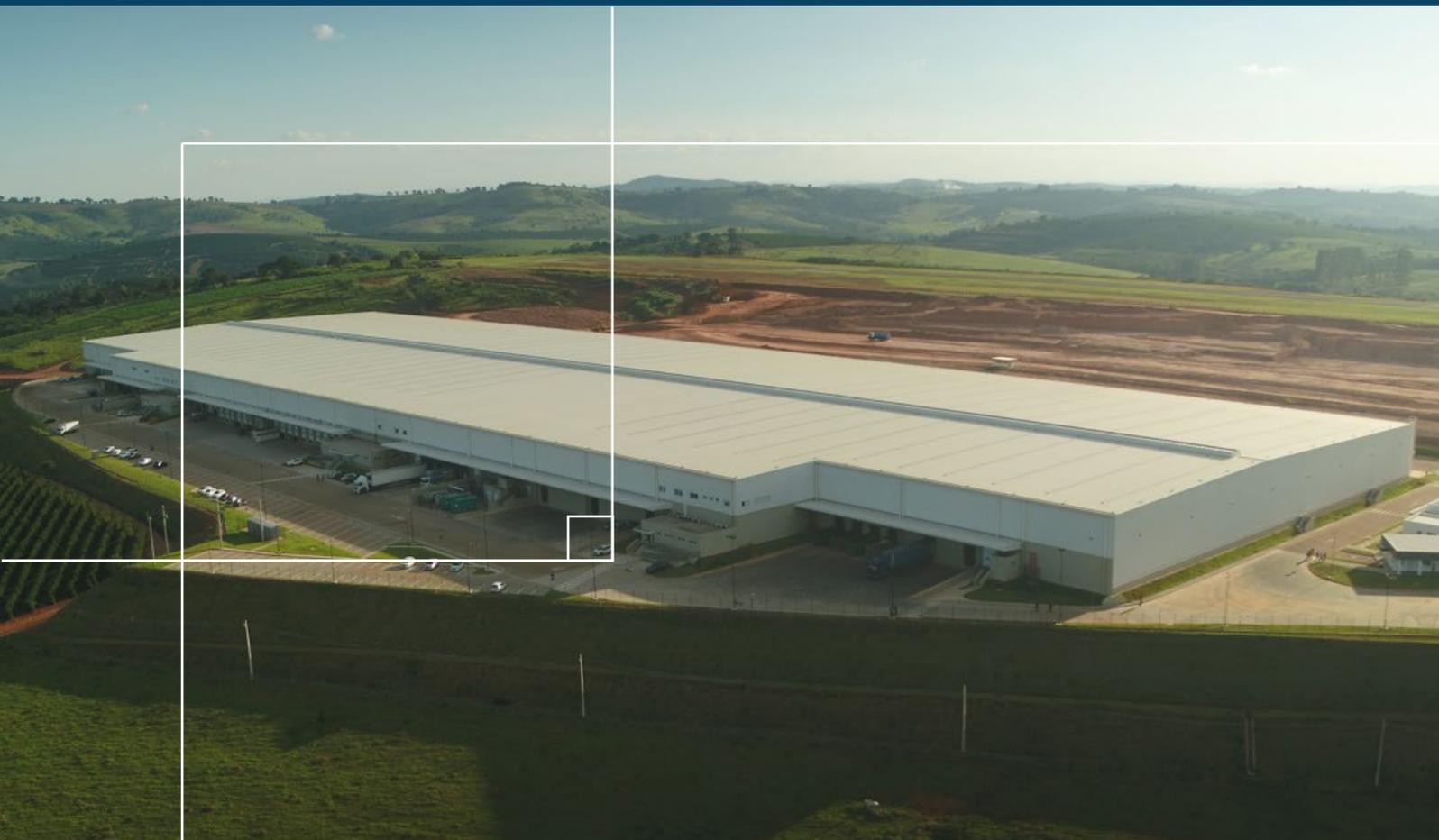


# Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



AGOSTO 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>9</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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 80,46</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Julho de 2022
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 116,00</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 97,4 MM</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>114</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)</b> 1,5% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>840.000</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> 20% sobre o que exceder a variação do IPCA acrescido de 10% a.a.
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> HDEL11
	<b>TIPO ANBIMA</b> Tijolo Desenvolvimento Gestão Definida – Logística
	<b>PRAZO</b> 4 anos
	<b>PÚBLICO ALVO</b> 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

Em agosto o mercado apresentou um aumento expressivo de instabilidade, especialmente no início do mês, devido a picos de volatilidade que há muito tempo não víamos. No curso do mês, no entanto, os mercados foram se acomodando, ainda que em novos patamares e com algumas convicções mais definidas se estabelecendo como, por exemplo, a trajetória da taxa de juros nos EUA. Pode-se dizer que o discurso do Presidente do Banco Central Americano (FED), Jerome Powell, no encontro de Jackson Hole, promovido anualmente pelo Federal Reserve Bank de Kansas City, definiu a mudança na direção da política monetária do FED estabelecendo o início de um ciclo de afrouxamento monetário nos EUA. Sabemos qual o remédio, mas não sabemos ainda qual será a dose, ou seja, a dúvida é se virá uma queda de 0,25% ou de 0,50% para iniciar esse ciclo. Acreditamos que o mais provável será um corte de 0,25% nas taxas de juros em dezoito de setembro, seguido de mais dois cortes iguais nas duas reuniões seguintes que restam para encerrar o ano, terminando 2024 com os juros entre 4,50% e 4,75% na maior economia do mundo. Em 2025 esperamos que o FED faça mais cortes e finalize o ciclo de baixa nos juros nos EUA com uma redução entre 150 e 200 bps e as taxas ao redor de 3,50% ao ano.

Olhando para o Brasil estamos de certa forma na direção contrária. Aqui, em movimento que começou com o anúncio da mudança de *guidance* para a trajetória dos juros promovido pelo Banco Central do Brasil (BACEN) em Abril, que encerrou o ciclo de afrouxamento monetário que o BACEN vinha promovendo desde agosto de 2023 e estabilizou as taxas de juros em 10,50% ao ano, o mercado passou a apostar em um início de uma política de aperto monetário com alguns economistas acreditando que em dezoito de setembro, na reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) teremos um aumento nas taxas de juros de 0,50% elevando a SELIC para 11% e o início de um ciclo de alta de 200 bps. O dito mercado comprou essa majoração dos juros peitando o BACEN e abrindo uma divergência grande entre as expectativas dos analistas expressas na pesquisa FOCUS do BACEN (11,25 % em 09/09) e as taxas do mercado futuro de juros na B3 (11,80%). Nossa opinião é que o BACEN perdeu de certa forma a guerra da comunicação ao se manifestar em excesso, com o indicado à presidência do BACEN, Gabriel Galípolo, insistindo em demonstrar que não será um preposto do presidente Lula ao assumir a presidência do BC em 2025 e se esforçando em demonstrar essa “independência” em seguidas manifestações públicas ao longo do mês que contribuíram para o atual impasse. Nossa impressão é que o presidente do BACEN, Roberto Campos Neto, gostaria que o debate agora fosse se as taxas ficariam inalterados, à espera da decisão do FED ou subiriam 0,25% para tentar frear a economia, mas ao contrário o mercado aposta em uma alta entre 0,25% e 0,50% na próxima reunião.

Sem dúvida a questão fiscal está no centro desse debate. Pode-se dizer que o envio do Projeto de Lei Orçamentaria (PLOA) trouxe uma impressão de que os gastos com Benefício de Prestação Continuada (BPC) e gastos previdenciários estão subestimados entre R\$ 17 e R\$ 22 bilhões, sem falar que o Governo acumula até julho um déficit primário de R\$ 77 bilhões quando a banda de baixa da meta de déficit primário deveria ser de R\$ 28,8 bilhões. Algumas receitas estão superestimadas, em especial aquelas decorrentes de decisões do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Para 2024 a previsão é de arrecadação de R\$ 54 bilhões, agora já revista R\$ 38 bilhões, e para 2025 a PLOA prevê R\$ 28 bilhões de receitas nessa rubrica, sendo que em 2024 até o fim de julho se arrecadou apenas R\$ 87 milhões.

O outro ponto de destaque na discussão sobre qual será a trajetória dos juros a partir da próxima reunião do COPOM diz respeito aos números do crescimento do PIB do segundo trimestre de 2024. O IBGE divulgou dados que apontam para um crescimento do PIB de 1,40% no segundo trimestre de 2024 quando comparado com 2023, o número foi bem acima dos esperados 0,90%. A maioria dos analistas acredita agora em crescimento do PIB para 2024 da ordem de 3%. Os destaques foram a indústria que subiu 1,80%, impulsionada entre outros pela construção civil, o volume de investimentos, a chamada Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que subiu 2,10% e o consumo tanto das famílias como do Governo que aumentaram 1,30% cada um. O destaque negativo foi o setor agropecuário cujo PIB caiu 2,30% quando comparado com o mesmo trimestre de 2023. Alguns economistas acreditam que esses números robustos de crescimento do PIB podem sugerir um hiato de produto positivo indicativo de uma economia superaquecida. Para esse grupo mais alarmista, os números refletem um forte aumento nos programas de transferência de renda do governo, a taxa de desemprego em 6,80% no trimestre encerrado em julho, antecipação de pagamentos de precatórios e políticas de ganhos reais do salário-mínimo, além de aumento da massa salarial e avanço no crédito. Cabe destacar também que, com relação a FBCF, quando se compara com o segundo trimestre de 2023, o crescimento foi de 5,70%, o maior desde o primeiro trimestre de 2015.

Por fim, temos que lembrar, ainda sobre o orçamento, que o Governo voltou com a proposta para 2025 de aumento da alíquota da Contribuição Social sobre Lucro Líquido (CSLL) de 1% em geral e 2% para o setor financeiro e também um aumento do imposto de renda incidente nos juros sobre capital próprio de 15% para



20%. Essa proposta seria para tentar compensar a continuidade da desoneração da folha de pagamentos de empresas e municípios e foi muito mal-recebida pela sociedade e pelo Congresso. A verdade é que o orçamento apresentado no PLOA não é muito realista.

Mas temos também o outro lado da moeda: alguns analistas, com quem concordamos, acreditam que o impulso fiscal alcançou seu pico no segundo trimestre. Vamos às razões para tanto: a regularização do pagamento dos precatórios em fim de 2023; antecipação do pagamento do 13º salário e de benefícios previdenciários dos aposentados; concentração de pagamento de emendas parlamentares entre maio e julho por causa da eleição municipal, enfim, gastos que não veremos no segundo semestre; além do início do contingenciamento do orçamento de 2024 em julho. O fato de a produção industrial ter caído 1,40% em relação a junho já seria um indicador dessa desaceleração. Parece-nos que já está contratada uma diminuição dos gastos até o final do ano. Para quem gosta de olhar o copo cheio e não vazio existe o risco de nos próximos dois anos termos o maior ciclo de crescimento e o menor nível de desemprego da década, além da retomada do investimento público e privado.

Esses são os fatos que serão levados em conta para a decisão do COPOM em dezoito de setembro. A partir dessa decisão teremos como definir se entraremos em um novo ciclo de aperto monetário, onde a renda variável sofre para performar ou se estamos no meio de uma parada para arrumação e ficaremos em compasso de espera para avaliar a velocidade da redução de juros que o FED vai fazer nos próximos meses.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em julho e agosto, além do acumulado para o ano:

Varição dos Indicadores	Jul-24	Ago-24	2024
Ibovespa	3,02%	6,54%	1,36%
IFIX	0,52%	0,86%	2,48%
Dólar (R\$ / U\$)	1,86%	-0,10%	16,83%
DI Fut - Jan/25	-6 bps	+28 bps	+96 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão 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 os módulos 13 e 14 em fase de obras e adequações para implantação do layout operacional.

No caso do módulo 14, cujo contrato de locação foi assinado no início do mês de julho, há uma demanda da locatária para a construção de um núcleo de recepção, copa, DML e vestiários, no mesmo padrão de layout dos demais núcleos do empreendimento, porém com segundo andar para a área administrativa. O pleito de construção está em fase de estudo, com orçamento de projetos e obras para negociação comercial e assinatura de aditivo de contrato.

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.



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.

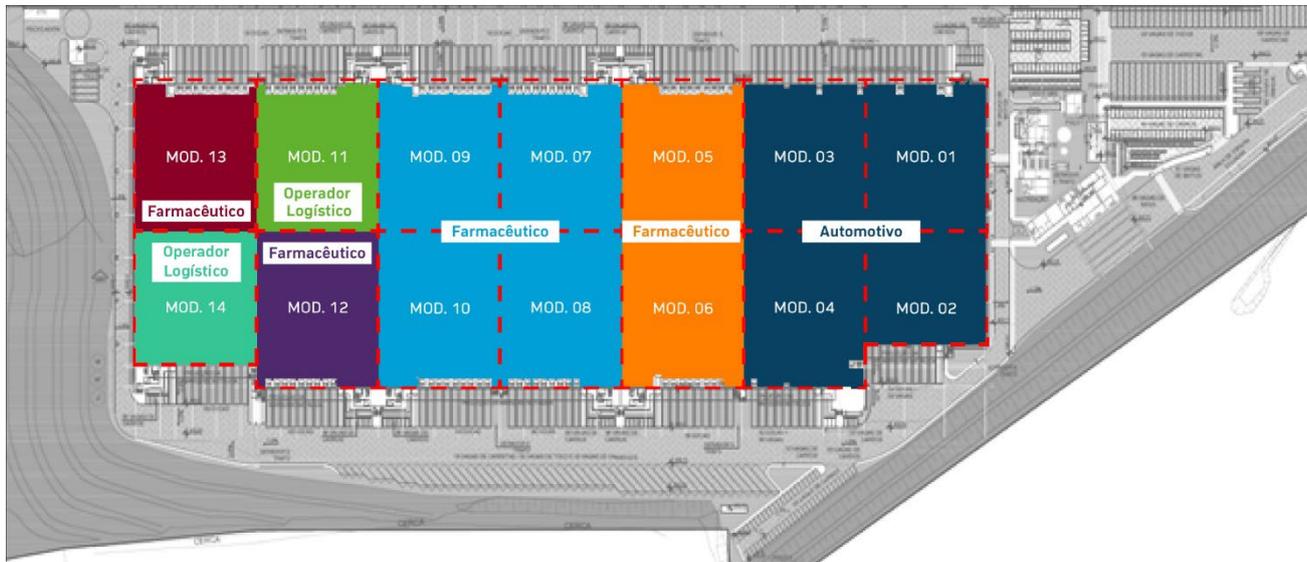
Em agosto foi firmado o contrato de locação na modalidade típica para o módulo 12, com prazo de 60 meses contados de 01º de agosto de 2023, com a Apsen Farmacêutica S.A., empresa 100% nacional que está no mercado farmacêutico há mais de 50 anos, e não conta com investimentos específicos por parte do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

Conforme Fato Relevante publicado em 08 de julho de 2024, o Fundo concluiu as assinaturas do contrato de locação para o módulo 14, o último que se encontrava vago no empreendimento. A locação foi firmada na modalidade típica, com operador logístico multiclientes. O contrato possui prazo de 36 meses contados a partir de 1º de julho de 2024.

Dessa forma, o empreendimento segue com 100% de sua área locada.

## MAPA DE OCUPAÇÃO



Fonte: Hedge Investments.

## QUADRO DE ÁREAS (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.

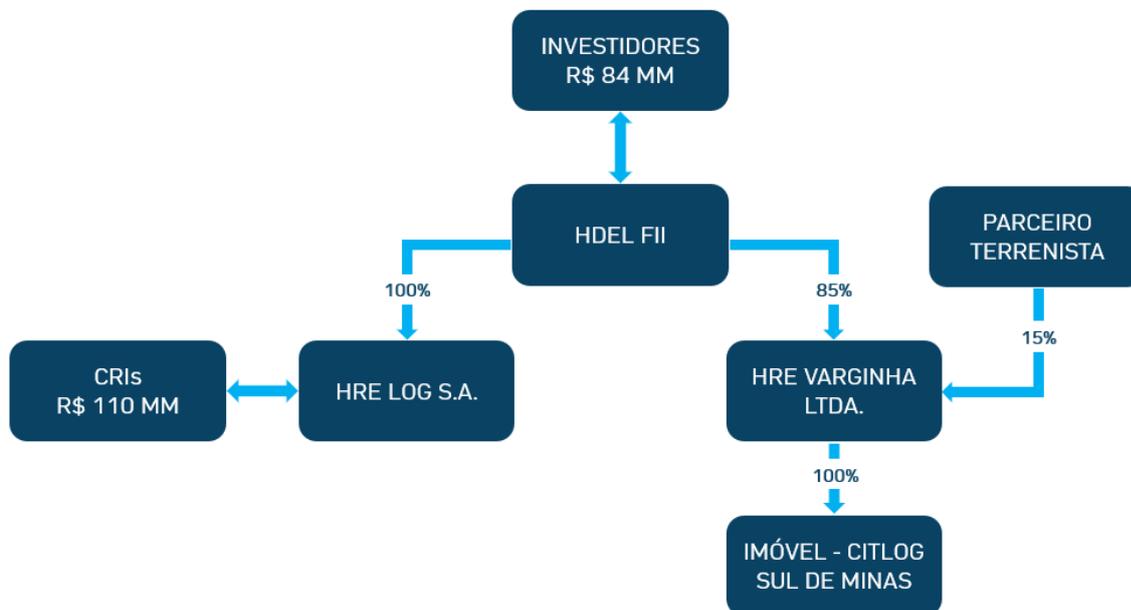
## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Para realização do investimento, o Fundo conta com a estrutura e histórico apresentados abaixo.

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 FII 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 estrutura do Fundo atual.



No fechamento de junho de 2024 o valor das empresas HRE LOG S.A. e HRE Varginha foram atualizados na carteira do Fundo. A avaliação das empresas foi feita com base na equivalência patrimonial, seguindo a norma contábil aplicável, e o resultado foi 3,63% inferior ao valor contábil anterior, o que representou uma variação negativa de 9,56% no valor patrimonial da cota do Fundo. O resultado negativo registrado na cota de junho de 2024 deve-se ao resultado acumulado do período de dezembro de 2023 a maio de 2024 das duas investidas, HRE Log S.A. e Varginha. A maior parte das despesas no resultado das investidas é referente a atualização da dívida com CRI emitido pela HRE Log S.A. De forma que o valor contábil da cota patrimonial não reflete do valor potencial da venda do imóvel. Ainda, uma vez que o fundo é destinado ao desenvolvimento e à venda de ativos, quando o imóvel for transferido da SPE, ele deverá ser classificado como Estoque. De acordo com a norma contábil aplicável, o imóvel deve ser avaliado pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido.

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	1S24	julho-24	agosto-24
<b>Caixa Inicial</b>	-	<b>75.027.934</b>	<b>27.365.900</b>	<b>16.659.011</b>	<b>7.724.364</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	681.266	75.622	13.281
Amortização CRIs	(295.799)	(4.010.511)	(2.349.570)	(448.376)	(447.521)
Despesas Financeiras	(693.299)	(8.980.859)	(4.940.985)	(845.502)	(940.827)
Despesas do Fundo	(37.251)	(698.555)	(1.372.390)	(14.695)	(98.394)
Despesas SPEs	(203.651)	(1.447.577)	(876.522)	(158.528)	(45.708)
Pagamento de Rendimento	-	(807.590)	(4.746.000)	(8.484.000)	-
Custos de Aquisição	(383.696)	189.161	-	-	-
Projetos e Consultorias	(1.807.345)	(1.350.089)	(251.047)	(6.273)	(8.800)
Construção	(36.280.080)	(141.855.801)	(7.771.920)	(735.939)	(864.010)
Receitas Imobiliárias	-	6.105.760	10.920.279	1.683.044	1.981.909
<b>Caixa Final</b>	<b>75.027.934</b>	<b>27.365.900</b>	<b>16.659.011</b>	<b>7.724.364</b>	<b>7.314.295</b>

Fonte: Hedge Investments.

## RESULTADO DO FUNDO

Os recursos disponíveis, que ao final do mês totalizavam R\$ 1,57 milhão, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária.

O Fundo distribuiu R\$ 10,10 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2024, considerando as 840.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 12 de julho de 2024, aos detentores de cotas em 28 de junho de 2024. O fundo não distribuirá rendimento referente ao mês de agosto de 2024.

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\$).

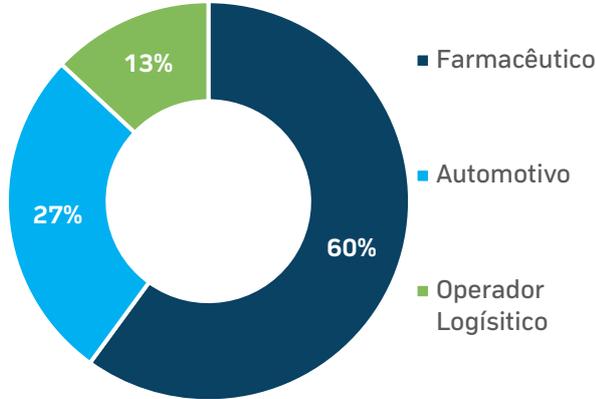
HDEL11	2022	2023	1S24	julho-24	agosto-24
Receitas de Locação	-	5.189.928	9.782.237	1.793.864	1.665.344
Receitas Financeiras	123.223	1.031.833	517.161	62.778	9.211
Despesas Operacionais	(37.251)	(698.555)	(1.372.390)	(14.695)	(98.394)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>85.972</b>	<b>5.523.206</b>	<b>8.927.008</b>	<b>1.841.947</b>	<b>1.576.162</b>
<b>Rendimento</b>	<b>81.867</b>	<b>5.471.723</b>	<b>8.484.000</b>	-	-
<b>% Distribuição</b>	<b>95,23%</b>	<b>99,07%</b>	<b>95,04%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Fonte: Hedge.



