

Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



MARÇO DE 2026

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	7
DOCUMENTOS	8

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 86,52

COTA DE MERCADO

R\$ 90,5

VALOR DE MERCADO

R\$ 76,0 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

127

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

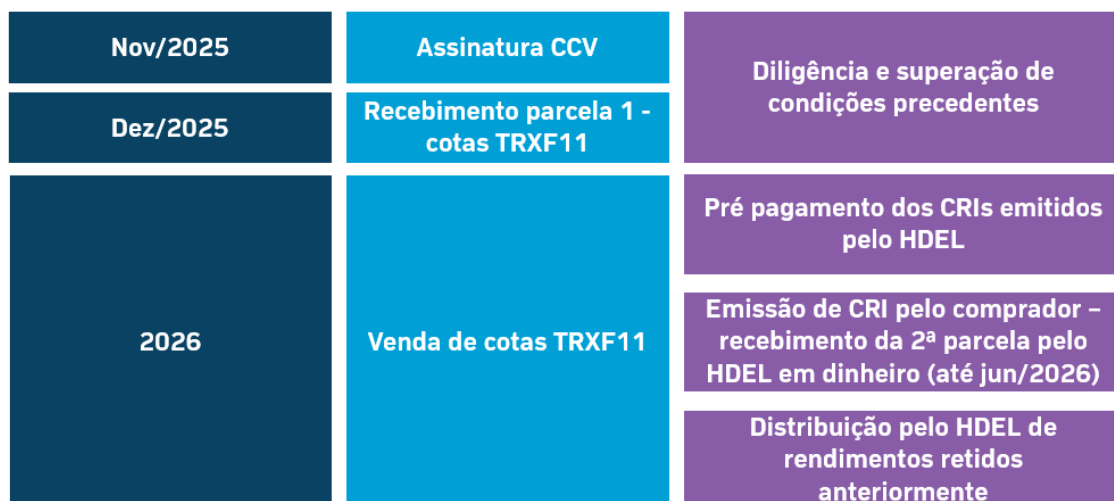
Conforme Fato Relevante publicado no dia 15 de dezembro de 2025, o Fundo concluiu a venda da fração ideal de 85% do imóvel Citlog Sul de Minas 3, localizado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, cidade de Varginha, estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 81.203 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG (“Imóvel”).

O valor da venda da sua fração ideal (85% do Imóvel) corresponde a R\$ 242.250.000,00, dos quais: (i) R\$ 167.249.909,34 foram recebidos mediante a compensação de créditos detidos pelo Fundo na subscrição de 1.666.998 cotas do TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“TRXF11”) na 12ª emissão de cotas do TRXF11, no valor de R\$ 100,33/cota, e R\$ 90,66 em moeda corrente nacional, totalizando R\$ 167.250.000,00 já pagos; e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 75.000.000,00, o qual será recebido em até 180 dias contados de 12 de dezembro de 2025, 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 a escritura de compra e venda do imóvel.

Conforme deliberado na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, em 07 de janeiro de 2026 foi aprovada a amortização parcial de cotas do Fundo, a critério e sob orientação da Gestora, a qualquer momento durante o Prazo de Duração do Fundo. O pagamento da amortização será por meio de recursos financeiros.

Cabe ressaltar que as amortizações somente ocorreram após: (i) o pagamento integral das obrigações relativas aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 12ª Emissão, bem como da 1ª e 2ª séries da 13ª Emissão, todos da Habitasec Securitizadora S.A., e (ii) o pagamento integral dos rendimentos retidos pelo Fundo.

Cronograma estimado da transação



Liquidação do fundo após venda de 100% das cotas de TRXF

No mês de março de 2026, o Fundo concluiu o pagamento dos rendimentos anteriormente retidos e não distribuídos, referentes aos resultados auferidos no segundo semestre de 2024 e nos primeiro e segundo semestres de 2025, concluindo, assim, o pagamento integral dos rendimentos não distribuídos, conforme demonstrado abaixo:

Data-base	Total R\$	R\$/cota	Data Pagamento
30/12/2024	9.744.000	11,60	19/03/2026
30/06/2025	11.785.200	14,03	27/03/2026
30/12/2025	12.852.000	15,30	27/03/2026



Em abril de 2026, foi concluída a amortização integral dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da 12ª Emissão, bem como das 1ª e 2ª séries da 13ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., mediante pagamento realizado em 09 de abril de 2026. Dessa forma, as amortizações do Fundo ocorreram somente após a quitação integral das referidas obrigações e dos rendimentos anteriormente retidos pelo Fundo.

Conforme publicado em Fato Relevante de 07 de abril de 2026, o Fundo comunicou a amortização parcial de cotas no montante total de R\$ 64.260.000,00, equivalente ao valor bruto de R\$ 76,50 por cota. O pagamento da referida amortização será realizado em uma única parcela no dia 14 de abril de 2026, tendo como base os detentores de cotas no fechamento do mercado do dia 07 de abril de 2026.

Com a conclusão das vendas das cotas de TRXF11 e a consequente realização da amortização parcial das cotas do Fundo, procedemos à atualização dos resultados do investimento, bem como ao recálculo ajustado do valor efetivo de venda do imóvel.

A transação foi concluída em 15 de dezembro de 2025, mediante a transferência da posse indireta do ativo e o recebimento de 1.666.998 recibos de TRXF11, ao valor unitário de R\$ 100,33. O saldo remanescente da operação foi liquidado em moeda corrente entre os dias 18 e 31 de março de 2026. As alienações das cotas ocorreram até 13 de abril de 2026, período no qual o HDEL fez jus aos rendimentos distribuídos pelo TRXF11.

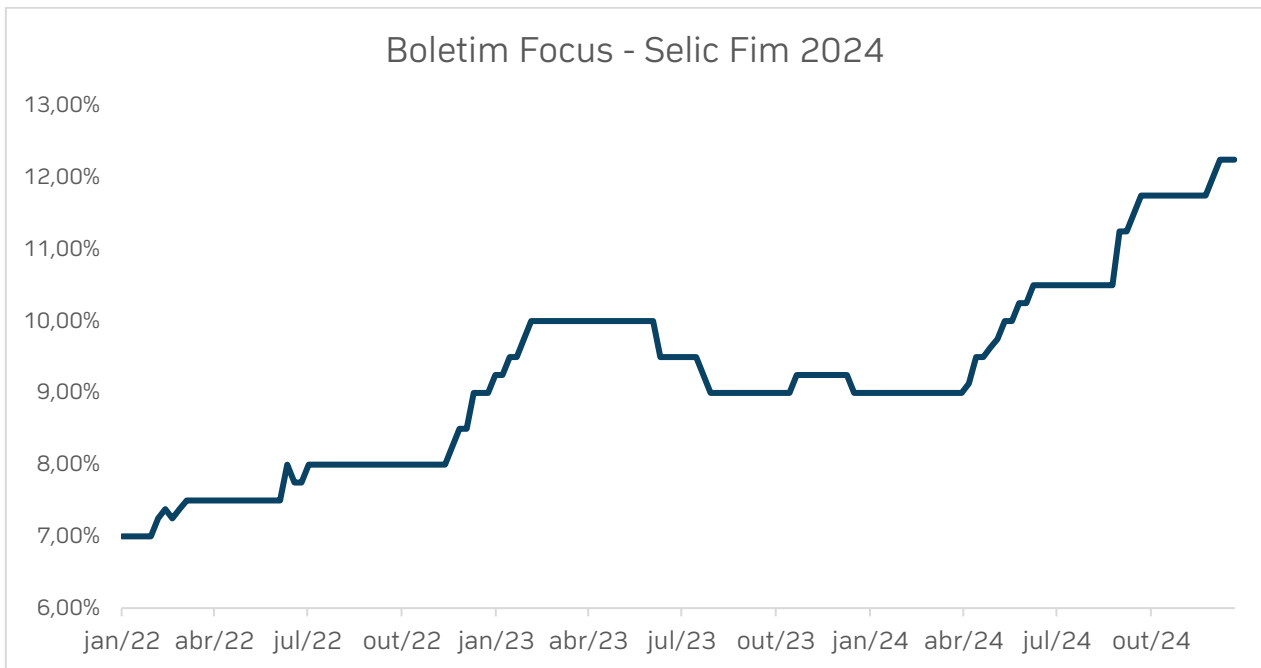
Considerando o fluxo de caixa diário decorrente das vendas das cotas de TRXF11 e dos respectivos rendimentos auferidos, descontados a CDI até 15 de dezembro de 2025, o valor total ajustado da transação corresponde a aproximadamente R\$ 226,4 milhões. Em comparação ao laudo de avaliação vigente à época da venda, conclui-se que a operação foi realizada com desconto aproximado de 5,7%, patamar que entendemos adequado às condições de mercado e à natureza da transação, especialmente considerando a inexistência de despesas com intermediação ou pagamento de comissões.

No que se refere à rentabilidade do HDEL, considerando o fluxo de caixa mensal realizado e a estimativa de amortização final em setembro de 2026, a taxa interna de retorno (TIR) projetada ao investidor é de 12,85% ao ano, equivalente a IPCA + 8,00% a.a. ou CDI + 0,10% a.a. Tal desempenho representa um múltiplo estimado de 1,36x sobre o capital investido ao longo do ciclo do Fundo. Em relação aos principais benchmarks do setor, a rentabilidade projetada corresponde a IFIX + 3,17% a.a. e IFIX-Tijolo + 3,77% a.a.

