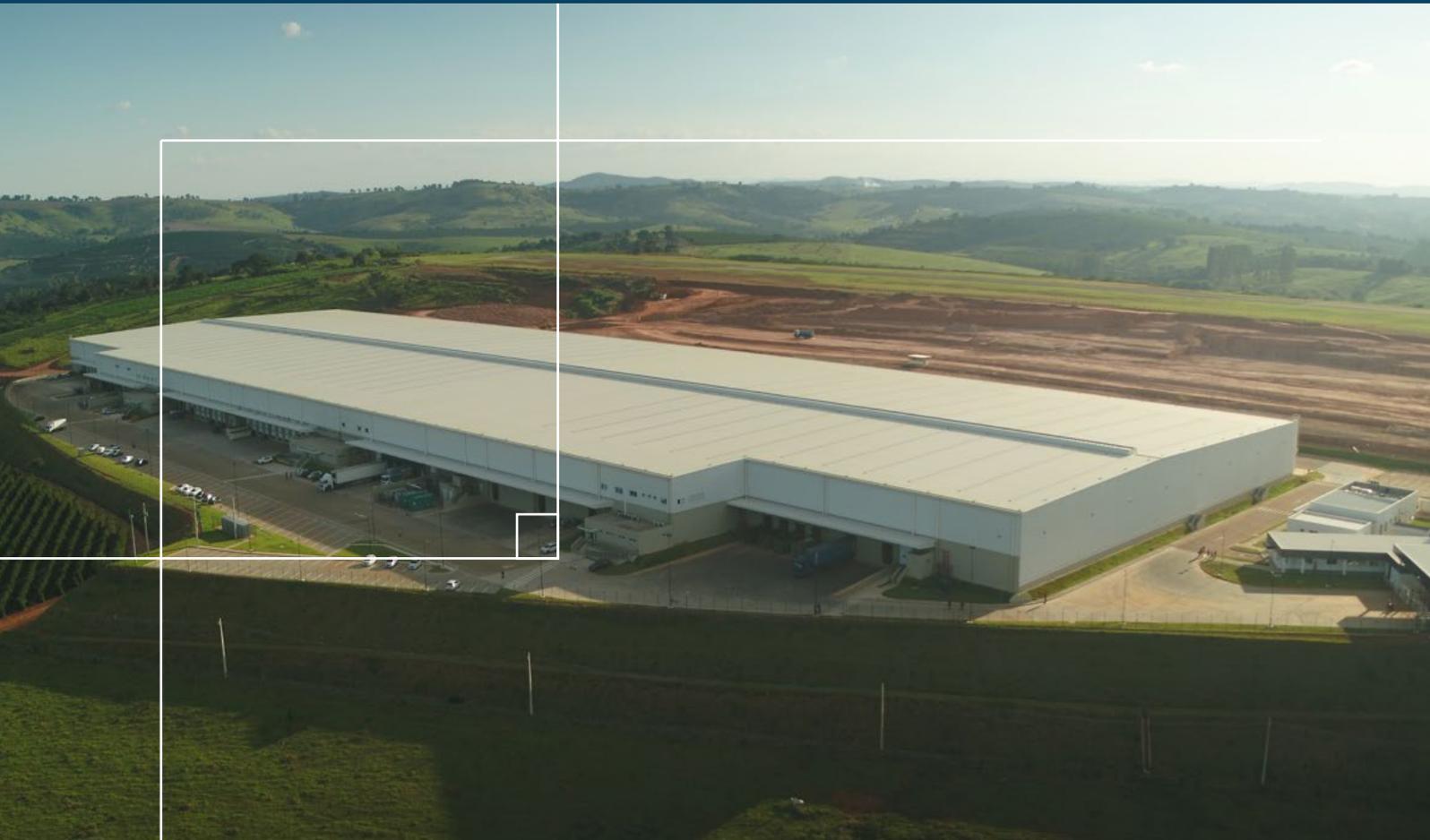


Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



MARÇO DE 2025

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	15
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\$ 46,34

COTA DE MERCADO

R\$ 99,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 83,2 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

109

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

Seguindo o ritmo de fevereiro, quando tivemos um movimento de recuperação em praticamente todos os mercados financeiros locais, em março tivemos mais um mês positivo para os principais indicadores de mercado.

