

Hedge Logística FII

HLOG11



MAIO 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	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
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\$ 115,51

COTA DE MERCADO

R\$ 87,67

VALOR DE MERCADO

R\$ 372,60 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.228

ABL PRÓPRIA

250,6 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: maio-23.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

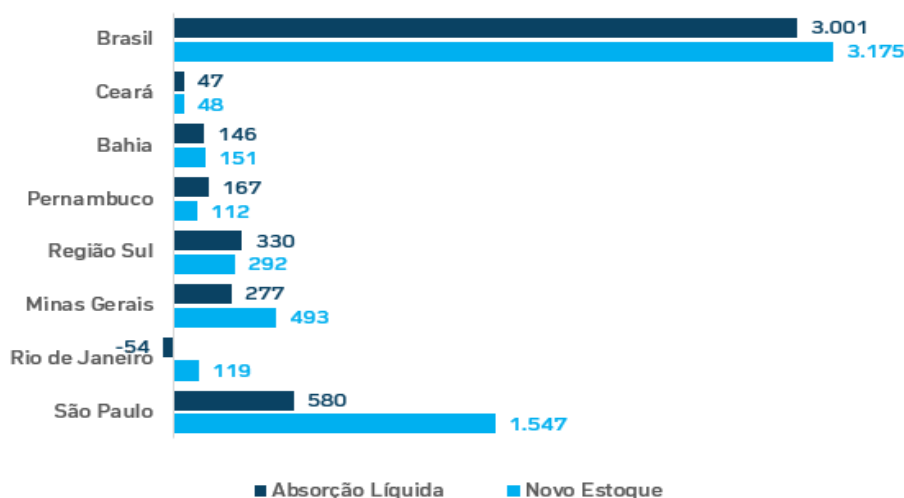
Equipe Hedge Investments

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 do e-commerce, que teve uma forte aceleração. De 2020 a 2022 foram mais de 7 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil e uma absorção líquida de 8 milhões de m². 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 m².

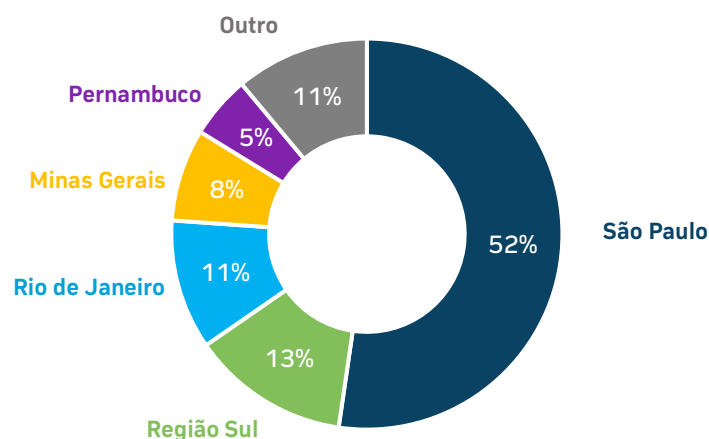
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 2023



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

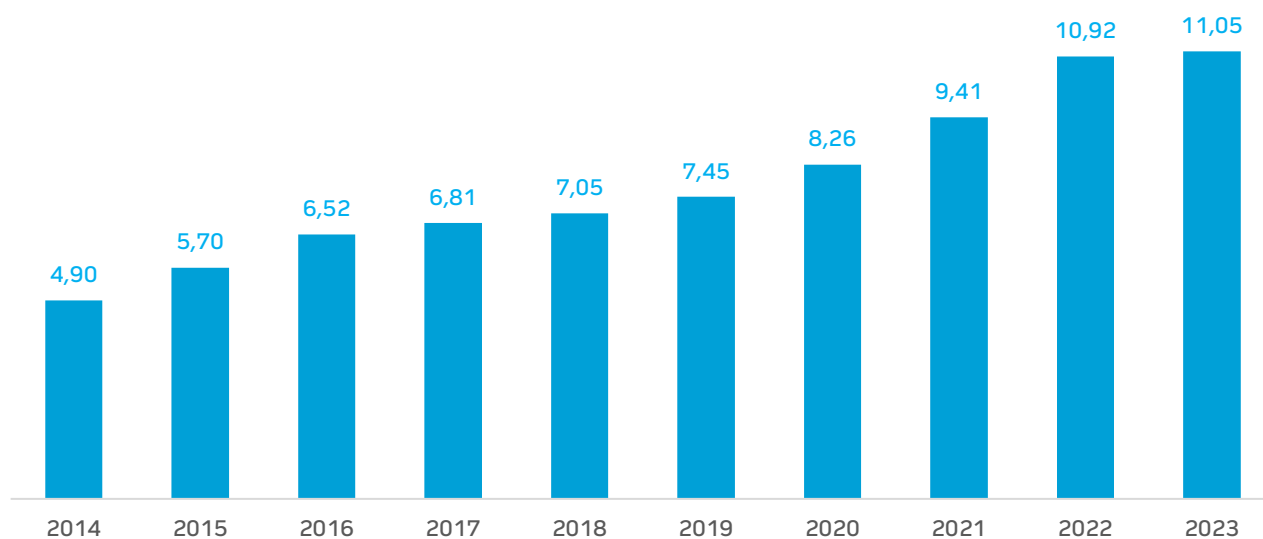
São Paulo representa 52% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 29% desde o início de 2020, atingindo 32,4 milhões de m² em condomínios logísticos. Desse valor, são mais de 17 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m² em galpões em 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)

