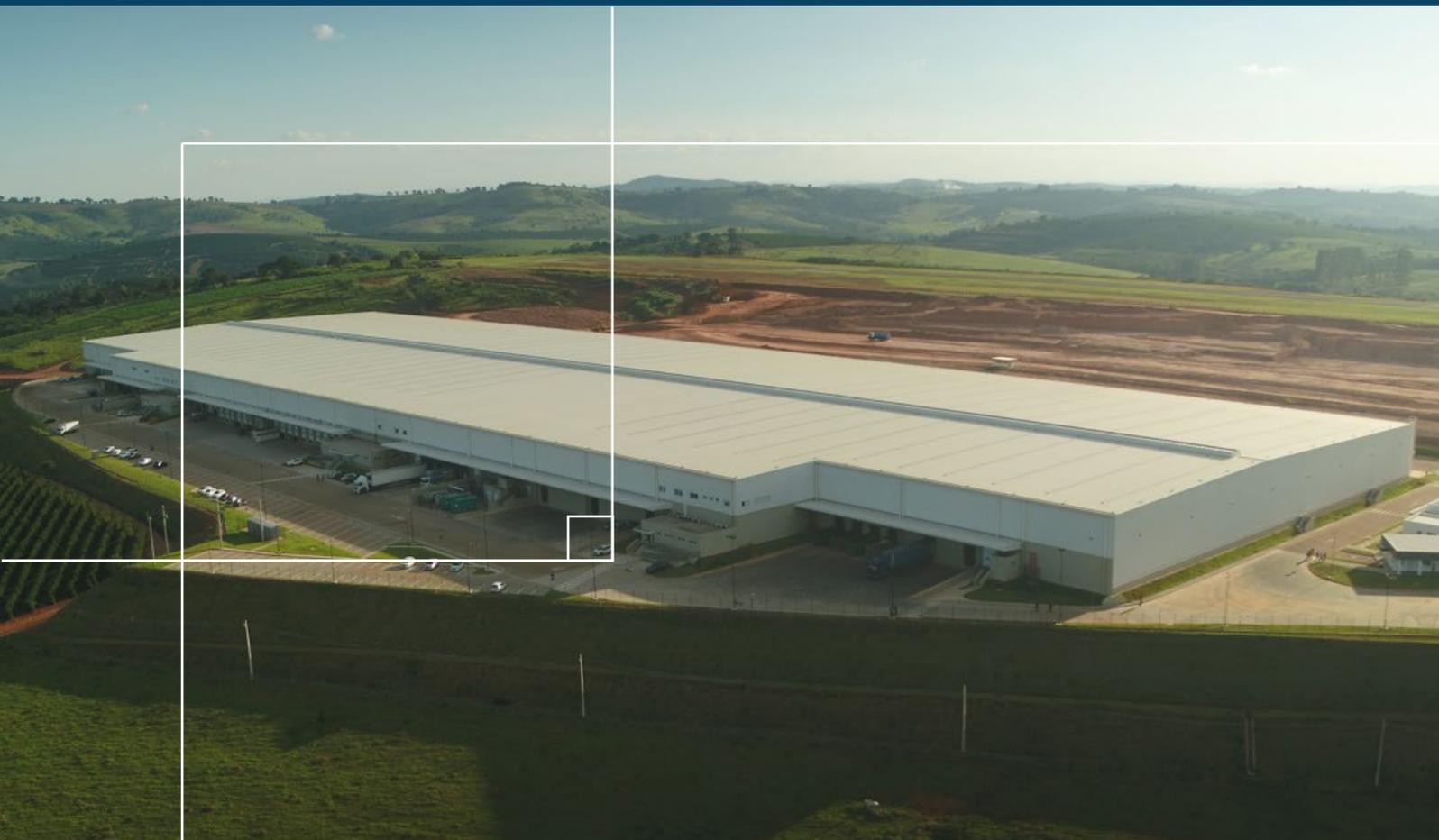


Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



NOVEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	9
CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3	14
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	18
DOCUMENTOS	19



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\$ 86,76

COTA DE MERCADO

R\$ 106,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 89 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

113

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

Tijolo Desenvolvimento Gestão Definida – 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

Terminamos Outubro com a cotação do dólar a R\$ 5,78, uma alta de 6,05% em relação ao mês anterior, sendo esse o maior valor para a moeda americana desde março de 2021. Pois bem, em Novembro renovamos todas as máximas, pregão após pregão, terminando o mês com a cotação do dólar atingindo R\$ 6,11 e fechando a R\$ 6,05 em 29/11, encerrando o mês com uma alta de 4,77%.

