

Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



DEZEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
TESE DE INVESTIMENTO	15
HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO	18
EXPANSÃO CITOLG SUL DE MINAS	20
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	25
DOCUMENTOS	26



Clique no ícone no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Desenvolvimento Logístico FII tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, pelo desenvolvimento de empreendimentos logísticos.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 84,80

COTA DE MERCADO

R\$ 107,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 90,3 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

61

QUANTIDADE DE COTAS

840.000

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho de 2022

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

1,5% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder a variação do IPCA acrescido de 10% a.a.

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HDEL11

TIPO ANBIMA

FII Venda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

4 anos

PÚBLICO ALVO

Investidores profissionais

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da expressiva melhora de mercado verificada em novembro, assistimos em dezembro a mais uma performance bastante positiva dos ativos de renda variável, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019. O IFIX valorizou 4,25% em dezembro e encerrou o ano com 15,50% de alta e o Ibovespa alcançou 5,38% de alta em dezembro e 22,28% no ano, sendo o grande destaque entre os investimentos de renda variável. Os números são realmente muito positivos, principalmente quando lembramos que a Selic média do ano se situou em 13,04%, ou seja, um número bastante elevado. Aliás, a renda fixa também teve um desempenho muito satisfatório, com o IMA-B valorizando 16,05% em 2023 e o mercado futuro de juros na B3 indicando uma Selic para o fim de 2024 de 9,02% depois de ter terminado o mês de novembro indicando uma taxa de 9,49% para o mesmo período, ou seja, um fechamento da taxa de quase 5% em dezembro que promoveu um alinhamento da expectativa do mercado com a expectativa da pesquisa FOCUS do Banco Central que também terminou o ano prevendo uma Selic ao fim de 2024 de 9,00%.

As razões para esse desempenho positivo dos mercados foram várias e o resultado não expressa a grande volatilidade que tivemos durante o ano. Sem dúvida, no campo externo, apesar de as turbulências geopolíticas terem se acentuado ainda mais, com os conflitos em Gaza e suas consequências para toda a região, o marco definitivo para essa melhora foi a definição pelo Banco Central dos EUA (FED) do fim do ciclo de aperto monetário indicando que podemos estar caminhando para o chamado “soft landing”, que seria a volta da inflação a níveis próximos da meta, sem promover uma recessão. Ainda temos indicadores de inflação bastante elevados no mundo desenvolvido. Nos EUA, a inflação acumulada em 2023 ficou em 3,40%, enquanto na zona do Euro, a prévia da inflação de 2023 aponta para 2,90%. Entretanto, quando lembramos que o pico de alta dos preços foi 9,10% nos EUA em junho de 2022 e 10,65% na zona do euro em outubro de 2022, verificamos que a autoridade monetária foi muito bem-sucedida na sua missão de derrubar a inflação. A batalha ainda não está ganha, como demonstra o núcleo da inflação de serviços nos EUA, por exemplo, que se situa em 5,50%, o que ressalta a dificuldade que os bancos centrais terão para cruzar essa última milha e trazer a inflação para a meta de 2% em 2024. Mas já permite que o mercado faça previsões de corte nas taxas de juros nos mercados desenvolvidos ainda no primeiro semestre de 2024 e abre a perspectiva de um mercado bastante promissor para 2024.

Aqui no Brasil não foi diferente. Assistimos à inflação encerrar 2023 em 4,62% no acumulado do ano, portanto dentro da meta estabelecida pelo Banco Central, que era de 3,25% com oscilação de 1,50% para cima ou para baixo. O início do processo de relaxamento da política monetária pela BACEN se mostrou acertado e a expectativa dos mercados, como já dissemos acima, indica uma redução da Selic para um patamar de 9,00% ao fim de 2024. Lembramos que temos os mesmos desafios das economias desenvolvidas, o núcleo da inflação de serviços no Brasil se encontra em 4,73%, mas acreditamos que a dinâmica está funcionando bem e o BACEN conseguirá cumprir a meta em 2024 que terá um teto de 4,50%. Um bom exercício, nos parece comparar a expectativa para os EUA com a nossa expectativa, assim teríamos, inflação de 3% e juros de 4,25% a 4,50%, contando com 3 a 4 cortes de 0,25% promovidos pelo FED e inflação de 4% e juros de 9% por aqui (expectativa da FOCUS). Esse quadro seria, em nossa opinião, bastante equilibrado e permitiria que o prêmio de risco para o Brasil permanecesse estável, com atração de capital estrangeiro, garantindo a manutenção de um fluxo positivo de recursos financeiros para o Brasil. Nesse cenário nos parece que teremos mais um ano positivo para os investimentos em ativos de renda variável no Brasil em 2024, poderíamos ter uma apreciação bastante interessante tanto para o IFIX quanto para o Ibovespa.

Qual seria o ponto de atenção? Acreditamos que o risco pode estar em um enfrentamento maior entre o Governo e o Congresso, como já ficou claro, nesse começo de ano, nas reações de alguns parlamentares ao veto feito pelo presidente Lula ao estabelecimento de um calendário para o empenho e execução de emendas parlamentares que fazia parte da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2024. Outro ponto sensível pode estar na relação do ministro da fazenda, Fernando Haddad com o PT e sua presidente Gleisi Hoffmann, visto que essa última se tornou mais crítica em relação ao posicionamento do ministro que se mostra mais consciente da importância dos indicadores macroeconômicos e da responsabilidade fiscal na implementação de políticas econômicas para o país. Por enquanto, Haddad conseguiu aprovar o chamado arcabouço fiscal, que se baseia, em uma abordagem simplista, em um limite de gastos e uma meta para o resultado primário do governo e é instrumental para controlar as contas públicas e, indo além, também conseguiu rever alguns benefícios fiscais, principalmente aqueles ligados às reduções de ICMS estaduais e seu impacto nos tributos federais. Além disso, temos que ressaltar a aprovação da Reforma Tributária como a grande conquista do ministro e do governo federal em 2023.



Como vimos, o quadro geral não se alterou e, na nossa visão, continua bastante positivo para os investimentos. Acreditamos que a manutenção de investimentos em renda variável, em especial nos Fundos de Investimento Imobiliário e ações, trará resultados muito favoráveis em 2024.

Desejamos um excelente 2024 aos nossos investidores, colaboradores e amigos e mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments



PRINCIPAIS DESTAQUES

STATUS DO DESENVOLVIMENTO

O contrato de construção do empreendimento foi firmado em agosto de 2022, com início das atividades em setembro do mesmo ano, incluindo no escopo as obras do BTS Marelli, para os módulos 1 a 4 do galpão.

Em março de 2023 foi firmado contrato para a implantação dos investimentos específicos do BTS Libbs. O início das obras se deu no mesmo mês e a entrega substancial se deu em 31 de agosto de 2023.

