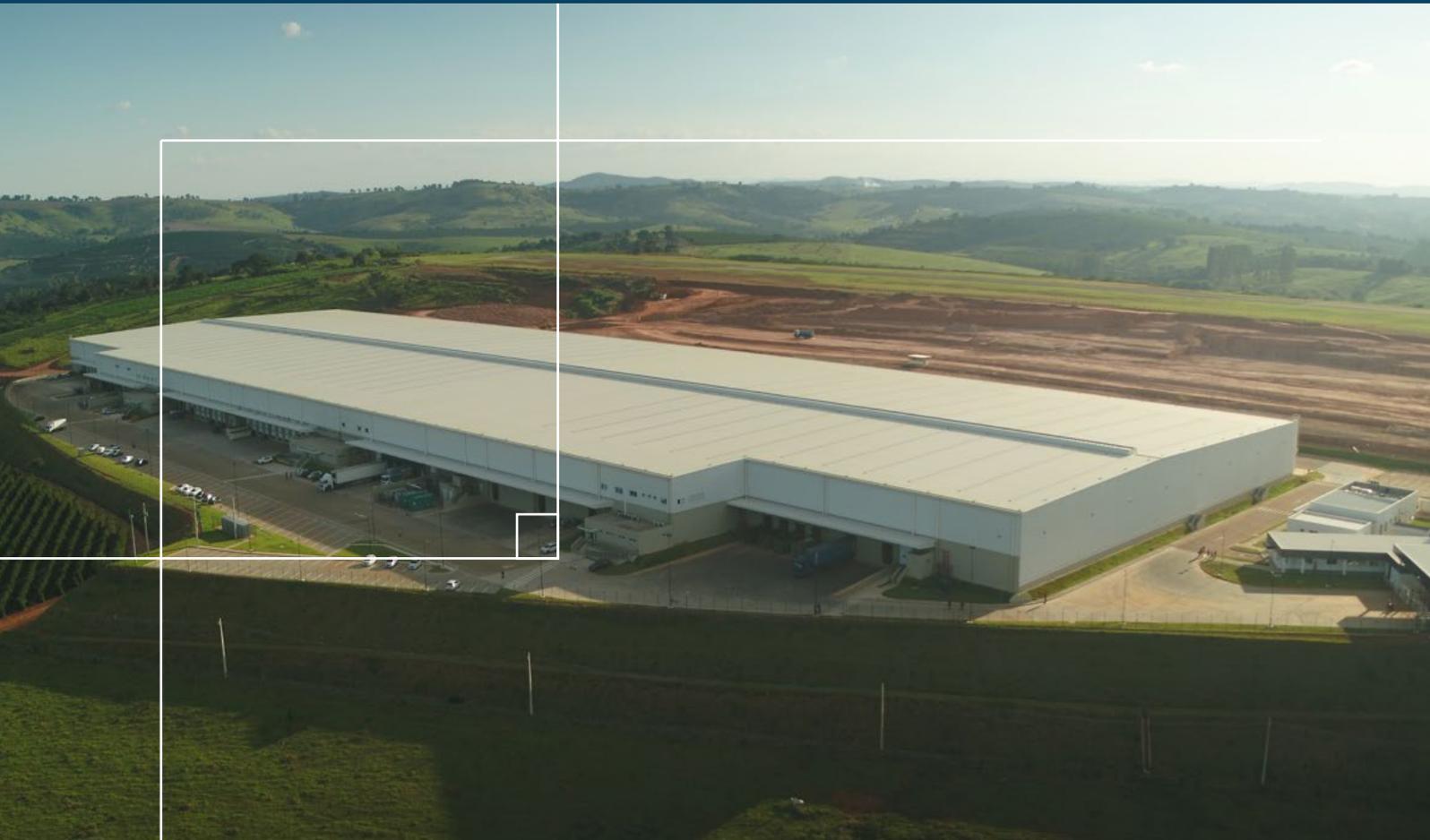


# Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



ABRIL DE 2025

Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>6</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>10</b>
CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3	<b>15</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>18</b>
DOCUMENTOS	<b>19</b>



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



## OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Desenvolvimento Logístico FII tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, pelo desenvolvimento de empreendimentos logísticos.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 48,70**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 99,99**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 84 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