Nesse ambiente de perplexidade a pergunta que fica é: o que deu errado? Qual a razão da disparada das cotações do dólar e da expressiva alta das taxas de juros embutidas nas cotações dos contratos de DI da B3 e nas negociações diárias de títulos públicos? Desde junho, o governo, alertado por analistas de mercado e pela preocupação manifestada pelo Banco Central do Brasil, vem falando em implementar um pacote de medidas de controle de gastos visando a reforçar o cumprimento da meta fiscal que assumiu, ou seja, um resultado primário zero, dentro de uma banda de 0,25% para 2024 e 2025 e a viabilidade do arcabouço fiscal para os próximos anos. E assim atravessou todos esses últimos meses adiando anúncios e prorrogando reuniões infundáveis, passando para o mercado o discurso de que viria com um pacote robusto de corte de gastos, ou, no mínimo, com um controle maior sobre as suas despesas.

Os mais otimistas chegaram a acreditar que a limitação do aumento real do salário-mínimo a 2,50%, que vem a ser o teto máximo do aumento de despesas previsto no arcabouço fiscal, ajudaria a resolver as despesas indexadas como os gastos previdenciários, os gastos com o BPC (Benefícios de Prestação Continuada), abono e seguro-desemprego. Também se falou em aplicar a regra do teto prevista no arcabouço fiscal para limitar o aumento do piso para despesas em saúde, educação, Proagro e até com emendas parlamentares.

Esse caminho teria sido aceito pelo mercado como uma preocupação real do governo Lula com a questão fiscal e provavelmente teria trazido uma diminuição do prêmio de risco implícito nas cotações de dólar e juros. Mas o fato é que o anúncio final do pacote fiscal em 27/11 foi muito ruim, desde a inclusão de medidas que diminuem a arrecadação do Governo, como a isenção do pagamento de imposto de renda para aqueles que ganhem até R\$ 5.000,00 por mês, até cálculos duvidosos com relação ao total do impacto das medidas, com o Governo anunciando um valor um pouco maior que R\$ 70 bi e alguns economistas calculando esse valor ao redor de R\$ 50 bi. Medidas de aumento da tributação de quem ganha mais de R\$ 50.000,00 por mês foram anunciadas para compensar essa perda de receita, mas não foi detalhado como aprovar essa medida no Congresso e como tributar essas pessoas ou ainda, qual seria o valor da arrecadação com essa tributação. O anúncio foi um desastre de comunicação e o mercado, de novo, renovou altas de juros, já prevendo mais de 14% para a SELIC no meio de 2025 e viu o dólar fazer novas máximas contra o real nos primeiros dias de dezembro.

O Brasil precisa de um esforço fiscal que gere uma percepção positiva e permita a ancoragem das taxas de juros em patamares mais razoáveis. O que se nota na transição do teto de gastos aprovado no Governo Temer que perdurou até 2022 e o arcabouço fiscal do atual Governo é que a criação de despesas extra-teto sem um limitador formal mina a credibilidade em termos uma relação dívida/PIB estável e com isso se instala no mercado uma desconfiança grande que realimenta essa percepção negativa e pode comprometer a meta de inflação pelo impacto que a desvalorização da moeda passa a ter na evolução dos preços, em especial das commodities. Precisamos de um teto inviolável, mesmo que dentro dele se abra um espaço conhecido para eventuais choques externos como tragédias climáticas. Se, eventualmente, houver necessidade de valores mais elevados para absorver algo não previsto, tem que sair de corte de outras despesas.

