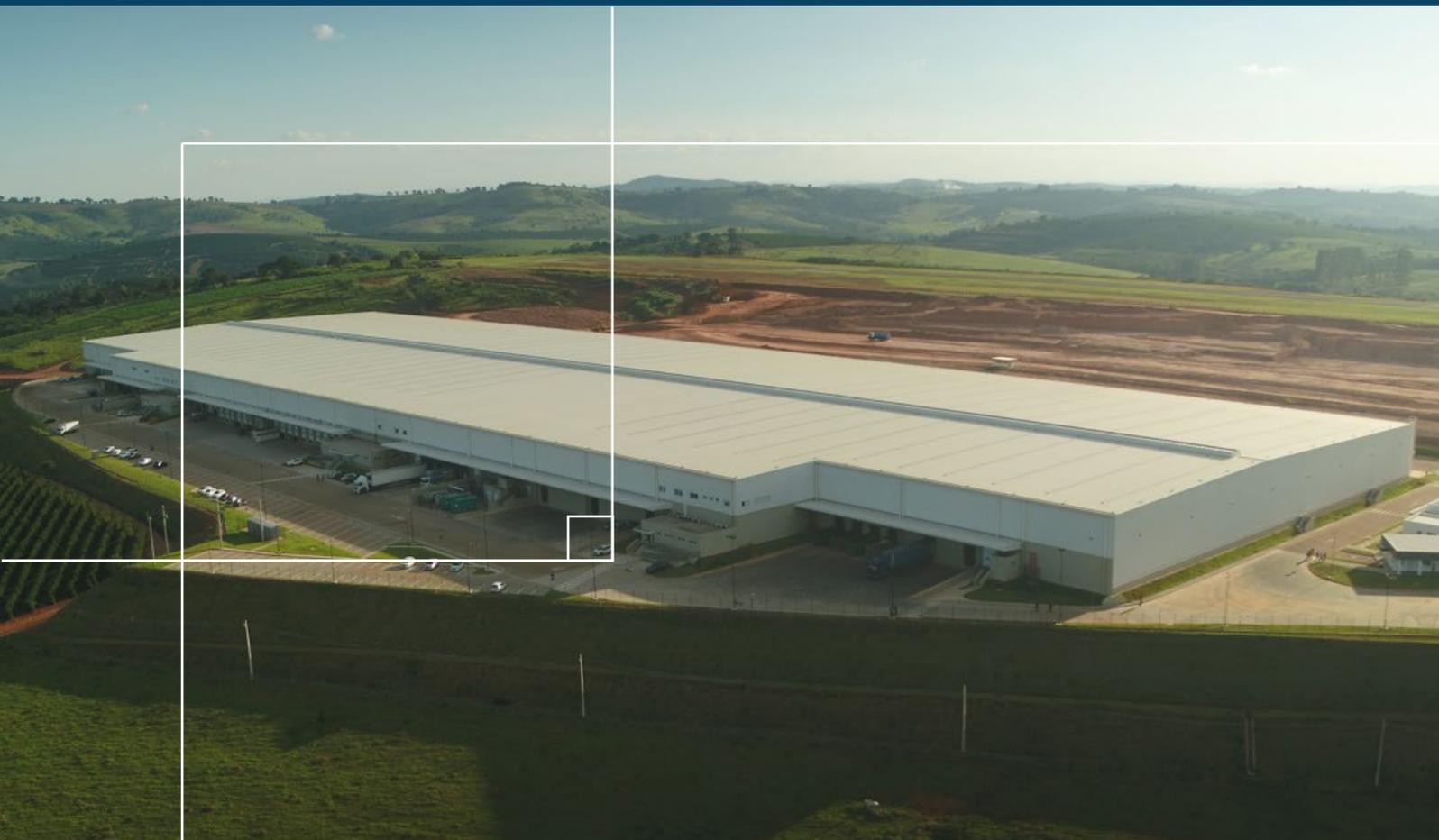


# Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



MAIO DE 2024

## Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>6</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>8</b>
CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3	<b>14</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>18</b>
DOCUMENTOS	<b>19</b>



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



## OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Desenvolvimento Logístico FII tem por objetivo 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\$ 93,40**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 110,00**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 92,4 MM**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**79**

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Após um mês de abril conturbado com um aumento da volatilidade dos mercados, cujo gatilho foi a revisão, pelo Ministério da Fazenda, da meta fiscal do governo federal de 2025, passando de um superávit de 0,50% para um déficit fiscal zero, em maio, assistimos a continuidade da piora do cenário interno com o aumento da percepção de risco e nova elevação das expectativas futuras de inflação, assim como das taxas de juros futuros, precificadas pelos contratos de DI na B3, e também do dólar em relação ao real.

