

# Hedge Desenvolvimento Logístico FII

HDEL11



MAIO DE 2023

## Relatório Gerencial



| SUMÁRIO NAVEGÁVEL                       | pág. |
|-----------------------------------------|------|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | 3    |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | 3    |
| PALAVRA DA GESTORA                      | 4    |
| STATUS DO DESENVOLVIMENTO               | 5    |
| COMERCIALIZAÇÃO                         | 12   |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS               | 14   |
| OFERTA, ALOCAÇÕES RECURSOS              | 15   |
| TESE DE INVESTIMENTO                    | 17   |
| HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO         | 20   |
| EXPANSÃO CITOLG SUL DE MINAS            | 22   |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES | 27   |
| DOCUMENTOS                              | 28   |



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

## OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Desenvolvimento Logístico FII tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, pelo desenvolvimento de empreendimentos logísticos.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 98,79**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 106,09**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 31,19**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**58**

### QUANTIDADE DE COTAS

**293.990**

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## **PALAVRA DA GESTORA**

### **CENÁRIO MACRO E POLÍTICO**

Em maio, os mercados consolidaram a virada positiva que se iniciou em abril. O IBOVESPA subiu 3,74% e atingiu 108.335,07 pontos, acumulando uma queda de 1,28% no ano. Ainda na renda variável, o IFIX subiu 5,23% e agora marca 5,10% de valorização no ano. O dólar valorizou-se no mês 1,72% em relação ao real, cotado a R\$5,073 por dólar. Mas, no acumulado do ano, o real apresenta uma valorização de 3,92%. Por fim os juros também tiveram forte queda com a NTN-B de 2028 batendo IPCA+ 5,49%, o que representa uma valorização de 4,69% e o DI de janeiro 2027, indicando um juro acumulado até o vencimento de 10,95% ao ano, com expressivos 7,28% de fechamento da curva em relação ao fim de abril.

Toda essa melhora materializou-se principalmente em razão da percepção de que a trajetória da taxa de juros vai mudar tanto aqui quanto no exterior. Os mercados já estimam que o início da queda dos juros começará na reunião do COPOM de 2 de agosto e a nossa expectativa é que terminaremos o ano com a SELIC próxima a 11,25%.

Mas as boas notícias não param por aí: a balança comercial brasileira apresenta resultado recorde e deve terminar 2023 com um saldo positivo superior a R\$ 66 bilhões. A safra agrícola recorde, da ordem de 310 milhões de toneladas, contribui muito para esse resultado e colabora também para controlar a inflação. Tanto o milho quanto a soja e mesmo a cadeia de proteína animal, apresentam quedas expressivas desde o começo do ano.

No campo político tivemos a aprovação na Câmara dos Deputados do novo arcabouço fiscal que ajudou a melhorar as expectativas em torno de uma perspectiva mais positiva sobre o controle da relação dívida/PIB no Brasil. Devemos ter a aprovação do novo regramento fiscal no Senado ainda em junho e existe a possibilidade de aprovação da reforma tributária antes do recesso parlamentar em julho. Nesse aspecto, o protagonismo do Poder Legislativo tem se feito notar, aprovando com celeridade as medidas econômicas importantes, que contribuem para a atração do capital estrangeiro para o Brasil e barrando medidas que possam, de certa forma representar um retrocesso em matérias já aprovadas em governos anteriores como o marco legal do saneamento, por exemplo.

Outra surpresa positiva que ajudou a consolidar essa virada nos mercados foi a divulgação dos dados do IBGE para o PIB do primeiro trimestre. O crescimento de 1,90% no primeiro trimestre de 2023, em relação ao trimestre anterior, surpreendeu positivamente o mercado e trouxe a expectativa que o PIB possa apresentar um crescimento superior a 2% em 2023.

Falando em estatísticas, outro número positivo foi mais uma queda do índice de desemprego. Mas aqui temos que ter cuidado porque, aparentemente, essa queda verificou-se mais por uma diminuição do número de pessoas que procuram emprego do que por um aumento da oferta de empregos na economia.

Ainda na última semana de junho teremos a reunião do Conselho Monetário Nacional, que pode alterar a meta de inflação para os anos de 2024 e 2025, hoje em 3%, e definir a meta para 2026. Nossa opinião continua sendo aquela manifestada neste espaço em abril, ou seja, achamos que o CMN deveria alterar a meta e postergar a busca por um patamar de inflação de 3% para 2026.

No campo externo, como falamos no início desta carta, o mercado espera que o FED, Banco Central dos Estados Unidos, faça uma pausa na alta de juros na reunião de junho, com o intuito de melhor avaliar os efeitos do aperto monetário realizado até agora que, com dez aumentos sucessivos das taxas de juros, já se tornou a maior concentração de aumentos dos juros em décadas.

Enfim, continuamos otimistas e acreditamos que vamos assistir ao longo do ano uma contínua melhora dos mercados de renda variável com o IFIX e o IBOVESPA atingindo novas máximas e a SELIC caminhando para uma acomodação, podendo já em 2024 voltar para a marca de um dígito.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe Hedge Investments**

## STATUS DO DESENVOLVIMENTO

Clique [aqui](#) para acessar o vídeo realizado na obra na semana do dia 01º de 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      | 13/06/2023       |
| Instalações               | 29/12/2022      | 05/06/2023       | 06/12/2022      | 17/07/2023       |
| Edifícios Anexos          | 30/12/2023      | 30/04/2023       | 06/10/2022      | 15/05/2023       |
| Entrega Área BTS          | 30/04/2023      | 30/04/2023       | 15/05/2023      | 15/05/2023       |
| Entrega Empreendimento    | 16/06/2023      | 16/06/2023       | 14/07/2023      | 14/07/2023       |

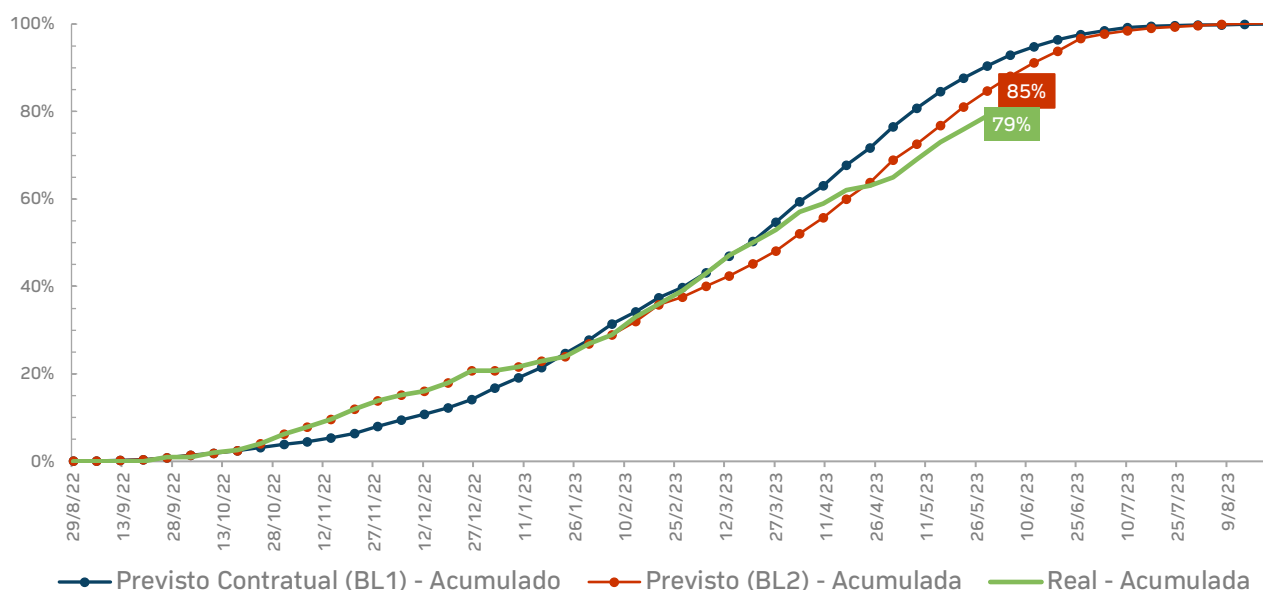
Fonte: Diase Construtora.

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

Em virtude dos contratos de locação firmados com Libbs e Panpharma, sendo a Libbs um BTS, há a expectativa de que a data do marco de Entrega do Empreendimento seja postergado de 14 de julho para 31 de julho, devido à necessidade de ajustes no projeto de sistema de proteção e combate a incêndio, atendendo ao layout de operação do novo BTS, 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, consequentemente, Habite-se do empreendimento.

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 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 no mês de janeiro. Com a revisão do cronograma, em fevereiro, a curva de avanço real voltou a ficar acima da curva replanejada, e se manteve até a terceira semana de abril, quando novamente os avanços acumulados voltaram a ficar abaixo da linha de planejamento, chegando a 6% de desvio.

Estes desvios identificados estão concentrados em atividades da área externa e itens de estrutura de mezaninos e vestiários. Os itens referentes ao BTS Marelli que se encontravam em atraso em relação ao planejamento foram recuperados e cumpridos no mês de maio.

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.

As demais atividades também seguiram com avanços importantes no mês de maio, seguindo sua continuidade para o mês de junho, entre elas, execução do piso de concreto, instalações, execução da estrutura e cobertura de marquise, pintura de fachada, estrutura de mezaninos, vedação e acabamento de sanitários e recepções/vestiários, execução de nichos e instalação de niveladoras e portas de docas.

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 no dia previsto. 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 irá realizar o atendimento ao checklist levantado, com data limite de cumprimento até 15 de junho.

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.

Para as demais áreas comuns externas, contemplando o restante do prédio administrativo, áreas de utilidades, área de apoio ao motorista e restaurante, as obras seguem avançadas, com planejamento de conclusão e entrega dos ambientes para início de operação em 30 de junho, anterior à data de cronograma.

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.



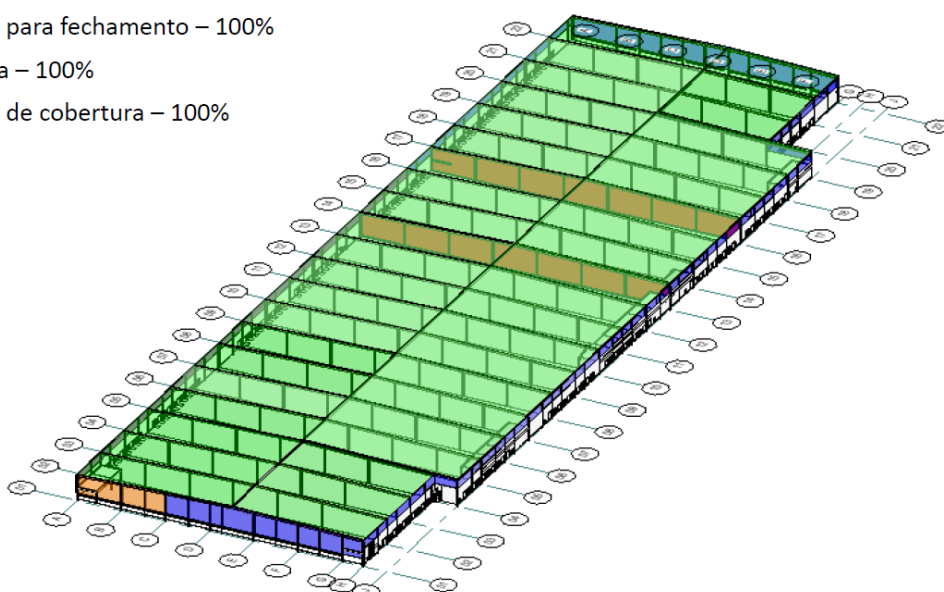
| Descrição                                        | % Prevista  | % Real.    | Desvio      |
|--------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| <b>EMPREENDIMENTO</b>                            | <b>85%</b>  | <b>79%</b> | <b>-6%</b>  |
| <b>GALPÃO</b>                                    | <b>91%</b>  | <b>84%</b> | <b>-7%</b>  |
| Estaca Escavada Tipo Hélice                      | 100%        | 100%       | 0%          |
| Fundações Superficiais / Muro de Arrimo / Nichos | 100%        | 88%        | -12%        |
| Piso de Concreto                                 | 90%         | 70%        | -20%        |
| Painéis Pré-Moldado de Concreto                  | 100%        | 100%       | 0%          |
| Pilar Pré-Moldado de Concreto                    | 100%        | 100%       | 0%          |
| Estrutura da Cobertura                           | 100%        | 100%       | 0%          |
| Telhas Metálicas                                 | 93%         | 100%       | 7%          |
| Marquises                                        | 73%         | 88%        | 15%         |
| Fechamento Lateral                               | 83%         | 98%        | 15%         |
| Acabamentos                                      | 84%         | 79%        | -5%         |
| Serralheria e Esquadrias                         | 58%         | 25%        | -32%        |
| Pinturas                                         | 41%         | 50%        | 8%          |
| Impermeabilizações                               | 100%        | 44%        | -56%        |
| <b>Portaria</b>                                  | <b>100%</b> | <b>91%</b> | <b>-8%</b>  |
| <b>Restaurante</b>                               | <b>84%</b>  | <b>70%</b> | <b>-14%</b> |
| <b>Edifícios de Apoio e Utilidades</b>           | <b>85%</b>  | <b>86%</b> | <b>0%</b>   |
| <b>Reservatórios</b>                             | <b>100%</b> | <b>83%</b> | <b>-17%</b> |
| <b>Instalações Prediais</b>                      | <b>85%</b>  | <b>81%</b> | <b>-4%</b>  |
| <b>Pavimentação</b>                              | <b>83%</b>  | <b>58%</b> | <b>-26%</b> |
| <b>Drenagem</b>                                  | <b>96%</b>  | <b>87%</b> | <b>-10%</b> |
| <b>Serviços Externos Complementares</b>          | <b>84%</b>  | <b>52%</b> | <b>-32%</b> |
| <b>BTS Marelli</b>                               | <b>100%</b> | <b>99%</b> | <b>-1%</b>  |
| <b>Mezaninos e Recepções</b>                     | <b>39%</b>  | <b>31%</b> | <b>-8%</b>  |

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. Para tais itens está em andamento um estudo de replanejamento das atividades, para recuperação dos atrasos e alinhamento dos avanços.

## MAPA COBERTURA METÁLICA GALPÃO

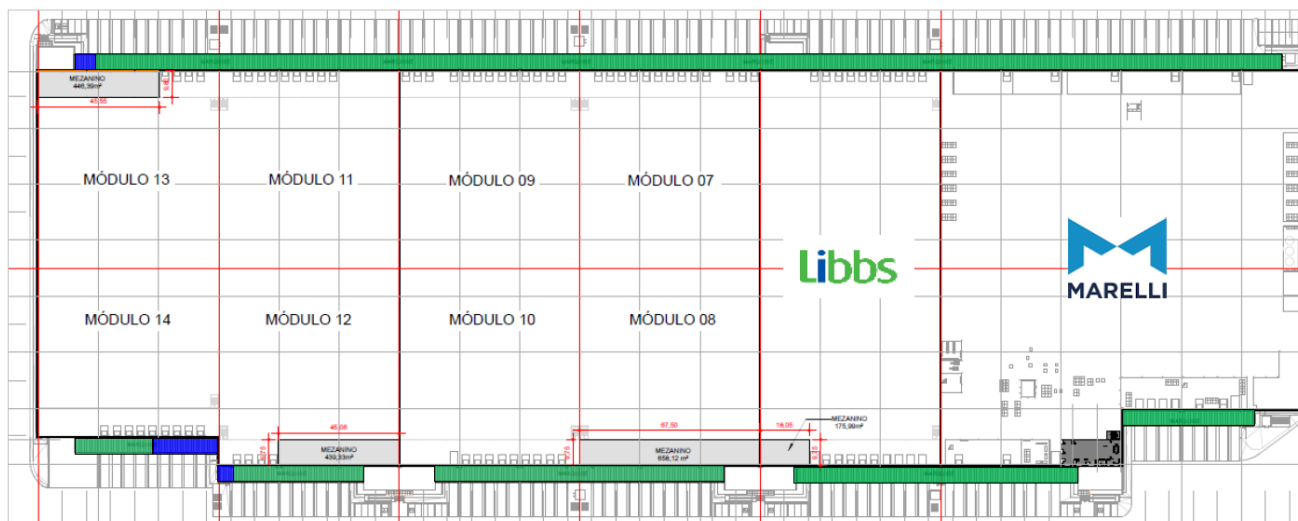
- Fechamento lateral – 99,04%
- Estrutura para fechamento – 100%
- Cobertura – 100%
- Estrutura de cobertura – 100%



Fonte: Diase Construtora

## MAPA EXECUÇÃO DA MARQUISE GALPÃO

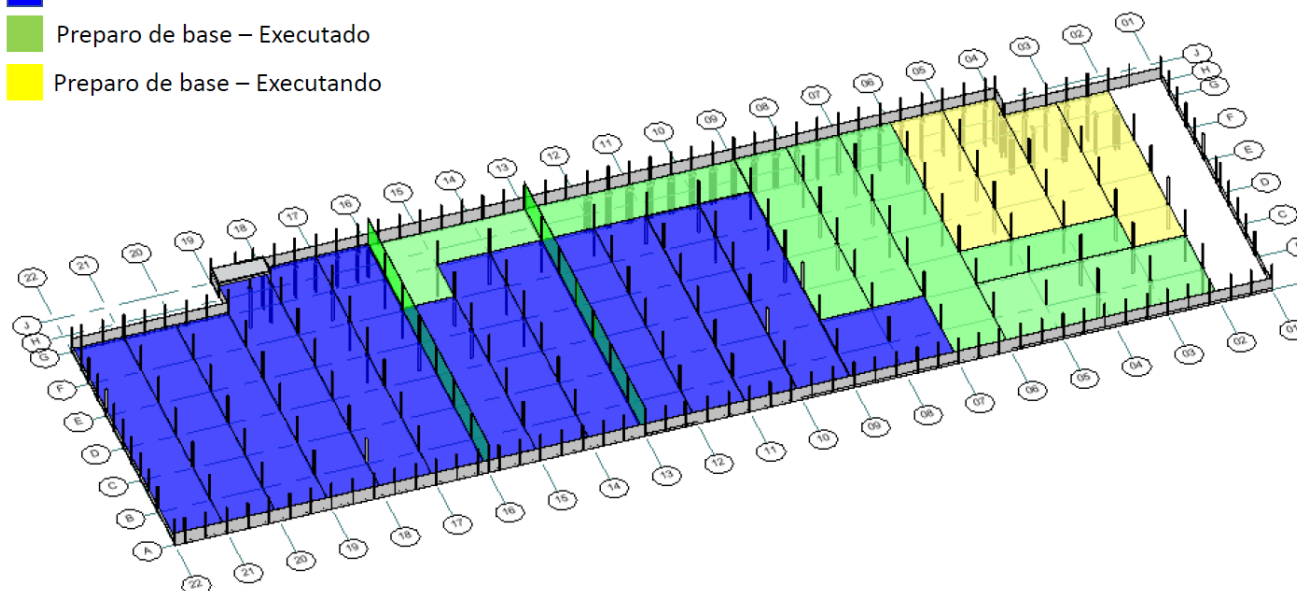
- Estrutura para fechamento inicial
- Estrutura para fechamento
- Cobertura



Fonte: Diase Construtora.

## MAPA CONCRETAGEM DE PISO GALPÃO

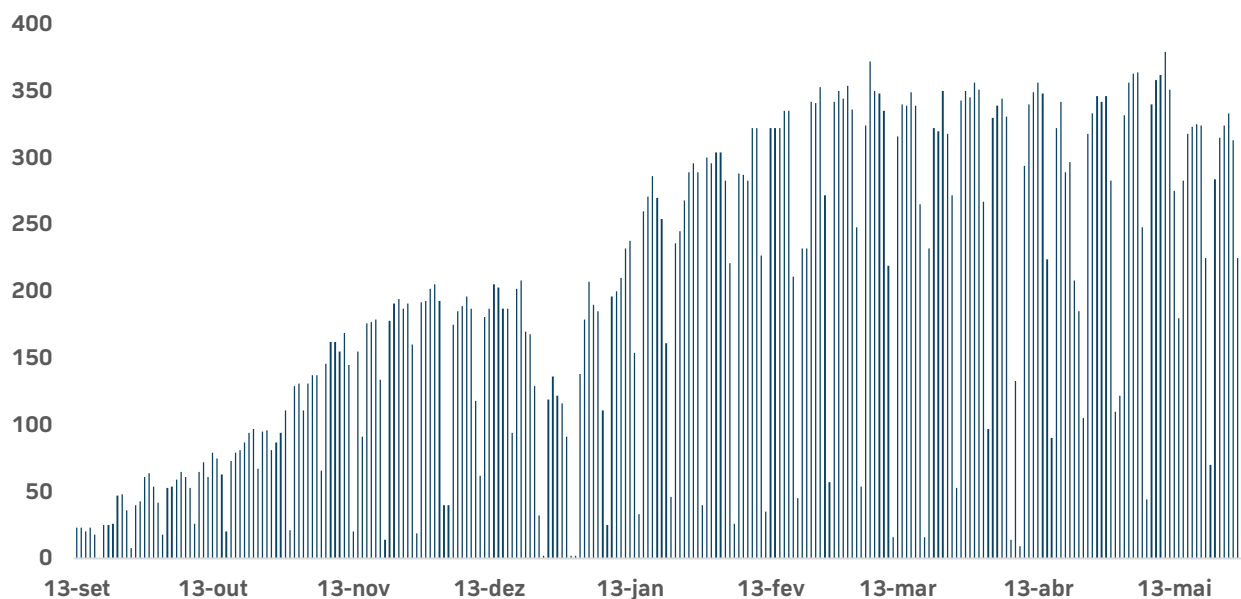
- Piso Concretado
- Preparo de base – Executado
- Preparo de base – Executando



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.



Cobertura de marquises, docas e circulação do Eixo A.



Pavimentação e gradil de fechamento perimetral do Eixo A.



Reaterro do tanque de retardo da drenagem pluvial do Eixo A.



Área Reciclagem, reservatório de água de reuso e ETE.



Utilidades – Áreas de lixo e gás.



Cobertura, esquadrias e acabamentos do Restaurante.

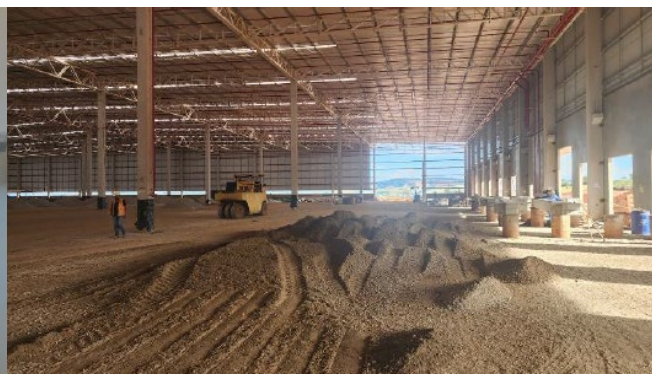
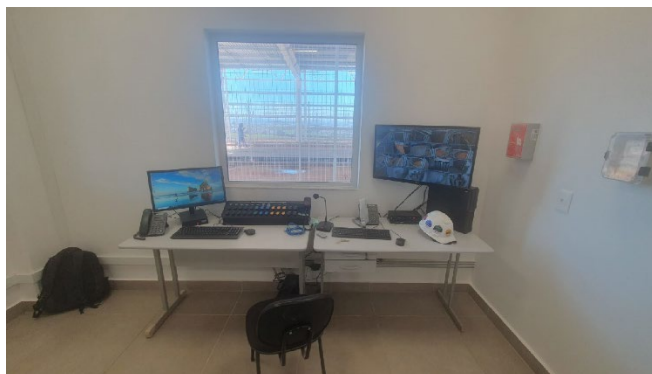


Portaria Blindada – Guichês de cadastro e comunicação.

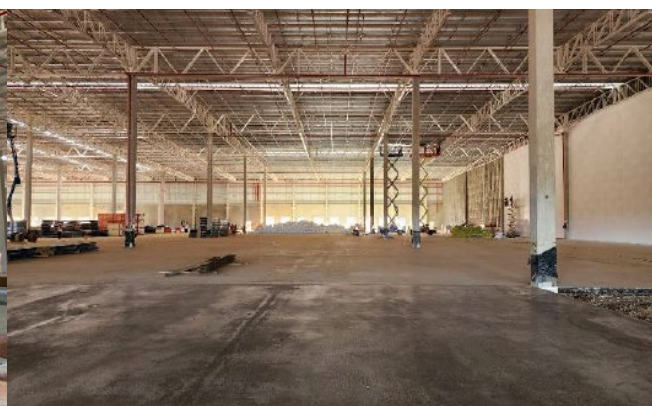


Portaria e eclusa – área interna.





Portaria blindada – Equipamentos de controle de acesso em operação. Preparo de base para piso de concreto.



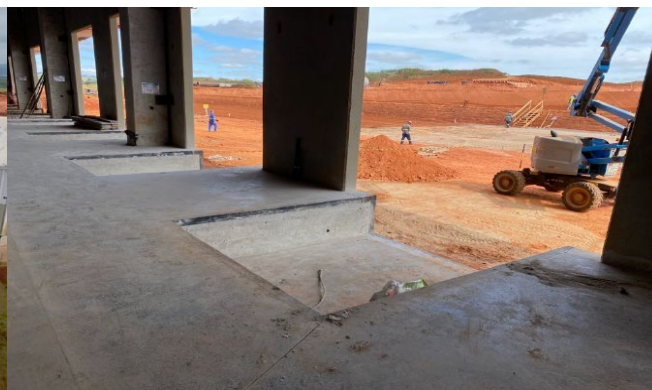
Montagem dos pilares pré-moldados dos mezaninos dos Mód. 6 e 8.

Piso de concreto, divisória e instalações Mód. 5 e 6 – BTS Farmacêutica



Montagem pilares pré-moldados do Mezanino do Módulo 13.

Execução dos blocos de fundação do mezanino do Módulo 12.



Fechamento perimetral, pavimento e docas dos Mód. 2 e 4 – BTS Marelli. Execução de Nichos de docas.





Fechamento perimetral, pavimento e docas dos Mód. 1 e 3 – BTS Marelli. Vestiário – BTS Marelli.



Vestiário / Sala de trocas – BTS Marelli.



Sala de reunião / Administrativo – BTS Marelli.



Mezanino e área de armazenagem e produção – BTS Marelli.



Estanteria – BTS Marelli.

## COMERCIALIZAÇÃO

Dos quatorze módulos disponíveis para ocupação, quatro foram previamente locados para a Marelli Cofap do Brasil Ltda. na modalidade BTS com prazo de dez anos contados da entrega do empreendimento. A área locada para a Marelli corresponde a 27% do total de área disponível para locação, com 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.

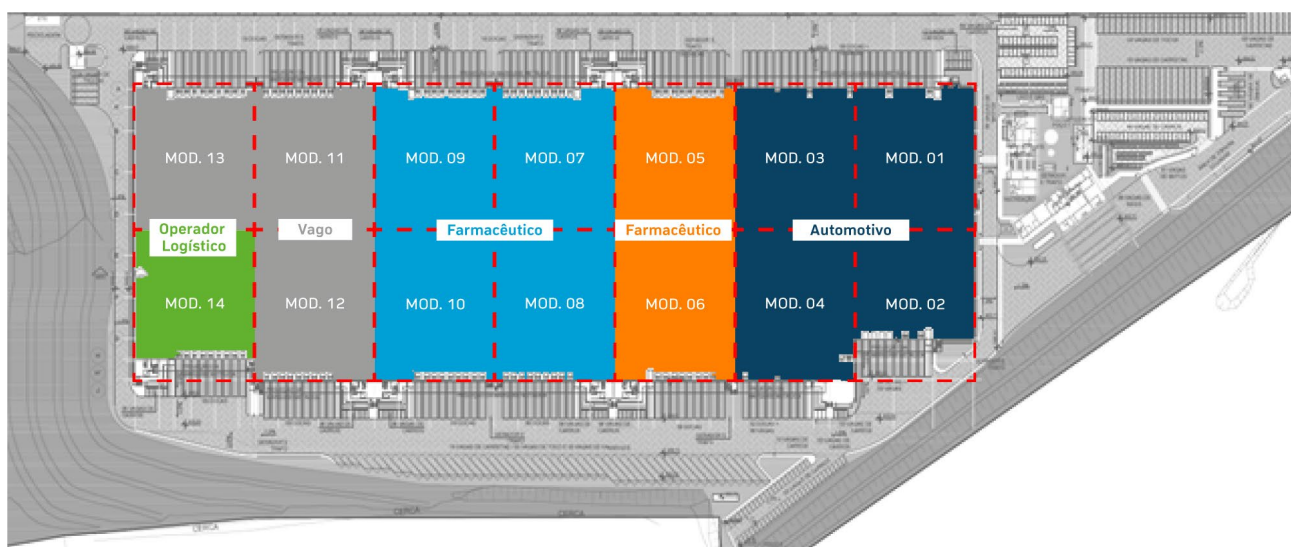
Para os módulos 7 a 10 foi firmado um contrato na modalidade típica, também com prazo de dez anos, com a Panpharma Distribuidora de Medicamentos, empresa líder no segmento em que atua, e não contará com

investimentos específicos por parte do proprietário. Ambas as negociações tiveram as condições de aluguel em linha com o estudo de viabilidade do investimento.

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

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

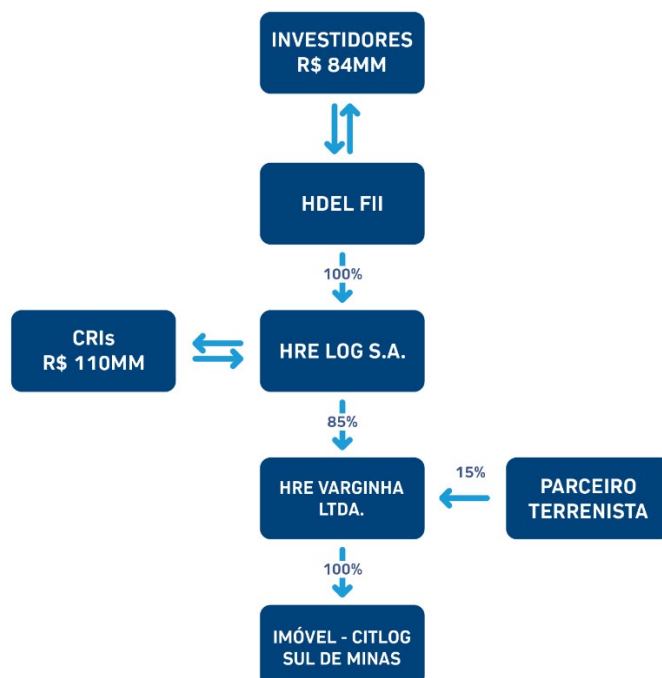
## QUADRO DE ÁREAS

| 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%        |
| <b>Total</b>         | <b>78.659</b> | <b>67.776</b> | <b>4.895</b> | <b>170</b> | <b>1.948</b> | <b>759</b>         | <b>75.549</b> | <b>3.204</b> | <b>86,2%</b> |

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      |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Caixa Inicial           | 0           | 75.027.934  | 27.731.007  | 15.649.333  |
| Captação de Recursos    | 4.198.300   | 0           | 0           | 25.200.700  |
| Liquidação CRIs         | 109.469.372 | 0           | 0           | 0           |
| Receitas Financeiras    | 1.061.384   | 1.237.363   | 44.823      | 204.248     |
| Amortização CRIs        | -295.799    | -994.999    | -334.309    | -335.673    |
| Despesas Financeiras    | -693.299    | -2.186.500  | -741.032    | -674.132    |
| Despesas do Fundo       | -37.251     | -27.645     | -73.312     | -27.339     |
| Despesas SPes           | -203.651    | -208.506    | -160.811    | -23.217     |
| Pagamento de Rendimento | 0           | -81.867     | 0           | 0           |
| Custos de Aquisição     | -383.696    | 189.161     | 0           | 0           |
| Projetos e Consultorias | -2.286.596  | -1.058.743  | -180.611    | -238.656    |
| Construção              | -35.800.829 | -44.165.191 | -10.636.421 | -13.433.764 |
| Receitas Imobiliárias   | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Caixa Final             | 75.027.934  | 27.731.007  | 15.649.333  | 26.321.500  |

Fonte: Hedge Investments.

Os recursos disponíveis, que ao final do mês de maio de 2023 totalizavam pouco mais de R\$ 26,3 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\$).

| HDEL 11                      | Total 2S22    |
|------------------------------|---------------|
| Receita Financeira           | 123.223       |
| Despesas Operacionais        | -37.251       |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>85.972</b> |
| Rendimento                   | 81.867        |
| % Distribuição               | 95,23%        |

Fonte: Hedge.

## ESTRUTURA DE CAPITAL

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

## OFERTA E ALOCAÇÕES E RECURSOS

Em 06/09/2022 foi encerrada oferta pública de cotas, tendo sido comprometido pelos investidores um total de R\$ 84.000.000. Foram realizadas chamadas de capital em 09/09/2022 e 05/05/2023, correspondentes a 35% 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:

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

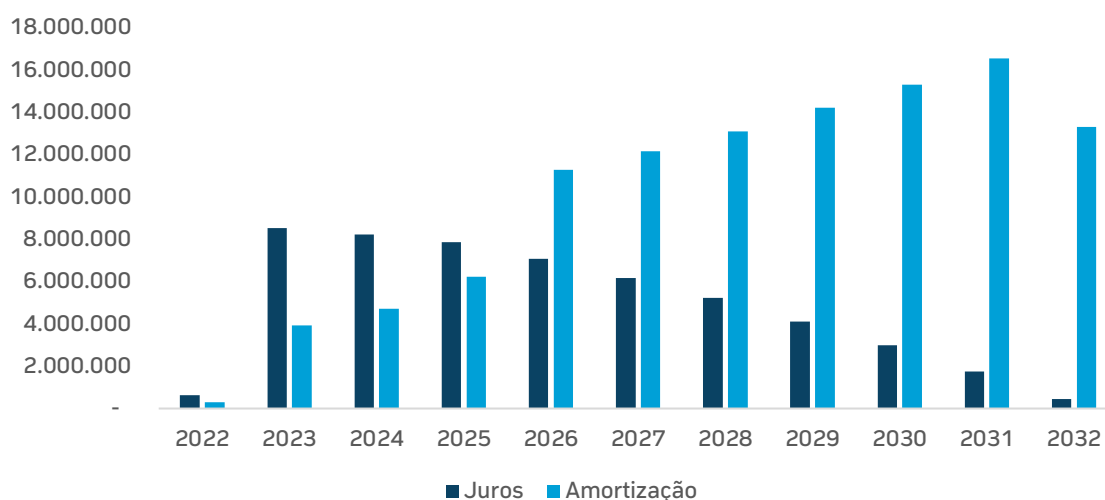
|                            |                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Série</b>               | 2ª Série da 12ª Emissão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

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

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

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

## Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

## CHAMADAS DE CAPITAL

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

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

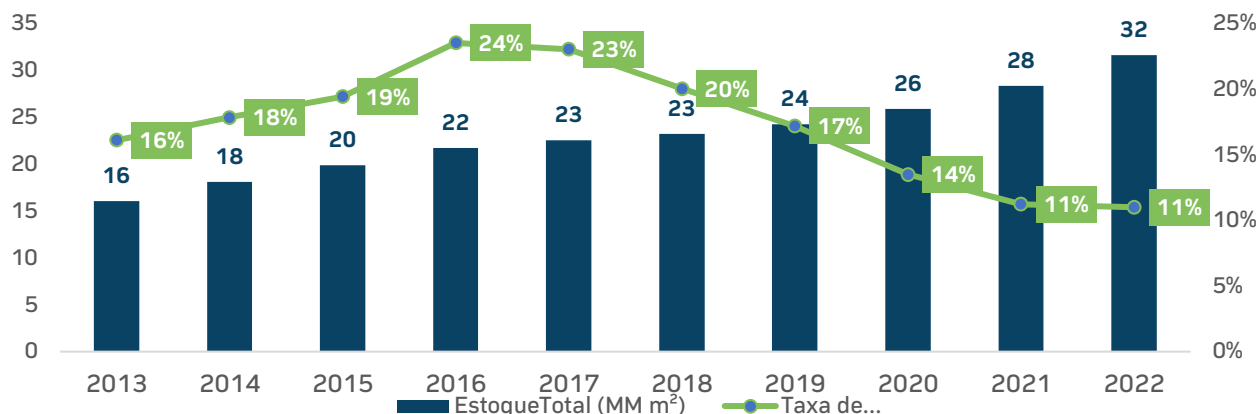
Fonte: Hedge.

## TESE DE INVESTIMENTO

### MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

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

### EVOLUÇÃO DO ESTOQUE E TAXA DE VACÂNCIA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS - BRASIL

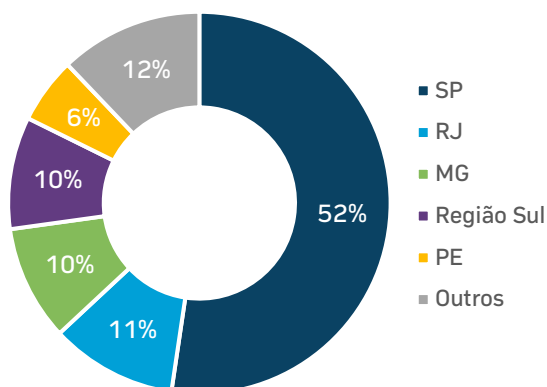


Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23.



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

## GRÁFICO DE ESTOQUE CLASSE A POR ESTADO DO BRASIL



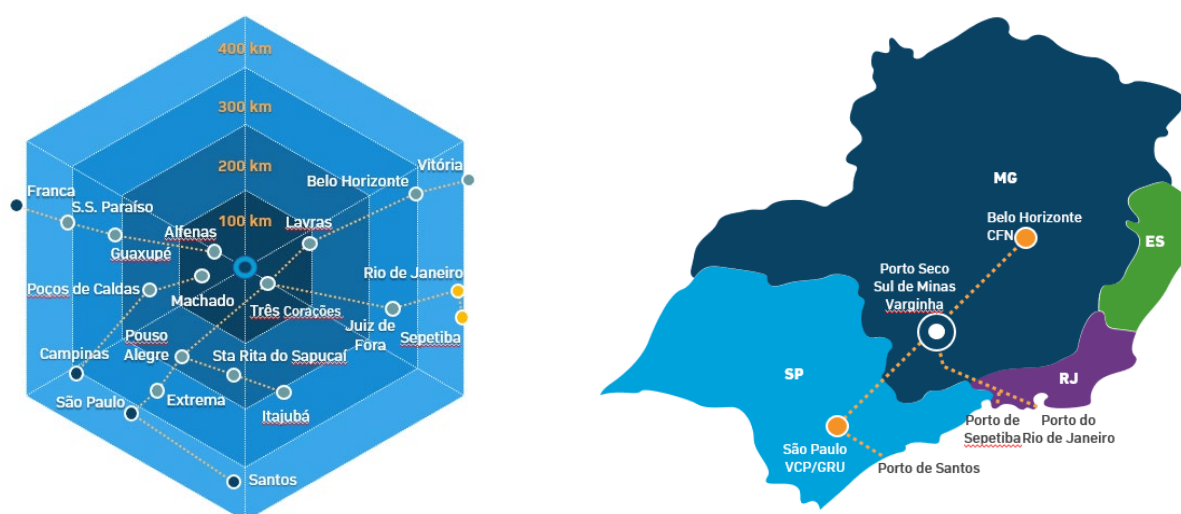
Fonte: Hedge e Buildings. Data base: fevereiro-23.

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

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

## A CIDADE DE VARGINHA

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

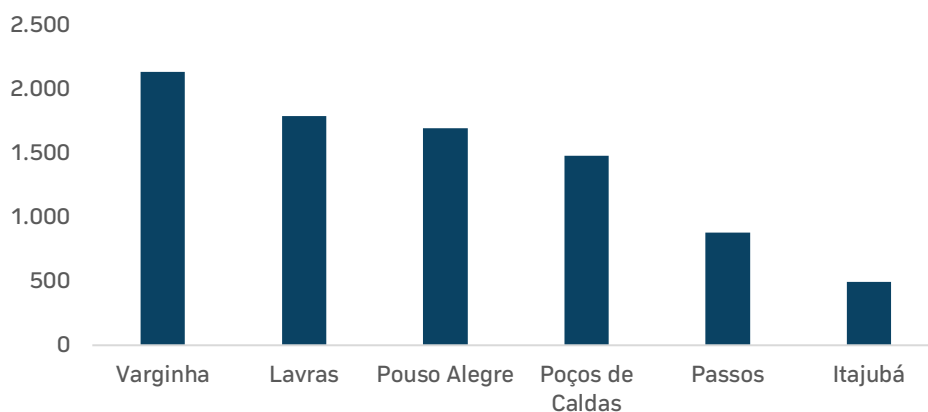


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

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

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

## Geração de Empregos Formais Sul de Minas Gerais 2022



Fonte: Prefeitura Municipal de Varginha.

## O CITLOG SUL DE MINAS

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



Foto aérea do Citlog Sul de Minas.





Fachada do Porto Seco Sul de Minas.

Ainda, o condomínio possui em sua estrutura um Centro Logístico e Industrial Aduaneiro (CLIA), um recinto alfandegado conhecido como Porto Seco Sul de Minas ([www.portosecosuldeminas.com.br](http://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](http://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.