Em 15 de maio de 2023 foi cumprida a primeira etapa do empreendimento, com a entrega substancial do BTS Marelli e áreas de Portaria e Administração, com emissão de AVCB e Habite-se parciais destas áreas, permitindo o início da operação do locatário e contando com a mobilização e início da Administração do Condomínio a partir do mês de maio.

Em 31 de julho de 2023 foi concluída a segunda etapa, com a entrega substancial de todo o empreendimento, isto é, sem pendências relevantes e com a emissão do AVCB e Habite-se final. Em 1º de agosto de 2023 foram formalizadas as entregas e início da vigência das locações dos módulos 5 ao 12 aos respectivos locatários.

No mês de outubro foram concluídas as atividades de atendimento ao check-list de pendências. No mês de novembro foram concluídas as obras de recomposição do talude de aterro, que sofreu erosões por conta de chuvas ao longo da obra. Em dezembro, houve sequência na execução dos serviços de drenagem e cobertura vegetal deste mesmo talude.

Em novembro foi concluída a implantação complementar do sistema de CFTV e segurança do empreendimento, melhoria iniciada em outubro, com a ampliação da quantidade de câmeras associado a um software de sistema analítico que permite detectar comportamentos e padrões considerados suspeitos em tempo real e de forma automatizada, podendo enviar alertas para a equipe de segurança do condomínio.

No caso do BTS Libbs, no mês de novembro foi concluído o atendimento aos apontamentos de check-list. Também no mês de novembro, após pleito da Locatária, houve a inclusão de uma nova melhoria no sistema de climatização, objeto de aditivo ao escopo do BTS, cuja execução foi concluída no mês de dezembro. Ainda está previsto para fevereiro a troca dos equipamentos do sistema de climatização, em substituição aos equipamentos alugados e instalados provisoriamente até que os equipamentos definitivos, que são importados, fossem entregues.

Com as finalizações acima para o BTS Libbs, o comissionamento do sistema de climatização foi validado, permitindo que a locatária iniciasse a mobilização para operação do imóvel a partir do início de janeiro.

Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do empreendimento realizado em 15 de agosto de 2023.

Em relação à operação do condomínio, em dezembro houve a definição na seleção da empresa vencedora da concorrência para operação do restaurante, mediante contrato de cessão onerosa de espaço para a operação e exploração. A partir de janeiro será iniciada a mobilização dos equipamentos e mobiliários, com expectativa de inauguração do restaurante no primeiro trimestre de 2024.

Outro destaque importante do empreendimento foi a obtenção em novembro do selo LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) com classificação Silver, obtido junto ao Green Building Council (GBC), na tipologia *Building Design + Construction*. Conforme descrito pelo GBC, "o LEED é um sistema internacional de certificação e orientação ambiental para edificações utilizado em mais de 160 países, e possui o intuito de incentivar a transformação dos projetos, obra e operação das edificações, sempre com foco na sustentabilidade de suas atuações". Esta certificação coloca o empreendimento no mais alto padrão de empreendimentos logísticos, estando em linha com as melhores práticas e procedimentos construtivos com vista à eficiência ambiental e sustentabilidade.



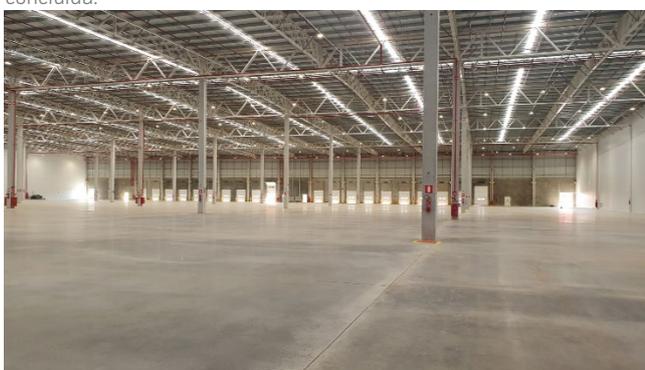
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.



Docas e sanitários do galpão.



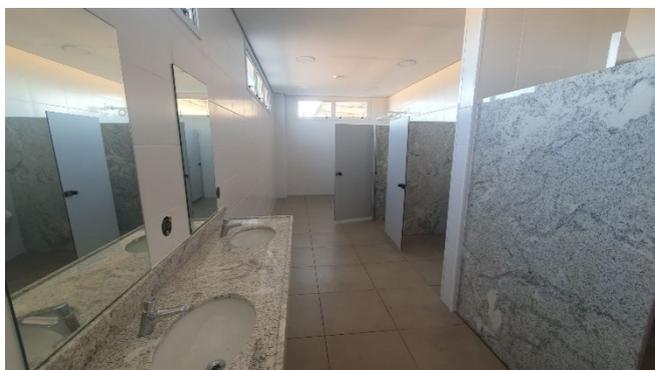
Área de armazenagem.



Área de armazenagem.



Núcleo de recepção do galpão.



Vestiário galpão.



Docas com Dock-shelter Módulo 5 – BTS Libbs.



Área de armazenagem e porta-pallets montados nos Módulos 5 e 6 – BTS Libbs



Área de stage BTS Libbs.



Área de fancoils, operação e gradil Módulo 5 – BTS Libbs.

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Dos quatorze módulos disponíveis para ocupação, quatro foram previamente locados para a Marelli Cofap do Brasil Ltda. na modalidade BTS com prazo de dez anos contados da entrega do empreendimento. A área locada para a Marelli corresponde a 27% do total de área disponível para locação, com entrega e início da contagem do prazo da locação efetivados em 15 de maio de 2023.

No mês de março de 2023 foram firmados dois contratos de locação para outros seis módulos, totalizando 44% do total de área disponível para locação.

Para os módulos 5 e 6, em laranja no mapa de ocupação abaixo, foi firmado um contrato na modalidade atípica com a Libbs Farmacêutica pelo prazo de dez anos contados da entrega do empreendimento, o que ocorreu em 01º de agosto de 2023. Os investimentos específicos para a operação do novo locatário são de responsabilidade do proprietário e contarão com remuneração negociada em linha com as práticas de mercado para operações desta natureza. As especificações desta operação totalizam aproximadamente R\$ 29,7 milhões adicionais de investimentos. Para realização deste investimento, no mês de setembro, foi emitida uma nova série do CRI existente, conforme informações disponíveis na seção Alavancagem deste relatório.

Para os módulos 7 a 10 foi firmado um contrato na modalidade típica, também com prazo de dez anos e início em 01º de agosto de 2023, com a Panpharma Distribuidora de Medicamentos, empresa líder no segmento em que atua, e não conta com investimentos específicos por parte do proprietário. Ambas as negociações tiveram as condições de aluguel em linha com o estudo de viabilidade do investimento.