Como não podia deixar de ser, esse movimento derrubou o IBOVESPA e trouxe perdas para o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário. O início de maio ainda repercutia as falas do presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, ditas em Washington em eventos do Fundo Monetário Internacional, onde manifestou a preocupação com os rumos da economia e mudou os termos do forward guidance que o BACEN vinha passando para os mercados com relação à sua política monetária, em especial na magnitude do corte de juros para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), realizada nos dias 7 e 8 de maio. A verdade é que a decisão do COPOM em maio de fazer mais um corte nas taxas de juro, porém de 0,25%, depois de seis cortes seguidos de 0,50%, com um placar dividido com quatro dos nove diretores votando por um corte de 0,50% deixou o mercado nervoso, não apenas pela divergência, afinal em agosto de 2023 também houve dissenso e uma votação de 5X4 para definir a magnitude do início da política de afrouxamento monetário que se encerrará em junho/2024. O preocupante foi a hipótese de politização dos votos pelo fato de os quatro diretores indicados pelo atual governo terem votado pelo corte de 0,50%. Essa divergência causou desconfiança entre analistas e investidores já que o mandato de Campos Neto se encerrará ao fim de 2024 e o presidente Lula indicará mais dois diretores com mandato a partir de 2025, além de fazer a indicação de quem será o próximo presidente da instituição. O receio é que seja indicado alguém mais suscetível às pressões do governo federal e mais tolerante com a inflação. Cabe ressaltar que na divulgação da ata da reunião já pôde-se perceber que a divergência foi mais relacionada a não alteração do guidance do que ao tamanho do corte. A recente decisão consensual, já em junho, de interromper os cortes de juros trouxe um pouco mais tranquilidade aos mercados.

Em resumo, no mês de maio, o dólar se valorizou 1,12% e encerrou o mês a R\$ 5,366/USD, com isso acumula uma variação positiva de 8,20% no ano. O índice Bovespa caiu 3,04% em maio e tem uma perda de 9,01% em 2024. O IFIX manteve-se praticamente inalterado, com alta de 0,02% no mês e um ganho de 2,14% no ano. Os juros seguiram em alta, passando a indicar uma alta na SELIC já para 2025, com o vértice de janeiro 2025 indicando um juro terminal para 2024 de 10,39% e o janeiro 2026 indicando um final de 2025 com juros a 10,80%. Houve também retirada de recursos estrangeiros da bolsa de valores brasileira de U\$ 1.633.800.000, acumulando uma saída no ano de U\$ 33.585.600.000.

Vamos tentar elencar as principais razões para a mudança radical nos humores do mercado. No campo interno, tivemos a tragédia no estado do Rio Grande do Sul que além de ceifar várias vidas trouxe desespero e desorganização, além de prejuízos para milhares de pessoas e negócios, o que deve atrapalhar o crescimento do PIB e trazer algum aumento para a inflação. Além disso tivemos a reunião do COPOM de 08 de maio que trouxe reações negativas dos analistas e investidores em função da comunicação ter sido um pouco mais confusa e do aparecimento da divergência que já nos ocupamos no parágrafo anterior. Não podemos esquecer que a interrupção dos cortes dos juros em um patamar ainda alto (10,50%), terá impactos no crescimento do país. A demissão do presidente da Petrobrás Jean Paul Prates em meados de maio trouxe muito ruído e uma sensação de interferência do governo federal na gestão da empresa. Com a indicação de Magda Chambiard que é vista pelo mercado como mais alinhada com o governo federal, as ações da petroleira desabaram na B3, chegando a representar uma queda de quase R\$ 50 bilhões no valor de mercado da companhia.

