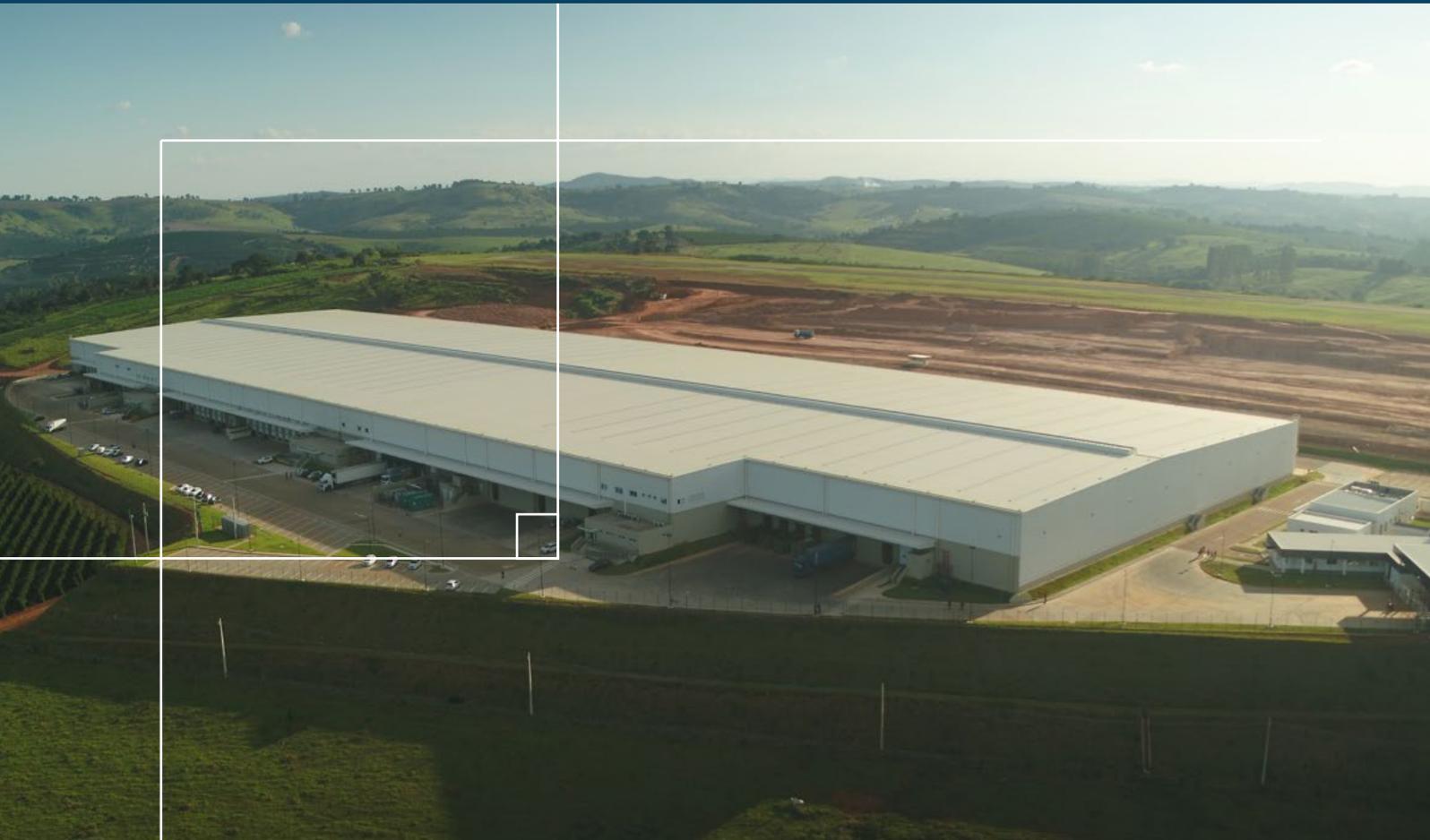


Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



DEZEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3	15
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	19
DOCUMENTOS	20



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\$ 41,07

COTA DE MERCADO

R\$ 98,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 82,3 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

Na esteira da enorme frustração que os agentes do mercado tiveram na divulgação do pacote de contenção de gastos do governo federal, anunciado em 27/11 pelo ministro Fernando Haddad, o mercado teve um acentuado aumento de volatilidade em dezembro que, no auge dessa histeria, fez o dólar chegar a R\$ 6,31 no dia 18/12, e o índice Bovespa cair até 120.457 pontos. No dia 19/12, vimos o IFIX bater 2.867,22 pontos na mínima do dia, o que representava uma queda de 13,41% em 2024 naquele momento, e o DI para janeiro de 2026 alcançar 15,86%, o que representava uma alta de 13,69% em relação aos 13,95% que ele sinalizava ao fim de novembro. A partir daí, e até o fechamento do mês de dezembro, os mercados se recuperaram um pouco, mas terminaram 2024 refletindo o total descrédito que todos têm em relação ao compromisso com o controle de gastos que o governo possa ter. A queda do IBOVESPA foi de 10,36% e o IFIX caiu 5,89% em 2024. No entanto, o grande destaque negativo foi a desvalorização do real em relação ao dólar, que terminou o ano cotado a R\$ 6,18, representando uma queda de 27,34% em 2024, apesar de termos assistido uma forte venda de dólares pelo BACEN, que chegou a \$21,57 bi, além de \$ 11bi de leilões de linha que tem compromisso de recompra. Com isso, as reservas encerraram 2024 em \$ 329,7 BI, queda de \$ 25,3 BI em relação a dezembro de 2023.