#### LIBERATION DAY!!!!!!

Após um mês de março com o anúncio de algumas tarifas que os Estados Unidos da América (EUA) passarão a adotar na importação de bens e serviços de suas principais contrapartes, como Canadá e México (10% a 20% sobre todos os bens que não façam parte do acordo comercial com os EUA), China (tarifa de 20% sobre todos os bens originários desse país) entre outros, e, ainda, sobre produtos considerados estratégicos como aço, alumínio (25%) e automóveis, chegamos finalmente ao dia 2 de abril de 2025, o Dia da Libertação, quando, com o circo armado nos jardins da Casa Branca, o presidente Donald Trump, com uma lousa na mão, anunciou as ditas Tarifas Recíprocas e surpreendeu o mundo inteiro ao impor tarifas maiores do que se esperava a quase 70 parceiros comerciais dos EUA. O Brasil fez parte do grupo de países que teve uma menor alíquota, enquanto a China teve inicialmente uma tarifa de 34% e a União Europeia foi contemplada com tarifas de 20%. A partir desse momento tivemos um importante aumento da volatilidade dos mercados em função da escalada das decisões e principalmente da reação que a China teve ao aumentar na mesma magnitude as tarifas de importação sobre produtos americanos. O fato é que o governo Trump espera arrecadar entre U\$ 600 bilhões e U\$ 1 trilhão com as tarifas, sendo o objetivo dessa política meramente arrecadatório, não visando a um uso como regulador do fluxo comercial, o que pode vir a gerar distorções no futuro.

Com o temor de recessão que o tarifaço do governo Trump pudesse trazer, os mercados desabaram na sequência da divulgação da nova política tarifária do governo americano. O índice S&P500, em Wall Street, recuou 4,84% no dia 03/04 após o anúncio, na maior queda desde março de 2020. Também tiveram quedas expressivas os outros índices do mercado americano como o Dow Jones, 3,98% e o Nasdaq, 5,97%, assim como as principais bolsas do mundo. Nos dias seguintes novas baixas no mercado acionário foram verificadas. No total, a queda do S&P500 chegou a quase 15% em poucos dias. Estima-se que, com esse pacote, a tarifa média sobre as importações americanas pode subir para 22% em comparação com 2,50% em 2024, atingindo o nível mais alto desde 1910!

Sem dúvida o choque provocado pelo anúncio do tarifaço de Trump é um chamado para que as negociações bilaterais com os diversos parceiros se iniciem em uma posição mais vantajosa para os negociadores americanos, mas não se sabe onde isso vai terminar. Com certeza haverá uma distensão entre as partes, especialmente na relação EUA/China que, no calor da hora, chegaram ao anúncio de tarifas de importação de até 154% dos EUA para importações da China e um número parecido na mão inversa de importações de produtos americanos pela China. Mas a reação imediata dos mercados indica que teremos pela frente um encarecimento de diversos produtos pela aplicação das tarifas de importação e com isso um aumento da inflação e uma provável recessão, porque a insegurança causada pela falta de definição sobre o patamar de tarifas que vai ser imposta às mais diversas cadeias produtivas vai paralisar os mercados e principalmente adiar investimentos e tomadas de decisão por parte dos líderes empresariais. A confiança para novos investimentos estará reduzida e as consequências dessa insegurança serão sentidas em todas as principais economias do mundo.

Outra realidade que já podemos perceber é a desvalorização do dólar em relação às principais moedas, como chegamos a ver em relação ao franco suíço, euro e libra esterlina. Essa falta de confiança no dólar também atingiu os títulos do tesouro americano, que, nos dias que se seguiram ao anúncio das tarifas, tiveram dificuldades de colocação e chegaram a perder valor em relação ao que vinham negociando em março. Esse aumento de prêmio para carregar a dívida do tesouro americano demonstra que parte dos investidores mundiais e mesmo os bancos centrais de alguns países podem estar diminuindo a sua posição na moeda e nos títulos do tesouro como reserva de valor. Essa situação somada às críticas que diversos apoiadores de Trump começaram a fazer na esteira do derretimento das bolsas e da desvalorização do dólar, levaram o governo Trump a anunciar, em 09/04, a suspensão das tarifas recíprocas, exceto para as importações da China, por 90 dias com aplicação de tarifa única de 10% para todos os parceiros comerciais. Não resta dúvida que esse recuo se deu muito pelo medo que a alta do prêmio de risco dos títulos do tesouro americano evoluísse para níveis superiores aos impressionantes 5,02% alcançados no dia 09/04 para os vencimentos de 30 anos e 4,52% no vencimento de 10 anos. Enfim, as tarifas recíprocas estão suspensas, as negociações bilaterais já começaram com alguns anúncios de acordo, como com a Inglaterra, que se seguirão a negociações com China, Japão, Índia e todos os principais parceiros comerciais dos EUA. Os mercados iniciaram uma recuperação e uma diminuição da volatilidade e provavelmente até julho teremos uma definição clara do cenário que persistirá para o fim de 2025. Mesmo a pressão que o presidente Trump estava fazendo em cima de Jerome Powell, presidente do FED, o Banco Central americano, para baixar os juros já diminuiu.

Por aqui os mercados seguiram a volatilidade do mercado americano embora com menos intensidade. O IBOVESPA teve uma oscilação ao redor de 6,33% em cinco pregões, saindo de 131.190 pontos no fechamento de



02/04 e chegando a 122.887, como ponto mínimo, em 09/04. Já o dólar, no auge do stress, alcançou R\$ 6,0959 e havia batido R\$ 5,5922 em 03/04, incríveis 9% de variação. Por fim, o IFIX teve um comportamento mais estável, chegando a cair 2,50% entre 02/04 e 09/04, mas também se recuperou. No fim, apesar da volatilidade e do stress, todos os mercados se recuperaram bem e terminaram o mês de abril no campo positivo. O IBOVESPA terminou o mês com uma alta de 3,69%, o dólar fechou com queda de 0,5382% a R\$ 5,6740 e o IFIX encerrou abril a 3.412,71, alta de 3%. Cabe notar que as taxas dos DI fecharam em todos os vértices e os títulos pós fixados, as NTN-B, também tiveram queda fechando ao redor de 50 bps nos vencimentos mais curtos.

Um último destaque vai para a reunião do Comitê de Política Monetária de 07/05, que entregou mais uma alta de juros, dessa vez de 50 bps, subindo a SELIC para 14,75% ao ano. O Comitê do BACEN entregou o que havia prometido na última reunião, ou seja, uma alta de juros em uma magnitude menor do que o ritmo anterior e passou a impressão em seu comunicado que o ciclo de aperto monetário se encerra nesses níveis, o que nos leva a precificar cortes para as duas últimas reuniões de 2025.

Continuamos confiantes que tanto o IFIX quanto as ações vão entregar resultados ainda melhores até o final de 2025. Isso se deve principalmente a uma expectativa de queda de juros a nível mundial que provavelmente terá efeitos por aqui também.

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.

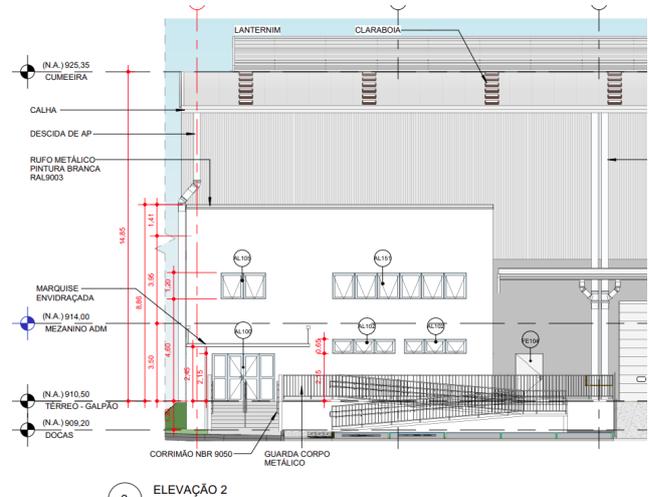
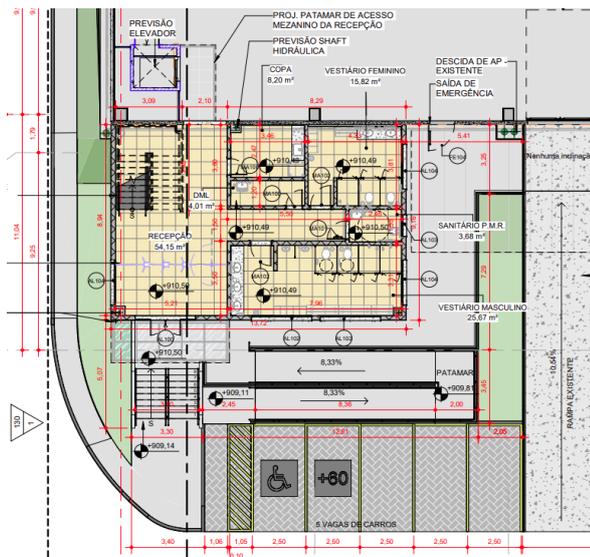
Clique [aqui](#) para acessar o vídeo do empreendimento realizado em 15 de agosto de 2023.

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 250m<sup>2</sup> 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 125m<sup>2</sup>, será incluída como área locada adicional no contrato de locação.

Ao longo do mês de outubro de 2024 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 agosto.



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

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/m<sup>2</sup> sobre toda a área locada, a vigor a partir de julho de 2025.

No mês de abril, foram finalizadas as fundações, concretagem e desforma das vigas baldrames, execução do muro de arrimo e impermeabilização.



Desforma dos baldrames e etapa de impermeabilização do muro.

Também no mês de abril, foi implantado pela administração do condomínio, uma base de equipe de bombeiros civis que atenderá todo o complexo Citlog Sul de Minas e Porto Seco em período 24h. A inclusão desta equipe no escopo do condomínio foi aprovada em revisão orçamentária para ano de 2025 em atendimento à demanda dos principais locatários do empreendimento. A equipe contará com três bombeiros civis por turno, contando com três turnos para atendimento 24h, que trará maior controle e fiscalização ao empreendimento, em especial para os sistemas de proteção e combate a incêndio, aumentando assim a segurança não só do imóvel como também das ocupações e operações do galpão.



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.

