

Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



JULHO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
STATUS DO DESENVOLVIMENTO	5
COMERCIALIZAÇÃO	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
OFERTA, ALOCAÇÕES RECURSOS	15
TESE DE INVESTIMENTO	17
HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO	20
EXPANSÃO CITOLG SUL DE MINAS	22
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	27
DOCUMENTOS	28



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\$ 84,82

COTA DE MERCADO

R\$ 106,09

VALOR DE MERCADO

R\$ 53,47MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

58

QUANTIDADE DE COTAS

503.984

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

No mês de julho assistimos à continuidade do movimento de valorização dos ativos de renda variável, que segue em evolução desde abril de 2023. O mercado de ações na B3 teve expressiva valorização, subindo 3,27% no mês e acumulando um ganho de 11,13% no ano. O IFIX manteve a perspectiva positiva e subiu 1,33% no mês, a quarta alta mensal consecutiva, levando a uma valorização de 11,51% em 2023. O dólar desvalorizou-se 1,25% no mês e, com isso, o real acumula uma valorização de 10,43% no ano. Os juros continuaram o movimento de fechamento da curva e o IMA-B valorizou-se 0,81%, acumulando uma variação positiva de 12,27% no ano.

Como pudemos ver, os mercados performaram de forma muito positiva para os investidores que acreditaram nos fundamentos do Brasil. Embora o recesso parlamentar tenha contribuído para trazer muita tranquilidade nas últimas semanas do mês, tivemos um começo de julho promissor, com o encaminhamento da reforma tributária e a análise do novo arcabouço fiscal pelo Senado que deve devolver a PEC para a Câmara com algumas mudanças, mantendo, no entanto, a maior parte do texto aprovado anteriormente pelos deputados. Sabemos que o arcabouço vai depender de aumento de arrecadação para se manter efetivo, mas a nova regra para controle das contas públicas no Brasil vai contribuir para manter as contas sob vigilância e, embora o desafio de aumentar a arrecadação em 2024, num montante entre R\$ 100 bilhões e R\$ 130 bilhões, para cumprirmos a promessa de termos déficit zero no próximo ano, seja imenso, acreditamos que um crescimento do PIB nesse e no próximo ano ao redor de 2,50% pode nos entregar o resultado desejado para superarmos essa barreira.

Surpresas positivas não faltaram em julho, como, por exemplo, o aumento da nota de crédito do Brasil de BB- para BB pela agência de rating Fitch, deixando-nos a dois degraus do investment grade. A decisão, segundo a agência, foi motivada por um desempenho econômico mais robusto e pelas novas regras fiscais e medidas tributárias em negociação com o Congresso, que devem ancorar uma consolidação gradual da nossa economia.

Enquanto assistimos o FED, Banco Central americano, subir os juros para o maior patamar em vinte e dois anos nos EUA sancionando mais um aumento de 0,25% e com isso elevando a sua taxa de referência para um intervalo entre 5,25% e 5,50%, por aqui assistimos, no dia 2 de agosto, ao COPOM promover a primeira baixa de juros em três anos e levar a taxa SELIC do Banco Central do Brasil para o nível de 13,25%, surpreendendo os principais analistas econômicos do país que, em sua maioria, acreditavam que esse novo ciclo de baixa de juros no Brasil teria início com um corte da Selic de 0,25%. As boas notícias continuaram com o real atingindo a sua cotação mais alta no dia 26 de julho, ao redor de R\$ 4,71 contra o dólar, no que foi o ponto mais forte de nossa moeda desde 20 de abril de 2022. Pudemos, também, ver o Ibovespa negociar ao redor dos 123.000, o que foi a sua maior cotação no ano.

Continuamos bastante positivos, acreditamos que o Brasil deve atrair capitais estrangeiros, pois o patamar de juros ainda está bastante atrativo em comparação com as maiores economias do mundo e a percepção de que temos uma inflação que caminha para a estabilidade vai permitir que o Banco Central siga no caminho de uma acomodação na política monetária, que trará um novo dinamismo para a nossa economia, com patamares mais altos de crescimento.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

STATUS DO DESENVOLVIMENTO

Clique [aqui](#) para acessar o vídeo realizado na obra no dia 31 de julho de 2023.

No mês de julho tivemos o cumprimento de três datas marco importantes, sendo a emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) no dia 21, a emissão do Habite-se/Certidão de Término da Obra no dia 25 e o recebimento da obra no dia 31. Esses três marcos permitiram com que no dia 01º de agosto de 2023 fosse dado início a três contratos de locação, que, em conjunto com a área anteriormente entregue para a Marelli, totalizam aproximadamente 78,2% da área locável total.

Ao longo das semanas seguintes, algumas atividades que não impedem o funcionamento e operação do condomínio seguirão em execução, conforme detalhado mais abaixo. Ainda, a construtora segue mobilizada no imóvel para atendimento de checklist e finalização das obras do BTS da Libbs.

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 primeira área locada, identificada abaixo como BTS Marelli; 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	12/07/2023
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 Marelli	30/04/2023	30/04/2023	15/05/2023	15/05/2023
Entrega Empreendimento	16/06/2023	16/06/2023	31/07/2023	31/07/2023
Entrega Área BTS Libbs	31/08/2023	31/08/2023	31/08/2023	31/08/2023

Fonte: Diase Construtora.

