

Hedge Logística FII

HLOG11



OUTUBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	6
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
CITLOG SUL DE MINAS	19
CITLOG VIRACOPOS	21
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	23
GALPÃO VILA PRUDENTE	25
PARQUE ANHANGUERA	27
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	29
DOCUMENTOS	30



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

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Logística FII** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados à exploração logística e industrial.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 111,13

COTA DE MERCADO

R\$ 95,25

VALOR DE MERCADO

R\$ 404,81 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.246

ABL PRÓPRIA

251,2 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Setembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,80% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

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.

Fonte: Hedge. Data base: outubro-22.

*Para efeitos deste relatório, o investimento no Parque Anhanguera FII é considerado um ativo imobiliário.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Abrimos essa carta de outubro, como não poderia deixar de ser, com um comentário sobre o fim do processo eleitoral no Brasil e a eleição do novo presidente da República no dia 30 passado.

A primeira consideração é que nunca houve, no Brasil, uma disputa eleitoral tão acirrada. A diferença entre o presidente eleito Luís Inácio Lula da Silva e o candidato derrotado Jair Bolsonaro foi de menos de 2%, algo como 2,1 milhões de votos. Essa diferença tão pequena demonstra o alto grau de polarização da sociedade brasileira e a grande divisão que ocorre hoje no campo político e ideológico. De qualquer forma, procurando olhar “o copo meio cheio”, a grande vitória foi da democracia brasileira, que, apesar de alguns pequenos problemas, como as manifestações nas estradas no pós-eleição, mostrou uma maturidade impressionante. Assistimos aos principais representantes dos poderes constituídos da República reconhecendo o resultado do pleito eleitoral imediatamente após a apuração e o processo de votação transcorreu dentro de um clima pacífico, organizado e transparente. A partir de agora, a sociedade aguarda que o novo governo indique quais serão os principais nomes a ocupar os cargos públicos de maior relevância, principalmente aqueles relacionados ao campo econômico, visto que os desafios continuam presentes e existe a necessidade de expor com bastante clareza e transparência qual será a receita a ser utilizada pela nova administração para resolver os desafios que temos para os próximos anos relativos à política fiscal.

Não resta dúvida de que teremos que definir com muita rapidez como seguiremos com as reformas tributária e administrativa. Apenas para fazer frente a algumas promessas de campanha, teremos que arrumar, de imediato, espaço para mais de R\$ 100 bilhões em despesas não previstas na LDO hoje em discussão no Congresso, decretando definitivamente o fim do já violado teto de gastos do governo federal. A manutenção do auxílio Brasil em R\$ 600,00 por mês está estimada em R\$ 52 bilhões, o adicional de R\$ 150,00 por filho menor que 6 anos responde por mais R\$ 18 bilhões e o aumento da faixa de isenção do IRPF para cinco mil reais impacta a arrecadação em mais R\$ 22 bilhões, sem falar em outras medidas que tem de ser acomodadas. Não temos dúvidas de que a celeridade em apontar os caminhos para superar esses desafios serão determinantes para diminuir a volatilidade dos mercados.

No campo externo, o novo governo também terá de conviver com uma realidade bastante diferente daquela que vivemos nos últimos quinze anos, como já foi antecipado de alguma forma em 2022. Existem questões geopolíticas que estarão presentes e não nos parece que vão se resolver no curto prazo; podemos citar a invasão da Ucrânia pela Rússia, que desestabilizou o mercado de energia no mundo, assim como os mercados de grãos e de fertilizantes. Existe também o aumento da tensão entre os Estados Unidos e a China, com a questão do status político de Taiwan muito presente, o novo mandato de Xi Jinping e a nova realidade de crescimento da economia chinesa, de ao redor de 4% ao ano, explicitando as sérias questões de relacionamento entre essas que são as duas maiores potências econômicas do mundo e ameaçam reeditar as tensões geopolíticas vividas no período da Guerra Fria dos anos 50/60. Outro ponto de preocupação é a provável recessão que a Europa e os Estados Unidos enfrentarão em 2023 como resultado da política monetária que vem sendo implementada pelos principais bancos centrais do mundo desenvolvido para combater o maior surto inflacionário dos últimos 40 anos. Sob a liderança do FED, o banco central americano, o aumento de juros ainda está longe do seu final e, por enquanto, não temos sinalização de queda da inflação em consequência do aperto monetário. Enfim, desafios não faltam, mas nos parece que, caso o novo governo tome a decisão de implementar uma ampla coalizão política e abra espaço para que os melhores quadros dos partidos que o apoiaram, ou mesmo da sociedade, participem da composição do núcleo decisório, poderemos estar equipados para enfrentar a situação e entrar em um novo ciclo de prosperidade.

Em nossa análise, o mundo, no campo econômico, está passando por um processo de volta à normalidade. O fato é que o enfrentamento da grande crise financeira que vivemos após o estouro da bolha dos empréstimos hipotecários nos Estados Unidos e Europa, levou à adoção, de forma generalizada no mundo desenvolvido, de uma política monetária extremamente expansionista, na qual alguns dos principais bancos centrais do mundo, especialmente na Europa, chegaram a baixar as taxas de juros para o campo negativo. A implementação do chamado quantitative easing pelas principais autoridades monetárias mundiais foi necessária para impedir que a quebra do banco americano Lehman Brothers em 2008 arrastasse o mercado financeiro global para um colapso nunca visto desde a crise de 1929. Essa estratégia foi fundamental para que houvesse tempo para que fossem tomadas medidas de saneamento no mercado financeiro, como muitas fusões e consolidações necessárias para a absorção dos prejuízos gerados, além da construção de um novo arcabouço regulatório que evitasse o surgimento de uma nova crise de natureza parecida. O que não se esperava é que essa situação de extremo relaxamento na política monetária durasse tanto tempo. Foram quase quinze anos de uma política monetária extremamente expansionista e fora da normalidade. As tentativas de uma saída organizada dessa



armadilha gerada pela política monetária foram atropeladas pelo surgimento da pandemia da Covid-19. Com esse quadro e com a volta das tensões geopolíticas advindas da invasão da Ucrânia pela Rússia, trazendo gargalos de fornecimento de commodities e de insumos essenciais para o pleno funcionamento das cadeias produtivas globais, nasceu o maior surto inflacionário global dos últimos quarenta anos.

O atual ciclo de aperto monetário faz-se necessário para que a inflação seja controlada. Acreditamos que ele será bem-sucedido também a nível global, como já temos percebido de certa forma no Brasil. O fato é que o Banco Central do Brasil adiantou-se a seus pares internacionais e promoveu o maior e mais intenso ciclo de aumento juros desde o plano real, levando a SELIC a 13,75%, um aumento de 1.125 pontos-base em apenas dezoito meses. Como nos alerta a cartilha dos economistas, a propagação dos efeitos da política monetária na economia pode levar de seis a nove meses. Portanto, ainda não estamos vivendo o total impacto de um juro real superior a 8%. Com certeza teremos queda na atividade econômica nos próximos meses e a inflação voltará a níveis razoáveis. Importante notar que após um ajuste dessa magnitude, talvez seja necessário um ou dois anos para atingirmos o centro da meta de inflação (3,25% para 2023) e que no mundo desenvolvido a meta utilizada de 2% para inflação seguramente deixará de ser o teto das expectativas e se transformará em piso, pelo menos até 2025.

A volta à normalidade provavelmente nos levará a taxas de inflação entre 3,5% e 4,5% ao ano, e com isso os juros poderão se situar ao redor de 7,5% a 8,0% ao ano. Resta lembrar que, para esse cenário se materializar, precisamos equacionar o nosso quadro fiscal com um plano responsável e crível para os próximos anos, com uma esperada transição em 2023. Mas, nesta questão fiscal, o mundo desenvolvido tende a ser mais paciente, mesmo porque a relação dívida/PIB do Brasil está na casa dos 77%, número inferior a várias economias da OCDE.

Para finalizar, voltemos aos mercados: em outubro tivemos mais um mês de discreto crescimento do IFIX, subindo apenas 0,02%, acumulando com isso uma alta de 6,66% no ano. O Ibovespa subiu expressivos 5,45% no mês, impulsionado pela entrada de R\$ 14 bilhões de investidores estrangeiros, e sobe 10,70% no ano. O dólar comercial (PTAX-BC) teve desvalorização de 2,77% no mês e cai 5,80% no ano. Seguimos otimistas e acreditamos que tanto as ações como os fundos de investimento imobiliário devem se beneficiar do provável relaxamento da política monetária que veremos a partir do fim do primeiro trimestre de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

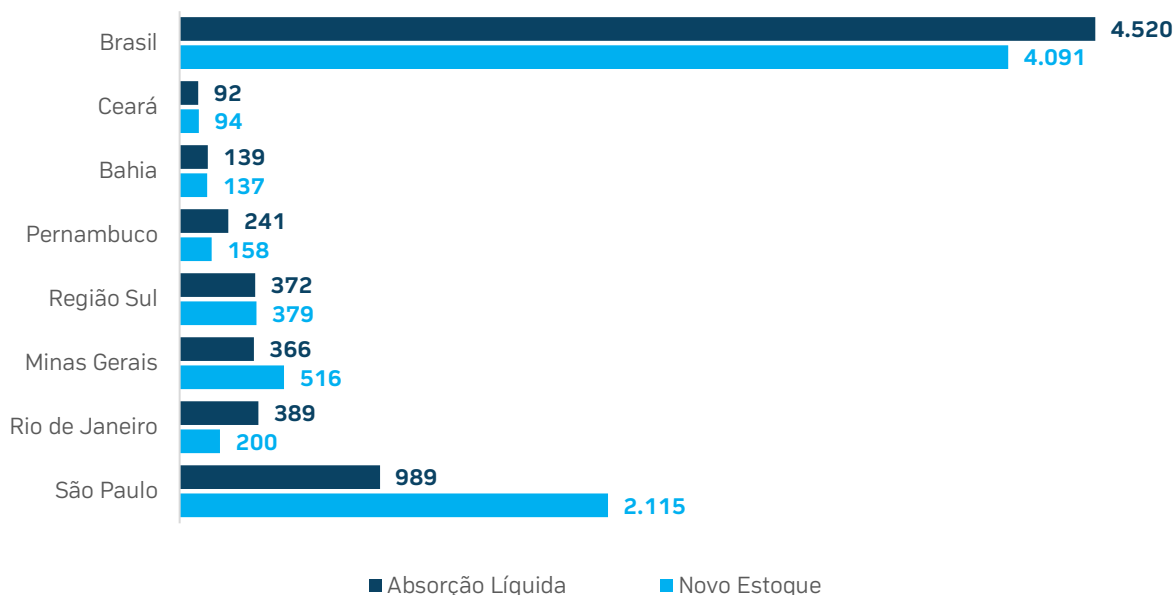
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

No terceiro trimestre de 2022 a taxa de vacância do mercado de galpões e condomínios logísticos teve um pequeno aumento comparado ao trimestre anterior, porém não significativo comparado aos últimos anos. Com a ocupação de espaços livres, comparados aos trimestres anteriores, e mesmo com uma leve queda na absorção líquida, o valor dos aluguéis aumentou em 4,5 comprado ao 2º trimestre de 2021.