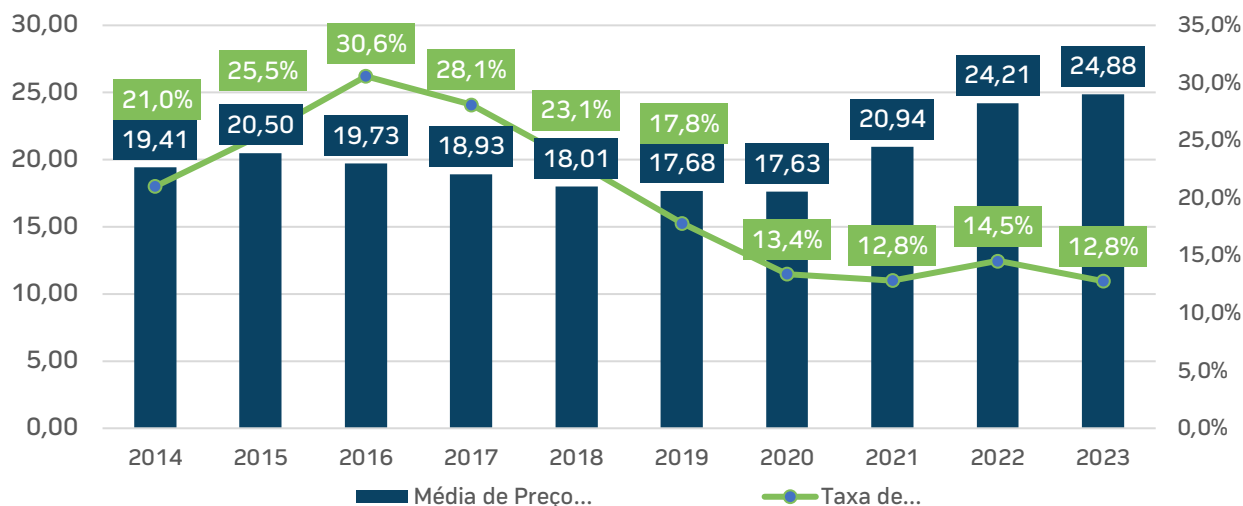
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE AAA-AA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



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 m² e uma absorção líquida de 325 mil m². Mesmo com o ritmo de lançamentos acelerado dos últimos dois anos, houve um aumento do preço pedido para R\$ 24,07/m², ante R\$ 19,82/m² observados no mesmo período de 2022.

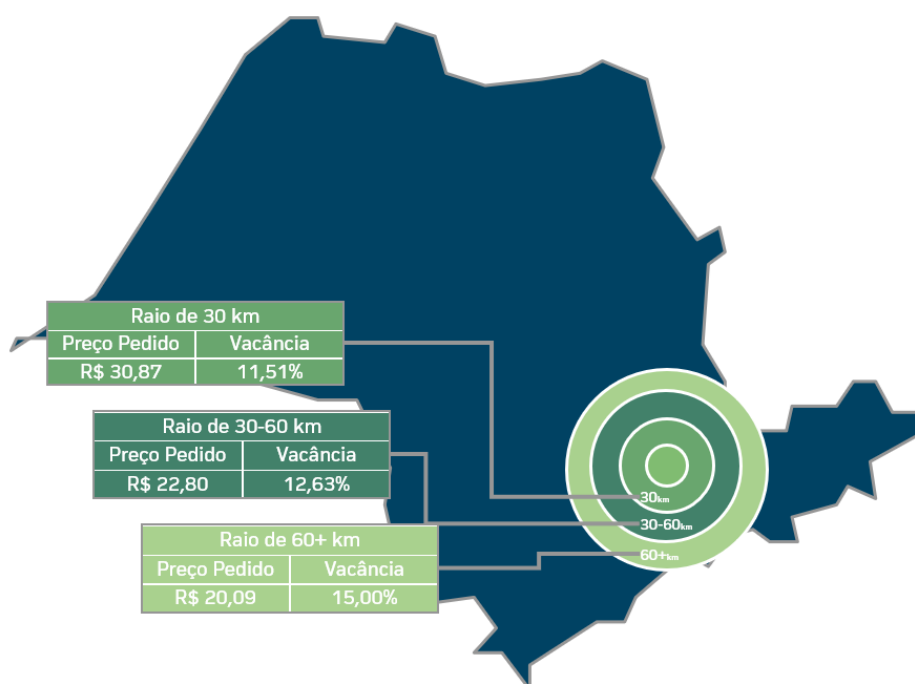
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE AAA -AA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M²):



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/m². 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 m² no total e 128 mil m² de absorção líquida.

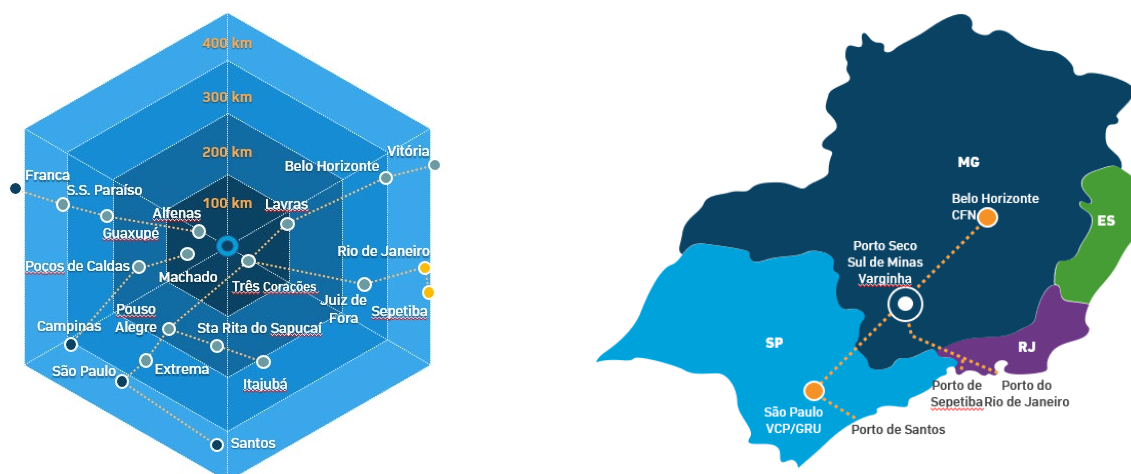
Para distâncias acima de 60km, a entrega de novos estoques foi de 0 m² até agora e a absorção líquida foi de 105 mil m², resultando na queda na taxa de vacância e um aumento no preço pedido.

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.

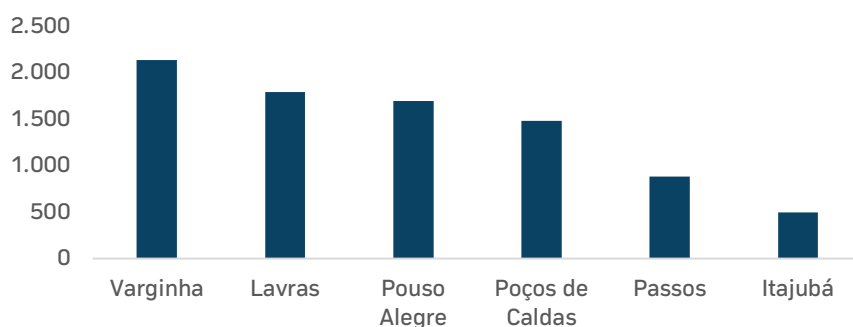


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

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

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, com expectativa de assinatura do contrato ainda neste semestre.

No Citlog Viracopos, dois contratos de locação possuíam prazo de vigência até abril de 2023. Esses contratos totalizam 37.861,60 m² de área locável, representada pelos Módulos B7 (parte) e B9 ao B12 e correspondem a 15% da área locável total do Fundo. Em maio de 2023 foi negociada a extensão do prazo contratual dos Módulos B7 (parte), B9 e B10 (parte) até dezembro de 2023. Para os Módulos B10 (parte) ao B12, ocorreu a devolução da área em maio e está prevista a retomada da locação em 01º de junho de 2023 também até dezembro de 2023. Além disso, foi finalizada a negociação para a locação do Módulo B14, atualmente em fase de discussão de minuta contratual.

No Condomínio Industrial Logístico Salto (CLIS), o locatário Dispar Distribuidora de Medicamentos Ltda., que ocupa 4.656 m² e representa 1,76% da receita imobiliária, entrou com pedido de recuperação judicial. A locatária acumula cinco meses de inadimplência para o pagamento de aluguel e despesas de ocupação, sendo que três vencimentos se deram após o pedido da recuperação judicial, de modo que o Fundo ingressou, em 14 de junho de 2023 com ação de despejo por falta de pagamento.

Independentemente das locações de curto prazo, o empreendimento segue sendo comercializado ativamente.

Considerando a devolução mencionada no Citlog Viracopos e que os demais ativos do Fundo, Citlog Sul de Minas, CLIS e Vila Prudente encontram-se 100% locados, o Fundo encerrou o mês com 10,6% de vacância física.

Considerando as locações vigentes, 54% da receita imobiliária do Fundo possui vencimento a partir de 2026.

ENGENHARIA

No intuito de elevar o padrão do Citlog Sul de Minas, está em andamento 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.

A obra atingiu ao final do mês de maio 5,72% de avanço acumulado, com destaque para a conclusão do estaqueamento e escavação, com avanço nas vigas baldrame e blocos.



Perspectiva do novo restaurante. Fonte: Rogério Scurciatto.

Em paralelo à obra, para viabilizar a inauguração do restaurante a partir de outubro, foi dado continuidade ao processo de concorrência para a cessão do espaço e operação do restaurante, com previsão da definição do vencedor da licitação ainda em até o final de junho, para início de operação em outubro.

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 no primeiro trimestre deste ano a 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. 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 conclusão.



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. Dessa forma, uma consultoria de gestão de energia 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 maio o Fundo iniciou a 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.

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.

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

No CLIS, foi feita a contratação serviços de manutenção corretiva da cobertura, necessária devido a casos de infiltrações. Esse serviço, que tem término previsto em julho, visa garantir a estanqueidade dos galpões e áreas comuns. A contratação contempla também um período de garantia da estanqueidade da cobertura de 14 meses após a conclusão.

Até maio foram executados 50% dos trabalhos, tendo sido iniciado pelo Bloco 200 e 300.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,65 por cota referente ao mês de maio de 2023, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de junho de 2023, aos detentores de cotas em 31 de maio 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\$).

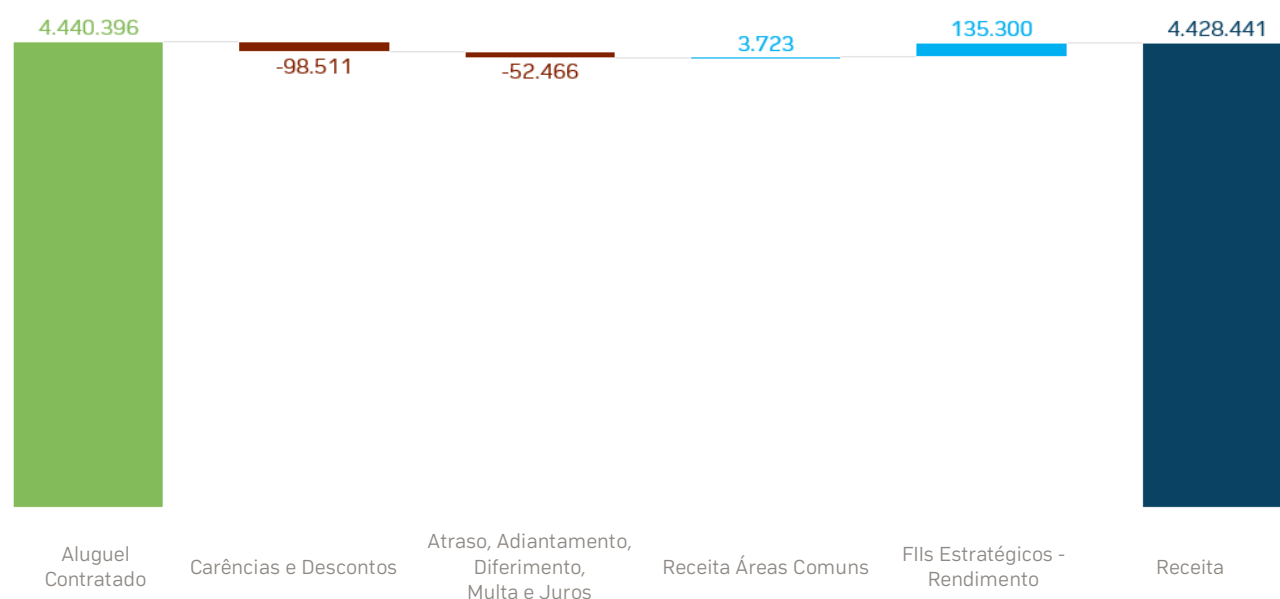
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

Resultado	mai/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	4.428.441	1,04	21.795.209	1,03
Receitas de Locação	4.289.418	1,01	21.109.996	0,99
Receitas de Áreas Comuns	3.723	0,00	18.613	0,00
FII's Estratégicos - Rendimento	135.300	0,03	666.600	0,03
Outras Receitas	76.783	0,02	505.441	0,02
FII's Líquidos - Rendimento	48.488	0,01	245.136	0,01
Fundos de Renda Fixa	28.294	0,01	260.305	0,01
Total de Receitas	4.505.224	1,06	22.300.650	1,05
Total de Despesas	(1.404.424)	(0,33)	(6.244.265)	(0,29)
Despesas Operacionais	(373.914)	(0,09)	(1.601.496)	(0,08)
Despesas Imobiliárias	72.794	0,02	(163.433)	(0,01)
Despesas Financeiras	(1.103.304)	(0,26)	(4.479.336)	(0,21)
Resultado Operacional	3.100.800	0,73	16.056.385	0,76
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	3.100.800	0,73	16.056.385	0,76
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	2.762.500	0,65	13.812.500	0,65

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 FII's Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FII's 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 (MAIO/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 FII's Estratégicos.

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

■ Receita Imobiliária
 ■ Outras Receitas
 ■ Lucro Operações
 ■ Despesas Operacionais
 ■ Despesas Imobiliárias
 ■ Despesas Financeiras



	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	Média
Resultado	0,35	1,17	0,73	0,58	0,54	0,87	-0,02	0,99	0,56	0,88	0,61	0,73	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	0,59	1,12	1,20	1,13	1,02	1,23	0,56	0,91	0,82	1,05	1,01	1,09	-

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%.

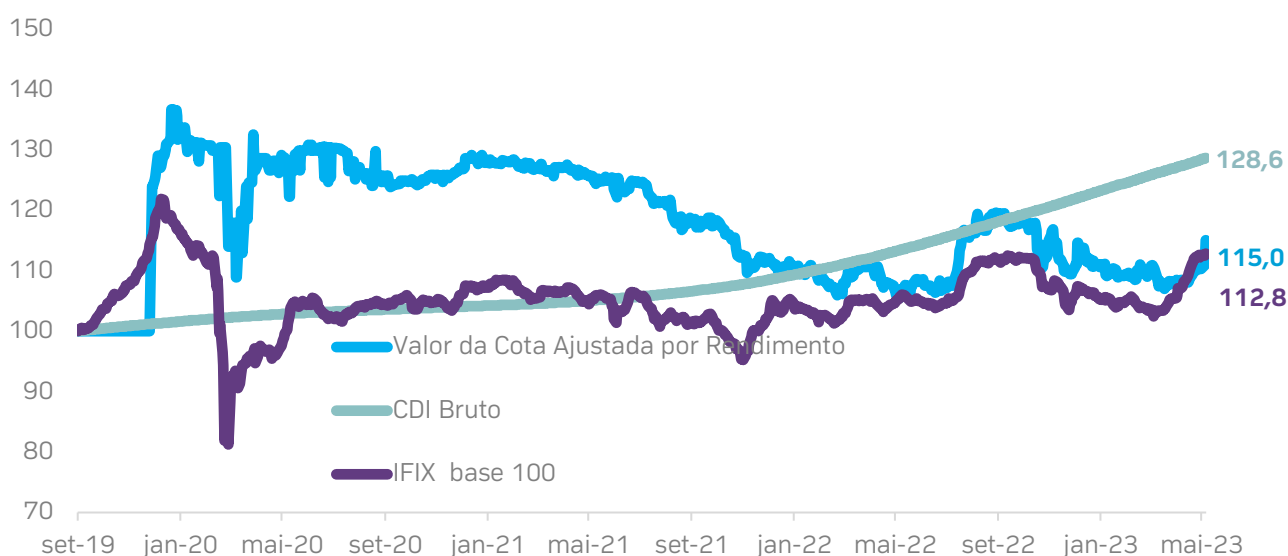
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	mai-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	81,50	90,50	86,50	100,00
Renda Acumulada	0,80%	3,59%	9,02%	27,34%
Ganho de Capital Líq.	6,06%	-3,13%	1,08%	-12,33%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,88%	0,47%	10,57%	17,20%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	114,37%	5,08%	10,61%	4,43%
% CDI Líquido	721%	10%	93%	72%
Retorno Total Bruto	8,4%	0,5%	10,4%	15,0%
IFIX	5,4%	5,1%	6,8%	12,9%
% do IFIX	154%	9%	152%	117%

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.



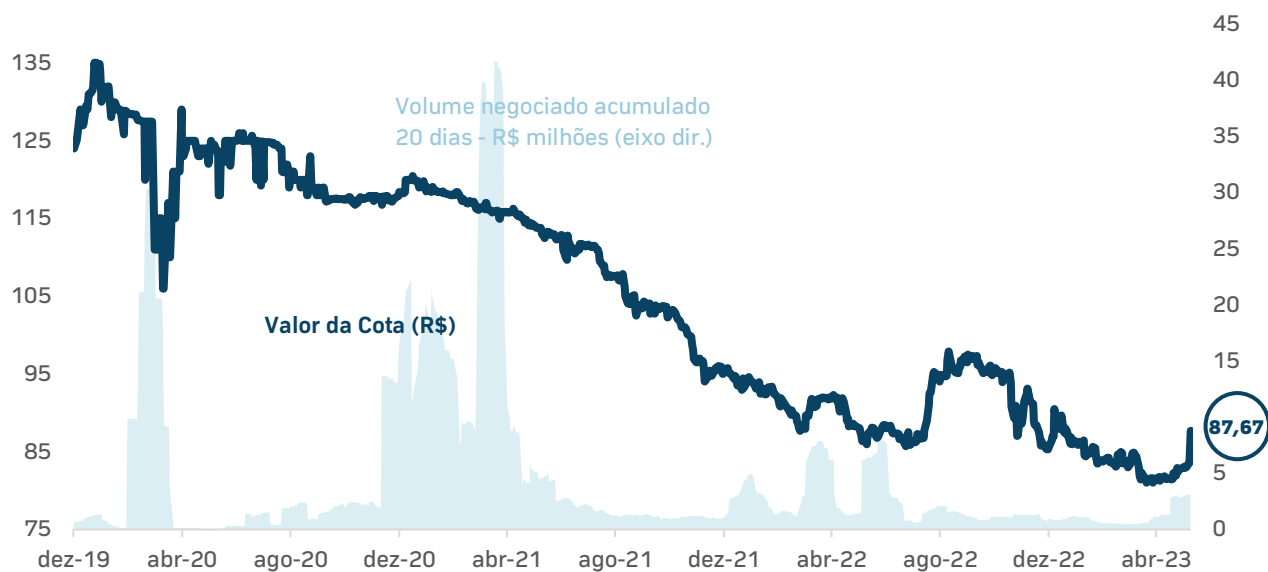
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 87,67 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 372,60 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 115,51. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 100% das cotas do Fundo.

Negociação B3	mai-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,21	6,73	17,25
Giro (em % do total de cotas)	0,92%	1,91%	4,66%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



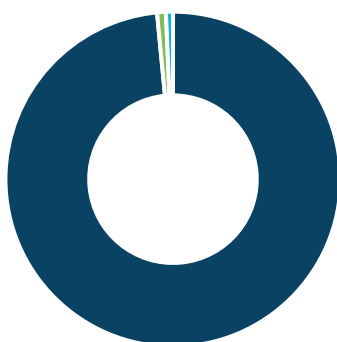
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 98% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 250,60 mil m² 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)

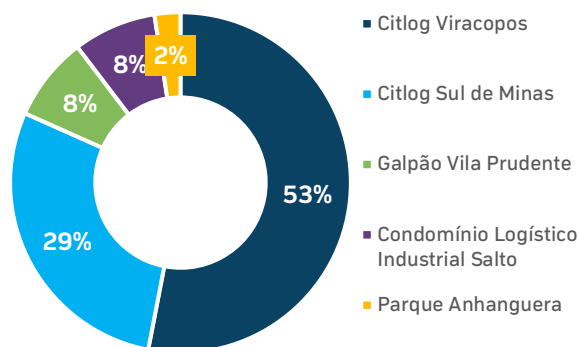


Carteira Imobiliária *

Renda Fixa

FIs Líquidos

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

5

Área bruta locável

250.608,22 m²

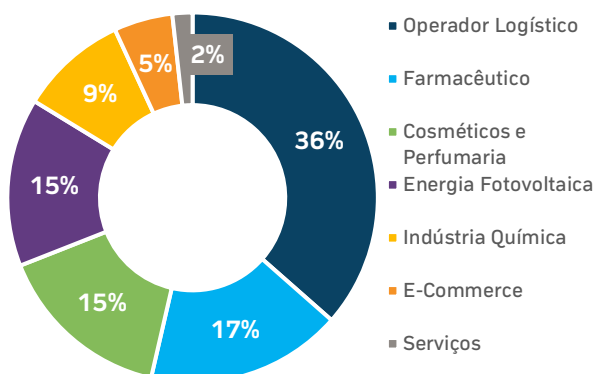
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

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	112.343	81%	343	351	4	29	50%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	152	190	6	37	32%
CLIS	Salto-SP	31.400	31.400	100%	46	52	4	28	9%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	52	9%
Total		249.210	222.683	89%	594	645	15	33	100%

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

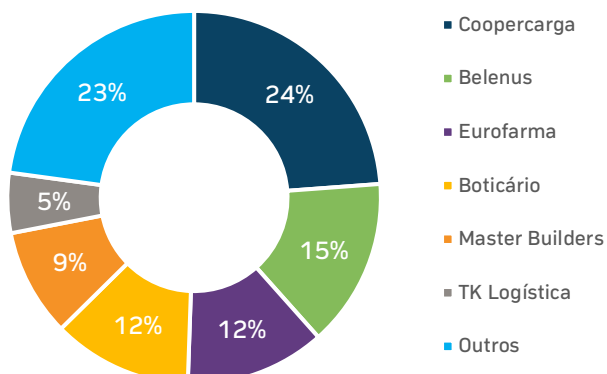
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)

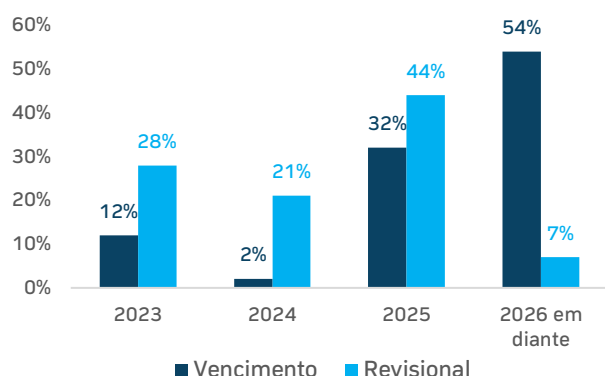


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

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

100% Contratos Típicos

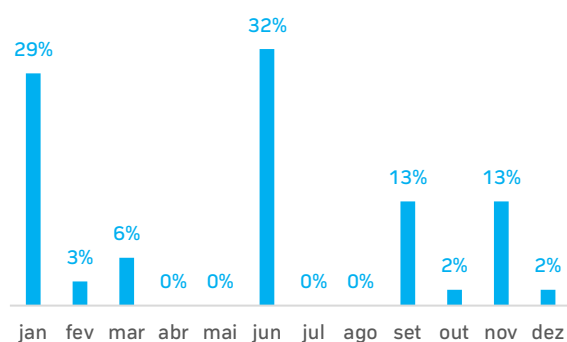


Fonte: Hedge.

MÊS DE REAJUSTE

(% da Renda dos Contratos de Locação)

100% Reajuste IPCA

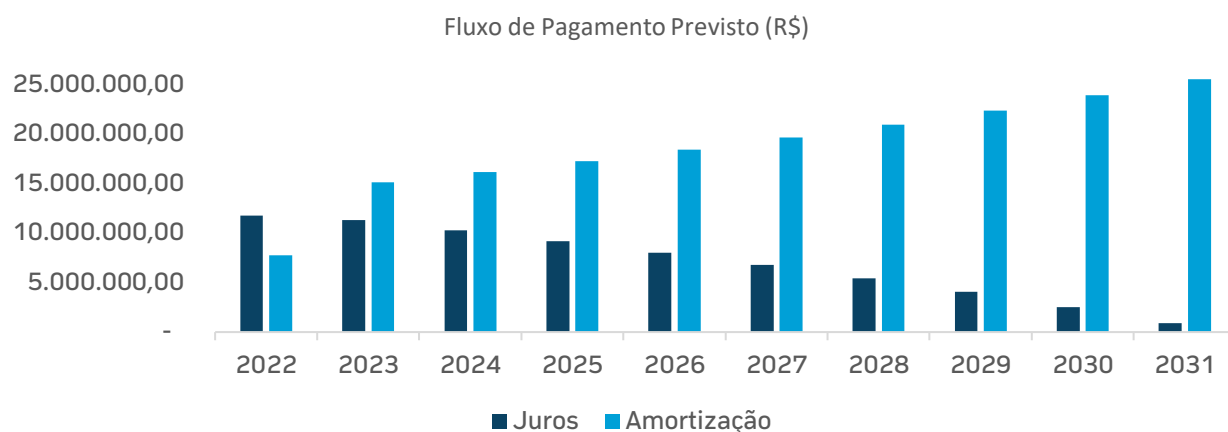


Fonte: Hedge.

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.

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	477ª, 478ª e 479ª da TrueSec
Volume	R\$ 174.699.000,00
Relação Dívida / Ativos	26,5%
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75 % ao ano
Data de Emissão	08/12/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 178.567.831,68



Fonte: Hedge

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 Citlog Sul de Minas é formado por seis 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, 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



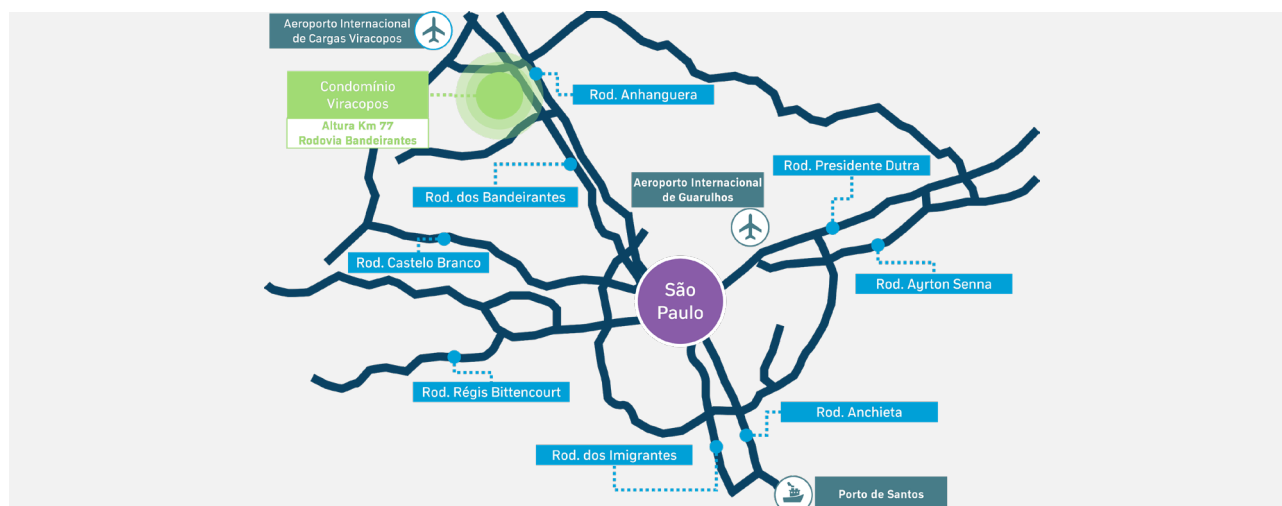
Fonte: Hedge

CITLOG VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Itupeva - SP	340.950,18 m 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 AAA, 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 12m e capacidade de piso de 6t/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, 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



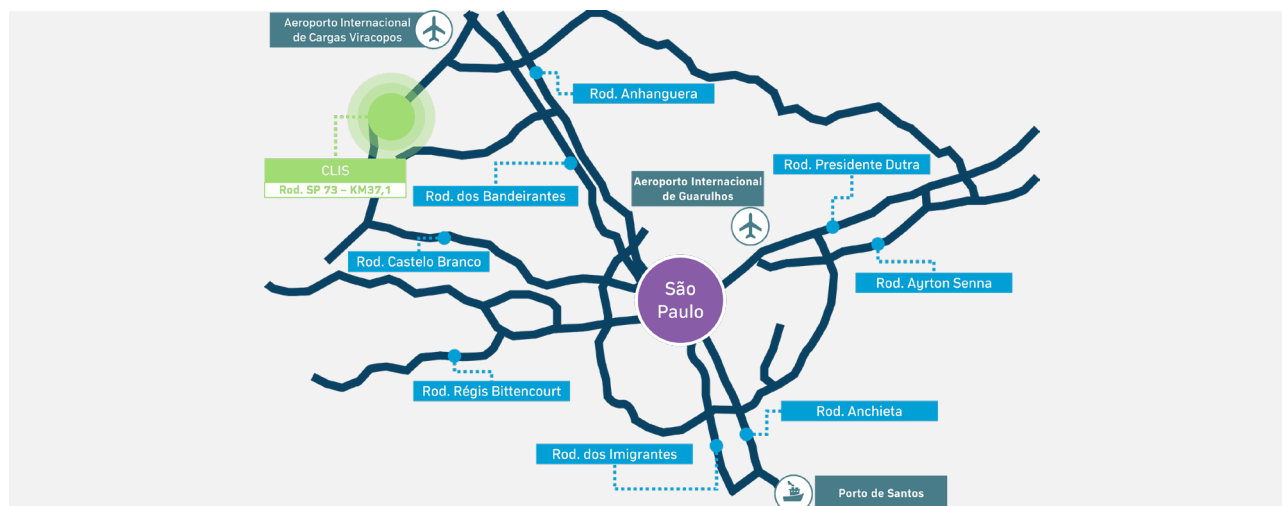
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

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



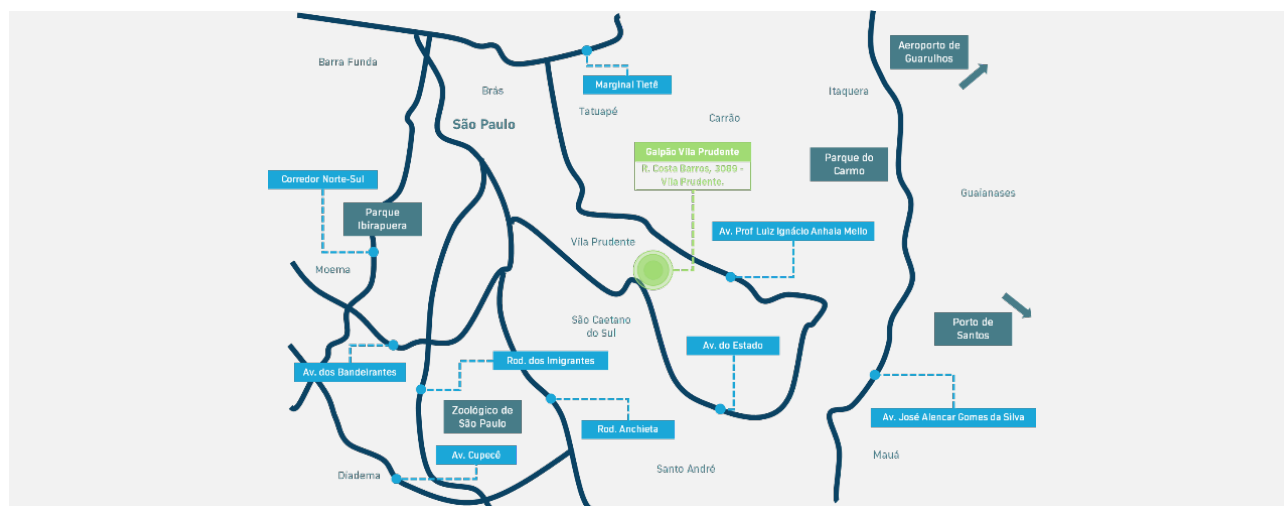
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE

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



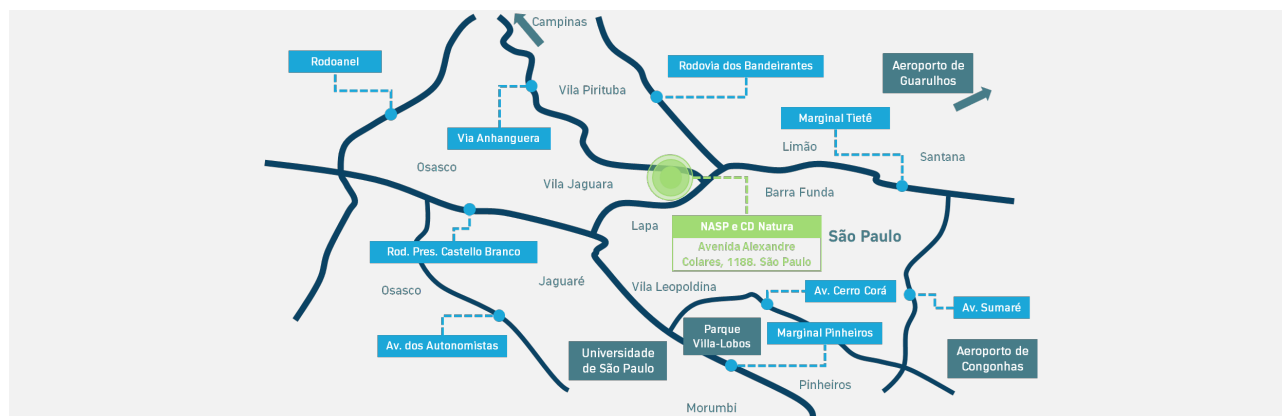
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
São Paulo - SP	112 mil m ²	63.605,67 m ²

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 m ²		
Área construída	28.922,14 m ²	5.091,00 m ²	29.592,53 m ²
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 / m ²

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.

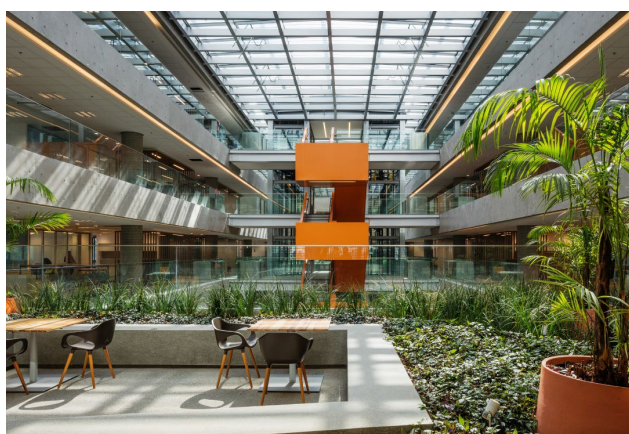
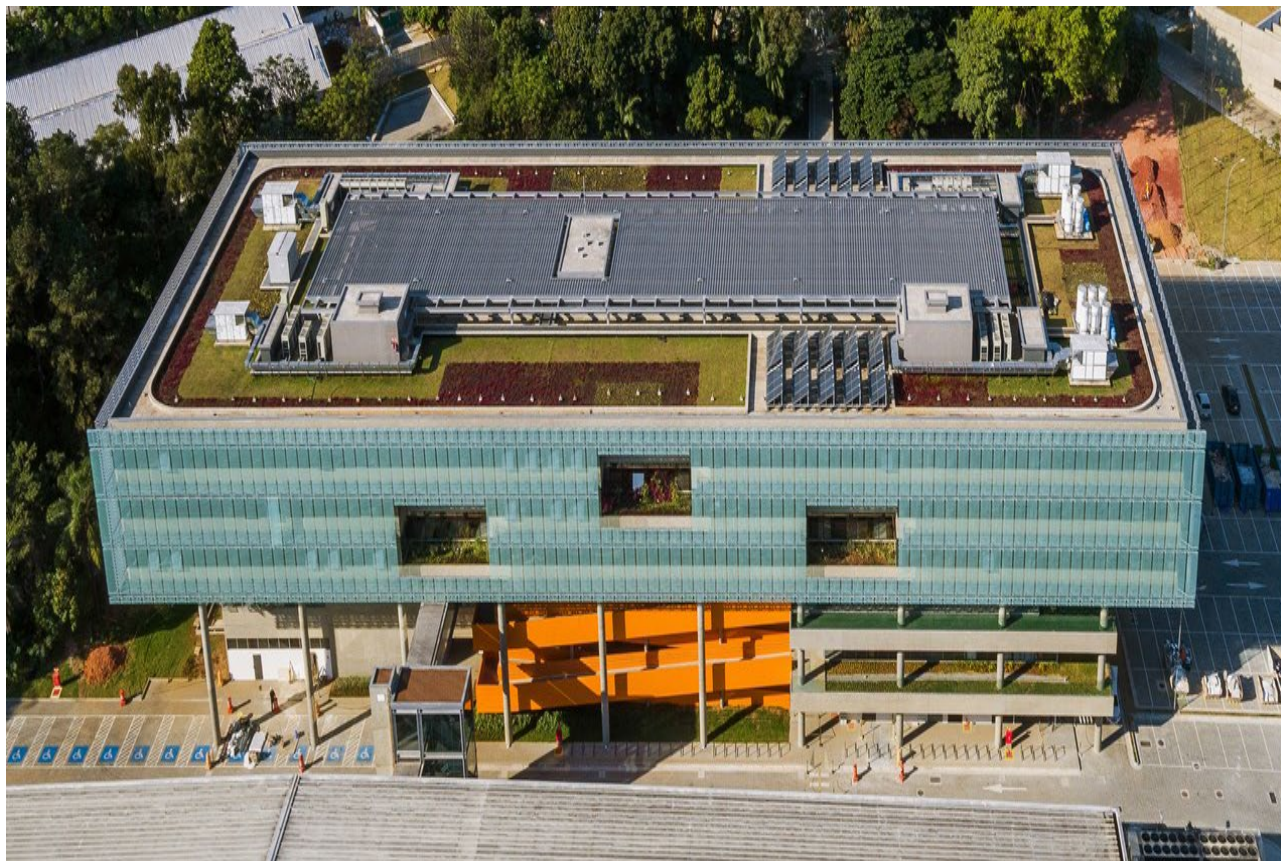
Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição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

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 **04 de maio de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE 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 recebeu, na presente data, proposta para venda da totalidade do Condomínio Logístico e Industrial Salto ("CLIS"), localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: i) R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública; e ii) R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) em dinheiro, ambas as parcelas após a superação de condições resolutivas ("Proposta de Aquisição"). Além das condicionantes de praxe para esse tipo de operação, a Proposta de Aquisição é condicionada a uma nova oferta pública de cotas do fundo proponente e à conclusão satisfatória de due diligence. O valor da proposta está em linha com o valor contábil atual do Imóvel, conforme laudo de avaliação de dezembro de 2022. A Administradora está analisando o teor da proposta para adoção das providências cabíveis quanto a sua apreciação, nos termos do Regulamento.

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.

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. 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