Em maio, houve a assinatura de contrato de locação na modalidade típica com operador logístico multiclientes, para ocupação do módulo 14, com prazo de 60 meses contados de 01º de agosto de 2023. Em julho houve assinatura de aditivo a este contrato, com alteração do objeto, substituindo o módulo 14 pelo módulo 11.

Em agosto foi firmado o contrato de locação na modalidade típica para o módulo 12, com prazo de 60 meses contados de 01º de agosto de 2023, com a Apsen Farmacêutica S.A., empresa 100% nacional que está no mercado farmacêutico há mais de 50 anos, e não conta com investimentos específicos por parte do proprietário.

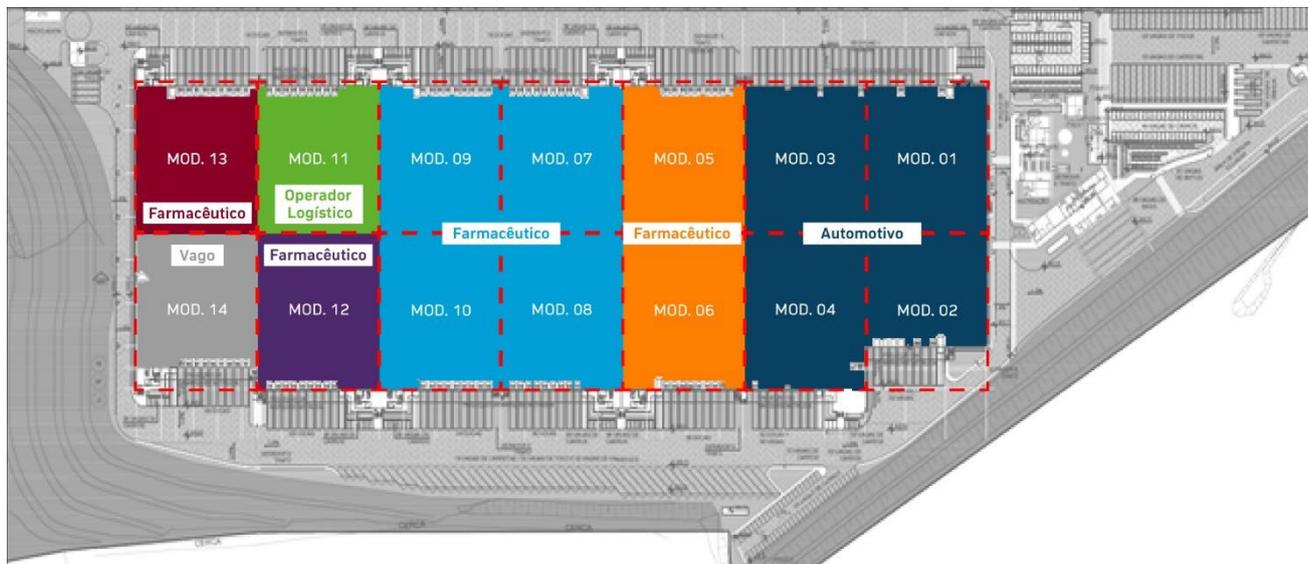
Em dezembro de 2023 foi firmado o contrato de locação na modalidade típica para o módulo 13, com prazo de 60 meses contados de 18 de dezembro de 2023, com a Daiichi Sankyo Brasil Farmacêutica Ltda., empresa japonesa que iniciou suas atividades no Brasil na década de 1960 e possui operação em 20 países ao redor do mundo. O contrato não conta com investimentos específicos por parte do proprietário.

Dessa forma, o ano terminou com seis contratos vigentes, que totalizam 94% da área locável total.

Em relação à locação do módulo 14, existem três demandas ainda em fase de análise preliminar.

Importante destacar que em 24/05/2022, firmamos um protocolo de intenções com a INVEST MINAS (<http://www.investminas.mg.gov.br>), agência de promoção de investimento e comércio exterior de Minas Gerais. Este acordo tem como objetivo facilitar e viabilizar a instalação de grandes empresas no Citlog Sul de Minas, incluindo obtenção de regimes especiais de tributação.

MAPA DE OCUPAÇÃO



Fonte: Hedge Investments.

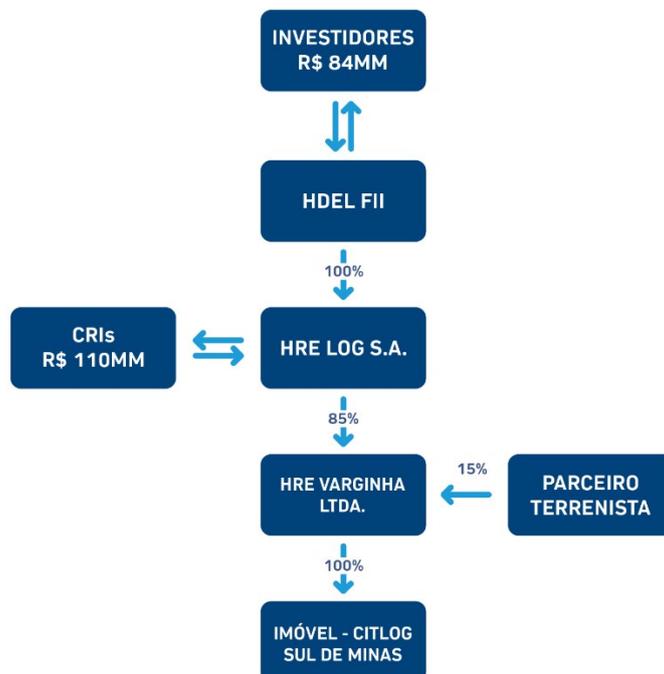
QUADRO DE ÁREAS FINAL (M²)

Módulo	Área Total	Armazenagem	Marquise	Sanitários	Mezanino	Recepção Vestiário	Subtotal	Área Comum	Eficiência
Mód. 1	5.591	5.027	325	23	0	0	5.375	216	89,91%
Mód. 2	4.043	3.600	277	10	0	0	3.887	156	89,04%
Mód. 3	5.633	5.019	388	9	0	0	5.416	218	89,10%
Mód. 4	5.956	5.029	315	0	231	151,64	5.726	230	84,44%
Mód. 5	5.578	4.968	386	9	0	0	5.363	215	89,07%
Mód. 6	5.819	4.968	314	10	181	121,23	5.594	225	85,38%
Mód. 7	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89,08%
Mód. 8	6.360	4.994	319	9	672	121,23	6.114	246	78,51%
Mód. 9	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89,08%
Mód. 10	5.661	4.994	318	9	0	121,23	5.442	219	88,22%
Mód. 11	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89,08%
Mód. 12	6.136	4.999	319	10	450	121,23	5.899	237	81,47%
Mód. 13	6.172	5.028	318	9	454	125,4	5.934	238	81,46%
Mód. 14	4.776	4.277	306	9	0	0	4.592	184	89,54%
Total	78.543	67.884	4.744	132	1.987	761,96	75.509	3.034	86,43%

Fonte: Hedge Investments.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Para realização do investimento, o Fundo conta com a estrutura apresentada abaixo.



Consolidando as entidades acima, apresentamos abaixo o fluxo de caixa mensal desde o início do Fundo até o final do mês de janeiro de 2023, composto por:

Captação de Recursos: compreende os aportes realizados pelos cotistas do Fundo na medida em que são realizadas as chamadas de capital.

Liquidação CRI: captação de recursos via CRI já descontadas as taxas e despesas relacionadas à estruturação dos papéis.

Receitas Financeiras: rendimento líquido auferido com as aplicações do caixa disponível.

Amortização CRI: pagamento do principal dos CRI, de acordo com a curva de amortização apresentada acima.

Despesas Financeiras: pagamento de juros e despesas relacionadas à operação dos CRI emitidos.

Despesas do Fundo: despesas operacionais relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, consultoria imobiliária, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros.

Despesas SPE: despesas relacionadas às empresas HRE LOG e HRE VARGINHA, tais como assessoria jurídica, auditoria, contabilidade e despesas administrativas gerais.

Pagamento de Rendimento: refere-se ao pagamento de rendimento realizado pelo Fundo aos seus cotistas, uma vez que, ao fechamento do segundo semestre de 2022, o Fundo apurou resultado positivo a regime de caixa, conforme demonstrado mais abaixo.

Custos de Aquisição: custos relacionados à aquisição do imóvel, tais como diligência jurídica, ambiental e técnica, custas de cartório de títulos e de registro de imóveis e ITBI. Com a publicação da lei municipal nº 7.066 abaixo destacada, em dezembro de 2022, obtivemos o reembolso do valor pago a título de ITBI quando da transferência da propriedade.

Projetos e Consultorias: contempla os custos incorridos com os serviços dos projetistas de arquitetura e complementares (Terraplenagem, Drenagem, Pavimentação, Instalações), gerenciamento, despesas legais e taxas relacionadas à aprovação e ao licenciamento da obra.

Construção: investimento necessário para realização da construção do empreendimento, incluindo mão de obra e materiais, taxas e impostos, remuneração da construtora e contrapartidas. Para a expansão do Citlog Sul de Minas,



realizamos parte do investimento necessário para prolongamento da rede de abastecimento de água da cidade de Varginha.

Fluxo Consolidado	2022	1T23	2T23	3T23	4T23
Caixa Inicial	-	75.027.934	27.731.007	31.061.111	42.646.284
Captação de Recursos	4.198.300	-	46.200.100	33.601.600	-
Liquidação CRIs	109.469.372	-	-	22.384.853	-
Receitas Financeiras	1.061.384	1.237.363	437.274	664.517	668.320
Amortização CRIs	- 295.799	- 994.999	- 1.006.689	- 1.006.247	- 1.002.576
Despesas Financeiras	- 693.299	- 2.186.500	- 2.199.893	- 2.374.350	- 2.220.115
Despesas do Fundo	- 37.251	- 27.645	- 153.222	- 176.962	- 340.726
Despesas SPEs	- 203.651	- 208.506	- 498.890	- 455.514	- 284.667
Pagamento de Rendimento	-	81.867	-	725.723	-
Custos de Aquisição	- 383.696	189.161	-	-	-
Projetos e Consultorias	- 1.807.345	- 366.530	- 355.127	- 480.504	- 183.922
Construção	- 36.280.080	- 44.857.403	- 39.864.262	- 41.582.331	- 15.515.812
Receitas Imobiliárias	-	-	770.813	1.735.832	3.599.115
Caixa Final	75.027.934	27.731.007	31.061.111	42.646.284	27.365.900

Fonte: Hedge Investments.

RESULTADO DO FUNDO

Os recursos disponíveis, que ao final do mês de dezembro de 2023 totalizavam R\$ 27,4 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária.

O Fundo distribuiu R\$ 5,65 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2023, considerando as 840.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 15 de janeiro de 2023, aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 2023.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas financeiras e as despesas operacionais do Fundo. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

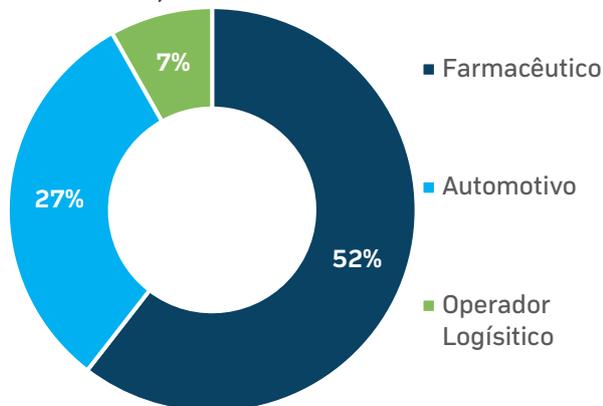
HDEL11	2S22	1S23	2S23
Receitas de Locação	-	725.471	4.464.457
Receitas Financeiras	123.223	218.267	813.566
Despesas Operacionais	-37.251	-180.867	-517.688
Resultado Operacional	85.972	762.871	4.760.335
Rendimento	81.867	725.723	4.745.075
% Distribuição	95%	95%	99,7%

Fonte: Hedge.



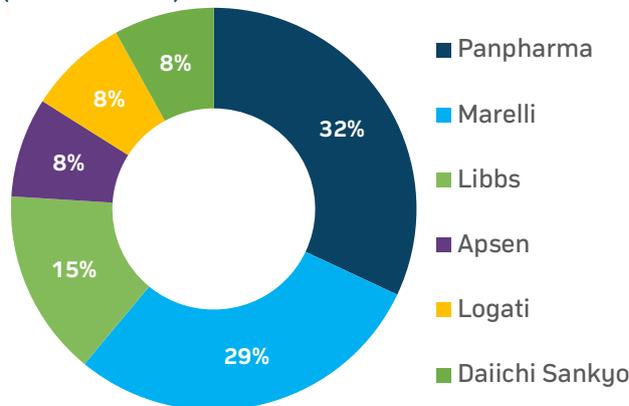
DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

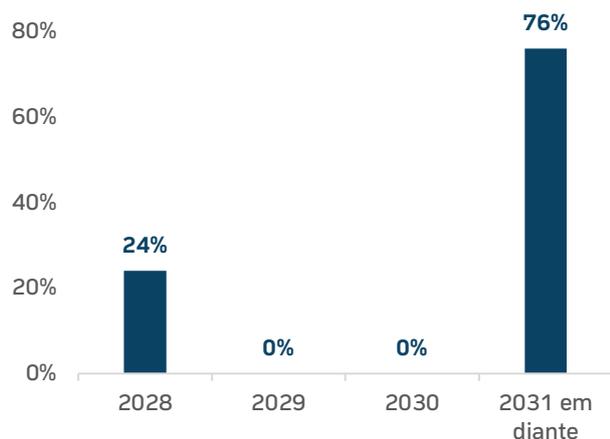
EMPRESAS (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