Na pandemia o crescimento das compras online impulsionou a procura por novos estoques, superando as marcas de absorção líquida e novo estoque do ano anterior. Foram cerca de 4,6 milhões de m² entregues no país, sendo que 50% dessa área foi entregue no estado de São Paulo. A taxa de vacância, pela primeira vez, é menor que 10%, a ocupação dos estoques nesse semestre foi maior comparado ao semestre anterior. Portanto, observa-se uma absorção líquida positiva.

A expansão desse mercado vem crescendo nos últimos anos. Em 2022 já foram entregues 1.180 mil m² de novo estoque até o 3º trimestre, um aumento de 165% em comparação ao mesmo trimestre de 2021. Sobre o mesmo período de comparação, a taxa de vacância teve uma queda de 8% a absorção líquida uma queda de apenas 1%.

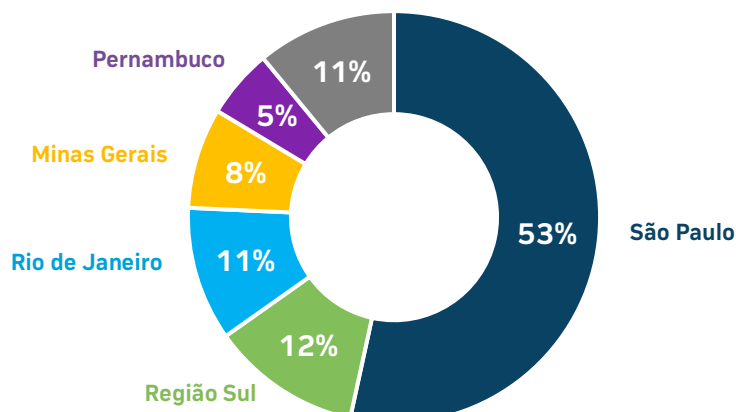
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²)



Fonte: Buildings / Hedge (data base: nov/2022)

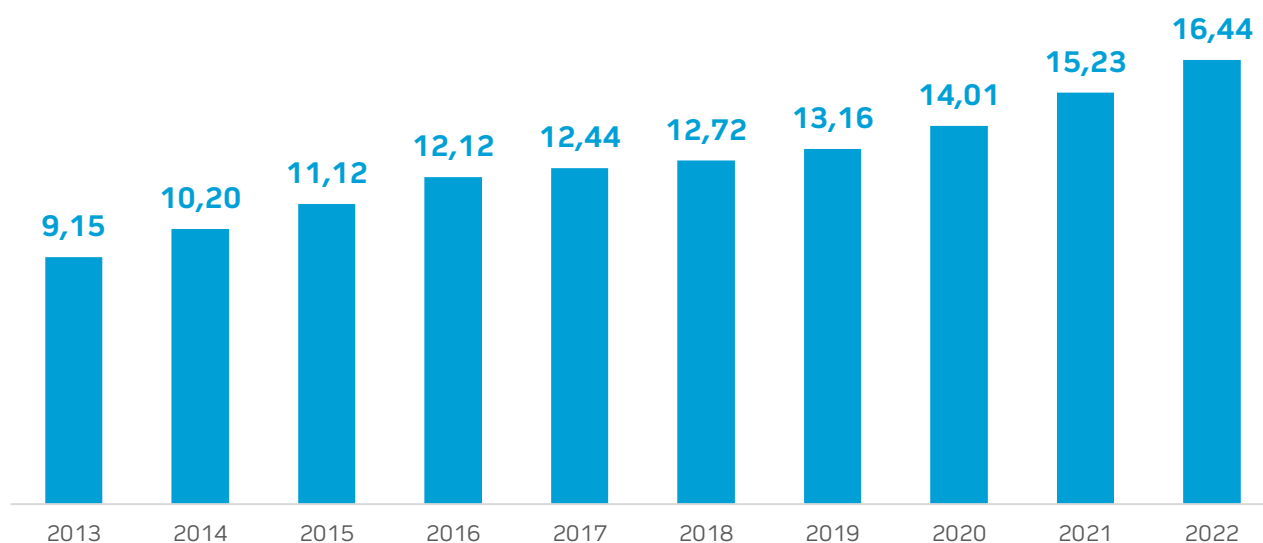
São Paulo representa 53% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 21% desde o início de 2020, atingindo 30,4 milhões de m² em condomínios logísticos. Desse valor, são pouco mais de 16,4 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m² em galpões em 2013, crescendo 80% nos últimos dez anos. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

ESTOQUE – OUTUBRO/2022



Fonte: Buildings / Hedge (data base: nov/22)

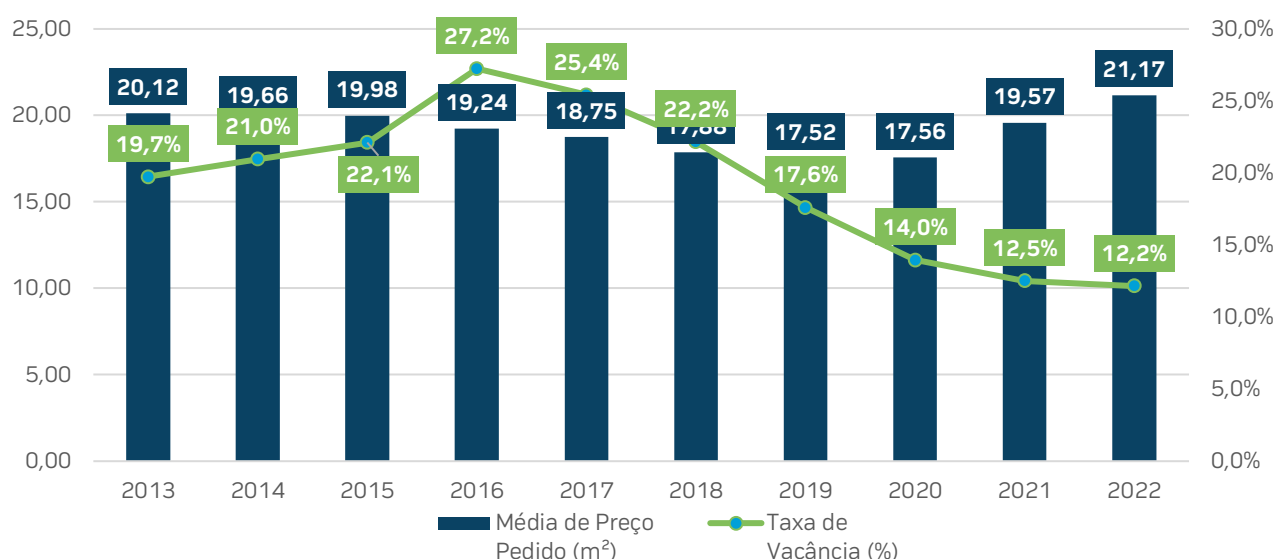
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



Fonte: Buildings / Hedge (data base: nov/22)

No estado de São Paulo, em comparação ao trimestre passado, houve um aumento na taxa de vacância de 11,39% para 12,15%. A entrega de novos estoques em São Paulo do terceiro semestre foi de 589 mil m² e uma absorção líquida de 477 mil m². Mesmo com o ritmo de lançamentos acelerado dos últimos dois anos, houve um aumento do preço pedido para R\$ 21,17/m², ante R\$ 18,42/m² observados no mesmo período de 2021.