Tivemos forte recuperação do IFIX, que subiu 6,14% e terminou o mês com uma alta acumulada no ano de 6,32%. Também o Ibovespa teve performance bastante positiva, terminando o mês com 6,08% de alta, acumulando um resultado de 8,29% no ano. O dólar se desvalorizou 2,10% em relação ao real e terminou março com uma desvalorização de 7,58% no ano.

No mercado interno a tônica foi a eleição dos novos presidentes da Câmara e do Senado, na qual não tivemos surpresas com a confirmação dos indicados Hugo Motta e Davi Alcolumbre sendo referendada por ampla maioria. Também tivemos, com relativa tranquilidade, a aprovação do Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA), que estima receitas e despesas financeiras da União para o exercício de 2025, com a previsão de um PIB anual de R\$ 12,4 trilhões e um superávit esperado de R\$ 15 bilhões, que deve ser muito difícil de ser alcançado.

A principal notícia no campo econômico foi a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil (BACEN) realizada em 18 e 19 de março. Após completar o *guidance* previsto ainda no mandato de Roberto Campos Neto e aumentar a Selic para 14,25%, o COPOM deu um novo *guidance* de que deveremos ter, para a reunião de maio, um novo aumento, porém de menor magnitude, o que nos leva a esperar uma alta entre 0,25% e 0,75%.

Isso posto, no campo interno, o que pode causar mais ruído é o julgamento dos acusados de tentativa de golpe em 08/01/2023 no Supremo Tribunal Federal e uma eventual votação de um projeto de anistia no Congresso para esses mesmos acusados.

No Congresso deve ser aprovado o projeto de lei do executivo que isenta de pagamento de imposto de renda as pessoas que recebam até R\$ 5.000,00 e a discussão será mais dura no que tange às alternativas para se financiar essa isenção, que tem um custo estimado de R\$ 27 bilhões.

Tivemos ao longo de março, no campo interno, o anúncio do PIB de 2024, que ficou em 3,40%, com destaque positivo para a indústria, que subiu 3,30%, e para serviços, com alta de 3,70%, tendo como ponto negativo a queda do PIB do setor agropecuário, na magnitude de 3,20%. Esses números são expressivos, afinal esse já é o quarto ano seguido com crescimento do PIB superior a 3%, mas não podemos esquecer que esse crescimento foi impulsionado por estímulos fiscais significativos desde a PEC da transição ao pagamento de precatórios, além de um reajuste real do salário-mínimo levando a um aumento de 4,80% no consumo das famílias. Cabe notar que no último trimestre de 2024 tivemos um crescimento de apenas 0,20%, o que já antecipa uma desaceleração do crescimento em 2025.

Falando sobre estatísticas divulgadas ao longo desse primeiro trimestre, tivemos também pontos negativos. Podemos citar, por exemplo, no campo dos gastos do governo, o aumento dos dispêndios com o BPC, benefício igual a um salário mínimo pago a idosos carentes a partir de 65 anos e a pessoas com deficiência de qualquer idade e renda familiar de até ¼ do salário mínimo por pessoa e não cumulatividade com outros benefícios, que aumentaram de R\$ 8,8 Bilhões em janeiro 2024 para R\$ 10,10 Bilhões em janeiro 2025, sendo que o cadastro de mais de 31 mil pessoas está errado e houve pagamento para mais de 2.500 mortos.

Outro destaque negativo foram os números da previdência para 2024, que chegaram a um déficit de 3,45% do PIB, evidenciando a necessidade de fazermos nova reforma da previdência nos próximos anos. Outro dado que chama a atenção quando analisamos as contas públicas é que tivemos um crescimento expressivo das despesas líquidas com o pagamento de juros nominais, que saíram de R\$ 718,3 Bilhões ou 6,60% do PIB em 2023, para R\$ 950 Bilhões ou 8% do PIB em 2024.

A verdade é que, sem análises técnicas, as metas de inflação estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) tornaram-se cada vez mais ambiciosas, culminando na meta atual de 3% de inflação, o que exige taxas de juros mais elevadas do que poderíamos ter se tivéssemos meta de inflação melhor calibrada e essas taxas de juro enormes fazem crescer a dívida pública, tendo como consequência termos um crescimento menor. O problema é que com taxas de juros reais mais altas do que as taxas de crescimento econômico que temos visto desde a implantação do sistema de metas de inflação, a estabilização da relação dívida/PIB exige superávits primários muito grandes.