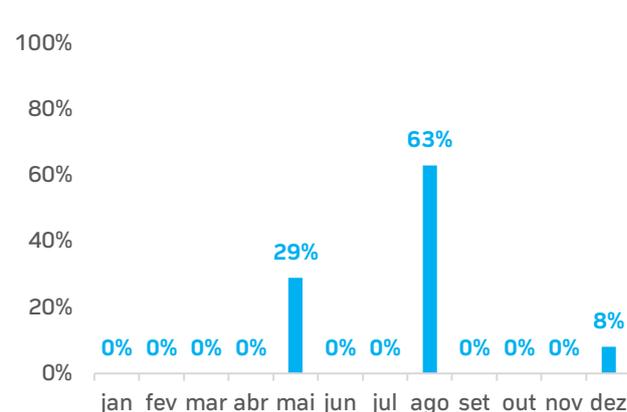
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

OFERTA E ALOCAÇÕES E RECURSOS

Considerando os custos projetados para o desenvolvimento, incluindo os BTS contratados, bem como os custos da estrutura do Fundo, projetamos uma demanda de R\$ 212 milhões de recursos necessários.

Em 06/09/2022 foi encerrada oferta pública de cotas, tendo sido comprometido pelos investidores um total de R\$ 84.000.000. Foram realizadas chamadas de capital cujos aportes se deram em 09/09/2022, 05/05/2023, 05/06/2023 e 26/06/2023, correspondentes a 60% do capital comprometido. Em 02/08/2023 foi realizado o 5º e último aporte de capital dos investidores no Fundo, equivalente a 40% do total comprometido, de modo que a oferta encerrou o mês de agosto de 2023 e 100% integralizada.

ALAVANCAGEM

Em 08/09/2022 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em duas séries, totalizando R\$ 33 milhões, conforme características abaixo:

Conforme previsto no Termo de Securitização do CRI, após a emissão do habite-se do empreendimento, os Juros remuneratórios passarão a ser de 7,65%. A remuneração será calculada com base na nova taxa prevista a partir da Data de Pagamento subsequente à comunicação para a Emissora e Agente Fiduciário, que foi em agosto de 2023.

Em setembro de 2023 foi emitida a 3ª série do da 12ª Emissão da Habitasec.

Série	1ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 22.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	08/09/2022
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 22.156.490,76

Série	2ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 11.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	10/10/2022
Prazo	119 meses
Saldo Devedor Atual	R\$11.151.721,06

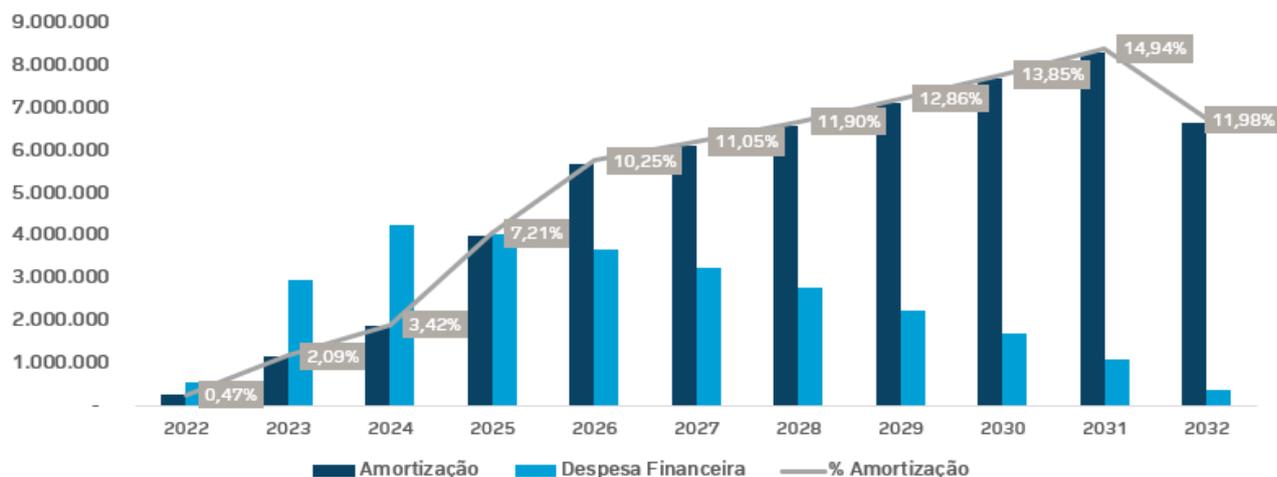
Série	3ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 22.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,25 %
Data de Emissão	06/09/2023
Prazo	108 meses
Saldo Devedor Atual	R\$22.782.800,67

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 29/12/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$) - 12ª Emissão



Fonte: Hedge.



Em 08/11/2022 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em duas séries, totalizando R\$ 77 milhões adicionais, conforme características abaixo:

Série	1ª Série da 13ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 11.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	08/11/2022
Prazo	118 meses
Saldo Devedor Atual	R\$11.217.812,55

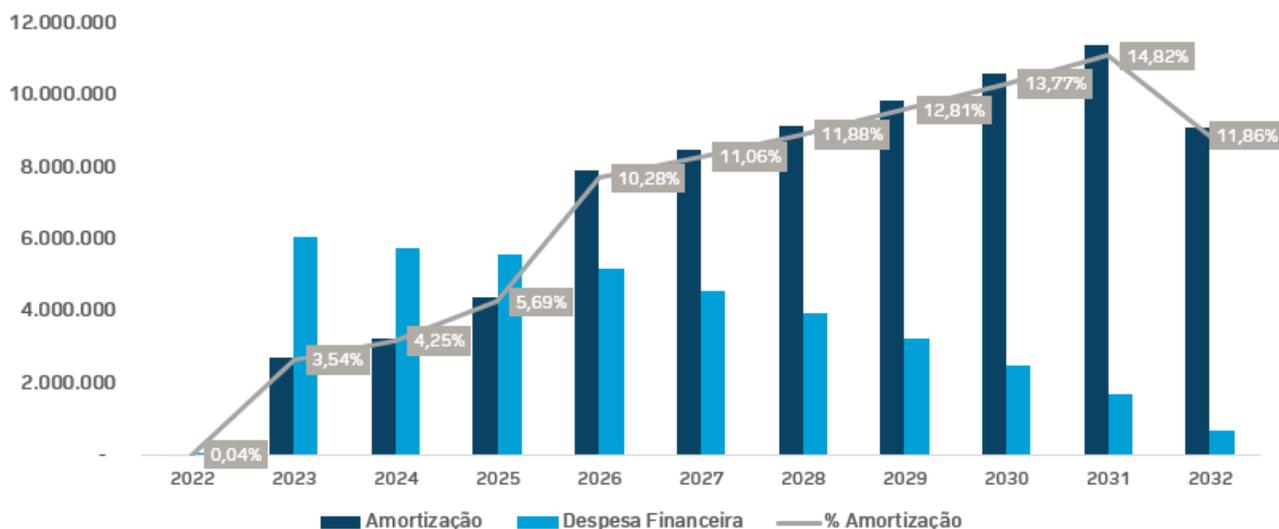
Séries	2ª Série da 13ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 66.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	08/12/2022
Prazo	117 meses
Saldo Devedor Atual	R\$67.113.381,93