Já no campo externo, a atenção está toda na condução da política monetária pelos principais Bancos Centrais do mundo desenvolvido. Apesar de assistirmos quedas das taxas de juros promovidas pelo Bank of England (BOE) e pelo Banco Central Europeu (BCE), o FED ainda reluta em iniciar um ciclo de redução de juros e agora a expectativa dos mercados é que a taxa de juros americana terá algo entre uma e duas reduções em 2024 com seu início em setembro. Os números de inflação seguem em nível considerado elevado nos Estados Unidos, ainda que com pequena redução em relação ao mês anterior, além disso os níveis de emprego e crescimento econômico também seguem fortes, corroborando para que o FED demore a tomar a decisão de iniciar um ciclo de redução dos juros.

Sem dúvida esse não era o nosso cenário para 2024, esperávamos que os cortes de juros fossem levar a uma taxa de 9,75% ao ano ao final do ano corrente. Ao interromper os cortes em um nível de 10,50%, acreditamos que



pode haver uma redução do crescimento para o segundo semestre. Sem dúvida existe espaço para uma retomada dos cortes na medida em que os juros no mercado americano comecem a cair. Ainda achamos que o atual nível de remuneração oferecido pelos FII é bastante interessante e deve trazer resultados muito positivos no médio prazo. A falta de liquidez em alguns FII traz quedas de preço muitas vezes exagerada para esses ativos o que representa uma boa oportunidade para comprar bons ativos com grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial.

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 12 já em operação, estando ainda o módulo 13 em fase de obras para implantação do layout operacional.

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

Em relação à operação do condomínio, após processo de concorrência para a cessão do espaço, houve a definição da operadora e o restaurante foi inaugurado em abril, estando atualmente disponível para atender a todos os locatários do empreendimento.



Fotos Inauguração do Restaurante.

No mês de maio foram realizadas as ligações de três novas instalações em média tensão na cabine de energia do condomínio, permitindo a individualização de energia de parte dos módulos ocupados no empreendimento. Como a infraestrutura de instalação elétrica é com uma cabine primária multimedição, permite que cada ocupação possa ter uma instalação em média tensão exclusiva com a Concessionária de Energia, de forma que todo a gestão de consumo, faturas e eventual migração para o mercado livre de energia das instalações de áreas privativas possa ser realizado com total autonomia pelos locatários.



Um 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 de 2023, 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.

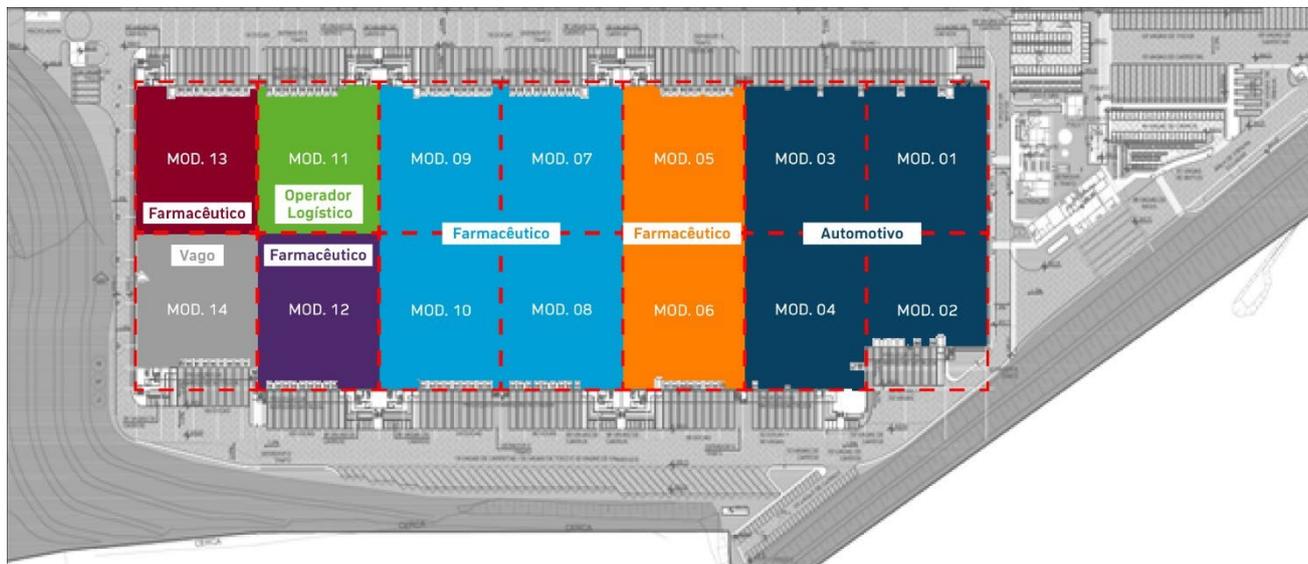
Em dezembro de 2023 foi firmado o contrato de locação na modalidade típica para o módulo 13, com prazo de 60 meses contados de 18 de dezembro de 2023, com a Daiichi Sankyo Brasil Farmacêutica Ltda., empresa japonesa que iniciou suas atividades no Brasil na década de 1960 e possui operação em 20 países 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, existe uma negociação em fase final, que teve um período de desaceleração por parte do cliente interessado para análises técnicas mais detalhadas do imóvel e das adequações necessárias para a implantação da operação, cujas tratativas comerciais foram retomadas no final do mês de maio, com expectativa atualizada de início da locação em julho de 2024.