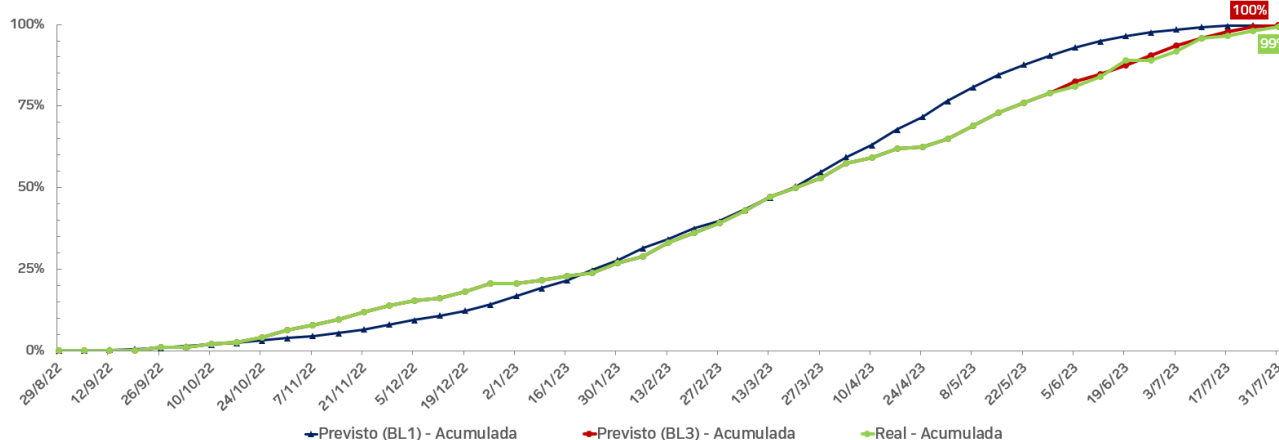
O quadro apresentado acima reflete a segunda revisão do planejamento de construção, com atualização da data de Entrega do Empreendimento de 14 de julho para 31 de julho.

Durante as obras houve a primeira revisão de planejamento, que ocorreu em decorrência dos impactos de chuvas dos meses de dezembro e janeiro, as quais refletiram em impraticabilidades acima do previsto conforme a média histórica para a região, resultando em um impacto de 15 dias adicionais ao prazo da Entrega da Área do BTS Marelli e em cerca de um mês ao prazo inicialmente previsto para a Entrega do Empreendimento.

Posteriormente houve novo replanejamento, que compatibilizou a data de Entrega do Empreendimento em virtude dos contratos de locação firmados com Libbs e Panpharma, sendo a Libbs um BTS, devido à necessidade de ajustes no projeto de sistema de proteção e combate a incêndio, atendendo ao layout de operação do BTS Libbs, que demandará um processo adicional junto ao Corpo de Bombeiros de Minas Gerais, com impacto nas datas inicialmente previstas para a emissão do AVCB e, conseqüentemente, Habite-se do empreendimento.

A Curva S de avanços abaixo contempla em azul o cenário base de planejamento contratual (BL1), em vermelho o cenário base de planejamento repactuado (BL3) e em verde o avanço realizado até o final do mês de maio.

GRÁFICO CURVA S



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 (BL1) no mês de janeiro. Com a primeira revisão do cronograma (BL2), 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 6% de desvio ao final de maio. Atualmente, considerando a nova revisão de planejamento (BL3) o avanço realizado está 1% abaixo da curva programada.

Estes desvios identificados estão concentrados em atividades de atendimento a check-list e conclusão de algumas atividades concentradas na área externa, como calçada, gradil de fechamento perimetral e acabamentos em taludes.

Em cumprimento ao cronograma e datas marco, em 15 de maio foram concluídas as atividades referentes aos investimentos específicos do BTS Marelli, tendo sido realizadas a vistoria de recebimento e entrega de chaves da área ao locatário na data prevista. Portanto, nos módulos 1 a 4 foram concluídas todas as atividades do galpão, entre elas, pintura de fachada, instalação de niveladoras e docas, instalações elétricas, hidráulicas, de proteção contra incêndio e de sistemas e conclusão da recepção, vestiários e sanitários. Além disso, também foram concluídos os investimentos específicos do BTS, entre eles, implantação das áreas administrativas e seus acabamentos, instalação de gradil e instalações de equipamentos operacionais, conclusão de sala de baterias e instalação de porta pallets, todos conforme o layout de operação aprovado pela Marelli. Ao longo do mês de junho a construtora realizou o atendimento ao checklist levantado.

Em relação ao marco contratual do dia 15 de maio, também foram entregues as áreas de portaria blindada, eclusa e balança rodoviária, sala de auditório, uma das salas de reunião do prédio administrativo e casa de bombas que atende ao sistema de proteção e combate a incêndio, permitindo, então, o início da operação do condomínio pela Innova Property Management. A mobilização das equipes iniciou em 01º de maio, contando já com gerência predial, equipe de controle de acesso, vigilância e manutenção predial.

Até o mês de junho, havia sido concluídas as fundações (incluindo mezaninos), painéis Tilt-up e fechamento lateral das fachadas, cobertura do galpão, coberturas do galpão e das marquises, montagem dos pilares, vigas e lajes dos mezaninos. Continuaram em execução em julho as demais atividades ainda em andamento no galpão, tais como piso de concreto, instalações, pintura de fachada, acabamentos de sanitários e recepções/vestiários, execução de nichos e instalação de niveladoras e portas de docas, instalações elétricas, hidráulicas e de incêndio, assim como as atividades nas áreas externas, como drenagem, pavimentação e implantação do gradil de fechamento perimetral.

As obras foram concluídas, restando apenas algumas atividades em andamento, classificadas como irrelevantes, não impedindo a habitabilidade e operação do condomínio, as quais serão acompanhadas dentro do mês de agosto para conclusão e atendimento ao check-list gerado nas vistorias de recebimento.

Outros marcos importantes cumpridos em 30 de junho foram a conclusão e entrega das demais áreas comuns externas, contemplando o restante do prédio administrativo, áreas de utilidades, área de apoio ao motorista e restaurante.

Em relação ao BTS Libbs, cuja conclusão está prevista para o mês de agosto, as atividades seguem em ritmo acelerado. Como destaque, até o mês de julho foram concluídas as instalações de elementos de isolamento térmico nas fachadas e cobertura, além da implantação da divisória com os módulos vizinhos, instalação de porta-pallets, implantação dos ambientes operacionais e administrativos no térreo e mezanino, com vedação, acabamentos, piso e forro, além das instalações elétricas, HVAC, automação e adequações de incêndio, permitindo o início do comissionamento dos sistemas, a ser realizado pela construtora com acompanhamento da Locatária.

Seguem em andamento no BTS a implantação das áreas de câmara fria e de congelados, sala de amostragem, instalação de elevador para acesso ao mezanino e montagem dos mobiliários das áreas administrativas.

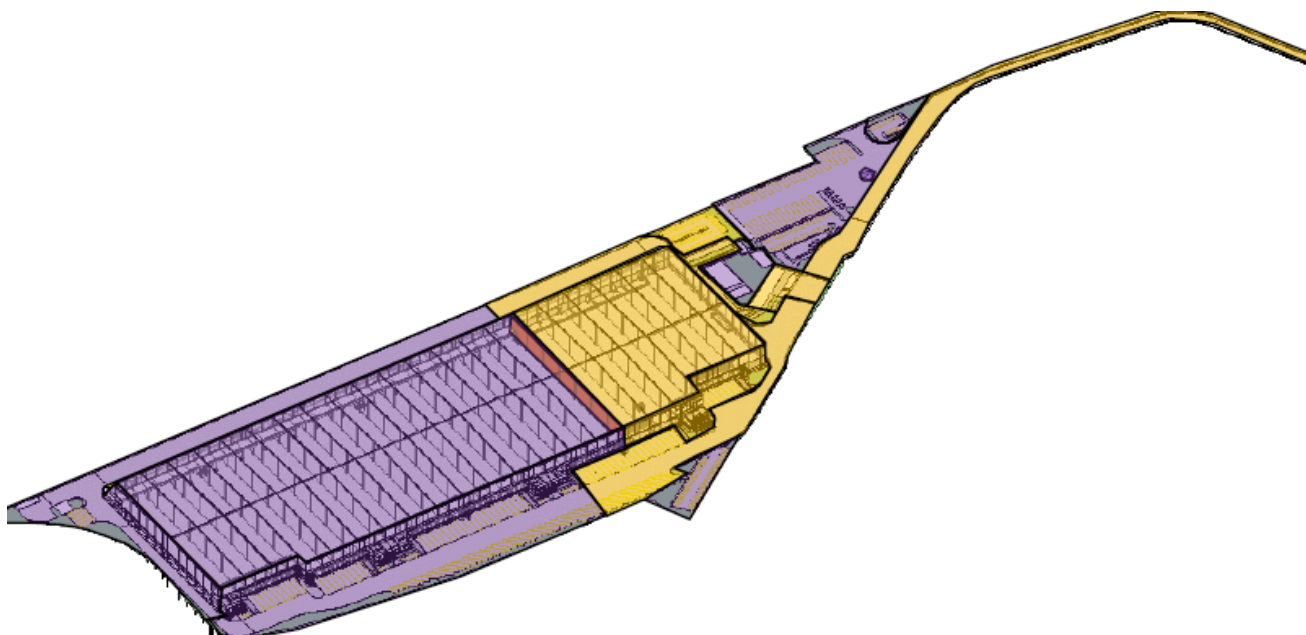
Abaixo, alguns indicadores e tabela de avanços relacionados ao andamento da obra até o dia 31 de julho de 2023.

Descrição	% Prevista	% Real.	Desvio
EMPREENHIMENTO	100%	99%	-1%
GALPÃO	100%	100%	0%
Estaca Escavada Tipo Hélice	100%	100%	0%
Fundações Superficiais / Muro de Arrimo / Nichos	100%	100%	0%
Piso de Concreto	100%	100%	0%
Painéis Pré-Moldado de Concreto	100%	100%	0%
Pilar Pré-Moldado de Concreto	100%	100%	0%
Estrutura da Cobertura	100%	100%	0%
Telhas Metálicas	100%	100%	0%
Marquises	100%	100%	0%
Fechamento Lateral	100%	100%	0%
Acabamentos	100%	100%	0%
Serralheria e Esquadrias	100%	96%	-4%
Pinturas	100%	95%	-5%
Impermeabilizações	100%	100%	0%
Portaria	100%	91%	-8%
Restaurante	100%	100%	0%
Edifícios de Apoio e Utilidades	100%	99%	-1%
Reservatórios	100%	100%	0%
Instalações Prediais	100%	100%	0%
Pavimentação	100%	97%	-3%
Drenagem	100%	98%	-2%
Serviços Externos Complementares	100%	82%	-18%
BTS Marelli	100%	100%	0%
Mezaninos e Recepções	100%	99%	-1%
BTS Libbs	95%	93%	-1%

Fonte: Diase Construtora.

Os indicadores de avanços acima ratificam a conclusão de que os atrasos ora observados estão concentrados nas atividades de áreas externas, em especial drenagem e pavimentação.

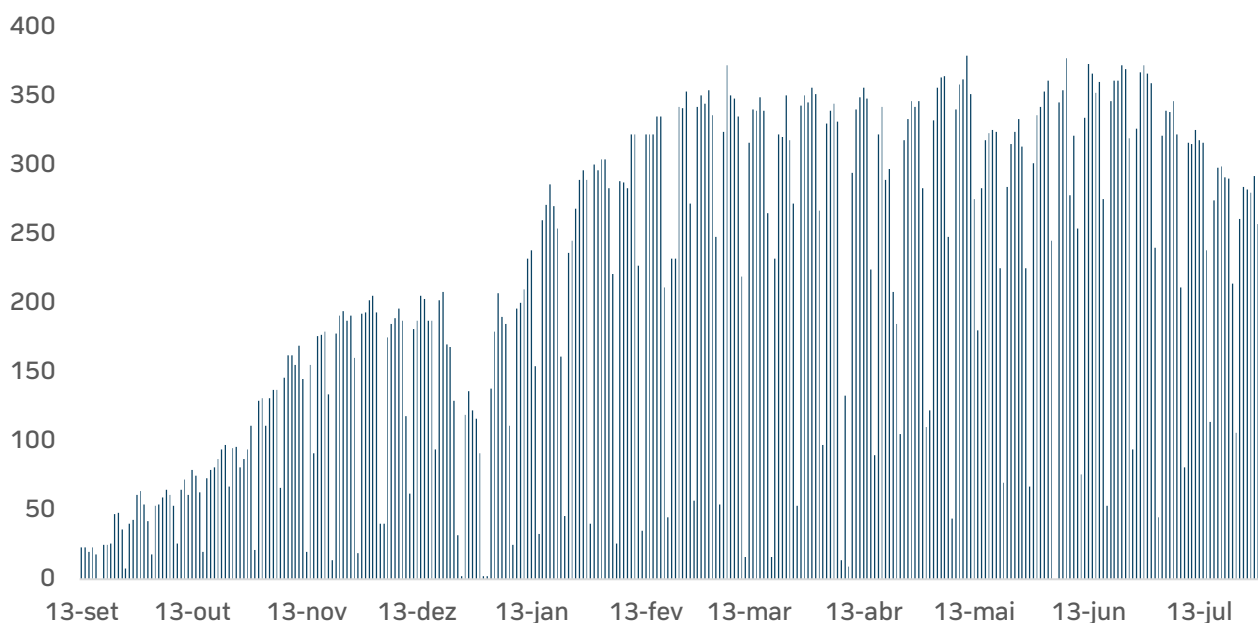
MAPA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Diase Construtora.

A hachura em amarelo acima representa a primeira etapa de entrega do empreendimento, realizada em 15 de maio, e a hachura na cor rocha acima representa a segunda etapa de entrega do empreendimento, sendo essa a entrega definitiva, realizada em 31 de julho.

GRÁFICO DE EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE COLABORADORES DESDE O INÍCIO



Fonte: Diase Construtora.

Desde o início da obra até o final do mês de maio, as atividades impactaram em uma geração total de 2.110 empregos, sendo 1.030 empregos diretos e 1.080 empregos indiretos.

FOTOS ATUAIS DO DESENVOLVIMENTO



Visão geral entrada do condomínio com portaria e áreas comuns.



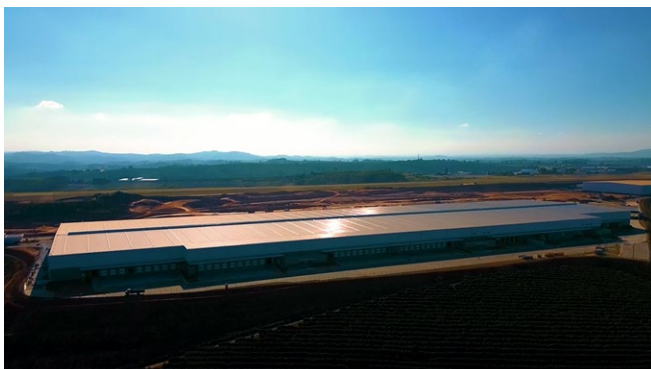
Visão geral condomínio.



Visão geral condomínio.



Visão geral condomínio.



Visão geral condomínio.



Eclusa, Portaria, Áreas Comuns e Bolsões de estacionamento.



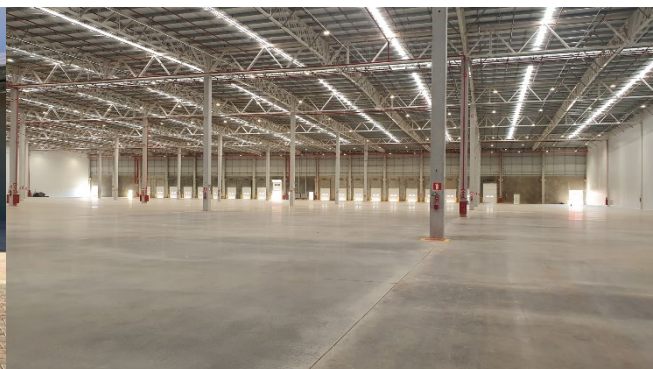
Docas e circulação do condomínio.



Docas e circulação do condomínio, com sinalização horizontal concluída.



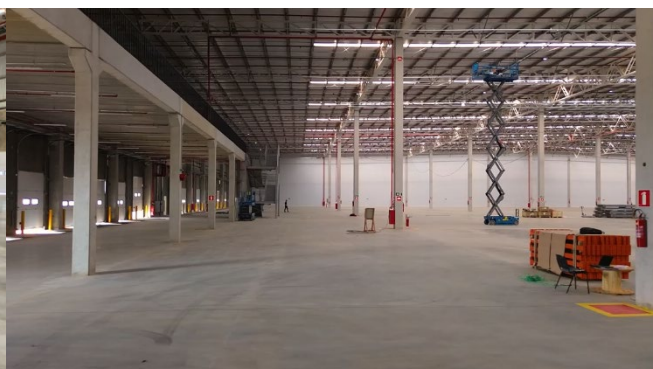
Docas e sanitários do galpão.



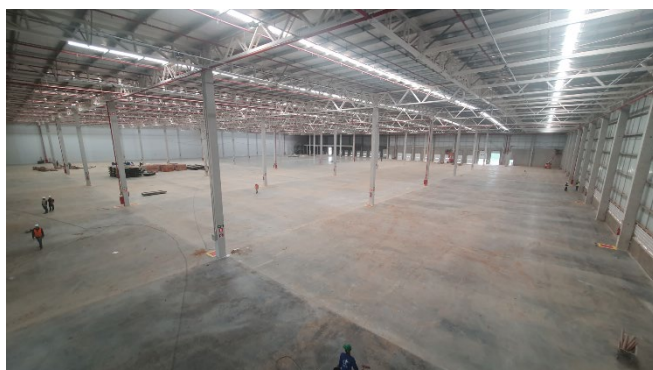
Área de armazenagem Módulos 7 e 9.



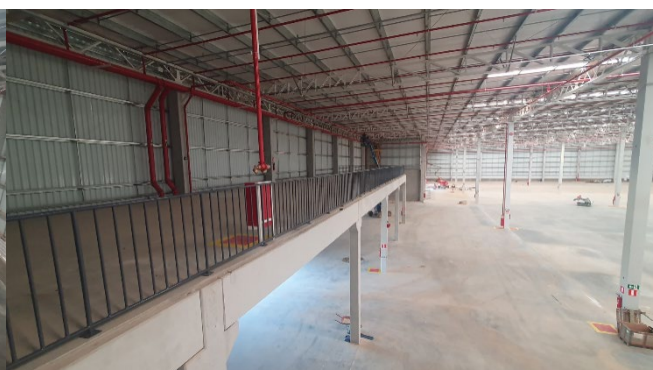
Área de armazenagem Módulos 8 e 10.



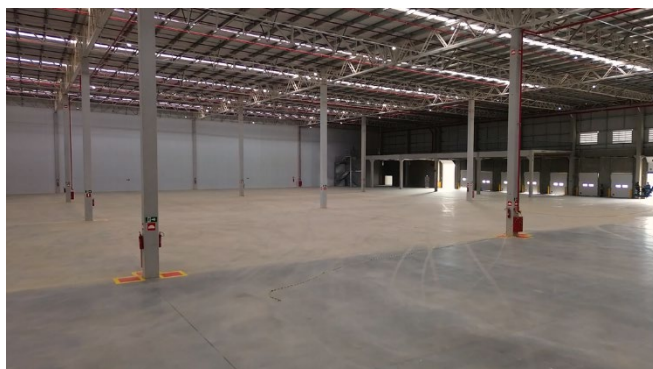
Mezanino e área de armazenagem Módulos 8 e 10.



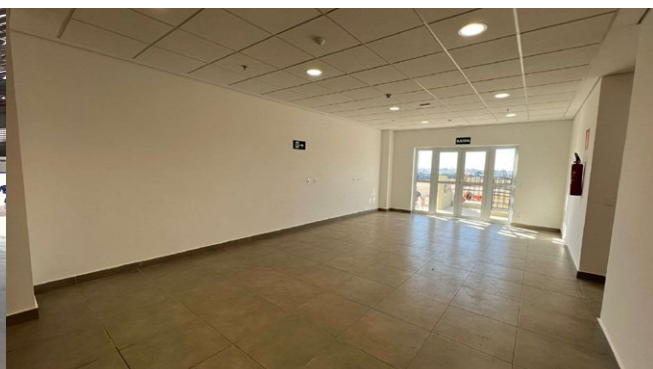
Área de armazenagem Módulos 11 a 14.



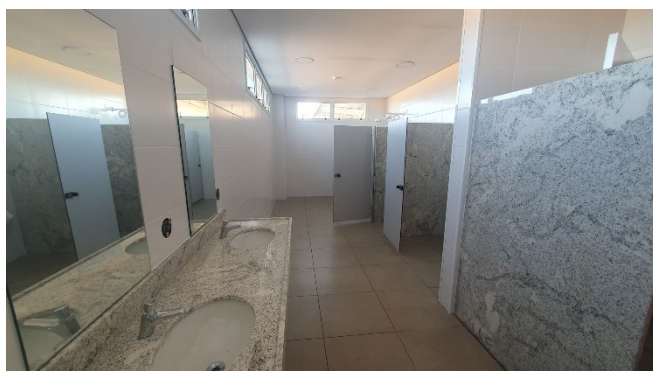
Mezanino Módulo 12.



Área armazenagem Módulo 13.



Núcleo de recepção do galpão.



Vestiário galpão.



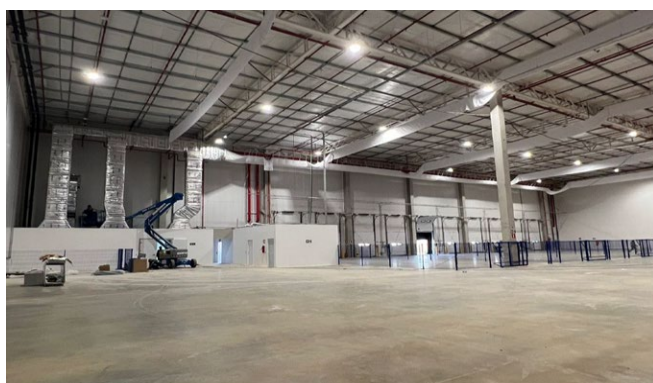
Área de armazenagem e porta-pallets montados nos Módulos 5 e 6 – BTS Libbs.



Áreas administrativas térreo e mezanino Módulo 6 – BTS Libbs.



Câmaras fria e de congelados Módulo 6 – BTS Libbs.



Área de fancoils, operação e gradil Módulo 5 – BTS Libbs.



Docas com Dock-shelter Módulo 5 – BTS Libbs.

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 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. 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 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 demandarão aproximadamente R\$ 28 milhões adicionais de investimentos. O Fundo está em fase final de negociação de 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 e início em 01º de agosto de 2023, 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.

Em maio, 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.

Desta forma, a ocupação atual é de 78,2%.

Há expectativa de assinatura de mais um contrato para o módulo 12 com empresa do segmento farmacêutico ainda no mês de agosto. Em paralelo, seguem duas negociações em andamento, uma para locação do módulo 13 e outra para o módulo 14.

Importante destacar que em 24/05/2022, firmamos um protocolo de intenções com a INVEST MINAS (<http://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.

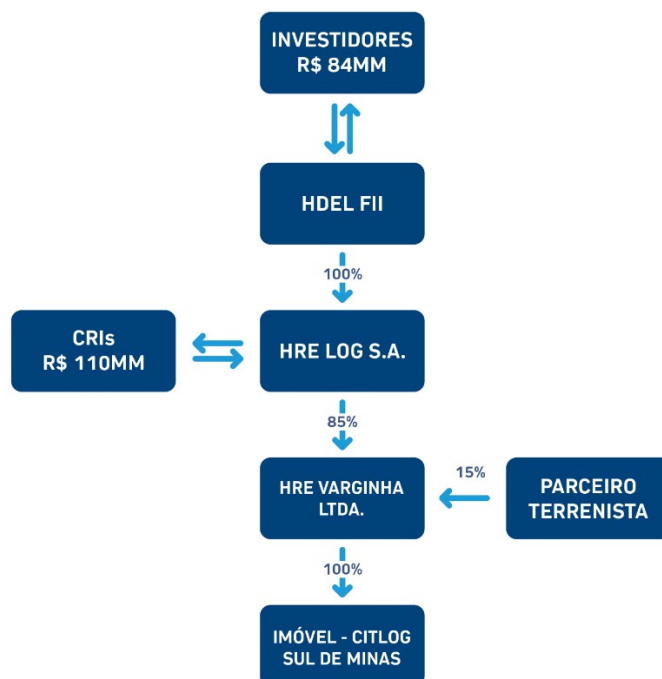
QUADRO DE ÁREAS FINAL

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	89,91%
Mód. 2	4.043	3.600	277	10	0	0	3.887	156	89,04%
Mód. 3	5.633	5.019	388	9	0	0	5.416	218	89,10%
Mód. 4	5.956	5.029	315	0	231	151,64	5.726	230	84,44%
Mód. 5	5.578	4.968	386	9	0	0	5.363	215	89,07%
Mód. 6	5.819	4.968	314	10	181	121,23	5.594	225	85,38%
Mód. 7	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89,08%
Mód. 8	6.360	4.994	319	9	672	121,23	6.114	246	78,51%
Mód. 9	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89,08%
Mód. 10	5.661	4.994	318	9	0	121,23	5.442	219	88,22%
Mód. 11	5.606	4.994	387	9	0	0	5.389	217	89,08%
Mód. 12	6.136	4.999	319	10	450	121,23	5.899	237	81,47%
Mód. 13	6.172	5.028	318	9	454	125,4	5.934	238	81,46%
Mód. 14	4.776	4.277	306	9	0	0	4.592	184	89,54%
Total	78.543	67.884	4.744	132	1.987	761,96	75.509	3.034	86,43%

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	2T23	jul/23
Caixa Inicial	-	75.027.934	27.731.007	31.061.111
Captação de Recursos	4.198.300	-	46.200.100	788.200
Liquidação CRIs	109.469.372	-	-	-
Receitas Financeiras	1.061.384	1.237.363	437.274	145.601
Amortização CRIs	(295.799)	(994.999)	(1.006.689)	(336.469)
Despesas Financeiras	(693.299)	(2.186.500)	(2.199.893)	(749.347)
Despesas do Fundo	(37.251)	(27.645)	(153.222)	(64.105)
Despesas SPEs	(203.651)	(208.506)	(498.890)	(293.268)
Pagamento de Rendimento	-	(81.867)	-	(725.723)
Custos de Aquisição	(383.696)	189.161	-	-
Projetos e Consultorias	(2.286.596)	(1.097.591)	(346.411)	(316.784)
Construção	(35.800.829)	(44.126.343)	(39.872.978)	(18.063.046)
Receitas Imobiliárias	-	-	770.813	551.216
Caixa Final	75.027.934	27.731.007	31.061.111	11.997.386

Fonte: Hedge Investments.

Os recursos disponíveis, que ao final do mês de julho de 2023 totalizavam quase R\$ 12 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixado com liquidez diária.

O Fundo distribuiu R\$ 1,87 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2023, considerando as 377.980 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 14 de julho de 2023, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2023. Em junho, além do recebimento do aluguel proporcional aos dias de maio, o Fundo também recebeu, antecipadamente, o aluguel referente ao mês de junho, cujo vencimento seria em julho.

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	Total 1S23
Receitas de Locação	0	725.471
Outras Receitas	123.223	218.267
Despesas Operacionais	-37.251	-180.867
Resultado Operacional	85.972	762.871
Rendimento	81.867	725.723
Rendimento (R\$/Cota)	1,95	1,87
% Distribuição	95,23%	95,13%

Fonte: Hedge.

ESTRUTURA DE CAPITAL

Considerando os custos projetados para o desenvolvimento, incluindo os BTS contratados, bem como os custos da estrutura do Fundo, projetamos uma demanda de R\$ 212 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. 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 será realizado o 5º e último aporte de capital dos investidores no Fundo, equivalente a 40% do total comprometido, de modo que a oferta estará 100% integralizada.

ALAVANCAGEM

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

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

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\$ 22.283.891,50

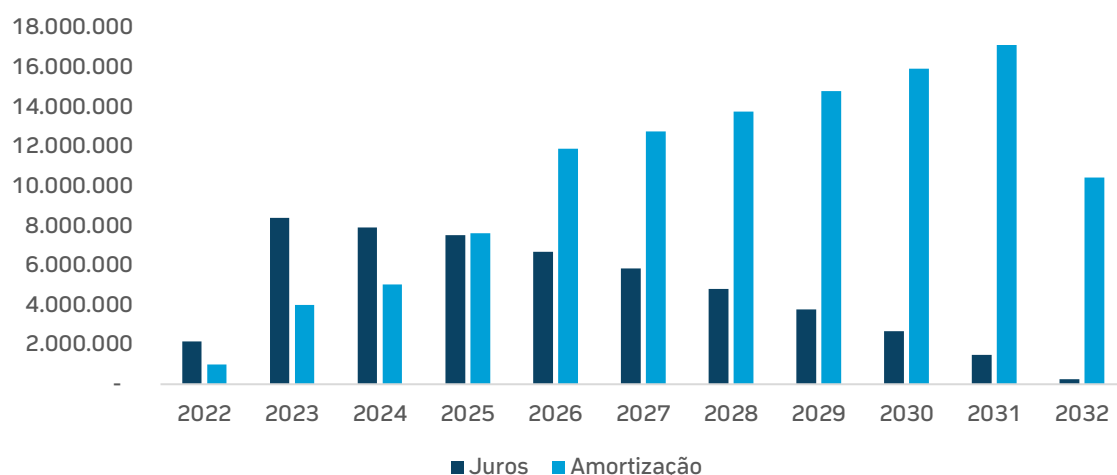
Série	2ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 11.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	10/10/2022
Prazo	119 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 11.215.843,92

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\$ 11.282.315,44

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\$ 67.499.286,66

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.

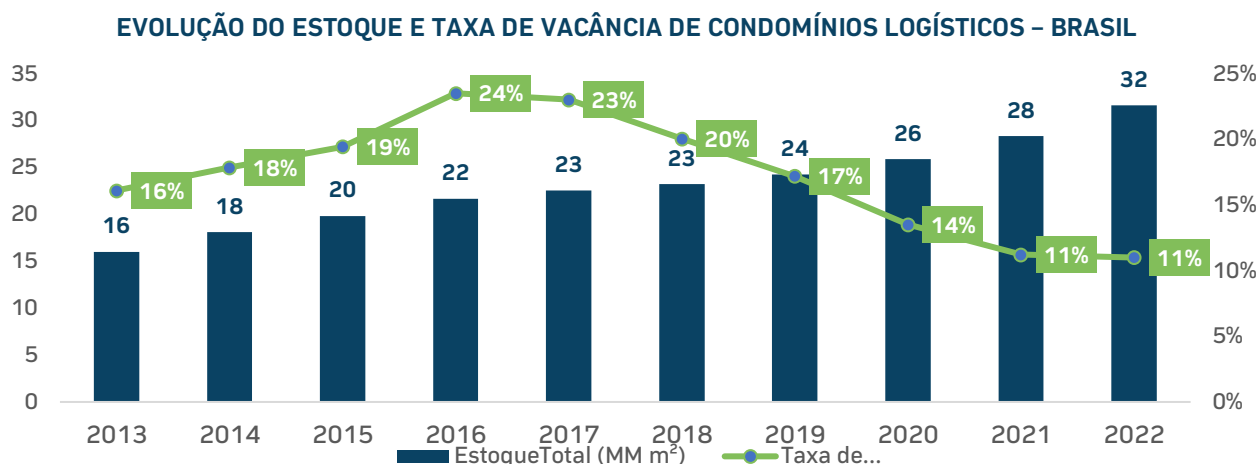
Mês	set/22	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
% Chamado	5%	30%	25%	0%	40%
Acumulado	5%	35%	60%	60%	100%
Status	Realizado	Realizado	Realizado	-	Chamado

Fonte: Hedge.

TESE DE INVESTIMENTO

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

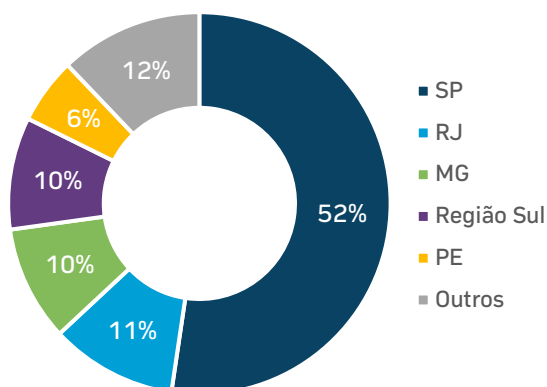
O Brasil encerrou o ano de 2022 com 734 condomínios logísticos mapeados, totalizando um estoque de 31,6 milhões de metros quadrados de área locável, representando um crescimento de 11% em relação ao fechamento de 2021. Deste total, somente 11% encontravam-se desocupados, menor valor para fechamento de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



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



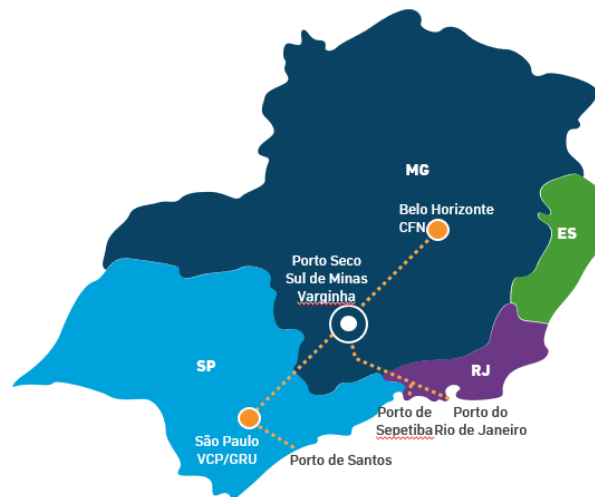
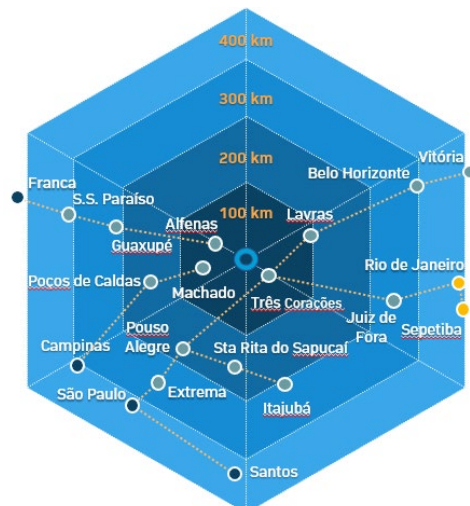
Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23.

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.

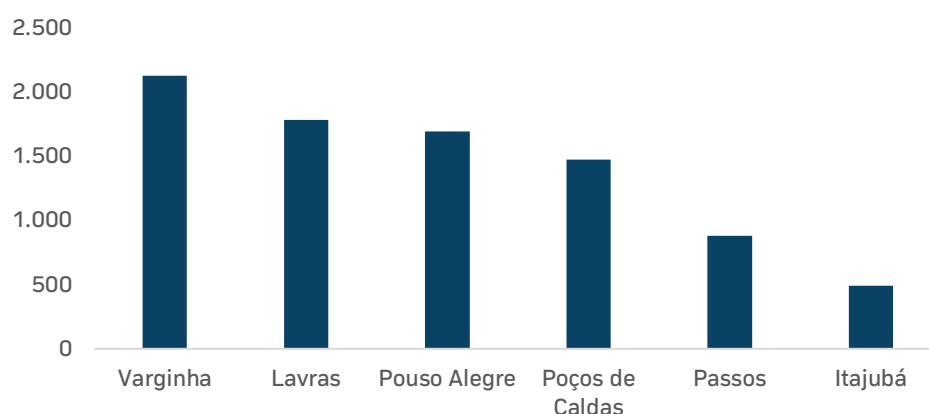


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

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.

Maio 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.

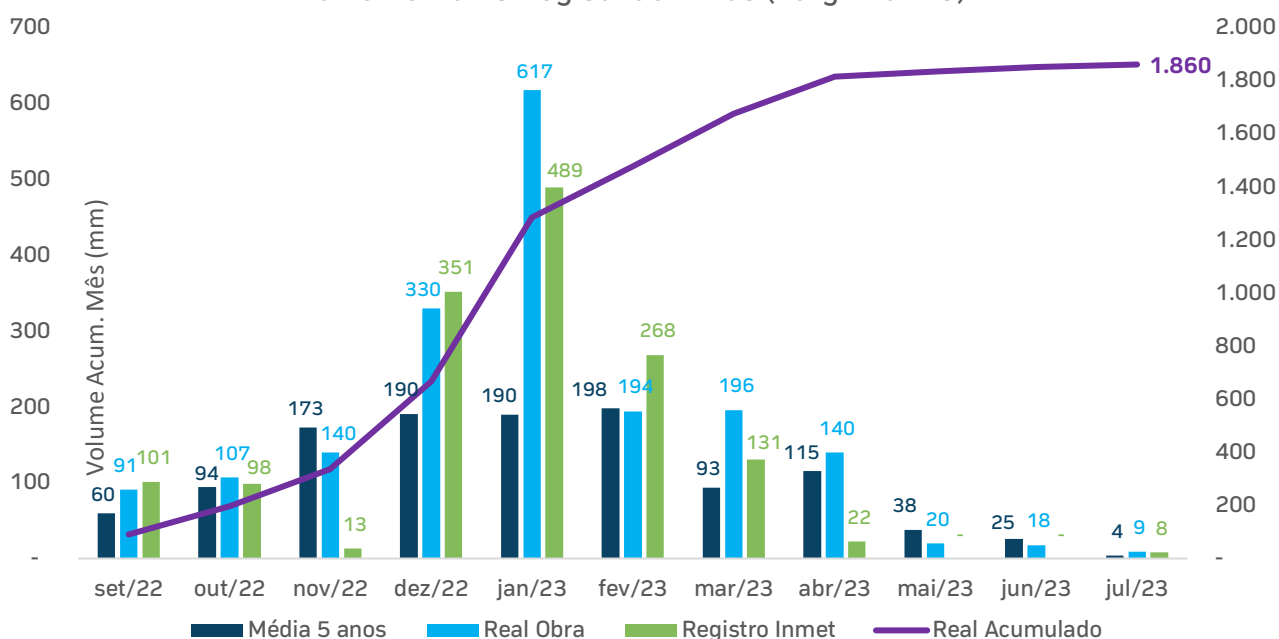
Setembro-22. Em 08 de setembro, obtivemos o alvará de construção, o que nos permitiu dar início às obras imediatamente. No primeiro mês de atividade, em setembro de 2022, as principais atividades desenvolvidas foram mobilização de canteiro, topografia, sondagens, terraplenagem, armação, fundação, fabricação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



FOTOS DAS ATIVIDADES DE ABRIL



FOTOS DAS ATIVIDADES DE MAIO



FOTOS DAS ATIVIDADES DE JUNHO



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **29 de junho 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"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que a equivalência patrimonial do ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em valor 23,92% inferior ao atual valor de referido ativo, o que representa uma variação negativa de 19,84% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **19 de maio 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"), vem comunicar 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 operador logístico multiclientes, para ocupação do Módulo 14, com aproximadamente 4.780 m² (quatro mil, setecentos e oitenta 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 60 (sessenta) 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 77,2% (setenta e sete inteiros e dois décimos por cento). Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

Em **16 de maio 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, em 15 de maio de 2023, o Fundo realizou a entrega da primeira fase de expansão do empreendimento Citlog Sul de Minas, com a finalização das obras contratadas para tal fase, com a emissão de AVCB e Habite-se a ela referentes e com o recebimento das chaves pelo locatário Marelli Cofap. Teve assim início, na referida data, o contrato de locação atípico, com prazo de 10 (dez) anos, referente aos módulos 1 a 4 do novo condomínio, que totalizam 21.000 m² (vinte e um mil metros quadrados), equivalentes a 27% (vinte e sete por cento) da área locável total do empreendimento. A área remanescente segue em edificação, com expectativa de entrega para a segunda quinzena de julho de 2023.

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.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[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.



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

hedgeinvest.com.br