No campo externo houve a eleição de Donald Trump nos Estados Unidos da América (EUA), o que pode trazer um programa de governo mais protecionista, tendendo a um aumento de tarifas comerciais o que pode dificultar a queda da inflação americana para a meta de 2% e, portanto, encerrar mais cedo o ciclo de corte juros que vem sendo implementado pelo presidente do FED, Jerome Powell, além de fortalecer a moeda americana em relação às principais moedas do mundo. De qualquer forma, espera-se que o FED promova mais um corte de 0,25% em sua reunião de dezembro e encerre o ciclo de corte de juros para o patamar entre 4,25% e 4,50%. Não descartamos um outro corte no começo de 2025, mas se formos acreditar no discurso do presidente americano nas questões de imigração que podem trazer um aumento dos custos de mão de obra e também na questão do aumento das tarifas, nos parece mais prudente que Powell espere o início do governo Trump para avaliar as medidas que o novo presidente vai promover e só aí voltar a cortar as tarifas.

No campo interno o COPOM, como era esperado, promoveu um aumento de 0,50% na SELIC que passou a 11,25% e espera-se um novo aumento, agora de 0,75% para a reunião de 11 de dezembro. Como mencionado no começo desta carta, as expectativas estão desancoradas e essa situação tem se manifestado em todos os mercados, com quedas expressivas na B3 e no IFIX. Aliás, o IFIX caiu 2,11% em novembro, acumulando uma queda de 5,26% no ano. Uma queda que reflete a expectativa do aumento de juros e a movimentação de parte dos clientes,



principalmente aqueles de varejo, de saída dessa classe de ativos. Reafirmamos que essa queda traz uma oportunidade única de entrada no mercado de FII.

Existe uma grande divergência entre o mercado de fundos, que vem negociando com descontos expressivos sobre o valor patrimonial de suas cotas, e os ativos que fazem parte do portfólio desses fundos. Pegando o segmento de shoppings por exemplo, continuamos a assistir um crescimento de vendas e de resultado muito superior ao aumento da inflação, demonstrando que existe crescimento de consumo das famílias, o que vem sendo demonstrado, aliás, pela alta do PIB, que deve fechar 2024 com um crescimento ao redor de 3,50%. No entanto, assistimos à queda nas cotações dos principais FII de shoppings que estão negociando com descontos superiores a 15%.

Os imóveis logísticos, por sua vez, estão com os menores indicadores de vacância dos últimos 10 anos e negociam em grande parte em valores inferiores ao custo de reposição, o que desestimulará novas construções. Com isso já estamos vendo um aumento no valor das locações. Mesmo assim, as cotações dos FII ancorados em imóveis logísticos seguem negociando com descontos em relação ao valor patrimonial de seu portfólio.

Por fim, no segmento de lajes corporativas se encontram as maiores oportunidades em relação a compras de bons imóveis com descontos significativos em relação ao custo de reposição. Embora estejamos passando por uma fase de redução da vacância, temos dentro da carteira de vários FII, imóveis negociando em regiões que negociam aos maiores preço por metro quadrado do Brasil com desconto de quase 25% em relação ao seu valor patrimonial.

Sabemos o quanto é sofrido quando atravessamos esses momentos de ajuste de preços contrário à nossas posições, mas temos convicção que, assim como em 2015 e 2016, o mercado está nos apresentando uma excelente oportunidade para aquisição de excelentes ativos a um preço que nos proporcionará um carregamento confortável, ao redor de 11% ao ano em alguns casos e um relevante ganho de capital nos anos à frente quando retornarmos à realidade de uma taxa de juros mais equilibrada. Afinal, quanto tempo o Brasil pode aguentar com uma taxa de juros real da magnitude que temos hoje, superior a 7%?

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

Varição dos Indicadores	out/24	nov/24	2024
Ibovespa	-1,60%	-3,12%	-6,35%
IFIX	-3,06%	-2,11%	-5,26%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	4,77%	25,04%
DI Fut - Jan/25	+28 bps	+37 bps	+163 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.

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

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

Atualmente o empreendimento encontra-se 100% ocupado, estando ainda os módulos 13 e 14 em fase de obras e adequações para implantação do layout definitivo de operação.