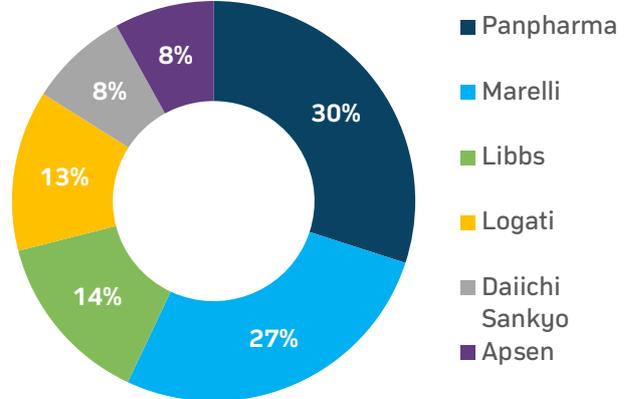
## DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

**SETOR DE ATUAÇÃO**  
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

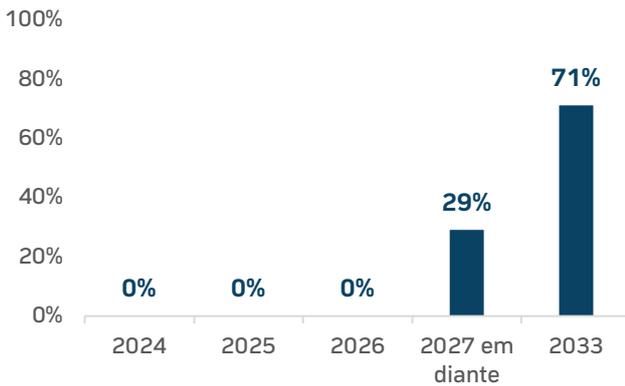
**EMPRESAS**  
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

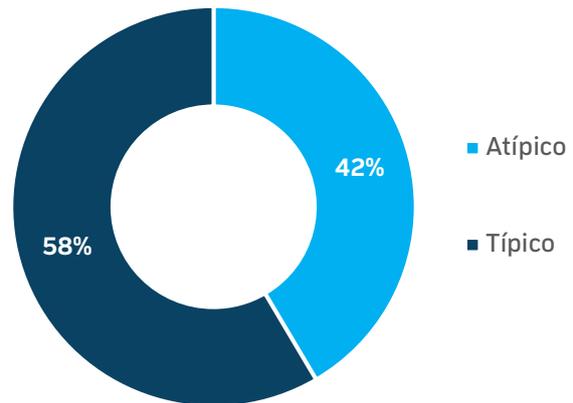
## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

**VENCIMENTO DOS CONTRATOS**  
(% da ABL Locada)



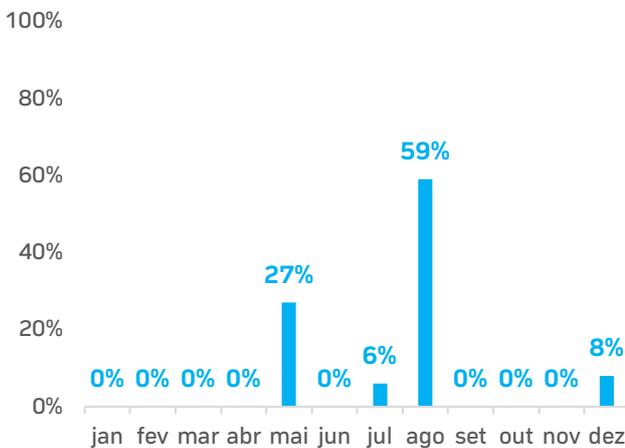
Fonte: Hedge.

**TIPO DE CONTRATO**  
(% da ABL Locada)



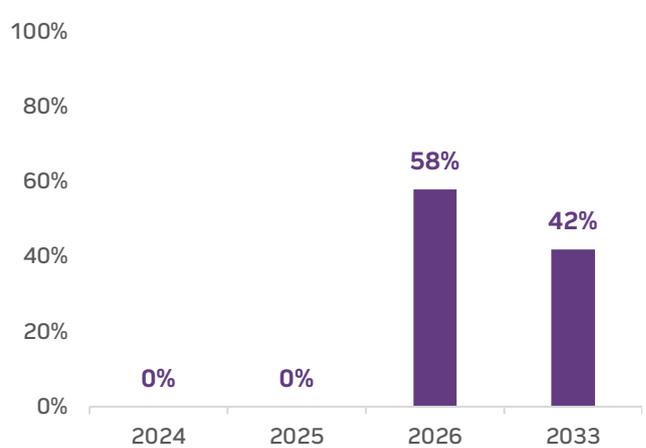
Fonte: Hedge.

**MÊS DATA-BASE DOS CONTRATO**  
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

**REVISIONAL**  
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.



## OFERTA E ALOCAÇÕES E RECURSOS

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.

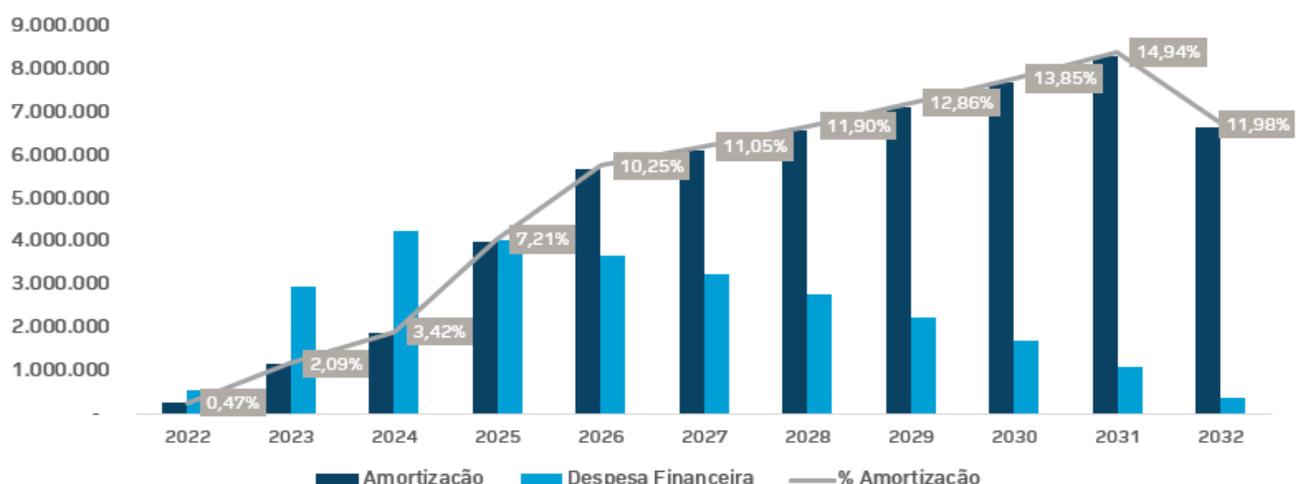
12ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série	3ª Série
<b>Volume</b>	R\$ 22.000.000,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 22.500.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas		
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se		
<b>Data de Emissão</b>	08/09/2022	10/10/2022	06/09/2023
<b>Prazo</b>	120 meses	119 meses	108 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 22.272.979,26	R\$ 11.210.351,62	R\$ 23.578.784,87

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 30/08/2024, 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:



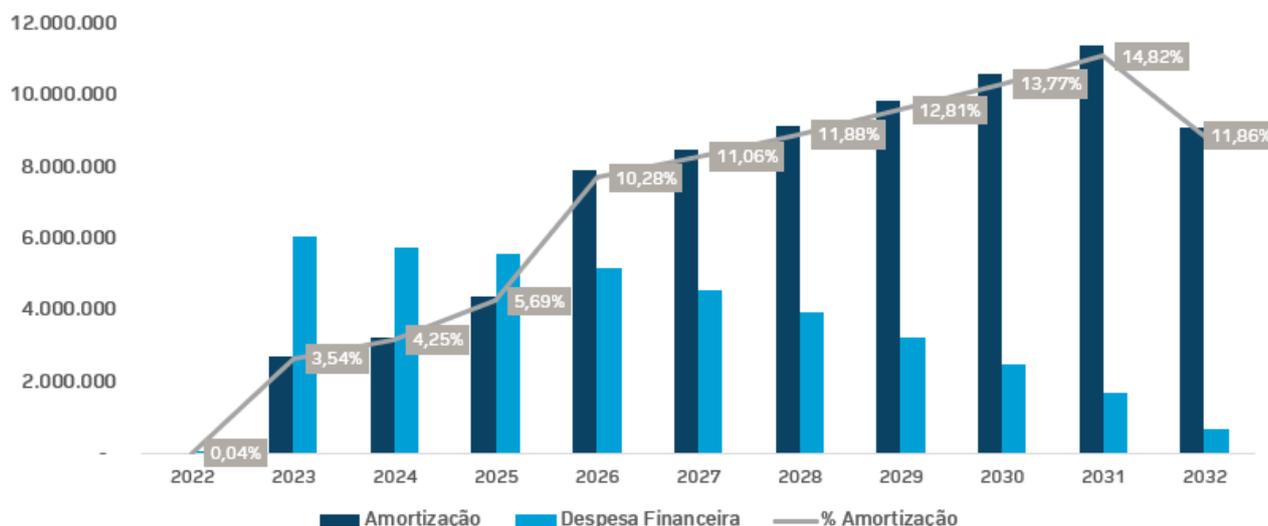
13ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série
<b>Volume</b>	R\$ 11.000.000,00	R\$ 66.000.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas	
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se	
<b>Data de Emissão</b>	08/11/2022	08/12/2022
<b>Prazo</b>	118 meses	117 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 11.276.790,58	R\$ 67.466.232,82

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 30/08/2024, 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> 85%	<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.



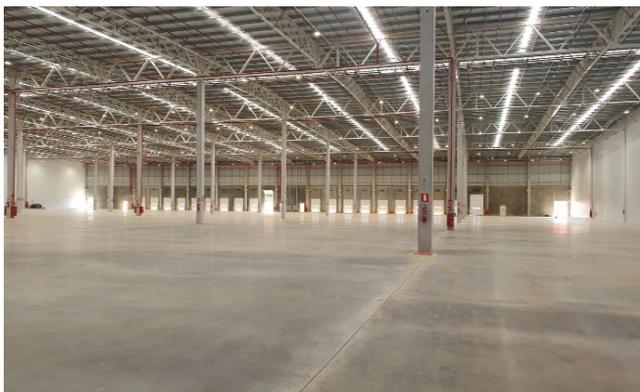
Imagem aérea do empreendimento.



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.



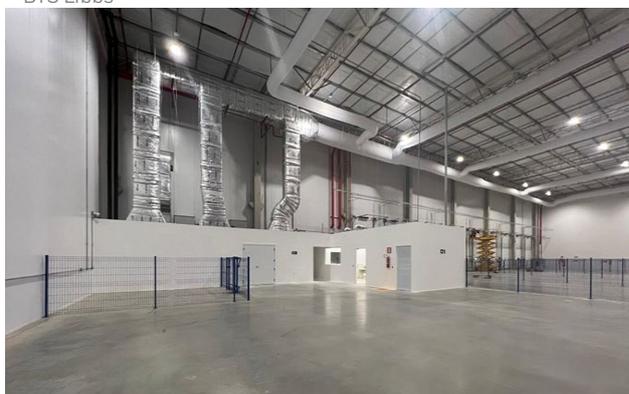
Docas com Dock-shelter Módulo 5 – BTS Libbs.



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 **8 de julho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, 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 o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura de contrato de locação (“Contrato de Locação”) na modalidade típica com empresa do setor de operações logísticas, para ocupação do Módulo 14 com 4.776,29 m<sup>2</sup> (quatro mil, setecentos e setenta e seis e vinte e nove centésimos de metro quadrado), 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 vigência de 36 (trinta e seis) meses, com início em 1º de julho de 2024 e término em 30 de junho de 2027 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 03 passa a ser de 100% (cem por cento).

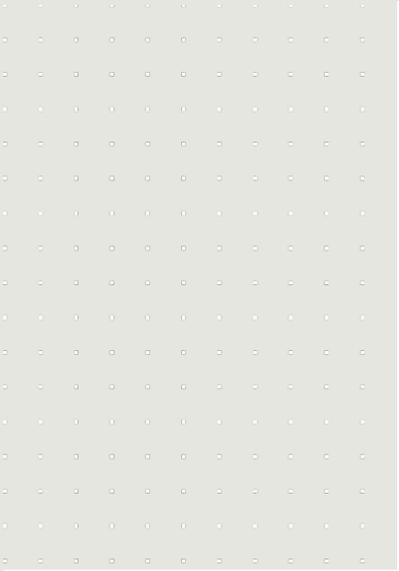
Em **29 de abril de 2024**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de 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.



## 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)