

Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



FEVEREIRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
TESE DE INVESTIMENTO	5
HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO	8
CARTEIRA E INVESTIMENTO	12
EXPANSÃO CITLOG SUL DE MINAS	14
CHAMADAS DE CAPITAL	28
COMERCIALIZAÇÃO	28
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	29
DOCUMENTOS	30



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\$ 85,46

COTA DE MERCADO

R\$ 99,59

VALOR DE MERCADO

R\$ 4,18 MM

QUANTIDADE DE COTISTAS

52

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

O grande destaque do mês de fevereiro em relação à performance dos investimentos foi a renda fixa. Numa reversão do comportamento dos mercados, tivemos um desempenho inverso ao de janeiro em quase todas as classes de ativo e a potência das altas taxas da Selic, em 13,75% ao ano, asseguraram que a renda fixa fosse a grande vencedora nesse começo de ano.

Assim tivemos uma queda na Ibovespa de 7,49%, levando a uma rentabilidade acumulada negativa de 4,38% em 2023. O IFIX teve rentabilidade negativa de 0,45% em fevereiro e com isso cai 2,05% no ano, enquanto o dólar valorizou 2,13% no mês, o que nos leva a uma desvalorização de 0,29% no acumulado do ano.

Sem sombra de dúvida, o que tem pautado a agenda e direcionado o comportamento dos mercados em 2023 são duas variáveis que são altamente correlacionadas e, de fato, interligadas: a política monetária expressa pela taxa Selic determinada pelo Banco Central (BACEN) e a sustentabilidade do serviço da dívida pública assegurada pelo arcabouço fiscal que o país terá. Em fevereiro, continuamos a assistir o crescimento das críticas feitas por representantes do governo ao atual nível da taxa de juros e uma discussão grande no mercado e nos meios acadêmicos sobre como financiar o aumento de gastos que se estabeleceu desde a aprovação da chamada PEC da Transição.

Com o debate crescendo e a insegurança sobre a condução da política fiscal se instalando, assistimos, por exemplo, à saída de capital estrangeiro da B3, da ordem de R\$ 2,1 bilhões, interrompendo um ciclo de quatro meses de fortes entradas de recursos para investimentos no mercado listado brasileiro. A situação parece que começou a se definir a partir do fim de fevereiro, abrindo o que pode ser um cenário mais positivo para tentar reverter as previsões de baixo crescimento do PIB para 2023, expressas pelo mercado na pesquisa FOCUS, que estão em 0,84%. A divulgação dos números do crescimento do PIB pelo IBGE, apontando uma variação positiva de 2,90% para o ano de 2022, mas com uma queda de 0,20% para o último trimestre do ano, acendeu uma luz amarela, indicando que podemos estar na vizinhança de uma recessão. Sem dúvida, a reoneração parcial dos combustíveis que foi anunciada em 28 de fevereiro mostra um passo acertado do governo em reduzir o déficit público estimado para o ano, muito embora a taxa por quatro meses das exportações de óleo bruto sejam um precedente perigoso que exige vigilância e atenção do setor produtivo de commodities agropecuárias e minerais para que essa seja uma medida pontual e não um instrumento de governo para resolver sua eventual incapacidade de criar um arcabouço fiscal confiável para o país. O Ministério da Fazenda veio também anunciar que antes do fim de março vai apresentar o desenho do novo arcabouço fiscal, gerando expectativas de que as medidas consigam garantir uma credibilidade para a estabilização da relação dívida/PIB, embora em níveis mais altos que o atual (ao redor de 74%), mas ainda em níveis compatíveis com a nossa situação de economia emergente e sem descolamento muito grande em relação aos nossos pares no cenário internacional. Surgiram diversas especulações sobre a nova regra fiscal, com métricas que poderiam utilizar evoluções do PIB per capita, a relação dívida/PIB, fatores anticíclicos e tantas outras, mas só conheceremos a proposta do governo em alguns dias. O que se espera é que o anúncio de um novo arcabouço fiscal permita ao BACEN começar a baixar os juros, alimentando a economia e evitando uma recessão técnica. Outras questões que devem entrar no radar nos próximos dois meses e devem ter impactos nos mercados são a nova política de preços para a Petrobrás e a discussão sobre a Reforma Tributária, duas discussões muito importantes e que balizarão as expectativas do mercado para o ano de 2023.

No campo externo, o mercado tem questões de certa forma parecidas com as nossas no que tange à definição sobre qual será a taxa terminal do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano, que baliza as taxas de grande parte das outras economias desenvolvidas do mundo. Temos assistido a um movimento pendular, ora se falando que as pressões inflacionárias estão diminuindo, ora se constatando que as taxas de desemprego não estão aumentando, demonstrando que a economia continua aquecida. Sem dúvida, a questão de quando terminará o aumento de juros nas maiores economias do mundo terá bastante influência sobre a definição da política monetária conduzida pelo BACEN. De qualquer forma, a expectativa atual é que as taxas de juros americanas sejam elevadas para algo entre 5,50% e 6,00%, e esse patamar deve ser suficiente para promover um desaquecimento gradual da economia americana, o chamado pouso suave. Caso esse cenário se concretize, a nossa opinião é que com o reforço de um arcabouço fiscal razoável e o endereçamento de uma Reforma Tributária positiva para a economia, o BACEN possa começar a reduzir as taxas de juros no Brasil a partir do fim do terceiro trimestre de 2023.

Continuamos acreditando que os mercados de renda variável, principalmente os Fundos de Investimento Imobiliário e o mercado de ações, ainda vão se recuperar de forma expressiva nos próximos dois anos e devem ter presença relevante no portfólio dos investidores.

Novamente, agradecemos pela confiança em nós depositada.

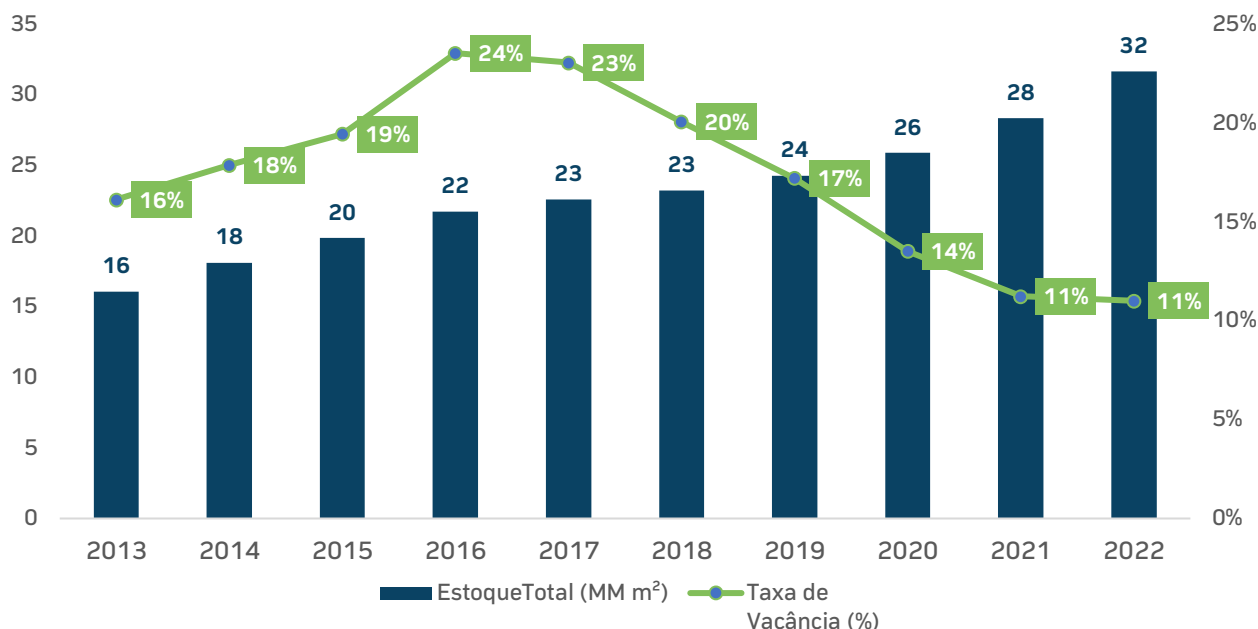
Equipe Hedge Investments

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.