Parece claro que o esforço do governo federal deve se concentrar em mudar esse quadro neste ano que se inicia. A alta da moeda americana continuará pressionando os preços e está longe de ter sido totalmente repassada; portanto, os números da inflação continuarão subindo nas próximas semanas. O aumento da SELIC nas duas próximas reuniões do COPOM já está contratado, e provavelmente assistiremos a mais aumentos a partir de maio e, possivelmente, junho. Com o PIB crescendo 3,60% em 2024, teremos um carregamento positivo para o começo de 2025. A safra recorde que o Brasil colherá neste ano pode contribuir para a contenção dos preços agrícolas e também ajudará no PIB agrícola, pois já se prevê que esse indicador deve subir mais de 5% em 2025. A alta relevante das taxas de juros deve promover alguma valorização do real, e, muito provavelmente, teremos uma estabilização da moeda em níveis mais razoáveis, talvez abaixo de R\$ 6,00. Mas o fato é que, para demonstrar alguma coerência, o Banco Central do Brasil (BACEN) terá que manter os juros ainda elevados no segundo semestre. Com isso, temos grande chance de flertar com uma recessão no último trimestre de 2025, o que resultará em um PIB mais fraco neste ano. Por outro lado, tivemos o aumento expressivo da arrecadação do governo em todos os níveis, que apresentou crescimento real de 9,82% de janeiro a novembro. Podemos destacar também que terminaremos 2024 com a taxa de desemprego mais baixa da série histórica do IBGE: 6,1% nos 12 meses terminados em novembro/2024.

Quando olhamos pelo retrovisor para o ano que terminou, fica nítida a clara deterioração das expectativas ao longo do ano. Tivemos um primeiro trimestre forte, com avanço significativo nos mercados de risco, a saber, Ibovespa e IFIX, e uma SELIC que deveria chegar ao fim do ciclo de relaxamento monetário em torno de 9% ao ano. Apenas para ilustrar o quadro, a pesquisa FOCUS do BACEN em 05/04 apontava uma previsão de IPCA para os próximos 12 meses de 3,50% e de 3,76% para o ano calendário de 2024; a SELIC para o fim de 2024 cravava os 9% e a previsão para o dólar estava em R\$ 4,95. Em abril, esse quadro começou a mudar com o BACEN retirando o *guidance* de baixa para a SELIC e demonstrando preocupação com a questão fiscal no país, e a partir daí a situação só foi piorando. A SELIC, que estava em 10,75% quando do discurso do presidente do BACEN em Washington em abril, caiu para 10,50% na reunião de maio, foi mantida inalterada nas reuniões de junho e julho, e subiu 0,25% em setembro, retornando a 10,75%. Em um intervalo de cinco meses, o COPOM saiu de uma taxa SELIC de 10,75% e viés de baixa para uma taxa de 10,75% com viés de alta. De novo, com a intenção de ilustrar a mudança de expectativas, vamos pegar a pesquisa FOCUS do BACEN de 09/08, logo após o dólar ter alcançado seu maior valor de mercado até aquele momento: R\$ 5,86. Estávamos com as seguintes previsões para o fim de 2024: IPCA a 4,2% para o ano e 3,73% para os próximos 12 meses; a SELIC a 10,50% era a taxa vigente e a previsão desse mesmo nível para o encerramento do ano. O cenário havia piorado muito, mas os mercados ainda não estavam em pânico; a forte alta do dólar foi rapidamente revertida nos dias seguintes de agosto, com a moeda americana voltando ao patamar de R\$ 5,37 em 19/08. Vamos agora para o nosso último recorte: o período de 18 e 19/12. Quatro meses depois, o dólar bateu R\$ 6,31, a bolsa caiu para o patamar de 120.500 pontos, e os juros já estavam em 12,25% após a reunião do COPOM de 11/12. As previsões na FOCUS de 06/12 eram de um IPCA de 4,64% para os próximos 12 meses e de 4,84% para o ano fechado de 2024, com o destaque para o anúncio do COPOM, que iria elevar a SELIC em 1% em cada uma das reuniões previstas para janeiro e março.

