

Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



NOVEMBRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	8
CITLOG SUL DE MINAS – FASE 3	14
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	17
DOCUMENTOS	19



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, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, no desenvolvimento de empreendimentos logísticos.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 110,49

COTA DE MERCADO

R\$ 85,98

VALOR DE MERCADO

R\$ 72,2 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

108

QUANTIDADE DE COTAS

840.000

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Setembro 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 qualificados

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.

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.

As obras do empreendimento tiveram início em setembro de 2022, com previsão de conclusão em duas etapas.

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.

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 da locatária e contando com a mobilização e início da Administração do Condomínio a partir do mês de maio.

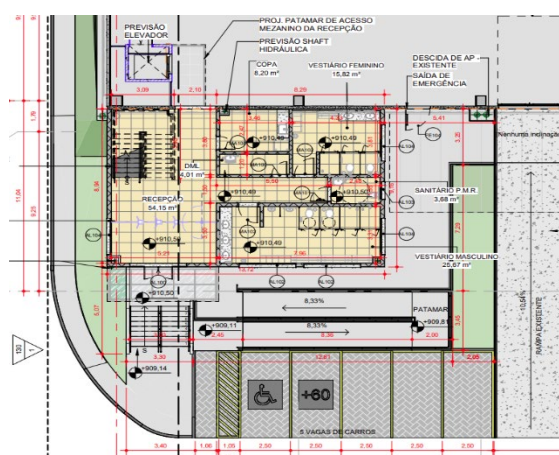
Em 31 de julho de 2023 foi concluída a segunda etapa, com a entrega substancial de todo o empreendimento, isto é, sem pendências relevantes e com a emissão do AVCB e Habite-se final. Em 1º de agosto de 2023 foram formalizadas as entregas e início da vigência das locações dos módulos 5 ao 12 aos respectivos 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.

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 pavimento para a área administrativa. O pleito de construção foi negociado e aprovado, tendo sido acordado que o Fundo arcará por uma parte dos custos com a contrapartida de acréscimo no valor de aluguel em R\$ 0,50/m² sobre toda a área locada e aumento da ABL, vigendo a partir de julho de 2025.

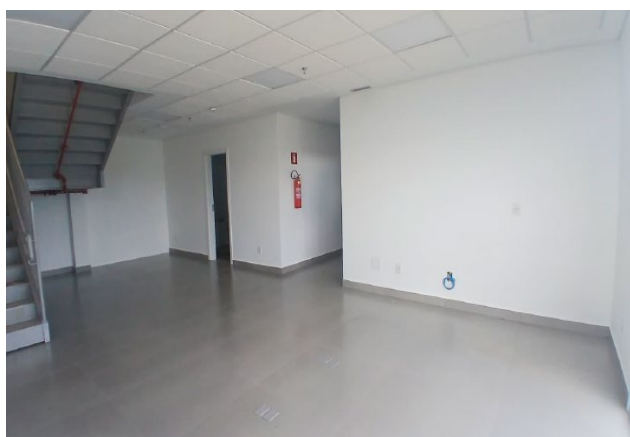


Planta piso térreo e elevação frontal da nova recepção do módulo 14.

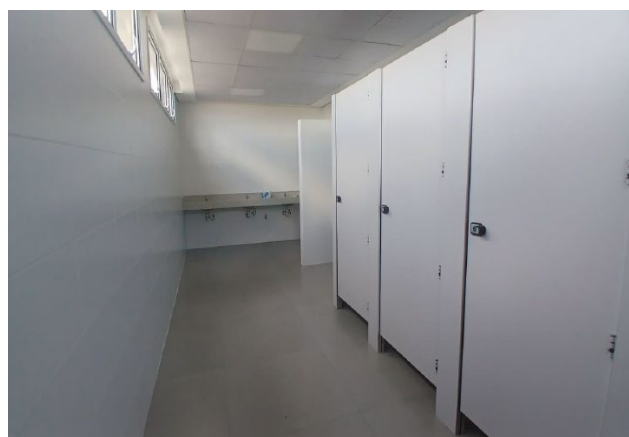
A obra de construção do núcleo de recepção e vestiários foi, então, finalizada no mês de outubro, incluindo os acabamentos e instalações prediais. Foi realizado o comissionamento das instalações de iluminação, água fria, esgoto e exaustão, garantindo o bom funcionamento dos sistemas. Como pendências, restam executar as aberturas da passagem para conectar o espaço da recepção com a área de armazenagem do galpão, alguns itens de checklist e a obtenção de AVCB e Habite-se da nova edificação.