No caso do módulo 14, cujo contrato de locação foi assinado no início do mês de julho, houve um pleito 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 negociado e aprovado, tendo sido negociado que o Fundo arcará por uma parte dos custos, no limite do valor do orçamento para a construção dos núcleos já implantados durante a construção do empreendimento e o locatário arcará com o restante dos custos. A construção corresponderá a uma área adicional de aproximadamente 250m² dividida entre térreo e primeiro pavimento. Foi negociado com o locatário que após a conclusão da obra, cujo prazo estimado é para o primeiro semestre de 2025, a área adicional do térreo, de 125m², será incluída como área locada adicional no contrato de locação. Ao longo do mês de outubro o Fundo evoluiu com o desenvolvimento dos projetos de arquitetura, legal e complementares, para seguir posteriormente com a fase de obtenção de alvará de construção e concorrência de contratação da obra. Após a conclusão dos projetos será iniciada a concorrência de contratação da obra, cujo prazo estimado para conclusão é para o final do primeiro semestre de 2025.

Buscando trazer maior controle e governança no procedimento de acesso e, conseqüentemente, maior segurança ao condomínio, o Fundo realizou um estudo para a implantação de câmeras com tecnologia de leitura de placas no acesso à eclusa, com sistema integrado ao sistema de cadastro e liberação dos acessos. A implantação dos equipamentos e sistemas foi iniciada no mês de novembro, com previsão de conclusão até dezembro.

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. A operação do restaurante segue em andamento e garantindo ao condomínio uma participação do faturamento, paga mensalmente pela operadora como contrapartida da cessão do espaço.

Também em relação à operação do condomínio, a Administração implementou processo de migração da instalação de energia das áreas comuns para o ambiente de mercado livre de energia (ACL), buscando trazer redução nas despesas. O contrato no mercado cativo foi denunciado e a migração efetiva está prevista para junho de 2025.



Fotos Inauguração do Restaurante.

Um destaque do empreendimento é a certificação 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 (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	90%
Mód. 2	4.043	3.600	277	10	0	0	3.887	156	89%
Mód. 3	5.633	5.019	388	9	0	0	5.416	218	89%
Mód. 4	5.956	5.029	315	0	231	152	5.726	230	84%
Mód. 5	5.578	4.968	386	9	0	0	5.363	215	89%
Mód. 6	5.819	4.968	314	10	181	121	5.594	225	85%
Mód. 7	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89%
Mód. 8	6.360	4.994	319	9	672	121	6.114	246	79%
Mód. 9	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89%
Mód. 10	5.661	4.994	318	9	0	121	5.442	219	88%
Mód. 11	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89%
Mód. 12	6.136	4.999	319	10	450	121	5.899	237	81%
Mód. 13	6.172	5.028	318	9	454	125	5.934	238	81%
Mód. 14	4.776	4.277	306	9	0	0	4.592	184	90%
Total	78.543	67.884	4.744	132	1.987	762	75.509	3.034	86%

Fonte: Hedge Investments.