Desculpem pelo despejo de grande quantidade de números, estatísticas e previsões, mas isso foi feito para que o leitor possa ter a sensação do que se passou nesses últimos 8 meses de 2024. A verdade é que o BACEN acabou sendo um dos motores de tamanha volatilidade dos mercados ao mudar constantemente de posição, em vez de esperar um pouco ou seguir com menos velocidade na condução da política monetária, suavizando os cortes ou aumentos da SELIC. Vejam que esta última presidência do BACEN pegou os juros em 6,50% ao assumir em janeiro



de 2019, com o IPCA de 2018 em 3,75%, e terminou esse mesmo ano com a SELIC em 4,50%. Podemos dizer que esse já foi um movimento ousado, visto que a meta de inflação para 2020 era de 4%, e a inflação efetiva de 2019 foi de 4,31%. O Conselho Monetário Nacional (CMN) em junho de 2019 estabeleceu uma meta de inflação de 3,50%. Esse movimento foi o começo da incoerência: juros reais de praticamente zero, com inflação acima da meta e redução dessa mesma meta para 4,00% em 2020, 3,75% em 2021 e 3,50% em 2022, uma verdadeira utopia. A partir de 2020, a pandemia bagunçou as expectativas, e o BACEN reduziu a SELIC para 2,00% em agosto de 2020, com receio de uma queda brutal da atividade econômica, que levou o FMI a prever que o PIB brasileiro cairia 10% em 2020. Na verdade, terminamos 2020 com uma queda de 3,30%. Em março de 2021, o BACEN começou a subir os juros de maneira constante, crescente e rápida, culminando com uma taxa de 13,75% anunciada em agosto de 2022, com o PIB de 2021 subindo 4,60% e as previsões para o PIB de 2022 em 1,98%, com o IPCA de 2021 tendo marcado 10,06% e a previsão para o IPCA de 2022 em 7,11% (FOCUS de 05/08/2022). Cabe ressaltar que, em junho de 2021, o CMN estabeleceu as metas de inflação de 2023 (3,25%) e 2024 (3,00%), totalmente equivocadas. Na reunião de agosto de 2023, o BACEN começou a baixar os juros e encerrou esse movimento na reunião de junho de 2024, com os juros em 10,50%. Como esse último movimento está descrito no parágrafo anterior, vamos parar com os dados por aqui.

Não queremos passar a impressão de que o culpado da situação em que estamos hoje é o BACEN. Para deixar muito claro, acreditamos que o governo federal teve uma gestão péssima das contas públicas. Provavelmente, assistiremos a um salto da dívida bruta de 72% do PIB na entrada da atual administração para algo próximo a 85% do PIB ao fim do atual mandato. Essa é a principal razão para termos hoje juros reais altíssimos, que chegaram a 8% ao ano, e câmbio em violenta depreciação, encerrando 2024 com uma queda de 27,30%. Para reverter esse quadro, o governo federal tem que substituir o atual arcabouço fiscal por medidas concretas que permitam a redução de gastos do governo e apontem de forma assertiva como vamos estabilizar a relação dívida/PIB. Não adianta vir com pacotes medíocres e manobras para tentar entregar o mínimo que permita a afirmação de cumprimento da meta de déficit primário de até 0,25% do PIB. É necessário passar para a sociedade e para os agentes econômicos que existe vontade efetiva de uma correção de rota. O que quisemos destacar com a análise da movimentação do BACEN nos últimos cinco anos é que houve uma atuação muito intensa e exagerada na condução das alterações da política monetária, com algumas iniciativas, de certa forma, precipitadas e mudanças de direção muito frequentes, em parte devido ao excesso de velocidade na condução dos ajustes e ao exagero nos movimentos, como a queda dos juros no começo do mandato, que culminou na impensável SELIC de 2,00% em 2020 e nos 14,25% que foram contratados na última reunião dessa mesma presidência. Nos parece que, em duas ou três oportunidades, o BACEN foi atropelado pelo mercado e acabou tendo que sancionar aumentos maiores do que o necessário, como no caso atual. Temos um grave problema fiscal que precisa ser enfrentado com rigor e determinação, mas não estamos em uma crise fiscal como a que vivenciamos nos últimos anos do governo da presidente Dilma.

Enfim, para nós, que temos grande parte do nosso portfólio em Fundos de Investimento Imobiliário, o ano de 2024 foi muito ruim, mas ainda temos uma possibilidade de reversão do quadro atual, na medida em que haja um alinhamento entre o governo federal e o Congresso na aprovação de medidas que evitem que caiamos no precipício da dominância fiscal. Sem dúvida, o momento atual é de concentração em produtos ligados à renda fixa pós-fixada, como, por exemplo, os Fundos Imobiliários de CRI, com o cuidado de ficar mais concentrado em carteiras high grade, para evitar eventuais problemas com o aumento da inadimplência que, com certeza, assistiremos com a manutenção de juros tão altos por um período tão longo. Vale investir também em FII de tijolo com portfólio grande, diversificado e bem localizado, pois embora num primeiro momento eles gerem menos dividendos do que os FII de CRI, quando a SELIC começar a cair, devem corrigir rapidamente, pois estão muito descontados e são ativos de alta qualidade. Uma boa opção é a compra de cotas de fundos de fundos (FOF), que estão com um desconto próximo de 20% do seu valor patrimonial, e, além disso, têm no seu portfólio alguns fundos de tijolo com grande desconto também, no que chamamos de "desconto duplo".