Núcleo Recepção, Vestiários e Administração Módulo 14 – Fachada Frontal.



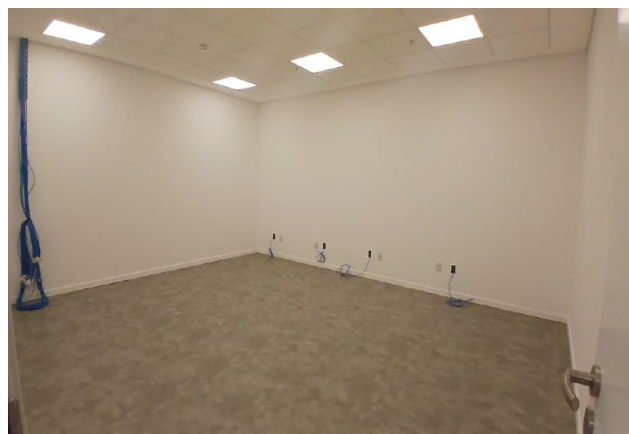
Recepção – Piso Térreo.



Vestiário – Piso Térreo.



Área Administrativa e Sanitários – Piso Superior.



Área Administrativa – Piso Superior.

Outra benfeitoria em execução no Citlog Sul de Minas 3 é a implantação de um gerador para o atendimento à carga elétrica do restaurante, que não é coberto pelo gerador de áreas comuns, a fim de garantir o pleno funcionamento e operação do restaurante nas ocasiões de falta de fornecimento de energia da concessionária ou durante manutenções não programadas. No mês de outubro foi iniciada a obra civil de implantação da base e infraestrutura para o novo gerador de 115kVA. A base do gerador já foi concluída, restando pendente a entrega do equipamento e instalações elétricas para sua ligação, que estão previstas para o mês de janeiro, com start do gerador previsto para o início do mês de fevereiro.

Também em relação à operação do condomínio, a Administração implementou processo de migração da instalação de energia das áreas comuns para o Ambiente de Contratação Livre (ACL) de energia, buscando trazer redução nas despesas. O contrato no mercado cativo foi denunciado e a migração efetiva foi concluída em junho de 2025 e já gerou em uma economia acumulada de 35% no custo de energia do condomínio até outubro/25.



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 de 2023 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.

Em julho de 2025 o locatário do módulo 14, que representa 6,54% da área locável total do imóvel e do Fundo, notificou sua intenção de rescisão antecipada do contrato de locação, cujo aviso prévio é de 180 dias e se encerraria em 25 de janeiro de 2026. No início de outubro o locatário formalizou o cancelamento da notificação de rescisão e interesse em seguir com o contrato para o cumprimento integral do prazo de vigência. Desta forma, o aviso prévio foi cancelado, assim como a expectativa de disponibilidade para locação.

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*	5.171	4.277	419	9	134	134	4.972	199	83%
Total	78.923	67.884	4.857	132	2.121	896	75.889	3.034	86%

Fonte: Hedge Investments.

*Atualizado com a nova recepção do módulo 14.