EVOLUÇÃO DO ESTOQUE DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M²):

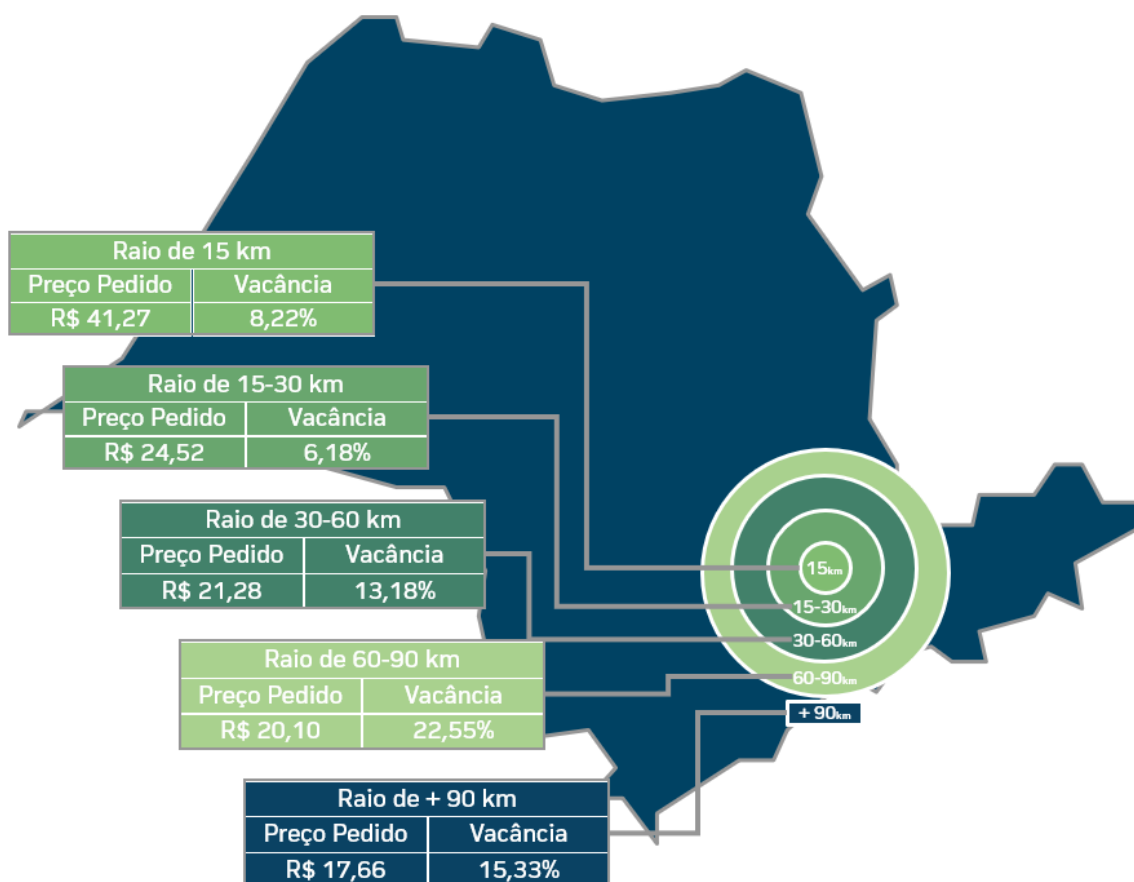


Fonte: Buildings / Hedge (data base: nov/22)

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado, notamos grandes diferenças nas taxas de vacância e aluguel pedido. No raio de até 15 km da capital, encontramos aluguéis que em muitos casos superam os R\$ 41,27/m², e uma taxa de vacância menor comparada a distâncias maiores, de 8,22%. Trata-se de uma região ainda dentro da mancha urbana de São Paulo, com empreendimentos na capital, em Guarulhos e no ABC. Em 2022 a vacância caiu 59% em comparação ao trimestre anterior. Bastante requisitada por empresas de e-commerce e varejistas que buscam entrega rápida, essa região atende muito bem o last mile e proporciona uma eficiência logística que justifica os elevados preços cobrados.

Os raios de 15 a 30 km e 30 a 60 km concentram a maior parte do estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos recentes e concentram imóveis A e A+, sendo muito solicitadas por empresas de e-commerce que veem nesses imóveis modernos uma forma de eficiência na operação. A vacância nessas regiões é baixa, sustentada por uma elevada absorção líquida, mantendo o nível de preço pedido de aluguéis acima de R\$ 25/m². Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões do Estado, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar.

No raio acima de 60 km observa-se uma taxa de vacância um pouco mais elevada de 22%. A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades do interior, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.



Fonte: Buildings / Hedge (data base: nov/22)

Em 2022 é possível observar que as empresas continuarão a buscar ativos de qualidade com alta eficiência para instalar seus centros de distribuição, dando continuidade ao processo de crescimento e consolidação do mercado com foco principal em determinadas regiões que deverão começar a experimentar maior redução nos níveis de vacância e, possivelmente, incremento nos valores de aluguel.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2022, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 16 de novembro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de outubro 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 provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

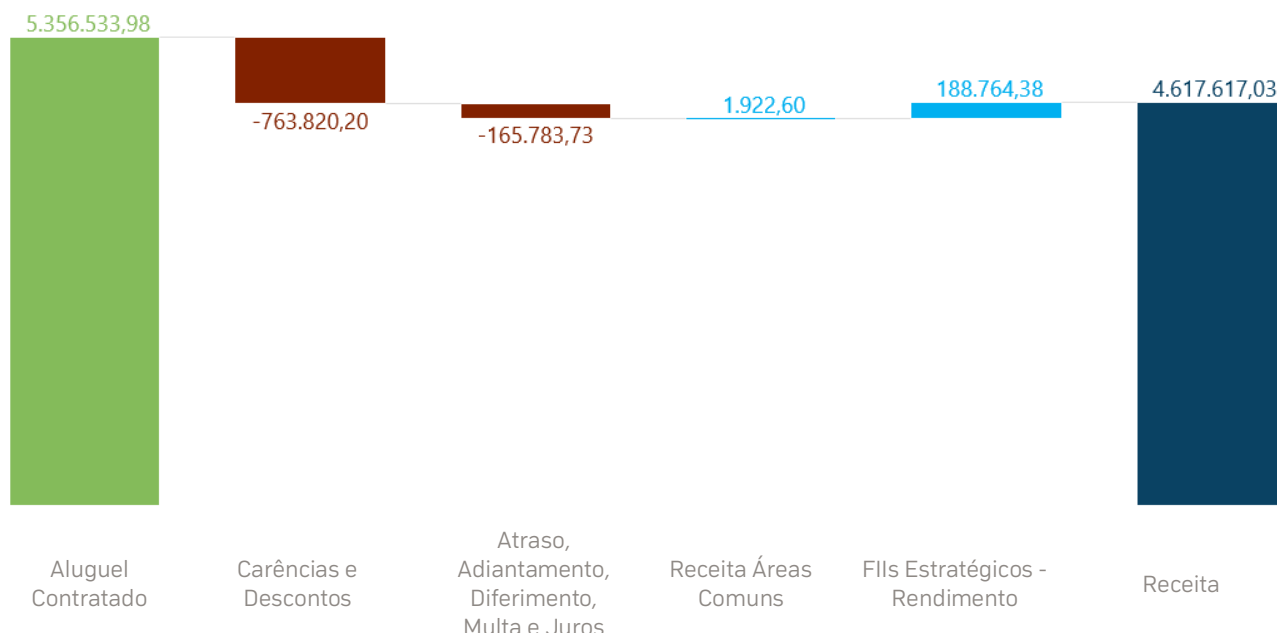
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HLOG11	out-22	2022	12 meses	Início
Receita Imobiliária	4.617.617	43.559.374	49.832.726	100.108.063
Imóveis	4.426.930	41.716.896	47.650.271	95.714.408
Receita de áreas comuns	1.923	17.756	20.601	31.892
FIs Estratégicos - Rendimento	188.764	1.824.722	2.161.854	4.361.763
Outras Receitas	84.282	1.314.125	1.603.543	3.589.954
FIs Líquidos - Rendimento	68.163	1.029.195	1.260.445	2.632.062
Renda Fixa	16.119	284.930	343.098	957.893
Total de Receitas	4.701.899	44.873.499	51.436.269	103.698.017
Despesas Imobiliárias	(668.646)	(956.329)	(1.348.590)	(1.912.708)
Despesas Operacionais	(359.616)	(3.167.609)	(4.357.450)	(9.984.949)
Despesas Financeiras	(1.135.373)	(9.972.391)	(9.972.391)	(9.972.391)
Total de Despesas	(2.163.635)	(14.096.329)	(15.678.432)	(21.870.047)
Resultado Operacional	2.538.264	30.777.170	35.757.837	81.827.970
Lucro Operações	(223.064)	(593.785)	(595.442)	(386.233)
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	81	19.366
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(223.064)	(593.773)	(595.510)	(392.573)
IR Ganho FIs	-	(12)	(12)	(13.027)
Resultado	2.315.200	30.183.385	35.162.396	81.441.736
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	-	164.281
Resultado HLOG11	2.315.200	30.183.385	35.162.396	81.277.455
Rendimento HLOG11	2.762.500	27.625.000	32.980.000	76.671.800
Resultado Médio / Cota	0,54	0,71	0,69	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,65	0,65	0,65	0,63

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Compreende também os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos preponderantemente destinados à exploração logística e industrial. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados; e despesas financeiras, aquelas relacionadas aos ativos financeiros o fundo, como por exemplo pagamento de juros de CRI.

Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (OUTUBRO/22)



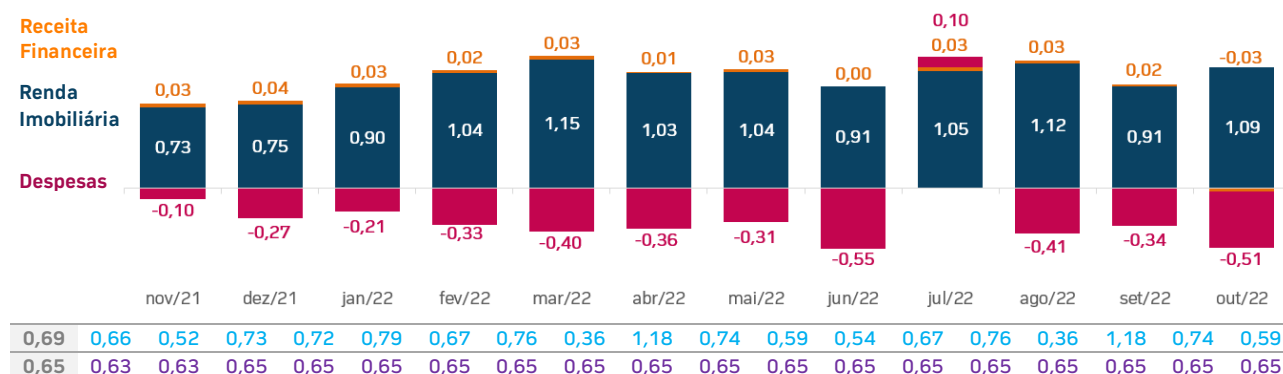
Fonte: Hedge.