A atual administração do BACEN provavelmente levará a SELIC para o patamar de 15% até o final do ano e, por coerência, deveria manter as taxas nesse patamar por algum período antes de iniciar um movimento de afrouxamento da política monetária. Com isso, o ano deve começar forte, impulsionado pelo crescimento do PIB de 3,60% em 2024, e ir enfraquecendo ao longo do ano, com chances de vermos uma recessão já estabelecida no último trimestre.



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

Variação dos Indicadores	nov/24	dez/24	2024
Ibovespa	-3,12%	-4,28%	-10,36%
IFIX	-2,11%	-0,67%	-5,89%
DI Fut - Jan/25	+37 bps	+49 bps	+212 bps

Desejamos aos nossos investidores um 2025 de muita saúde e sucesso e esperamos reverter a situação de 2024, apresentando resultados melhores neste ano que se inicia.

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 de 2024, 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 foi negociado e aprovado, tendo sido acordado que o Fundo arcará por uma parte dos custos, no limite do valor de orçamento para a construção dos núcleos já implantados durante a construção do empreendimento e que 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. Os projetos de arquitetura e complementares foram contratados, tendo sido concluídos no mês de dezembro. A expectativa é que o Projeto Legal seja protocolado na Prefeitura ainda em janeiro, para a obtenção do alvará de construção, em paralelo com a concorrência para a contratação da obra, a ser concluído também em janeiro.

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. Com o escopo definido em estudo, foi realizada a concorrência para a contratação, tendo sido contratado em outubro. A implantação dos equipamentos e sistemas foi iniciada no mês de novembro e concluída no mês de 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.

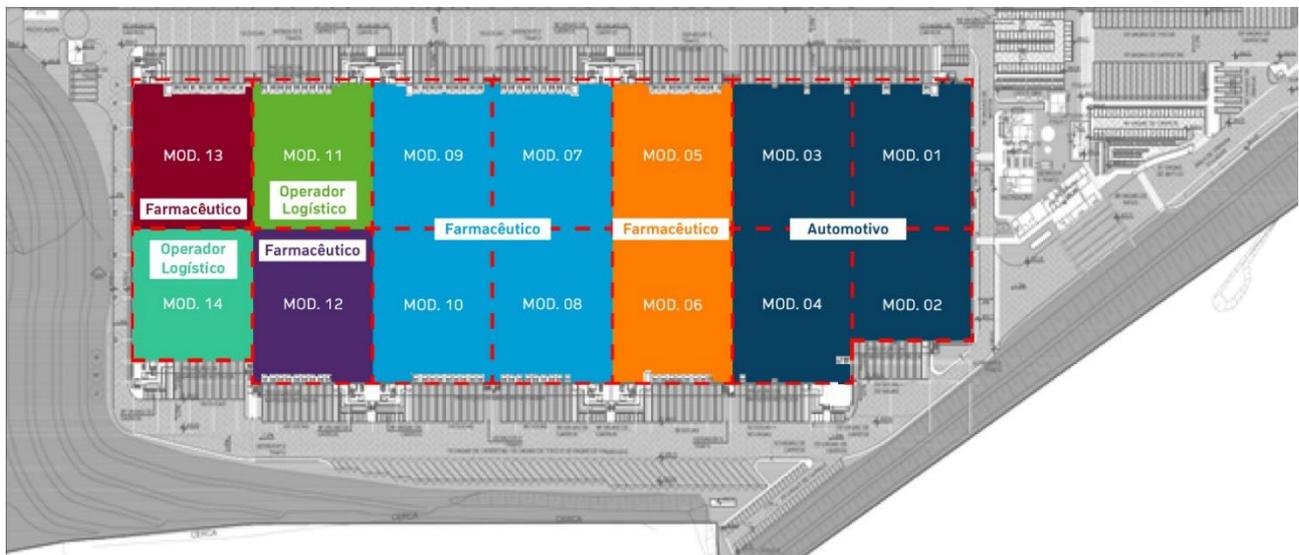
Em agosto foi firmado o contrato de locação na modalidade típica para o módulo 12, com prazo de 60 meses contados de 01º de agosto de 2023, com a Apsen Farmacêutica S.A., empresa 100% nacional que está no mercado farmacêutico há mais de 50 anos, e não conta com investimentos específicos por parte do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

