

Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



FEVEREIRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	8
CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3	14
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	17
DOCUMENTOS	18



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\$ 88,12

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

Em 2024 valeu a velha máxima brasileira de que o ano só começa depois do carnaval. Pode-se dizer que fevereiro, aliás, foi um mês muito morno no qual quase nada aconteceu.

Os mercados tiveram pouca volatilidade e terminaram o mês com uma oscilação baixa. O índice Bovespa da B3 subiu 0,99% e passa a acumular uma queda de 3,85% no ano. O IFIX subiu 0,79% e tem alta de 1,47% em 2024, os dois perdendo para a SELIC que acumula uma alta de 1,79% no ano. O dólar se valorizou 0,73% no mês e acumula uma alta de 2,47% no ano e, no mercado de juros, o DI para jan/25 caiu 0,03% enquanto o DI de jan/27 subiu 0,19%, os dois com sinais diferentes, mas com baixa alteração em relação às expectativas.

Essa calma nos mercados é reflexo, em parte, da falta de atividade política mais acentuada no Congresso, com os debates ocorrendo, principalmente, em torno de pontos da pauta de 2023, como o veto pela presidência da República à desoneração dos dezessete setores que mais empregam no Brasil, em que o governo teve que voltar atrás, e como o fim do PERSE – Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos, que deverá ser resolvido via projeto de lei. Também ocupou bastante espaço na pauta do legislativo a disputa política para a indicação das presidências das comissões temáticas, em especial a Comissão de Constituição e Justiça, que acabou nas mãos do PL, com a indicação da deputada Caroline De Toni (SC), assim como as comissões de Educação e de Segurança Pública. O PT ficou apenas com a presidência da Comissão de Saúde, o que foi considerado uma derrota para o governo federal e vai consolidando a tendência do presidente da Câmara Arthur Lira em concentrar mais a sua atenção em matérias que deverão ter forte impacto na sua sucessão em 2025, ao invés de se comprometer com a pauta do governo. Essa situação nos faz crer que o governo vai ter mais dificuldade em emplacar a sua agenda à medida que o ano for se desenvolvendo. O ponto de atenção aqui também diz respeito à necessidade do Congresso de regulamentar os vários pontos da Reforma Tributária, a ideia inicial seria que essa regulamentação fosse entregue até abril, mas já existem ruídos que ela pode acontecer apenas no fim de 2024.

No campo econômico também não tivemos grandes novidades. O mercado continua no modo “data dependent”, ou seja, esperando a divulgação dos dados de emprego e inflação para decidir qual será o comportamento do banco central americano (FED) em relação à suavização da política monetária. O mais provável é que a queda dos juros americanos comece na reunião de junho do FED. O grande destaque do mês, sem qualquer dúvida foi a grande alta do mercado de ações no mundo desenvolvido, puxada pelo setor de tecnologia, em especial as sete maiores empresas desse setor, as chamadas “magnificent seven”, principalmente as ações da NVIDIA. O fato é que o resultado das empresas no quarto trimestre de 2023, que foram em grande parte divulgados em fevereiro, foram bastante positivos e com isso a indefinição e/ou postergação sobre o início do corte de juros pelo FED acabou ficando em segundo plano com as bolsas americanas batendo novos recordes de preços semana após semana. A alta do SP500 em fevereiro foi de 5,17%, acumulando 6,84% no ano até o fim de fevereiro.

Aqui no Brasil tivemos a divulgação de várias estatísticas oficiais do ano fechado de 2023, das quais podemos destacar o déficit em conta corrente de 1,32%, o menor desde 2017, puxado principalmente pelo excepcional resultado da balança comercial para 2023 de U\$ 80,5 bilhões segundo a métrica do banco central e o ingresso de U\$ 62 bilhões (2,85% do PIB) na conta de investimentos diretos no país (IDP). A previsão para 2024 é um déficit em conta corrente ainda menor, da ordem de 1% do PIB. Também tivemos a divulgação do crescimento do PIB em 2023 que foi de 2,90%, número dentro do esperado pelos analistas do mercado financeiro. Destacamos também os números de arrecadação do governo federal em janeiro no montante de R\$ 280,5 bilhões, crescimento real de 6,64% em relação ao ano passado e recorde da série histórica desse indicador iniciada em 1995. Deve-se salientar que essa arrecadação é pontual e foi inflada pelo início da tributação dos chamados fundos exclusivos e outras receitas extraordinárias decorrentes de medidas arrecadatórias do governo federal, como tributação dos recursos offshore e de sites de apostas esportivas, sendo que algumas ainda vão entrar em vigor e outras devem aumentar a arrecadação já nos próximos meses.

Outra questão que se fez bastante presente na pauta econômica em fevereiro foi a questão do chamado “forward guidance” do banco central. Vários economistas respeitados no mercado financeiro têm manifestado preocupação com esse instrumento que serve para evitar surpresas em relação a eventuais mudanças na política monetária, o que é bastante positivo, mas em contrapartida amarra o banco central quando surge a necessidade de mudança na direção ou na intensidade da política monetária. Sendo mais objetivo, o fato é que nas últimas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom), o banco central tem cortado a Selic em 50 pontos-base e sinalizado mais dois cortes posteriores na mesma direção. Com isso a SELIC já caiu desde agosto de 2023 de



13,75% para 11,25%. Se esse padrão se mantiver, nós teríamos o esperado corte de 0,50% na reunião de 20 de março e o guidance de mais dois cortes de 0,50% a seguir, ou seja, a SELIC cairia para 10,25% em maio e 9,75% em junho. Acredito que seja essa a intenção do Copom, mas a partir daí ele deve reduzir o ritmo dos cortes, até porque precisamos esperar para ver se o FED começa realmente a cortar os juros nos Estados Unidos e qual será a velocidade desses cortes. Portanto, podemos afirmar que a manutenção de uma orientação mais firme para a condução da SELIC remove graus de liberdade para a autoridade monetária. Outro ponto relacionado ao anterior e que tem que ser acompanhado com atenção diz respeito à inflação de serviços que tem se mostrado mais resiliente em relação à inflação de bens.

Por fim, nos parece que o mundo caminha na direção de um pouso suave, o que seria bastante positivo para os mercados. Renovamos nossa expectativa de um resultado bastante positivo em 2024 para a renda variável e também para o segmento dos produtos de renda fixa incentivados, em especial os fundos imobiliários de recebíveis.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES

DESENVOLVIMENTO, ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O contrato de construção do empreendimento foi firmado em agosto de 2022, incluindo no escopo as obras de implantação do BTS Marelli para os módulos 1 a 4.

Durante as obras, em março de 2023, foi firmado o segundo contrato de locação BTS, com a Libbs Farmacêutica, para os módulos 5 e 6, cujos investimentos para as obras de implantação da operação resultaram em um segundo contrato com a construtora.

As obras do empreendimento tiveram início em setembro de 2022, com previsão de conclusão em duas etapas.

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 caso da implantação do BTS Libbs, a entrega substancial se deu em 31 de agosto de 2023, quando foram iniciados os trabalhos de comissionamento para obtenção das licenças sanitárias para a operação. Tais processos foram concluídos em dezembro, permitindo o início da ocupação e operação da locatária no início de janeiro de 2024.

Após cada entrega acima, a construtora seguiu os trabalhos de atendimento aos apontamentos de check-list e demais itens complementares, tendo sua conclusão definitiva em janeiro de 2024.

Atualmente o empreendimento encontra-se 100% concluído, com Administração mobilizada e módulos 1 a 11 já em operação, estando ainda os módulos 12 e 13 em fase de obras para implantação dos respectivos layouts operacionais.

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. No mês de janeiro foi 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 do selo LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) com classificação Silver, obtido em novembro de 2024 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.



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.

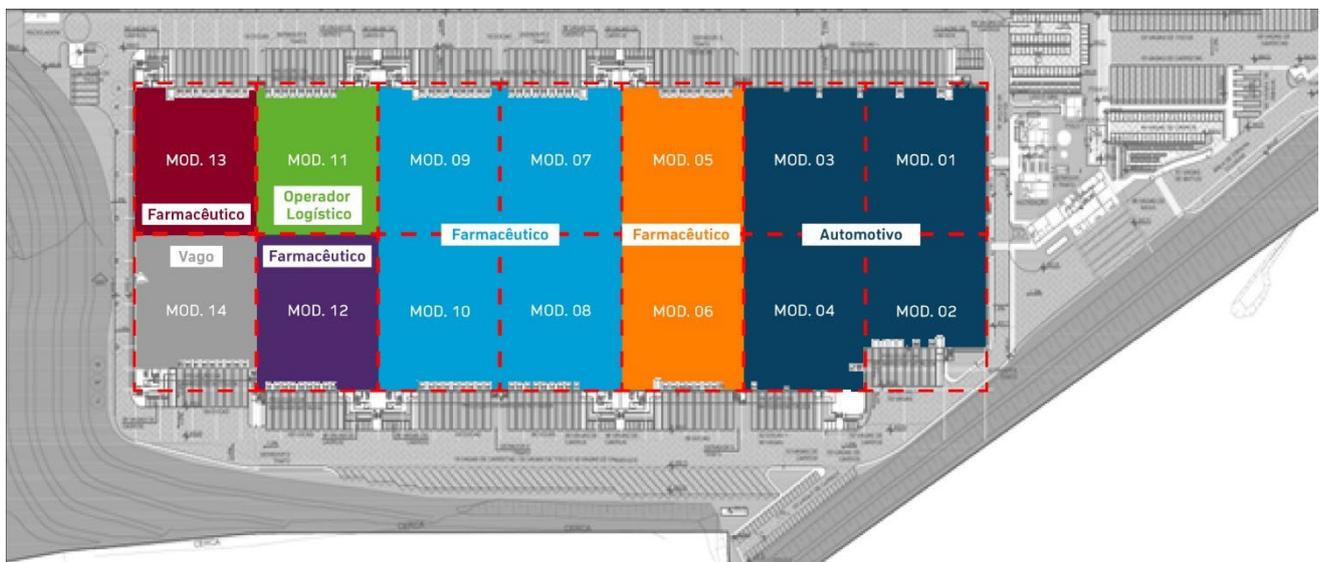
Em dezembro de 2023 foi firmado o contrato de locação na modalidade típica para o módulo 13, com prazo de 60 meses contados de 18 de dezembro de 2023, com a Daiichi Sankyo Brasil Farmacêutica Ltda., empresa japonesa que iniciou suas atividades no Brasil na década de 1960 e possui operação em 20 países 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.



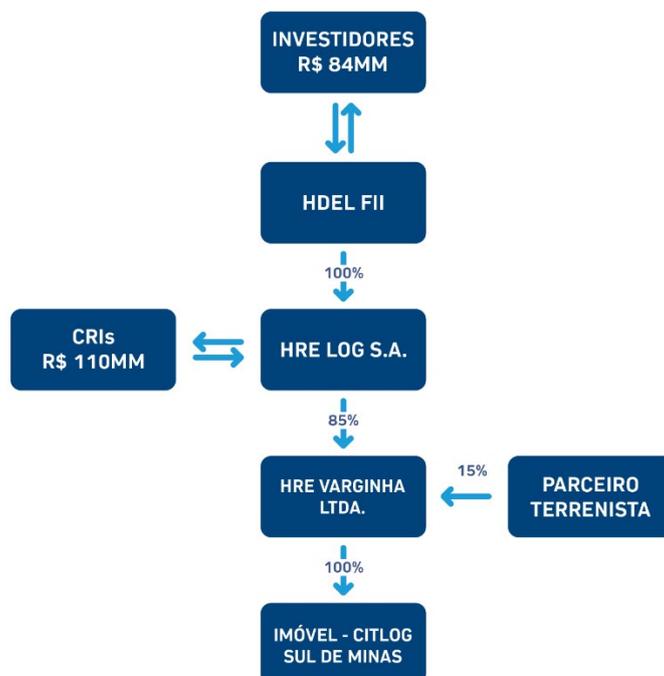
QUADRO DE ÁREAS FINAL (M²)

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 fevereiro de 2024, 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	1S23	2S23	jan/24	fev/24
Caixa Inicial	-	75.027.934	31.061.111	27.365.900	18.990.287
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	1.674.637	1.332.837	156.000	89.226
Amortização CRIs	- 295.799	- 2.001.688	- 2.008.823	- 333.942	- 334.804
Despesas Financeiras	- 693.299	- 4.386.393	- 4.594.465	- 756.534	- 919.213
Despesas do Fundo	- 37.251	- 180.867	- 517.688	- 109.600	- 96.472
Despesas SPEs	- 203.651	- 707.396	- 740.181	- 227.063	- 64.305
Pagamento de Rendimento	- -	81.867	- 725.723	- 4.746.000	-
Custos de Aquisição	- 383.696	189.161	-	-	-
Projetos e Consultorias	- 1.807.345	- 721.657	- 675.942	- 117.163	- 14.367
Construção	- 36.280.080	- 84.721.665	- 57.086.626	- 4.100.447	- 1.610.200
Receitas Imobiliárias	-	770.813	5.334.947	1.859.136	1.229.143
Caixa Final	75.027.934	31.061.111	27.365.900	18.990.287	17.269.295

Fonte: Hedge Investments.

RESULTADO DO FUNDO

Os recursos disponíveis, que ao final do mês totalizavam R\$ 17,3 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 2024, 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\$).

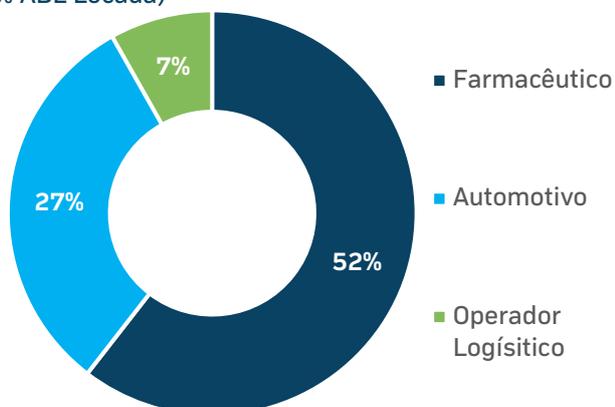
HDEL11	2S22	1S23	2S23	jan/24	fev/24
Receitas de Locação	-	725.471	4.464.457	1.580.234	1.115.037
Receitas Financeiras	123.223	218.267	813.566	139.465	79.785
Despesas Operacionais	- 37.251 -	180.867 -	517.688 -	109.600 -	96.472
Resultado Operacional	85.972	762.871	4.760.335	1.610.099	1.098.351
Rendimento	81.867	725.723	4.745.075	-	-
% Distribuição	95%	95%	99,7%	0,0%	0,0%

Fonte: Hedge.

DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO

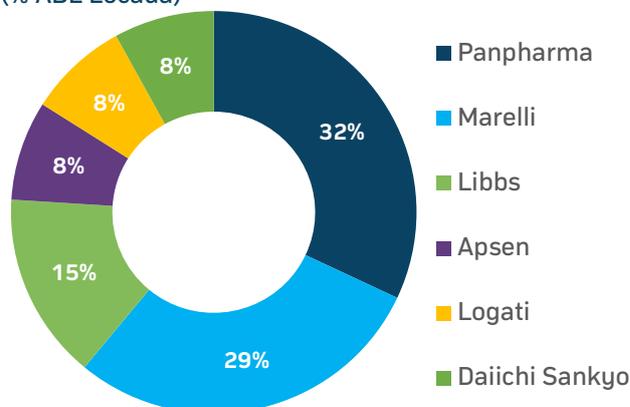
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS

(% ABL Locada)

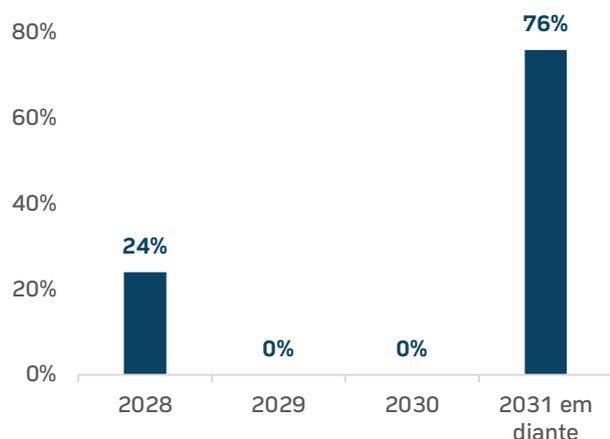


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO DOS CONTRATOS

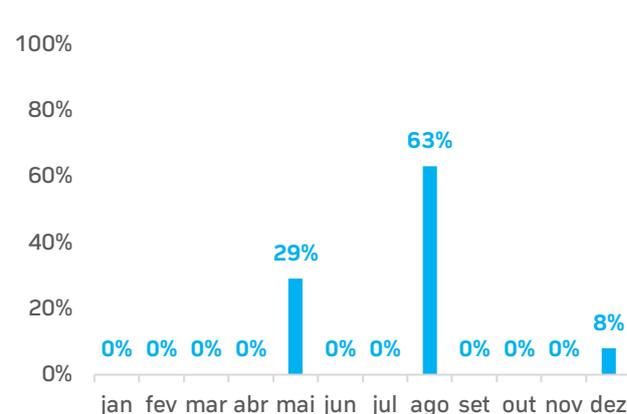
(% da ABL Locada)



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\$ 22.218.913,24

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\$ 11.183.139,31

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\$22.984.181,69

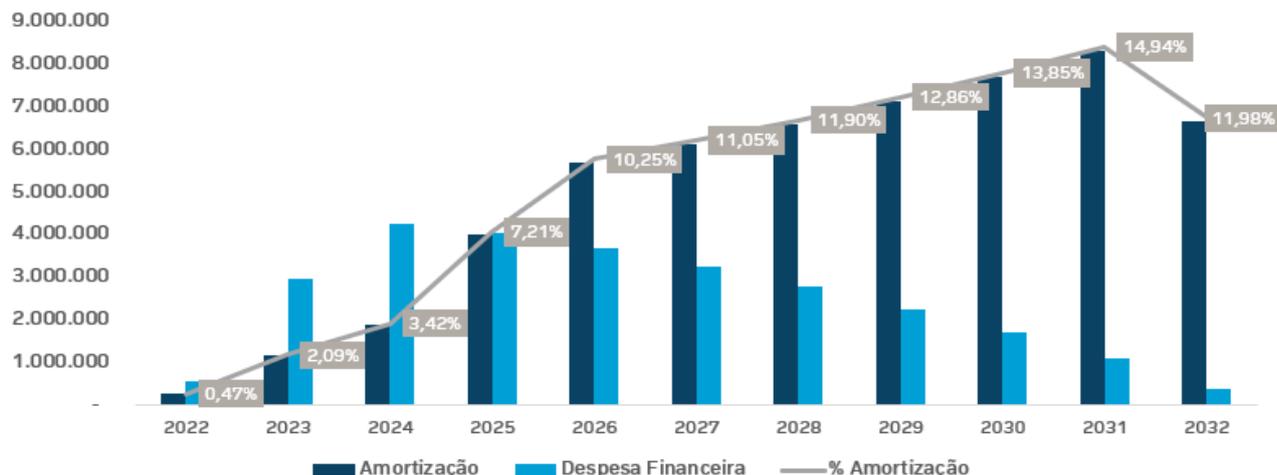
O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

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 29/02/2024, 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\$ 11.249.417,00

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\$67.302.463,50

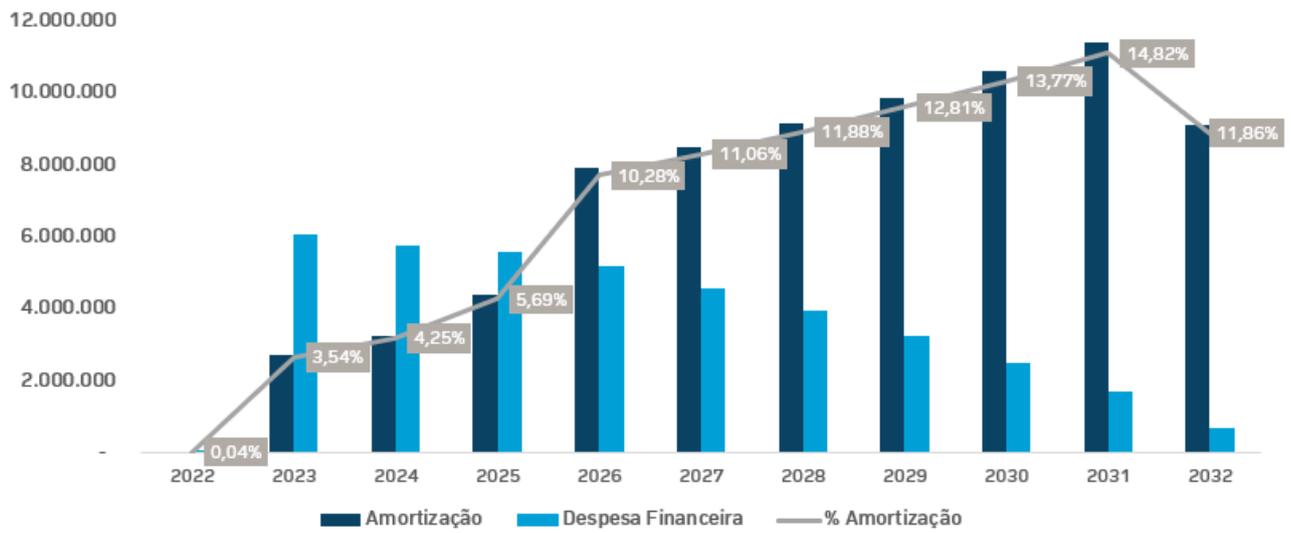
O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

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 29/02/2024, 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.

CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO Varginha - MG	ÁREA DO TERRENO 204.696,53 m ²	ÁREA LOCÁVEL 78.542,74 m ²
--------------------------------------	-------------------------------------	---	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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	Certificação Leed Silver
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

FICHA TÉCNICA

Citlog Sul de Minas – Fase 3	
Endereço	Av. Porto Seco, 1.540, Aeroporto - Varginha - MG
Ano de entrega	2023
Área do terreno	204.696,53 m ²
Área construída	78,542,74 m ²
Módulos	A partir de 4.000 m ²
Docas	Uma para cada 750m ²
Pé direito livre	12 metros
Espaçamento entre colunas	21 m x 22,5 m
Gerador	Áreas comuns e privativas
Capacidade de piso	6 t / m ²

SOBRE O ATIVO

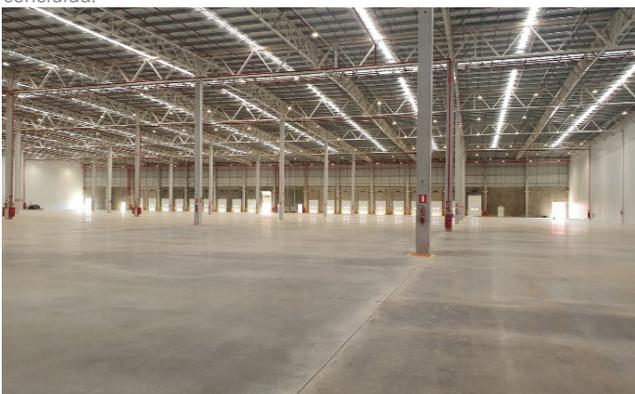
O Citlog Sul de Minas – Fase 3 é formado por um galpão único, com cerca de 80 mil m² de área locável destinados à armazenagem logística no município de Varginha-MG. Com padrão construtivo Classe AAA, possui flexibilidade com módulos a partir de 4.000 m², incluindo mezaninos que podem ser usados como escritório e espaço adicional de armazenagem, garantindo flexibilidade ao cliente. A área de docas é toda coberta com marquise, assegurando proteção durante o processo de carga e descarga de mercadorias. Com pé-direito livre de 12m e capacidade de piso de 6t/m², o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão possui uma doca para cada 750 m² e espaçamento entre colunas de 21m x 22,5m. Atende a todos os critérios para classificação AAA.

O empreendimento conta com operação 24h ao dia, guarita blindada, vigilância CFTV e sistema de sprinklers, garantindo uma operação segura para as mais variadas demandas. Ainda, há estacionamento de carros e de caminhões, restaurante, área de lazer, área de apoio a motoristas, vestiário e ambulatório, tornando a operação cômoda e prática aos futuros locatários. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do Aeroporto Municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.



Área de armazenagem.



Área de armazenagem.



Núcleo de recepção do galpão.



Vestiário galpão.



Docas com Dock-shelter Módulo 5 – BTS Libbs.



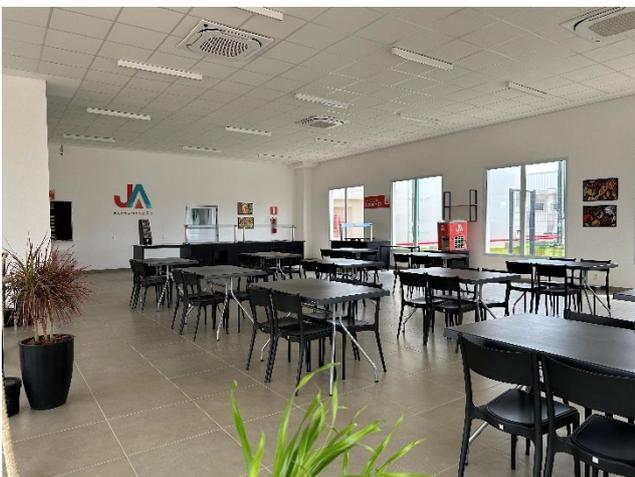
Área de armazenagem e porta-pallets montados nos Módulos 5 e 6 – BTS Libbs



Área de stage BTS Libbs.



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



Restaurante Mobiliado.



Cozinha Restaurante.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **26 de dezembro 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 a equivalência patrimonial do ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em uma variação negativa de 3,69% no valor patrimonial da cota do Fundo.

Em **18 de dezembro 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 13, com 6.172,09 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 15 de dezembro 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 93,9% (noventa e três inteiros e nove décimos por cento).



DOCUMENTOS

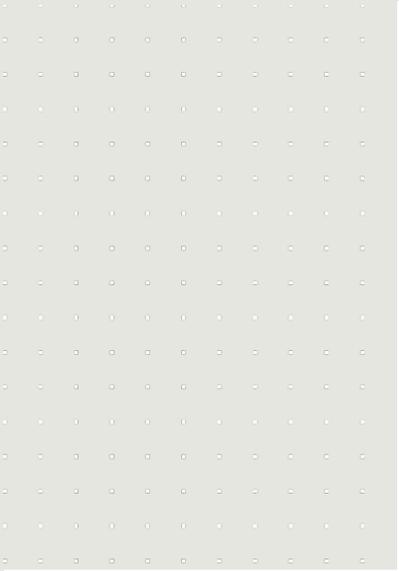
Regulamento vigente

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