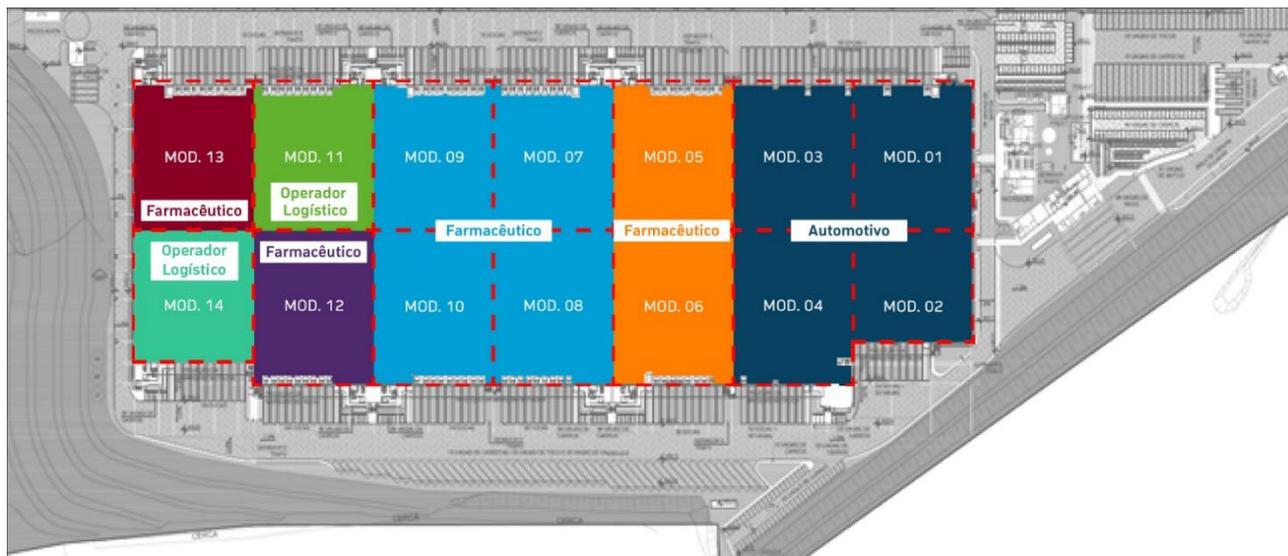
Em dezembro de 2023 foi firmado o contrato de locação na modalidade típica para o módulo 13, com prazo de 60 meses contados de 18 de dezembro de 2023, com a Daiichi Sankyo Brasil Farmacêutica Ltda., empresa

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%
<b>Total</b>	<b>78.543</b>	<b>67.884</b>	<b>4.744</b>	<b>132</b>	<b>1.987</b>	<b>762</b>	<b>75.509</b>	<b>3.034</b>	<b>86%</b>

Fonte: Hedge Investments.

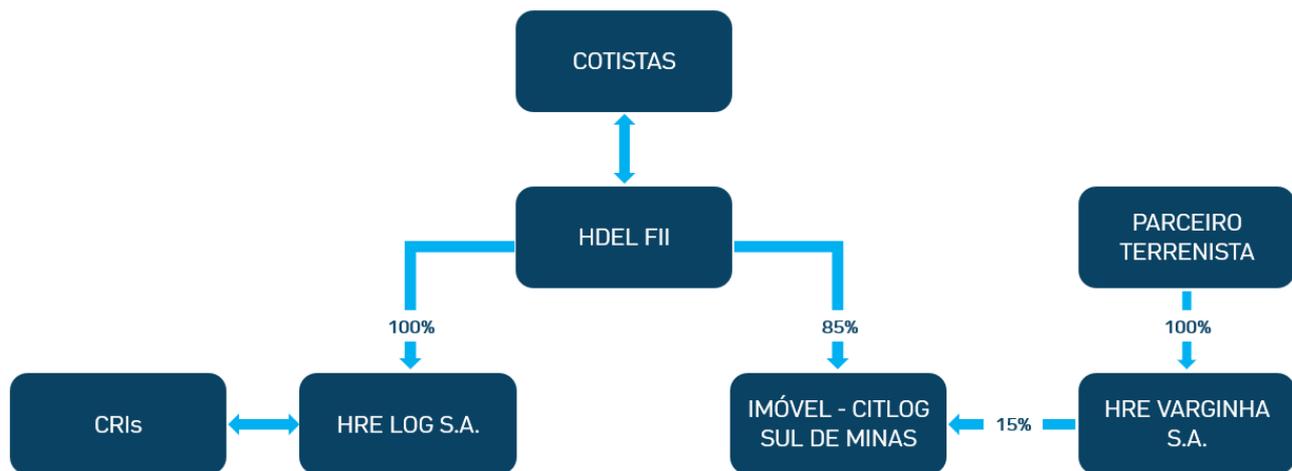
## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

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

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 tributáveis<sup>1</sup>. 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\$ 8,38 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária.

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

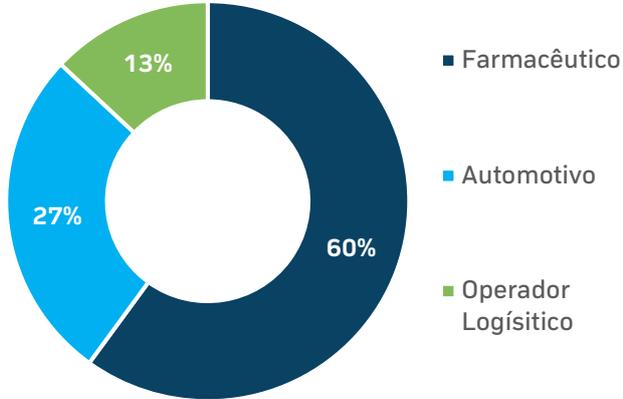
HDEL11	2022	2023	2024	2025	abr/25
Receitas de Locação	0	5.189.928	20.309.625	8.400.602	2.471.762
Receitas Financeiras	123.223	1.031.833	650.830	229.699	63.318
Despesas Operacionais	-37.251	-698.555	-1.897.833	-330.119	-88.904
Despesas Imobiliárias	0	0	0	-3.300	-2.500
<b>Resultado Operacional</b>	<b>85.972</b>	<b>5.523.206</b>	<b>19.062.622</b>	<b>8.296.881</b>	<b>2.443.677</b>
<b>Rendimento</b>	<b>81.867</b>	<b>5.471.723</b>	<b>18.228.000</b>	-	-
<b>R\$/Cota</b>	<b>1,95</b>	<b>7,52</b>	<b>21,70</b>	-	-
<b>% Distribuição</b>	<b>95,23%</b>	<b>99,07%</b>	<b>95,62%</b>	-	-

Fonte: Hedge.



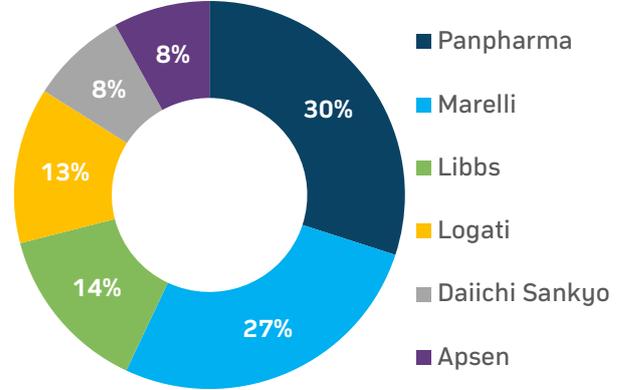
## DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

**SETOR DE ATUAÇÃO**  
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

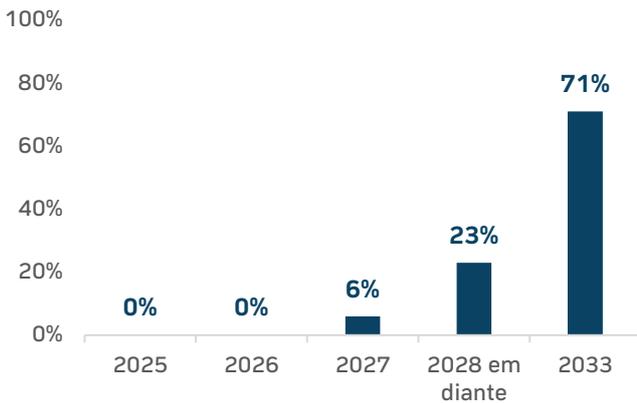
**EMPRESAS**  
(% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

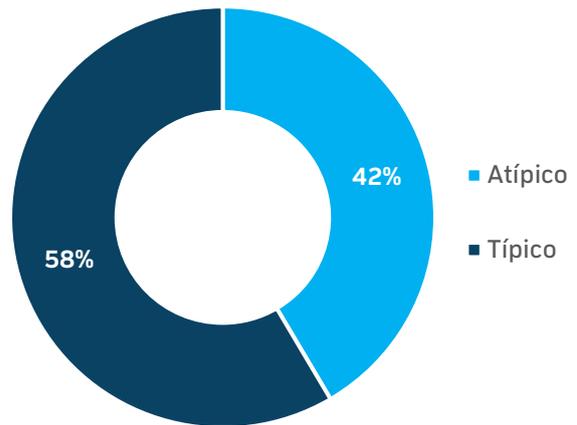
## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

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



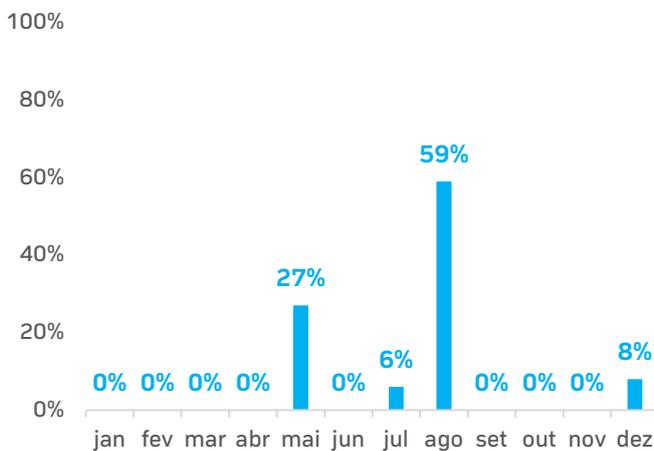
Fonte: Hedge.

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



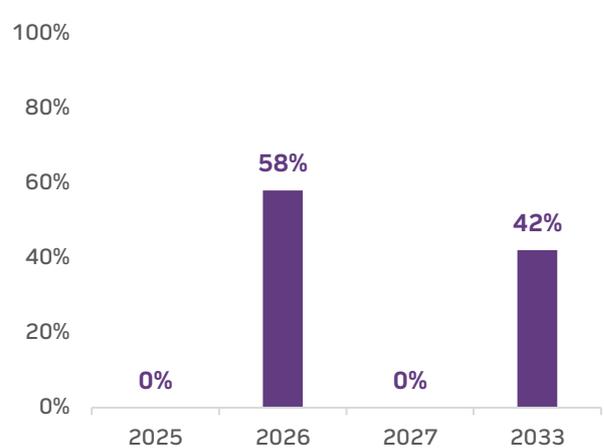
Fonte: Hedge.

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



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

**REVISIONAL**  
(% da ABL Locada)



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



## OFERTA E ALOCAÇÕES E RECURSOS

Em 06/09/2022 foi encerrada oferta pública de cotas, tendo sido comprometido pelos investidores um total de R\$ 84.000.000. Foram realizadas chamadas de capital cujos aportes se deram em 09/09/2022, 05/05/2023, 05/06/2023 e 26/06/2023, correspondentes a 60% do capital comprometido. Em 02/08/2023 foi realizado o 5º e último aporte de capital dos investidores no Fundo, equivalente a 40% do total comprometido, de modo que a oferta encerrou o mês de agosto de 2023 e 100% integralizada.

## ALAVANCAGEM

Em 08/09/2022 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em duas séries, totalizando R\$ 33 milhões, conforme características abaixo:

Conforme previsto no Termo de Securitização do CRI, após a emissão do habite-se do empreendimento, os Juros remuneratórios passarão a ser de 7,65%. A remuneração será calculada com base na nova taxa prevista a partir da Data de Pagamento subsequente à comunicação para a Emissora e Agente Fiduciário, que foi em agosto de 2023.

Em setembro de 2023 foi emitida a 3ª série do da 12ª Emissão da Habitasec.

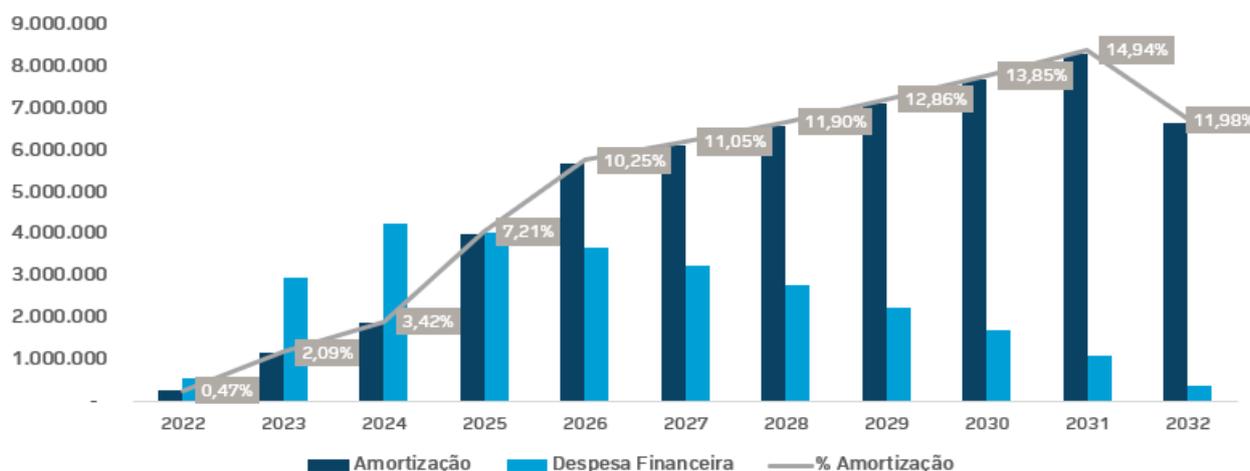
12ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série	3ª Série
<b>Volume</b>	R\$ 22.000.000,00	R\$ 11.000.000,00	R\$ 22.500.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas		
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se		
<b>Data de Emissão</b>	08/09/2022	10/10/2022	06/09/2023
<b>Prazo</b>	120 meses	119 meses	108 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 22.400.802,72	R\$ 11.274.687,24	R\$ 23.176.676,17

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

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/04/2025, 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:

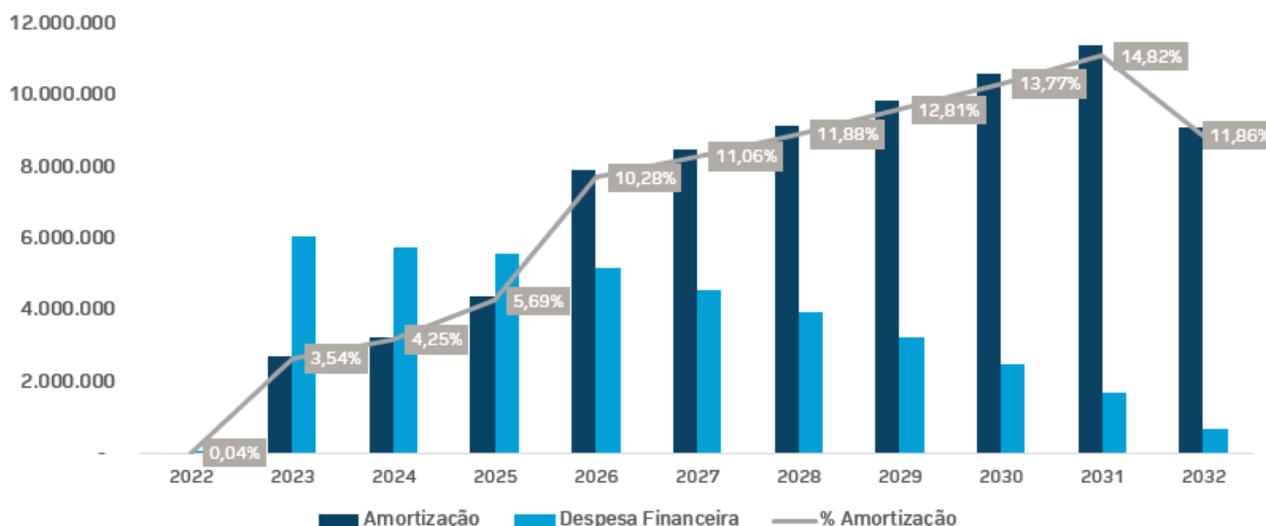
13ª Emissão da Habitasec	1ª Série	2ª Série
<b>Volume</b>	R\$ 11.000.000,00	R\$ 66.000.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas	
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA + 7,65% ao ano após habite-se	
<b>Data de Emissão</b>	08/11/2022	08/12/2022
<b>Prazo</b>	118 meses	117 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 11.341.507,49	R\$ 67.853.417,99

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

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/04/2025, 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

<b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b> 85%	<b>LOCALIZAÇÃO</b> Varginha - MG	<b>ÁREA DO TERRENO</b> 204.696,53 m <sup>2</sup>	<b>ÁREA LOCÁVEL</b> 78.542,74 m <sup>2</sup>
-------------------------------------	-------------------------------------	---	---

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Pé direito livre de 12m	Balança rodoviária
Capacidade de piso de 6t por m <sup>2</sup>	Portaria blindada com eclusa
Modulação entre pilares de 21m x 22,50	Segurança, vigilância e CFTV 24h
Sistema de proteção e combate a incêndio classificação J4	Restaurante
Áreas flexíveis de mezaninos, recepção e vestiários	Administração condominial profissional
Possibilidade de adaptações e customizações sob medidas	Certificação Leed Silver
Estacionamento interno e externo para veículos e carretas	Estação de tratamento de esgoto e reuso de água
Área de apoio para motoristas	Cobertura preparada para recebimento de placas solares

### FICHA TÉCNICA

Citlog Sul de Minas – Fase 3	
<b>Endereço</b>	Av. Porto Seco, 1.540, Aeroporto - Varginha - MG
<b>Ano de entrega</b>	2023
<b>Área do terreno</b>	204.696,53 m <sup>2</sup>
<b>Área construída</b>	78,542,74 m <sup>2</sup>
<b>Módulos</b>	A partir de 4.000 m <sup>2</sup>
<b>Docas</b>	Uma para cada 750m <sup>2</sup>
<b>Pé direito livre</b>	12 metros
<b>Espaçamento entre colunas</b>	21 m x 22,5 m
<b>Gerador</b>	Áreas comuns e privativas
<b>Capacidade de piso</b>	6 t / m <sup>2</sup>

## SOBRE O ATIVO

O Citlog Sul de Minas – Fase 3 é formado por um galpão único, com cerca de 80 mil m<sup>2</sup> de área locável destinados à armazenagem logística no município de Varginha-MG. Com padrão construtivo Classe AAA, possui flexibilidade com módulos a partir de 4.000 m<sup>2</sup>, incluindo mezaninos que podem ser usados como escritório e espaço adicional de armazenagem, garantindo flexibilidade ao cliente. A área de docas é toda coberta com marquise, assegurando proteção durante o processo de carga e descarga de mercadorias. Com pé-direito livre de 12m e capacidade de piso de 6t/m<sup>2</sup>, o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão possui uma doca para cada 750 m<sup>2</sup> e espaçamento entre colunas de 21m x 22,5m. Atende a todos os critérios para classificação AAA.

O empreendimento conta com operação 24h ao dia, guarita blindada, vigilância CFTV e sistema de sprinklers, garantindo uma operação segura para as mais variadas demandas. Ainda, há estacionamento de carros e de caminhões, restaurante, área de lazer, área de apoio a motoristas, vestiário e ambulatório, tornando a operação cômoda e prática aos futuros locatários. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do Aeroporto Municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Imagem aérea do empreendimento.



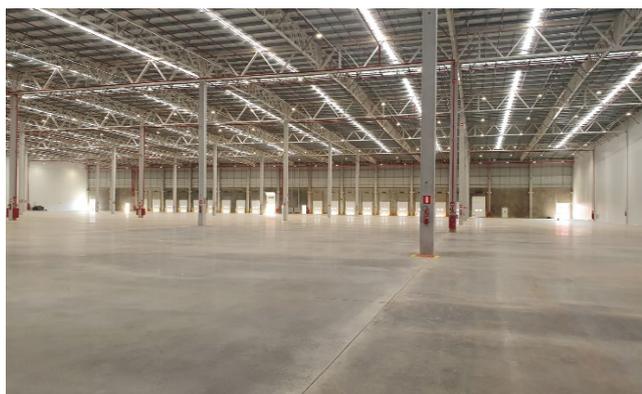
Imagem aérea do empreendimento.



Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.



Docas e sanitários do galpão.



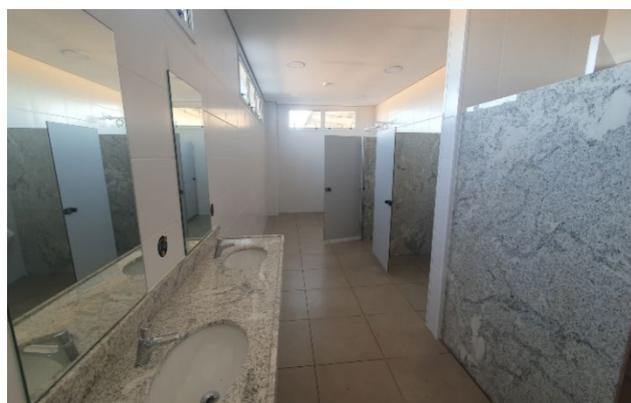
Área de armazenagem.



Área de armazenagem.



Núcleo de recepção do galpão.



Vestiário galpão.



Restaurante Mobiliado.



Cozinha Restaurante.



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **30 de abril 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“Fundo”), apresentou a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 15 de maio de 2025 (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre: (i) A retenção dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2025. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora; (ii) A retenção dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2025. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora; e (iii) A alteração do caput e parágrafo 1º do artigo 2º do Regulamento, para prever a alteração do objetivo do Fundo e a atualização de sua classificação Anbima, conforme redação consolidada abaixo: “Art. 2º - O FUNDO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do FUNDO, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, no desenvolvimento de um empreendimento imobiliário destinado a exploração logística e industrial, bem como bens e direitos a ele relacionados, no imóvel situado na Rua Projetada, nº 333, Aeroporto, no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Varginha, objeto da Matrícula nº 52.403, e no imóvel situado na Rua Estrada do Aeroporto, s/n, Aeroporto, no Estado de Minas Gerais, na cidade de Varginha, objeto da Matrícula nº 35.084, ambos registrados no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha – MG (“Ativos Alvo”). Parágrafo 1º – Para os fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como FII de Tijolo / Desenvolvimento / Gestão definida / Logística.”

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

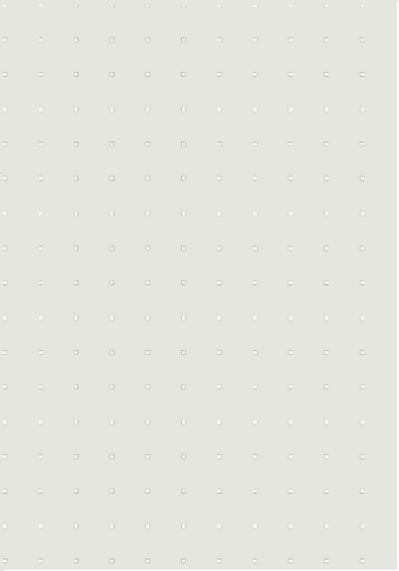
[Regulamento Vigente](#)

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



# hedge.

INVESTMENTS

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

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