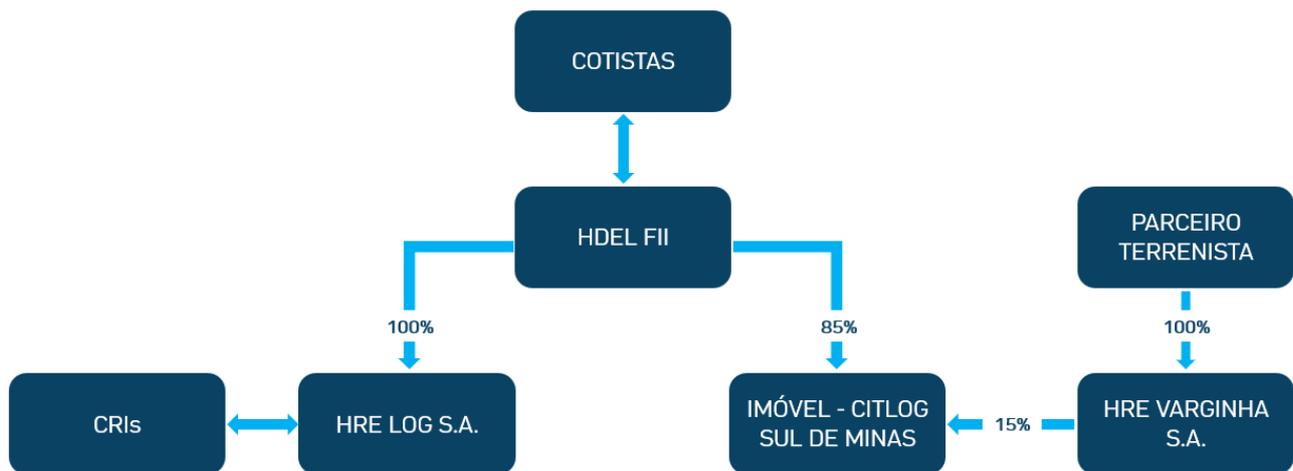
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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.

Em 29 de novembro de 2024 ocorreu a cisão parcial da HRE Varginha, por meio da qual ocorreu a saída do Hedge Desenvolvimento Logístico FII na participação societária da empresa, de forma que o Fundo recebeu a posse direta de 85% do imóvel Citlog Sul de Minas.

Segue abaixo a estrutura do Fundo atual.



A estrutura do desenvolvimento do imóvel foi composta pela aquisição do terreno por meio de permuta e a construção do imóvel foi desenvolvida através de uma SPE (Sociedade de Propósito Específico), e o pagamento do custo da construção foi feito via aporte de capital do HDEL na empresa. Já estava previsto, desde o estudo do projeto, que com a construção do imóvel concluída haveria cisão dessa empresa para que o fundo tivesse a posse direta do imóvel. Após o evento de cisão da SPE, o Fundo passou a deter 85% do valor do imóvel pelo seu valor de custo, de acordo com a norma contábil aplicável, que tendo em vista que o imóvel se destina a venda, o mesmo deve ser avaliado pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido. Considerando que o valor do ativo na carteira passou de R\$ 200,8 milhões para R\$ 173,2 milhões após a cisão, houve uma relevante variação no valor da cota patrimonial do Fundo.

Posto que o Fundo está com o imóvel marcado pelo seu valor de custo e em um exercício teórico, caso estivesse marcado pelo valor de laudo de avaliação, que foi realizado em 30 de julho de 2024, seria de R\$ 246,5 milhões (considerando a participação de 85% detida pelo Fundo), de forma que a cota patrimonial estaria precificada a R\$ 124,36, no fechamento de dezembro de 2024, já considerando as despesas e o rendimento provisionados até o momento.

A expectativa de *dividend yield* ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Já a HRE LOG S.A. teve seu valor na carteira atualizado com base na equivalência patrimonial.



RESULTADO DO FUNDO

O Fundo distribuirá R\$ 11,60 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2024, considerando as 840.000 cotas no fechamento do mês. Conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) de Cotistas do Fundo publicada no dia 26 de dezembro de 2024, foi aprovado, pela unanimidade dos Cotistas, representando 2,51% da base votante do Fundo, a não distribuição de rendimentos em relação aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2024. O pagamento será realizado em 30 de dezembro de 2025, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2024.

Conforme Regulamento e estudo de viabilidade da sua 1ª emissão de cotas, o objetivo do Fundo é auferir retorno por meio do desenvolvimento da 3ª Fase do Citlog Sul de Minas ("Imóvel"), condomínio logístico localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais.

Os recursos necessários para implementação deste desenvolvimento foram obtidos tanto via captação de recursos por meio de emissão de cotas do Fundo quanto pela emissão de dívida imobiliária.

No encerramento de outubro de 2024, o Fundo possuía um ativo total de aproximadamente R\$ 207,2 milhões e um passivo total de cerca de R\$ 136,1 milhões.

O Imóvel foi entregue e encontra-se 100% locado. Atualmente, gera um resultado operacional mensal de R\$ 1,8 milhão. Em outubro, a prestação referente ao pagamento da parcela da alavancagem total foi de R\$ 1,5 milhão.

Os parâmetros de alavancagem (loan to value e índice de cobertura) estão saudáveis e o Fundo gera resultado operacional suficiente para arcar com o serviço da dívida, alavancando assim positivamente o retorno.

Ocorre que, de acordo com a regulamentação e práticas vigentes, o Fundo deve distribuir, semestralmente, pelo menos 95% do resultado auferido a regime de caixa a título de rendimentos. Assim, mesmo possuindo patrimônio e receitas suficientes, o Fundo necessita dispor de recursos para fazer frente ao pagamento das parcelas mensais de alavancagem.