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 29/12/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$) - 13ª Emissão



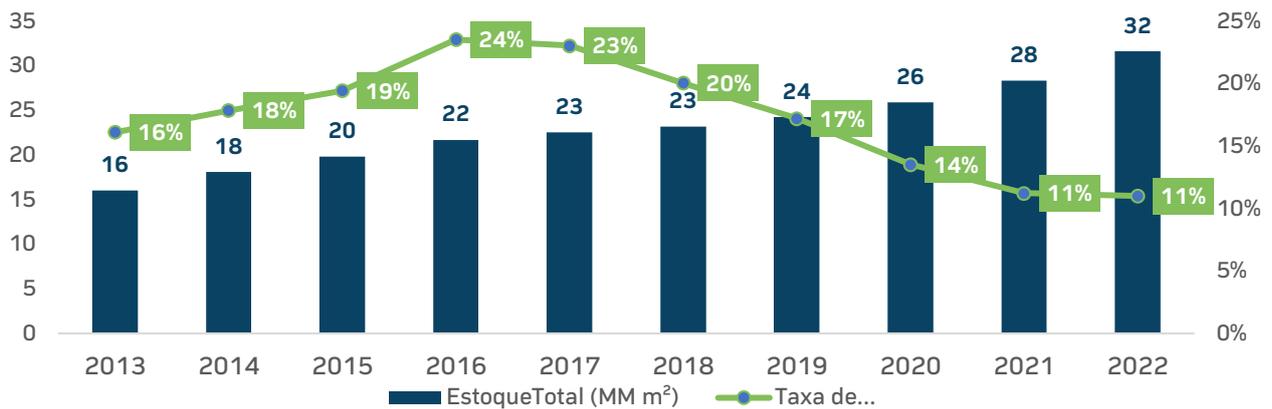
Fonte: Hedge.

TESE DE INVESTIMENTO

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

O Brasil encerrou o ano de 2022 com 734 condomínios logísticos mapeados, totalizando um estoque de 31,6 milhões de metros quadrados de área locável, representando um crescimento de 11% em relação ao fechamento de 2021. Deste total, somente 11% encontravam-se desocupados, menor valor para fechamento de ano desde o início da série histórica mapeada pela plataforma Buildings.

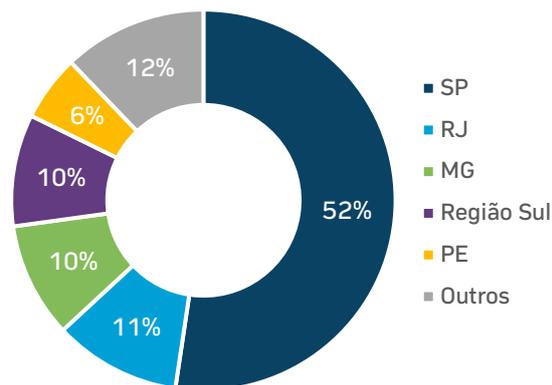
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE E TAXA DE VACÂNCIA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – BRASIL



Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 49 condomínios e 2,3 milhões de metros quadrados de área locável no encerramento de 2022. Com taxa de vacância inferior a 10% há mais de dois anos, a atividade construtiva do Estado segue forte, aproximando Minas Gerais do posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado.

GRÁFICO DE ESTOQUE CLASSE A POR ESTADO DO BRASIL



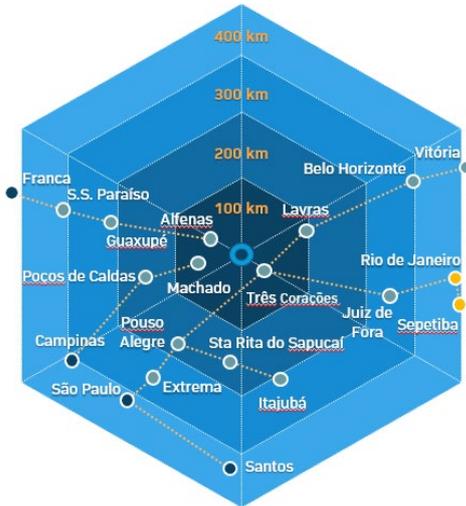
Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23.

Já o sul do Estado, composto pelas cidades de Extrema, Itapeva, Pouso Alegre e Varginha, conta com 16 empreendimentos Classes A a AAA, totalizando 1,1 milhão de metros quadrados entregues, dos quais 98% encontram-se locados. Os pouco mais de 20 mil metros quadrados atualmente disponíveis para locação na região possuem preço pedido entre R\$ 26 e 28 por metro quadrado de área locável.

O crescimento da região vem sendo impulsionado pela localização estratégica, de fácil acesso aos principais polos consumidores do país e por uma forte atuação do governo com objetivo de atrair empresas para o Estado com desburocratização de processos e incentivos fiscais, melhorias da infraestrutura de transporte e qualificação de mão de obra

A CIDADE DE VARGINHA

Varginha é uma cidade em franca expansão, equidistante das três principais capitais do país. Em um raio de 60km conta com 800 mil habitantes e ampla disponibilidade de mão de obra qualificada.

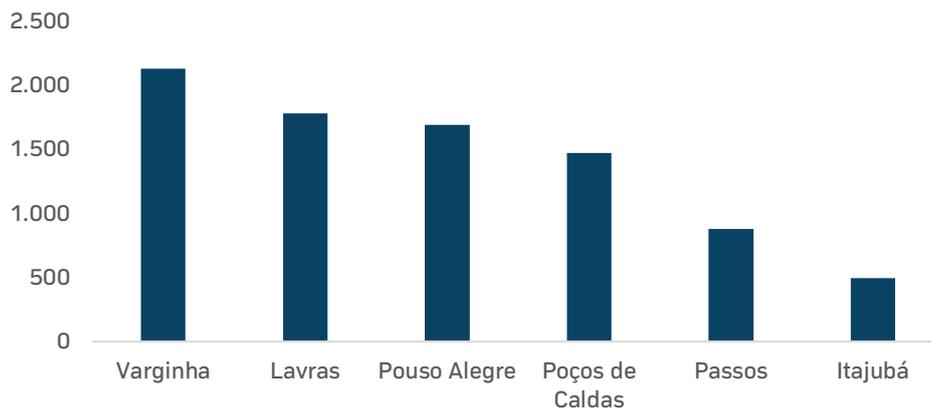


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

De acordo com resultado do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), divulgado em janeiro de 2023, Varginha aparece em primeiro lugar entre os municípios mais populosos do Sul de Minas que mais geraram empregos formais em 2022.