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 (M<sup>2</sup>)

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%
<b>Total</b>	<b>78.543</b>	<b>67.884</b>	<b>4.744</b>	<b>132</b>	<b>1.987</b>	<b>761,96</b>	<b>75.509</b>	<b>3.034</b>	<b>86,43%</b>

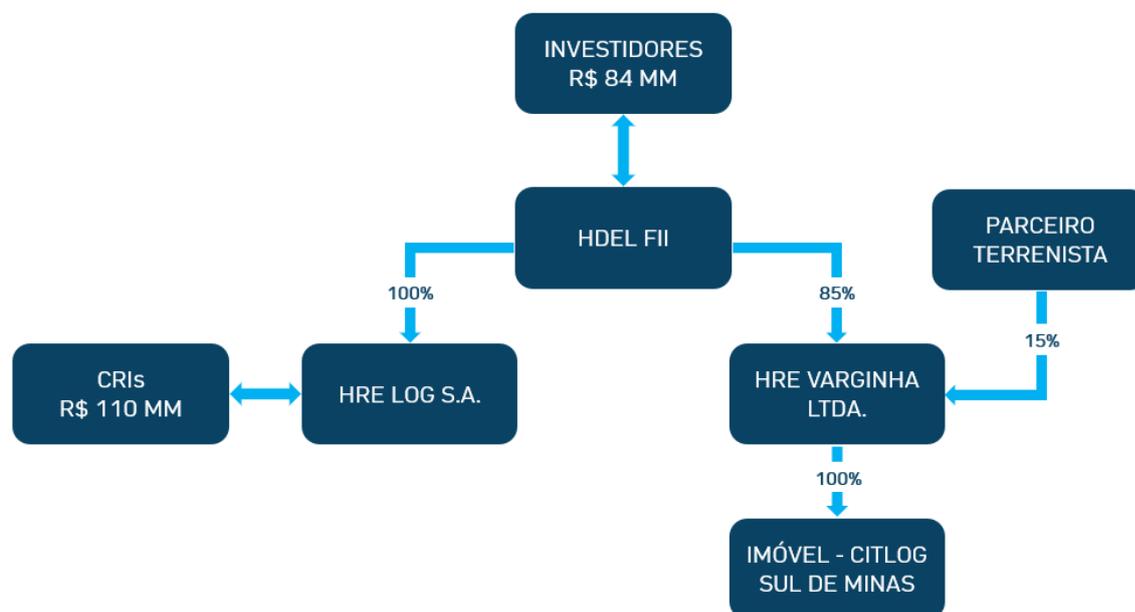
Fonte: Hedge Investments.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Em março de 2024 ocorreu a cisão parcial da empresa HRE LOG S.A. Nessa transação, o Fundo passou a deter 85% de participação da empresa HRE Varginha, proprietária do imóvel Citlog Sul de Minas.

O próximo passo será a saída do Hedge Desenvolvimento Logístico FIL na sociedade da HRE Varginha, onde a empresa irá transferir o imóvel para o Fundo, e o Fundo passará a deter 85% do Citlog Sul de Minas diretamente na carteira.

Segue abaixo a nova estrutura do Fundo.



Consolidando as entidades acima, apresentamos abaixo o fluxo de caixa mensal desde o início do Fundo até o final do mês de março 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	2023	1T24	abril-24	maio-24
<b>Caixa Inicial</b>	-	<b>75.027.934</b>	<b>27.365.900</b>	<b>16.408.441</b>	<b>16.164.243</b>
Captação de Recursos	4.198.300	79.801.700	-	-	-
Liquidação CRIs	109.469.372	22.384.853	-	-	-
Receitas Financeiras	1.061.384	3.007.474	363.388	120.383	96.940
Amortização CRIs	- 295.799	- 4.010.511	- 1.003.948	- 449.294	- 448.212
Despesas Financeiras	- 693.299	- 8.980.859	- 2.435.960	- 805.002	- 843.957
Despesas do Fundo	- 37.251	- 698.555	- 293.931	- 776.100	- 117.811
Despesas SPEs	- 203.651	- 1.447.577	- 1.140.970	456.514	- 121.615
Pagamento de Rendimento	-	- 807.590	- 4.746.000	-	-
Custos de Aquisição	- 383.696	189.161	-	-	-
Projetos e Consultorias	- 1.807.345	- 1.350.089	- 177.973	- 9.680	- 73.714
Construção	- 36.280.080	- 141.855.801	- 6.831.511	- 844.793	- 7.632
Receitas Imobiliárias	-	6.105.760	5.309.445	2.063.774	780.001
<b>Caixa Final</b>	<b>75.027.934</b>	<b>27.365.900</b>	<b>16.408.441</b>	<b>16.164.243</b>	<b>15.428.244</b>

Fonte: Hedge Investments.

## RESULTADO DO FUNDO

Os recursos disponíveis, que ao final do mês totalizavam R\$ 15,4 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 2024, aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 2023.

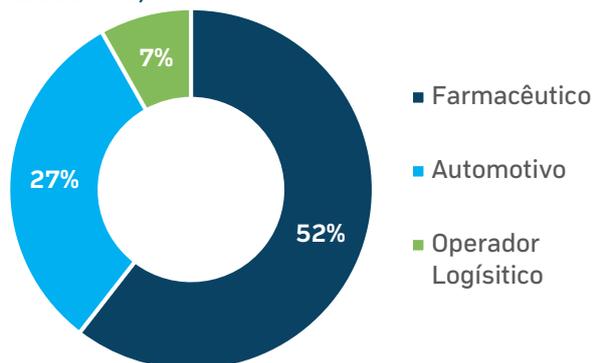
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas financeiras e as despesas operacionais do Fundo. A tabela abaixo demonstra o fluxo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

HDEL11	2022	2023	1T24	abril-24	maio-24
Receitas de Locação	-	5.189.928	4.583.263	1.648.068	1.179.628
Receitas Financeiras	123.223	1.031.833	301.899	74.149	68.185
Despesas Operacionais	- 37.251	- 698.555	- 293.931	- 776.100	- 117.811
<b>Resultado Operacional</b>	<b>85.972</b>	<b>5.523.206</b>	<b>4.591.231</b>	<b>946.117</b>	<b>1.130.002</b>
<b>Rendimento</b>	<b>81.867</b>	<b>5.470.798</b>	-	-	-
<b>% Distribuição</b>	<b>95,23%</b>	<b>99,05%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Fonte: Hedge.

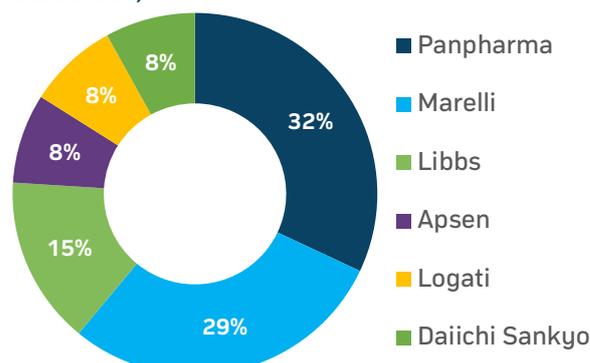
## DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

### SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

### EMPRESAS (% ABL Locada)

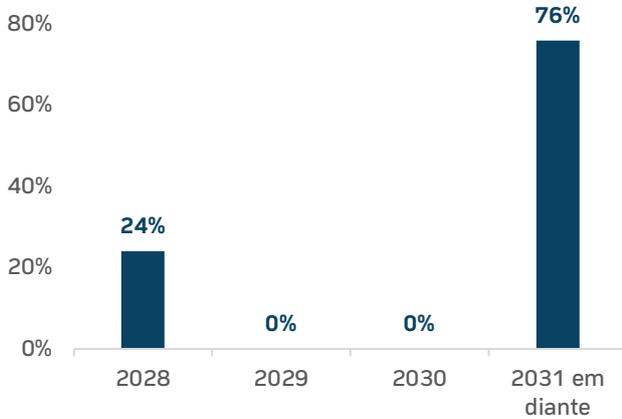


Fonte: Hedge.



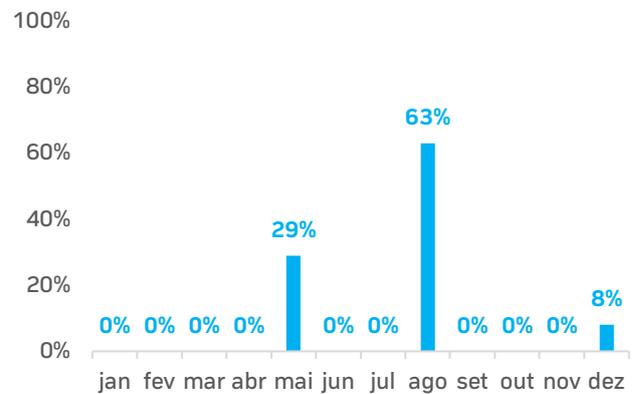
## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### 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.

<b>Série</b>	1ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
<b>Volume</b>	R\$ 22.000.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se
<b>Data de Emissão</b>	08/09/2022
<b>Prazo</b>	120 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 22.307.376,00

<b>Série</b>	2ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
<b>Volume</b>	R\$ 11.000.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se
<b>Data de Emissão</b>	10/10/2022
<b>Prazo</b>	119 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 11.227.664,05



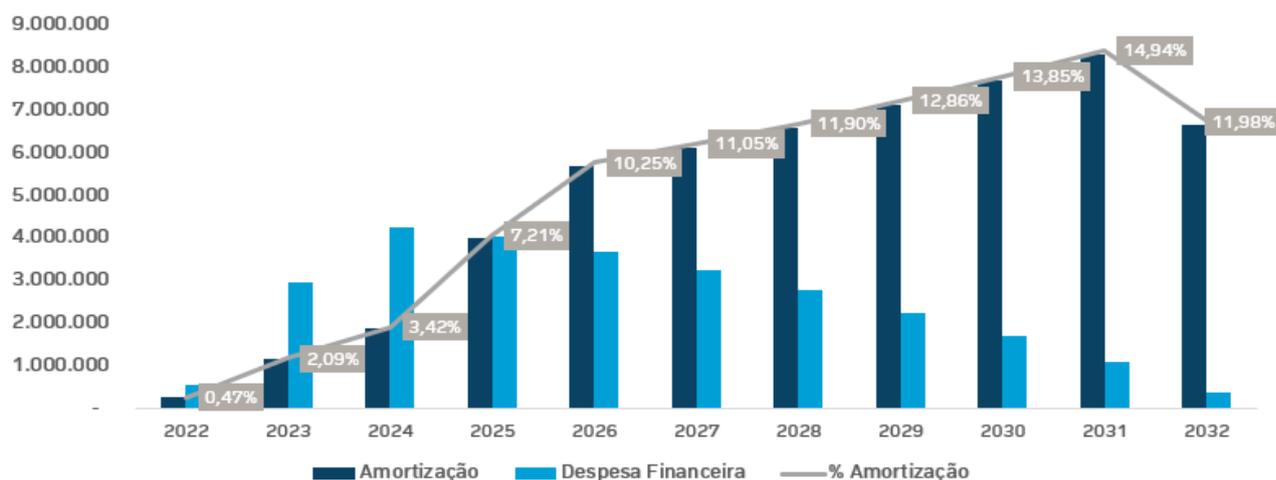
<b>Série</b>	3ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
<b>Volume</b>	R\$ 22.500.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,25 %
<b>Data de Emissão</b>	06/09/2023
<b>Prazo</b>	108 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 23.332.948,37

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 31/05/2024, 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:

<b>Série</b>	1ª Série da 13ª Emissão da Habitasec
<b>Volume</b>	R\$ 11.000.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
<b>Data de Emissão</b>	08/11/2022
<b>Prazo</b>	118 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 11.294.205,62

<b>Séries</b>	2ª Série da 13ª Emissão da Habitasec
<b>Volume</b>	R\$ 66.000.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
<b>Data de Emissão</b>	08/12/2022
<b>Prazo</b>	117 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 67.570.422,68

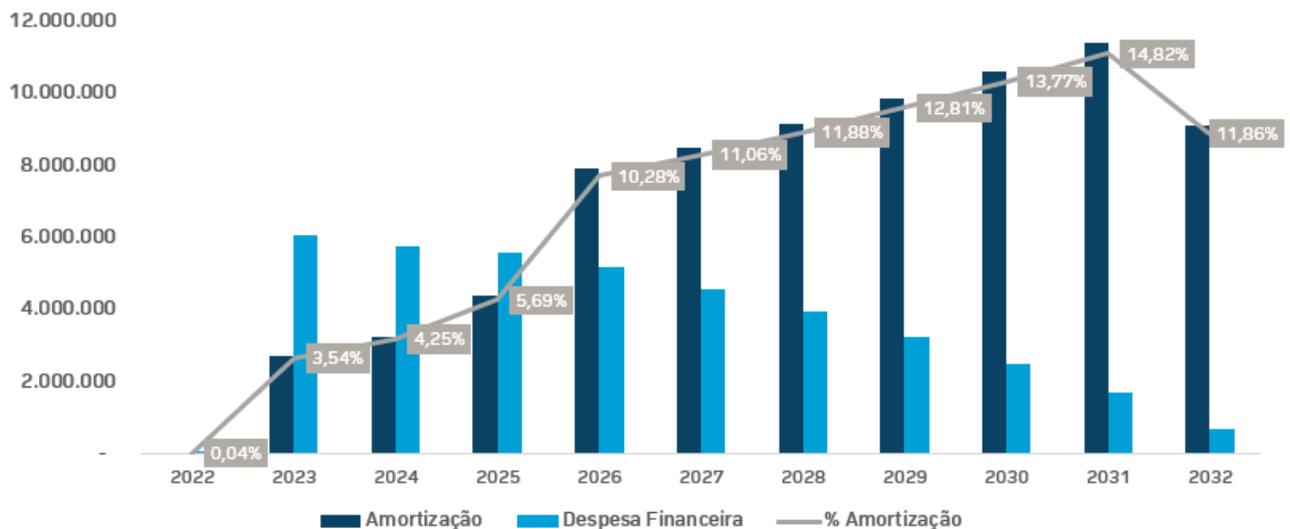


O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

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 31/05/2024, 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

<b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b> 100%	<b>LOCALIZAÇÃO</b> Varginha - MG	<b>ÁREA DO TERRENO</b> 204.696,53 m <sup>2</sup>	<b>ÁREA LOCÁVEL</b> 78.542,74 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-------------------------------------	---	---

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

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

## SOBRE O ATIVO

O Citlog Sul de Minas – Fase 3 é formado por um galpão único, com cerca de 80 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>, o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão possui uma doca para cada 750 m<sup>2</sup> 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



Imagem aérea do empreendimento.



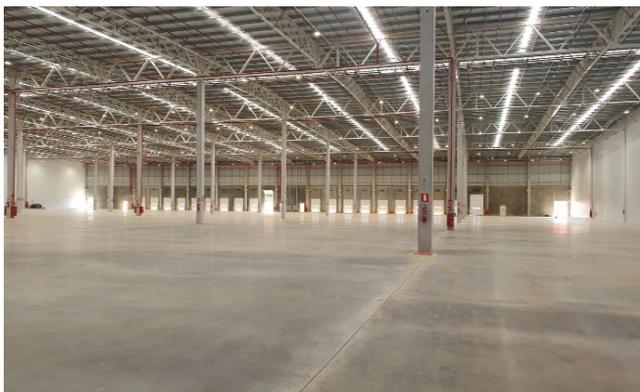
Imagem aérea do empreendimento.



Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.



Docas e sanitários do galpão.



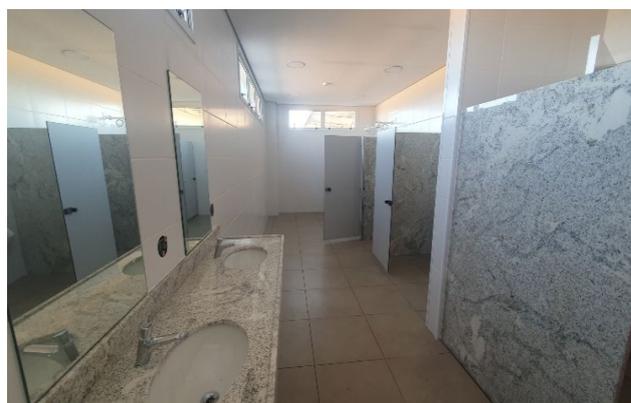
Área de armazenagem.



Área de armazenagem.



Núcleo de recepção do galpão.



Vestiário galpão.



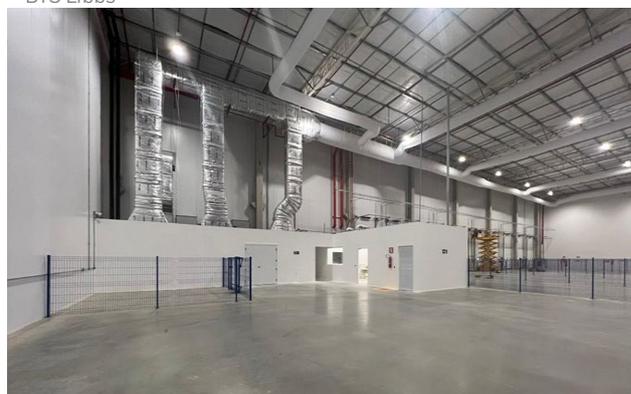
Docas com Dock-shelter Módulo 5 – BTS Libbs.



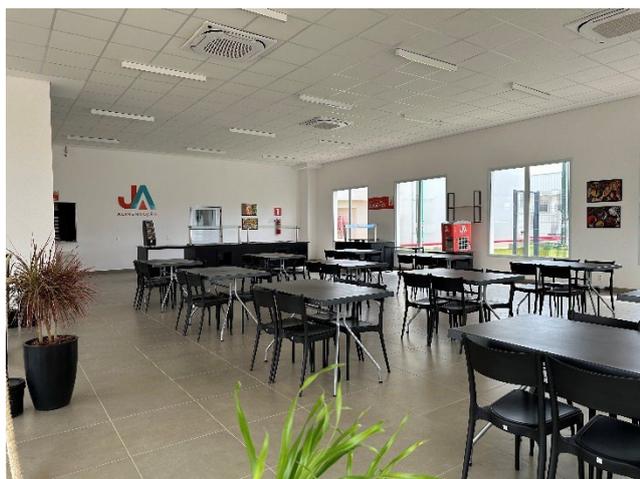
Área de armazenagem e porta-pallets montados nos Módulos 5 e 6 – BTS Libbs



Área de stage BTS Libbs.



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



Restaurante Mobiliado.



Cozinha Restaurante.



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **29 de abril de 2024**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“Fundo”), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data (“Consulta Formal”). Em virtude da ausência de manifestação de voto de cotistas do Fundo (“Cotistas”), a instalação da presente consulta formal restou prejudicada. Diante do exposto, em razão da ausência de quórum para instalação da Assembleia Geral de Cotistas, cuja convocação fora regularmente enviada aos cotistas na data de 28 de março de 2024, e tendo em vista a ausência de opinião modificada no relatório dos auditores independentes, as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram consideradas automaticamente aprovadas.

Em **28 de março de 2024**, 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, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“Fundo”), convidou os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 29 de abril de 2024 (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.



## DOCUMENTOS

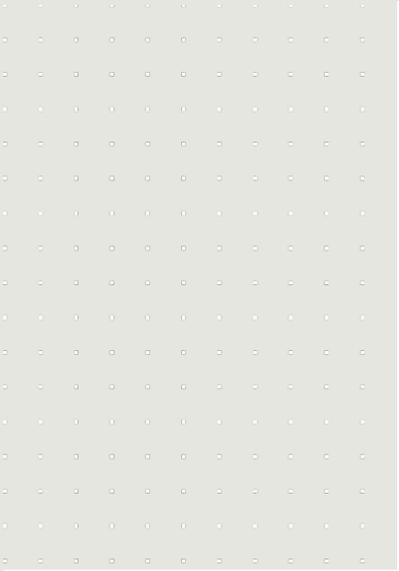
Regulamento vigente

Demonstrações  
financeiras 2023

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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)