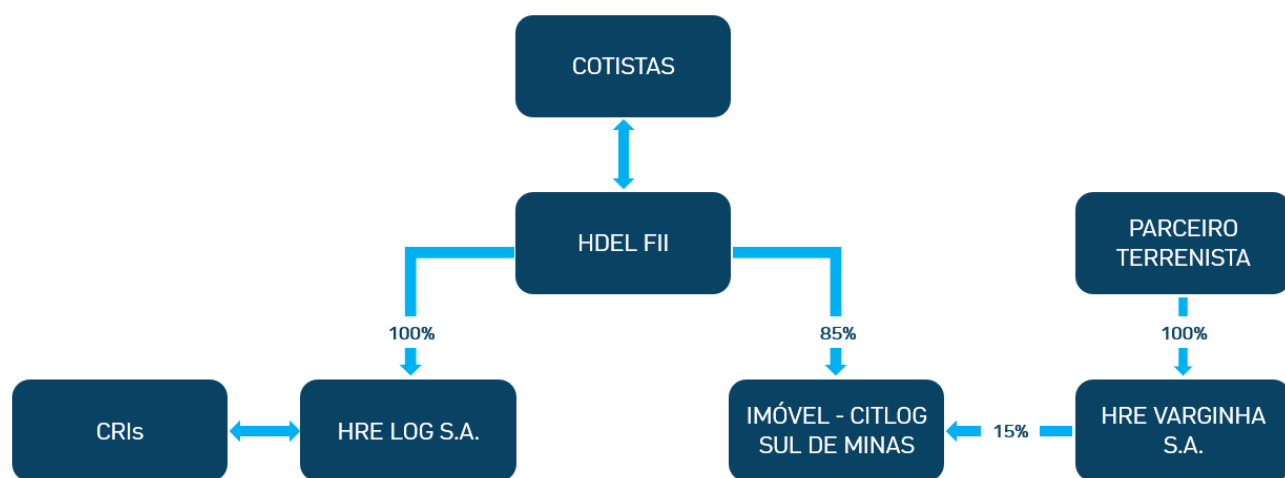
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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.

Em 15 de maio de 2025, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, o objetivo do Fundo foi alterado, assim como sua classificação na Anbima, que passou a ser "Desenvolvimento para Renda", enquadrando-se como um Fundo de Tijolo e Desenvolvimento de Gestão Definida, no segmento Logístico. A partir dessa data, o valor do imóvel passou a ser marcado com base no Laudo de Avaliação realizado em 30 de julho de 2024, no montante de R\$ 246,5 milhões (considerando a participação de 85% detida pelo Fundo). Com isso, houve uma relevante valorização na cota patrimonial do Fundo, que passou de R\$ 48,07 no fechamento de abril de 2025 para R\$ 124,06 em 31 de maio de 2025. Já a HRE LOG S.A. teve seu valor na carteira atualizado com base na equivalência patrimonial.

No mês de junho de 2025, em cumprimento à Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a valor de mercado (valor justo). Considerando a participação de 85% detida pelo Fundo, o ativo foi avaliado em R\$ 239,5 milhões, valor 2,88% inferior ao registrado contabilmente. Os impactos da reavaliação resultaram em uma redução de aproximadamente 5,32% no valor patrimonial da cota. Ainda em junho, ocorreu o impacto da provisão da distribuição de rendimentos referente ao primeiro semestre de 2025, no valor de R\$ 14,30/cota. Dessa forma, no fechamento de junho o valor da cota patrimonial passou a ser R\$ 103,79.

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

RESULTADO DO FUNDO

Conforme previsto no 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. Mesmo com a alteração do objetivo para 'Desenvolvimento para Renda', o Fundo mantém prazo de duração de quatro anos, podendo ser prorrogado por até um ano. Dessa forma, a estratégia permanece focada na valorização do imóvel até o momento do desinvestimento.

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 e gerava 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. No encerramento de abril de 2025, o Fundo registrou um ativo total de R\$ 198,2 milhões e passivo de R\$ 157,3 milhões. O resultado operacional foi de aproximadamente R\$ 2 milhões, e a prestação mensal da dívida manteve-se em R\$ 1,5 milhão. O ativo permanece 100% locado.

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.

Conforme 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 Fundo divulgou em dezembro de 2024, portanto, a apropriação de um rendimento de R\$ 11,60/cota, considerando o total de 840.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em uma data a ser determinada, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2024.