Voltando ao tema das metas de inflação, apenas para reforçar o nosso ponto e pegando carona em artigo escrito pelo economista Claudio Adilson Gonzalez em 03/03/2025 no jornal O Estado de São Paulo, vemos que o regime de metas de inflação começou em 1999 e a inflação oficial só se aproximou de 3% em duas oportunidades, 2006 (3,14%) e 2017 (2,95%). Por outro lado, a inflação ultrapassou o teto em sete oportunidades. Com relação ao período todo de vinte e seis anos, a média da inflação foi de 6,30% e a mediana foi de 5,91%. Examinando os números mais de perto temos que em 2006 a queda da inflação foi consequência da forte valorização do real pela entrada de divisas das exportações devido ao superciclo das commodities puxado pela China. Para se ter uma ideia, a taxa de câmbio fechou 2006 ao equivalente a preços de hoje a R\$3,77/dólar. Já em 2017, houve a aprovação de medidas estruturais como o teto de gastos, tínhamos uma taxa de desemprego acima de 12%, reflexo da forte recessão que durou do segundo trimestre de 2014 até o último trimestre de 2016, além de um juro real de 7%, enorme para uma época de juros internacionais próximo ao redor de 1%. Esse quadro fez com que o CMN decidisse em 2018 por uma queda escalonada da meta de inflação depois de 13 anos de meta a 4,50% e assim tivemos uma meta de 4,25% em 2019 caindo 0,25% por ano até os 3% de 2024, sem qualquer estudo formal para embasar esse movimento.

Está mais do que na hora de fazermos uma correção de rumo e nos adequarmos à nova realidade mundial vinda de pandemia, conflitos geopolíticos, aumentos de tarifas e choques climáticos afetando o preço dos alimentos, que tornam impossível atingirmos uma inflação de 3% ao ano e o esforço para tentar alcançar essa meta será tão grande que nos levará a uma recessão. Enfim, sempre voltamos a bater nessa tecla porque nos parece um ponto muito importante de ser ajustado e está nas mãos do governo fazê-lo, visto que o CMN é formado por Haddad, Tebet e Galípolo.

O fato é que, tanto no campo político quanto no campo econômico, terminamos março com grandes desafios, mas de certa forma com relativa tranquilidade em como endereçar as questões internas. No entanto, o terremoto veio de fora, com o anúncio das tarifas que os Estados Unidos (EUA) pretendem implantar para as importações de quase todas as suas contrapartes comerciais no mundo. Desde o fim de fevereiro os EUA implementaram tarifas a serem aplicadas na importação de diversos produtos, inicialmente para Canadá, México e China e para importações de aço e alumínio, e depois para praticamente todas as nações que têm alguma relevância no comércio bilateral de mercadorias e serviços com os Estados Unidos da América, mas principalmente a China, país com o qual os EUA têm o seu maior déficit na balança comercial. Esse ambiente de preocupação só fez aumentar, até chegar o dia 02/04/2025, chamado pelo presidente Trump de *Liberation Day*, em que, dos jardins da Casa Branca, sede da Presidência da República dos EUA, anunciou as chamadas tarifas recíprocas que atingiram mais de 50 países, deram início a uma discussão com as principais contrapartes comerciais dos EUA e viraram os mercados de cabeça para baixo, com as bolsas americanas caindo mais de 10% e os mercados especulando que a efetivação dessa nova política tarifária vai levar os EUA, e por consequência grande parte das economias mais avançadas do mundo, a uma recessão. Os EUA, após esse anúncio, iniciaram negociações com diversos países do mundo e suspenderam a entrada em vigor da nova política tarifária por 90 dias, exceto para a China em que as tarifas chegaram a 145% do lado americano e 125% pelo lado chinês, que retaliou os EUA após o anúncio das tarifas recíprocas.

Enfim essa questão da guerra tarifária será discutida em nossa próxima Carta.

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.

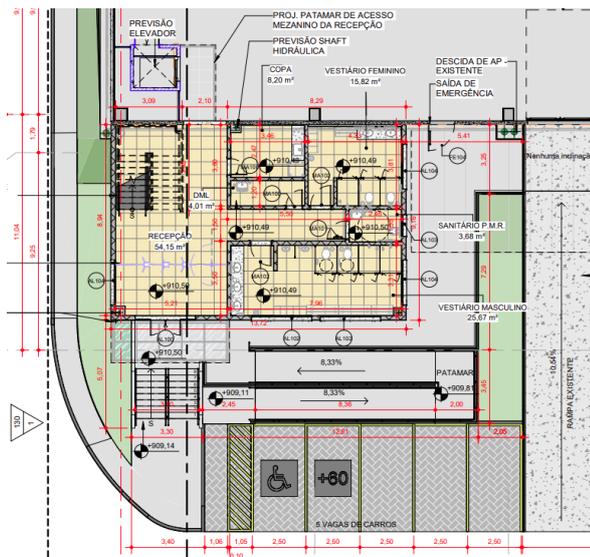
Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do empreendimento realizado em 15 de agosto de 2023.

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.

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, apenas com o nível térreo, e que o locatário arcará com os custos excedentes. 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 concluídos no mês de dezembro de 2024. Em janeiro a obra foi contratada e em fevereiro as obras iniciaram com previsão de término no mês de junho.



Planta piso térreo e elevação frontal da nova recepção do módulo 14.

No mês de março, foi dado início à execução dos blocos de fundação e, em seguida, já poderão ser executados os pilares e as vigas baldrame, que sustentarão as vedações.



Execução de blocos de fundação.



Após a evolução dos projetos executivos e respectivos orçamentos de obras, a locatária do módulo 14 pleiteou um aditivo de participação do proprietário nos investimentos, que superaram os valores por eles estimados inicialmente. Após negociação, foi aprovado o valor adicional de R\$ 150 mil reais pelo proprietário, com a contrapartida de acréscimo no valor de aluguel em R\$ 0,50/m² sobre toda a área locada, a vigor a partir de julho de 2025, prazo esperado de conclusão da obra.

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 de 2024, 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 pela 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.



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.

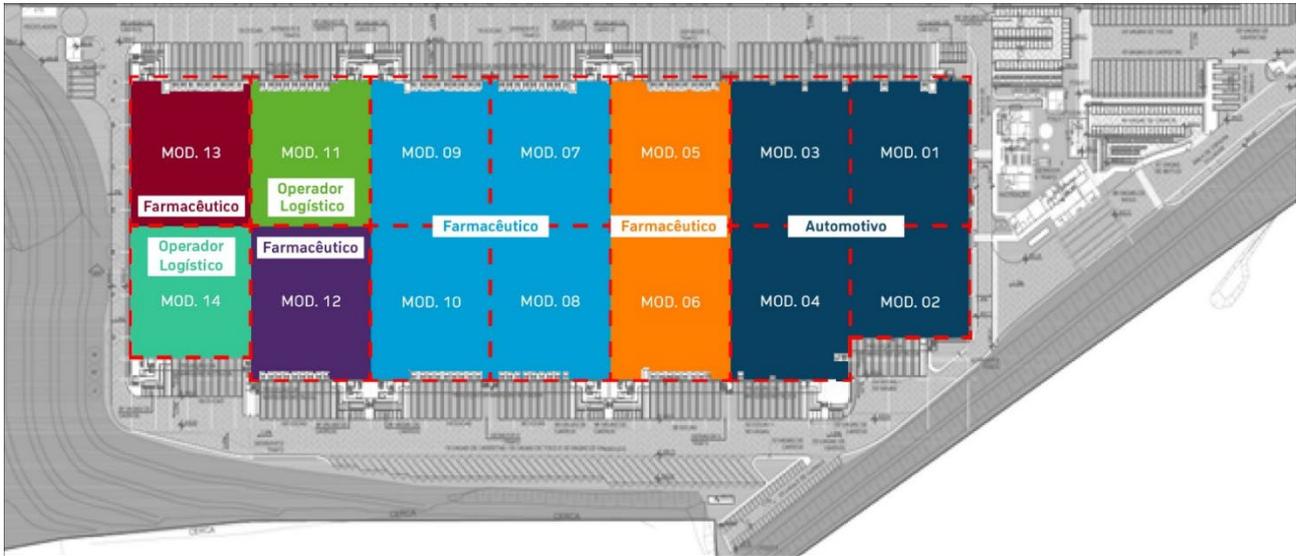
Em agosto foi firmado o contrato de locação na modalidade típica para o módulo 12, com prazo de 60 meses contados de 01º de agosto de 2023, com a Apsen Farmacêutica S.A., empresa 100% nacional que está no mercado farmacêutico há mais de 50 anos, e não conta com investimentos específicos por parte do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

Em 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.

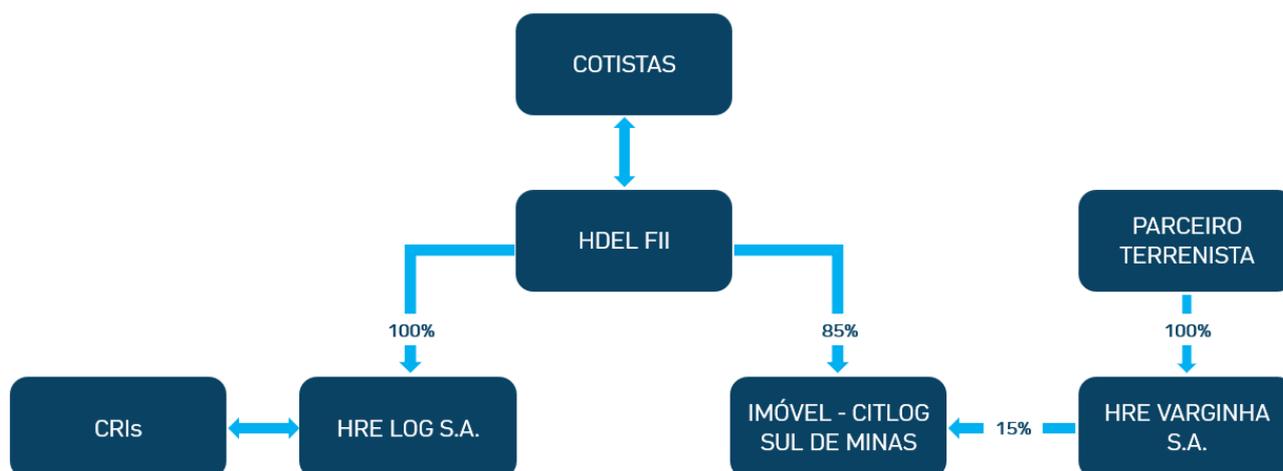
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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 houve a saída do Hedge Desenvolvimento Logístico FII da 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 atual do Fundo.



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 uma data a ser determinada, 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\$ 8,20 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária.

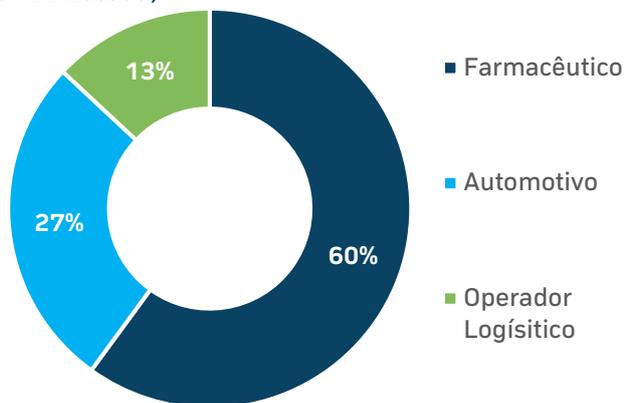
¹Pessoas físicas que detenham 10% ou mais das cotas e investidores pessoa jurídica não isentos.

HDEL11	2022	2023	2024	2025	mar/25
Receitas de Locação	0	5.189.928	20.309.625	5.928.840	1.986.382
Receitas Financeiras	123.223	1.031.833	650.830	166.380	57.451
Despesas Operacionais	-37.251	-698.555	-1.897.833	-242.015	-89.039
Despesas Imobiliárias	0	0	0	0	-800
Resultado Operacional	85.972	5.523.206	19.062.622	5.853.205	1.953.993
Rendimento	81.867	5.471.723	18.228.000	-	-
R\$/Cota	1,95	7,52	21,70	-	-
% Distribuição	95,23%	99,07%	95,62%	-	-

Fonte: Hedge.

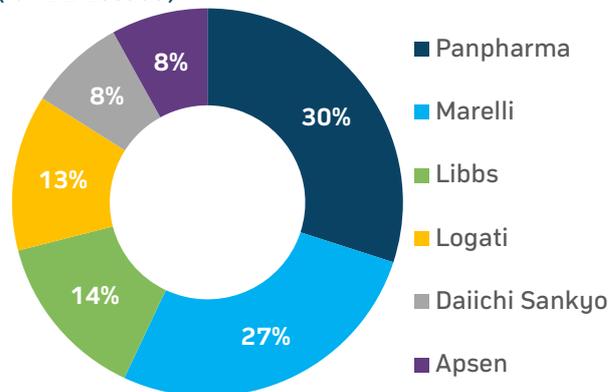
DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

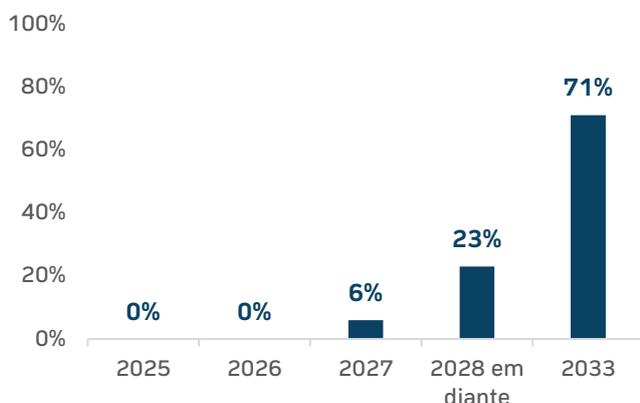
EMPRESAS (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

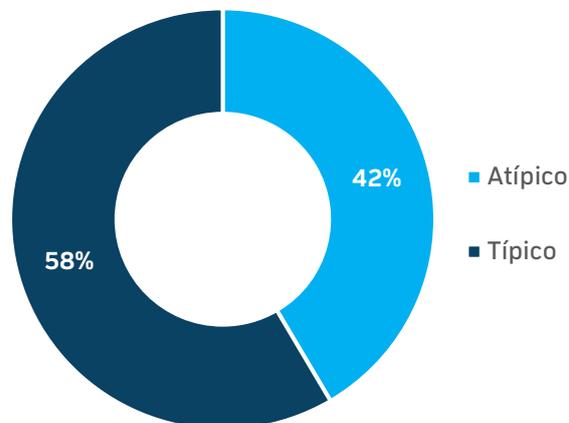
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% da ABL Locada)



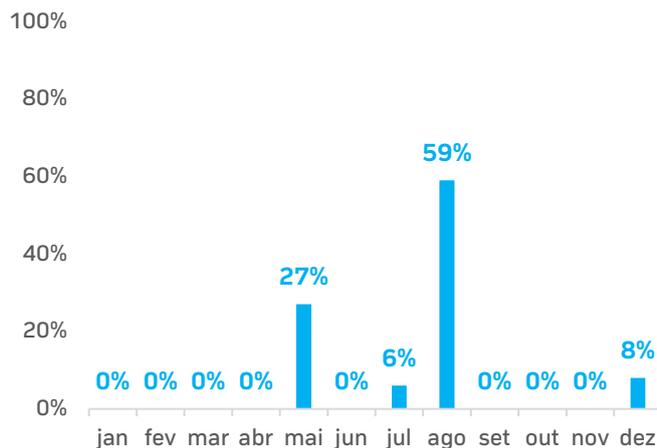
Fonte: Hedge.

TIPO DE CONTRATO (% da ABL Locada)



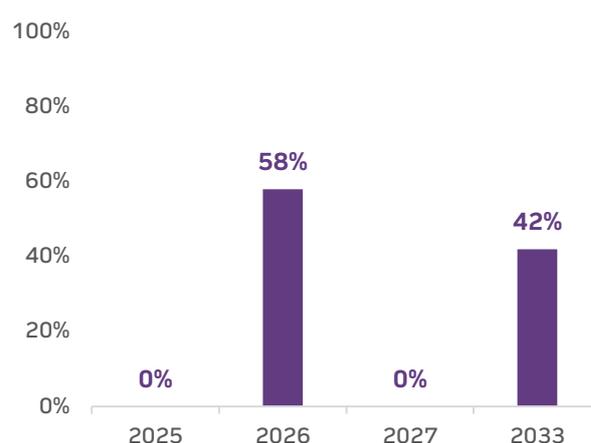
Fonte: Hedge.

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.



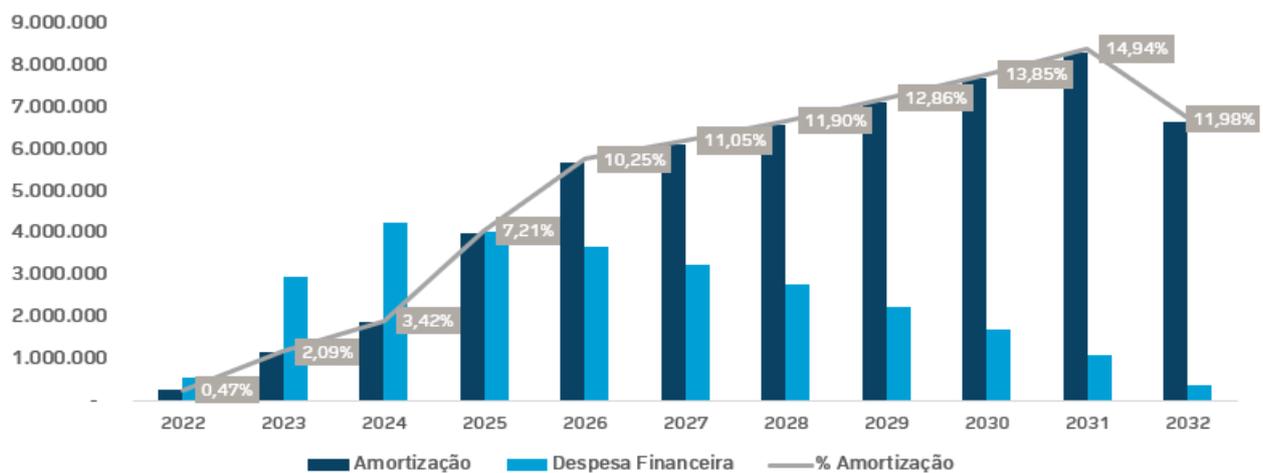
12ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Volume	R\$ 22.000.000,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 22.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA		
	Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas		
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se		
Data de Emissão	08/09/2022	10/10/2022	06/09/2023
Prazo	120 meses	119 meses	108 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 22.325.454,19	R\$ 11.236.763,10	R\$ 23.193.699,31

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 31/03/2025, 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\$ 11.303.358,59	R\$ 67.625.182,64

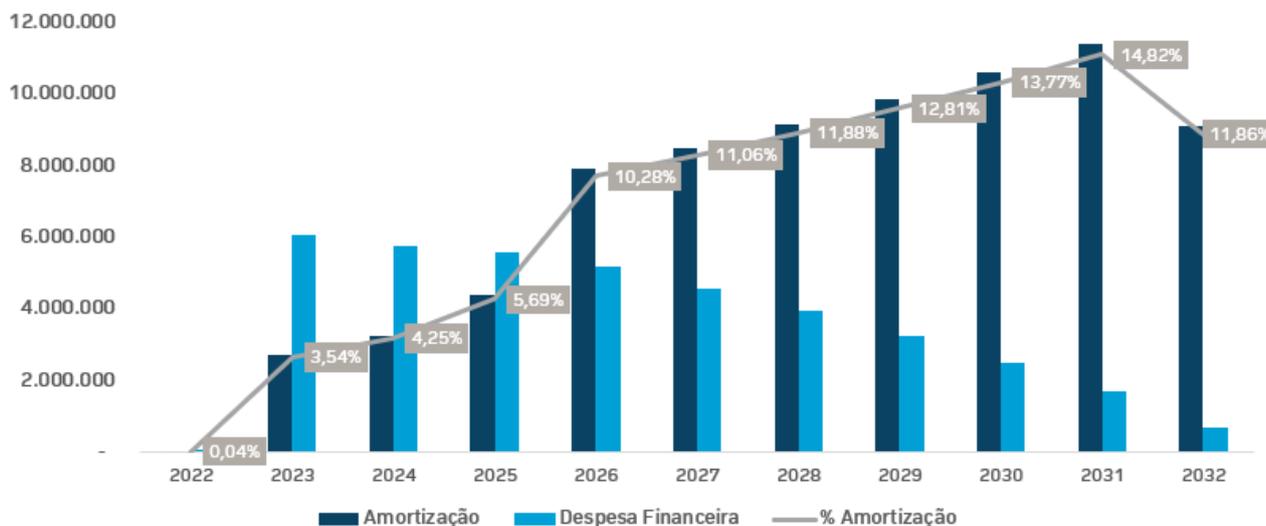
O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

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 31/03/2025, 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.