Varginha fecha o ano de 2022 com um saldo positivo de 2.133 empregos formais. Entre as atividades econômicas que mais geraram empregos o setor de serviços se destaca com 1.229 vagas, em seguida o setor de indústria com 492 vagas, comércio com 192 vagas, construção com 186 vagas e agropecuária com 34 vagas.

Geração de Empregos Formais Sul de Minas Gerais 2022



Fonte: Prefeitura Municipal de Varginha.

O CITLOG SUL DE MINAS

O complexo do Citlog Sul de Minas conta, atualmente, com aproximadamente 120 mil metros quadrados de galpões de alto padrão construídos e totalmente locados para grandes empresas de presença global, com destaque para os segmentos farmacêutico, cosméticos, armazéns gerais e comércio eletrônico.



Foto aérea do Citlog Sul de Minas.



Fachada do Porto Seco Sul de Minas.

Ainda, o condomínio possui em sua estrutura um Centro Logístico e Industrial Aduaneiro (CLIA), um recinto alfandegado conhecido como Porto Seco Sul de Minas (www.portosecosuldeminas.com.br). O Porto Seco conta com uma estrutura completa para armazenar e movimentar em área alfandegada cargas gerais e químicas, além daquelas sujeitas à anuência do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA) e da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA). No local, ainda estão instalados escritórios administrativos do MAPA, da ANVISA, da Receita Federal e da Receita Estadual.

A equipe de gestão da Hedge Investments está presente em Varginha desde 2014, quando viabilizou o investimento na construção de duas naves do condomínio. Atualmente, 66,8 mil metros quadrados de área locável, divididos em três galpões, compõem a carteira de investimentos do Hedge Logística FII (www.hedgeinvestments.com.br/HLOG).

HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO

Desde 2019, quando firmamos a última locação no Citlog Sul de Minas, continuamos recebendo empresas interessadas na locação de espaços no condomínio. Neste sentido, seguimos constantemente avaliando a possibilidade de expandi-lo mediante a construção de novos galpões.

Entre o final de 2021 e início de 2022, evoluímos na negociação para realização de uma locação sob medida (BTS: built to suit) com uma empresa líder no segmento de peças automotivas. Em paralelo a este processo, iniciamos tanto as tratativas para aquisição de área de terreno adicional no complexo, bem como os estudos técnicos e financeiros para viabilizar este novo projeto.

Em relação à definição do terreno, destacamos uma área de aproximadamente 205 mil metros quadrados do complexo, de propriedade do nosso parceiro local e grupo idealizador do condomínio.



Fonte: Google Maps. Vista aérea do Citlog Sul de Minas e terrenos adjacentes.

A negociação para aquisição da área considerou uma permuta física de 15% da área construída bem como um prêmio em função do custo total do desenvolvimento. Este prêmio será de 50% sobre a diferença auferida entre o custo efetivo e a referência de R\$ 2.390 por metro quadrado, corrigido mensalmente por IPCA/IBGE desde abril de 2022.

Para o projeto de arquitetura, foi contratado o escritório A.Dell’Agnese Arquitetura (www.adarquitetura.com.br), com trinta anos de atuação, mais de cinco milhões de metros quadrados projetados e ampla experiência no segmento de galpões logísticos e industriais. O projeto desenvolvido, de alta eficiência, conta com os mais modernos e atualizados padrões do mercado, com destaque para:

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Pé direito livre de 12m	Balança rodoviária
Capacidade de piso de 6t por m ²	Portaria blindada com eclusa
Modulação entre pilares de 21m x 22,50	Segurança, vigilância e CFTV 24h
Sistema de proteção e combate a incêndio classificação J4	Restaurante
Áreas flexíveis de mezaninos, recepção e vestiários	Administração condominial profissional
Possibilidade de adaptações e customizações sob medidas	Previsão de certificação Leed
Estacionamento interno e externo para veículos e carretas	Estação de tratamento de esgoto e reuso de água
Área de apoio para motoristas	Cobertura preparada para recebimento de placas solares

PLANTA DO GALPÃO



Fonte: AD Arquitetura.

IMAGENS 3D DO PROJETO





Fonte: AD Arquitetura.

Ao todo, são aproximadamente 68 mil metros quadrados de armazenagem, divididos em quatorze módulos com possibilidade de cross docking. Considerando as áreas de apoio e as possíveis customizações de mezaninos, recepções e vestiários, o projeto totaliza cerca de 80 mil metros de área construída.

Em abril de 2022, firmamos contrato com a Marelli Cofap do Brasil Ltda. para locação de aproximadamente 21,5 mil metros quadrados pelo prazo de dez anos contados da entrega e, desta forma, demos início à estruturação do **Hedge Desenvolvimento Logístico FII** para viabilizar a realização deste investimento.

EXPANSÃO CITLOG SUL DE MINAS

HISTÓRICO

O terreno foi adquirido considerando a execução da Terraplenagem já em andamento, sob responsabilidade do antigo proprietário. A terraplenagem foi iniciada em junho de 2020, com mais de 850 mil m³ de movimentação de terra.

Mai e Junho-22. Durante os meses de maio e junho de 2022, o Fundo, com apoio da gerenciadora contratada ([EQC Engenharia](#)), definiu a matriz técnica e o memorial descritivo básico do empreendimento, o que nos permitiu dar início ao processo de concorrência para contratação da construtora. Ao todo, foram sete empresas convidadas a participar, com três delas avançando para a segunda fase.

Julho e Agosto-22. O processo foi concluído em meados de agosto de 2022 com a escolha e contratação da Diase Construtora (www.diase.com.br), empresa de atuação nacional com mais de 20 anos de experiência e mais de 5 milhões de metros quadrados entregues. O contrato firmado para construção é na modalidade de preço máximo garantido (PMG). O valor contratado é em linha com o projetado na viabilidade inicial do Fundo e conta com correção por INCC/FGV anualmente, considerando a data base de agosto de 2022. A construtora apresentou seguro performance equivalente a 10% do valor global do contrato, além de seguros de Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil.

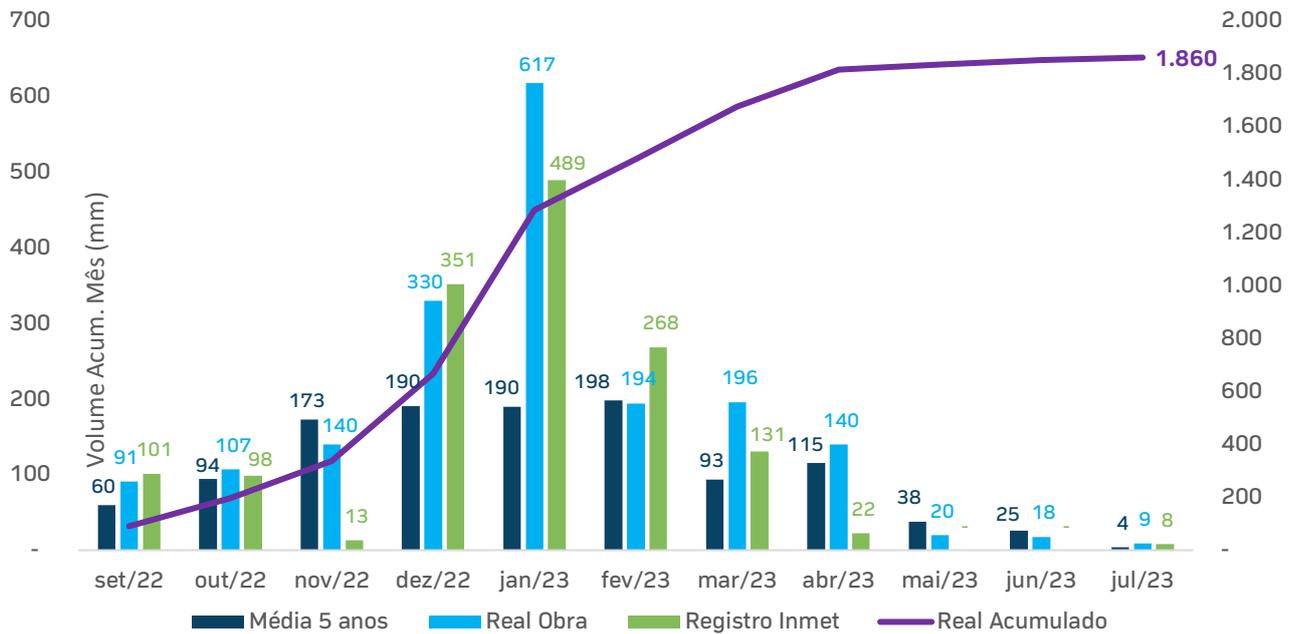
Setembro-22. Em 08 de setembro, obtivemos o alvará de construção, o que nos permitiu dar início às obras imediatamente. No primeiro mês de atividade, em setembro de 2022, as principais atividades desenvolvidas foram mobilização de canteiro, topografia, sondagens, terraplenagem, armação, fundação, fabricação de peças pré-moldadas de concreto e montagem de pilares.

Outubro e Novembro-22. Durante os meses de outubro e novembro de 2022, a obra seguiu seu planejamento com destaque para execução de drenagem, montagem de pilares e painéis Tilt-up da fachada do galpão, fundação e pilares da portaria, montagem de estrutura de cobertura do galpão e da portaria, plantio de grama e perfuração do poço artesiano, além da finalização da terraplenagem, de responsabilidade do proprietário anterior.

Dezembro-22. Em 12 de dezembro de 2022, foi sancionada a Lei Ordinária Municipal nº 7.066 do Município de Varginha/MG, a qual, mediante contrapartidas, concedeu incentivos ao desenvolvimento do empreendimento, com isenções tributárias de IPTU, por 60 meses, ISSQN, durante a construção, por até 36 meses, e ITBI, cujo valor anteriormente pago foi restituído pelo Município em janeiro de 2023. A Lei é retroativa à 1º de setembro de 2022, portanto, desde o início da obra. Também em dezembro, o Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais deferiu o Projeto Legal de Proteção e Combate a Incêndio, parte do processo para obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), ao final da obra.

Janeiro-23. O andamento dos trabalhos nos meses de dezembro de 2022 e janeiro de 2023 sofreram impactos significativos em função das chuvas, cujos volumes acumulados reais foram muito superiores à média histórica de cada mês, conforme apresentado abaixo.

Pluviometria - Citlog Sul de Minas (Varginha-MG)



FOTOS DAS PISTAS E POÇAS E OUTRAS MEDIDAS TOMADAS



Neste sentido, desde a segunda quinzena do mês de janeiro de 2023 iniciaram-se as avaliações dos impactos no cronograma e no caminho crítico de execução da obra, bem como os estudos de solução para minimização de atrasos e recuperação das atividades. Ainda em janeiro, realizamos a contratação dos serviços de implantação de pistas de acesso e circulação de equipamentos, o que viabilizou a continuação da obra, em especial a conclusão das estacas do galpão, montagem de estrutura de pilares, painéis e cobertura, mesmo com boa parte do terreno apresentando níveis de saturação elevado, com alta impraticabilidade.

EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES

FOTOS DAS ATIVIDADES DE SETEMBRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE OUTUBRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE NOVEMBRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE DEZEMBRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE JANEIRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE FEVEREIRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE MARÇO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE ABRIL



FOTOS DAS ATIVIDADES DE MAIO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE JUNHO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE JULHO





EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **24 de agosto de 2023**, 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, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu assinatura de contrato de locação (“Contrato de Locação”) na modalidade típica com empresa do setor farmacêutico, para ocupação do Módulo 12, com aproximadamente 6.136,15 m² de área locável, pertencente ao Citlog Sul de Minas 03, situado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, Cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais (“Imóvel”). O Contrato de Locação possui prazo de 60 (sessenta) meses contados de 1º de agosto de 2023 e foi firmado em valores de aluguel em linha com a viabilidade do investimento. Com essa nova locação, a ocupação da expansão do Citlog Sul de Minas passa a ser de 86,1% (oitenta e seis inteiros e dez décimos por cento). Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

Em **29 de junho de 2023**, 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, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que a equivalência patrimonial do ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em valor 23,92% inferior ao atual valor de referido ativo, o que representa uma variação negativa de 19,84% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.



DOCUMENTOS

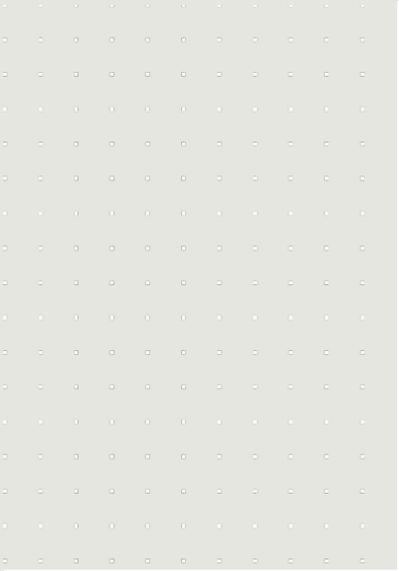
Regulamento vigente

Demonstrações
financeiras 2022

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo 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 uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo 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 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). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. 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. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. 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.



hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br