Em 15 de maio de 2025, considerando o entendimento acima, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a retenção dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no primeiro e segundo semestre de 2025. O Fundo divulgou em junho de 2025, a apropriação de um rendimento de R\$ 14,30/cota,

considerando o total de 840.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em uma data a ser determinada, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2025.

Tais anúncios vão em linha com a regulamentação vigente e o resultado contempla as receitas financeiras e as despesas operacionais do Fundo 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. 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\$ 9,59 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.

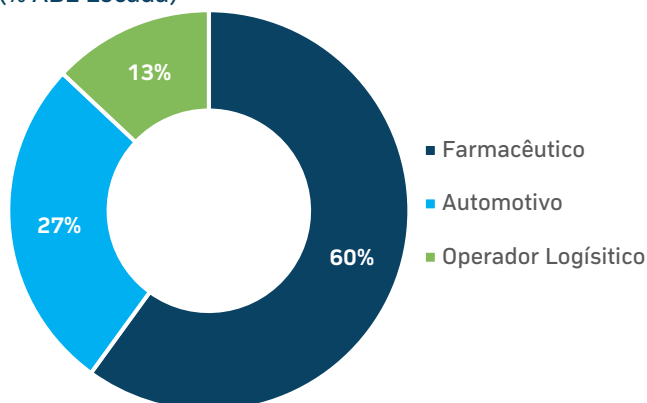
Fluxo Consolidado	2022	2023	2024	1S2025	2S2025	nov/25
Caixa Inicial	-	75.027.934	27.365.900	9.362.736	9.157.686	9.824.358
Captação de Recursos	4.198.300	79.801.700	-	-	-	-
Liquidação CRIs	109.469.372	22.384.853	-	-	-	-
Receitas Financeiras	1.061.384	3.007.474	854.443	384.834	427.533	75.546
Amortização CRIs	(295.799)	(4.010.511)	(5.561.391)	(3.824.670)	(4.273.768)	(1.177.053)
Despesas Financeiras	(693.299)	(8.980.859)	(10.212.708)	(5.039.858)	(4.453.915)	(884.782)
Despesas do Fundo	(37.251)	(698.555)	(1.897.833)	(529.502)	(668.506)	(127.886)
Despesas SPes	(203.651)	(1.447.577)	(1.080.687)	(131.549)	(23.520)	(4.462)
Pagamento de Rendimento	-	(807.590)	(13.230.000)	(91.775)	(111.000)	-
Custos de Aquisição	(383.696)	189.161	-	(12.414)	-	-
Projetos e Consultorias	(1.807.345)	(1.350.089)	(296.052)	(88.199)	-	-
Construção	(36.280.080)	(141.855.801)	(9.434.405)	(1.779.814)	(679.833)	(123.399)
Receitas Imobiliárias	-	6.105.760	22.855.433	10.907.898	10.293.338	2.085.692
Caixa Final	75.027.934	27.365.900	9.362.700	9.157.686	9.668.015	9.668.015

HDEL11	2022	2023	2024	1S2025	2S2025	nov/25
Receitas de Locação	-	5.189.928	20.309.625	12.386.668	10.280.967	2.083.519
Receita de Áreas Comuns	-	-	-	30.842	12.371	2.173
Receitas Financeiras	123.223	1.031.833	650.830	375.835	423.837	75.038
Despesas Operacionais	(37.251)	(698.555)	(1.252.852)	(505.894)	(656.506)	(127.886)
Despesas Imobiliárias	-	-	(644.981)	(23.608)	(12.000)	-
Resultado Operacional	85.972	5.523.206	19.062.622	12.263.844	10.048.669	2.032.844
Rendimento	81.867	5.471.723	18.228.000	11.785.200	-	-
R\$/Cota	1,95	7,52	21,70	14,03	-	-
% Distribuição	95,23%	99,07%	95,59%	96,10%	-	-

Fonte: Hedge.