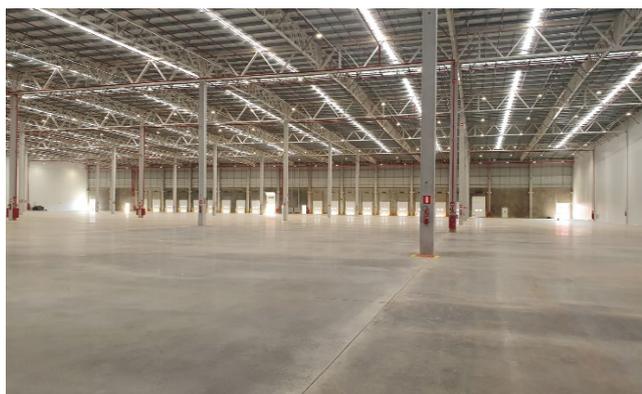
Imagem aérea do empreendimento.



Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.



Docas e sanitários do galpão.



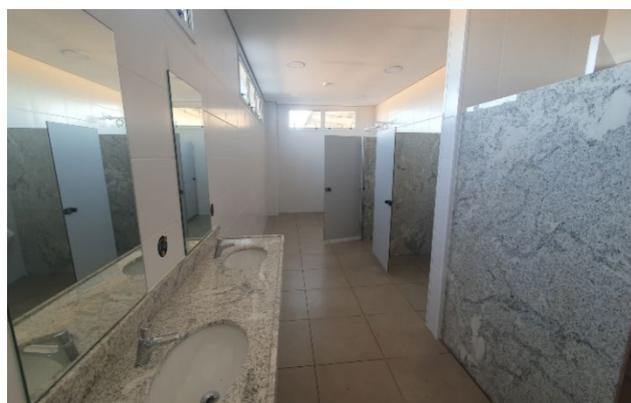
Área de armazenagem.



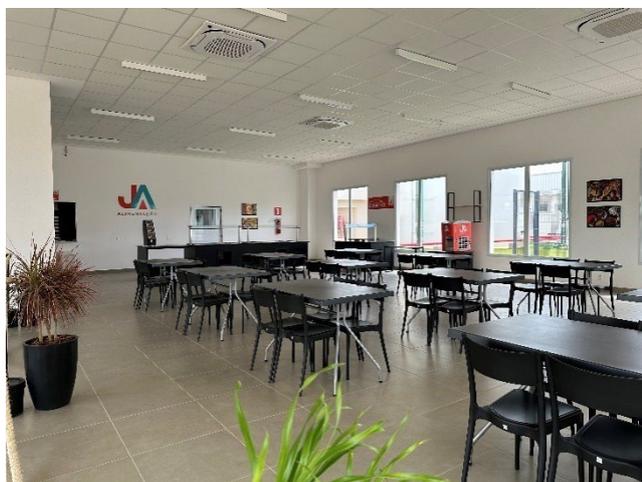
Área de armazenagem.



Núcleo de recepção do galpão.



Vestiário galpão.



Restaurante Mobiliado.



Cozinha Restaurante.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **27 de março de 2025**, 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, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“Fundo”), convidou os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 29 de abril de 2025 (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Em **17 de fevereiro de 2025**, 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento administrados e/ou escriturados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.



DOCUMENTOS

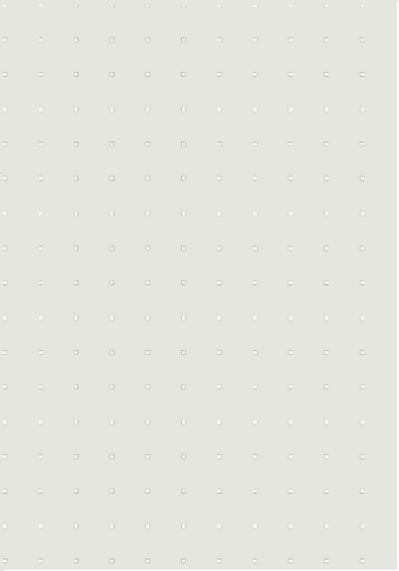
Regulamento Vigente

Demonstrações
Financeiras 2024

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