Considerando o acima exposto e atual momento de mercado de precificação dos ativos, entendemos que a alternativa mais adequada seria a retenção dos rendimentos do Fundo, para que o Fundo permanecesse com caixa suficiente. Em 10/12/2024 foi feita consulta formal aos cotistas do Fundo, encerrada em 26/12/2024, a qual deliberou favoravelmente em relação ao tema.

O Fundo divulgou em dezembro de 2024, portanto, a apropriação de um rendimento de R\$ 11,60 / cota. Tal anúncio vai em linha com a regulamentação vigente e o resultado contempla as receitas financeiras e as despesas operacionais do Fundo, conforme tabela abaixo (em R\$) e, desta forma, foram devidamente registrados o valor devido e a base de cotistas que fazem jus ao recebimento, sendo recolhido na fonte, inclusive, eventual imposto de renda devido sobre o evento para os cotistas tributáveis¹. Por outro lado, o rendimento somente será pago quando o Fundo vender o Imóvel, momento em que terá novamente disponibilidade de caixa, em data futura a ser especificada e divulgada ao mercado.

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\$).

Os recursos disponíveis, consolidando as entidades mencionadas acima, que ao final do mês totalizavam R\$ 2,63 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária.

¹Pessoas físicas que detenham 10% ou mais das cotas e investidores pessoa jurídica não isentos.

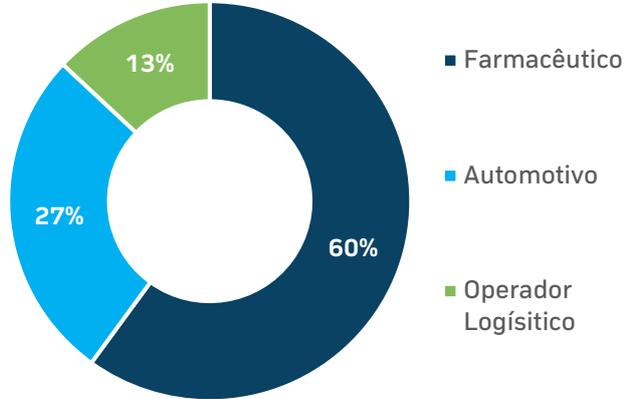
HDEL11	2022	2023	1S24	2S24
Receitas de Locação	0	5.189.928	9.782.237	10.527.388
Receitas Financeiras	123.223	1.031.833	517.161	133.669
Despesas Operacionais	-37.251	-698.555	-1.372.390	-525.443
Resultado Operacional	85.972	5.523.206	8.927.008	10.135.615
Rendimento	81.867	5.471.723	8.484.000	9.744.000
R\$/Cota	0,10	6,51	10,10	11,60
% Distribuição	95,23%	99,07%	95,04%	96,14%

Fonte: Hedge.



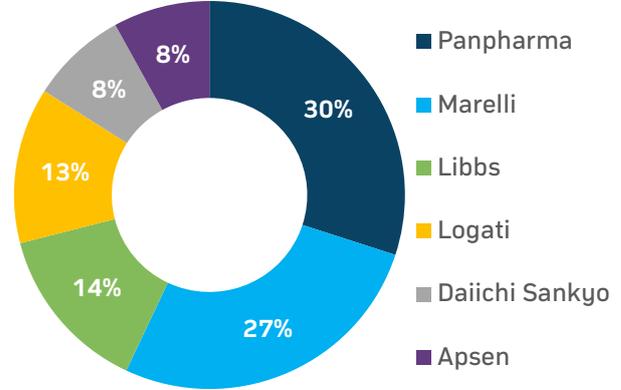
DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

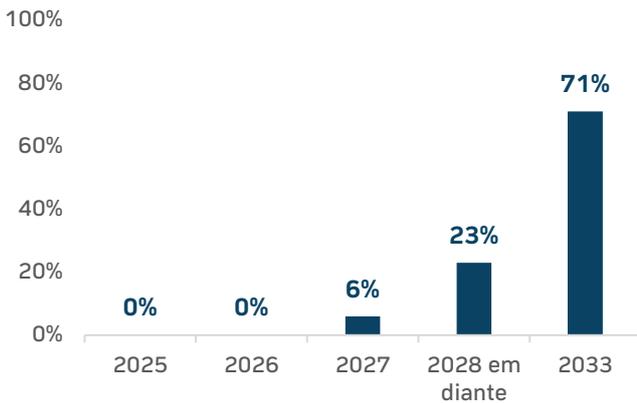
EMPRESAS
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

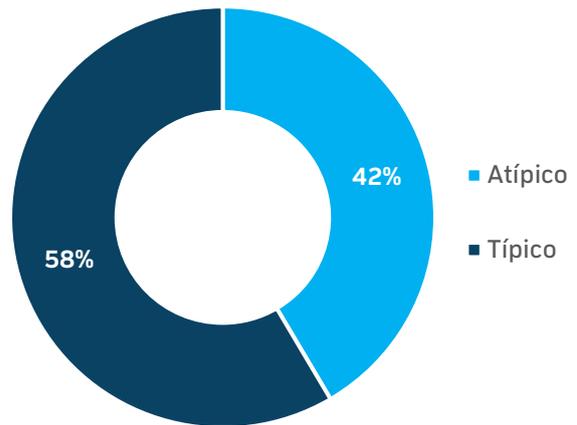
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO DOS CONTRATOS
(% da ABL Locada)



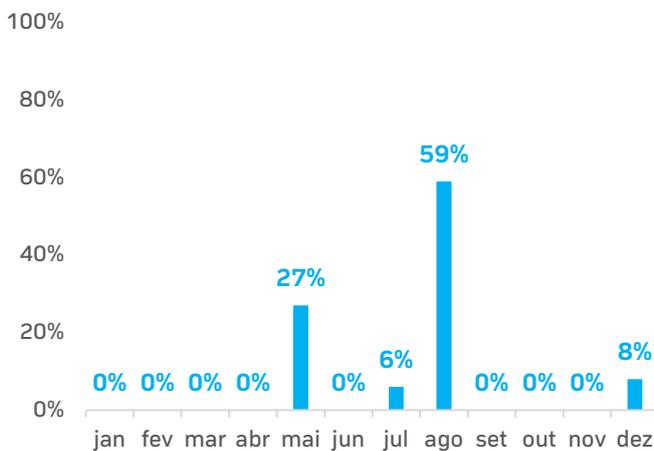
Fonte: Hedge.

TIPO DE CONTRATO
(% da ABL Locada)



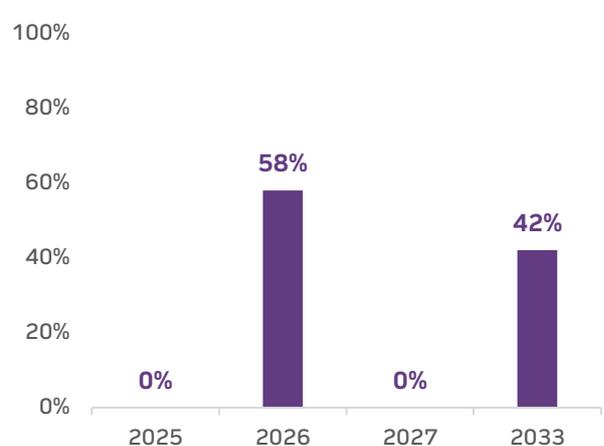
Fonte: Hedge.

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.

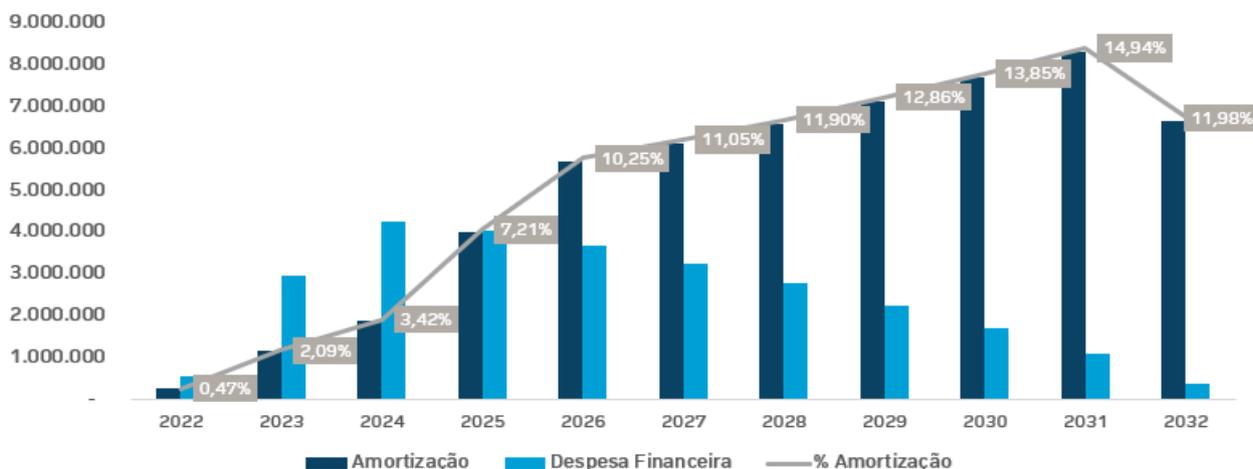
12ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Volume	R\$ 22.000.000,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 22.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas		
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se		
Data de Emissão	08/09/2022	10/10/2022	06/09/2023
Prazo	120 meses	119 meses	108 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 22.219.722,96	R\$ 11.183.546,85	R\$ 23.365.027,88

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 31/12/2024, 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:



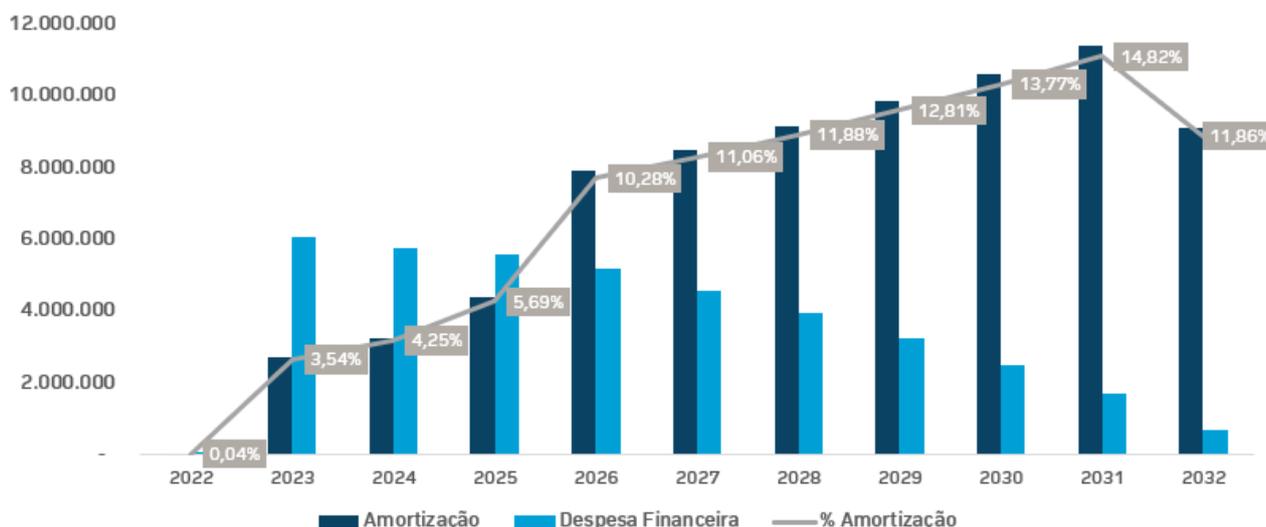
13ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série
Volume	R\$ 11.000.000,00	R\$ 66.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas	
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se	
Data de Emissão	08/11/2022	08/12/2022
Prazo	118 meses	117 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 11.249.826,96	R\$ 67.304.916,18

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 31/12/2024, 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.



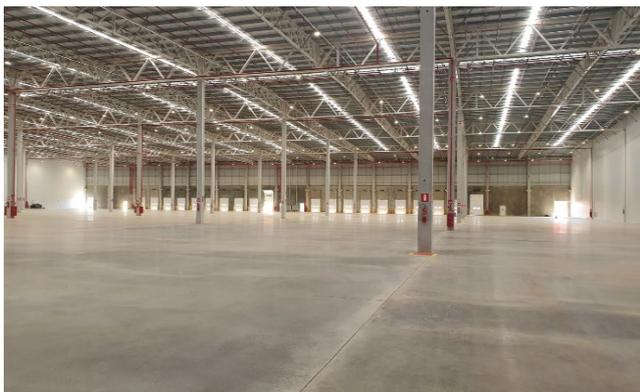
Imagem aérea do empreendimento.



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.



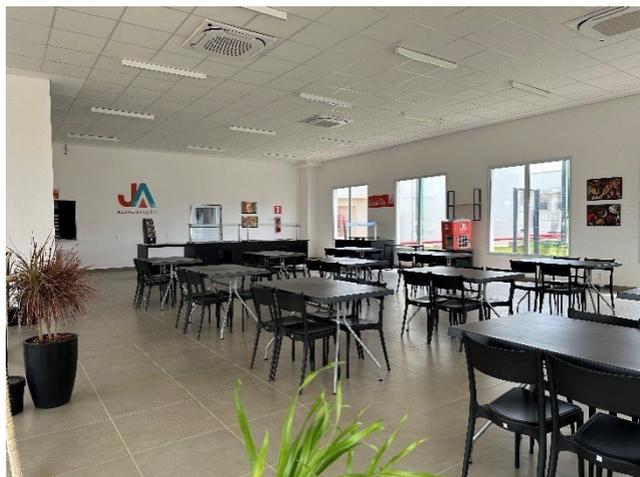
Área de armazenagem e porta-pallets montados nos Módulos 5 e 6 – BTS Libbs



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 **26 de dezembro de 2024**, A 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, CEP 04538-132, 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”), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data (“Consulta Formal”). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 1,19% (um inteiro e dezenove centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 2,51% (dois inteiros e cinquenta e um centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação da não distribuição de rendimentos em relação aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2024.



DOCUMENTOS

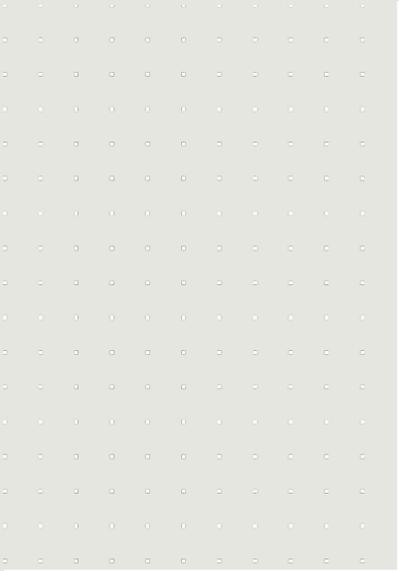
Regulamento Vigente

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