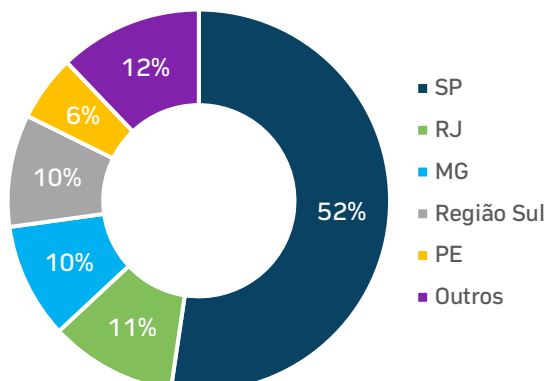
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE E TAXA DE VACÂNCIA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – BRASIL



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



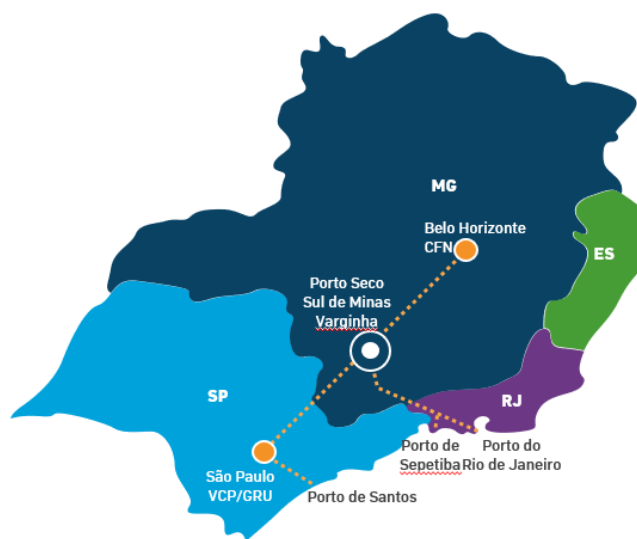
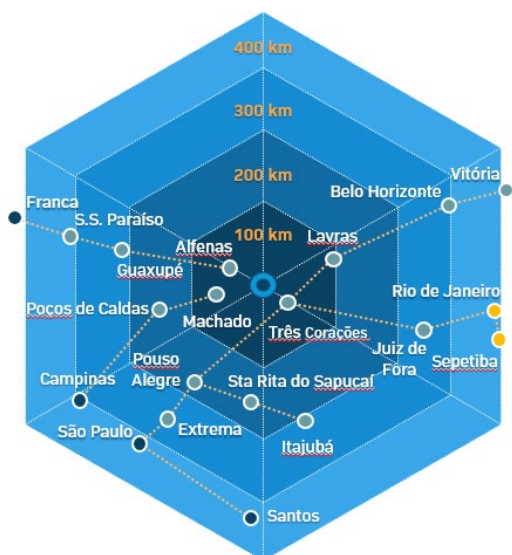
Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23

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.

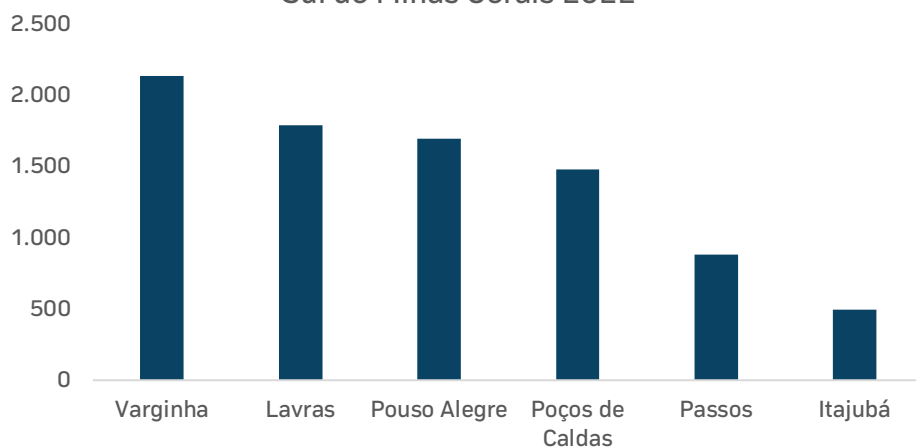


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

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.

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.



Fachada do Porto Seco Sul de Minas.

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.



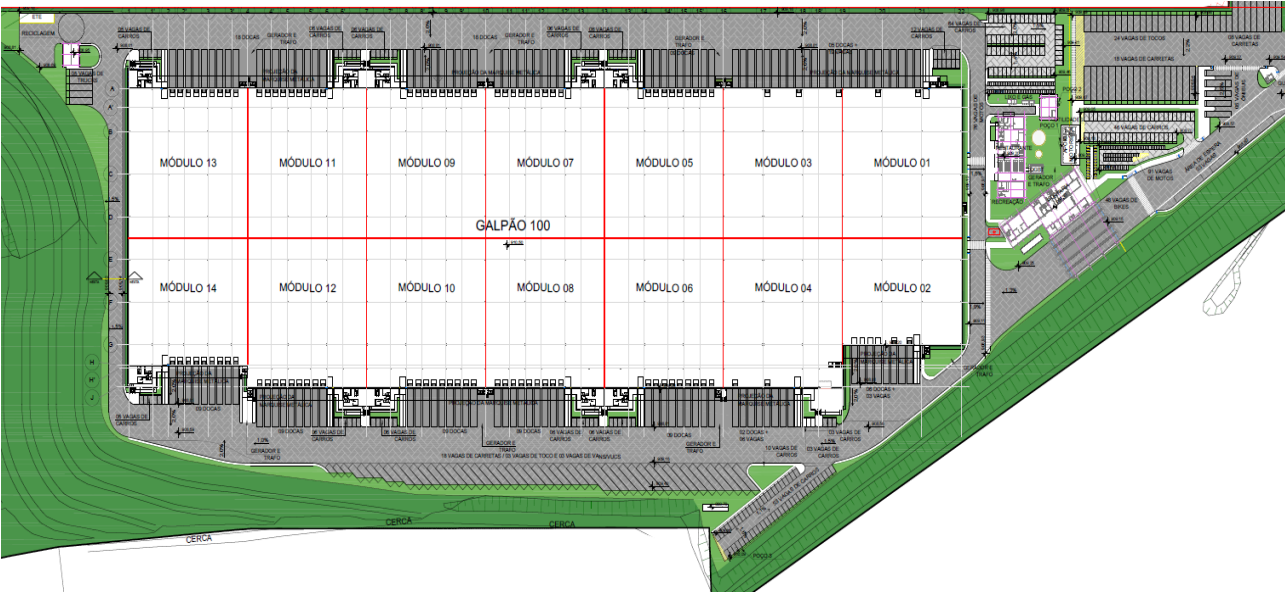
Fonte: Google Maps. Vista aérea do Citlog Sul de Minas e terrenos adjacentes.