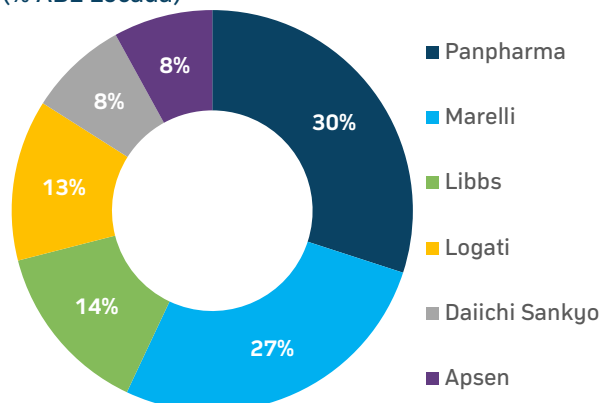
DIVERSIFICAÇÃO LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

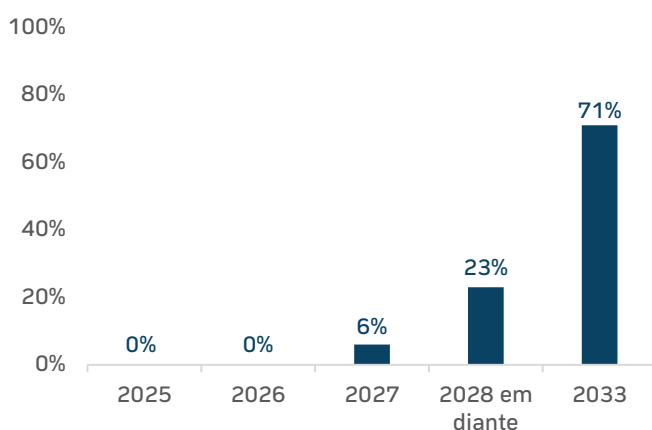
EMPRESAS (% ABL Locada)



Fonte: Hedge.

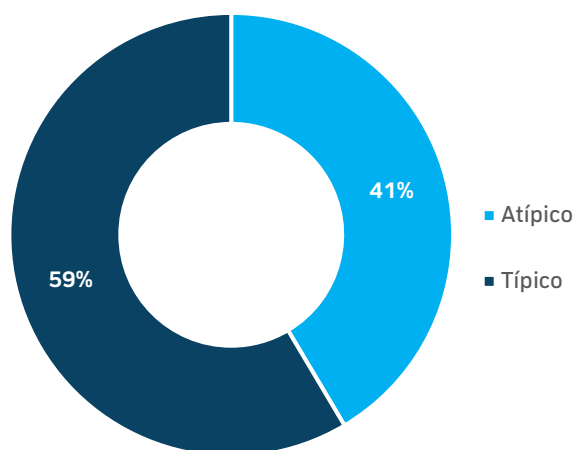
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% da ABL Locada)



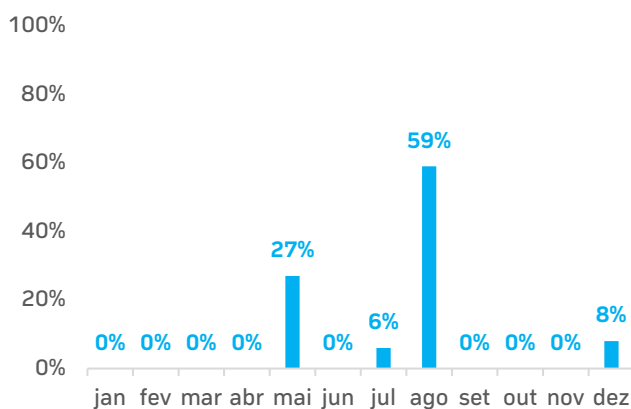
Fonte: Hedge.

TIPO DE CONTRATO (% da ABL Locada)



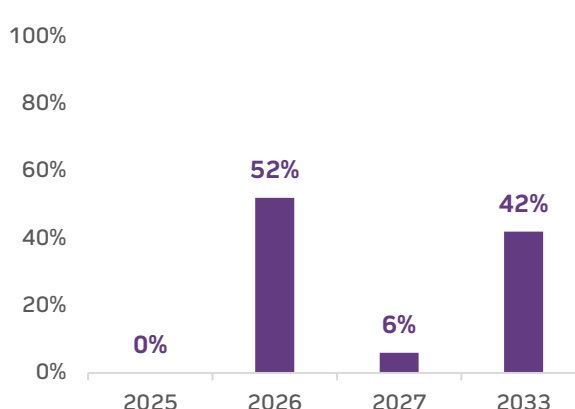
Fonte: Hedge.

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

O CRI Varginha foi emitido em 08/09/2022, dividido em duas séries, totalizando R\$ 33 milhões, conforme as características descritas abaixo. Em setembro de 2023, foi lançada a 3ª série da 12ª Emissão da Habitasec.

Posteriormente, em 08/11/2022, foi emitido o CRI Varginha II, também em duas séries, adicionando R\$ 77 milhões ao montante total, conforme as características apresentadas a seguir.

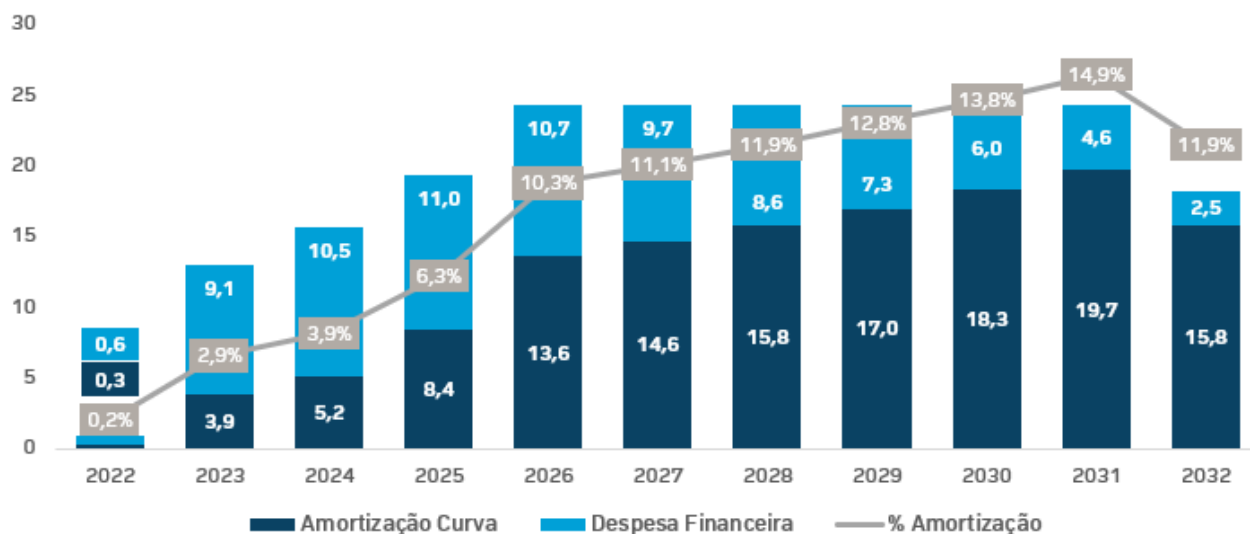
O gráfico abaixo consolida os valores anuais referentes às despesas financeiras, que incluem os juros mensais, a parcela da correção monetária e a amortização do saldo devedor.

A amortização corresponde ao valor total originalmente emitido dos CRIs, sendo que o percentual indicado por ano representa a fração paga em relação ao valor inicial.

Os valores de juros e correção monetária foram calculados com base nos indicadores disponíveis até 28/11/2025. Dessa forma, os valores futuros poderão sofrer alterações de acordo com as atualizações desses indicadores sobre o saldo devedor.

CRI Varginha	12ª Emissão	13ª Emissão
Séries	1ª, 2ª e 3ª da HabitaSec	1ª e 2ª da HabitaSec
Código IF	22I0089753 / 22I0089805 / 23I1257019	22I0089914 / 22I0089943
Saldo Devedor	R\$ 55.226.220,66	R\$ 77.654.211,56
Garantia	Alienação Fiduciária de 30% da HRE Varginha e 25,50% do Citlog Sul de Minas	Alienação Fiduciária de 70% da HRE Varginha e 59,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 7,65% (1ª e 2ª série) IPCA + 8,25% (3ª série)	IPCA + 7,65%
Data de Emissão	setembro/22	novembro/22
Vencimento	setembro/32	setembro/32

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$ MM) - 12ª e 13ª Emissões



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.



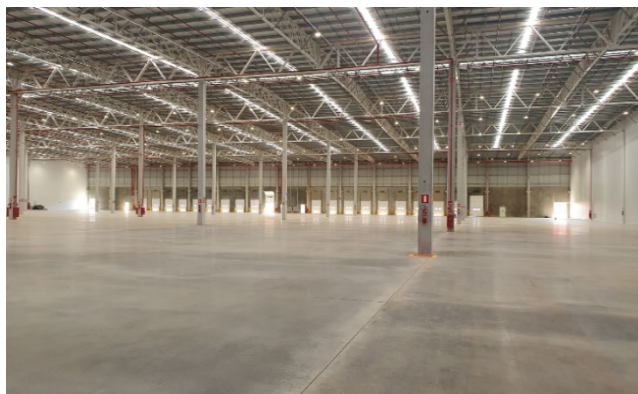
Imagem aérea do empreendimento.



Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.



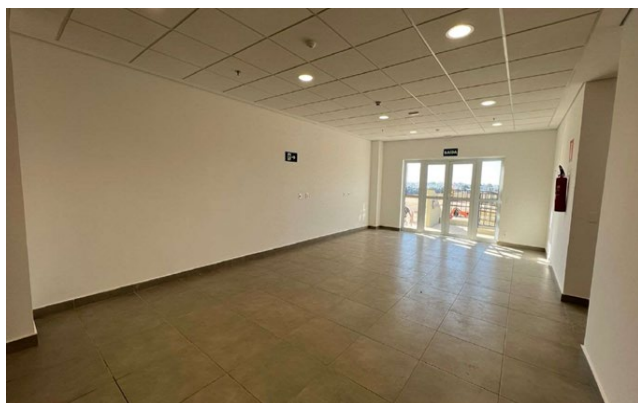
Docas e sanitários do galpão.



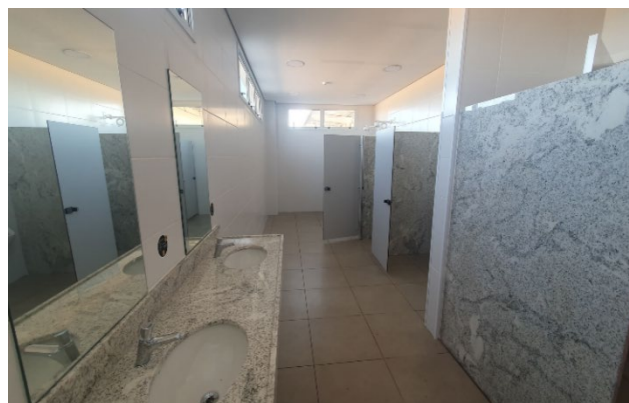
Área de armazenagem.



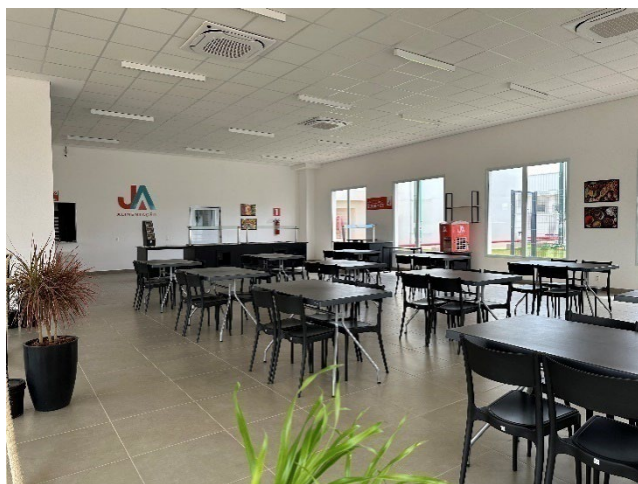
Área de armazenagem.



Núcleo de recepção do galpão.



Vestiário galpão.



Restaurante Mobiliado.



Cozinha Restaurante.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **19 de novembro 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 4 de dezembro de 2025 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre: (i) Nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a aprovação da alienação da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) do imóvel situado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 81.203 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, Estado de Minas Gerais ("Imóvel"), de propriedade do Fundo, para o CITLOG SUL DE MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Pessoa a Declarar"), em processo de constituição e obtenção de inscrição no CNPJ, em operação proposta pelo TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("FII Proponente"), com estipulação de pessoa a declarar, nos termos dos artigos 467 e seguintes do Código Civil brasileiro, pelo preço total de R\$ 242.250.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 167.250.000,00 (cento e sessenta e sete milhões e duzentos e cinquenta mil reais) até 12 de dezembro de 2025, no ato de fechamento, ocasião na qual será transmitida a posse do Imóvel à Pessoa a Declarar, mediante a compensação de créditos detidos em decorrência de Compromisso de Compra e Venda firmado entre o FII Proponente e o Fundo, na oferta pública de emissão primária de cotas do FII Proponente ("Parcela Compensação"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em até 180 (cento e oitenta) dias contados do pagamento da Parcela Compensação, mediante a securitização dos recebíveis imobiliários oriundos da compra e venda do Imóvel, sendo que referidos créditos imobiliários deverão ser cedidos pelo Fundo, em caráter definitivo, à securitizadora, sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo – "true sale" ("Parcela Final"), ocasião na qual será celebrada Escritura de Compra e Venda; e (ii) A alteração da política de investimentos do Regulamento do Fundo, com a consequente inclusão do item 2.2.2. e a alteração do item 2.3.1 do Anexo da Classe Única, para prever a possibilidade de aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, sendo tal ajuste necessário para permitir que o Fundo possa vir a deter as cotas recebidas a título da Parcela Compensação, e incluir, ainda, a possibilidade de aplicação dos recursos disponíveis em caixa em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados.

Em **10 de novembro 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, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu PROPOSTA DE AQUISIÇÃO cujo objeto é a venda da totalidade do Citlog Sul de Minas 3, situado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, Cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula n.º 81.203 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG ("Imóvel") pelo valor de R\$ 285.000.000,00 (duzentos e oitenta e cinco milhões de reais) ("Preço de Venda"). Considerando que o Fundo é titular da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) do Imóvel, a sua cota-parte do Preço de Venda corresponde a R\$ 242.250.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a ser paga da seguinte forma: (i) R\$ 167.250.000,00 (cento e sessenta e sete milhões e duzentos e cinquenta mil reais) até 12 de dezembro de 2025, no ato de fechamento, ocasião na qual será celebrada a escritura de compra e venda do Imóvel, mediante a compensação de créditos detidos em decorrência de Compromisso de Compra e Venda a ser firmado entre proponente e o Fundo, na oferta pública de emissão primária de cotas de fundo de investimento imobiliário proponente, administrado e gerido por instituições não vinculadas à Administradora ("Parcela 1"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em até 180 (cento e oitenta) dias contados do pagamento da Parcela 1, mediante a securitização dos recebíveis imobiliários oriundos da compra e venda do Imóvel, sendo que referidos créditos imobiliários deverão ser cedidos pelo Fundo, em caráter definitivo, à securitizadora, sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo – "true sale" ("Parcela Final"). A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de praxe para transações desta natureza, incluindo a deliberação favorável dos termos da transação em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser oportunamente



convocada pela Administradora. O Imóvel possui 78.542,83 m² de área bruta locável, correspondente a 100% da área total do Imóvel e representa 100% do total de ativos com base na carteira de fechamento do mês de outubro de 2025. O Preço de Venda está em linha com o valor de avaliação. A Administradora está analisando o teor da proposta para adoção das providências cabíveis quanto a sua apreciação, nos termos do Regulamento.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2024](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação
ANBIMA

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

Siga-nos nas redes sociais:

