

Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



ABRIL DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
STATUS DO DESENVOLVIMENTO	5
COMERCIALIZAÇÃO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTO	13
TESE DE INVESTIMENTO	17
HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO	20
EXPANSÃO CITLOG SUL DE MINAS	22
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	27
DOCUMENTOS	29



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



OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Desenvolvimento Logístico FII** tem por objeto 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\$ 85,85

COTA DE MERCADO

R\$ 105,81

VALOR DE MERCADO

R\$ 4,44 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

56

QUANTIDADE DE COTAS

41.983

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

FII Venda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

4 anos

PÚBLICO ALVO

Investidores profissionais

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril podemos dizer que os mercados tiveram um mês de reversão do quadro que vínhamos assistindo no primeiro trimestre, especialmente em relação ao mês de março. Parece que finalmente os ambientes, político e econômico começam a se desenhar com mais clareza, fazendo com que as expectativas dos agentes financeiros se tornem mais assertivas e próximas da performance esperada em relação à sucessão de fatos que têm se configurado.

A maior reação veio do IFIX com alta no mês de 3,52%, passando a acumular uma perda de apenas 0,31% no ano. O IBOVESPA também teve um comportamento positivo, subindo 2,50% em abril e acumulando uma queda de 4,83% no ano. O mercado de juros teve um pequeno fechamento de taxa nos vértices mais longos (jan/26 em diante), ficando praticamente inalterado nos vencimentos mais curtos. O dólar sofreu desvalorização de 1,62% em relação ao real e acumula queda de 5,55% em 2023.

A mudança de humor já veio com o anúncio do IPCA de março que recuou de 0,84% em fevereiro para 0,71%. Esse resultado era praticamente o piso das expectativas de mercado e trouxe a inflação acumulada em doze meses, de 5,60% em fevereiro, para 4,65% em março, ou seja, pela primeira vez desde fevereiro de 2021 a inflação ficou dentro do teto de tolerância da meta de inflação para 2023 que é de 4,75%. Na sequência tivemos a entrega do projeto do novo arcabouço fiscal para o Congresso. Como anunciado no fim de março, o texto prevê aumento de gastos em até 70% da variação das receitas do ano anterior, mas com crescimento real limitado entre 0,60% e 2,50%. Outros pontos relevantes do projeto de lei complementar são a fixação de um intervalo para a meta do resultado primário, prevendo um resultado ao redor de 1% de superavit primário para 2026, último ano de mandato do presidente Lula, com a ressalva que existirá um intervalo de tolerância de 0,25%. Existem várias críticas ao projeto do governo, principalmente por haver uma dependência grande de um aumento significativo de arrecadação para que a linha proposta se verifique, mas não resta dúvida que existe um movimento em direção a alguma disciplina fiscal. Não estamos tratando de um novo teto de gastos, mas sim da construção de um conjunto de regras que buscam colocar o governo dentro de um regime fiscal pré-determinado. A verdade é que o desafio de se arrecadar mais de R\$150 bilhões adicionais em 2023 para zerar o déficit primário é gigantesco, principalmente sem aumento de impostos, mas o governo deve conseguir nos Tribunais Superiores a exclusão dos benefícios relacionados ao ICMS da base de cálculo para a tributação federal (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSSLL) e com isso mostra ser realmente possível buscar recursos através da reoneração de certos setores da economia, como previsto. Portanto, pode ser que o novo arcabouço fiscal não consiga estabilizar em um primeiro momento a relação dívida/PIB, mas sem dúvidas deve contribuir para mantê-la sob controle.

Tivemos notícias positivas vindas da reunião do COPOM, que apesar da manutenção da taxa SELIC em 13,75%, adotou uma retórica mais amena, reconhecendo que existe algum esforço fiscal do governo e até elogiando alguns pontos da PEC. Da mesma forma, a reunião do FED, Banco Central americano, terminou com mais um aumento de 0,25% na taxa de juros dos EUA, mas sinalizou que devemos ter uma pausa a partir de agora para avaliação da reação da inflação americana ao forte aumento de juros promovido até aqui. Com isso o juro real brasileiro vai se mantendo bem acima das principais economias do mundo, abrindo espaço para o início de um ciclo de corte de juros pelo Banco Central do Brasil. Contribuem para a nossa visão em relação à necessidade de iniciarmos um período de relaxamento monetário promovido pelo Banco Central o fato de as commodities terem iniciado um ciclo de baixa, com queda expressiva de preços de grãos e carnes, por exemplo, além do petróleo que caiu em abril apesar do corte de produção patrocinado pela OPEP no início do mês passado. Reconhecemos que a inflação de serviços ainda se mantém resiliente, mas o impacto da atual taxa de juros já se manifesta e desacelera diversos setores da economia, como a indústria por exemplo.

Nossa leitura é que estamos em um momento de reversão dos principais indicadores e mercados. O comportamento em abril foi apenas o início de uma nova realidade que se avizinha. Devemos ter uma sequência de eventos que nos levará ao início dos cortes de juros já na reunião de agosto do COPOM. Em maio, devemos ter a aprovação pela Câmara do projeto de lei complementar do novo arcabouço fiscal. Em junho teremos a aprovação dessa lei no Senado Federal e, provavelmente, o Conselho Monetário Nacional deve decidir por uma revisão das metas de inflação para 2024 e 2025 e pelo estabelecimento da meta para 2026. Cabe aqui uma reflexão: o regime de metas de inflação teve início em 1999; nesses 24 anos tivemos a inflação efetiva do ano calendário abaixo de 4,00% apenas três vezes, em 2006 (3,14%), 2017 (2,95%) e 2018 (3,75%), sendo que a forte recessão do período 2014 a 2016 impactou definitivamente a inflação de 2017 e 2018. Indo adiante nessa análise, o intervalo da meta, hoje em 1,50% foi de 2% em 15 anos e de 2,50% em três anos, por fim, a meta de

2024 foi definida em junho de 2021, portanto sob forte impacto da pandemia e antes da volta das tensões geopolíticas que vivemos hoje e que, sem dúvida, afetam preços, devido a um maior protecionismo e interrupção de cadeias produtivas. Por último, para não nos alongarmos muito, temos que lembrar que a economia brasileira é uma das mais indexadas do mundo, sendo que salários e aluguéis têm reajustes quase automáticos pela inflação passada, o que sempre dificulta a queda dos preços captada pelos índices de inflação. Nossa expectativa é que tenhamos a meta de 2024 alterada para algo ao redor de 4,0%, tornando necessário o início imediato do corte de juros. Alguns estudos nos mostram que a manutenção dos juros no patamar de 13,75% até o fim de 2024 nos levaria a uma inflação muito próxima ou até abaixo dos 3,0%, meta atual para 2024. Já na hipótese de seguirmos um ritmo de cortes semelhante àquele previsto na pesquisa FOCUS do BACEN teríamos uma inflação ao redor de 3,75%. A verdade é que o ganho em termos de melhora no índice de inflação é mínimo e a contrapartida desse cenário deve ser assistirmos um quadro recessivo se instalando e agravando uma situação que já não está boa, como indicam dados recentes, como aqueles que mostram que hoje o país já vive um momento de inadimplência recorde com 43,40% dos brasileiros com mais de 18 anos tendo deixado de pagar dívidas. Não podemos descartar também um aumento da banda ou ainda a flexibilização do prazo da meta para um período diferente do ano calendário. Se precisamos de um aumento de arrecadação para cumprir as metas previstas pela PEC do arcabouço, seguramente não será promovendo uma recessão que conseguiremos esse resultado. Gostaríamos de trazer aqui ([link](#)) a opinião do ilustre economista Fábio Giambiagi, em artigo publicado em 05 de maio passado no jornal O Estado de São Paulo, que nos traz uma visão muito rica sobre esse assunto para dividir com vocês.

Finalizando, acreditamos que os mercados de renda variável terão um comportamento bastante positivo ao longo dos próximos meses e que assistiremos a uma queda da SELIC entre 175 e 225 bps até o final do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

STATUS DO DESENVOLVIMENTO

Clique aqui para acessar o [vídeo](#) realizado na obra na semana do dia 01º de maio de 2023.

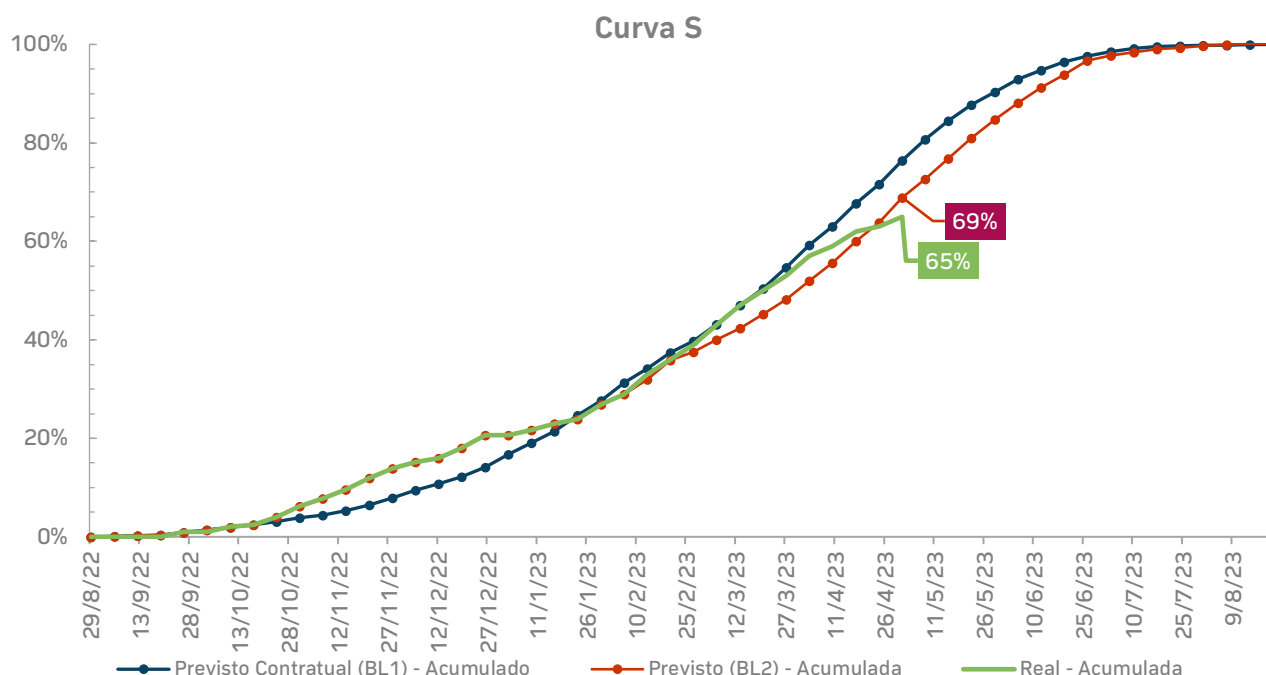
Abaixo as principais datas marco contempladas na contratação da obra e, também, as datas revisadas, que consideram a entrega em duas etapas: a primeira, correspondente à área que já se encontra locada, identificada abaixo como Área BTS; e a segunda, considerando a totalidade do empreendimento.

Atividade	Início Previsto	Término Previsto	Início Revisado	Término Revisado
Início das Obras	08/09/2022	08/09/2022	01/09/2022	01/09/2022
Fundações Galpão	16/09/2022	10/01/2023	06/09/2022	13/01/2023
Superestrutura Galpão	30/09/2022	05/02/2023	09/09/2022	24/03/2023
Estrutura Metálica Galpão	14/11/2022	30/04/2023	21/10/2022	19/05/2023
Cobertura Metálica Galpão	14/12/2023	20/05/2023	29/11/2022	09/06/2023
Fechamento Lateral	16/01/2023	05/05/2023	07/12/2022	03/07/2023
Piso de Concreto	20/01/2023	17/05/2023	15/02/2023	13/06/2023
Instalações	29/12/2022	05/06/2023	06/12/2022	17/07/2023
Edifícios Anexos	30/12/2023	30/04/2023	06/10/2022	15/05/2023
Entrega Área BTS	30/04/2023	30/04/2023	15/05/2023	15/05/2023
Entrega Empreendimento	16/06/2023	16/06/2023	14/07/2023	14/07/2023

Fonte: Diase Construtora.

Conforme observado acima, este replanejamento, considerando o efeito de dois meses com volumes de chuvas substancialmente acima da média, impactou em 15 dias o prazo inicialmente previsto para a conclusão do BTS e em cerca de um mês o prazo inicialmente previsto para a conclusão do restante da obra.

A Curva S de avanços abaixo contempla em azul o cenário base de planejamento contratual, em vermelho o cenário base de planejamento repactuado e em verde o avanço realizado até o final do mês de abril.



Fonte: Diase Construtora.

É possível verificar acima que até o final de novembro o avanço real da obra estava à frente do projetado e a partir de dezembro esta curva desacelerou, devido às chuvas, ficando abaixo da curva de planejamento contratual no mês de janeiro. A partir da revisão do cronograma, em fevereiro, a curva de avanço real voltou a ficar acima da curva replanejada, e se manteve até a terceira semana de abril, quando novamente os avanços acumulados voltaram a ficar abaixo da linha de planejamento, chegando a 4% de desvio.

Estes desvios identificados estão concentrados em atividades da área externa e alguns itens de acabamentos da área do BTS Marelli, que foram recuperados ao longo do mês de maio.

No mês de março foi possível concluir todas as estacas dos núcleos de recepções e vestiários e mezaninos definidos nos módulos especulativos. Também foi concluída a montagem dos painéis Tilt-up e montagem dos reservatórios.

No mês de abril foram concluídas as fundações de todos os sanitários anexos ao Galpão, assim como dar sequência na superestrutura e vedações, ainda em andamento. Outros avanços importantes no galpão foram o início da execução das rampas de acesso, instalação de niveladoras e portas de docas, início da pintura das fachadas em Tilt-up e conclusão da cobertura do galpão. Seguem em andamento no galpão a execução do piso, instalações, fechamento de fachada, marquises e acabamentos em geral.

Nas edificações externas, de áreas comuns (Portaria, Restaurante, Áreas de Utilidades, e Apoio Motoristas), foram concluídas todas as fundações e montagem da cobertura de todas as áreas. Foram concluídos também as instalações dos reservatórios e cada de bombas, e sistema de alarme para as áreas da primeira entrega. Na Portaria foram concluídas as vedações, instalação dos vidros blindados e continuidade na execução de acabamentos, instalações e forros. Já nas eclusas foi concluída a execução das pistas em pavimento de concreto e instalação da balança rodoviária na pista central, atualmente em fase de testes e calibração. Nas áreas Administrativas foram concluídas as vedações e dado continuidade nos acabamentos, instalações e forros, com foco nos ambientes a serem entregues no dia 15/05, quando da entrega substancial da primeira fase.

Nas áreas externas foi iniciado em março a concretagem do pavimento das docas e curvas de circulação e concluída a execução do tanque de retardo enterrado do eixo A. Também foi dada sequência na execução da drenagem de águas pluviais, pavimento da circulação e bolsão interno e implantação dos gradis de fechamento perimetral.

Em relação aos investimentos específicos do BTS Marelli, foi concluída a instalação da divisória entre os módulos do BTS e os módulos vizinhos e conclusão da instalação dos gradis da operação interna. A montagem dos porta pallets da operação atingiu o avanço de 82%, foram concluídas as vedações de todas as áreas administrativas internas, além da continuação dos acabamentos e instalações. Foi entregue de forma antecipada a Sala de TI para que a Locatária também iniciasse as instalações de racks de dados e TI própria.

O plano de ataque da obra tem como atividades programadas para os próximos meses a continuidade da drenagem e pavimentação, a continuidade da montagem de fachadas e marquises, execução da alvenaria e acabamento dos edifícios anexos e núcleos de recepção e vestiários, além das instalações elétricas, hidráulicas e de incêndio, todas já em andamento, com foco principal para a entrega substancial de 15/05, com entrega dos módulos do BTS e início da operação do locatário.

Em linha com a programação da entrega da Área BTS, após vistoria do Corpo de Bombeiros de Minas Gerais, foi emitido o Auto de Vistoria (AVCB) assim como o Habite-se Parcial das áreas a serem entregues com previsão de início de operação em 15/05, um dos marcos contratuais. Em complemento, foi contratada a Innova Propertie Management para a administração do condomínio, com início da mobilização prevista para maio, para acompanhamento do comissionamento da primeira entrega e treinamentos.

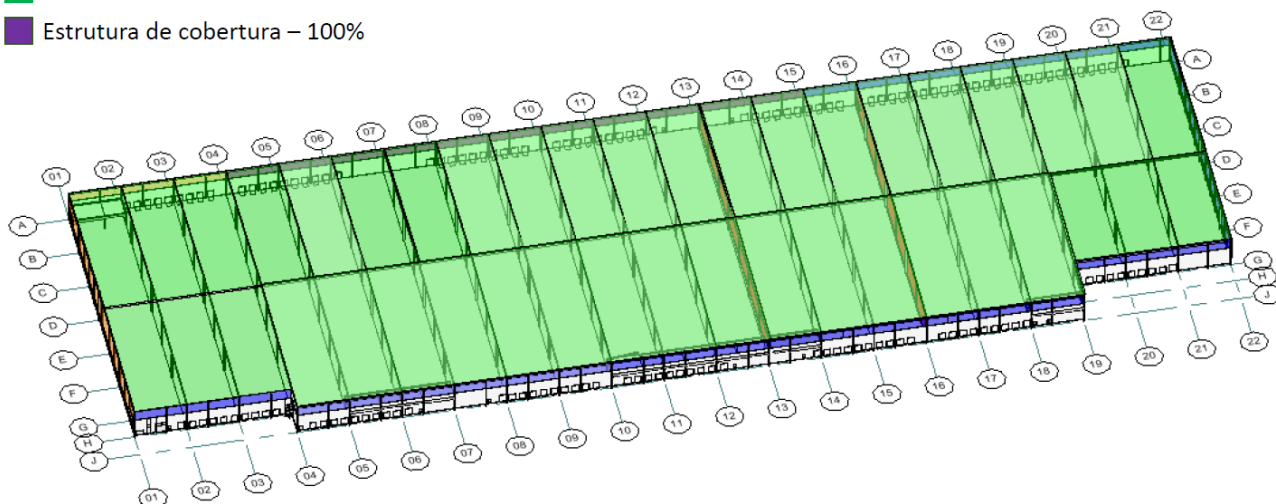
Abaixo, alguns indicadores e tabela de avanços relacionados ao andamento da obra até o dia 01 de maio de 2023.

Descrição	% Prevista	% Real.	Desvio
EMPREENHIMENTO	49%	53%	4%
GALPÃO	64%	72%	8%
Estaca Escavada Tipo Hélice	100%	100%	0%
Fundações Superficiais / Muro de Arrimo / Nichos	100%	73%	-27%
Piso de Concreto	70%	46%	-24%
Painéis Pré-Moldado de Concreto	100%	100%	0%
Pilar Pré-Moldado de Concreto	100%	100%	0%
Estrutura da Cobertura	89%	100%	11%
Telhas Metálicas	58%	88%	29%
Marquises	77%	100%	23%
Fechamento Lateral	69%	89%	20%
Acabamentos	52%	63%	10%
Serralheria e Esquadrias	25%	19%	-6%
Pinturas	4%	38%	34%
Impermeabilizações	0%	44%	44%
Portaria	81%	83%	1%
Restaurante	38%	48%	10%
Edifícios de Apoio e Utilidades	71%	72%	1%
Reservatórios	92%	77%	-15%
Instalações Prediais	65%	60%	-5%
Pavimentação	53%	29%	-24%
Drenagem	84%	74%	-10%
Serviços Externos Complementares	47%	34%	-13%
BTS Marelli	79%	69%	-10%
Mezaninos e Recepções	22%	11%	-11%

Fonte: Diase Construtora

MAPA COBERTURA METÁLICA GALPÃO

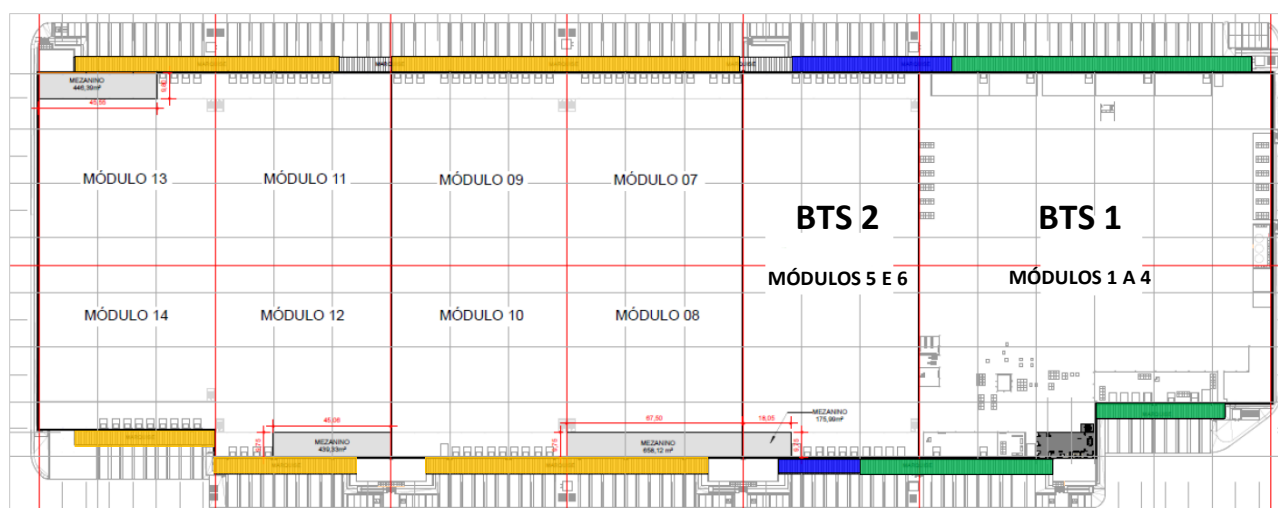
- Fechamento lateral – 82,64%
- Estrutura para fechamento – 98%
- Cobertura – 100%
- Estrutura de cobertura – 100%



Fonte: Diase Construtora.

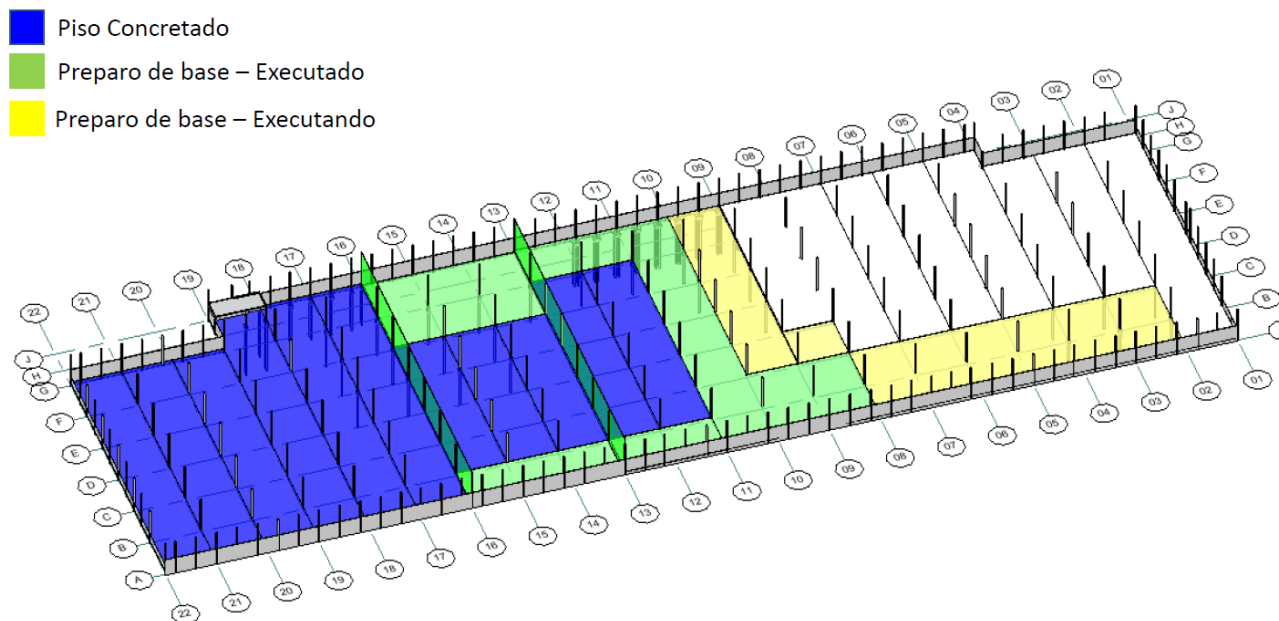
MAPA EXECUÇÃO DA MARQUISE GALPÃO

- Estrutura para fechamento inicial
- Estrutura para fechamento
- Cobertura



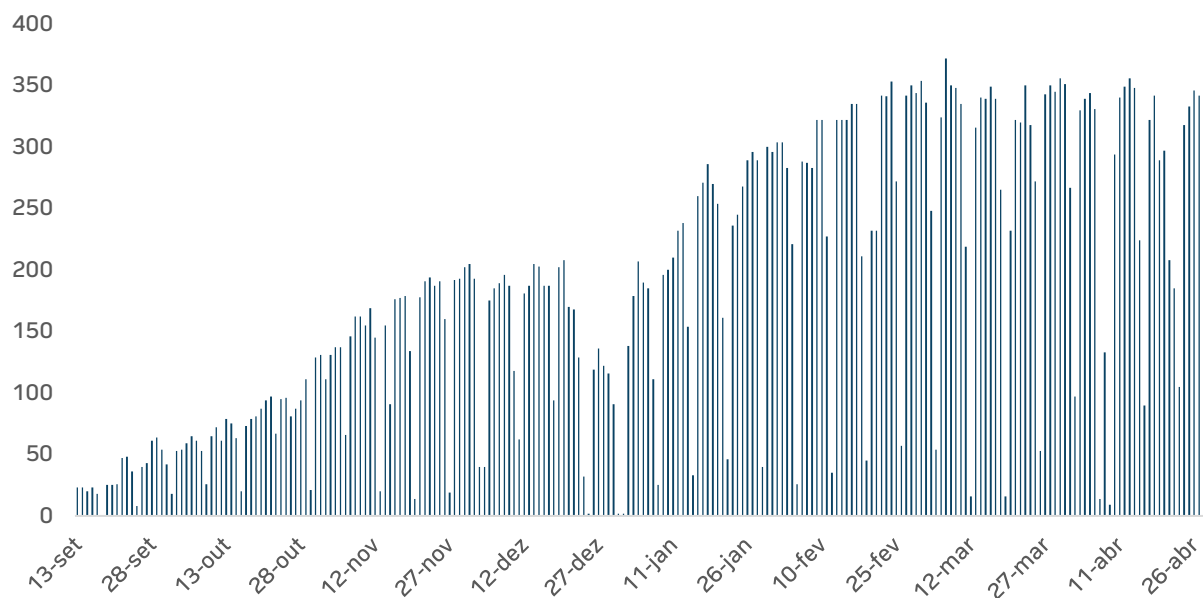
Fonte: Diase Construtora.

MAPA CONCRETAGEM DE PISO GALPÃO



Fonte: Diase Construtora.

GRÁFICO DE EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE COLABORADORES DESDE O INÍCIO



Fonte: Diase Construtora.

FOTOS ATUAIS DO DESENVOLVIMENTO



Visão geral da entrada condomínio.



Visão geral do condomínio.



Visão geral do fundo condomínio.



Visão geral do condomínio.



Fachada, docas e sanitários anexos Módulo 1.



Fachada, docas, e sanitários anexos Módulos 4 e 6.



Base de piso e execução de nichos de niveladoras de docas Módulo 6. Preparo de base de piso e execução de fundações mezanino Módulo 13.

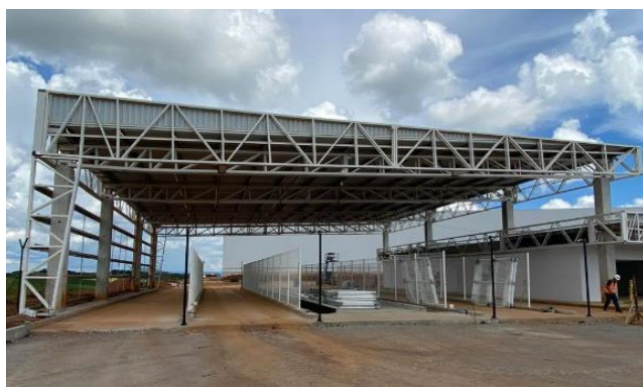




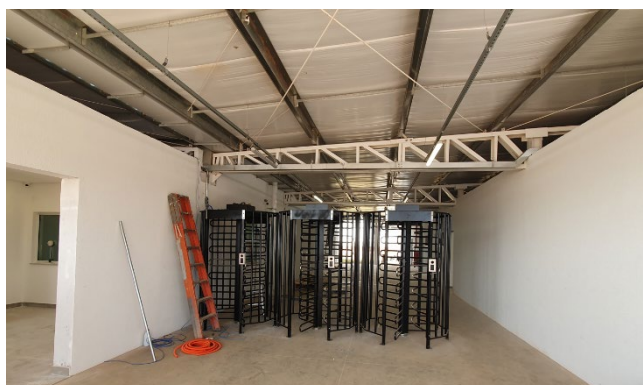
Fundação, blocos e baldrames Núcleos anexos Módulos 6 e 8.



Fachada de entrada com portaria e eclusa de acesso.



Eclusa de acesso ao empreendimento e balança rodoviária instalada.



Torniquetes de acesso de pedestres ao empreendimento.



Área de Apoio aos Motoristas e gradil perimetral.



Área BTS Marelli.



Mezanino e gradil BTS Marelli.

COMERCIALIZAÇÃO

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 previsão de entrega e início da contagem do prazo da locação em maio de 2023.

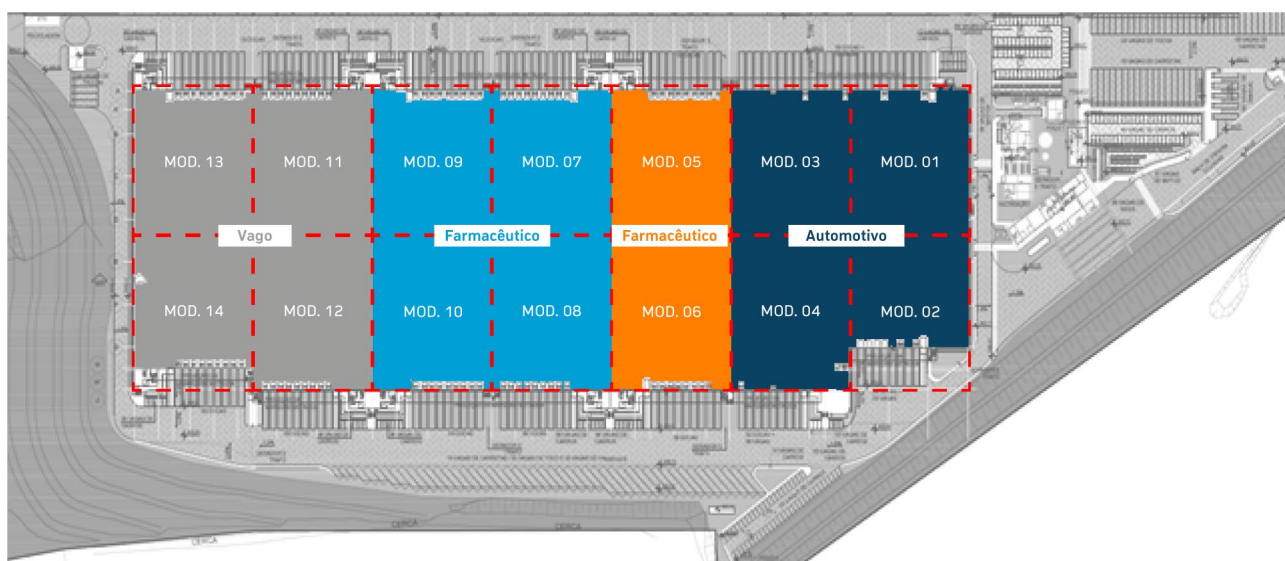
No mês de março de 2023 foram firmados dois contratos de locação para outros seis módulos, totalizando 44% do total de área disponível para locação. Desta forma, no encerramento do mês, 71% do ABL encontrava-se locado.

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 é esperado para a segunda quinzena do mês de julho de 2023. Os investimentos específicos para a operação do novo locatário serão de responsabilidade do empreendedor e contarão com remuneração negociada em linha com as práticas de mercado para operações desta natureza. As especificações desta operação demandarão aproximadamente R\$ 28 milhões adicionais de investimentos. O Fundo avalia condições para obtenção de recursos por meio emissão de novos CRI. Para os módulos 7 a 10 foi firmado um contrato na modalidade típica, também com prazo de dez anos, com a Panpharma Distribuidora de Medicamentos, empresa líder no segmento em que atua e não contará com investimentos específicos por parte do proprietário. Ambas as negociações tiveram as condições de aluguel em linha com o estudo de viabilidade do investimento.

Ao longo do mês de abril, avançamos nas negociações para locação de mais um módulo para início quando da entrega do empreendimento e iniciamos as tratativas com empresa do ramo farmacêutico para locação de um ou dois módulos.

Importante destacar que em 24/05/2022, firmamos um protocolo de intenções com a INVEST MINAS (www.investminas.mg.gov.br), agência de promoção de investimento e comércio exterior de Minas Gerais. Este acordo tem como objetivo facilitar e viabilizar a instalação de grandes empresas em no Citlog Sul de Minas, incluindo obtenção de regimes especiais de tributação.

MAPA DE OCUPAÇÃO



Fonte: Hedge Investments.

QUADRO DE ÁREAS

QUADRO DE ÁREAS (m2)									
Módulo	Área Total	Armazenagem	Marquise	Sanitários	Mezanino	Recepção Vestiário	Subtotal	Área Comum	Eficiência
Mód. 1	5.580	5.014	329	26	0	0	5.368	211	89,8%
Mód. 2	4.150	3.654	325	14	0	0	3.993	157	88,0%
Mód. 3	5.790	4.995	414	14	0	148	5.570	219	86,3%
Mód. 4	5.756	5.000	308	0	230	0	5.538	218	86,9%
Mód. 5	5.542	4.982	339	12	0	0	5.332	210	89,9%
Mód. 6	5.848	4.982	332	14	176	122	5.626	222	85,2%
Mód. 7	5.619	4.982	400	9	0	0	5.390	229	88,7%
Mód. 8	6.360	4.982	331	9	658	121	6.101	259	78,3%
Mód. 9	5.621	4.981	400	12	0	0	5.392	229	88,6%
Mód. 10	5.677	4.982	331	12	0	121	5.446	231	87,8%
Mód. 11	5.619	4.982	400	9	0	0	5.390	229	88,7%
Mód. 12	6.145	4.985	334	15	441	121	5.895	250	81,1%
Mód. 13	6.169	5.004	334	12	444	125	5.918	251	81,1%
Mód. 14	4.783	4.255	320	14	0	0	4.589	195	89,0%
Total	78.659	67.776	4.895	170	1.948	759	75.549	3.204	86,2%

Fonte: Hedge Investments.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Para realização do investimento, o Fundo conta com a estrutura apresentada abaixo.



Consolidando as entidades acima, apresentamos abaixo o fluxo de caixa mensal desde o início do Fundo até o final do mês de janeiro de 2023, composto por:

Captação de Recursos: compreende os aportes realizados pelos cotistas do Fundo na medida em que são realizadas as chamadas de capital.

Liquidação CRI: captação de recursos via CRI já descontadas as taxas e despesas relacionadas à estruturação dos papéis.

Receitas Financeiras: rendimento líquido auferido com as aplicações do caixa disponível.

Amortização CRI: pagamento do principal dos CRI, de acordo com a curva de amortização apresentada acima.

Despesas Financeiras: pagamento de juros e despesas relacionadas à operação dos CRI emitidos.

Despesas do Fundo: despesas operacionais relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, consultoria imobiliária, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros.

Despesas SPE: despesas relacionadas às empresas HRE LOG e HRE VARGINHA, tais como assessoria jurídica, auditoria, contabilidade e despesas administrativas gerais.

Pagamento de Rendimento: refere-se ao pagamento de rendimento realizado pelo Fundo aos seus cotistas, uma vez que, ao fechamento do segundo semestre de 2022, o Fundo apurou resultado positivo a regime de caixa, conforme demonstrado mais abaixo.

Custos de Aquisição: custos relacionados à aquisição do imóvel, tais como diligência jurídica, ambiental e técnica, custas de cartório de títulos e de registro de imóveis e ITBI. Com a publicação da lei municipal nº 7.066 abaixo destacada, em dezembro de 2022, obtivemos o reembolso do valor pago a título de ITBI quando da transferência da propriedade.

Projetos e Consultorias: contempla os custos incorridos com os serviços dos projetistas de arquitetura e complementares (Terraplenagem, Drenagem, Pavimentação, Instalações), gerenciamento, despesas legais e taxas relacionadas à aprovação e ao licenciamento da obra.

Construção: investimento necessário para realização da construção do empreendimento, incluindo mão de obra e materiais, taxas e impostos, remuneração da construtora e contrapartidas. Para a expansão do Citlog Sul de Minas, realizamos parte do investimento necessário para prolongamento da rede de abastecimento de água da cidade de Varginha.

Fluxo Consolidado	2022	1T23	abr/23
Caixa Inicial	0	75.027.934	27.731.007
Captação de Recursos	4.198.300	0	0
Liquidação CRIs	109.469.372	0	0
Receitas Financeiras	1.061.384	1.237.363	44.823
Amortização CRIs	-295.799	-994.999	-334.309
Despesas Financeiras	-693.299	-2.186.500	-741.032
Despesas do Fundo	-37.251	-27.645	-73.312
Despesas SPEs	-203.651	-208.506	-160.811
Pagamento de Rendimento	0	-81.867	0
Custos de Aquisição	-383.696	189.161	0
Projetos e Consultorias	-2.286.596	-1.058.743	-180.611
Construção	-35.800.829	-44.165.191	-10.636.421
Receitas Imobiliárias	0	0	0
Caixa Final	75.027.934	27.731.007	15.649.333

Fonte: Hedge Investments

Os recursos disponíveis, que ao final do mês de abril de 2023 totalizavam pouco mais de R\$ 15,6 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária.

O Fundo distribuiu R\$ 1,95 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2022, considerando as 41.983 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 13 de janeiro de 2023, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2022.

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\$).

HDEL11	Total 2S22
Receita Financeira	123.223
Despesas Operacionais	-37.251
Resultado Operacional	85.972
Rendimento	81.867
% Distribuição	95,23%

Fonte: Hedge.

ESTRUTURA DE CAPITAL

Considerando os custos projetados para o desenvolvimento, bem como os custos da estrutura do Fundo, projetamos uma demanda de R\$ 194 milhões de recursos necessários.

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. Em 09/09/22 foi realizada a primeira chamada de capital, correspondente a 5,00% do capital comprometido.

ALAVANCAGEM

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

Série	1ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 22.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	08/09/2022
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 22.246.589,02

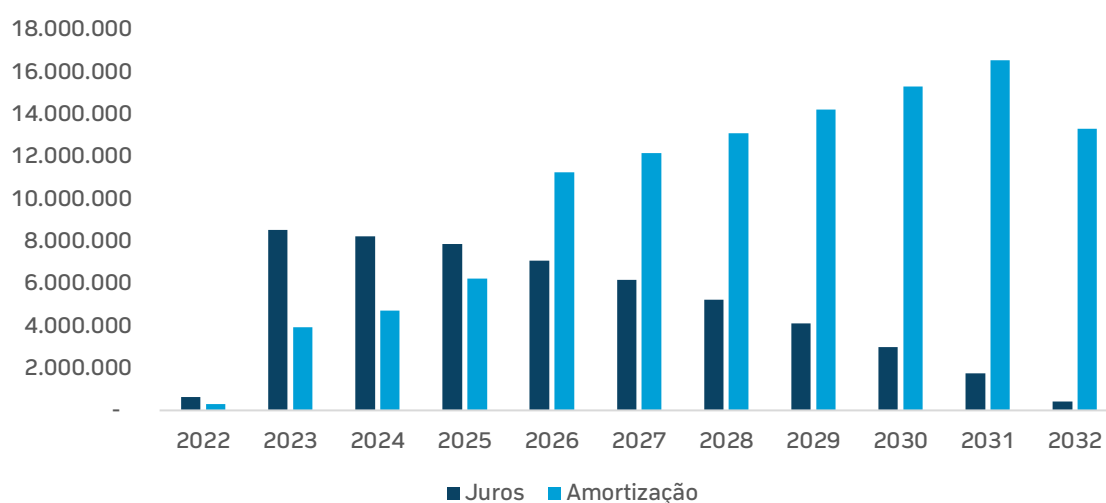
Série	2ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 11.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	10/10/2022
Prazo	119 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 11.197.068,98

Em 08/11/2022 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em duas séries, totalizando R\$ 77 milhões adicionais, conforme características abaixo:

Série	1ª Série da 13ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 11.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	08/11/2022
Prazo	118 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 11.263.429,22

Séries	2ª Série da 13ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 66.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 70% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 59,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	08/12/2022
Prazo	117 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 67.386.295,16

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

CHAMADAS DE CAPITAL

Considerando a disponibilidade de caixa atual do Fundo e as projeções de desembolso futuro, apresentamos abaixo o cronograma estimado para as próximas chamadas de capital

Mês	set/22	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
% Chamada	5,00%	30,00%	25,00%	35,00%	5,00%
Status	Realizado	Realizado	Chamado	Projetado	Projetado

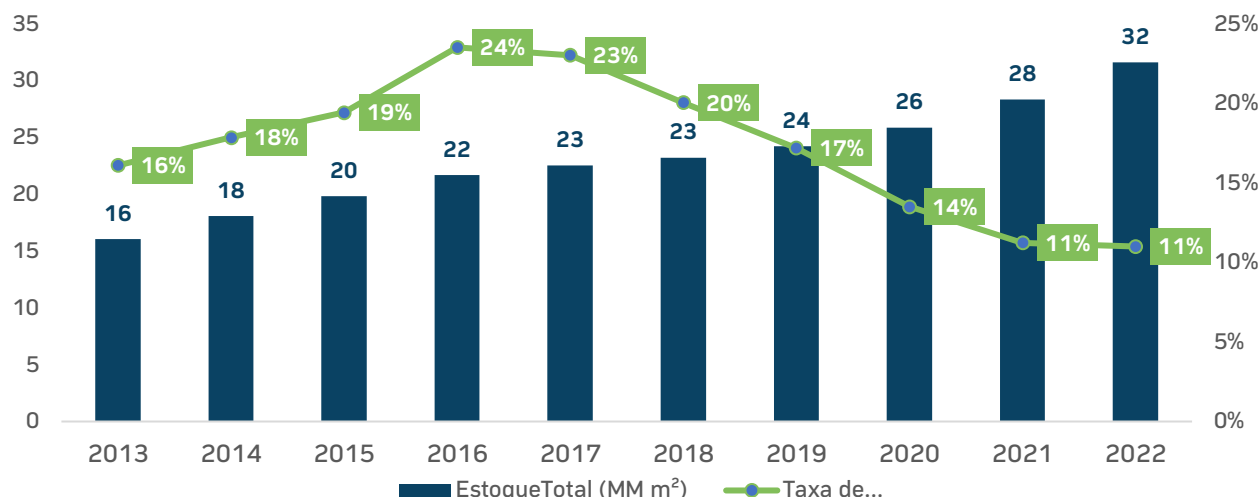
Fonte: Hedge.

TESE DE INVESTIMENTO

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

O Brasil encerrou o ano de 2022 com 734 condomínios logísticos mapeados, totalizando um estoque de 31,6 milhões de metros quadrados de área locável, representando um crescimento de 11% em relação ao fechamento de 2021. Deste total, somente 11% encontravam-se desocupados, menor valor para fechamento de ano desde o início da série histórica mapeada pela plataforma Buildings.

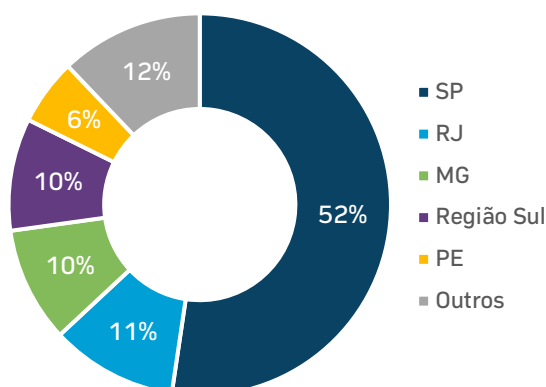
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE E TAXA DE VACÂNCIA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – BRASIL



Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 49 condomínios e 2,3 milhões de metros quadrados de área locável no encerramento de 2022. Com taxa de vacância inferior a 10% há mais de dois anos, a atividade construtiva do Estado segue forte, aproximando Minas Gerais do posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado.

GRÁFICO DE ESTOQUE CLASSE A POR ESTADO DO BRASIL



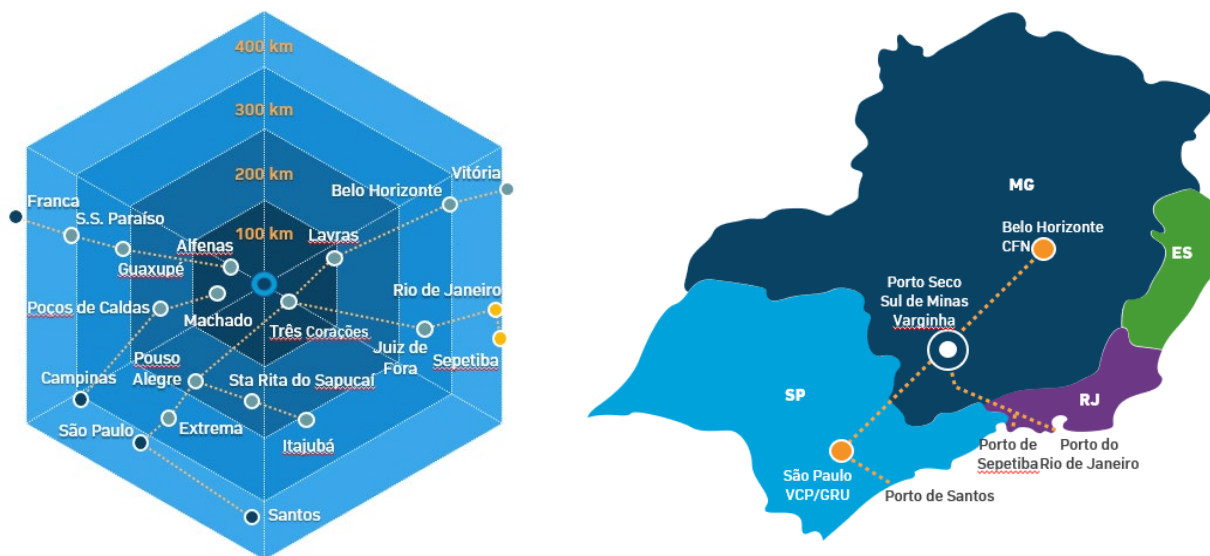
Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23

Já o sul do Estado, composto pelas cidades de Extrema, Itapeva, Pouso Alegre e Varginha, conta com 16 empreendimentos Classes A a AAA, totalizando 1,1 milhão de metros quadrados entregues, dos quais 98% encontram-se locados. Os pouco mais de 20 mil metros quadrados atualmente disponíveis para locação na região possuem preço pedido entre R\$ 26 e 28 por metro quadrado de área locável.

O crescimento da região vem sendo impulsionado pela localização estratégica, de fácil acesso aos principais polos consumidores do país e por uma forte atuação do governo com objetivo de atrair empresas para o Estado com desburocratização de processos e incentivos fiscais, melhorias da infraestrutura de transporte e qualificação de mão de obra.

A CIDADE DE VARGINHA

Varginha é uma cidade em franca expansão, equidistante das três principais capitais do país. Em um raio de 60km conta com 800 mil habitantes e ampla disponibilidade de mão de obra qualificada.

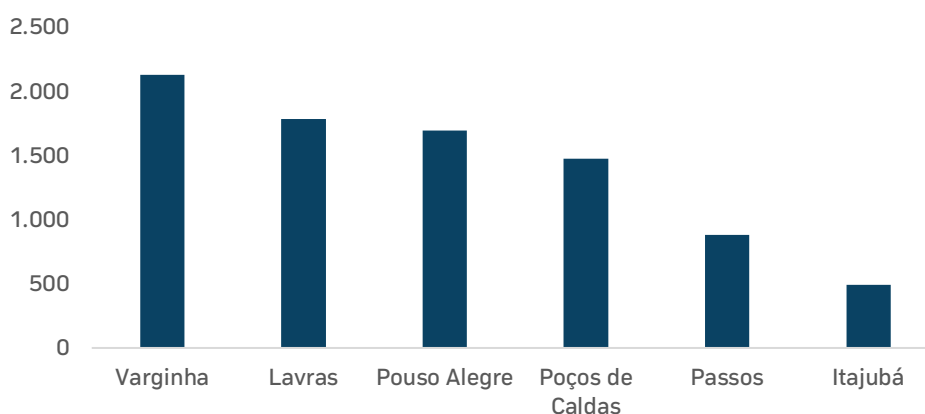


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

De acordo com resultado do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), divulgado em janeiro de 2023, Varginha aparece em primeiro lugar entre os municípios mais populosos do Sul de Minas que mais geraram empregos formais em 2022.

Varginha fecha o ano de 2022 com um saldo positivo de 2.133 empregos formais. Entre as atividades econômicas que mais geraram empregos o setor de serviços se destaca com 1.229 vagas, em seguida o setor de indústria com 492 vagas, comércio com 192 vagas, construção com 186 vagas e agropecuária com 34 vagas.

Geração de Empregos Formais Sul de Minas Gerais 2022



Fonte: Prefeitura Municipal de Varginha.

O CITLOG SUL DE MINAS

O complexo do Citlog Sul de Minas conta, atualmente, com aproximadamente 120 mil metros quadrados de galpões de alto padrão construídos e totalmente locados para grandes empresas de presença global, com destaque para os segmentos farmacêutico, cosméticos, armazéns gerais e comércio eletrônico.



Foto aérea do Citlog Sul de Minas.



Fachada do Porto Seco Sul de Minas.

Ainda, o condomínio possui em sua estrutura um Centro Logístico e Industrial Aduaneiro (CLIA), um recinto alfandegado conhecido como Porto Seco Sul de Minas (www.portosecosuldeminas.com.br). O Porto Seco conta com uma estrutura completa para armazenar e movimentar em área alfandegada cargas gerais e químicas, além daquelas sujeitas à anuência do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA) e da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA). No local, ainda estão instalados escritórios administrativos do MAPA, da ANVISA, da Receita Federal e da Receita Estadual.

A equipe de gestão da Hedge Investments está presente em Varginha desde 2014, quando viabilizou o investimento na construção de duas naves do condomínio. Atualmente, 66,8 mil metros quadrados de área locável, divididos em três galpões, compõem a carteira de investimentos do Hedge Logística FII (www.hedgeinvestments.com.br/HLOG).

HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO

Desde 2019, quando firmamos a última locação no Citlog Sul de Minas, continuamos recebendo empresas interessadas na locação de espaços no condomínio. Neste sentido, seguimos constantemente avaliando a possibilidade de expandi-lo mediante a construção de novos galpões.

Entre o final de 2021 e início de 2022, evoluímos na negociação para realização de uma locação sob medida (BTS: built to suit) com uma empresa líder no segmento de peças automotivas. Em paralelo a este processo, iniciamos tanto as tratativas para aquisição de área de terreno adicional no complexo, bem como os estudos técnicos e financeiros para viabilizar este novo projeto.

Em relação à definição do terreno, destacamos uma área de aproximadamente 205 mil metros quadrados do complexo, de propriedade do nosso parceiro local e grupo idealizador do condomínio.



Fonte: Google Maps. Vista aérea do Citlog Sul de Minas e terrenos adjacentes.

A negociação para aquisição da área considerou uma permuta física de 15% da área construída bem como um prêmio em função do custo total do desenvolvimento. Este prêmio será de 50% sobre a diferença auferida entre o custo efetivo e a referência de R\$ 2.390 por metro quadrado, corrigido mensalmente por IPCA/IBGE desde abril de 2022.

Para o projeto de arquitetura, foi contratado o escritório A.Dell'Agnese Arquitetura (www.adarquitetura.com.br), com trinta anos de atuação, mais de cinco milhões de metros quadrados projetados e ampla experiência no segmento de galpões logísticos e industriais. O projeto desenvolvido, de alta eficiência, conta com os mais modernos e atualizados padrões do mercado, com destaque para:

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	Previsão de certificação Leed
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

PLANTA DO GALPÃO



Fonte: AD Arquitetura.

IMAGENS 3D DO PROJETO



Fonte: AD Arquitetura.

Ao todo, são aproximadamente 68 mil metros quadrados de armazenagem, divididos em quatorze módulos com possibilidade de cross docking. Considerando as áreas de apoio e as possíveis customizações de mezaninos, recepções e vestiários, o projeto totaliza cerca de 80 mil metros de área construída.

Em abril de 2022, firmamos contrato com a Marelli Cofap do Brasil Ltda. para locação de aproximadamente 21,5 mil metros quadrados pelo prazo de dez anos contados da entrega e, desta forma, demos início à estruturação do **Hedge Desenvolvimento Logístico FII** para viabilizar a realização deste investimento.

EXPANSÃO CITLOG SUL DE MINAS

HISTÓRICO

O terreno foi adquirido considerando a execução da Terraplenagem já em andamento, sob responsabilidade do antigo proprietário. A terraplenagem foi iniciada em junho de 2020, com mais de 850 mil m3 de movimentação de terra.

Mai e Junho-22. Durante os meses de maio e junho de 2022, o Fundo, com apoio da gerenciadora contratada ([EQC Engenharia](#)), definiu a matriz técnica e o memorial descritivo básico do empreendimento, o que nos permitiu dar início ao processo de concorrência para contratação da construtora. Ao todo, foram sete empresas convidadas a participar, com três delas avançando para a segunda fase.

Julho e Agosto-22. O processo foi concluído em meados de agosto de 2022 com a escolha e contratação da Diase Construtora (www.diase.com.br), empresa de atuação nacional com mais de 20 anos de experiência e mais de 5 milhões de metros quadrados entregues. O contrato firmado para construção é na modalidade de preço máximo garantido (PMG). O valor contratado é em linha com o projetado na viabilidade inicial do Fundo e conta com correção por INCC/FGV anualmente, considerando a data base de agosto de 2022. A construtora apresentou seguro performance equivalente a 10% do valor global do contrato, além de seguros de Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil.

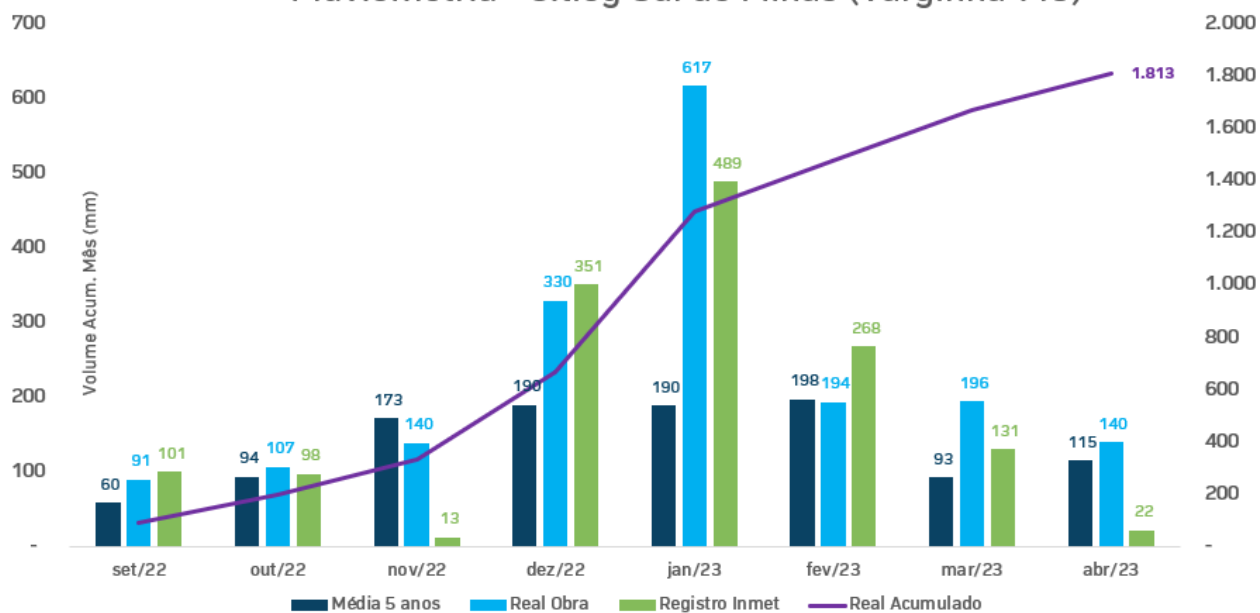
Setembro-22. Em 08 de setembro, obtivemos o alvará de construção, o que nos permitiu dar início às obras imediatamente. No primeiro mês de atividade, em setembro de 2022, as principais atividades desenvolvidas foram mobilização de canteiro, topografia, sondagens, terraplenagem, armação, fundação, fabricação de peças pré-moldadas de concreto e montagem de pilares.

Outubro e Novembro-22. Durante os meses de outubro e novembro de 2022, a obra seguiu seu planejamento com destaque para execução de drenagem, montagem de pilares e painéis Tilt-up da fachada do galpão, fundação e pilares da portaria, montagem de estrutura de cobertura do galpão e da portaria, plantio de grama e perfuração do poço artesiano, além da finalização da terraplenagem, de responsabilidade do proprietário anterior.

Dezembro-22. Em 12 de dezembro de 2022, foi sancionada a Lei Ordinária Municipal nº 7.066 do Município de Varginha/MG, a qual, mediante contrapartidas, concedeu incentivos ao desenvolvimento do empreendimento, com isenções tributárias de IPTU, por 60 meses, ISSQN, durante a construção, por até 36 meses, e ITBI, cujo valor anteriormente pago foi restituído pelo Município em janeiro de 2023. A Lei é retroativa à 1º de setembro de 2022, portanto, desde o início da obra. Também em dezembro, o Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais deferiu o Projeto Legal de Proteção e Combate a Incêndio, parte do processo para obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), ao final da obra.

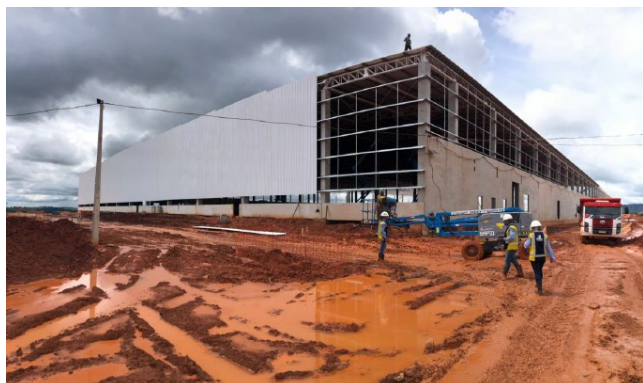
Janeiro-23. O andamento dos trabalhos nos meses de dezembro de 2022 e janeiro de 2023 sofreram impactos significativos em função das chuvas, cujos volumes acumulados reais foram muito superiores à média histórica de cada mês, conforme apresentado abaixo.

Pluviometria - Citlog Sul de Minas (Varginha-MG)



FOTOS DAS PISTAS E POÇAS E OUTRAS MEDIDAS TOMADAS





Neste sentido, desde a segunda quinzena do mês de janeiro de 2023 iniciaram-se as avaliações dos impactos no cronograma e no caminho crítico de execução da obra, bem como os estudos de solução para minimização de atrasos e recuperação das atividades. Ainda em janeiro, realizamos a contratação dos serviços de implantação de pistas de acesso e circulação de equipamentos, o que viabilizou a continuação da obra, em especial a conclusão das estacas do galpão, montagem de estrutura de pilares, painéis e cobertura, mesmo com boa parte do terreno apresentando níveis de saturação elevado, com alta impraticabilidade.

EVOLUÇÃO DAS ATIVIDADES

FOTOS DAS ATIVIDADES DE SETEMBRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE OUTUBRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE NOVEMBRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE DEZEMBRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE JANEIRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE FEVEREIRO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE MARÇO



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **27 de abril de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 0,18% (dezoito centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Em **30 de março de 2023**, 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, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura de contrato de locação ("Contrato de Locação") na modalidade típica com empresa distribuidora de medicamentos, para ocupação dos Módulos 7 ao 10, com aproximadamente 23.300 m² (vinte e três mil e trezentos metros quadrados) de área locável, todos pertencentes ao Citlog Sul de Minas 03, situado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, Cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais ("Imóvel"). O Contrato de Locação possui prazo de 120 (cento e vinte) meses contados da entrega das chaves e imissão na posse, o que ocorrerá após a conclusão das obras e será determinada pela data de emissão do Habite-se do empreendimento, e foi firmado em valores de aluguel em linha com a viabilidade do investimento. Com essa nova locação, a ocupação da expansão do Citlog Sul de Minas passa a ser de 71,1% (setenta e um inteiros e um décimo por cento).

Em **29 de março de 2023**, 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, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura de contrato de locação ("Contrato de Locação") na modalidade atípica ("built to suit") com empresa do setor farmacêutico, para ocupação dos Módulos 5 e 6, com aproximadamente 11.400 m² (onze mil e quatrocentos metros quadrados) de área locável, pertencentes ao Citlog Sul de Minas 03, situado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, Cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais ("Imóvel"). O Contrato de Locação possui prazo de 120 (cento e vinte) meses contados da entrega das chaves e imissão na posse, o que é esperado quando da conclusão das obras do Imóvel e implantação dos investimentos específicos demandados para a operação do locatário e foi firmado em valores de aluguel em linha com a viabilidade do investimento. Com essa nova locação, a ocupação da expansão do Citlog Sul de Minas passa a ser de 41,6% (quarenta e um inteiros e seis décimos por cento).

Em **28 de março de 2023**, 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") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 27 de abril de 2023 ("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 2022.

Em **28 de fevereiro de 2023**, 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"), convida os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 27 de abril de 2023 ("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 2022.

Em **16 de fevereiro de 2023**, 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 imobiliário administrados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

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.



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

hedgeinvest.com.br