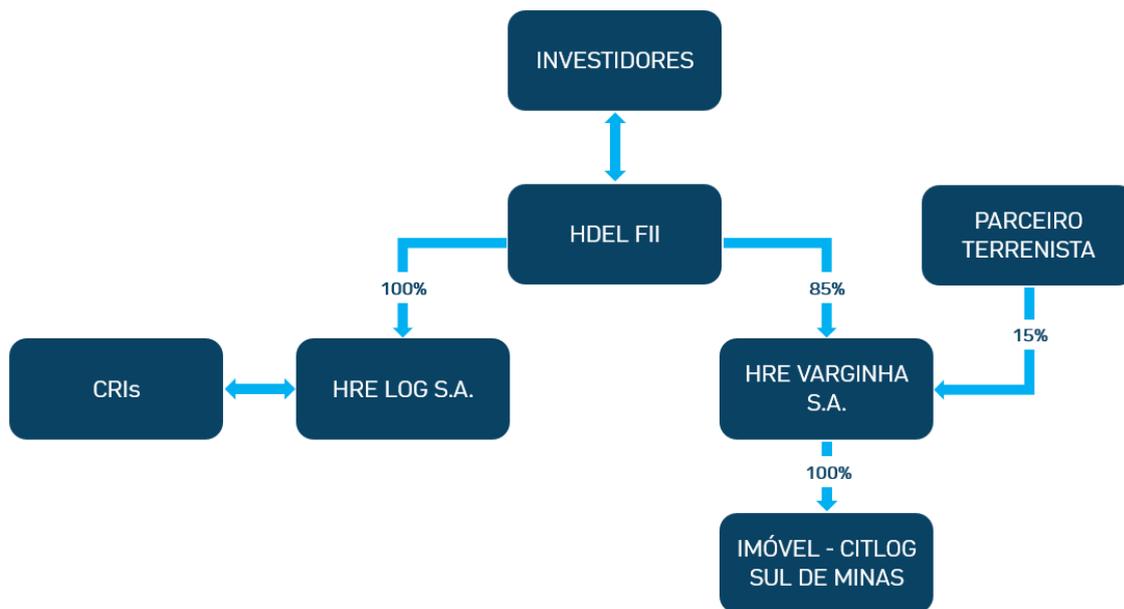
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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	nov/24
Caixa Inicial	0	75.027.934	27.365.900	8.882.928
Captação de Recursos	4.198.300	79.801.700	0	0
Liquidação CRIs	109.469.372	22.384.853	0	0
Receitas Financeiras	1.061.384	3.007.474	681.266	17.857
Amortização CRIs	-295.799	-4.010.511	-2.349.570	-617.746
Despesas Financeiras	-693.299	-8.980.859	-4.940.985	-939.584
Despesas do Fundo	-37.251	-698.555	-1.372.390	-99.224
Despesas SPEs	-203.651	-1.447.577	-876.522	-19.597
Pagamento de Rendimento	0	-807.590	-4.746.000	0
Custos de Aquisição	-383.696	189.161	0	0
Projetos e Consultorias	-1.807.345	-1.350.089	-251.047	0
Construção	-36.280.080	-141.855.801	-7.771.920	-39.829
Receitas Imobiliárias	0	6.105.760	10.920.279	1.611.671
Caixa Final	75.027.934	27.365.900	16.659.011	8.796.475

Fonte: Hedge Investments.

RESULTADO DO FUNDO

Os recursos disponíveis, que ao final do mês totalizavam R\$ 2,37 milhões, 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 novembro de 2024.

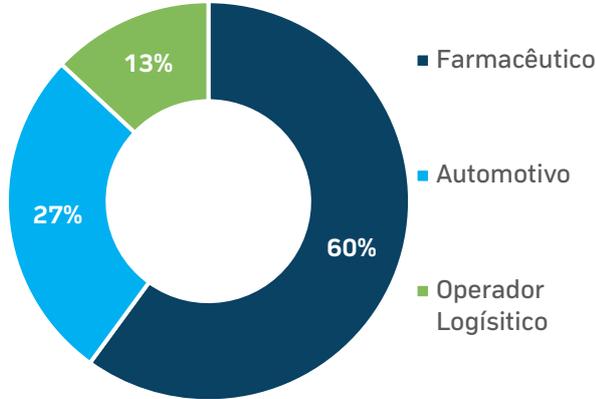
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas financeiras e as despesas operacionais do Fundo. A tabela abaixo demonstra o fluxo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

HDEL11	2022	2023	1S24	nov/24
Receitas de Locação	0	5.189.928	9.782.237	1.369.920
Receitas Financeiras	123.223	1.031.833	517.161	15.352
Despesas Operacionais	-37.251	-698.555	-1.372.390	-99.224
Resultado Operacional	85.972	5.523.206	8.927.008	1.286.049
Rendimento	81.867	5.471.723	8.484.000	0
% Distribuição	95,23%	99,07%	95,04%	0,00%

Fonte: Hedge.

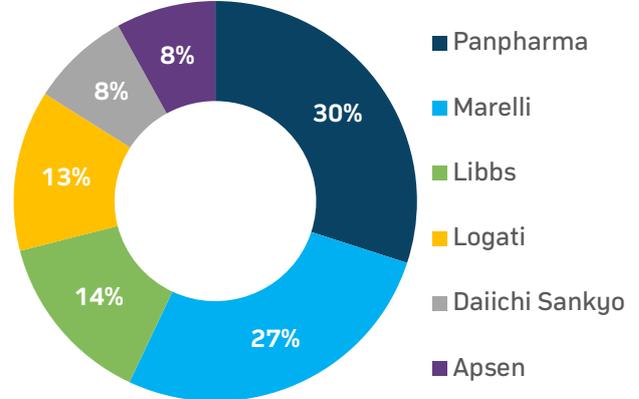
DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

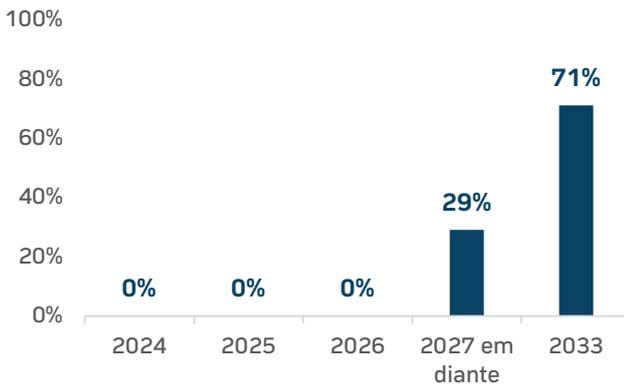
EMPRESAS (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

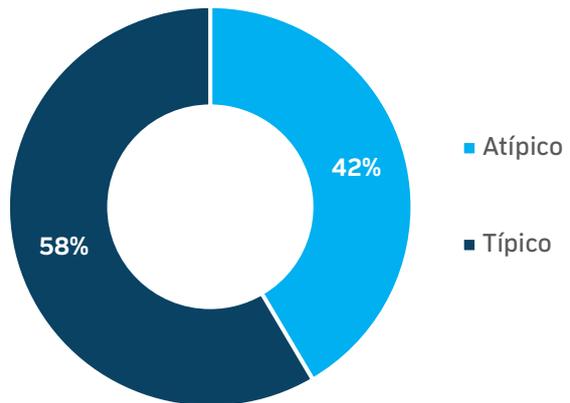
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% da ABL Locada)



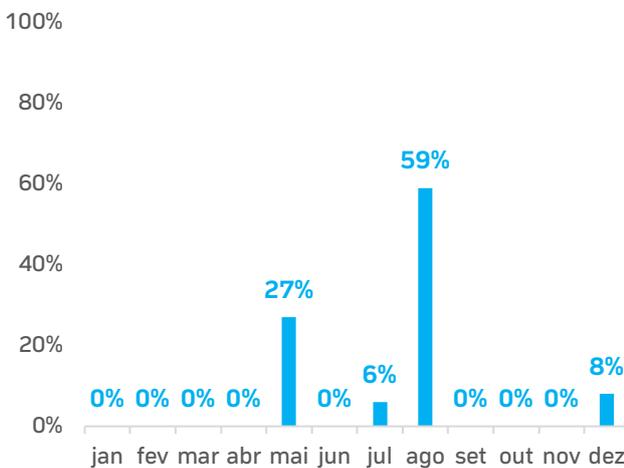
Fonte: Hedge.

TIPO DE CONTRATO (% da ABL Locada)



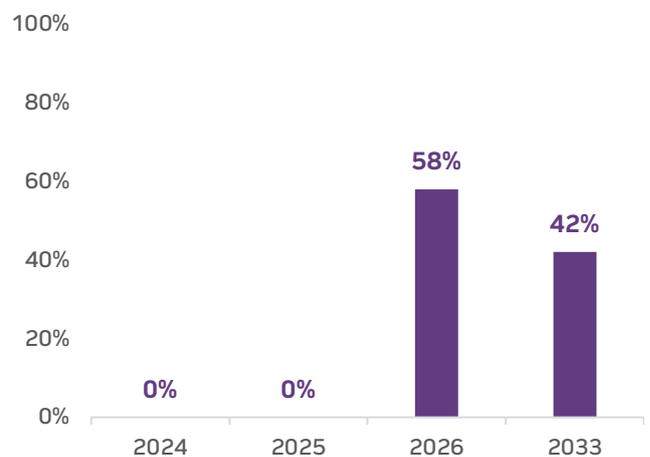
Fonte: Hedge.

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.

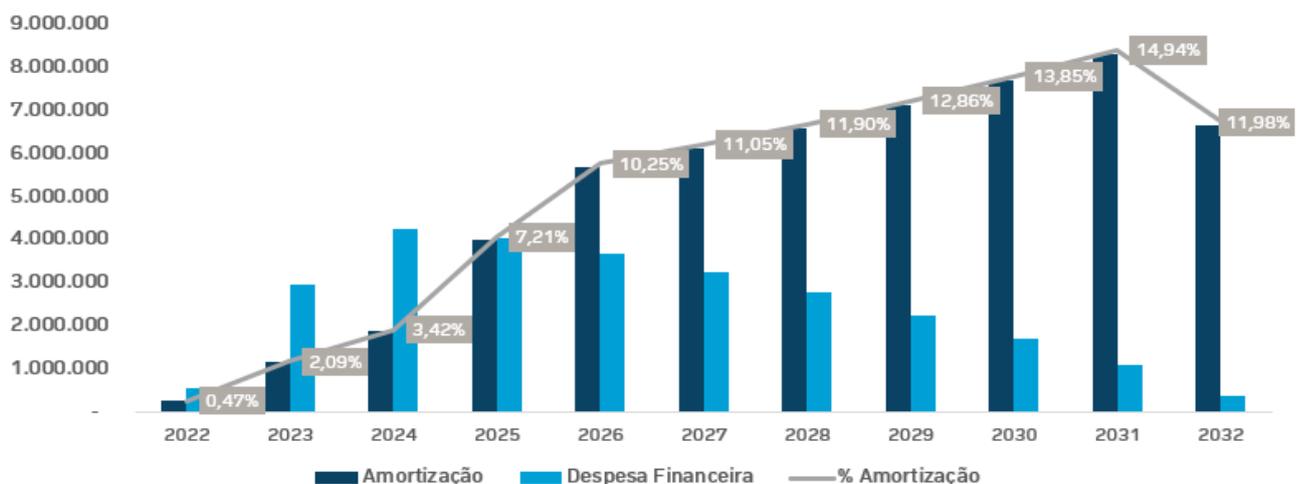
12ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Volume	R\$ 22.000.000,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 22.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas		
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se		
Data de Emissão	08/09/2022	10/10/2022	06/09/2023
Prazo	120 meses	119 meses	108 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 22.186.175,81	R\$ 11.166.662,03	R\$ 23.421.116,47

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 29/11/2024, 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:

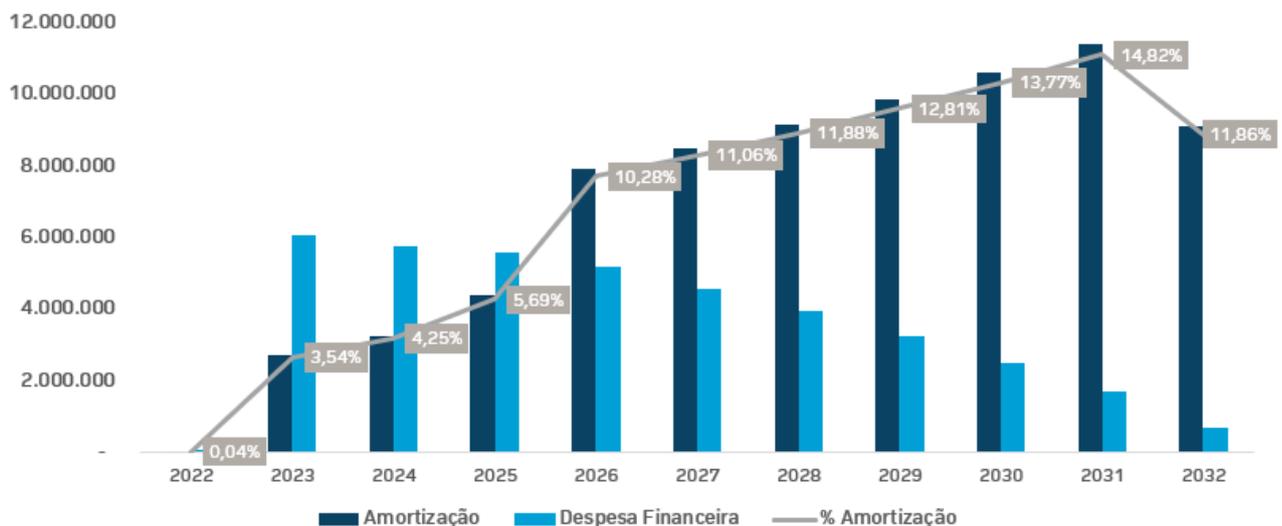
13ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série
Volume	R\$ 11.000.000,00	R\$ 66.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas	
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se	
Data de Emissão	08/11/2022	08/12/2022
Prazo	118 meses	117 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 11.232.842,06	R\$ 67.203.299,78

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 29/11/2024, 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 85%	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



Imagem aérea do empreendimento.



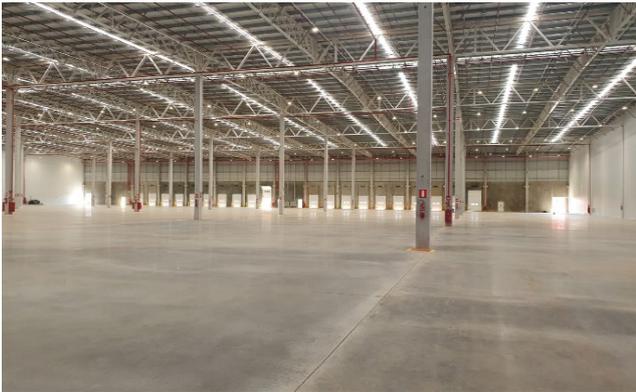
Imagem aérea do empreendimento.



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.



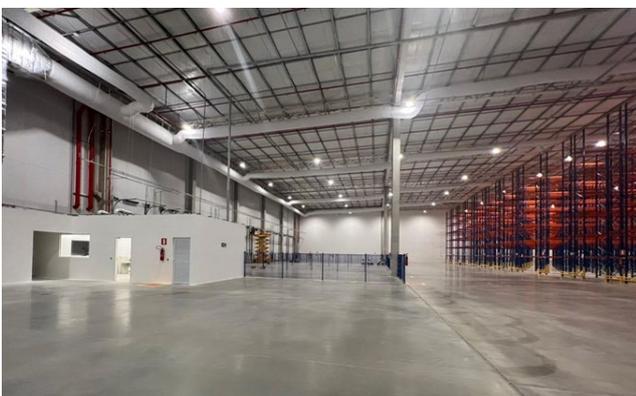
Vestiário galpão.



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”), comunicou 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 m² (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).



DOCUMENTOS

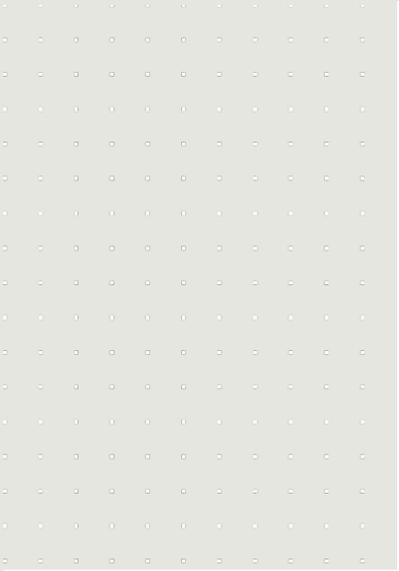
Regulamento Vigente

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. 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