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 m²	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.

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\$ 22.041.326,10

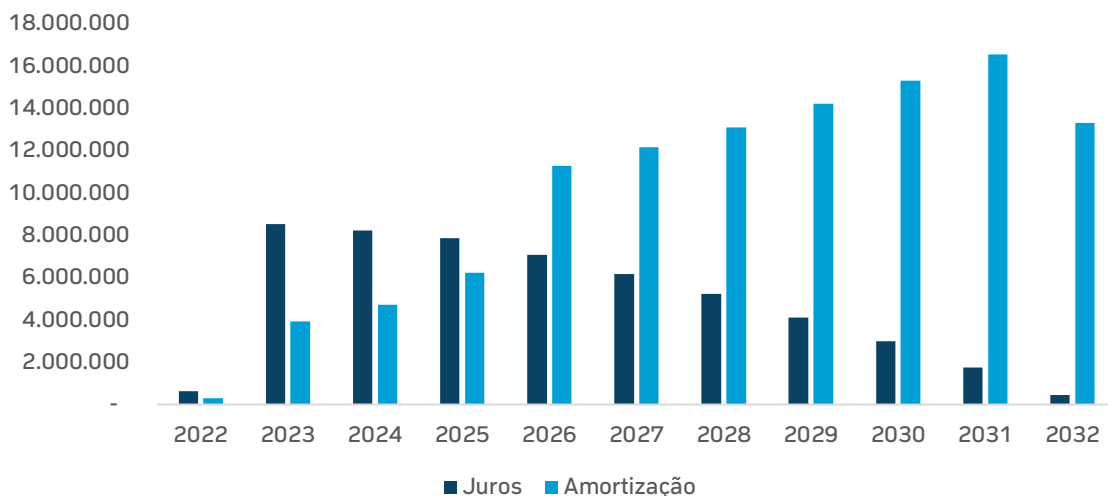
Série	2ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 11.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	10/10/2022
Prazo	119 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 11.093.756,82

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\$ 11.159.504,78

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\$ 66.764.541,05

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA E INVESTIMENTO

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	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
Caixa Inicial	0	23.910.510	23.251.876	22.748.159	75.027.934	55.444.924
Captação de Recursos	4.198.300	0	0	0	0	0
Liquidação CRIs	21.749.440	11.000.000	10.719.932	66.000.000	0	0
Receitas Financeiras	145.227	171.367	160.461	584.328	646.368	349.515
Amortização CRIs	0	-65.762	-98.279	-131.757	-330.712	-331.764
Despesas Financeiras	0	-149.091	-241.518	-302.690	-750.104	-804.038
Despesas do Fundo	-22.016	-3.878	-6.081	-5.277	-5.624	-17.910
Despesas SPEs	-121.508	-15.577	-51.244	-15.127	-73.589	-15.836
Pagamento de Rendimento	0	0	0	0	-81.867	0
Custos de Aquisição	-184.493	-189.161	0	-10.237	189.161	0
Projetos e Consultorias	-1.534.491	-90.919	-173.650	-487.535	-362.641	-281.913
Construção	-319.949	-11.315.613	-10.813.337	-13.351.930	-18.814.002	-7.647.952
Receitas Imobiliárias	0	0	0	0	0	0
Caixa Final	23.910.510	23.251.876	22.748.159	75.027.934	55.444.924	46.695.025

Fonte: Hedge.

Os recursos disponíveis, que ao final do mês de fevereiro de 2023 totalizavam pouco mais de R\$ 46,6 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	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Receita Financeira	123.223	23.847	32.130	32.215	35.032
Despesas Operacionais	-37.251	-22.016	-3.878	-6.081	-5.277
Resultado Operacional	85.972	1.831	28.252	26.134	29.755
Rendimento	81.867				
% Distribuição	95,23%				

Fonte: Hedge.

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.

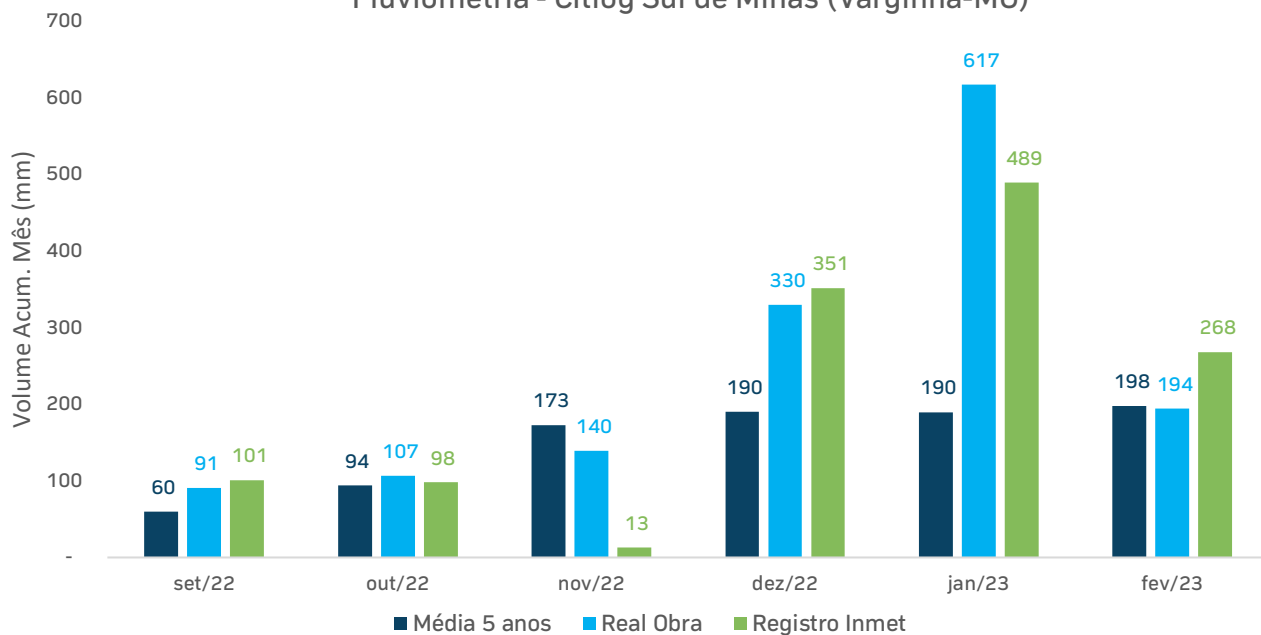
Setembro-22. Em 08 de setembro, obtivemos o alvará de construção, o que nos permitiu dar início às obras imediatamente. No primeiro mês de atividade, em setembro de 2022, as principais atividades desenvolvidas foram mobilização de canteiro, topografia, sondagens, terraplenagem, armação, fundação, fabricação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



Fonte: EQC e Inmet.

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.

STATUS DO DESENVOLVIMENTO

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

Dado o cenário de chuvas registrado acima, que causou impactos significativos no ritmo da obra, fez-se necessário um replanejamento das atividades considerando os avanços realizados e todas as ações de recuperação de atrasos, o que resultou em um cronograma repactuado de obras.

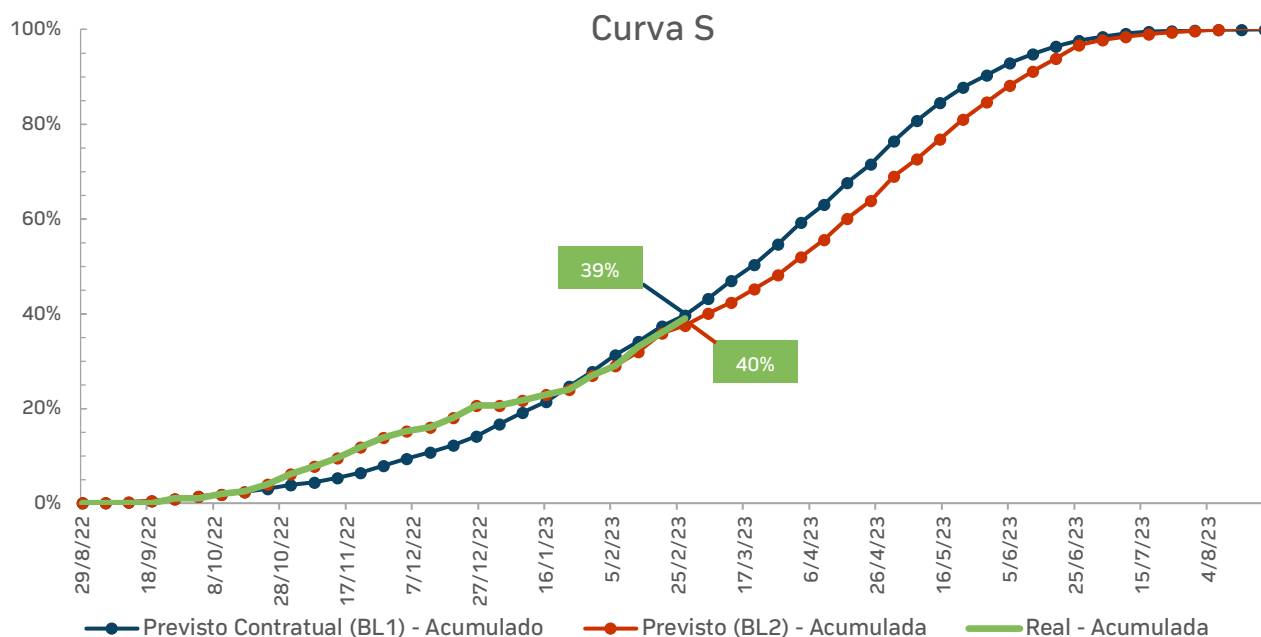
Abaixo as principais datas marco contempladas na contratação da obra e, também, as datas revisadas, que consideram a entrega em duas etapas: a primeira, correspondente à área que já se encontra locada, identificada abaixo como Área BTS; e a segunda, considerando a totalidade do empreendimento.

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	14/12/2022	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	30/12/2022	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 fevereiro. É possível verificar 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.

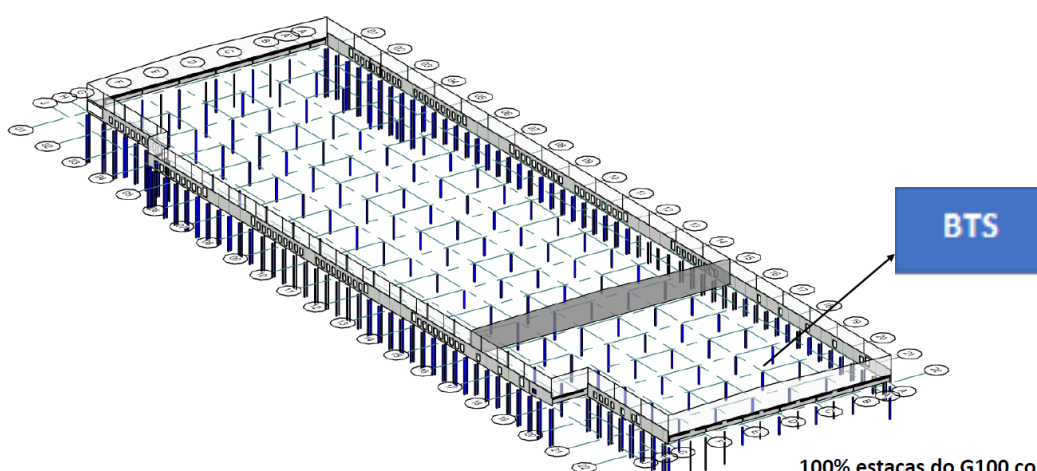


Em fevereiro foi possível concluir todos os blocos de fundação e fabricação e montagem dos pilares do galpão, além da conclusão de fabricação de todos os painéis de tilt-up e início da instalação de gradil de fechamento do condomínio.

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 cobertura, fachada 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.

Abaixo, os principais indicadores relacionados ao andamento da obra até o dia 28 de fevereiro de 2023.

MAPA DE ESTACAS GALPÃO EXECUTADAS

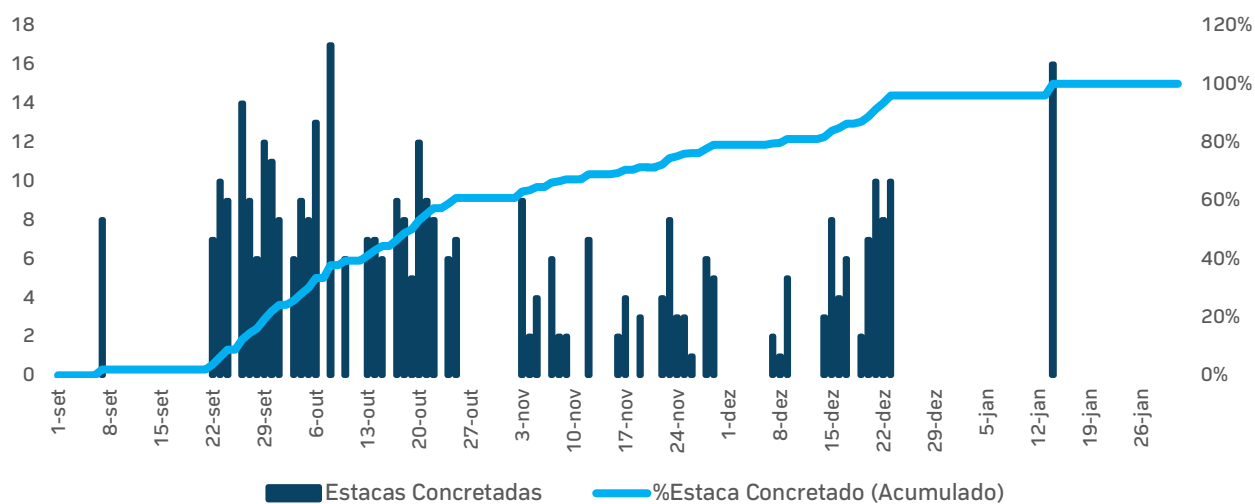


Estacas concretadas

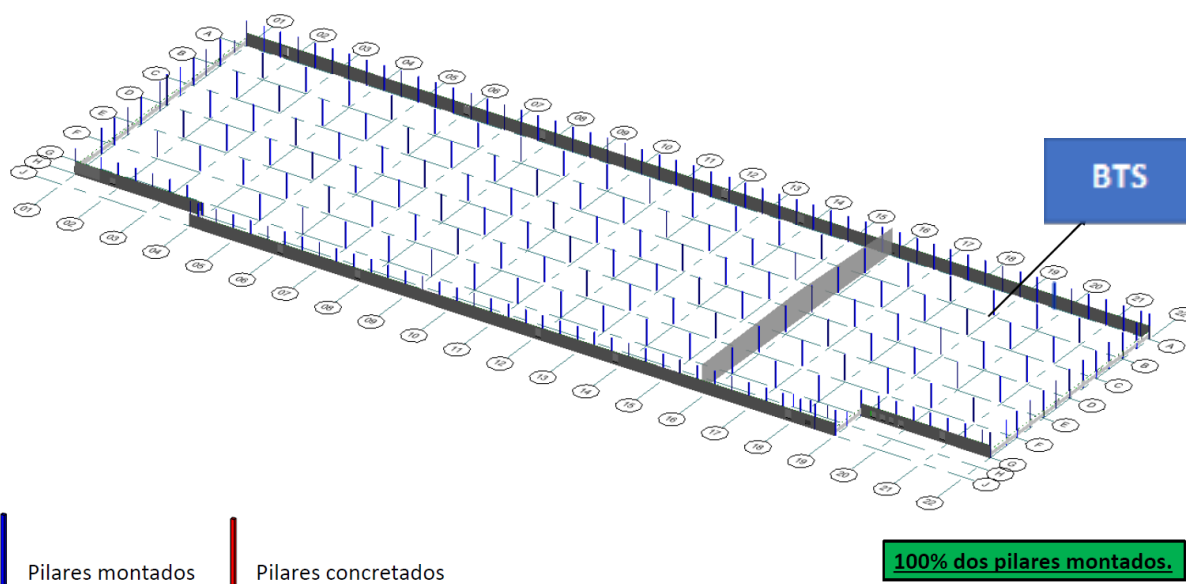
Projeto	Acumulado Anterior (Escavadas)	Produção Semanal (Escavadas)	Total (Escavadas)	Acumulado Anterior (Concretadas)	Produção Semanal (Concretadas)	Total (Concretadas)
390	374	16	390	374	16	390
100%	95,9%	4,1%	100,0%	95,9%	4,1%	100,0%

CURVA DE EXECUÇÃO DE ESTACAS

Estacas: Concretadas

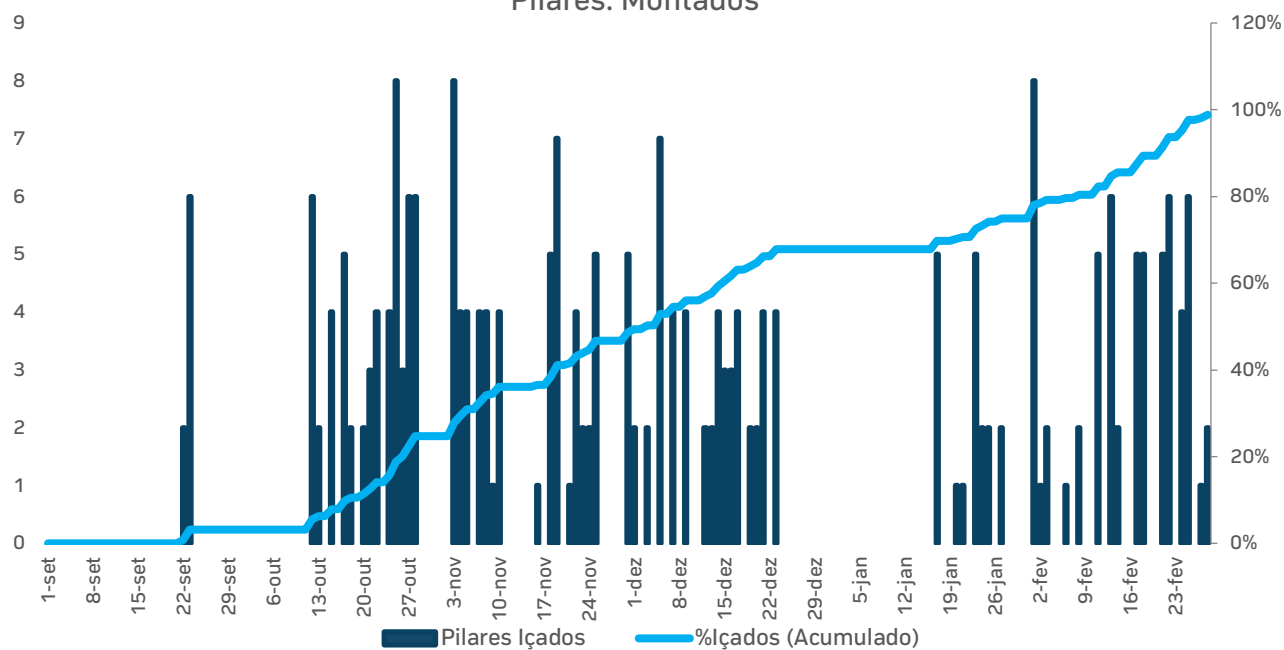


MAPA DE PILARES GALPÃO CONCRETADOS E MONTADOS

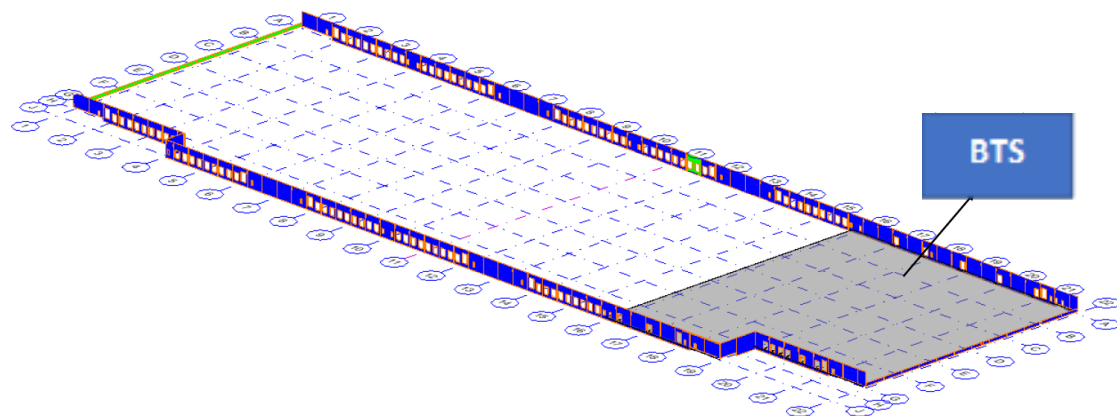


CURVA DE MONTAGEM DE PILARES

Pilares: Montados



MAPA DE PAINÉIS TILT-UP CONCRETADOS E MONTADOS

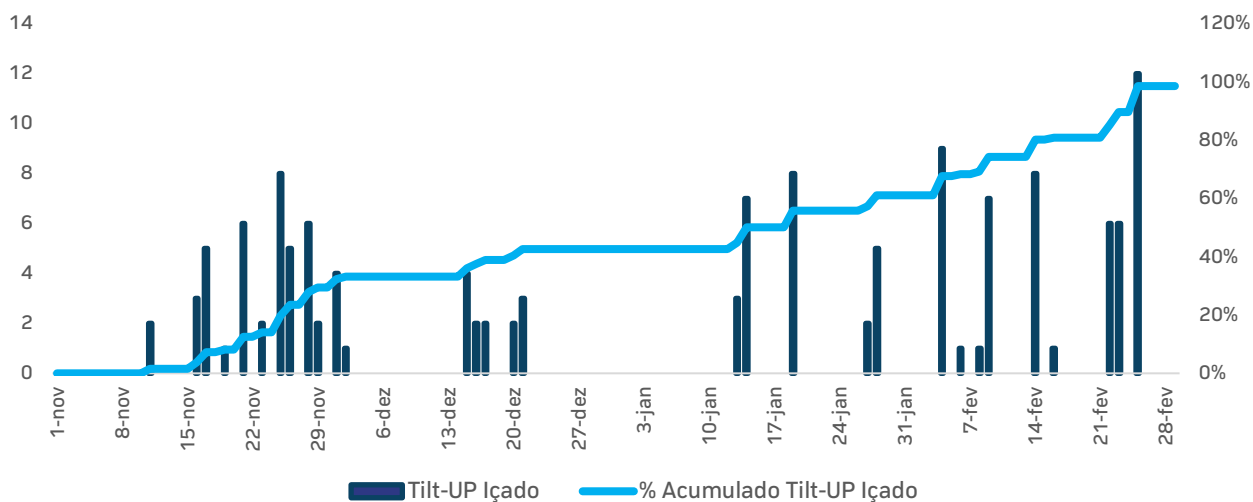


- Painéis montados
- Painéis concretados

Projeto	Acumulado Anterior (Montados)	Produção Semanal (Montados)	Total (Montados)
136	117	6	123
100%	86,0%	4,4%	90,4%

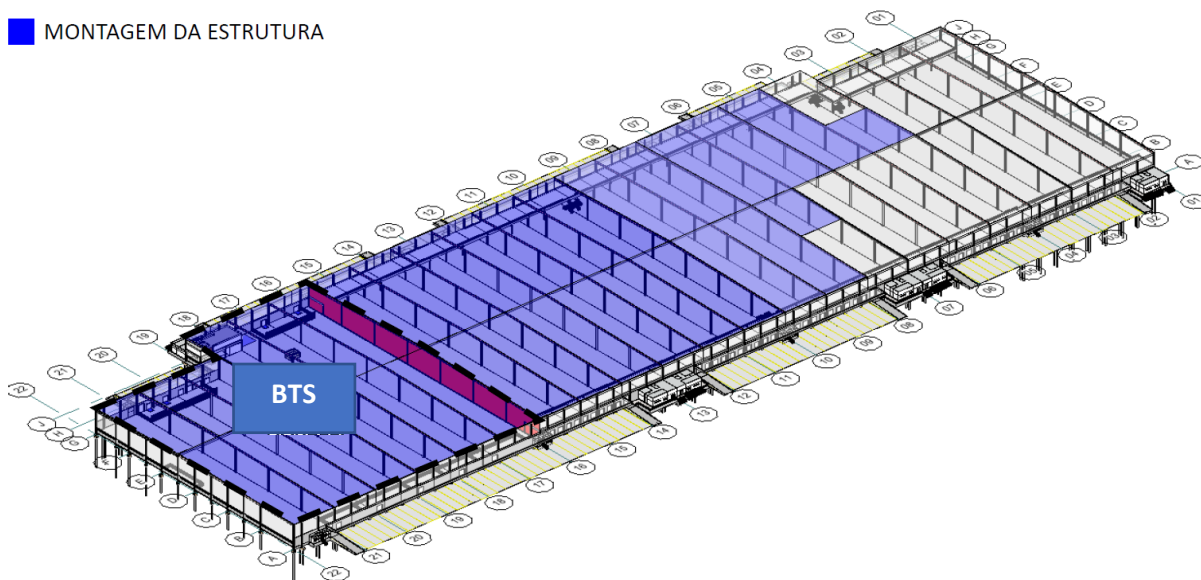
CURVA DE PAINÉIS TILT-UP MONTADOS

Tilt-Up: Montado

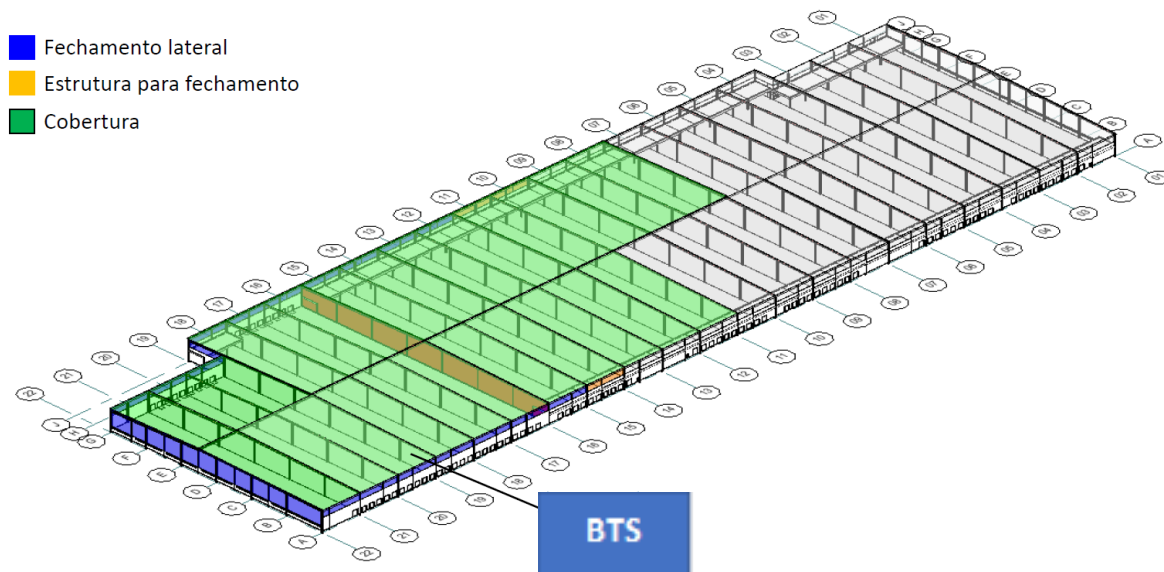


MAPA ESTRUTURA METÁLICA GALPÃO

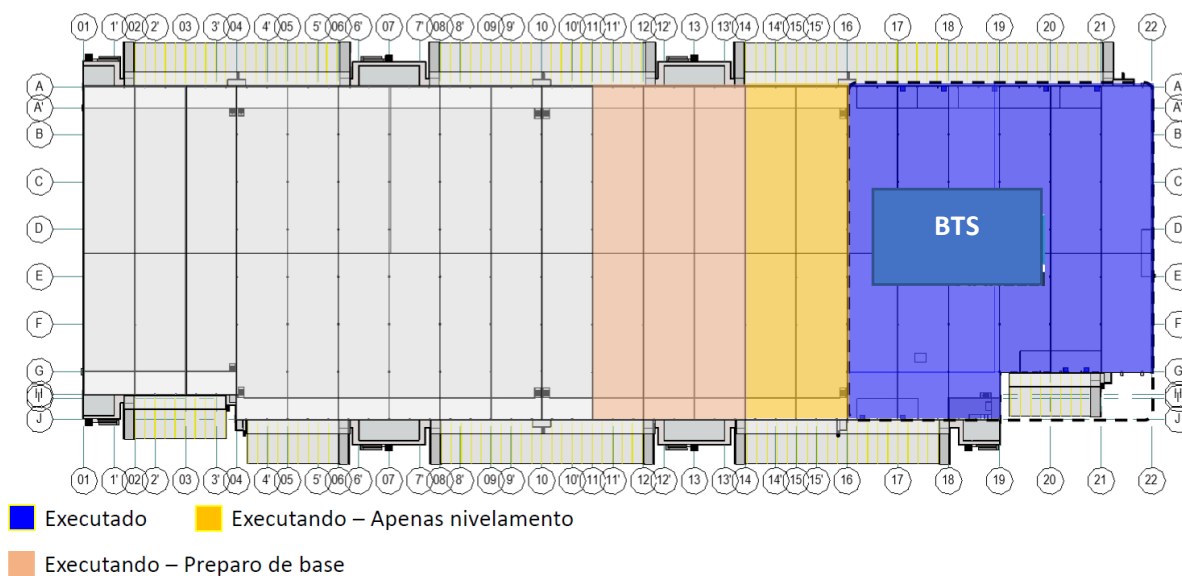
MONTAGEM DA ESTRUTURA



MAPA COBERTURA METÁLICA GALPÃO



MAPA PREPARO DE BASE DE PISO GALPÃO



MAPA CONCRETAGEM DE PISO GALPÃO

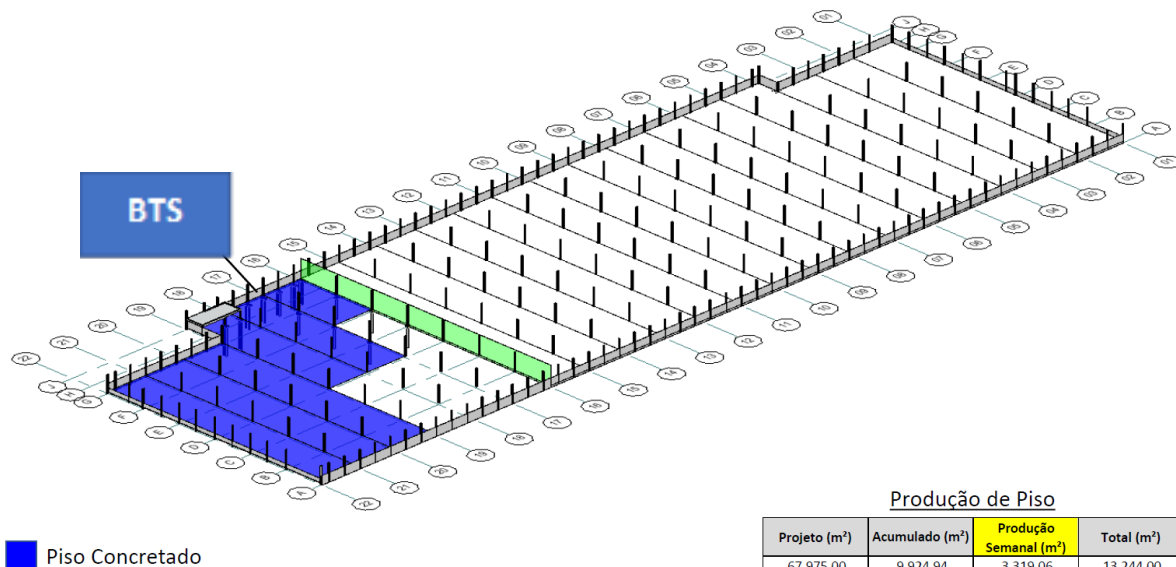
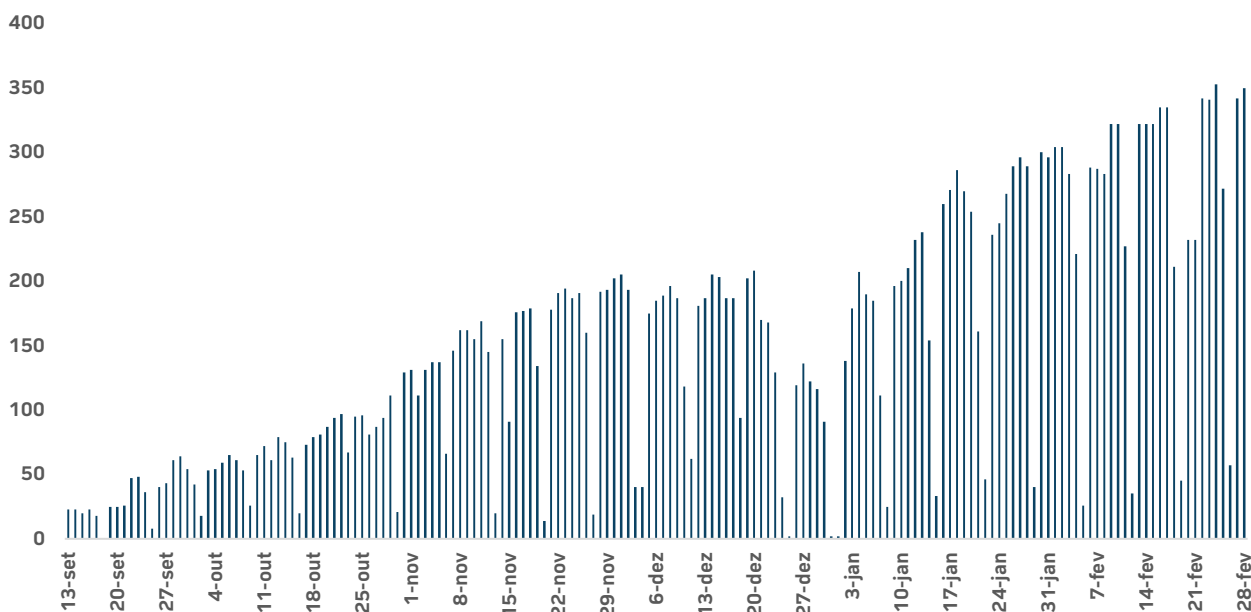


GRÁFICO DE EVOLUÇÃO DA QUANTIDADE DE COLABORADORES DESDE O INÍCIO



Além dos destaques acima, seguem em andamento as atividades de drenagem, preparo de base de pavimentação e bloco intertravado, execução de guias e sarjetas, escadas hidráulicas, preparo de base do piso do galpão, sistema de hidrantes, sistema de sprinklers, rede de iluminação interna, baldrame das áreas de apoio, alvenaria, cobertura, reservatório metálico, entre outras.

FOTOS ATUAIS DO DESENVOLVIMENTO



Visão geral do galpão.



Visão geral da entrada do condomínio



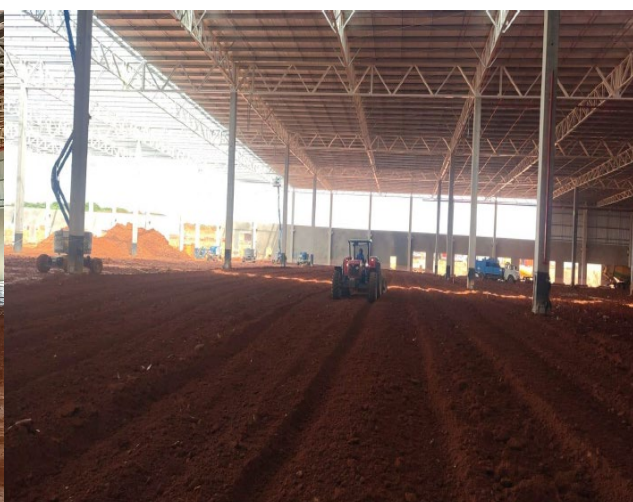
Edificações das áreas comuns do condomínio.



Visão geral área interna do galpão.



Tratamento de base para o piso do galpão.



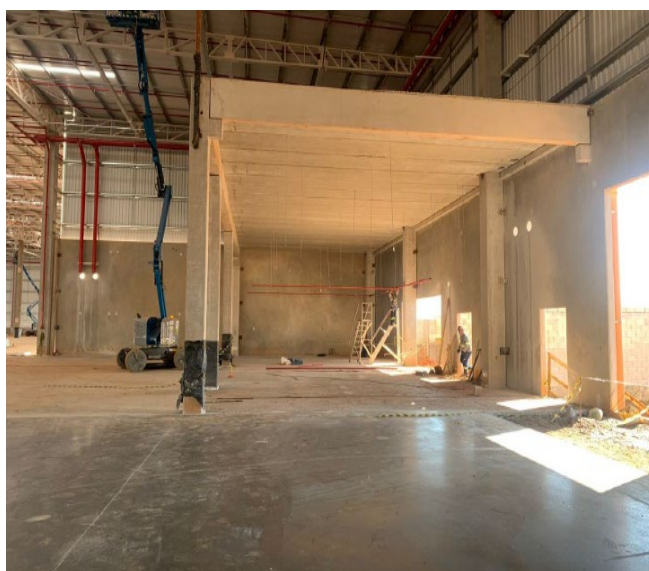
Tratamento de base para o piso do galpão.



Concretagem do piso do galpão.



Execução dos nichos de niveladoras de docas.



Mezanino área BTS.



Pavimentação do viário de acesso.

STATUS DO DESENVOLVIMENTO

FOTOS DAS ATIVIDADES DE SETEMBRO



Topografia.



Terraplenagem – Aterro.



Montagem de canteiro de obras.



Fundação: execução de estacas.



Fundação: execução de blocos



Execução de pista de fabricação de pilares



Montagem de pilares pré-moldados.



Pilares montados.

FOTOS DAS ATIVIDADES DE OUTUBRO E NOVEMBRO



Drenagem profunda.



Terraplenagem: aterro.



Montagem de pilares pré-moldados e estrutura de cobertura do galpão.



Estrutura de cobertura do galpão.



Montagem e fabricação de painel Tilt-up de fachada.



Painéis Tilt-up de fachada.



Visão geral do galpão (outubro).



Visão geral do galpão (outubro).



Visão geral do galpão (novembro).

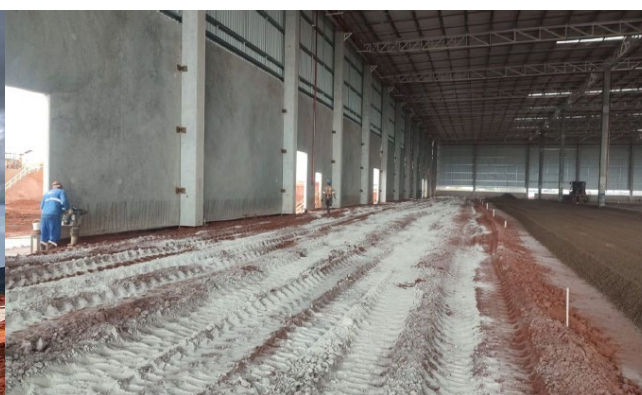


Visão geral do galpão (novembro).

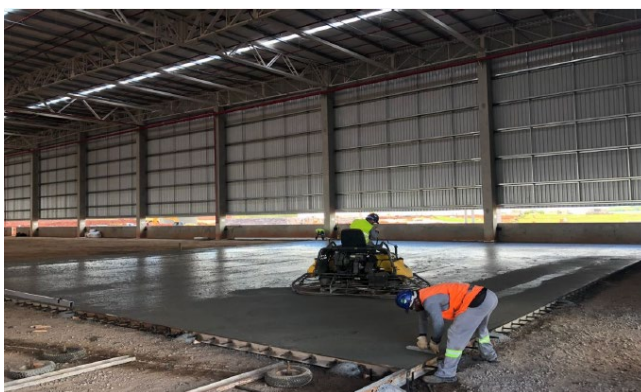
FOTOS DAS ATIVIDADES DE DEZEMBRO E JANEIRO



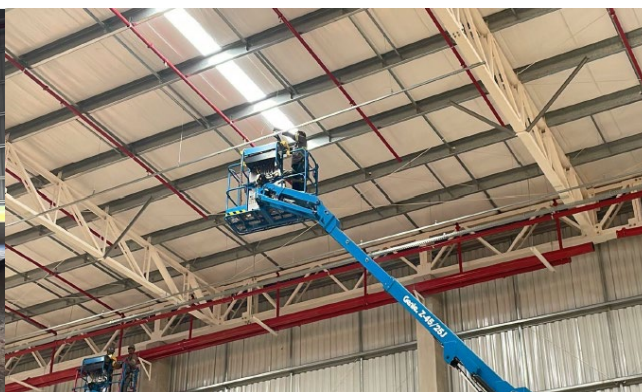
Montagem de painéis Tilt-up.



Preparo de base para o piso.



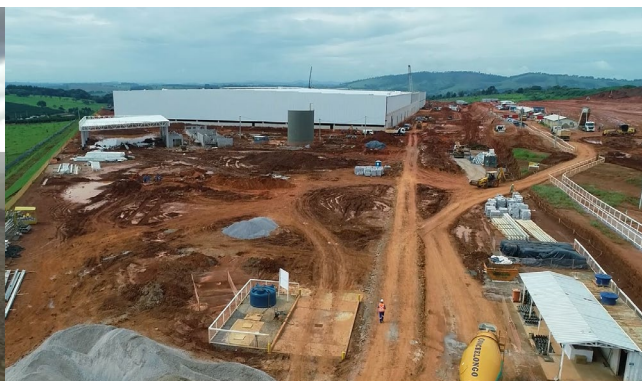
Concretagem de piso.



Cobertura e instalações de incêndio.



Preparo de base de pavimento intertravado.



Visão geral da entrada e área dos bolsões.



Montagem de reservatório de incêndio.



Visão geral do galpão

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	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23
% Chamada	5,00%	0,00%	30,00%	40,00%	25,00%
	Realizado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado

Fonte: Hedge

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.

Dado o andamento do desenvolvimento, ainda é possível customizar os tamanhos e configurações de áreas acessórias como mezaninos, recepções e vestiários, o que confere ao empreendimento maior flexibilidade e alta eficiência quando comparado a outros empreendimentos.

Duas negociações encontram-se em andamento. Uma para dois módulos e outra para quatro módulos. Temos a expectativa de concretizar ao menos uma das duas ainda neste primeiro trimestre de 2023.

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.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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.

Em **28 de dezembro de 2022**, 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 a equivalência patrimonial do ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em uma variação negativa de 14,29% no valor patrimonial da cota do Fundo.

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