Aluguel Contratado contempla a renda garantida de outros contratos.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês e outubro, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns.

As oscilações verificadas na receita imobiliária são decorrentes de aluguéis pagos de forma antecipada. Os adiantamentos são recorrentes neste Fundo e poderão ser verificados eventualmente em outros meses.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)



Resultado – Rendimento – Média

Fonte: Hedge.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

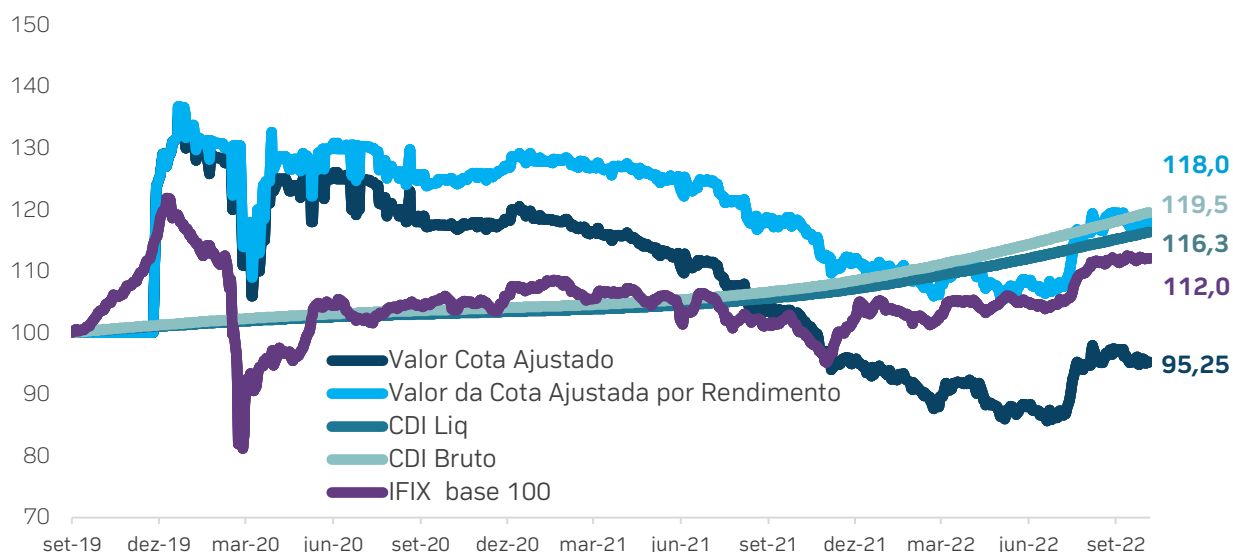
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Logística FII	out-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	97,10	95,07	102,85	100,00
Renda Acumulada	0,67%	6,82%	7,53%	22,79%
Ganho de Capital Líq.	-1,91%	0,15%	-7,39%	-4,75%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,24%	7,95%	0,14%	12,10%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-14,55%	1,00%	0,14%	3,77%
% CDI Líquido	-	85%	1%	74%
Retorno Total Bruto	-1,2%	7,0%	0,1%	18,0%
IFIX	0,0%	6,7%	11,8%	12,1%
% do IFIX	-	105%	1%	150%

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 26 de setembro de 2019, data da primeira integralização de cotas.



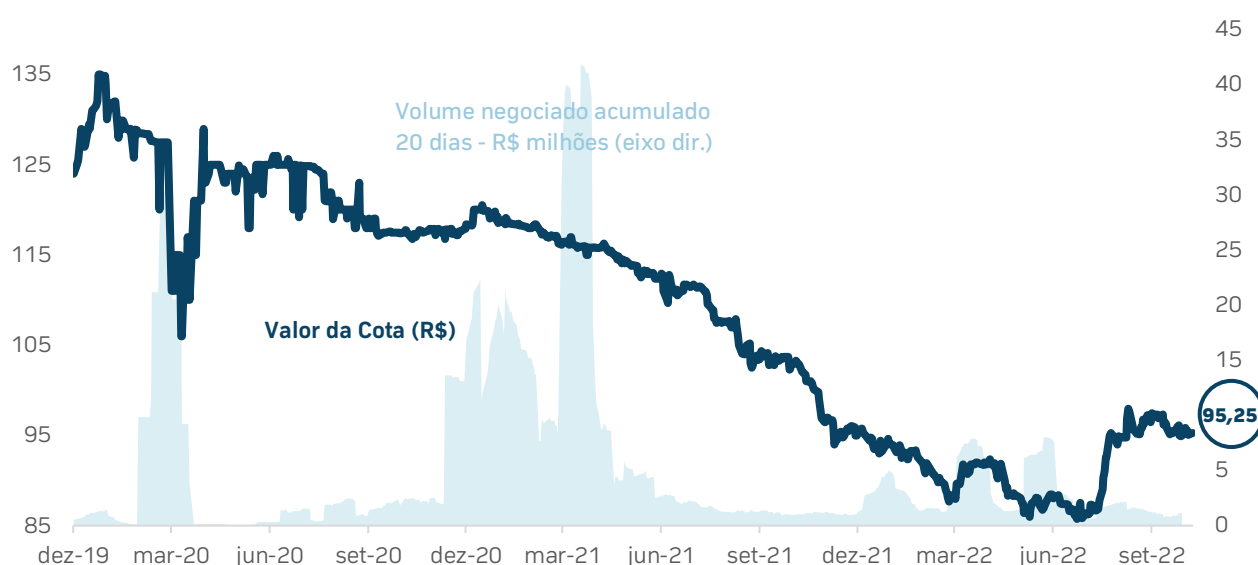
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 95,25 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 404,81 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 111,13. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 97% dos pregões da B3.

Negociação B3	out-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100%	97%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,11	28,78	32,77	185,41
Giro (em % do total de cotas)	0,27%	7,57%	8,55%	52,71%

* Considera os pregões a partir de 23 de dezembro de 2019, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Economática.

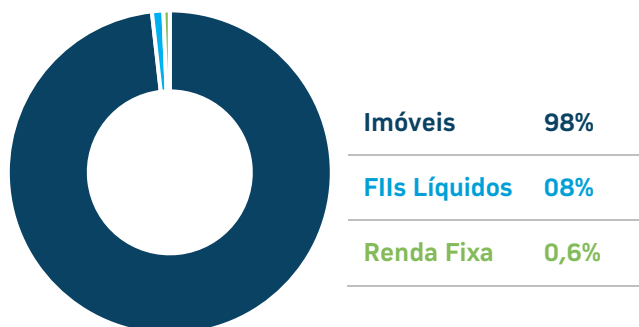


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

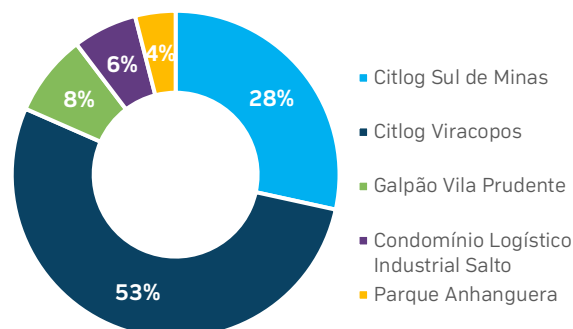
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

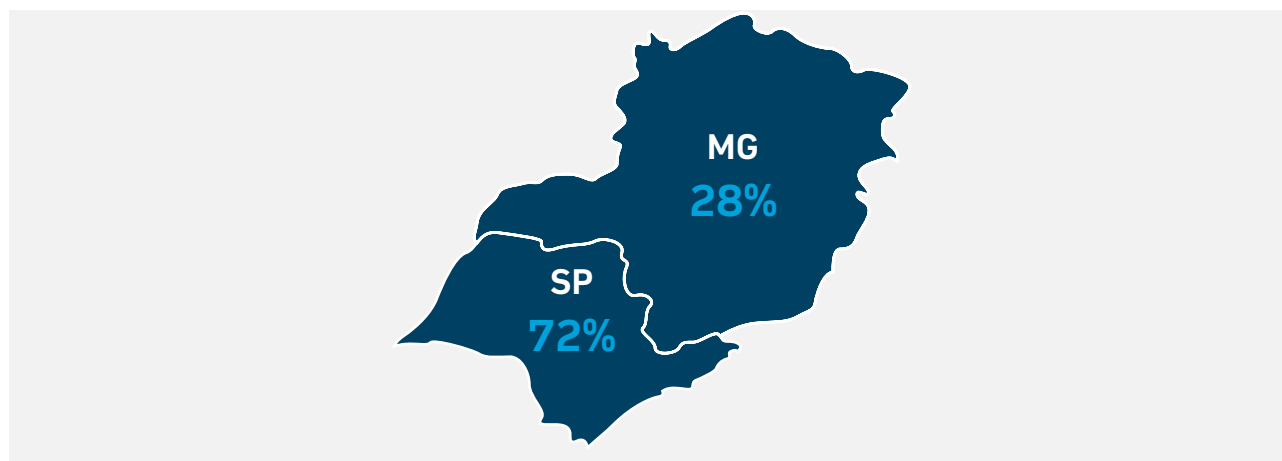
O Fundo encerrou o mês de outubro de 2022 com investimento em cinco empreendimentos que somam aproximadamente 251,2 mil m² de ABL. São eles: Condomínio Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos, Condomínio Logístico Industrial Salto, Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, através de cotas do fundo PQAG11. Os imóveis estão inseridos nos estados de Minas Gerais e São Paulo, conforme distribuição apresentada no mapa abaixo.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	5	Área bruta locável	251.225,78 m ²
-----------------	---	--------------------	---------------------------

Fonte: Hedge

LOCALIZAÇÃO (% DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

Os gráficos abaixo apresentam a diversificação por setor de atuação dos locatários e por empresa de acordo com sua participação na Renda Imobiliária, considerando os cinco empreendimentos da carteira do Fundo. Apenas os gráficos "Setor Atuação Locatários", "Locatários" e a tabela "Carteira de imóveis" consideram o ativo Parque Anhanguera, detido através de cotas do Fundo PQAG11. Os demais gráficos, referentes aos contratos de locação, consideram apenas os ativos detidos diretamente pelo Fundo, à exceção do Citlog Viracopos, empreendimento em construção.

A Renda Imobiliária é calculada considerando os aluguéis devidos da competência do mês de setembro-22, que devem integrar o caixa do Fundo no mês seguinte, setembro-22, uma vez que os aluguéis são pagos de forma postecipada.

No mês de junho se encerrou o complemento de renda equivalente a 8,45% ao ano previsto na aquisição do Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto – SP. A operação contemplou 18 meses de renda garantida a partir da data de compra do ativo, que ocorreu em 29 de dezembro de 2020. O último pagamento referente a essa renda será auferido no caixa de julho-22.

Entre o mês de julho e início de agosto, o Fundo firmou três locações no condomínio Citlog Viracopos.

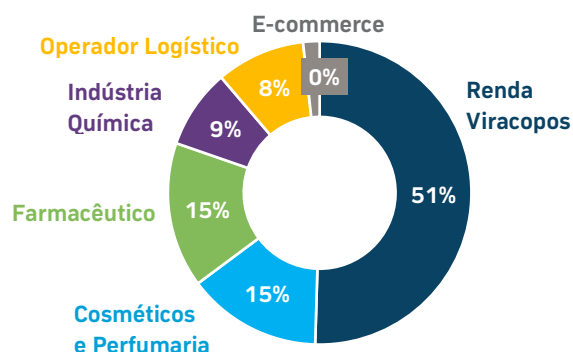
Conforme Fato Relevante de 29 de julho de 2022, foi firmado Contrato de Locação para os Módulos A6 (parte) e A7 do Galpão A, com 8.749,90 m² de área locável. O contrato teve início em 11/09/2022, após entregues as obras de responsabilidade do Fundo, construção de vestiários e disponibilização de uma rampa rebocável para doca. Foram concedidos quatro meses de carência para que a locatária possa realizar as demais adaptações necessárias no imóvel para sua ocupação. A área foi locada para empresa do setor de e-commerce.

Na primeira semana de agosto, conforme Fato Relevante publicado em 02 de agosto de 2022, ocorreu a locação dos Módulos B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 (parte) e B8, com 40.179,51 m² de área locável. O contrato possui prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 1º de setembro de 2022. Foi concedida a entrada antecipada de 30 (trinta) dias para que a locatária possa realizar as adaptações necessárias no imóvel para sua ocupação e não há carência. A locação foi firmada com a Coopercarga S.A., operador logístico com mais de 30 (trinta) anos de atuação em transporte, armazenagem, distribuição urbana e postos de combustível. A Coopercarga S.A. possui mais de 60 (sessenta) unidades no país e a ocupação no Condomínio Citlog Viracopos será destinada à operação da Heineken Brasil. No mês de outubro de 2022 a locatária firmou um contrato provisório com prazo de 6 (seis) meses, com início em 1º de novembro de 2022, com uma área total de 16.972,41 m² de área locável, representada pelos módulos nº B7 (parte), B9 e B10 (parte).

Em 08 de agosto de 2022, conforme Fato Relevante publicado, ocorreu a formalização da expansão da Belenus Ltda., atual ocupante dos módulos A1 a A4 (parte), por meio da assinatura do Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação que incluiu a área dos módulos A4 (parte), A5 e A6 (parte) com 16.259,10 m² de área locável. A Belenus atingiu assim uma ocupação de 40.777,70 m² de área locável. A locação teve início em 15 de julho de 2022 e considerou as mesmas condições do Contrato de Locação firmado em 15 de junho de 2022 de modo que o período de carência para a área de expansão também ficará integralmente compreendido dentro do período de renda garantida.

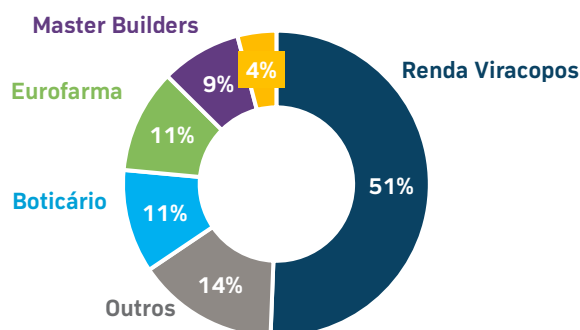
Com a locação provisória da Coopercarga, o Condomínio Citlog Viracopos está com 106.679,52 m² de área locada, o que representa 76,8% da área locável total do empreendimento e 42,5% da área locável total do Fundo.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)

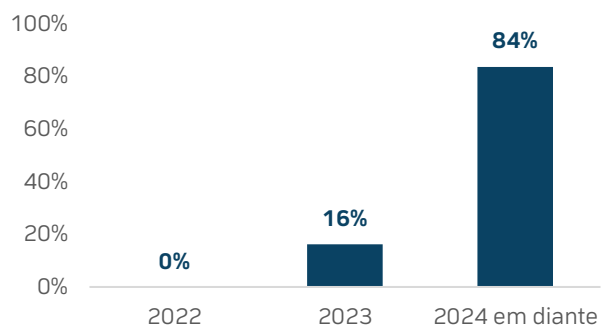


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO ¹

VENCIMENTO DOS CONTRATOS

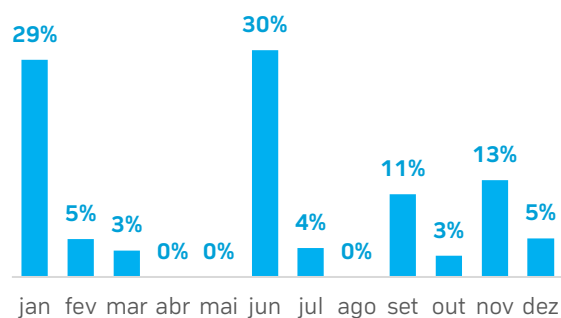
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

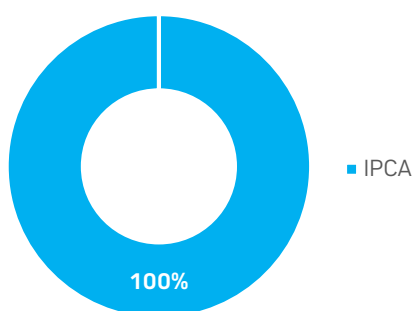
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

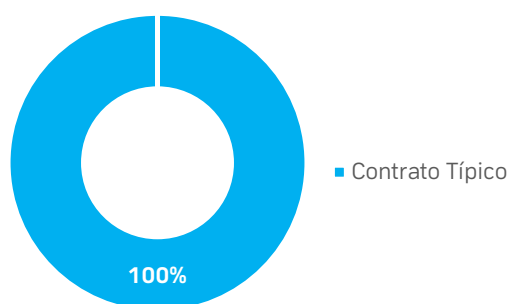
ÍNDICE DE REAJUSTE

(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})

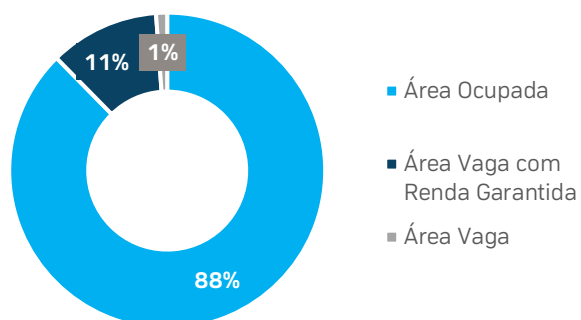


TIPO DE CONTRATO

(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



VACÂNCIA FÍSICA ^{(2) (3)}



Fonte: Hedge

(1) Representam 96% da Renda Imobiliária.

(2) Considera apenas contratos de locação firmados diretamente com o Fundo.

(3) Não considera ativos em construção.

(4) Considera contratos de renda mensal garantida.

IMÓVEIS

A tabela abaixo mostra os valores dos imóveis no mês de outubro de 2022, da última avaliação feita em dezembro de 2021 (valor justo) e os valores de custo de aquisição para o Fundo. A variação dos valores nos últimos meses é decorrente de benfeitorias feitas nos imóveis.

Na mesma tabela, seguem informações dos vencimentos ponderados pelo valor de aluguel médio contratado.

Imóvel	Valor Imóvel Out/22	Valor Imóvel Avaliado Dez/21	Valor de Custo do Imóvel	Vencimento/R\$ Aluguel Médio
Condomínio Logístico Industrial Salto	40.974.813,86	40.669.000,00	45.813.463,83	set-25
Citlog Sul de Minas 02	27.765.830,78	27.680.000,00	12.239.782,35	mai-24
Citlog Sul de Minas 03 e 04	155.195.506,42	155.100.000,00	132.657.755,78	jun-26
Citlog Viracopos	342.382.425,84	341.704.000,00	368.179.863,36	mai-25
Galpão Vila Prudente	52.118.182,95	52.025.000,00	51.792.581,75	set-25
Total	618.436.759,85	617.178.000,00	610.683.447,07	set-25

Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 15 de dezembro de 2021 foi emitido um CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários com lastro em Contrato de Compra e Venda a Prazo para o pagamento de parte da aquisição do ativo Citlog Viracopos.

O CRI será amortizado em 120 parcelas mensais, pagas todo dia 15 e cada mês. O primeiro pagamento ocorreu em 17 de janeiro de 2022 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 15/12/2031.

O saldo devedor em 31/10/2022 era de R\$ 179 milhões.

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 3 séries
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75 % a.a.
Relação Dívida / PL	36,98%
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos

COMERCIALIZAÇÃO E PERSPECTIVAS

Na aquisição do Citlog Viracopos foi negociado que o vendedor se responsabilizaria em complementar a renda até dezembro de 2022. O empreendimento, de altíssimo padrão e especificações técnicas, localizado na cidade de Itupeva, interior de São Paulo, entre as cidades de Jundiaí e Campinas, totaliza 138.869,55 metros quadrados de área locável, divididas em duas naves e 21 módulos. O condomínio foi entregue em dezembro-21.

No primeiro trimestre de 2022 a movimentação foi relativamente baixa, impactada pela variante ômicron da Covid-19, uma vez que as visitas e tomada de decisão das empresas ficou em compasso de espera. A partir do mês de abril-22, o cenário foi diferente. No segundo trimestre, cerca de trinta empresas visitaram e conheceram o empreendimento, de forma que algumas negociações evoluíram de forma satisfatória e entre 15/06 e 08/08 três contratos e um aditivo de expansão foram formalizados, totalizando 89.707 metros quadrados locados, equivalente a 65% do total disponível no empreendimento.

Importante destacar que os valores de aluguel em negociação estão em linha com a renda complementar que vem sendo recebida pelo Fundo, fruto da negociação realizada com o vendedor no momento da aquisição. Desta forma, atualizamos a tabela de cenários apresentada no relatório de maio de 2022 e seguintes, de forma a contemplar a situação atual e perspectivas para o resultado do Fundo quando do encerramento do complemento de renda do Condomínio Viracopos, a depender da evolução das demais negociações que seguem em andamento e vencidos os períodos de carência.

Cenários Fluxo HLOG	Atual	Base	Potencial
Ocupação Viracopos	65%	75%	100%
Aluguel Viracopos	1.485.000,00	1.728.000,00	2.296.000,00
Aluguel Demais Ativos	2.100.000,00	2.100.000,00	2.100.000,00
Descontos Viracopos	- 61.000,00	- 69.000,00	-
Outras Receitas	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Despesas do Fundo	- 400.000,00	- 400.000,00	- 400.000,00
Despesas Financeiras	- 1.000.000,00	- 1.000.000,00	- 1.000.000,00
Custo Vacância	- 151.000,00	- 106.000,00	-
Resultado	2.173.000,00	2.453.000,00	3.196.000,00
R\$/Cota	0,51	0,58	0,75
Rendimento 1S23	0,65	0,65	0,71

Fonte: Hedge Investments.

Valores aproximados, calculados com base nos contratos de locação vigentes e premissas atribuídas pela Hedge Investments.

O Fundo não apresenta garantia de resultado.

Considerando os resultados acumulados do Fundo até o fechamento do mês de julho-22, de aproximadamente R\$ 1,12 por cota, em se verificando o Cenário Base ao longo do primeiro semestre de 2023, não há expectativa de redução no nível de dividendos que o Fundo vem distribuindo. Ainda, caso as negociações para locação do Condomínio Viracopos evoluam ao longo do segundo semestre de 2022 e início de 2023, o resultado potencial do Fundo, vencidos os períodos de carência e descontos concedidos no início das locações, é de R\$ 0,75 por cota.

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO Varginha - MG	ÁREA DO TERRENO 173.706,15 m ²	ÁREA LOCÁVEL 66.304,15 m ²
--------------------------------------	-------------------------------------	---	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	LOG 02	LOG 03	LOG 04
Endereço	R. Citlog, 333 - Condomínio Industrial Tecnológico, Aeroporto - Varginha - MG		
Ano de entrega	2015	2016	2017
Área do terreno	40.557,97 m²	133.148,18 m²	
Área construída	9.712,37 m²	28.295,89 m²	28.295,89 m²
Pé direito livre	12 m		
Número de vagas	23 vagas	137 vagas	137 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento		
Ar condicionado	Não possui	Possui (instalado por locatários)	
Gerador	Possui		
Capaciade de piso	5 toneladas / m²	6 toneladas / m²	

SOBRE O ATIVO

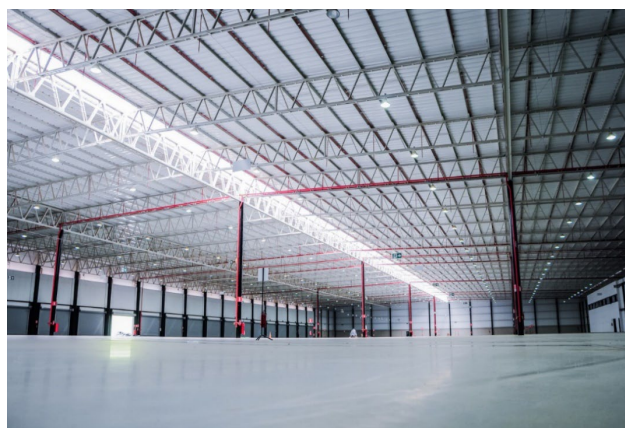
O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por cinco galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do aeroporto municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

No fechamento de outubro de 2022, o condomínio encontrava-se 100% ocupado. A obra de atualização do sistema de combate a incêndio no Log 02, contemplando a instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações foi concluída em agosto de 21 e o novo AVCB, contemplando as adequações técnicas recém implementadas, foi emitido em setembro de 21.

Ainda, o condomínio Citlog Sul de Minas passou por uma readequação da infraestrutura elétrica. O novo projeto atende as exigências da concessionária local, demanda de novos inquilinos e traz melhorias para a operação do empreendimento. A obra também foi concluída em agosto de 21, restando apenas as adequações de responsabilidade da CEMIG, ajustes de rede e energização das novas cabines primárias, que foram concluídas no início de fevereiro de 22.

Em maio de 2022 foi finalizada a troca da iluminação original de 3.225m² do LOG 02, que era de vapor metálico, por 100% em iluminação LED. Trazendo vantagens como eficiência energética e tempo de vida útil da instalação, resultando em economia de custo e manutenção de energia. O que significa também, menos emissão de carbono no meio ambiente.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



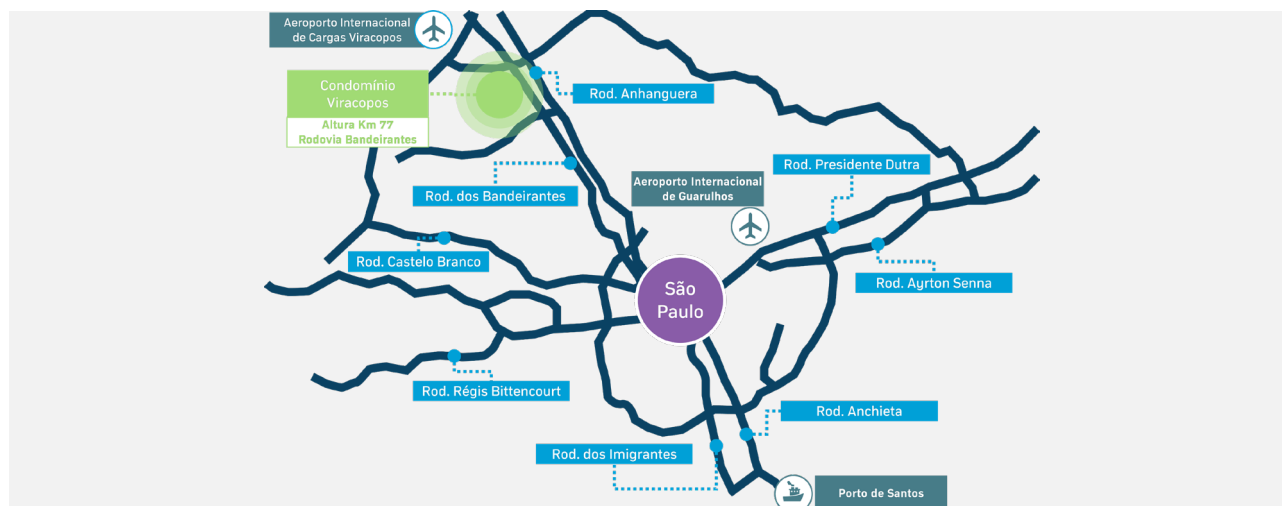
Fonte: Hedge

CITLOG VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Itupeva - SP	340.950,18 m ²	138.870,00 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Citlog Viracopos	
Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5. Itupeva – SP	
Área do terreno	340.950,18 m ²	
Área construída	Galpão A: 49.527,61 m ²	Galpão B: 89.341,94 m ²
Módulos	A partir de 4.000 m ²	
Docas	Uma para cada 1.000m ²	
Pé direito livre	12 m	
Espaçamento entre colunas	22 m x 20,5 m	
Gerador	Áreas comuns e privativas	
Capacidade de piso	6 t/m ²	

SOBRE O ATIVO

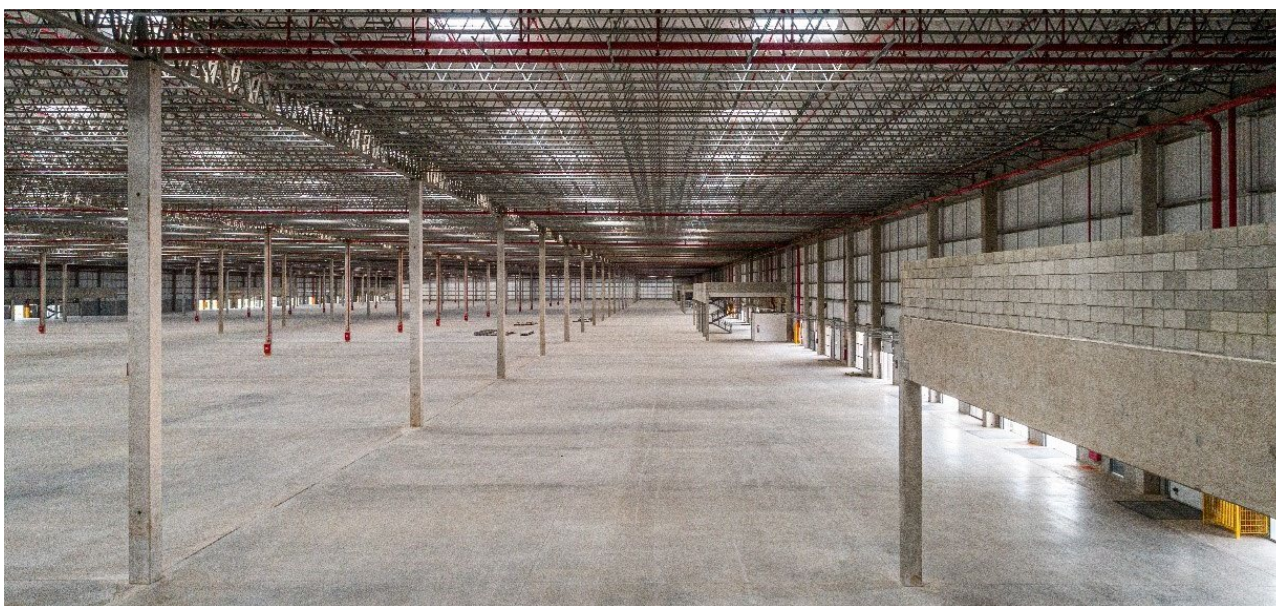
O empreendimento possui cerca de 140 mil m² de área locável destinados à armazenagem logística no município de Itupeva-SP. Com padrão construtivo Classe A, possui flexibilidade com módulos a partir de 4.000 m², incluindo mezanino que pode ser usado como escritório e espaço adicional de armazenagem, garantindo flexibilidade ao cliente. A área de docas é toda coberta com marquise, assegurando proteção durante o processo de carga e descarga de mercadorias. Com pé-direito livre de 12 m e capacidade de piso de 6 t/m², o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão possui uma doca para cada 1.000 m² (são 148 docas instaladas e espaço para mais 104 docas) e espaçamento entre colunas de 22m x 20,5m. Atende a todos os critérios para classificação AAA.

O empreendimento conta com operação 24h ao dia, guarita blindada, vigilância CFTV e sistema de sprinklers, garantindo uma operação segura para as mais variadas demandas. Ainda, há estacionamento de carros e de caminhões, cafeteria, área de apoio à motoristas, vestiário e ambulatório, tornando a operação cômoda e prática aos futuros locatários. Com excelente conectividade, está próximo ao aeroporto de Viracopos e às rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera.

A aquisição contempla uma renda mensal equivalente a 7,9% ao ano durante todo o período de obras e até um ano após a conclusão do empreendimento. O Fundo realizou o pagamento do saldo remanescente do valor da aquisição do ativo na data de conclusão da obra, em 15 de dezembro de 2021, mediante a securitização do Compromisso de Venda e Compra de Direito Real de Superfície (“CRI”), no montante de R\$ 174.700.000,00 (“Preço de Aquisição do DRS + Despesas”).

No mês de agosto o Galpão A passou por algumas melhorias e implantações. Uma delas foi a instalação de divisória entre o módulo A6 Parte 1 e A6 Parte 2, separando as duas áreas locadas. Em setembro foi concluída a implantação de dois conjuntos de vestiários no módulo A7, contando com bacias. Também foram adquiridas para o condomínio mais duas rampas rebocáveis de doca.

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



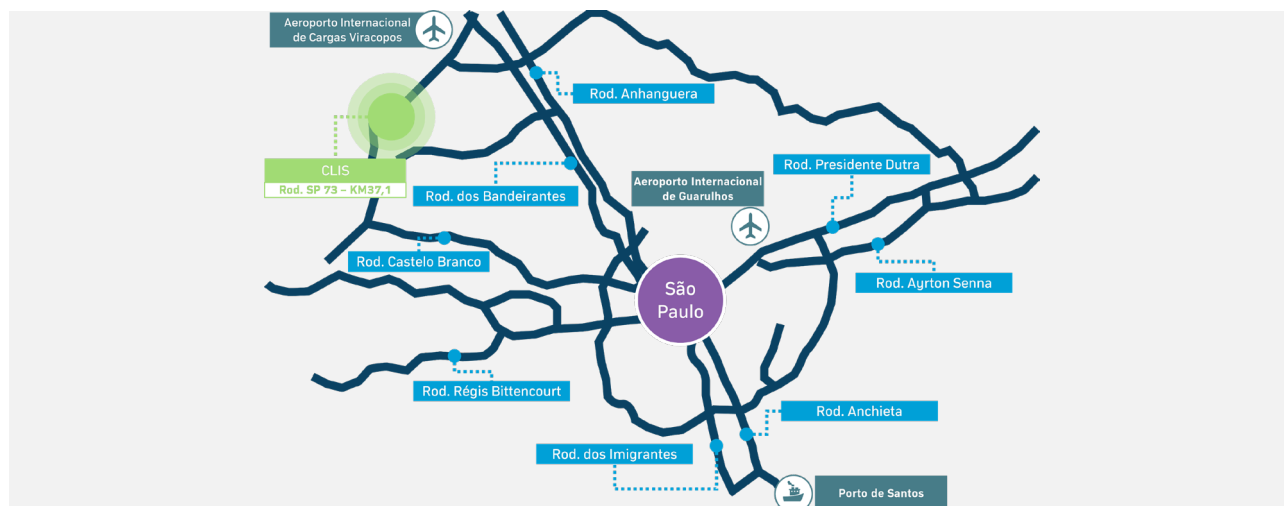
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Salto - SP	57.358,03 m ²	31.400,00 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Condomínio Logístico Industrial Salto
Endereço	Rod. SP 73 – KM37,1 – CEP: 13.329-420
Ano de entrega	2014
Área do terreno	57.358,03 m ²
Área construída	31.400,00 m ²
Pé direito livre	12 m
Número de vagas	84 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar-condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 t / m ²

SOBRE O ATIVO

O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Salto – SP, numa região com forte vocação logística-industrial, próximo às cidades de Campinas, Sorocaba e São Paulo.

O imóvel encerrou o mês de outubro com 4 locatários e dois módulos vagos, apresentando vacância física de 10,4%.. Em razão da renda mínima garantida, a vacância financeira é zero até o fim do primeiro semestre.

Em agosto o Bloco 300 do condomínio recebeu investimentos para melhorias. Foi implantada nova iluminação em LED nos mezaninos dos módulos 4 a 11. Também nos mezaninos, os módulos 6 a 9 receberam a execução de piso de concreto polido para as novas ocupações. Em setembro, foi realizada a adequação da iluminação da área de armazenagem dos módulos 4 a 11, na qual parte das luminárias existentes em vapor de sódio foram substituídas por luminárias em LED. Tais investimentos trazem maior eficiência energética e tempo de vida útil da instalação, resultando assim em economia em manutenção e consumo de energia e menos emissão de carbono no meio ambiente.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



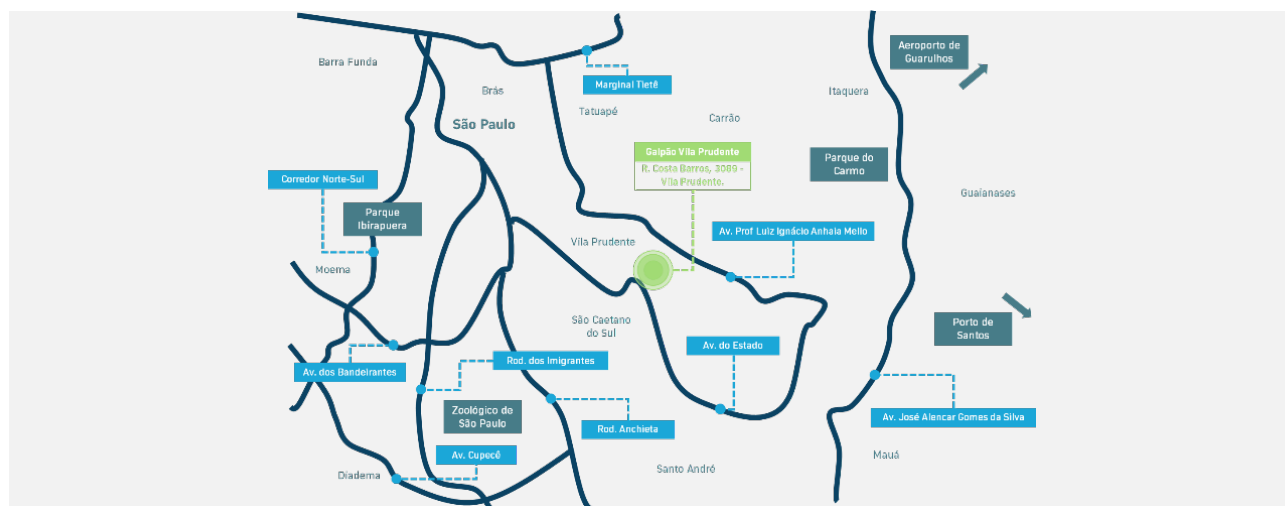
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 30.400,00 m ²	ÁREA LOCÁVEL 12.636,66 m ²
--------------------------------------	--------------------------------------	--	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Galpão Vila Prudente
Endereço	Rua Costa Barros, 3089. Vila Prudente, São Paulo/SP – CEP: 03.210-001
Área do terreno	30.400,00 m ²
Área construída	12.636,66 m ²
Pé direito livre	8 m
Número de vagas	55 vagas
Número de pavimentos	2 pavimentos
Ar-condicionado	Split
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 t / m ²

SOBRE O ATIVO

O Galpão Vila Prudente fica localizado à Rua Costa Barros, 3089, na Vila Prudente, em São Paulo. A região tem vocação industrial e possui alguns empreendimentos residenciais no entorno. O imóvel tem ocupação monousuário. O atual locatário é a Master Builders Solutions, indústria química voltada ao setor de construção civil.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



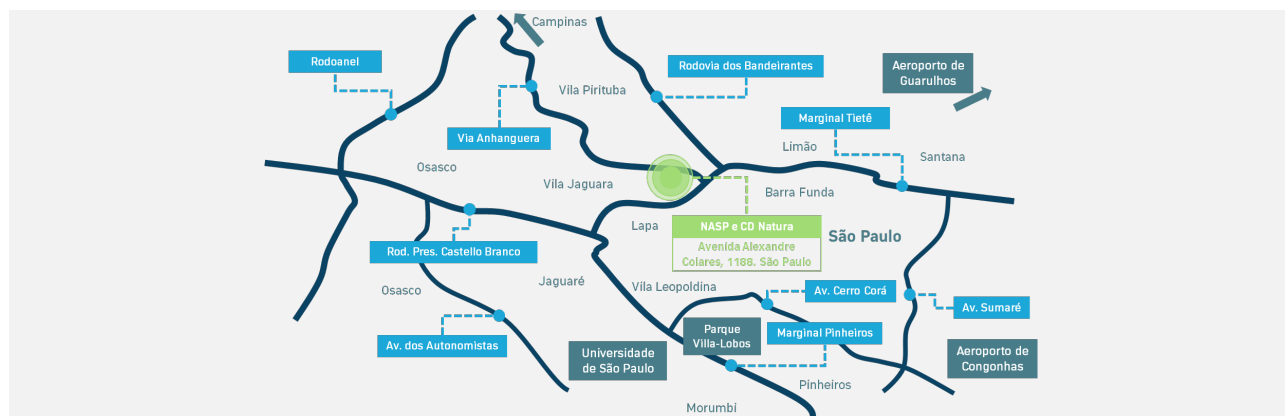
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m²	ÁREA CONSTRUÍDA 63.605,67 m²
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2017	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno	112 mil m²		
Área construída	28.922,14 m²	5.091,00 m²	29.592,53 m²
Certificações	LEED GOLD		
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824		
Número de pavimentos	6	1 / 2	1 com mezanino
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	-	-	4 t / m²

SOBRE O ATIVO

O complexo NASP é formado por três ativos, integrados entre si em um terreno de cerca de 112 mil m². São eles: (i) sede administrativa; (ii) edifício anexo e (iii) centro de distribuição.

Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o last mile. Com classificação AAA, atende aos mais modernos critérios do mercado. O ativo também se encontra próximo (22km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

No total do complexo são quase 65 mil m² de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externalizar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

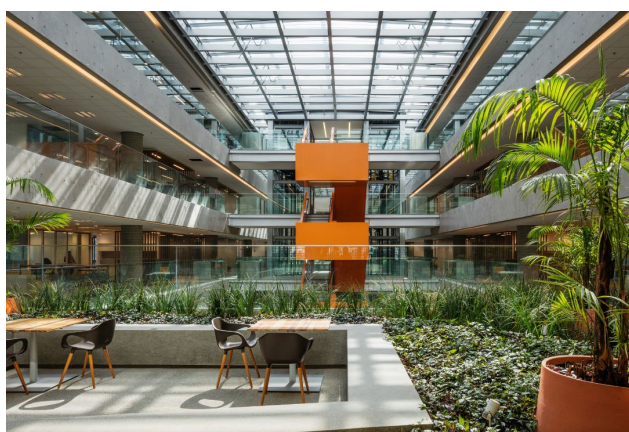
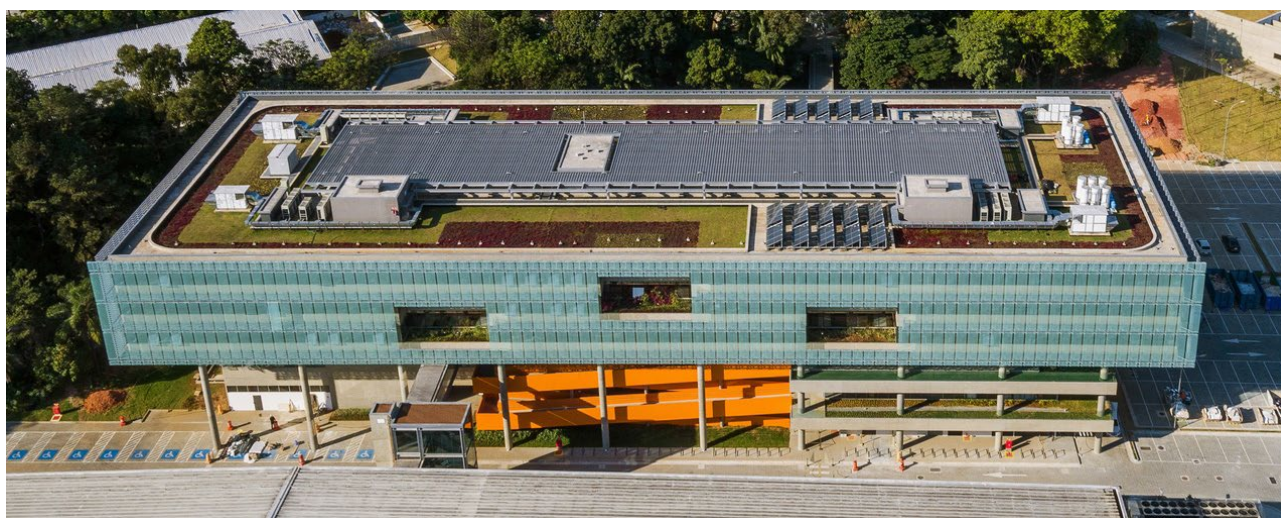
Com uma história de 51 anos, a Natura se transformou na maior multinacional brasileira de cosméticos, presente em mais de 100 países e 4ª maior empresa de beleza do mundo.

Dona das marcas Natura, Avon, The Body Shop e Aesop, o grupo conta com 6,3 milhões de consultoras de vendas, 3 mil lojas próprias e franquizadas e 40 mil colaboradores e associados.

Com capital aberto na bolsa de valores de São Paulo (B3) e na New York Stock Exchange (NYSE), a empresa reportou R\$ 43,4 bilhões de receita bruta e R\$ 173 milhões de lucro líquido em 2019.

O ativo do fundo Parque Anhanguera (PQAG) possui contratos atípicos de locação com a empresa Natura com vencimentos em 2032 e 2033.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Dal Pian Arquitetos e RB Capital (Relatório PQAG11 Agosto-20)

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **8 de agosto de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objetivo é a locação dos módulos A4 (parte), A5 e A6 (parte), todos do Galpão A, pertencentes ao Condomínio Citlog Viracopos, localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – cidade de Itupeva, Estado de São Paulo. Os módulos mencionados totalizam 16.259,10 m² de área locável, representam 11,7% (onze inteiros e sete décimos por cento) da área locável total do Condomínio Citlog Viracopos e 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) da área locável total do Fundo. A área foi locada para a empresa Belenus Ltda., atual ocupante dos módulos A1 a A4 (parte), que atingiu assim uma ocupação de 40.777,70 m² de área locável. A locação teve início em 15 de julho de 2022 e considerou as mesmas condições do Contrato de Locação firmado em 15 de junho de 2022, de modo que as condições comerciais foram firmadas em linha com a viabilidade do investimento e o período de carência para a área de expansão também ficará integralmente compreendido dentro do período de renda garantida e não trará impactos financeiros ao Fundo. Não há previsão de alteração na distribuição de rendimentos. Com esta nova locação, o Condomínio Citlog Viracopos atingirá 89.707,12 m² de área locada, o que representa 64,6% (sessenta e quatro inteiros e seis décimos por cento) da área locável total do empreendimento.

Em **2 de agosto de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objeto é a locação dos Módulos B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 (parte) e B8, todos do Galpão B, pertencentes ao Condomínio Citlog Viracopos, localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – cidade Itupeva, Estado de São Paulo. Os módulos mencionados totalizam 40.179,51 m² de área locável, representam 28,9% (vinte e oito inteiros e nove décimos por cento) da área locável total do Condomínio Citlog Viracopos e 16,0% (dezesseis por cento) da área locável total do Fundo. O contrato possui prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 1º de setembro de 2022 e as condições comerciais foram firmadas em linha com a viabilidade do investimento. Foi concedida a entrada antecipada de 30 (trinta) dias para que a locatária possa realizar as adaptações necessárias no imóvel para sua ocupação e não há carência. A locação foi firmada com a Cooper carga S.A., operador logístico com mais de 30 (trinta) anos de atuação em transporte, armazenagem, distribuição urbana e postos de combustível. A Cooper carga S.A. possui mais de 60 (sessenta) unidades no país e a ocupação no Condomínio Citlog Viracopos será destinada à operação da Heineken Brasil. Com esta nova locação, o Condomínio Citlog Viracopos atingirá 73.448,01 m² de área locada, que representa 52,9% (cinquenta e dois inteiros e nove décimos por cento) da área locável total do empreendimento.

Em **29 de julho de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, na presente data, Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objeto é a locação dos Módulos A6 (parte) e A7 do Galpão A, pertencentes ao condomínio Citlog Viracopos, localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – Cidade Itupeva, Estado de São Paulo. Os módulos mencionados totalizam 8.749,90 m² de área locável, representam 6,30% da área locável total do Condomínio Citlog Viracopos e 3,48% da área locável total do Fundo. O contrato possui previsão de início em até 45 (quarenta e cinco) dias da presente data, quando serão entregues as obras de responsabilidade do Fundo, construção de vestiários e disponibilização de uma rampa rebocável para doca. As condições comerciais foram firmadas em linha com a viabilidade do investimento. Foram concedidos quatro meses de carência para que a locatária possa realizar as demais adaptações necessárias no imóvel para sua ocupação. O período de carência não trará impactos financeiros ao Fundo, de forma que não há previsão de alteração na distribuição de rendimentos.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2020](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



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

hedgeinvest.com.br