

# Hedge Logística FII

## HLOG11



ABRIL DE 2023

# Relatório Gerencial



| SUMÁRIO NAVEGÁVEL                       | pág. |
|-----------------------------------------|------|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | 3    |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | 3    |
| PALAVRA DA GESTORA                      | 4    |
| MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS           | 5    |
| PRINCIPAIS DESTAQUES                    | 9    |
| DESEMPENHO DO FUNDO                     | 13   |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS               | 17   |
| CITLOG SUL DE MINAS                     | 20   |
| CITLOG VIRACOPOS                        | 22   |
| CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO   | 24   |
| GALPÃO VILA PRUDENTE                    | 26   |
| PARQUE ANHANGUERA                       | 28   |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES | 30   |
| DOCUMENTOS                              | 31   |



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\$ 115,37**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 81,50**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 346,38 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**4.250.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**4.150**

### ABL PRÓPRIA

**250,6 mil m<sup>2</sup>**

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

Fonte: Hedge. Data base: abril-23.

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

## **PALAVRA DA GESTORA**

### **CENÁRIO MACRO E POLÍTICO**

Em abril podemos dizer que os mercados tiveram um mês de reversão do quadro que vínhamos assistindo no primeiro trimestre, especialmente em relação ao mês de março. Parece que finalmente os ambientes, político e econômico começam a se desenhar com mais clareza, fazendo com que as expectativas dos agentes financeiros se tornem mais assertivas e próximas da performance esperada em relação à sucessão de fatos que têm se configurado.

A maior reação veio do IFIX com alta no mês de 3,52%, passando a acumular uma perda de apenas 0,31% no ano. O IBOVESPA também teve um comportamento positivo, subindo 2,50% em abril e acumulando uma queda de 4,83% no ano. O mercado de juros teve um pequeno fechamento de taxa nos vértices mais longos (jan/26 em diante), ficando praticamente inalterado nos vencimentos mais curtos. O dólar sofreu desvalorização de 1,62% em relação ao real e acumula queda de 5,55% em 2023.

A mudança de humor já veio com o anúncio do IPCA de março que recuou de 0,84% em fevereiro para 0,71%. Esse resultado era praticamente o piso das expectativas de mercado e trouxe a inflação acumulada em doze meses, de 5,60% em fevereiro, para 4,65% em março, ou seja, pela primeira vez desde fevereiro de 2021 a inflação ficou dentro do teto de tolerância da meta de inflação para 2023 que é de 4,75%. Na sequência tivemos a entrega do projeto do novo arcabouço fiscal para o Congresso. Como anunciado no fim de março, o texto prevê aumento de gastos em até 70% da variação das receitas do ano anterior, mas com crescimento real limitado entre 0,60% e 2,50%. Outros pontos relevantes do projeto de lei complementar são a fixação de um intervalo para a meta do resultado primário, prevendo um resultado ao redor de 1% de superávit primário para 2026, último ano de mandato do presidente Lula, com a ressalva que existirá um intervalo de tolerância de 0,25%. Existem várias críticas ao projeto do governo, principalmente por haver uma dependência grande de um aumento significativo de arrecadação para que a linha proposta se verifique, mas não resta dúvida que existe um movimento em direção a alguma disciplina fiscal. Não estamos tratando de um novo teto de gastos, mas sim da construção de um conjunto de regras que buscam colocar o governo dentro de um regime fiscal pré-determinado. A verdade é que o desafio de se arrecadar mais de R\$ 150 bilhões adicionais em 2023 para zerar o déficit primário é gigantesco, principalmente sem aumento de impostos, mas o governo deve conseguir nos Tribunais Superiores a exclusão dos benefícios relacionados ao ICMS da base de cálculo para a tributação federal (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSSLL) e com isso mostra ser realmente possível buscar recursos através da reoneração de certos setores da economia, como previsto. Portanto, pode ser que o novo arcabouço fiscal não consiga estabilizar em um primeiro momento a relação dívida/PIB, mas sem dúvidas deve contribuir para mantê-la sob controle.

Tivemos notícias positivas vindas da reunião do COPOM, que apesar da manutenção da taxa SELIC em 13,75%, adotou uma retórica mais amena, reconhecendo que existe algum esforço fiscal do governo e até elogiando alguns pontos da PEC. Da mesma forma, a reunião do FED, Banco Central americano, terminou com mais um aumento de 0,25% na taxa de juros dos EUA, mas sinalizou que devemos ter uma pausa a partir de agora para avaliação da reação da inflação americana ao forte aumento de juros promovido até aqui. Com isso o juro real brasileiro vai se mantendo bem acima das principais economias do mundo, abrindo espaço para o início de um ciclo de corte de juros pelo Banco Central do Brasil. Contribuem para a nossa visão em relação à necessidade de iniciarmos um período de relaxamento monetário promovido pelo Banco Central o fato de as commodities terem iniciado um ciclo de baixa, com queda expressiva de preços de grãos e carnes, por exemplo, além do petróleo que caiu em abril apesar do corte de produção patrocinado pela OPEP no início do mês passado. Reconhecemos que a inflação de serviços ainda se mantém resiliente, mas o impacto da atual taxa de juros já se manifesta e desacelera diversos setores da economia, como a indústria por exemplo.

Nossa leitura é que estamos em um momento de reversão dos principais indicadores e mercados. O comportamento em abril foi apenas o início de uma nova realidade que se avizinha. Devemos ter uma sequência de eventos que nos levará ao início dos cortes de juros já na reunião de agosto do COPOM. Em maio, devemos ter a aprovação pela Câmara do projeto de lei complementar do novo arcabouço fiscal. Em junho teremos a aprovação dessa lei no Senado Federal e, provavelmente, o Conselho Monetário Nacional deve decidir por uma revisão das metas de inflação para 2024 e 2025 e pelo estabelecimento da meta para 2026. Cabe aqui uma reflexão: o regime de metas de inflação teve início em 1999; nesses 24 anos tivemos a inflação efetiva do ano calendário abaixo de 4,00% apenas três vezes, em 2006 (3,14%), 2017 (2,95%) e 2018 (3,75%), sendo que a forte recessão do período 2014 a 2016 impactou definitivamente a inflação de 2017 e 2018. Indo adiante nessa análise, o intervalo da meta, hoje em 1,50% foi de 2% em 15 anos e de 2,50% em três anos, por fim, a meta de 2024 foi definida em junho de 2021, portanto sob forte impacto da pandemia e antes da volta das tensões geopolíticas que vivemos hoje e que, sem dúvida, afetam preços, devido a um maior protecionismo e interrupção de cadeias produtivas. Por último, para não nos alongarmos muito, temos que lembrar que a economia brasileira é uma das mais indexadas do mundo, sendo que salários e aluguéis têm reajustes quase automáticos pela inflação passada, o que sempre dificulta a queda dos preços captada pelos índices de inflação. Nossa expectativa é que tenhamos a meta de 2024 alterada para algo ao redor de 4,0%, tornando necessário o início imediato do corte de juros. Alguns estudos nos mostram que a manutenção dos juros no patamar de 13,75% até o fim de 2024 nos levaria a uma inflação muito próxima ou até abaixo dos 3,0%, meta atual para 2024. Já na hipótese de seguirmos um ritmo de cortes semelhante àquele previsto na pesquisa FOCUS do BACEN teríamos uma inflação ao redor de 3,75%. A verdade é que o ganho em termos de melhora no índice de inflação é mínimo e a contrapartida desse cenário deve ser assistirmos um quadro recessivo se instalando e agravando uma situação que já não está boa, como indicam dados recentes, como aqueles que mostram que hoje o país já vive um

momento de inadimplência recorde com 43,40% dos brasileiros com mais de 18 anos tendo deixado de pagar dívidas. Não podemos descartar também um aumento da banda ou ainda a flexibilização do prazo da meta para um período diferente do ano calendário. Se precisamos de um aumento de arrecadação para cumprir as metas previstas pela PEC do arcabouço, seguramente não será promovendo uma recessão que conseguiremos esse resultado. Gostaríamos de trazer aqui (link) a opinião do ilustre economista Fábio Giambiagi, em artigo publicado em 05 de maio passado no jornal O Estado de São Paulo, que nos traz uma visão muito rica sobre esse assunto para dividir com vocês.

Finalizando, acreditamos que os mercados de renda variável terão um comportamento bastante positivo ao longo dos próximos meses e que assistiremos a uma queda da SELIC entre 175 e 225 bps até o final do ano.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

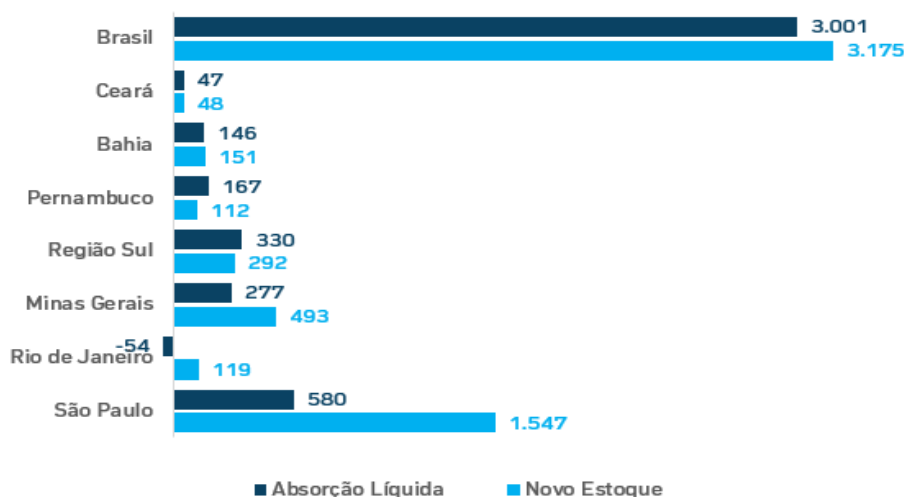
**Equipe Hedge Investments**

## MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

Já é certo que a crise sanitária impulsionou o mercado de galpões e condomínios logísticos. E o motivo foi o avanço dos e-commerces, que teve uma forte aceleração. De 2020 a 2022 foram mais de 7 milhões m<sup>2</sup> de novo estoque entregue por todo Brasil e uma absorção líquida de 8 milhões de m<sup>2</sup>. A taxa de vacância teve uma queda de 35% no período. Porém, em 2022 o índice dos galpões caiu pela primeira vez desde o início da pandemia.

No primeiro trimestre de 2023 a taxa de vacância apresentou uma pequena queda. A explicação para isso é que a absorção líquida foi menor que a entrega de novo estoque, cenário que não se via desde o início de 2022. Mas essa não será a tendência para 2023, visto que a procura por esses espaços desacelerou e os níveis de absorção líquida vêm caindo em comparação aos últimos trimestres e a expectativa de novo estoque para esse ano está acima de 3,5 milhões de m<sup>2</sup>.

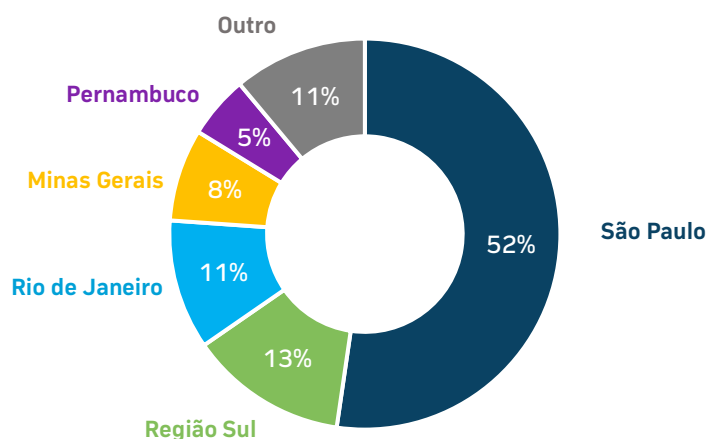
**Absorção Líquida x Novo estoque (mil m<sup>2</sup>) 2023**



Fonte: Buildings / Hedge (data base: maio/2023)

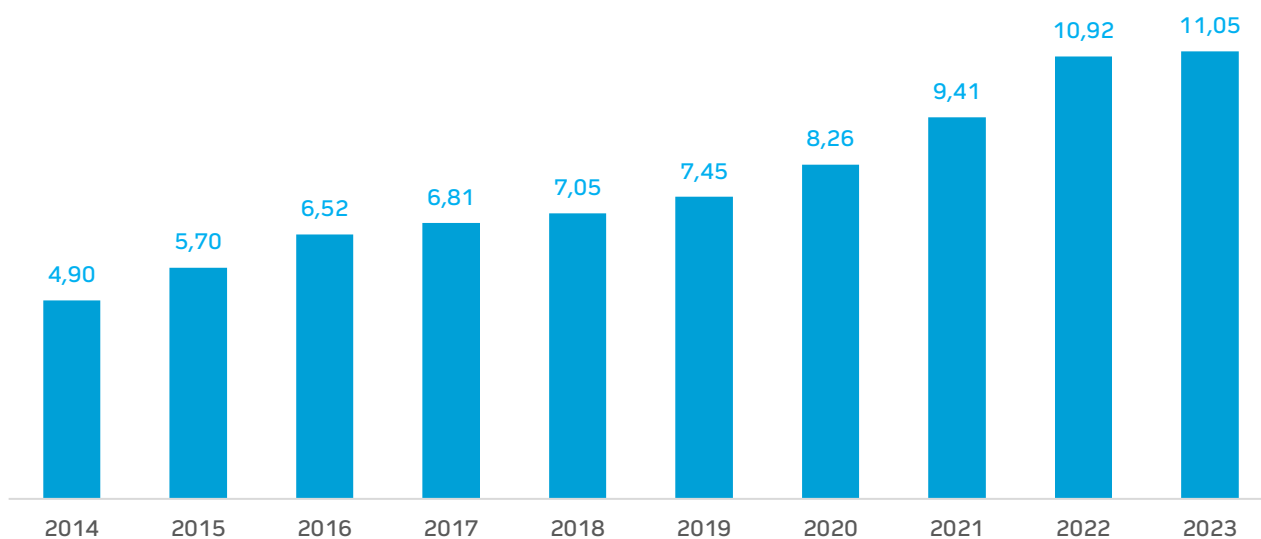
São Paulo representa 52% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 29% desde o início de 2020, atingindo 32,4 milhões de m<sup>2</sup> em condomínios logísticos. Desse valor, são mais de 17 milhões de m<sup>2</sup> em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m<sup>2</sup> em galpões em 2013, crescendo 84% nos últimos dez anos. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

## ESTOQUE – MARÇO/23



Fonte: Buildings / Hedge (data base: maio/23)

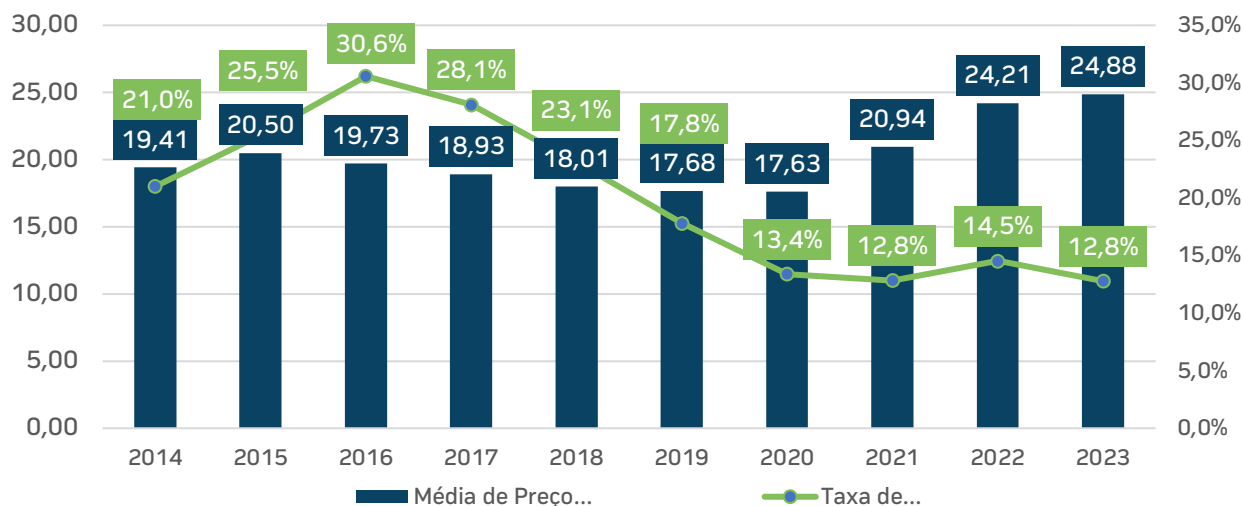
## EVOLUÇÃO DO ESTOQUE AAA-AA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MM M<sup>2</sup>):



Fonte: Buildings / Hedge (data base: maio/23)

No estado de São Paulo a taxa de vacância teve uma queda de 12% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, que foi de 13,5% para 11,8%. A entrega de novos estoques em São Paulo no primeiro trimestre de 2023 foi de 134 mil m<sup>2</sup> e uma absorção líquida de 325 mil m<sup>2</sup>. Mesmo com o ritmo de lançamentos acelerado dos últimos dois anos, houve um aumento do preço pedido para R\$ 24,07/m<sup>2</sup>, ante R\$ 19,82/m<sup>2</sup> observados no mesmo período de 2022.

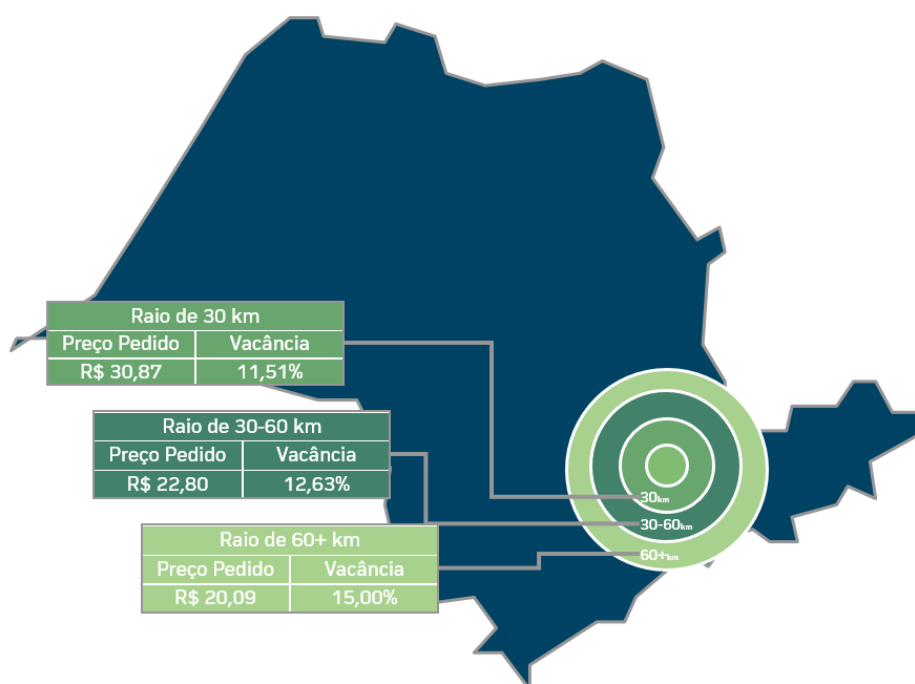
## EVOLUÇÃO DO ESTOQUE AAA -AA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M<sup>2</sup>):



Fonte: Buildings / Hedge (data base: maio/23)

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo os raios de até 30 km concentram a maior parte do estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos e entregas recentes e concentram imóveis AA e AAA, sendo muito solicitadas por empresas de logística 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\$ 30/m<sup>2</sup>. Ainda, a vacância segue abaixo de 12% em diversas regiões, 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 15%. A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades mais distantes da Capital, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.



Fonte: Buildings / Hedge (data base: maio/23)

As empresas continuaram 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.

Em 2023, num raio de até 30 km da capital de São Paulo, a entrega de novo espaço foi baixa, de apenas 134 mil m<sup>2</sup> no total e 128 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida.

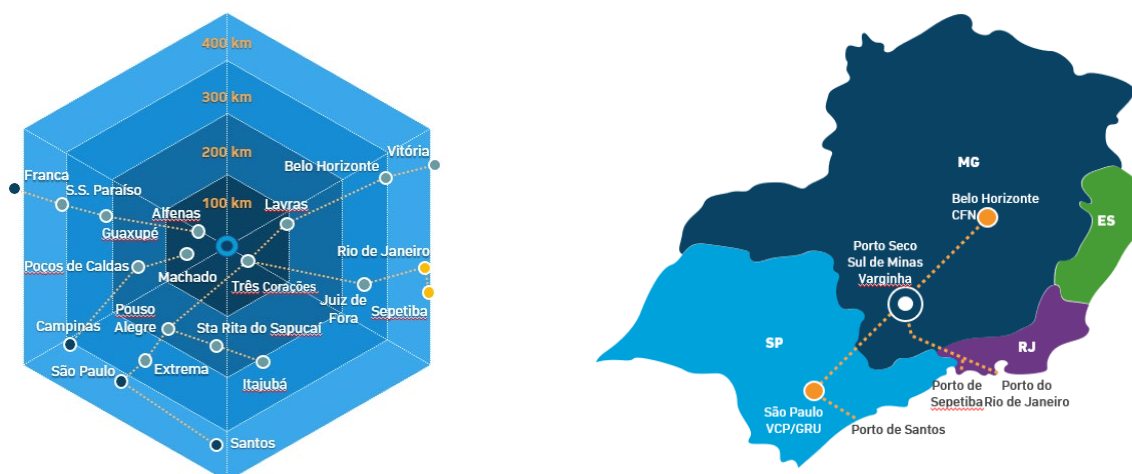
Para distâncias acima de 60km, a entrega de novos estoques foi de 0 m<sup>2</sup> até agora e a absorção líquida foi de 105 mil m<sup>2</sup>, resultando na queda na taxa de vacância e um aumento no preço pedido.

Já o sul do Estado, composto pelas cidades de Extrema, Itapeva, Pouso Alegre e Varginha, conta com 17 empreendimentos Classes A a AAA, totalizando 1,13 milhão de metros quadrados entregues, dos quais 99% encontram-se locados. Os pouco mais de 10 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.

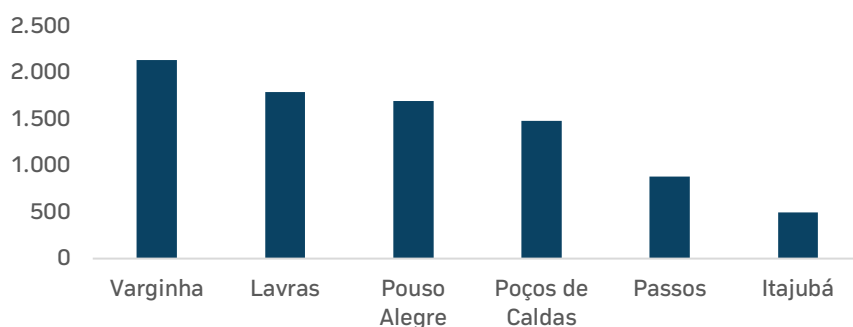


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

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.

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### LOCAÇÕES

Em fevereiro de 2023 foram concluídas as negociações para renovação de um contrato de locação do Citlog Sul de Minas cujo vencimento era previsto para março de 2023. A locação representa 9,8% da área total locável do empreendimento, o novo prazo firmado é de 36 meses e o valor de aluguel seguirá com a correção anual por inflação.

Ainda no Citlog Sul de Minas, um locatário do setor farmacêutico que corresponde a 6,8% da área do condomínio terá o contrato de locação encerrado em outubro de 2023. Dada a necessidade da empresa de ampliar suas operações, este contrato de locação não será renovado. Estamos em tratativas com o locatário vizinho para a ocupação desta área tão logo seja disponibilizada.

No Citlog Viracopos, dois contratos são locações provisórias com vigência até abril de 2023. Esses contratos totalizam 37.861,60 m<sup>2</sup> de área locável, representada pelos Módulos B7 (parte) e B9 ao B12 e correspondem a 15% da área locável total do Fundo. Entramos no mês de maio em negociação para renovação total da área com o término do mês de dezembro de 2023.

Independentemente das locações provisórias, o empreendimento segue sendo comercializado ativamente. A EREA Advisory, consultoria especializada no setor imobiliário, permanece em busca de locações definitivas para as áreas vagas e as áreas que serão desocupadas ao final das locações provisórias, sendo que há uma negociação em andamento para ocupação do módulo B14.

Considerando que os demais ativos do Fundo, Citlog Sul de Minas, CLIS e Vila Prudente encontram-se 100% locados, o Fundo encerrou o mês com 2% de vacância física.

Considerando as locações vigentes, 50% da receita imobiliária do Fundo possui vencimento a partir de 2026.

## Citlog Viracopos – Mapa de Ocupação



Fonte: Hedge.

## ENGENHARIA

No intuito de elevar o padrão do Citlog Sul de Minas, foi iniciada no mês de abril a obra de implantação de um restaurante com refeitório e cozinha industrial no condomínio, com previsão de término para setembro de 2023.

O restaurante em implantação terá capacidade para 150 lugares, podendo atender até 450 refeições por dia.

Em paralelo à obra, foi iniciado processo de concorrência para a cessão do espaço e operação do restaurante com empresas especializadas, a fim de permitir a inauguração do restaurante a partir de outubro.



Perspectiva do novo restaurante. Fonte: Rogério Scurciatto.

Além do restaurante, o condomínio, que hoje tem seu abastecimento de água exclusivamente por poço artesiano, terá, em breve, o abastecimento também da rede pública da Copasa, que concluiu recentemente uma extensão da rede para chegar até o condomínio. Esta infraestrutura foi viabilizada por meio de tratativas do Fundo, em

conjunto com parceiros locais, Copasa e Prefeitura Municipal. No mês de abril o hidrômetro de entrada de água do condomínio foi ligado e hoje já abastece o canteiro de obras do restaurante. A execução da rede interna de distribuição dos reservatórios pela Copasa está sendo realizada em paralelo ao restaurante, com o mesmo prazo de entrega.



Foto obra restaurante Citlog Sul de Minas.

Ainda no Citlog Sul de Minas, durante o ano de 2022 foram realizados estudos para migração das duas cabines primárias do empreendimento para o Mercado Livre de Energia, com objetivo de reduzir os custos de ocupação dos locatários atuais, manter a atratividade do empreendimento e trazer as melhores práticas do mercado. Ainda em 2022 foi concluída a concorrência para escolha da empresa que fará a gestão de energia. Dessa forma, a consultoria foi contratada em dezembro de 2022 e em janeiro de 2023 foi realizada a denúncia da primeira cabine, de modo que parte do empreendimento estará no Mercado Livre de Energia a partir de agosto de 2023. A segunda cabine primária possui data de denúncia em junho de 2023 e previsão de migração em janeiro de 2024.

Por fim, também no mês de abril o Fundo contratou projeto e implantação de novos postes de iluminação para a área do bolsão interno de estacionamento de veículos leves, próximo ao novo restaurante, a fim de melhorar a visibilidade, conforto e segurança no local. A implantação desta nova iluminação está prevista para o mês de maio.

No Citlog Viracopos, o serviço de comunicação visual segue em andamento. Após a conclusão da sinalização viária no mês abril, a produção de totens direcionais e letreiros logos de fachada foi iniciada, serviço que tem o prazo de instalação previsto para conclusão em junho. Estes serviços trarão maior segurança para a circulação dos veículos e pedestres, além de melhor direcionamento e identidade ao condomínio.



Foto do Citlog Viracopos.

Enquanto isso, o restaurante, recém-inaugurado, já está em pleno funcionamento com sua operação conduzida pela Sapore.

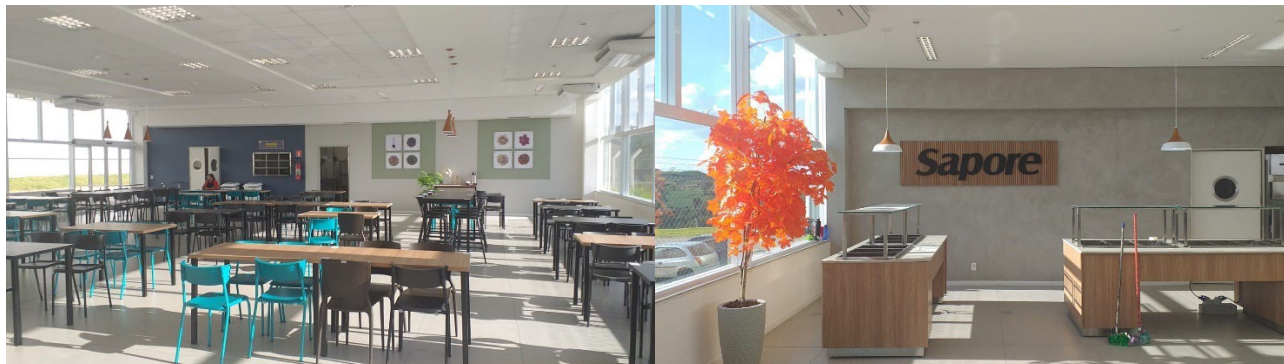


Foto do novo restaurante Citlog Viracopos.

No Galpão Vila Prudente foi concluída a readequação de todo sistema de SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas).

## PERSPECTIVAS

Atualmente, cerca de 27% da área do Citlog Viracopos possui contratos de locação com termos previstos para o mês de abril de 2023. Neste sentido, apresentamos abaixo cenários projetados para o resultado do Fundo a depender do nível de ocupação deste empreendimento a partir de maio de 2023. O Cenário Pessimista considera que nenhuma das locações provisórias se tornarão definitivas, de modo que o resultado por cota é projetado em R\$ 0,52. Ainda assim, considerando o saldo acumulado de resultado não distribuído em semestres anteriores, é possível manter o nível de rendimento distribuído atualmente até o último trimestre do ano. No Cenário Base, no qual 81% da área do Citlog Viracopos estará locada, o resultado projetado é de R\$ 0,61 por cota, permitindo com que o nível de rendimentos permaneça em R\$ 0,65 por cota por um período mais longo, até que o Fundo atinja o potencial máximo, situação em que todos os espaços estarão locados e gerando renda, representado pelo Cenário Potencial com resultado de R\$ 0,74 por cota.

| Cenários                    | Atual *          | Pessimista       | Base             | Potencial        |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ocupação Viracopos          | 96%              | 69%              | 81%              | 100%             |
| Locações Definitivas Atuais | 3.690.000        | 3.690.000        | 3.690.000        | 3.690.000        |
| Carências                   | -100.000         | 0                | 0                | 0                |
| Locações Provisórias        | 682.000          | 0                | 0                | 0                |
| Novas Locações Definitivas  | 0                | 0                | 306.000          | 772.000          |
| Outras Receitas             | 200.000          | 200.000          | 200.000          | 200.000          |
| Despesas Operacionais       | -390.000         | -390.000         | -390.000         | -390.000         |
| Despesas Imobiliárias       | -20.000          | -150.000         | -90.000          | 0                |
| Despesas Financeiras        | -1.140.000       | -1.140.000       | -1.140.000       | -1.140.000       |
| <b>Resultado Total</b>      | <b>2.922.000</b> | <b>2.210.000</b> | <b>2.576.000</b> | <b>3.132.000</b> |
| <b>Resultado R\$/Cota</b>   | <b>0,69</b>      | <b>0,52</b>      | <b>0,61</b>      | <b>0,74</b>      |

\* 27% da área locável do Citlog Viracopos possui ocupação provisória até abril de 2023.

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

O Fundo não apresenta garantia de resultado. Fonte: Hedge Investments.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,65 por cota referente ao mês de abril de 2023, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de maio de 2023, aos detentores de cotas em 28 de abril de 2023.

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, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

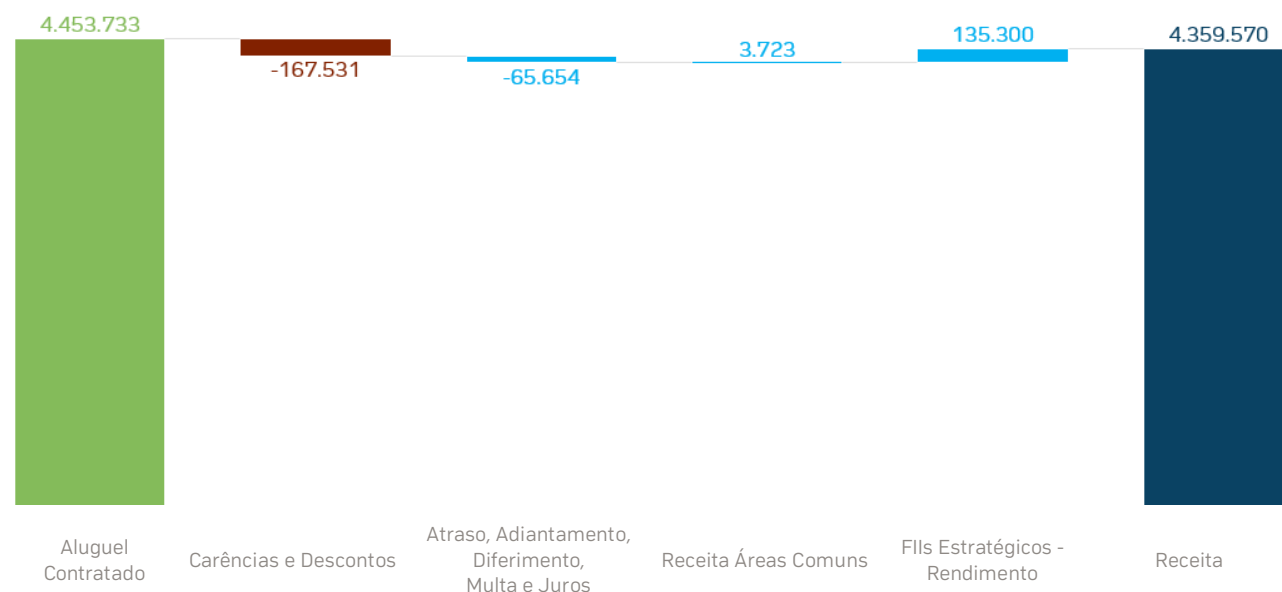
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

| Resultado                           | abr/23             | R\$/Cota      | Semestre           | R\$/Cota<br>Médio Mensal |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>          | <b>4.359.570</b>   | <b>1,03</b>   | <b>17.366.768</b>  | <b>1,02</b>              |
| Receitas de Locação                 | 4.220.548          | 0,99          | 16.820.578         | 0,99                     |
| Receitas de Áreas Comuns            | 3.723              | 0,00          | 14.890             | 0,00                     |
| FIs Estratégicos - Rendimento       | 135.300            | 0,03          | 531.300            | 0,03                     |
| <b>Outras Receitas</b>              | <b>87.815</b>      | <b>0,02</b>   | <b>428.658</b>     | <b>0,03</b>              |
| FIs Líquidos - Rendimento           | 48.488             | 0,01          | 196.647            | 0,01                     |
| Fundos de Renda Fixa                | 39.327             | 0,01          | 232.011            | 0,01                     |
| <b>Total de Receitas</b>            | <b>4.447.385</b>   | <b>1,05</b>   | <b>17.795.426</b>  | <b>1,05</b>              |
| <b>Total de Despesas</b>            | <b>(1.857.967)</b> | <b>(0,44)</b> | <b>(4.839.841)</b> | <b>(0,28)</b>            |
| Despesas Operacionais               | (480.979)          | (0,11)        | (1.227.582)        | (0,07)                   |
| Despesas Imobiliárias               | (296.740)          | (0,07)        | (236.227)          | (0,01)                   |
| Despesas Financeiras                | (1.080.248)        | (0,25)        | (3.376.032)        | (0,20)                   |
| <b>Resultado Operacional</b>        | <b>2.589.419</b>   | <b>0,61</b>   | <b>12.955.586</b>  | <b>0,76</b>              |
| <b>Lucro Operações</b>              | -                  | -             | -                  | -                        |
| Imóveis                             | -                  | -             | -                  | -                        |
| FIs Estratégicos - Ganho de Capital | -                  | -             | -                  | -                        |
| FIs Líquidos - Ganho de Capital     | -                  | -             | -                  | -                        |
| IR Ganho FIs                        | -                  | -             | -                  | -                        |
| <b>Resultado Total</b>              | <b>2.589.419</b>   | <b>0,61</b>   | <b>12.955.586</b>  | <b>0,76</b>              |
| Rendimento Recibos Emissão          | -                  | -             | -                  | -                        |
| <b>Rendimento HLOG</b>              | <b>2.762.500</b>   | <b>0,65</b>   | <b>11.050.000</b>  | <b>0,65</b>              |

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

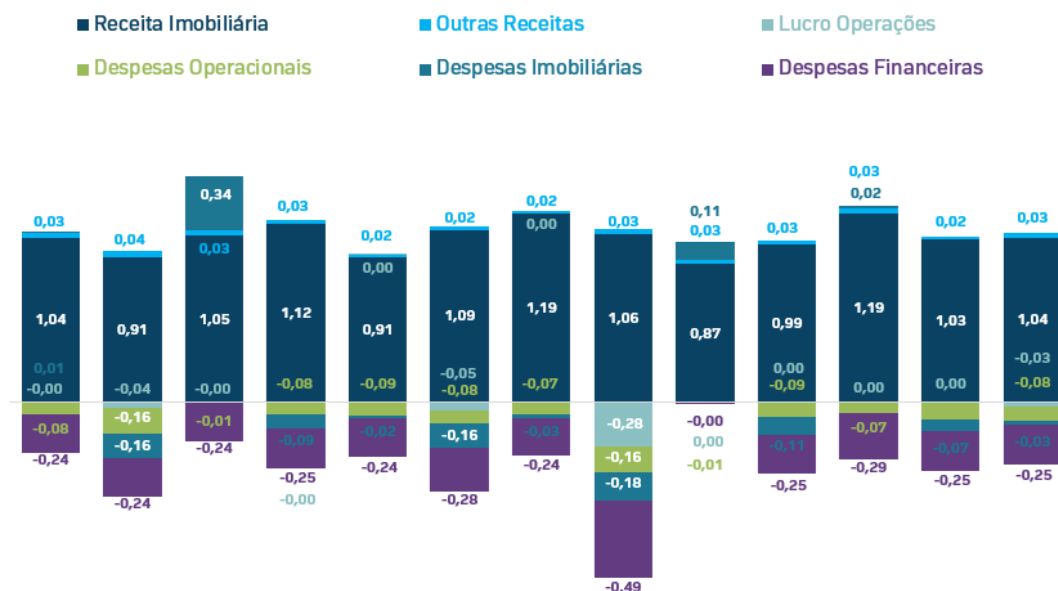
## COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (ABRIL/23)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa e juros. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns e rendimento dos FIIs Estratégicos.

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



|                     | mai-22 | jun-22 | jul-22 | ago-22 | set-22 | out-22 | nov-22 | dez-22 | jan-23 | fev-23 | mar-23 | abr-23 | Média |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Resultado           | 0,76   | 0,35   | 1,17   | 0,73   | 0,58   | 0,54   | 0,87   | -0,02  | 0,99   | 0,56   | 0,88   | 0,61   | 0,67  |
| Rendimento          | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65  |
| Resultado Acumulado | 0,89   | 0,59   | 1,12   | 1,20   | 1,13   | 1,02   | 1,23   | 0,56   | 0,91   | 0,82   | 1,05   | 1,01   | -     |

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%.

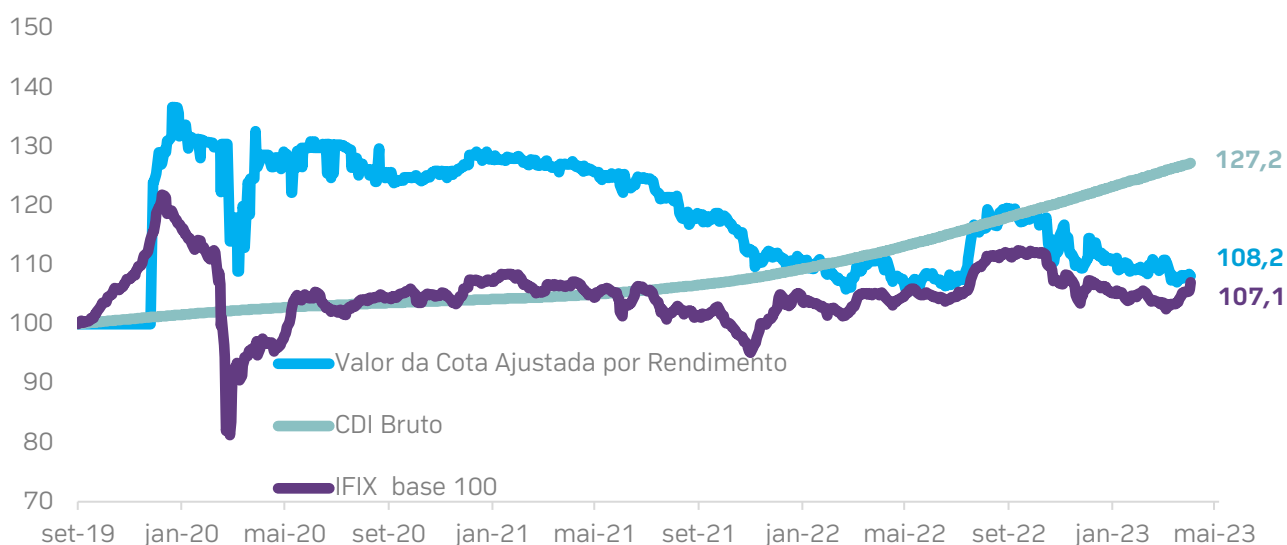
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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           | abr-23  | 2023    | 12 meses | Início  |
|-------------------------------|---------|---------|----------|---------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 84,40   | 90,50   | 91,96    | 100,00  |
| Renda Acumulada               | 0,77%   | 2,87%   | 8,48%    | 26,69%  |
| Ganho de Capital Líq.         | -3,44%  | -9,94%  | -11,37%  | -18,50% |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | -2,68%  | -7,17%  | -3,03%   | 9,37%   |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | -31,59% | -54,24% | -3,03%   | 2,54%   |
| % CDI Líquido                 | -       | -       | -        | 41%     |
| Retorno Total Bruto           | -2,7%   | -7,1%   | -2,9%    | 8,2%    |
| IFIX                          | 3,5%    | -0,3%   | 1,6%     | 7,1%    |
| % do IFIX                     | -       | -       | -        | 116%    |

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.



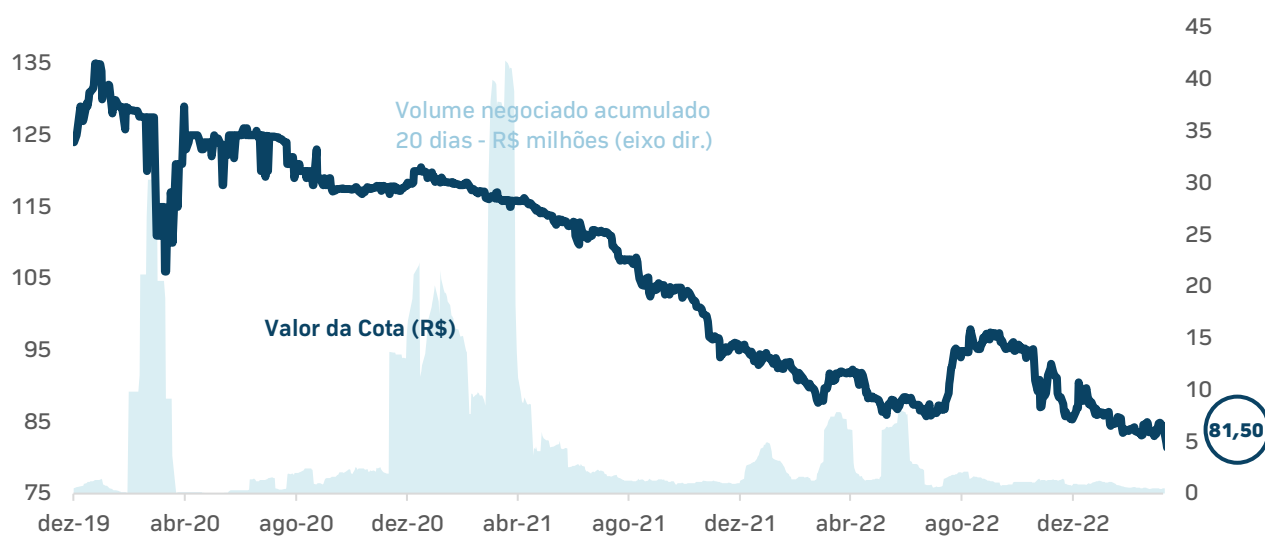
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 81,50 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 346,38 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 115,37. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 100% das cotas do Fundo.

| Negociação B3                  | abr-23 | 2023  | 12 meses |
|--------------------------------|--------|-------|----------|
| Presença em pregões            | 100%   | 100%  | 100%     |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 1,24   | 3,52  | 20,43    |
| Giro (em % do total de cotas)  | 0,36%  | 0,99% | 5,48%    |

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



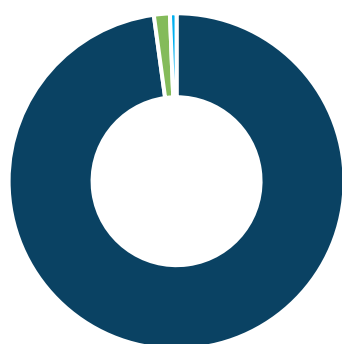
Fonte: Hedge / B3 / Economática

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 98% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 250,60 mil m<sup>2</sup> de área locável distribuídos em cinco empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos, Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS), Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, por meio de cotas do FII PQAG11. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

### DIVERSIFICAÇÃO

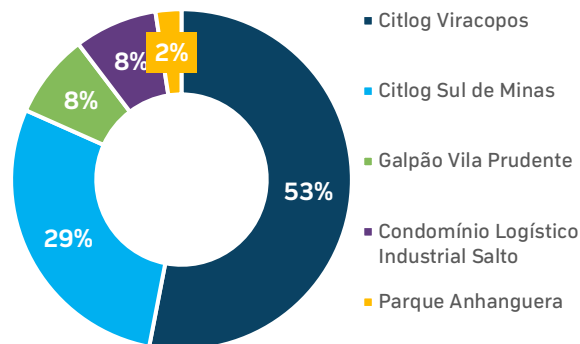
#### Diversificação Carteira (% de Ativos)



|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| <b>Carteira Imobiliária *</b> | <b>98%</b>  |
| <b>Renda Fixa</b>             | <b>1,4%</b> |
| <b>FIs Líquidos</b>           | <b>0,6%</b> |

Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

#### Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária\*)



Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

### CARTEIRA DE IMÓVEIS

**Empreendimentos**

**5**

**Área bruta locável**

**250.608,22 m<sup>2</sup>**

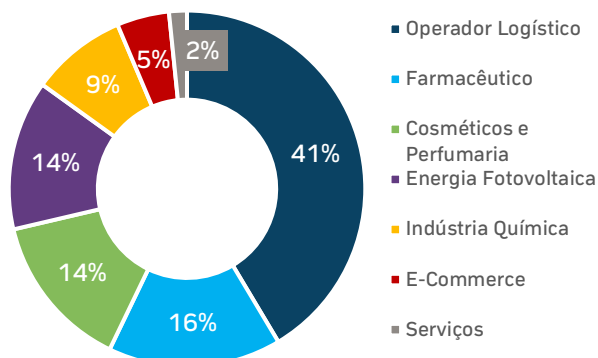
Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

| Imóveis              | Localização Cidade | ABL Próprio (m2) | Ocupação (m2)  | Ocupação (%) | Custo e Benfeitorias (R\$ MM) | Patrimonial (R\$ MM) | Locatários | Prazo Médio Remanescente (Meses) | Receita Imob. Contratada (%) |
|----------------------|--------------------|------------------|----------------|--------------|-------------------------------|----------------------|------------|----------------------------------|------------------------------|
| Citlog Viracopos     | Itupeva-SP         | 138.870          | 112.317        | 81%          | 344                           | 350,1                | 4          | 34                               | 46%                          |
| Citlog Sul de Minas  | Varginha-MG        | 66.303           | 66.303         | 100%         | 152                           | 188,8                | 6          | 38                               | 35%                          |
| CLIS                 | Salto-SP           | 31.400           | 31.400         | 100%         | 46                            | 52,0                 | 4          | 28                               | 9%                           |
| Galpão Vila Prudente | São Paulo-SP       | 12.637           | 12.637         | 100%         | 52                            | 52,7                 | 1          | 53                               | 10%                          |
| <b>Total</b>         |                    | <b>249.210</b>   | <b>222.657</b> | <b>89%</b>   | <b>594</b>                    | <b>643,6</b>         | <b>15</b>  | <b>37</b>                        | <b>100%</b>                  |

Fonte: Hedge. \*Não inclui FIs Estratégicos. Ponderado pela renda imobiliária contratada.

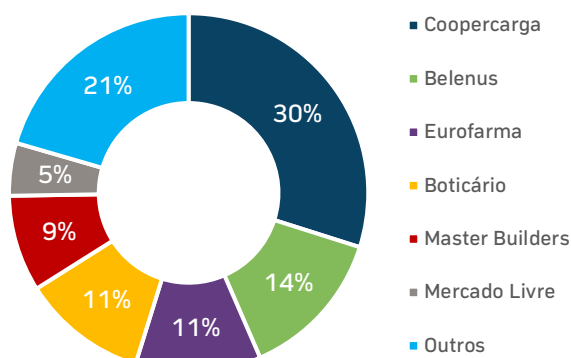
## LOCATÁRIOS

### SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

### EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)

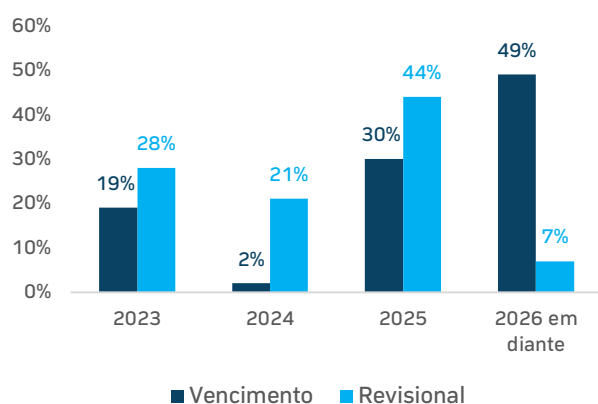


Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### VENCIMENTO E REVISIONAL (% da Renda dos Contratos de Locação)

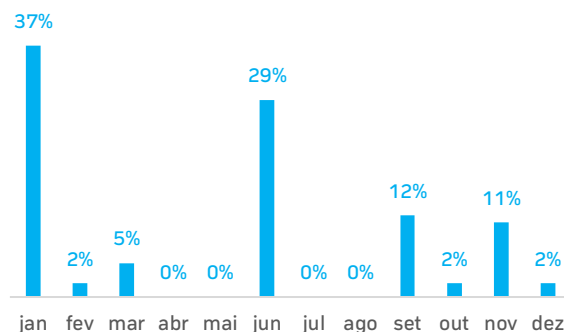
100% Contratos Típicos



Fonte: Hedge.

### MÊS DE REAJUSTE (% da Renda dos Contratos de Locação)

100% Reajuste IPCA

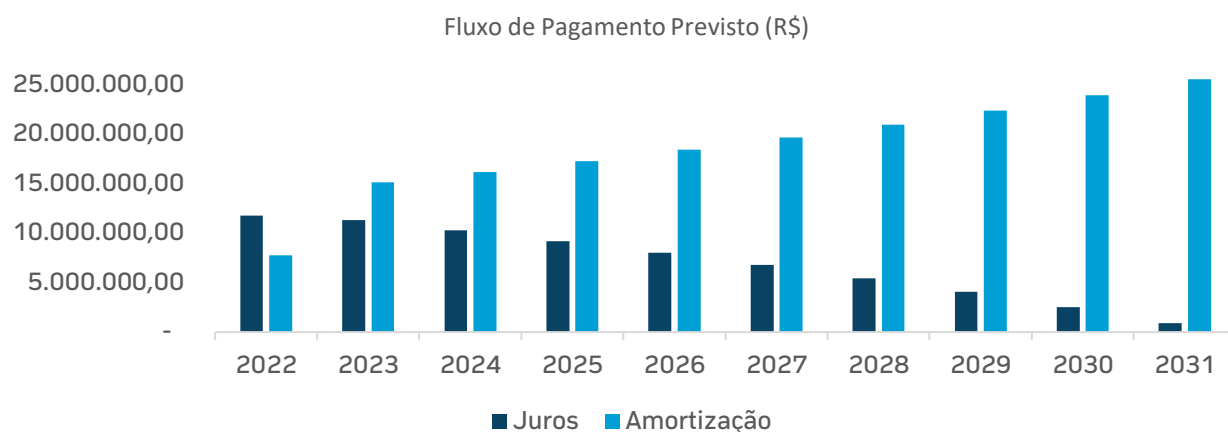


Fonte: Hedge.

## ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em dezembro de 2021 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro no Contrato de Compra e Venda a Prazo para o pagamento da segunda parcela referente à aquisição do Citlog Viracopos, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

|                                |                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Tipo de Alavancagem</b>     | Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) |
| <b>Séries</b>                  | 477ª, 478ª e 479ª da TrueSec                 |
| <b>Volume</b>                  | R\$ 174.699.000,00                           |
| <b>Relação Dívida / Ativos</b> | 26,5%                                        |
| <b>Garantia</b>                | Alienação Fiduciária Citlog Viracopos        |
| <b>Taxa de Emissão</b>         | IPCA + 6,75 % ao ano                         |
| <b>Data de Emissão</b>         | 08/12/2021                                   |
| <b>Prazo</b>                   | 120 meses                                    |
| <b>Saldo Devedor Atual</b>     | R\$ 178.510.555,37                           |



Fonte: Hedge

## CITLOG SUL DE MINAS

### LOG 02, LOG 03 e LOG 04

|                                      |                                     |                                                     |                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b><br>100% | <b>LOCALIZAÇÃO</b><br>Varginha - MG | <b>ÁREA DO TERRENO</b><br>173.706,15 m <sup>2</sup> | <b>ÁREA LOCÁVEL</b><br>66.304,15 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

### 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 Citlog Sul de Minas é formado por seis galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m<sup>2</sup> de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais 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.

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



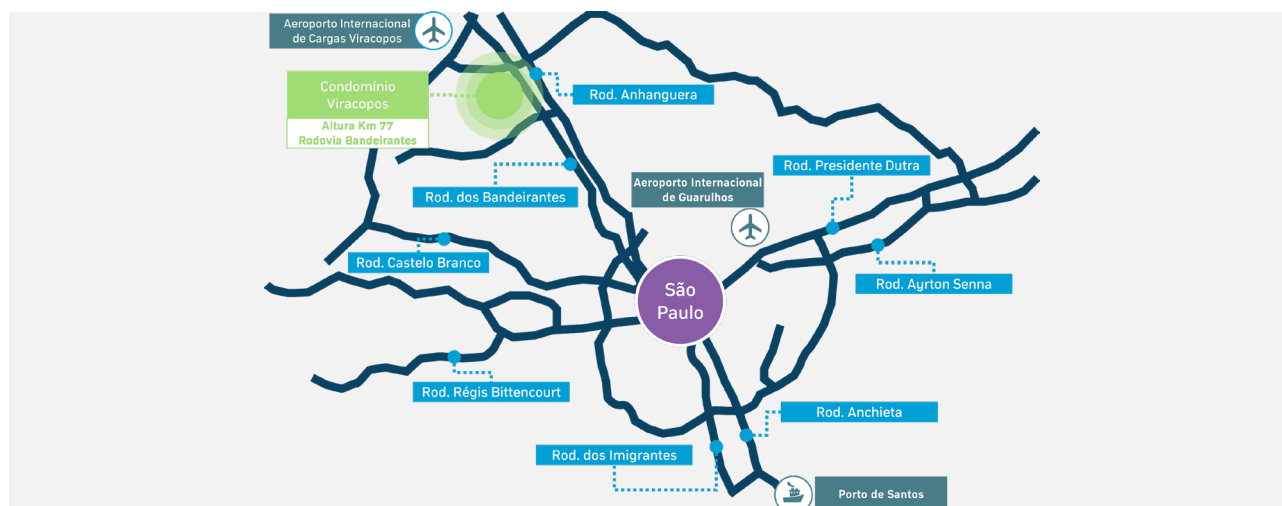
Fonte: Hedge

## CITLOG VIRACOPOS

### GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

| PARTICIPAÇÃO DO FUNDO | LOCALIZAÇÃO  | ÁREA DO TERRENO           | ÁREA LOCÁVEL              |
|-----------------------|--------------|---------------------------|---------------------------|
| 100%                  | Itupeva - SP | 340.950,18 m <sup>2</sup> | 138.870,00 m <sup>2</sup> |

### 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 <sup>2</sup>                                     |                                    |
| Área construída           | Galpão A: 49.527,61 m <sup>2</sup>                            | Galpão B: 89.341,94 m <sup>2</sup> |
| Módulos                   | A partir de 4.000 m <sup>2</sup>                              |                                    |
| Docas                     | Uma para cada 1.000m <sup>2</sup>                             |                                    |
| 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 <sup>2</sup>                                            |                                    |

### SOBRE O ATIVO

O empreendimento possui cerca de 140 mil m<sup>2</sup> de área locável destinados à armazenagem logística no município de Itupeva-SP. Com padrão construtivo Classe AAA, possui flexibilidade com módulos a partir de 4.000 m<sup>2</sup>, 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 12m e capacidade de piso de 6t/m<sup>2</sup>, o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão possui uma doca para cada 1.000 m<sup>2</sup> (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, restaurante, cafeteria, área de apoio a 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.

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



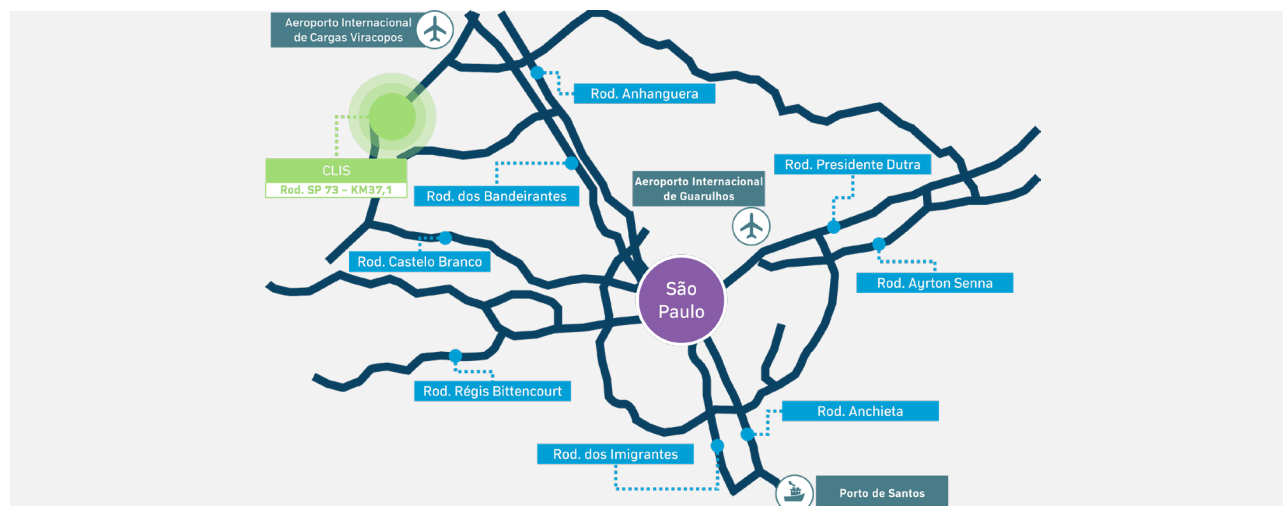
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

## CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

### CLIS

| PARTICIPAÇÃO DO FUNDO | LOCALIZAÇÃO | ÁREA DO TERRENO          | ÁREA LOCÁVEL             |
|-----------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100%                  | Salto - SP  | 57.358,03 m <sup>2</sup> | 31.400,00 m <sup>2</sup> |

### 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 <sup>2</sup>              |
| Área construída      | 31.400,00 m <sup>2</sup>              |
| 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 <sup>2</sup>                  |

### SOBRE O ATIVO

O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m<sup>2</sup> de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Salto – SP, em uma região com forte vocação logística-industrial, próximo às cidades de Campinas, Sorocaba e São Paulo.

O condomínio possui portaria com guarita blindada, com operação 24h ao dia, vigilância CFTV, restaurante, auditório, estacionamento de carros, área de apoio a motoristas e sistema de sprinklers.

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



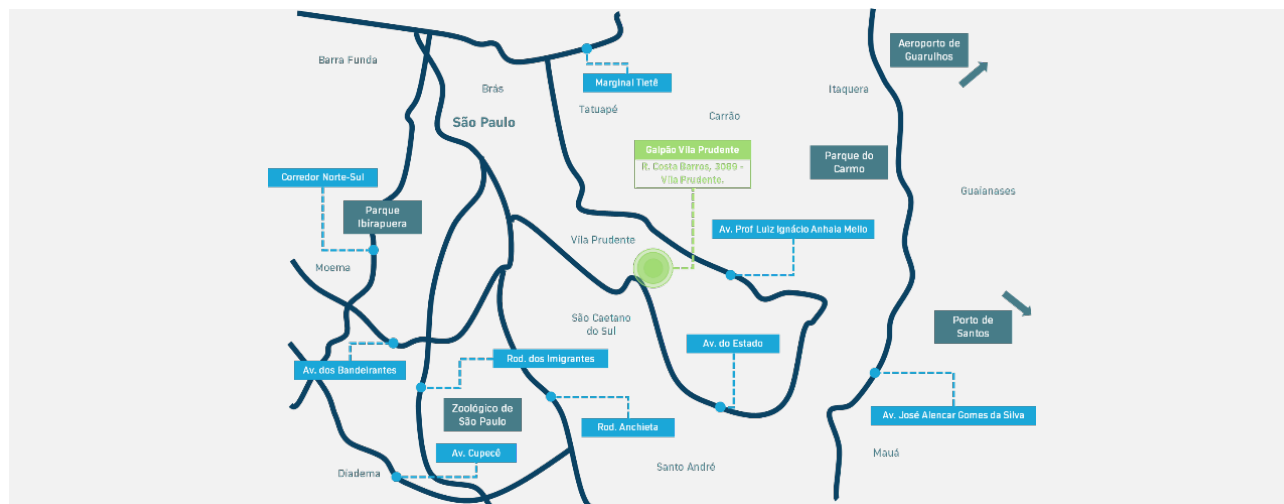
Fonte: Hedge

## GALPÃO VILA PRUDENTE

### GALPÃO VILA PRUDENTE

|                                      |                                      |                                                    |                                                 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b><br>100% | <b>LOCALIZAÇÃO</b><br>São Paulo - SP | <b>ÁREA DO TERRENO</b><br>30.400,00 m <sup>2</sup> | <b>ÁREA LOCÁVEL</b><br>12.636,66 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

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

### 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



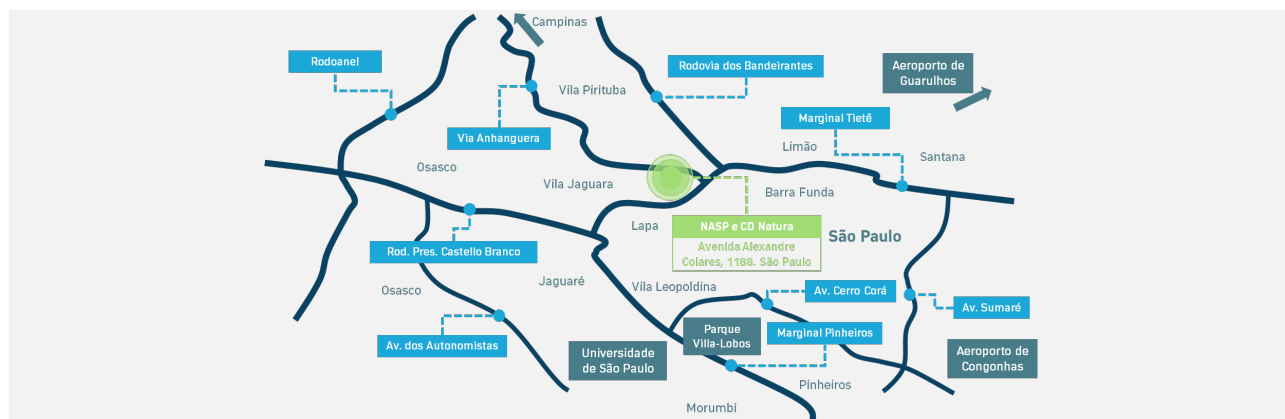
Fonte: Hedge.

## PARQUE ANHANGUERA

### NASP NATURA

|                                      |                                                  |                                                    |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>LOCALIZAÇÃO</b><br>São Paulo - SP | <b>ÁREA DO TERRENO</b><br>112 mil m <sup>2</sup> | <b>ÁREA CONSTRUÍDA</b><br>63.605,67 m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

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

### SOBRE O ATIVO

O complexo NASP é formado por três ativos, integrados entre si em um terreno de cerca de 112 mil m<sup>2</sup>. São eles: (i) sede administrativa; (ii) edifício anexo e (iii) centro de distribuição.

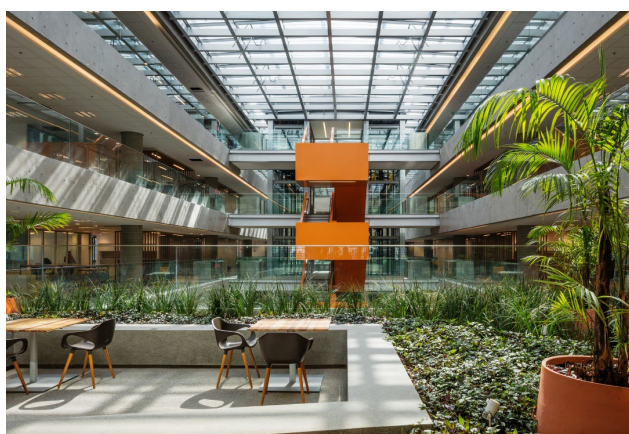
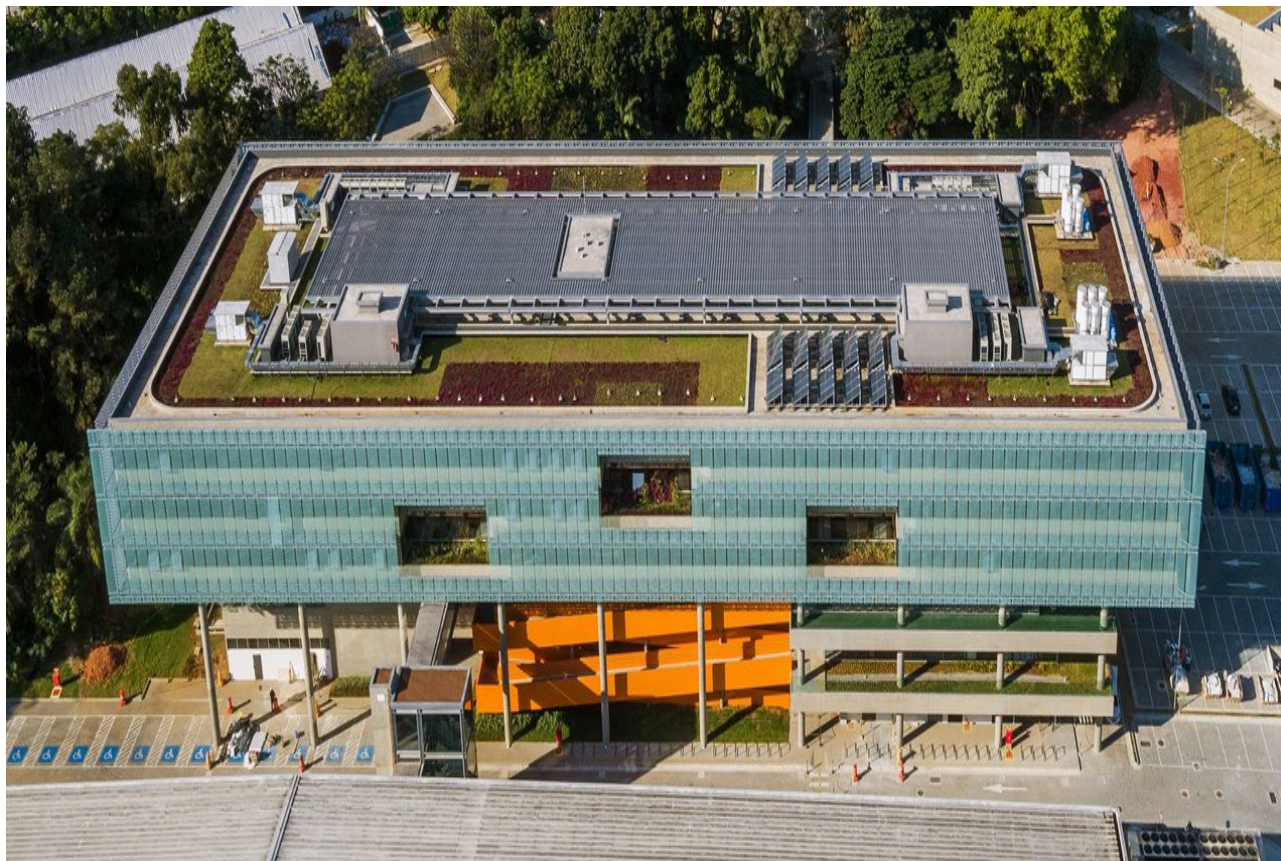
Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição 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 m<sup>2</sup> 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.

O ativo do FII Parque Anhanguera (PQAG11) 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 **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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("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 7,18% (sete inteiros e 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 7,38% (sete inteiros e trinta e oito 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 LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("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.

Em **26 de dezembro de 2022**, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 3,94% superior ao valor contábil de referidos imóveis, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 5,13% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações  
Financeiras 2022](#)[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)**