduz seu potencial construtivo máximo.

O Fundo, contudo, diante da expectativa da aprovação da mencionada lei, adiantou o protocolo de projetos no intuito de permitir o desenvolvimento de empreendimento ainda nos parâmetros previstos na lei anterior pelo direito de protocolo.

Por fim, em setembro de 2025, após a realização de concorrência promovida pelo Fundo com incorporadoras com foco em empreendimentos residenciais de baixa renda, foi comunicado por meio de Fato Relevante a assinatura de Contrato de Compra e Venda de Ações, no qual o Fundo se comprometeu a vender a totalidade das ações que possui da Pátio Itaim para uma incorporadora e construtora no intuito de implantar um projeto imobiliário deste perfil.

Após cuidadosa seleção de participantes foi feita concorrência que levava em consideração não apenas as condições comerciais ofertadas pelo terreno como aspectos qualitativos da empresa e do projeto pretendido.

Ao final, o Fundo optou por evoluir as negociações com uma empresa que se demonstrou engajada no projeto e teve papel fundamental para emissão da Certidão de Diretrizes e de Conformidade antes mesmo da assinatura do contrato.

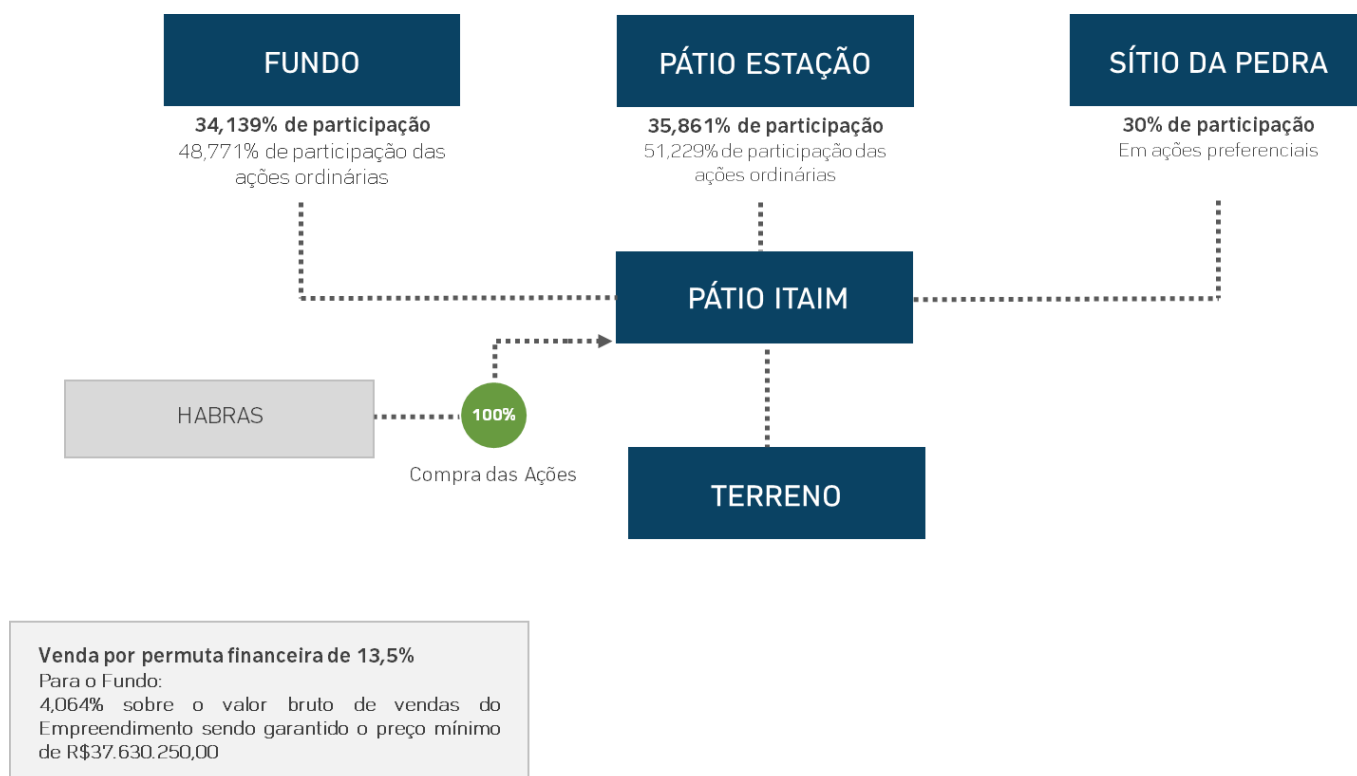
Projeto

O projeto prevê o desenvolvimento de 4.186 (quatro mil, cento e oitenta e seis) unidades residenciais destinadas ao segmento econômico, distribuídos em até nove condomínios a serem lançados de acordo com a performance e a estratégia comercial conduzida pela Incorporadora.

Condições Comerciais

Conforme informado no Fato Relevante, o valor da venda da totalidade da Sociedade é equivalente ao percentual de 13,50% (treze inteiros e cinquenta por cento) sobre o valor bruto da venda da totalidade das unidades do Empreendimento, conforme fluxo de vendas, o que corresponde a 4,064% (quatro inteiros e sessenta e quatro milésimos por cento) para a participação do Fundo, sendo garantido o preço mínimo de R\$ 37.630.250,00 (trinta e sete milhões, seiscentos e trinta mil, duzentos e cinquenta reais), fixo e irrevogável, de acordo com fluxo e ordem estabelecidos e detalhados no Contrato para o Fundo. A compra e venda está condicionada ao atendimento de determinadas condições precedentes, quais sejam: (i) a aprovação da operação pelo Comitê de Investimentos do Fundo, nos termos previstos no Regulamento; e (ii) a aprovação do projeto do Empreendimento pelos órgãos competentes até 31 de dezembro de 2026, prorrogável até 31 de dezembro de 2027.

Estrutura de Desinvestimento



Cronograma

Descrição	Data de Início	Data Fim
Licenciamento	jan/24	jan/27
Licenciamento Estado	jan/25	dez/25
Licenciamento Município	out/25	jan/27
Desenvolvimento	jan/27	ago/35
Lançamento 1	jan/27	ago/29
Lançamento 2	set/27	abr/30
Lançamento 3	mai/28	dez/30
Lançamento 4	jan/29	ago/31
Lançamento 5	set/29	abr/32
Lançamento 6	mai/30	dez/32
Lançamento 7	jan/31	ago/33
Lançamento 8	set/31	abr/34
Lançamento 9	mai/32	dez/34
Lançamento 10	jan/33	ago/35

Em 26 de setembro/24 e 06 de março/25, conforme publicado em Fato Relevante, o Fundo aumentou sua participação sucessivamente até deter 48,341% das ações ordinárias da Pátio Itaim Paulista Empreendimentos e Participações S.A., que por sua vez representam 70% do capital social.

Em 01 de maio/25 e 01 de agosto/25 foram firmados novos aumentos, fazendo a participação do fundo chegar a 48,771%.

Eventos, Assembleia Geral, Comunicados e Fatos Relevantes

Assembleia Geral

Em **29 de dezembro de 2025**, 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, cjt 112 (parte), na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 16.929.519/0001-99 (“Fundo”), convidou os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de janeiro de 2026 (“Consulta Formal”), conforme previsto no item 3.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a fim de deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo para o dia 2 de dezembro de 2026. Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Comunicados

Em **17 de fevereiro de 2025**, 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, 3.600, 11º andar, cjt 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento administrados e/ou escriturados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

Fato Relevante

Em **16 de dezembro de 2025**, 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, cjt 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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 7,57% (sete inteiros e cinquenta e sete por cento) superior ao valor contábil atual, resultando em um valor 27,79% (vinte e sete inteiros e setenta e nove centésimos por cento) superior ao valor contábil do referido ativo, o que representa uma variação positiva de 24,13% (vinte e quatro inteiros e treze 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. 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 ou pelo telefone 0800 761 6146.