

Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



JUNHO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
STATUS DO DESENVOLVIMENTO	6
COMERCIALIZAÇÃO	15
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
OFERTA, ALOCAÇÕES RECURSOS	18
TESE DE INVESTIMENTO	20
HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO	23
EXPANSÃO CITOLG SUL DE MINAS	25
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	30
DOCUMENTOS	31



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\$ 78,50

COTA DE MERCADO

R\$ 106,09

VALOR DE MERCADO

R\$ 31,19

QUANTIDADE DE COTISTAS

58

QUANTIDADE DE COTAS

377.980

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Julho de 2022

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

1,5% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder a variação do IPCA acrescido de 10% a.a.

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HDEL11

TIPO ANBIMA

FII Venda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

4 anos

PÚBLICO ALVO

Investidores profissionais

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

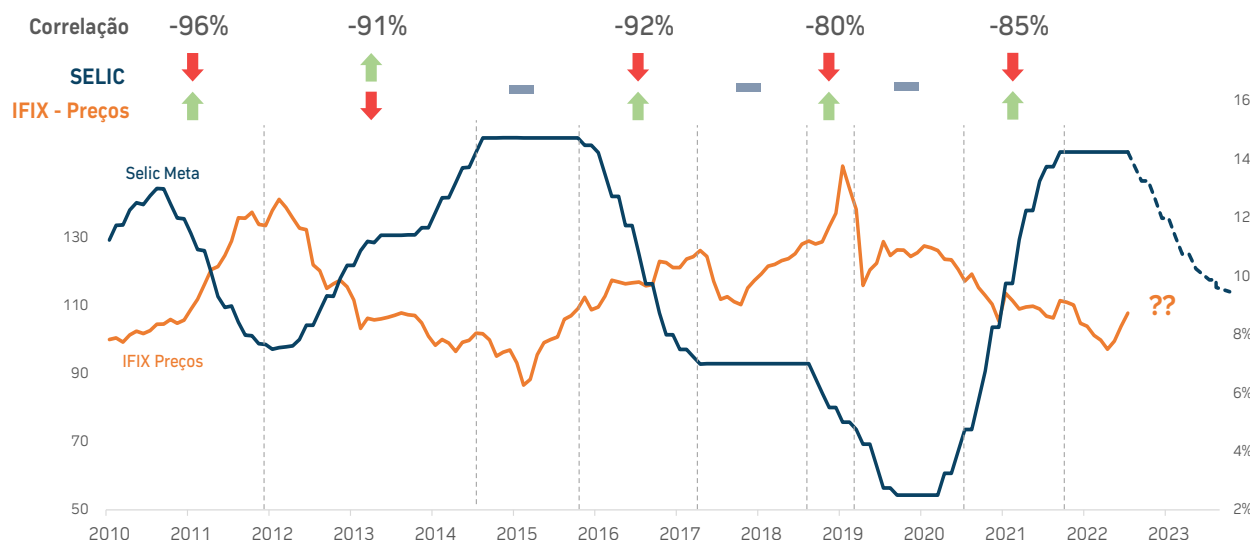
CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho tivemos a consolidação da melhora que o mercado já vinha apresentando desde abril. O mês transcorreu sem grandes incidentes do ponto de vista político, marcado pelo avanço da concertação em torno dos três temas econômicos que devem ser votados ainda esse mês ou no máximo na volta do recesso do Congresso Nacional que deve ocorrer na primeira semana de agosto. No momento em que escrevemos essa carta, o mais provável é a aprovação da reforma tributária ainda em julho, com a volta do voto de qualidade no CARF e a nova votação do arcabouço fiscal pela Câmara, após as alterações promovidas no Senado, só em agosto. Cabe ressaltar que todas essas negociações em torno da agenda econômica contaram com a participação dos setores organizados da sociedade, governadores e prefeitos e, muito embora o desenho final não contemple o desejo de todos, o espírito republicano das discussões contribuiu para a melhora do ambiente econômico.

No campo econômico tivemos boas notícias. Destacamos a última reunião do COPOM, em que o Banco Central do Brasil (BACEN) sinalizou pela primeira vez que o início do afrouxamento da política monetária deve começar já na próxima reunião, em agosto. As expectativas agora recaem sobre a magnitude desse primeiro corte, com o mercado dividido entre uma queda de 0,25% ou de 0,50%. Espaço para uma queda maior existe, porque as pressões inflacionárias parecem ter se acalmado e a expectativa do mercado, capturada pela pesquisa Focus do BACEN, já aponta para uma inflação ao redor de 5% para 2023 e abaixo de 4% para 2024. Acreditamos que essas previsões ainda sofrerão ajustes para baixo e vemos grande possibilidade de terminarmos 2023 e 2024 dentro da meta, respectivamente 3,25% e 3,00%, acrescida da banda de 1,50%. Outro ponto importante em junho foi a reunião do Conselho Monetário Nacional que confirmou a meta de inflação de 2024 e 2025 em 3,00% e estabeleceu esse mesmo nível como meta para 2026. Embora nós acreditássemos que havia espaço para um aumento da meta de inflação, por motivos aqui já apresentados nas nossas duas últimas cartas, a decisão veio de encontro com a ampla maioria das expectativas do mercado financeiro e contribuíram para uma forte queda das taxas de juros futuras e para a forte melhora que o mercado apresentou em junho.

Falando dos números do mês, tivemos expressiva alta do Ibovespa que fechou junho com alta de 9,00%, fechando o semestre com 7,61%. O IFIX teve alta de 4,71% e com isso encerrou o primeiro semestre em 10,05% de alta, liderado pelos fundos de tijolo, em especial o segmento de shoppings centers, que subiu 18,32%, após ter terminado 2022 também na liderança entre os diversos segmentos que compõe o IFIX, subindo 9,20%. Muito tem contribuído para essa melhora as expectativas mais positivas para o crescimento do PIB brasileiro em 2023, com alguns analistas já acreditando que podemos terminar o ano com um crescimento da economia ao redor de 2,50%. Tivemos também uma continuidade do movimento de valorização do real em relação ao dólar com a nossa moeda se valorizando 5,59% no mês e terminando o semestre com apreciação de 9,29%, a maior valorização semestral em sete anos. Os juros, como comentamos acima, apresentaram forte queda no mês de junho com os DI de janeiro 2025 e janeiro /2027 fechando o mês respectivamente em 10,77% e 10,14%, mais de 70 pontos base abaixo dos 11,48% e 10,91% de maio e bem abaixo dos fechamentos de 2022, em 12,66% e 12,61%.

Gostaríamos de destacar a excelente oportunidade de investimento para os mercados de renda variável, em especial o mercado de fundos de investimento imobiliário, que o início do ciclo de afrouxamento monetário que começara a ser promovido pelo BACEN a partir de agosto nos apresenta. No último ciclo de redução das taxas de juros, iniciado em 2016 e que levou os juros de 14,25% para 6,50% entre setembro de 2016 e março de 2018, e depois para 4,50% ao final de 2019, o IFIX apresentou uma valorização acumulada de 127%, muito superior aos 41% do CDI. O gráfico abaixo apresenta o comportamento da variação de preço, sem considerar dividendos, dos fundos que compuseram o IFIX em relação à taxa de juros desde 2010. Destaca ainda, na linha azul pontilhada, a trajetória esperada pelo mercado para as taxas de juros nos próximos meses, indicada pelos contratos futuros de DI.



Fonte: Hedge, Econômica. Data Base: 30/06/2022.

Nossa expectativa é que teremos um segundo semestre muito positivo, com várias ofertas, tanto de ações como de fundos imobiliários, em um movimento de retomada da procura pelos investidores por uma maior exposição à renda variável, principalmente em virtude de um movimento expressivo de queda das taxas de juros que se avizinha. A verdade é que temos muitos desafios pela frente nesse começo de governo, mas até agora o cenário tem se mostrado mais favorável do que aquele previsto no começo de 2023 e os mercados vem reagindo de forma bastante positiva. Acreditamos que a pauta econômica deve estar resolvida ainda em agosto e com isso os mercados devem continuar apresentando uma performance bastante consistente. Como dizem os grafistas, estamos embarcados em um ciclo onde *the trend is a friend*, e, definitivamente, para a renda variável a tendência é de alta.

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 28 de junho de 2023.

Abaixo as principais datas marco contempladas na contratação da obra e, também, as datas revisadas, que consideram a entrega em duas etapas: a primeira, correspondente à 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.

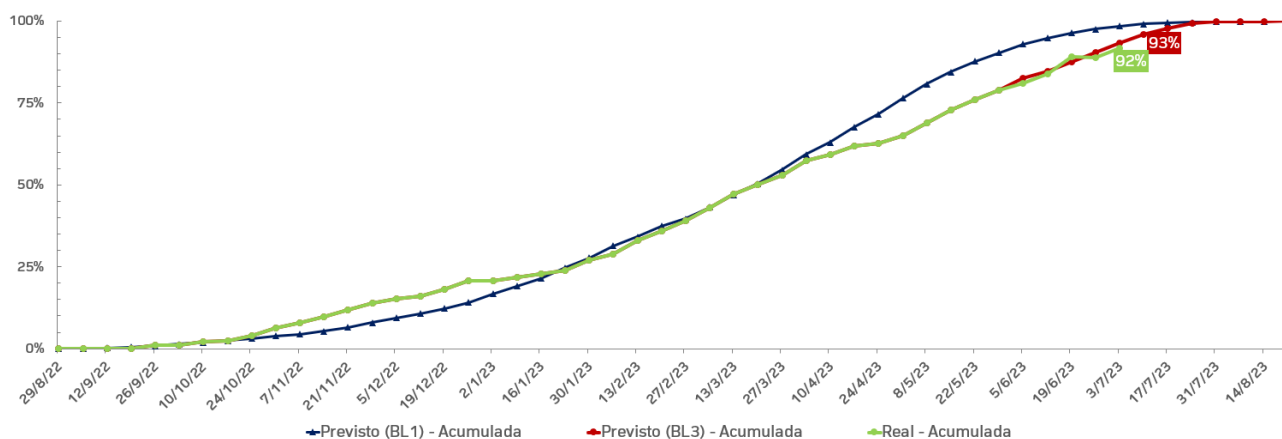
O quadro apresentado acima reflete a segunda revisão do planejamento de construção, com atualização da data de Entrega do Empreendimento de 14 de julho para 31 de julho.

A primeira revisão de planejamento foi em decorrência dos impactos de chuvas dos meses de dezembro e janeiro, que 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.

A nova revisão do planejamento 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 da área externa, execução do piso interno e acabamentos de sanitários e núcleos de vestiários, todos com planejamento de recuperação em andamento para conclusão até a data de Entrega do Empreendimento.

Até o mês de abril haviam sido concluídos no galpão as fundações (incluindo mezaninos), painéis Tilt-up e cobertura. No mês de maio foi possível concluir o fechamento lateral metálico do galpão, restando apenas um trecho que permite a entrada e saída de equipamentos, além da montagem de pilares dos mezaninos dos módulos especulativos, com o início também da montagem das vigas e lajes pré-moldadas destes mezaninos. No mês de junho, foram concluídas as coberturas do galpão e das marquises, fechamento lateral metálico do galpão, vigas e lajes dos mezaninos.

As demais atividades tiveram avanços significativos em junho e continuam em ritmo acelerado no mês de julho, entre elas, execução do piso de concreto, instalações, pintura de fachada, acabamentos de sanitários e recepções/vestiários, execução de nichos e instalação de niveladoras e portas de docas.

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.

Conforme 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.

Em relação ao BTS Libbs, cuja conclusão completa é posterior à Entrega do Empreendimento, as atividades também seguem em ritmo acelerado com equipes complementares. Como destaque, estão em andamento as atividades de instalação 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 adequações e implantações específicas de instalações elétricas, de HVAC (climatização), automação em incêndio. Nos próximos meses também serão iniciadas as esquadrias, gradis e mobiliário.

O plano de ataque da obra tem também como atividades programadas para os próximos meses a continuidade da drenagem e pavimentação, execução da alvenaria e acabamento dos edifícios anexos e núcleos de recepção e vestiários, além das instalações elétricas, hidráulicas e de incêndio.

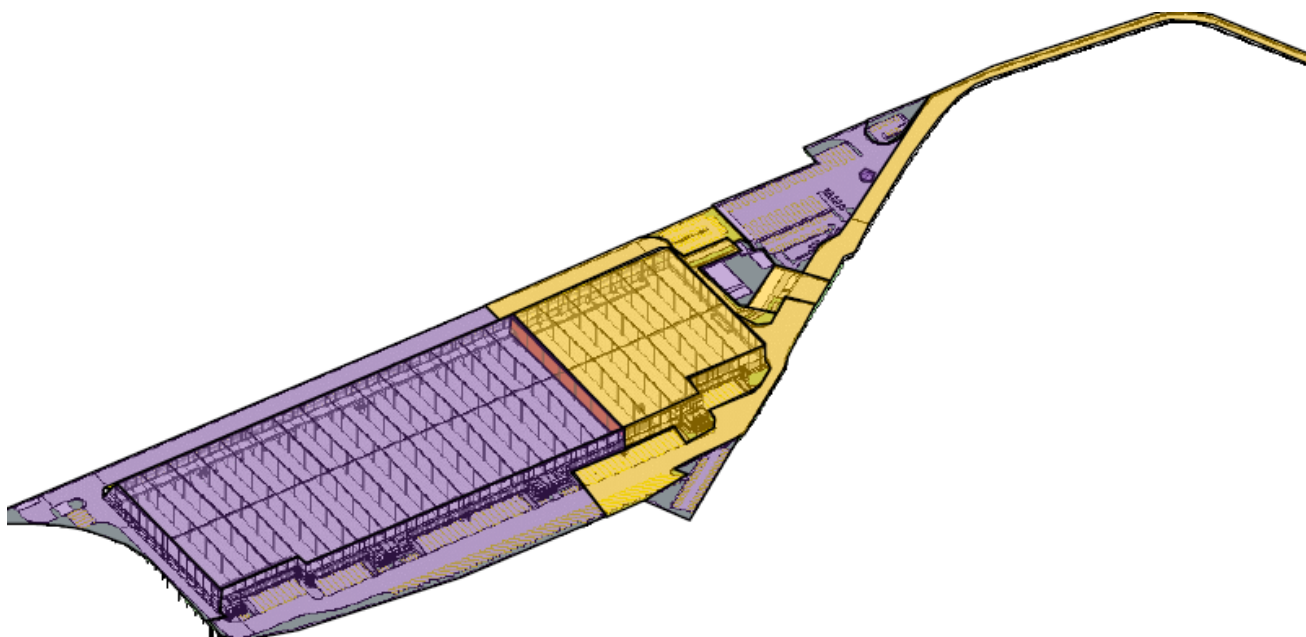
Abaixo, alguns indicadores e tabela de avanços relacionados ao andamento da obra até o dia 01º de maio de 2023.

Descrição	% Prevista	% Real.	Desvio
EMPREENDIMENTO	93%	92%	-2%
GALPÃO	96%	93%	-3%
Estaca Escavada Tipo Hélice	100%	100%	0%
Fundações Superficiais / Muro de Arrimo / Nichos	98%	95%	-3%
Piso de Concreto	96%	86%	-10%
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	91%	100%	9%
Fechamento Lateral	100%	100%	0%
Acabamentos	91%	75%	-17%
Serralheria e Esquadrias	84%	33%	-51%
Pinturas	72%	63%	-9%
Impermeabilizações	100%	44%	-56%
Portaria	100%	91%	-8%
Restaurante	100%	100%	0%
Edifícios de Apoio e Utilidades	87%	91%	5%
Reservatórios	88%	88%	0%
Instalações Prediais	95%	91%	-3%
Pavimentação	87%	80%	-7%
Drenagem	96%	89%	-7%
Serviços Externos Complementares	77%	68%	-9%
BTS Marelli	100%	100%	0%
Mezaninos e Recepções	48%	68%	19%

Fonte: Diase Construtora.

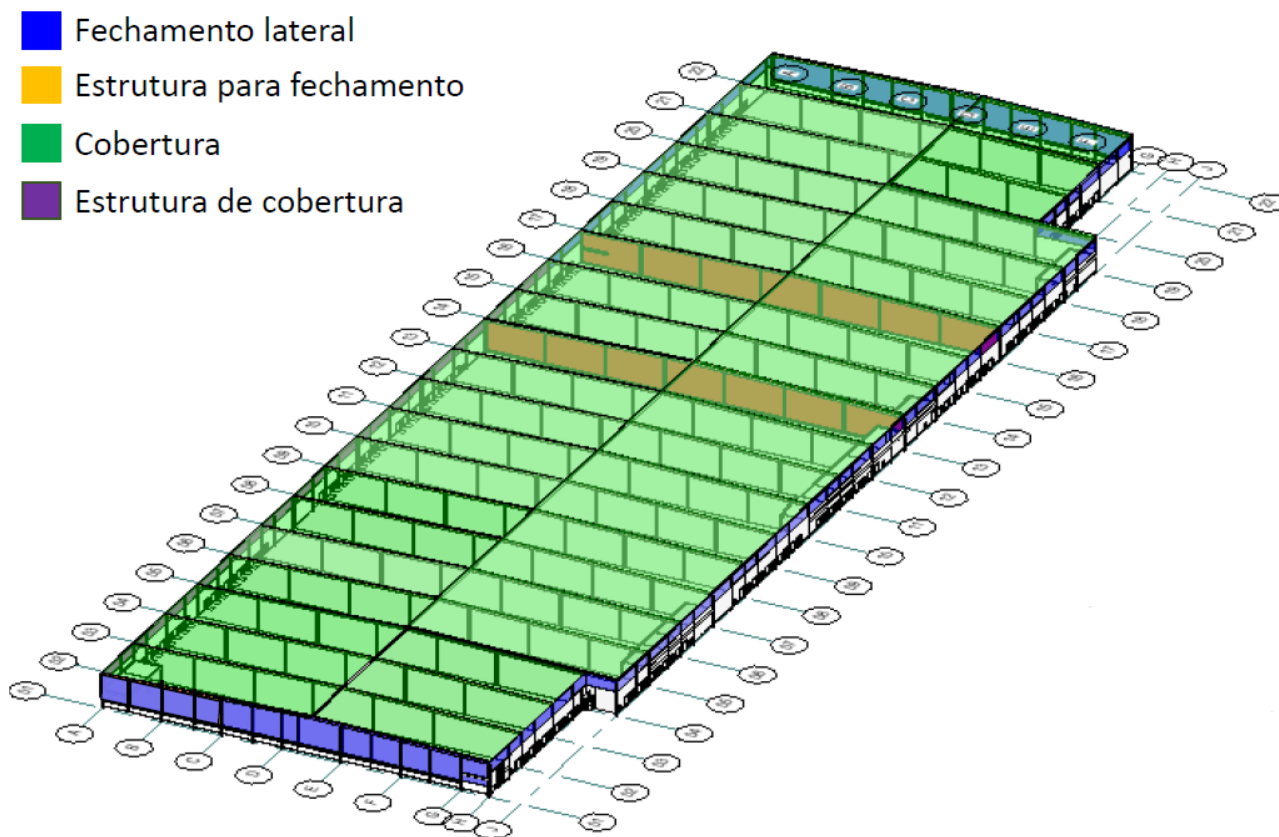
Os indicadores de avanços acima ratificam a conclusão de que os atrasos ora observados estão concentrados nas atividades de áreas externas, em especial drenagem e pavimentação.

MAPA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO



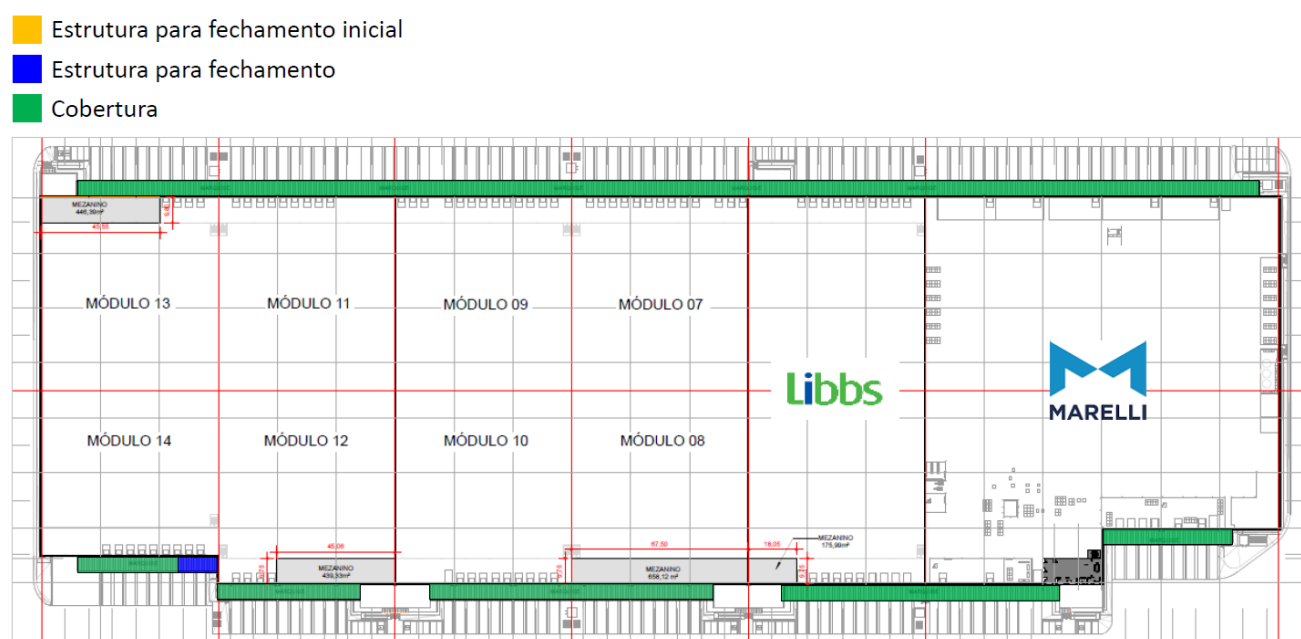
Fonte: Diase Construtora.

MAPA COBERTURA METÁLICA GALPÃO



Fonte: Diase Construtora.

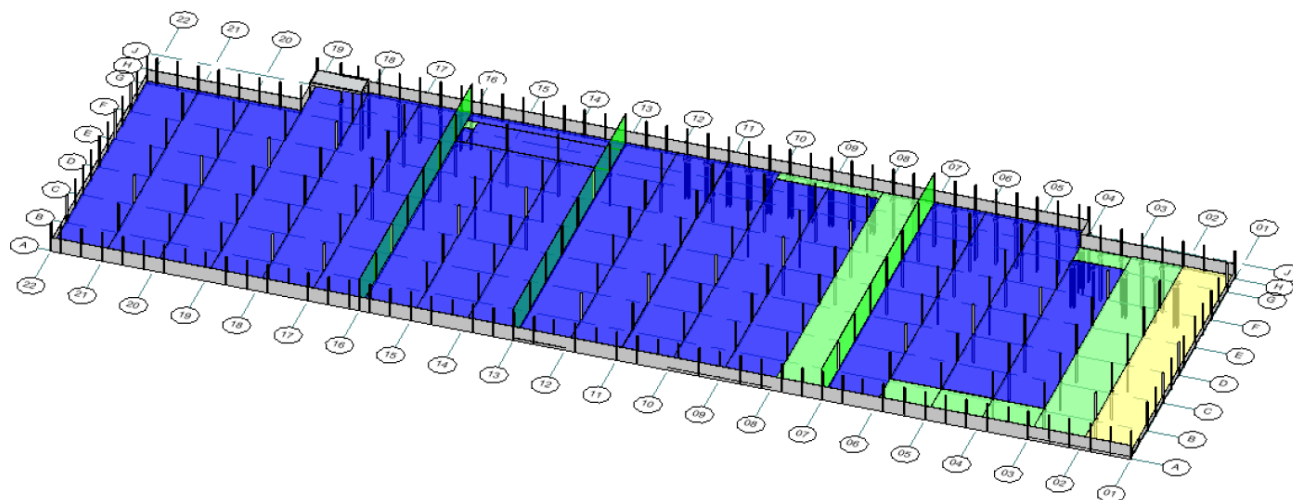
MAPA EXECUÇÃO DA MARQUISE GALPÃO



Fonte: Diase Construtora.

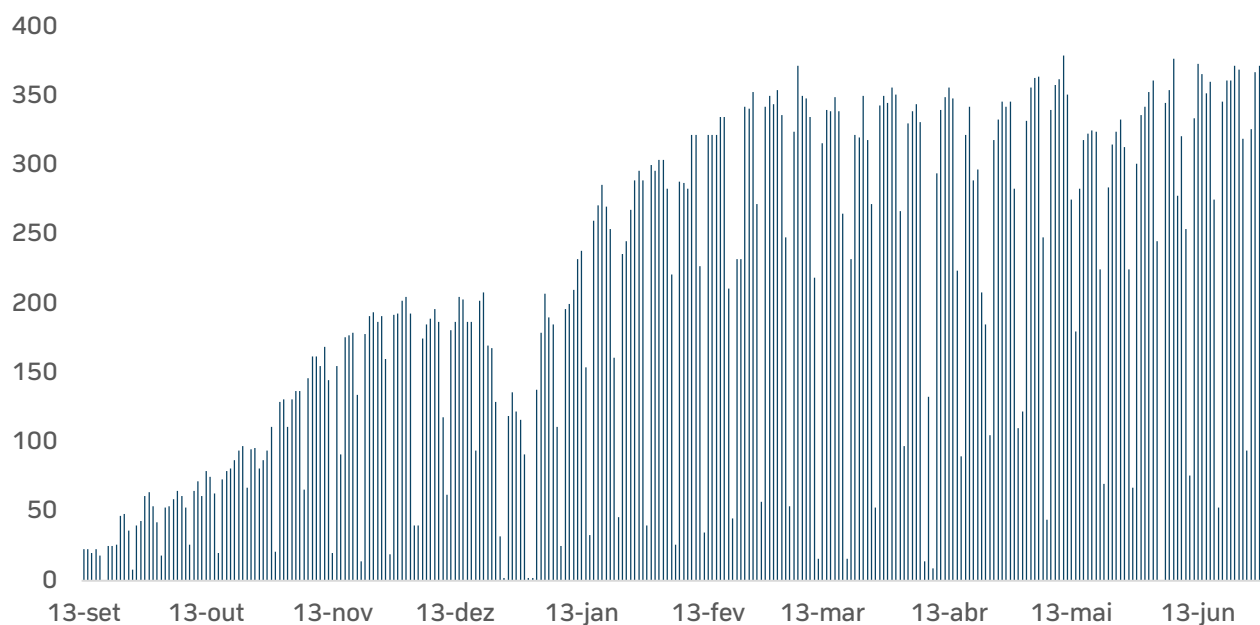
MAPA CONCRETAGEM DE PISO GALPÃO

- Piso Concretado
- Preparo de base – Executado
- Preparo de base – Executando



Fonte: Diase Construtora.

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.



Vista aérea do condomínio.



Vista aérea do condomínio.



Eclusas de entrada do condomínio.



Bolsões de estacionamento externos e entrada do condomínio.



Sala de espera e portaria do condomínio.



Eclusas e área administrativa do condomínio – parte interna.



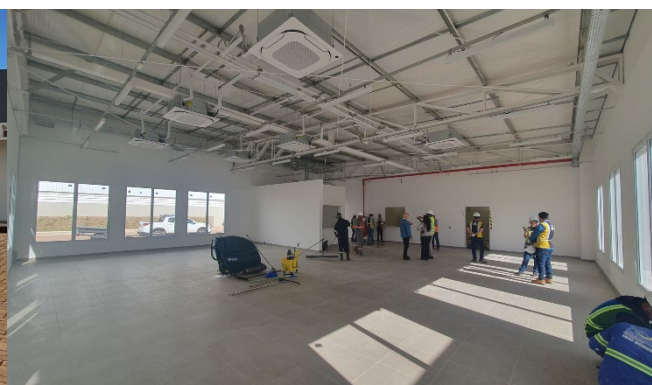
Copa, sanitários e sala de notas do condomínio.



Sala da administração e reunião do condomínio.



Edifício administrativo, restaurante e área de lazer do condomínio.



Restaurante – área refeitório.



Restaurante – cozinha industrial.



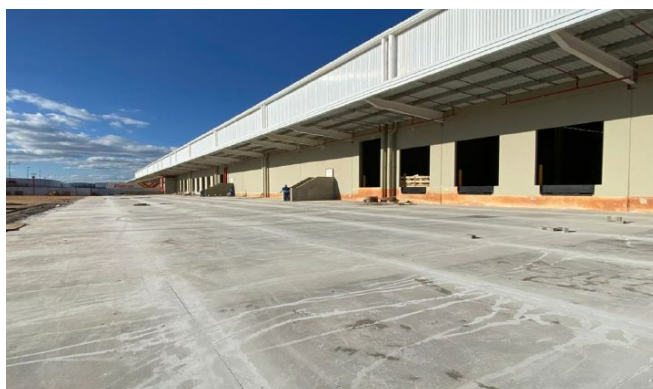
Área de lazer do condomínio.



Preparo de subleito eixo A.



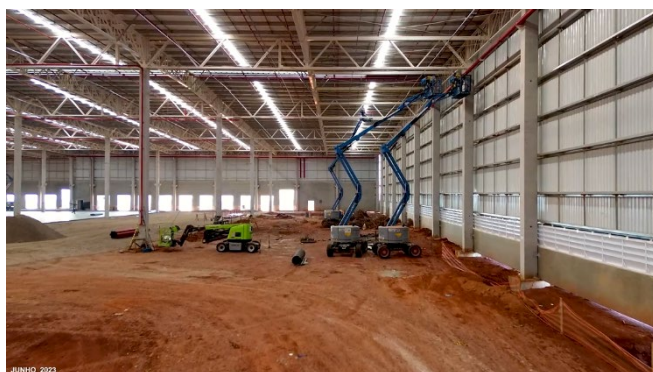
Execução da base de pavimento eixo A.



Pavimento de concreto docas eixo A.



Concretagem pavimento de concreto docas eixo J.



Instalações Módulos 13 e 14 (fundo do galpão).



Execução Instalações Módulo 13.



Concretagem de piso.



Acabamentos Núcleo Recepção/Vestiários Módulo 13.



Vestiário / Sala de trocas – BTS Marelli.



Sala de reunião / Administrativo – BTS Marelli.



Mezanino e área de armazenagem e produção – BTS Marelli.



Estanteria – BTS Marelli.



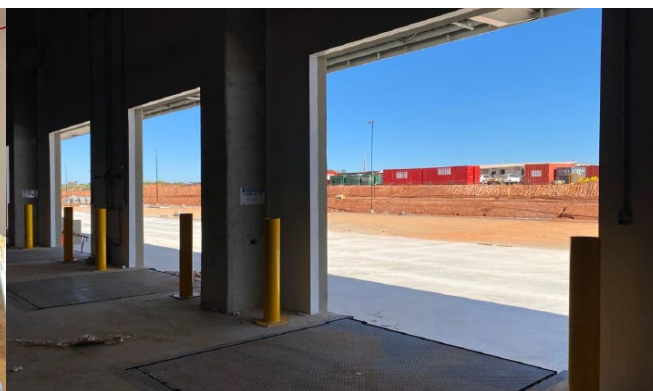
Vestibário – BTS Marelli.



Vedações áreas administrativas – BTS Libbs.



Instalação câmara congelados – BTS Libbs.



Docas com niveladoras e bollards – BTS Libbs.



Porta-pallets – 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 é esperado para o final do mês de julho de 2023. Os investimentos específicos para a operação do novo locatário serão 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 avalia condições para obtenção de recursos por meio emissão de novos CRI.

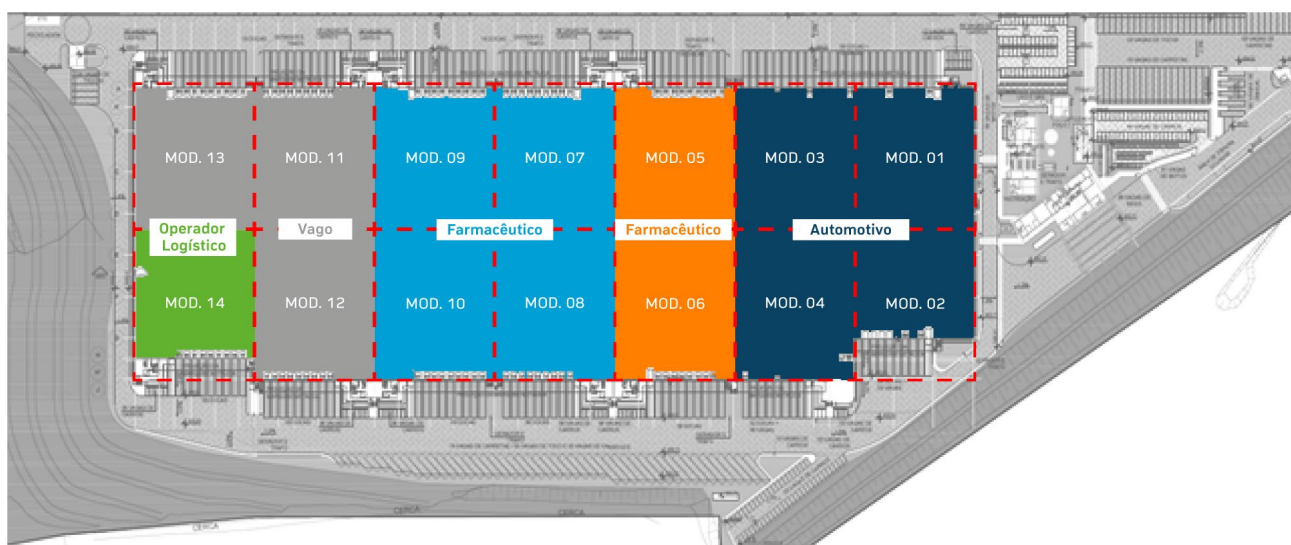
Para os módulos 7 a 10 foi firmado um contrato na modalidade típica, também com prazo de dez anos, com a Panpharma Distribuidora de Medicamentos, empresa líder no segmento em que atua, e não contará com investimentos específicos por parte do proprietário. Ambas as negociações tiveram as condições de aluguel em linha com o estudo de viabilidade do investimento.

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 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. Com essa locação, a ocupação passou a ser de 77,2%

Atualmente, seguimos nas negociações para locação de mais um módulo para início quando da entrega do empreendimento com empresa do ramo farmacêutico.

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.

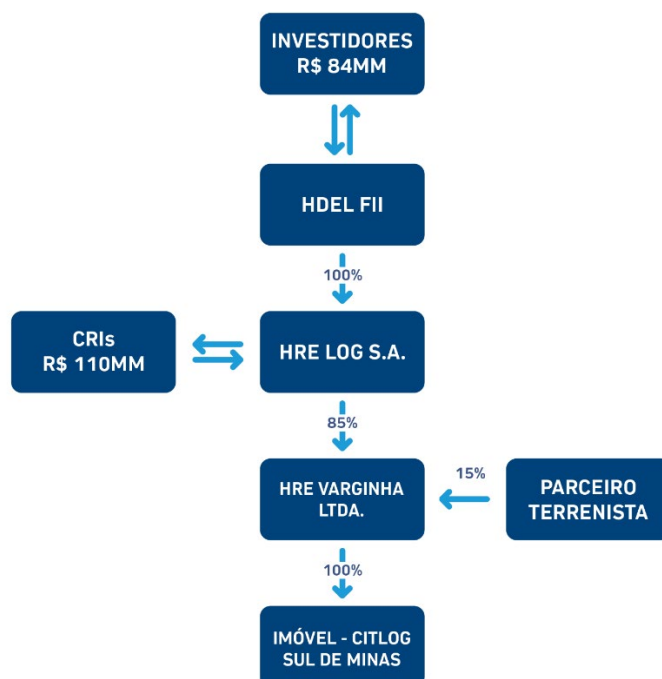
QUADRO DE ÁREAS

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

Fonte: Hedge Investments.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fluxo Consolidado	2022	1T23	abr/23	mai/23	jun/23
Caixa Inicial	0	75.027.934	27.731.007	15.649.333	26.321.500
Captação de Recursos	4.198.300	0	0	25.200.700	20.999.400
Liquidação CRIs	109.469.372	0	0	0	0
Receitas Financeiras	1.061.384	1.237.363	44.823	204.248	188.203
Amortização CRIs	-295.799	-994.999	-334.309	-335.673	-336.707
Despesas Financeiras	-693.299	-2.186.500	-741.032	-674.132	-784.729
Despesas do Fundo	-37.251	-27.645	-73.312	-27.339	-52.571
Despesas SPEs	-203.651	-208.506	-159.889	-146.215	-192.786
Pagamento de Rendimento	0	-81.867	0	0	0
Custos de Aquisição	-383.696	189.161	0	0	0
Projetos e Consultorias	-2.286.596	-1.097.591	-162.464	-253.992	-212.612
Construção	-35.800.829	-44.126.343	-10.655.491	-13.295.431	-15.639.400
Receitas Imobiliárias	0	0	0	0	770.813
Caixa Final	75.027.934	27.731.007	15.649.333	26.321.500	31.061.111

Fonte: Hedge Investments.

Os recursos disponíveis, que ao final do mês de junho de 2023 totalizavam pouco mais de R\$ 31 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 1S23	Total 2S23
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
% 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:

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\$ 22.348.469,55

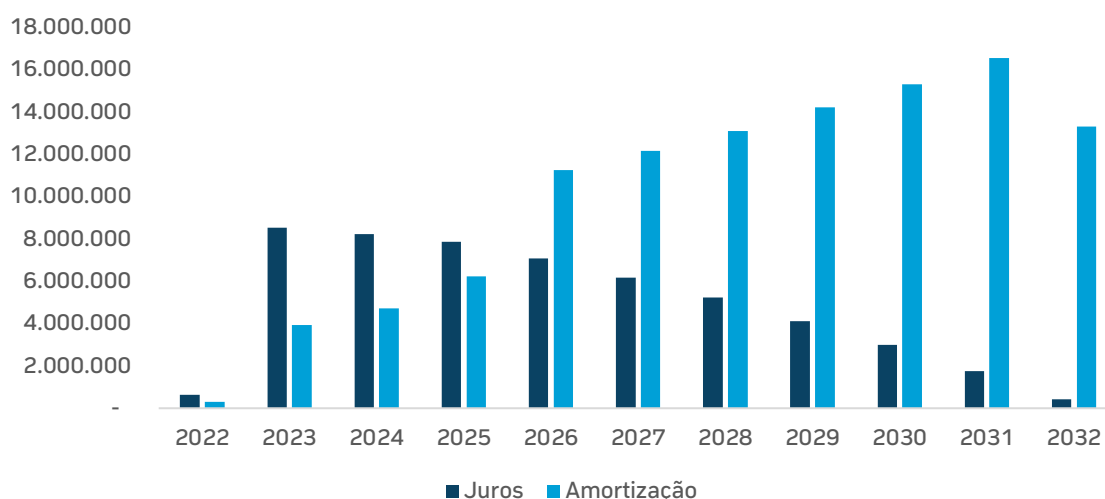
Série	2ª Série da 12ª Emissão da Habitasec
Volume	R\$ 11.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária 30% HRE VARGINHA Alienação Fiduciária 25,50% do Citlog Sul de Minas
Taxa de Emissão	IPCA + 8,15 % ao ano até o habite-se e IPCA +7,65% ao ano após habite-se
Data de Emissão	10/10/2022
Prazo	119 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 11.248.347,10

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\$ 11.315.011,25

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\$ 67.694.897,56

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.

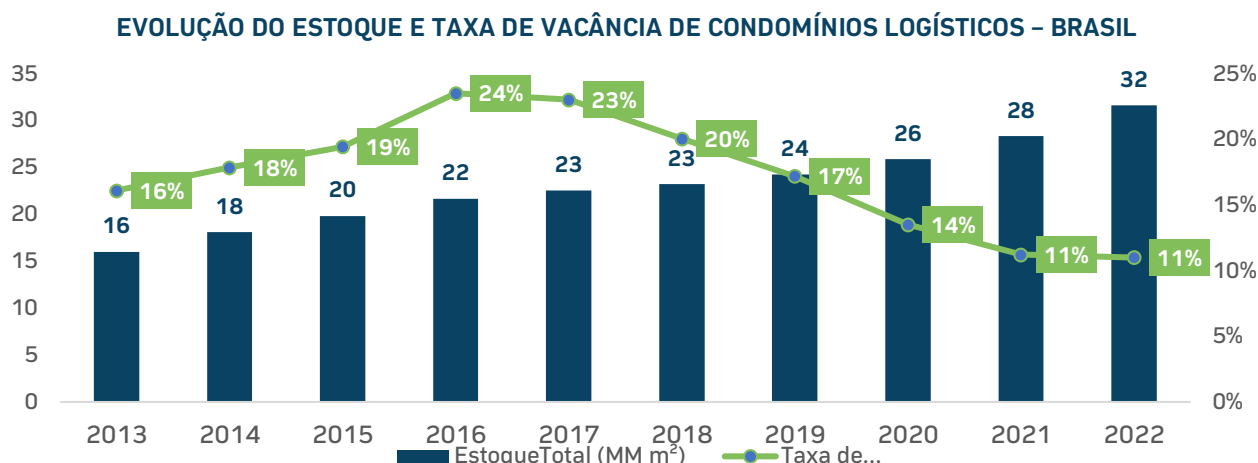
Mês	set/22	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
% Chamado	5%	30%	25%	0%	40%
Acumulado	5%	35%	60%	60%	100%
Status	Realizado	Realizado	Realizado	-	Chamado

Fonte: Hedge.

TESE DE INVESTIMENTO

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

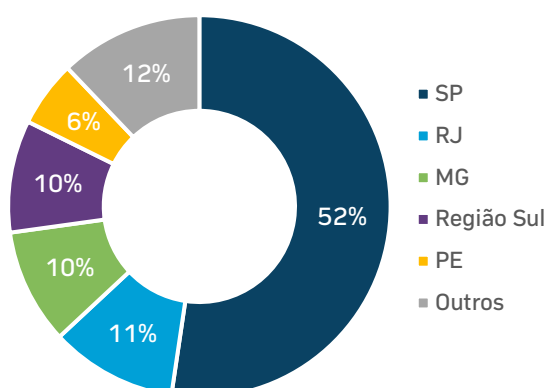
O Brasil encerrou o ano de 2022 com 734 condomínios logísticos mapeados, totalizando um estoque de 31,6 milhões de metros quadrados de área locável, representando um crescimento de 11% em relação ao fechamento de 2021. Deste total, somente 11% encontravam-se desocupados, menor valor para fechamento de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



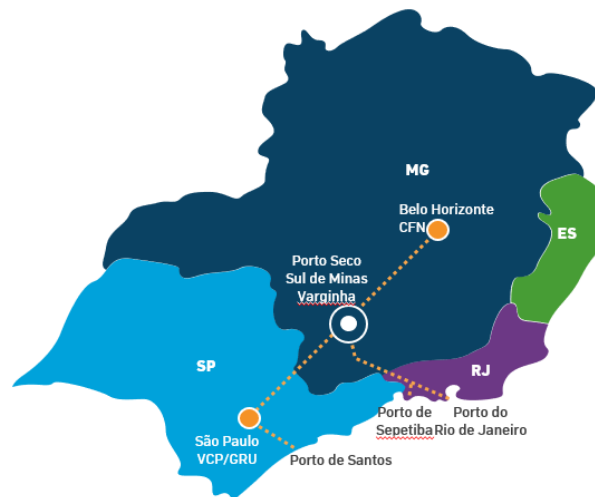
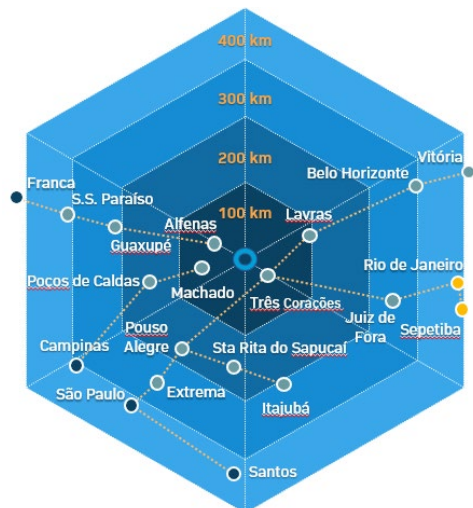
Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23.

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.

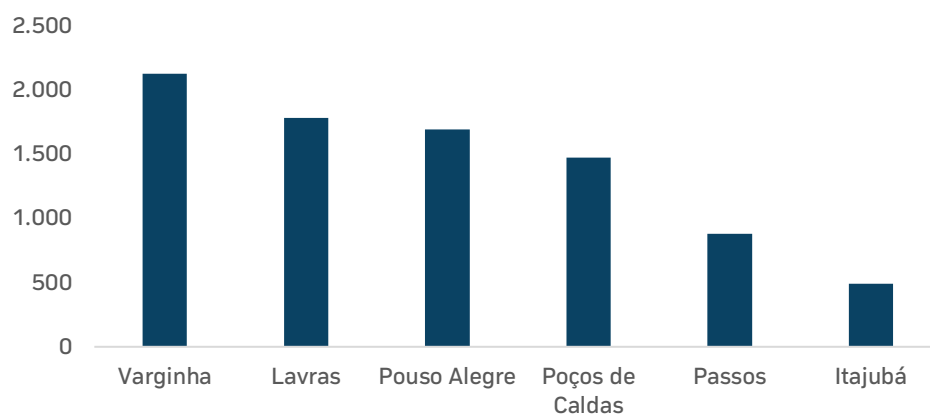


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

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.adarquitectura.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.

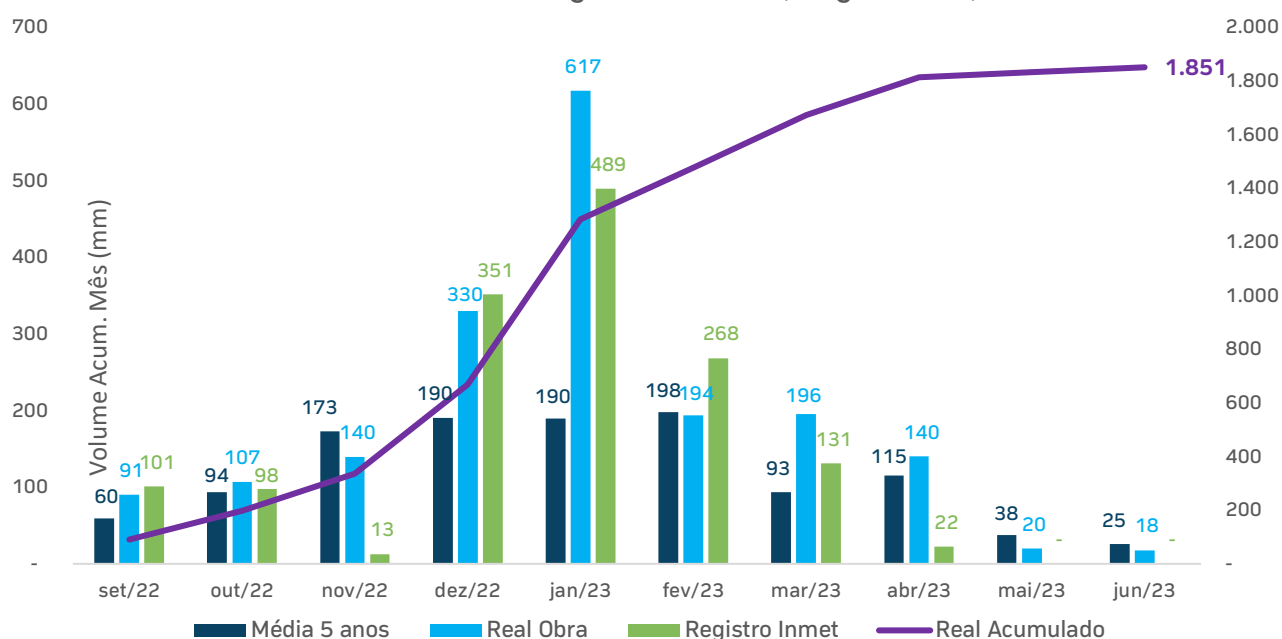
Setembro-22. Em 08 de setembro, obtivemos o alvará de construção, o que nos permitiu dar início às obras imediatamente. No primeiro mês de atividade, em setembro de 2022, as principais atividades desenvolvidas foram mobilização de canteiro, topografia, sondagens, terraplenagem, armação, fundação, fabricação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



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 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