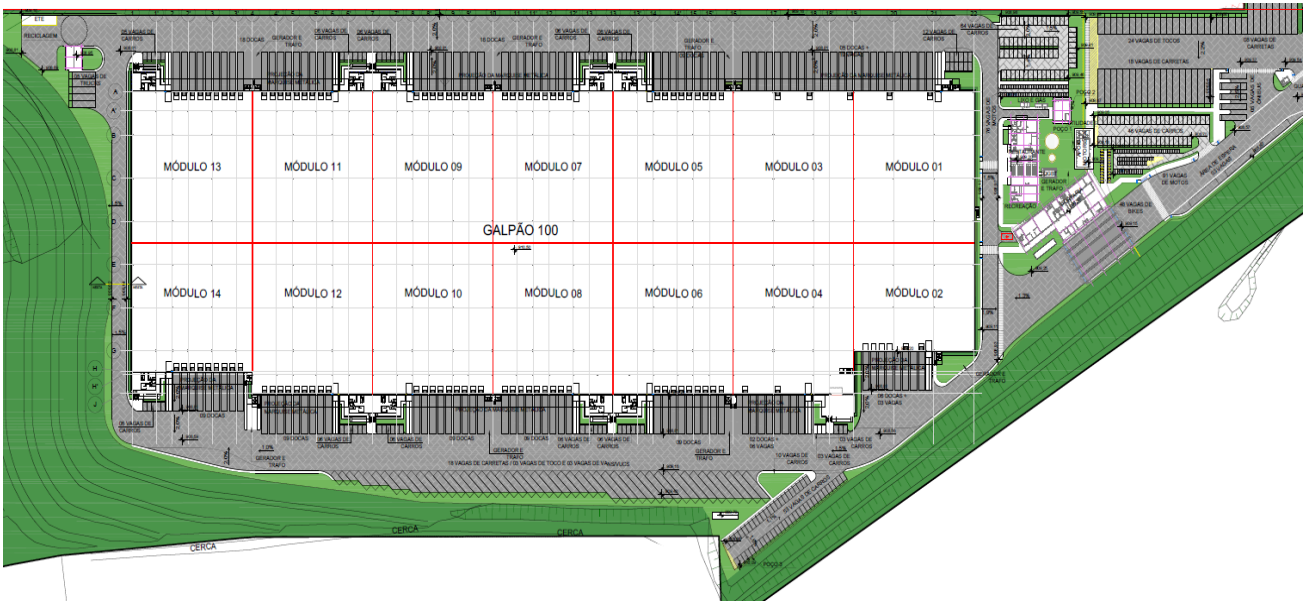
A negociação para aquisição da área considerou uma permuta física de 15% da área construída bem como um prêmio em função do custo total do desenvolvimento. Este prêmio será de 50% sobre a diferença auferida entre o custo efetivo e a referência de R\$ 2.390 por metro quadrado, corrigido mensalmente por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

Para o projeto de arquitetura, foi contratado o escritório A.Dell'Agnese Arquitetura ([www.adarquitetura.com.br](http://www.adarquitetura.com.br)), com trinta anos de atuação, mais de cinco milhões de metros quadrados projetados e ampla experiência no

segmento de galpões logísticos e industriais. O projeto desenvolvido, de alta eficiência, conta com os mais modernos e atualizados padrões do mercado, com destaque para:

| PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO PROJETO                     |                                                        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Pé direito livre de 12m                                   | Balança rodoviária                                     |
| Capacidade de piso de 6t por m <sup>2</sup>               | 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](http://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.

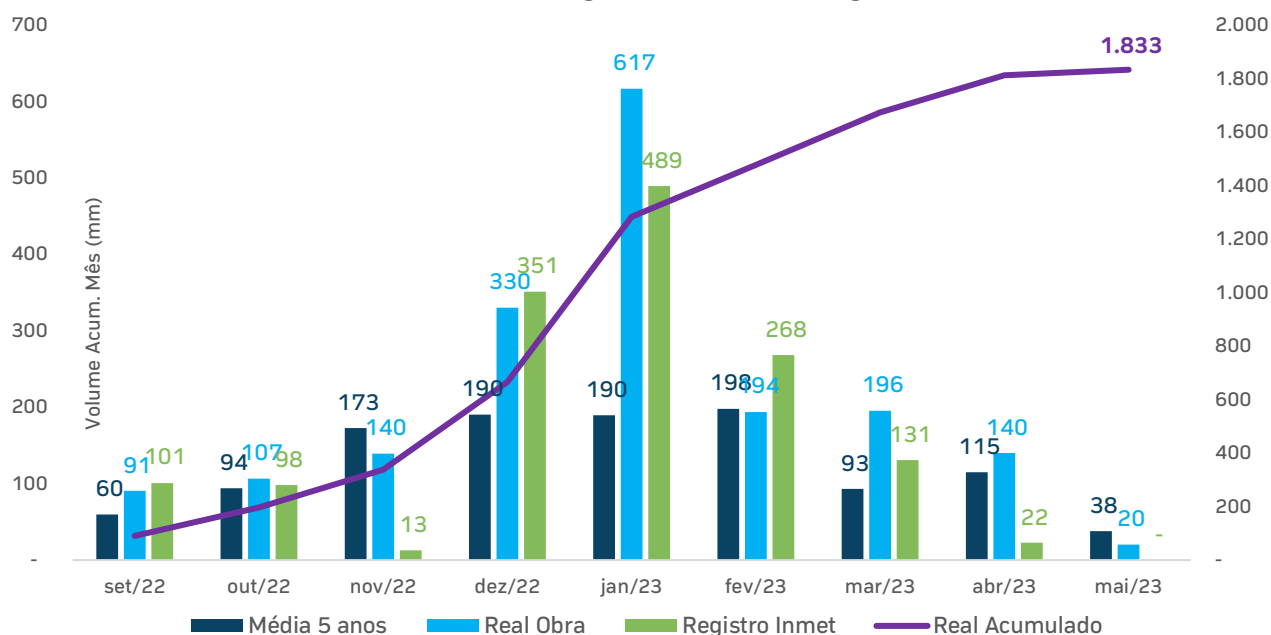
**Setembro-22.** Em 08 de setembro, obtivemos o alvará de construção, o que nos permitiu dar início às obras imediatamente. No primeiro mês de atividade, em setembro de 2022, as principais atividades desenvolvidas foram mobilização de canteiro, topografia, sondagens, terraplenagem, armação, fundação,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



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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.

Em **28 de março de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 27 de abril de 2023 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.



## DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações  
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)**