Resultado HDEL	
TIR Anual Nominal	12,85%
TIR Anual IPCA +	8,00%
TIR Anual CDI +	0,10%
TIR Anual IFIX +	3,17%
TIR Anual IFIX Tijolo +	3,77%
Múltiplo	1,36x

Cabe destacar que o ciclo de investimento ocorreu em um período marcado por elevada volatilidade nas curvas de juros. A primeira integralização de cotas ocorreu em setembro de 2022, quando a Taxa Selic se encontrava em 13,75% ao ano. À época, a tese de investimento contemplava a venda do imóvel e o consequente encerramento do Fundo em outubro de 2024. Segundo as projeções do Boletim Focus do Banco Central naquele momento, a expectativa era de que a Taxa Selic encerrasse 2024 em 8,00% ao ano.

Entretanto, o cenário macroeconômico apresentou deterioração relevante ao longo do período. O ano de 2024 iniciou com expectativa de Selic terminal em 9,00% ao ano, porém o exercício encerrou-se com taxa de 12,25% ao ano e perspectiva de continuidade do ciclo de aperto monetário, movimento que efetivamente perdurou até junho de 2025, quando a taxa estabilizou em 15,00% ao ano.



Diante desse contexto, as premissas inicialmente previstas que mais impactaram o resultado do Fundo foram o prazo de desinvestimento e o cap rate de venda do ativo, ambos diretamente influenciados pelo cenário de juros acima do originalmente esperado. Ainda assim, dentre as principais premissas operacionais do projeto, o desempenho realizado permaneceu alinhado às projeções iniciais, conforme demonstrado abaixo:

Mês Referência	set/22	abr/26	Varição
Premissa	Projetado	Realizado	
Prazo de Desenvolvimento	9 Meses	11 Meses	●
Custo do Desenvolvimento	-6,82% vs. Projetado		●
Valor de Aluguel (Dez-25)	+0,08% vs. Projetado		●
Velocidade de Locação	Média Out-23	Média Ago-23	●
Alavancagem	IPCA + 7,75%	IPCA + 7,81%	●
Venda do Imóvel	out/24	dez/25	●
Cap Rate de Venda	8,75%	9,30%	●

Com exceção das variáveis relacionadas à venda do ativo, impactadas principalmente pelo ambiente macroeconômico e pelas taxas de juros, as demais premissas relevantes apresentaram desempenho bastante aderente ao originalmente projetado. Embora o cronograma de obras tenha sido postergado em aproximadamente dois meses em relação ao previsto, em razão do volume de chuvas substancialmente superior à média histórica em janeiro de 2023, o custo total do desenvolvimento e a velocidade de locação das áreas especulativas superaram as expectativas iniciais. Dessa forma, o atraso observado não produziu impacto material sobre o resultado do investimento.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **07 de abril de 2026**, 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), na 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, por orientação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (“Gestora”) e nos termos do seu Regulamento, a Administradora procederá a uma amortização parcial de cotas no montante total de R\$ 64.260.000,00 (sessenta e quatro milhões e duzentos e sessenta mil reais), equivalente ao valor bruto de R\$ 76,50 (setenta e seis reais e cinquenta centavos) por cota. O pagamento da referida amortização será realizado em uma única parcela no dia 14 de abril de 2026, tendo como base os detentores de cotas no fechamento do mercado do dia 7 de abril de 2026. Os valores pagos a título de amortização e resgate na liquidação estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor (“Rendimento Tributável”). No presente caso, Rendimento Tributável é a diferença positiva entre (i) o valor da amortização por cota de R\$ 76,50 e (ii) o custo de aquisição por cota incorrido pelo investidor, multiplicado pela proporção do patrimônio do Fundo amortizado, de 95,08% (noventa e cinco inteiros e oito centésimos por cento). Após a amortização acima, o saldo em carteira será destinado a cumprir com obrigações e provisões de pagamento relacionados a garantias de obra e questões de engenharia envolvendo reparos e manutenções sob responsabilidade do Fundo. A amortização final e consequente liquidação do Fundo serão informados ao mercado oportunamente. Cabe ressaltar que as amortizações do Fundo somente ocorrerão após: (i) o pagamento integral das obrigações relativas aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª séries da 12ª Emissão, bem como da 1ª e 2ª séries da 13ª Emissão, todos da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 e (ii) o pagamento integral dos rendimentos do Fundo retidos anteriormente.

Em **07 de abril de 2026**, 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”) 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 8 de maio de 2026 (“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 2025.



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações
Financeiras 2025

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

Siga-nos nas redes sociais:

