

Hedge Logística FII

HLOG11



JULHO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	15
CITLOG SUL DE MINAS	20
CITLOG VIRACOPOS	22
GALPÃO VILA PRUDENTE	24
PARQUE ANHANGUERA	26
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	28
DOCUMENTOS	29



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\$ 115,95

COTA DE MERCADO

R\$ 84,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 357 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

3.944

ABL PRÓPRIA*

219,2 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Setembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

Tijolo 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: julho-24.

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



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Assistimos, nos últimos meses, a um forte aumento da percepção de risco e ao consequente aumento da volatilidade dos mercados. Depois de termos um primeiro trimestre com ganhos na renda variável e uma perspectiva de continuidade na execução da política monetária, que nos levaria a encerrar 2024 com juros ao redor de 9% a.a., veio a mudança de *guidance* em meados de abril, anunciada de forma intempestiva pelo presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, em evento em Washington, trazendo a volatilidade de volta para os mercados. A partir daí o quadro só se agravou. As críticas feitas pelo Presidente Lula ao presidente do BACEN, que sempre existiram, tornaram-se mais frequentes, causando muito ruído. Aliás, sempre que a situação permite, o presidente Lula critica a autonomia do BACEN, a política monetária praticada e o próprio presidente da instituição. O fato é que essa instabilidade vem de inúmeras desconfianças, que vem crescendo ao longo dos últimos meses e não apenas de discursos do presidente Lula.

A condução da política monetária pelo Banco Central dos Estados Unidos (FED) foi um dos principais pilares do aumento do nervosismo do mercado. Começamos o ano com a grande maioria dos analistas prevendo pelo menos cinco cortes na taxa de juros americana. Terminamos junho com o mercado acreditando que talvez não tivéssemos corte de juros algum em 2024 e assistimos, na primeira semana de agosto, a defensores de um corte extraordinário (fora do calendário de reuniões) e um corte de 0,50% na reunião de setembro, seguido de outros cortes nas demais reuniões de 2024 e algumas de 2025 levando a um corte de 150 a 200 bps ao fim do ciclo. Essas alterações de grande magnitude, em um espaço de tempo tão curto, fizeram a volatilidade dos mercados disparar, como pudemos verificar no começo de agosto, quando o VIX, indicador que mede a volatilidade no mercado americano, teve a maior variação dentro de um mesmo dia da história, além de atingir a terceira maior marca já vista (65,73).

Continuando no mercado externo, o inesperado aumento da taxa de juros promovido pelo Banco Central do Japão (BoJ) foi o gatilho para essa movimentação, ao subir para 0,25% os juros de referência, após tê-los aumentado, quatro meses atrás, de zero para 0,10%, colocando a taxa acima de zero pela primeira vez em dezessete anos. Há décadas o mercado faz operações de *carry trade* com a moeda japonesa (YEN). O juro baixo no Japão por tanto tempo dava confiança para que os investidores tomassem empréstimos em Yen e aplicassem os recursos em ativos diversos, como moedas em países com juros mais elevados como o Brasil ou o México, ou mesmo ações de tecnologia. A desmontagem dessas operações, que alguns estimam podem ter um tamanho superior a um trilhão de dólares, trouxe ordens de liquidação a mercado para parar as perdas dos investidores (*stop loss orders*) e com o alto nível de alavancagem que o mercado tem, acabou causando esse pico de volatilidade que mencionamos no parágrafo anterior. Em catorze dias o SP500, índice de preços da bolsa americana, desvalorizou-se 8,50% e o NIKEI, índice de preços da bolsa japonesa, apresentou uma queda de 12,40% no pregão de 5 de agosto, na segunda maior queda da história para esse indicador.

No campo interno a grande preocupação segue sendo a situação fiscal do Brasil. Os investidores continuam duvidando da capacidade da equipe econômica em entregar o resultado primário prometido (banda entre -0,25% e 0,25 % do PIB) além de temer por um aumento da inflação em virtude da grande variação apresentada pela moeda americana em relação ao real, chegando a bater R\$ 5,86/dólar. Dessa forma os mercados de juros futuros passaram a apresentar um grande prêmio de risco embutido nos preços. Para ilustrar, o DI de janeiro 2025 chegou a precificar uma taxa de juros terminal para 2024 ao redor de 11,75%, embutindo, portanto, um aumento de juros de 1,25 p.p. até o final do ano em um ciclo total de aperto monetário, quando se olha para os meses seguintes, da ordem de 200 bps. A ata da última reunião do Comitê de Política Monetária do BACEN (COPOM) trouxe clara preocupação de seus integrantes com relação à convergência da inflação à meta de 3%. Esse tom mais conservador está manifestado quando o BACEN afirma que não hesitará em elevar a taxa de juros para assegurar a convergência da inflação à meta. Enfim, esse quadro agudo, na nossa opinião, representa o lado histórico do mercado. Quando a situação chega a esse nível de nervosismo e torna-se, pode se dizer, caótica, precisamos parar para respirar fundo e avaliar se a situação é realmente tão extrema como os mercados estão precificando ou se a desalavancagem de posições realizadas em outro nível de preços e outra situação de mercado não leva as cotações a níveis que não se verificarão quando essas posições forem liquidadas.

Concordamos que o Brasil tem uma relação dívida/PIB mais delicada que seus pares emergentes, perto dos 80%, enquanto Chile, México e África do Sul, por exemplo, estão com esse indicador ao redor de 40%. Portanto, temos que endereçar de maneira clara como estabilizar essa relação pelo menos nos próximos cinco anos para podermos atrair o capital internacional que tanto precisamos para promover o investimento que trará o crescimento que desejamos. Mas o quadro não é tão ruim. Existem indicadores que mostram que estamos no



caminho certo, talvez sem a intensidade que os mais aflitos desejassem, mas sem dúvida a direção está correta, como demonstram dados e fatos recentes.

O Ministério da Fazenda anunciou medidas de contenção no gasto público, R\$ 11,2 bilhões de bloqueio orçamentário e R\$ 3,8 bilhões de contingenciamento, além de estabelecer uma trava adicional pela qual os Ministérios só poderão empenhar 35% da verba orçamentária que restou após os cortes, ou seja, já abriu o espaço necessário para mais bloqueios e contingenciamento à frente, o que é alinhado com a expectativa de resultado primário. A pesquisa FOCUS do BACEN passou a prever um déficit primário de 0,69% ante 0,80% anteriormente. O número ainda é alto e fora da meta, mas com as novas medidas deve diminuir. O fato é que sairemos de um déficit de R\$ 230 bilhões em 2023 para um número significativamente menor em 2024. É fato também que o presidente Lula reafirmou seu compromisso com o arcabouço fiscal para 2024 em 28 de julho, em cadeia nacional, e aceitou o contingenciamento para esse ano e para o próximo. O governo iniciou uma operação pente fino nos benefícios sociais e pode haver medidas adicionais de cortes de gastos.

Tivemos crescimento de 4,10% na produção industrial sobre maio e 3,20% sobre junho de 2023, com crescimento de 2,60% no ano. O desemprego terminou o segundo trimestre de 2024 em 6,90%, o menor nível em dez anos. Espera-se crescimento do PIB entre 2,30% e 2,50% em 2024. O Brasil tem indicadores razoáveis tanto na balança de pagamentos quanto nas contas fiscais. Estamos com um crescimento de arrecadação da ordem de 8,50% real. Temos aumento de massa salarial da ordem de 9%, reservas internacionais elevadas, inflação relativamente controlada e contas públicas sendo ajustadas, de novo, talvez sem a intensidade desejada. Mas todas essas medidas estão na direção correta.

Não precisamos de maior aperto monetário. O que precisamos é ter uma meta de inflação realista. Em 25 anos de política de metas de inflação, em apenas quatro oportunidades o Brasil teve inflação abaixo de 4%, sendo que em duas delas estávamos na esteira da forte recessão do fim do desastroso governo Dilma. Realista para o Brasil seria termos uma meta de inflação de 3,75%, caindo a cada dois anos algo como 0,25%, por exemplo, e uma banda de tolerância menor, talvez da ordem de 0,75%. Com esse quadro, o teto da banda ficaria inicialmente inalterado em 4,50%, mas o centro em linha com o que temos de previsão para os próximos doze meses na FOCUS, eliminaria qualquer clamor por mais aumento de juros. O que será melhor: inflação de 3,75% para os próximos doze meses, juros em 10,50%, desemprego em 6,90% e crescimento do PIB de 2,50% ou inflação de 3,0%, juros de 12,50%, desemprego em 9% e crescimento zero do PIB? Muito possivelmente esse seria o quadro para frente, se tivéssemos que apertar a política monetária e subir os juros em 200 bps como o mercado precifica.

Sem dúvida, não esperávamos que o mercado tivesse o comportamento que teve até o momento. Nossa visão para 2024 era mais otimista do que aquela que está se manifestando, mas consideramos esse momento vivido nas últimas três semanas como algo fora do razoável, uma verdadeira histeria alavancada pela desmontagem de posições a nível global. Sim, poderíamos estar vivendo um momento de maior tranquilidade nos mercados se tivéssemos fundamentos melhores, mas dentro da realidade que temos, tanto no que diz respeito ao quadro político e aqui fazemos menção ao Legislativo também, como às restrições orçamentárias, com total incapacidade para investimentos por parte do Governo Federal em virtude do comprometimento com gastos obrigatórios, estamos navegando na direção correta. Com ajustes na indexação dos pensionistas e beneficiários de programas públicos à política de reajuste do salário mínimo e uma reforma administrativa que reduza o tamanho do Estado, talvez consigamos apertar o passo na direção correta.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em junho e julho, além do acumulado para o ano.

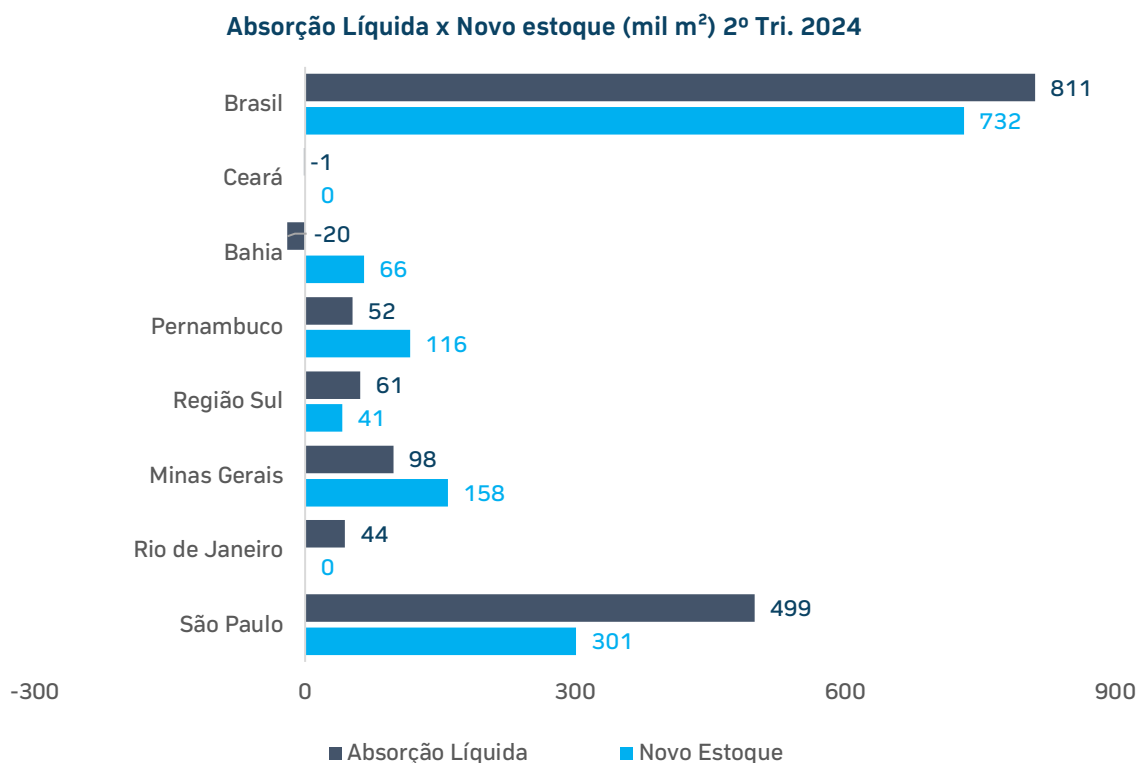
Variação dos Indicadores	jun-24	jul-24	2024
Ibovespa	1,48%	3,02%	-4,87%
IFIX	-1,04%	0,52%	1,61%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	1,86%	16,95%
DI Fut - Jan/25	+38 bps	-6 bps	+68 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

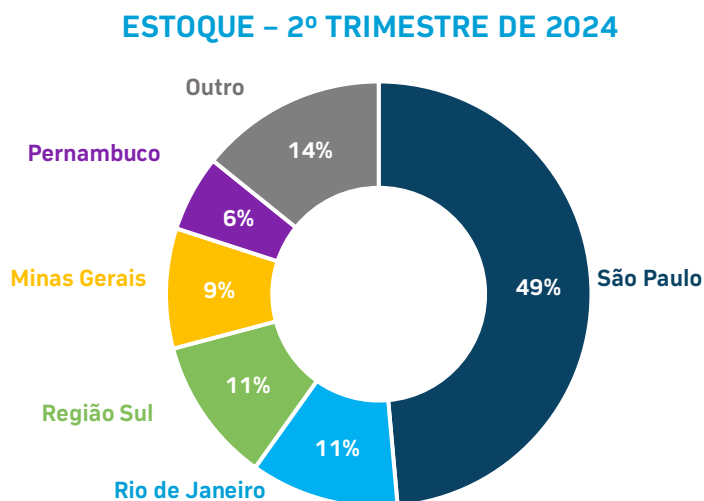
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o segundo trimestre de 2024 foram mais de 10,9 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil e uma absorção líquida de 11,1 milhões de m² no mesmo período. No segundo trimestre de 2024 a taxa de vacância das classes A, AA e AAAA foi de 9,53%, uma redução de 6,6% comparado ao trimestre anterior. Nos últimos 9 trimestres a taxa de vacância manteve-se nos mesmos patamares, oscilando entre 9% e 11%.



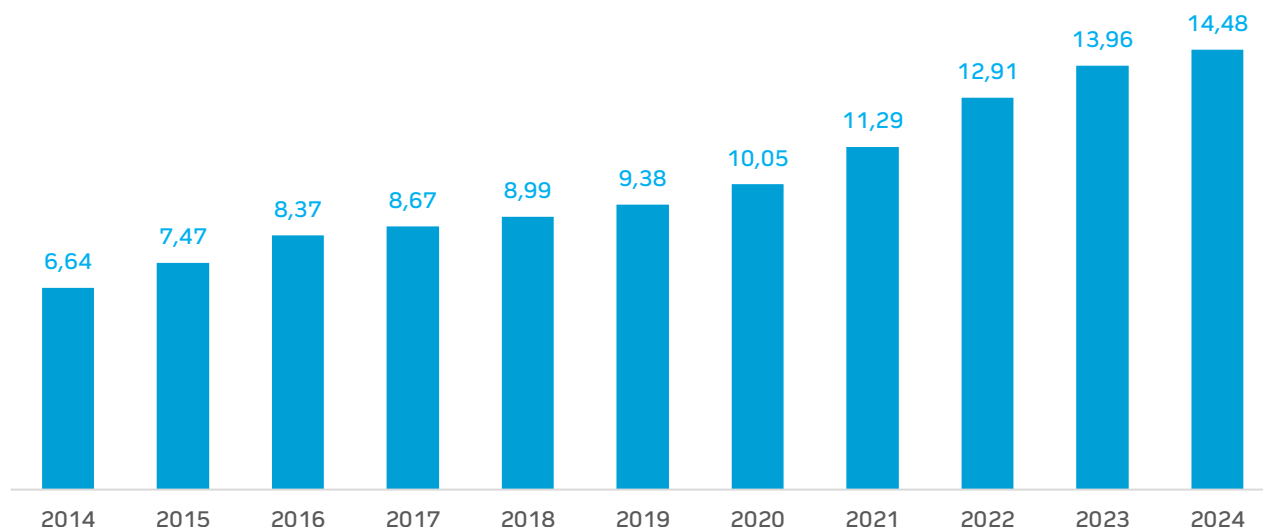
Fonte: Buildings/Hedge.

São Paulo representa 49% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 55% desde o início de 2020, atingindo 28,8 milhões de m² em condomínios logísticos.



Fonte: Buildings/Hedge.

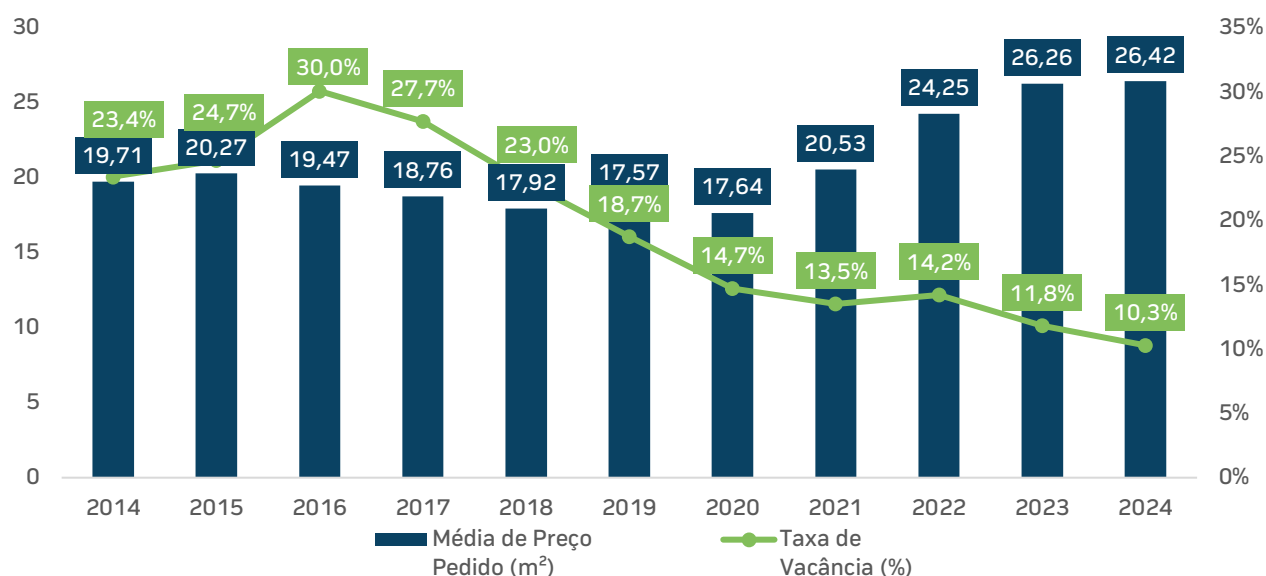
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No segundo trimestre de 2024 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 10,3%, comparando aos números do segundo trimestre de 2023 houve uma queda de 4,2%. Esse resultado é um reflexo do aumento da taxa de absorção líquida, que ao longo desse período foi 57% positiva. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo no segundo trimestre de 2024 foi de 301 mil m² e a absorção líquida foi de 499 mil m².

VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M²):



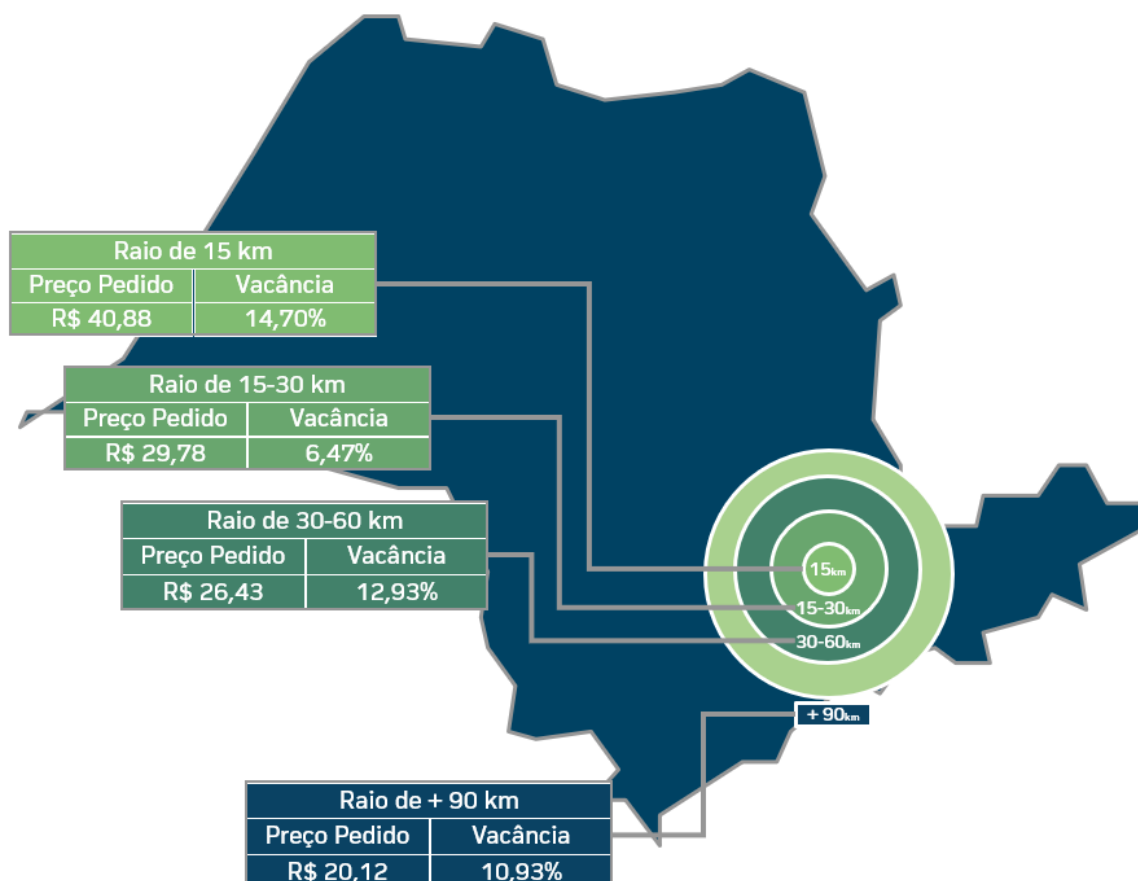
Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo, o raio de até 15km possui os preços mais elevados, além do atrativo que é a distância, a oferta de estoques nessa região é baixa. A média de preços dessa região são de R\$ 40,88/m².

No raio de 15-30 km, concentram a maior parte do novo estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos e entregas recentes de 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 de R\$ 29,78/m².

Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar. A taxa de vacância no raio de 15-30 km no segundo trimestre de 2024 foi de 6,5%.

No raio de 30-60 km, região que concentra o maior estoque total do estado, observa-se uma taxa de vacância um pouco mais elevada, de 12,9% e média de preços pedido de R\$ 26,43/m². 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.

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.

Nos dois primeiros trimestres de 2024, num raio de até 15-30 km da capital de São Paulo, já foram entregues mais de 286 mil m² de novo estoque e 388 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 30-60km, do primeiro trimestre de 2020 até o segundo trimestre de 2024, a entrega de novos estoques até o momento foi de 2,14mm m² e a absorção líquida de 2,16mm m², resultando na queda da taxa de vacância em 33,8% desde o início de 2020. Seguindo dessa queda, no mesmo período, o valor do preço pedido subiu 41,6%.

No raio de 90 km a entrega de estoque desde o início de 2020 foi baixa, foram entregues 573 mil m² e a absorção líquida foi de 950 mil m². A taxa de vacância no segundo trimestre de 2024 foi de 10,9%, apresentando uma redução de 57,1% desde o início de 2020, e o preço pedido nesse período apresentou aumento de 29,40%.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 62 condomínios e 3,01 milhões de metros quadrados de área locável no segundo trimestre de 2024, sendo 158 mil m² de novo estoque entregue no ano. A taxa de vacância foi superior a 10%, algo que não acontecia desde o primeiro trimestre de 2021. A atividade construtiva do Estado segue forte, aproximando Minas Gerais do posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado.

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Conforme Fato Relevante de 21/05/2024, o Fundo firmou Contrato de Locação para os módulos B1, B2, B3 (parte) e B4 (parte), todos do Galpão B do Condomínio Citlog Viracopos. A locação totaliza 15.308,66 m², representa 11% da área locável do empreendimento e 7% da área locável total do Fundo. O Contrato possui prazo de vigência de 15 anos com início em 1º de junho de 2024 e término em 31 de maio de 2039. As condições comerciais foram firmadas em linha com o mercado da região e foi concedida carência de 6 meses para pagamento do aluguel. O Fundo é responsável por realizar investimentos necessários para adaptação do Imóvel à operação da nova locatária, em montante estimado em aproximadamente R\$ 2,7 milhões, sendo que, em caso de rescisão antecipada da locação, a locatária deverá realizar o pagamento de indenização equivalente a todo o investimento realizado, proporcionalmente ao período de cumprimento do Contrato, atualizado pela variação positiva do CDI.

Também no final do mês de maio o Fundo firmou Contrato de Locação para o módulo B11, no Galpão B, por um período de 2 meses, com a locatária do módulo B12, para uma transição de implantação de operação. A área locada totaliza 5.972,91 m², com início de vigência em 1º de junho de 2024 e término em 31 de julho de 2024. Ao final do mês de julho foi acordado uma extensão de prazo desta locação até o dia 15 de agosto de 2024.

No mês de julho o Fundo negociou uma nova locação para os módulos B3 (parte), B4 (parte), B5 (parte) e B6 (parte), todos no Galpão B do empreendimento, conforme Fato Relevante de 12/08/2024. A locação é uma expansão de um contrato vigente, com operação atualmente no Galpão A. Esta expansão mantém a operação atual no Galpão A e amplia a operação para o galpão vizinho. A nova área acrescida totaliza 12.416,84 m², com início de vigência em 1º de agosto de 2024, mantendo o término do atual contrato de locação em 30 de junho de 2027.

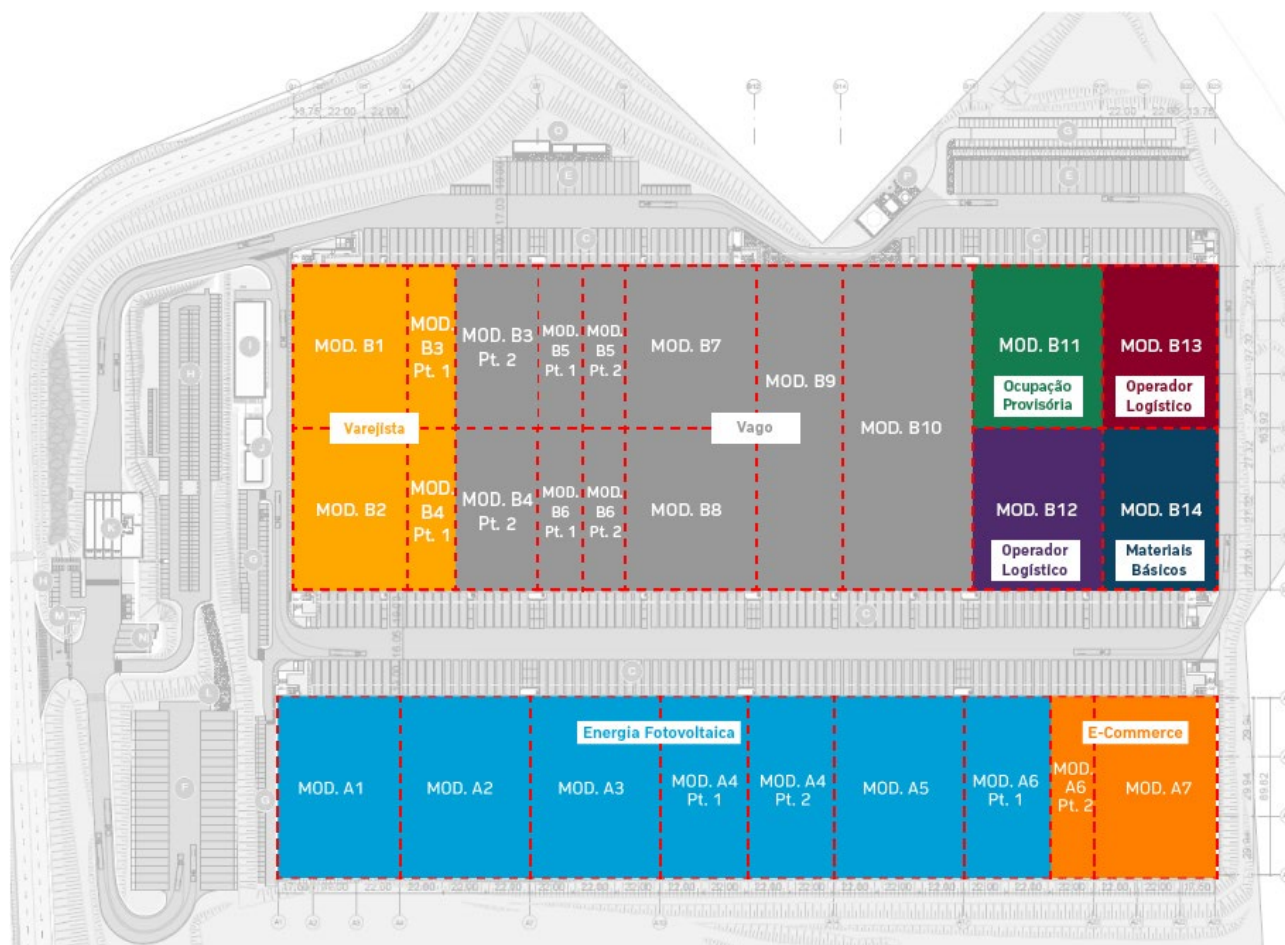
Considerando a devolução da locação provisória do módulo B11 e a negociação da nova área expandida, o Condomínio Citlog Viracopos atingirá 95.016,86 m² de área locada, que representa 68% da área locável total do empreendimento e a vacância do Fundo será reduzida para 20%. A equipe de gestão permanece focada na comercialização da área vaga remanescente. No mês de julho, o empreendimento teve um crescimento substancial nas demandas de locação, tendo recebido oito visitas dentro do mês. Atualmente existem seis demandas ativas, estando uma delas avançada, em fase de minuta contratual.

No Citlog Sul de Minas, em abril foi concluída a saída do locatário do setor farmacêutico que correspondia a 6,8% da área do condomínio e possuía o contrato de locação com término previsto para outubro de 2023. Dada a necessidade da empresa de ampliar suas operações, o contrato, que não seria renovado, havia sido prorrogado até abril de 2024 para permitir a desmobilização da locatária. Ainda em 2023 o Fundo havia acordado a expansão do locatário vizinho para a ocupação desta área tão logo fosse disponibilizada, o que ocorreu em 1º de maio de 2024, de modo que o empreendimento permanece 100% locado. Também em maio, o Fundo recebeu notificação cujo objeto é a rescisão antecipada de uma locatária do setor farmacêutico que ocupa um módulo. A locatária cumprirá aviso prévio de 210 dias desde a notificação de rescisão, de modo que a saída está prevista para dezembro. A área a ser desocupada representa 6,7% da área locável do empreendimento e 2,0% da área locável total do Fundo. Desde o aviso de devolução o Fundo iniciou tratativas com o locatário vizinho, que demonstrou interesse na expansão, estando as negociações avançadas, ainda em andamento.

Conforme Fato Relevante publicado em 29/05/2024, o Fundo recebeu proposta para venda da totalidade do imóvel Vila Prudente pelo valor de R\$ 52.000.000,00 a serem pagos à vista. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de diligência e formalizações de praxe para transações desta natureza. O processo de análise da documentação e as discussões contratuais seguem em andamento entre o Fundo e o proponente comprador sendo que, tão logo seja concluído o processo, será disponibilizada comunicação ao mercado e aos investidores.

O Fundo encerrou o mês com 23% de vacância física.

MAPA DE OCUPAÇÃO - CITLOG VIRACOPOS



ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No Citlog Sul de Minas, nesse mês de julho foi iniciada uma nova obra na área de bolsão de estacionamento em frente ao restaurante, para implantação de um desvio da drenagem de águas pluviais, devido à danos identificados em trecho existente. Esta obra tem previsão de conclusão no mês de agosto e visa garantir o funcionamento de escoamento da drenagem, devendo estar adequado para o próximo período chuvoso.

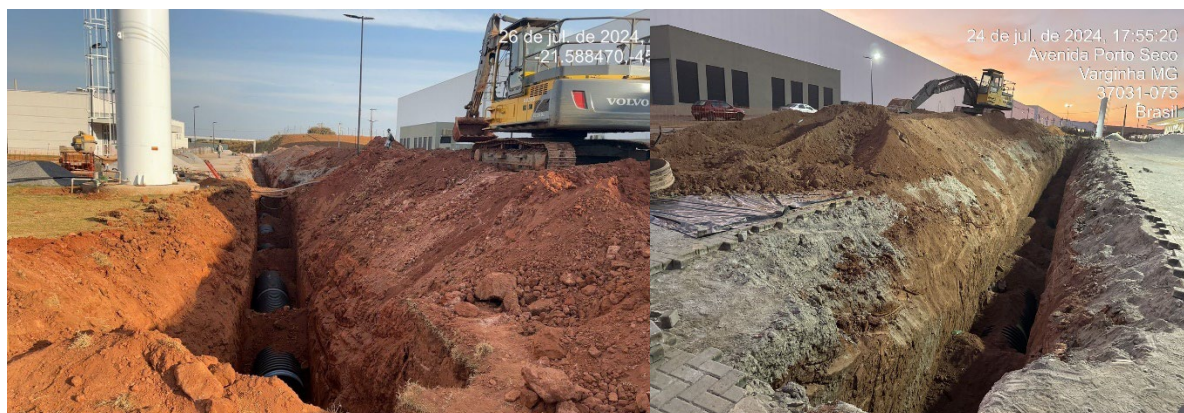


Foto obra de drenagem no Citlog Sul de Minas.

A obra de extensão da Avenida Porto Seco, que está sendo realizada pela Prefeitura de Varginha, teve sua infraestrutura concluída (pavimentação e drenagem) em junho, restando apenas a cobertura vegetal dos taludes e a sinalização viária para a conclusão total. Em julho foi identificada a necessidade de uma adequação em uma das ligações da nova via com a via existente, tendo havido uma revisão com a inclusão de uma rotatória nesta conexão, cuja pavimentação do trecho adicional foi iniciada e segue em andamento até o mês de agosto. Segue

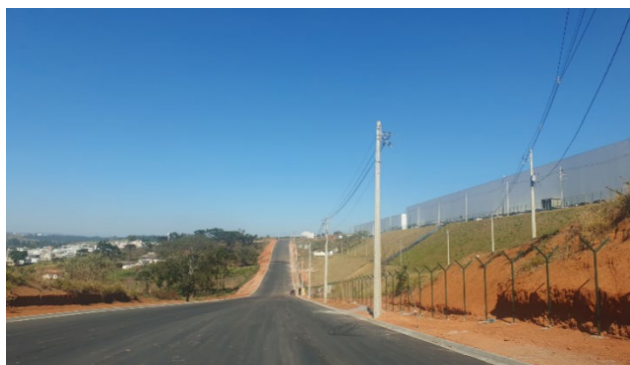
em andamento também a revisão no projeto de sinalização, contemplando já a revisão da geometria da via, atendendo também a demandas do Fundo para compatibilização com os acessos do condomínio. Esta extensão da avenida ligará as duas portarias existentes do condomínio, facilitando o seu acesso.

Em paralelo a execução da avenida, segue em andamento a implantação de um novo gradil de fechamento perimetral do empreendimento com divisa à via pública.

Considerando as novas possibilidades de acesso, o Fundo contratou consultorias para a análise de possíveis melhorias na infraestrutura da portaria e segurança do empreendimento.



Foto aérea do Citlog Sul de Minas – Vista do restaurante implantado e da nova avenida em implantação.



Fotos da nova avenida, com instalação do gradil e execução da rotatória.

Os trabalhos de manutenções e melhorias na cobertura dos galpões por sua vez, seguiram em execução em julho, com previsão de finalização em agosto. Esta manutenção resultará no reforço da estanqueidade da cobertura, que tem sofrido em períodos de chuva com recorrentes infiltrações. A empresa contratada foi a mesma que executou a implantação da cobertura dos galpões e forneceu dois anos de garantia para a cobertura.

No Citlog Viracopos, após a recuperação de talude, decorrentes de escorregamentos com fortes chuvas, a canaleta de drenagem, que também havia sido danificada foi recuperada com conclusão no mês de julho.

Também no Citlog Viracopos, considerando as novas locações, o Fundo contratou o fornecimento e instalação de divisórias para o isolamento das áreas locadas, a qual segue em execução.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,40 por cota referente ao mês de julho de 2024, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de agosto de 2024, aos detentores de cotas em 31 de julho de 2024.

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\$).

No mês de julho de 2024, houve um descasamento no pagamento de despesas e recebimento de receita e reembolso de despesas.

Resultado	julho-24	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	3.315.165	0,78	22.619.325	0,89
Receitas de Locação	3.174.083	0,75	21.774.822	0,85
Receitas de Áreas Comuns	-	-	4.145	0,00
FII's Estratégicos - Rendimento	141.082	0,03	840.358	0,03
Outras Receitas	158.439	0,04	401.092	0,02
FII's Líquidos - Rendimento	43.101	0,01	261.299	0,01
Rendimento LCIs	102.571	0,02	7.770	0,00
Fundos de Renda Fixa	12.768	0,00	132.024	0,01
Total de Receitas	3.473.604	0,82	23.020.418	0,90
Total de Despesas	(453.914)	(0,11)	(13.116.529)	(0,51)
Despesas Operacionais	(63.957)	(0,02)	(2.021.317)	(0,08)
Despesas Imobiliárias	(138.441)	(0,03)	(2.050.714)	(0,08)
Despesas Financeiras	(251.516)	(0,06)	(9.044.498)	(0,35)
Resultado Operacional	3.019.690	0,71	9.903.888	0,39
Lucro Operações	-	-	2.626.685	0,10
Imóveis	-	-	2.626.685	0,10
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	3.019.690	0,71	12.530.574	0,49
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	1.700.000	0,40	11.985.000	0,47

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, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRI's emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JULHO/24)

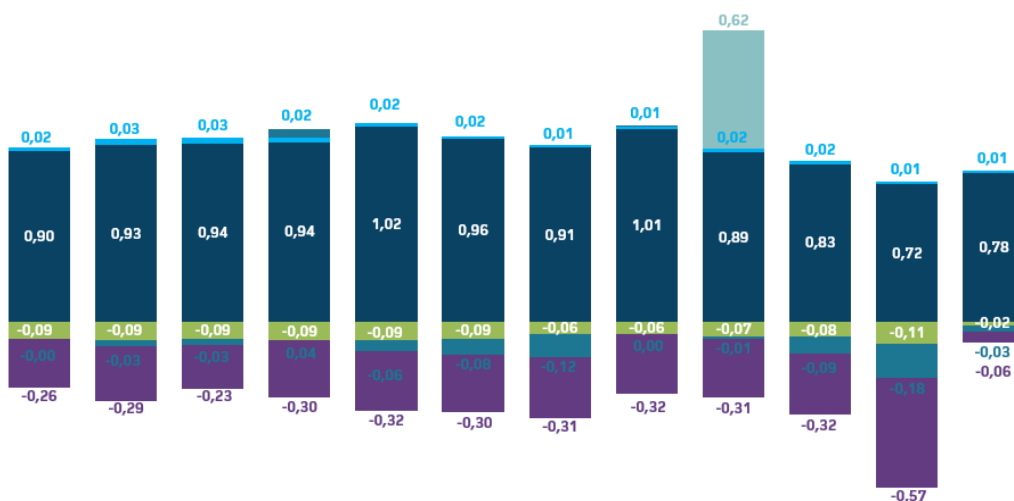


Fonte: Hedge.

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 FIs Estratégicos.

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

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



	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	Média
Resultado	0,57	0,55	0,62	0,61	0,58	0,50	0,42	0,65	1,13	0,36	-0,13	0,69	0,55
Rendimento	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,52	0,40	0,54
Resultado Acumulado	1,00	0,90	0,86	0,83	0,76	0,80	0,76	0,95	1,62	1,53	0,88	1,19	-

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%.

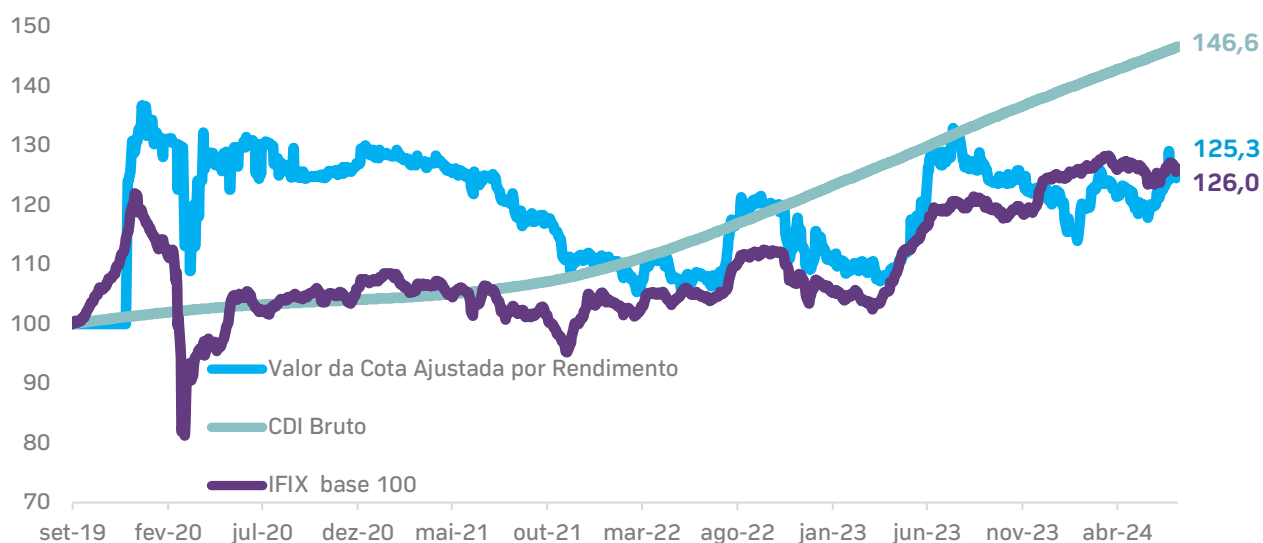
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	julho-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	81,40	85,80	95,93	100,00
Renda Acumulada	0,64%	4,04%	7,01%	35,36%
Ganho de Capital Líq.	2,56%	-2,10%	-12,44%	-16,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,21%	1,99%	-5,65%	23,31%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	41,30%	3,43%	-5,65%	4,44%
% CDI Líquido	416%	38%	-	61%
Retorno Total Bruto	3,8%	1,9%	-5,4%	19,4%
IFIX	0,5%	1,6%	5,2%	26,0%
% do IFIX	735%	121%	-	74%

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.



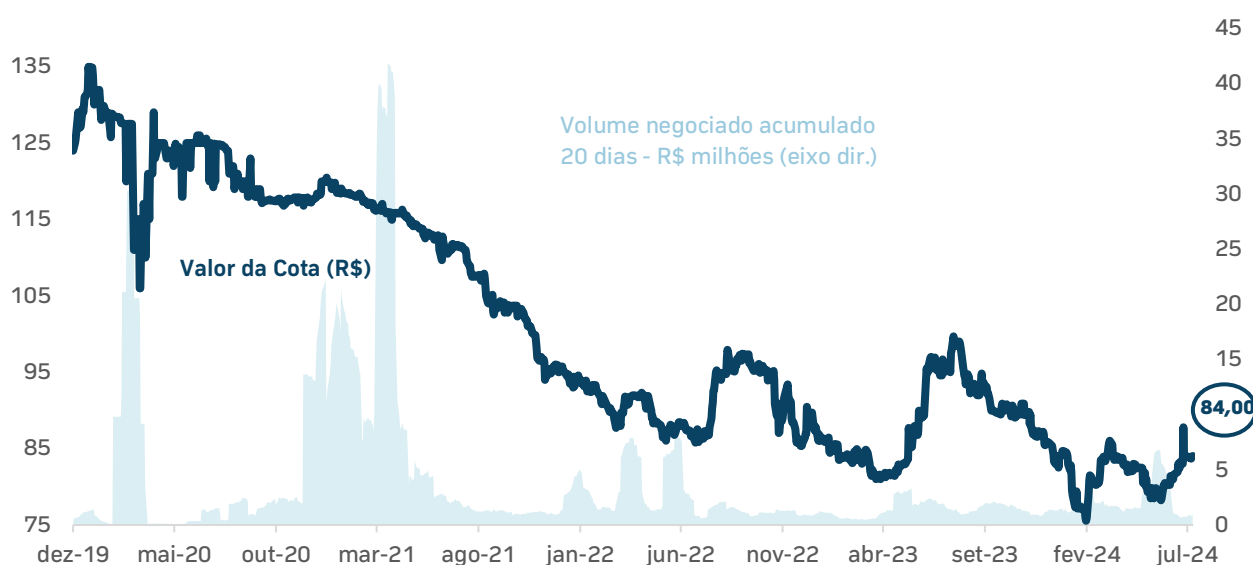
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 84,00 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 357 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 115,95. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	julho-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,06	14,91	23,49
Giro (em % do total de cotas)	0,30%	4,68%	6,62%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



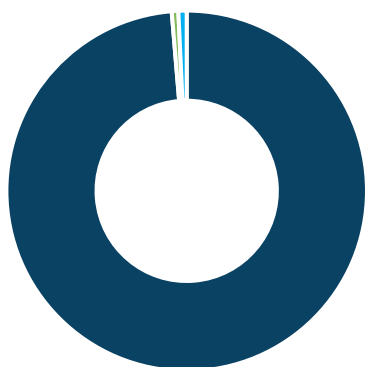
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 98,7% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 219,2 mil m² de área locável distribuídos em cinco empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos, 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.

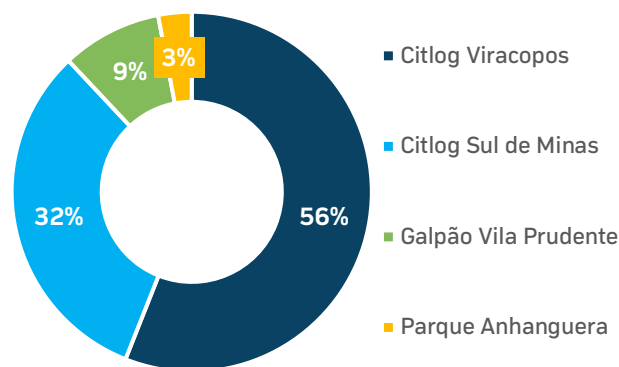
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.



CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	4	Área bruta locável	219.204,58 m²
-----------------	---	--------------------	---------------

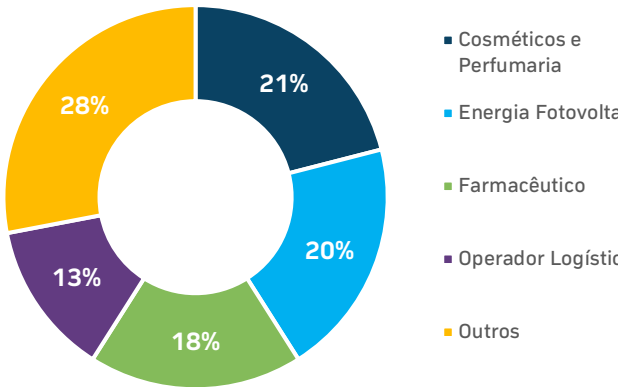
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

Imóveis	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	82.600	59%	350	353	6	63	44%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	158	201	5	24	43%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	38	12%
Total		217.810	161.540	74%	560	607	12	43	100%

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

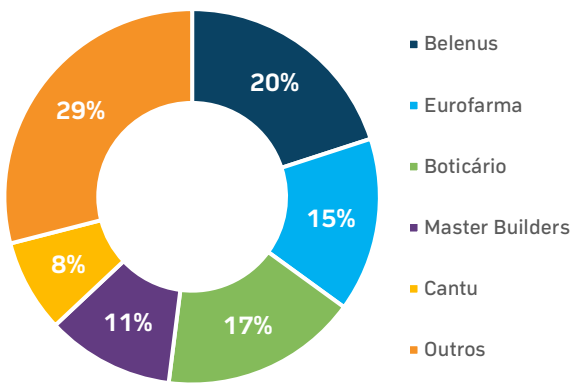
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

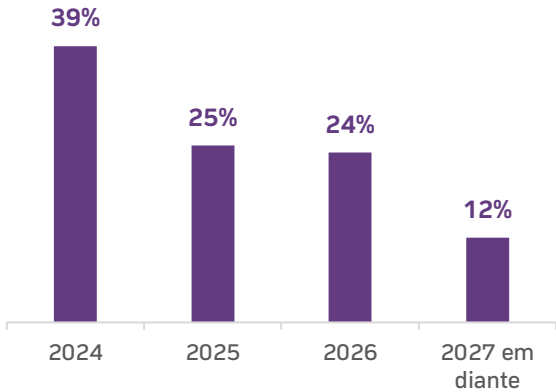
EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

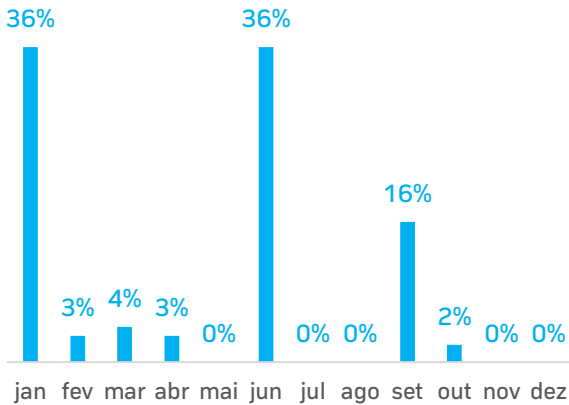
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)
100% Contratos Típicos



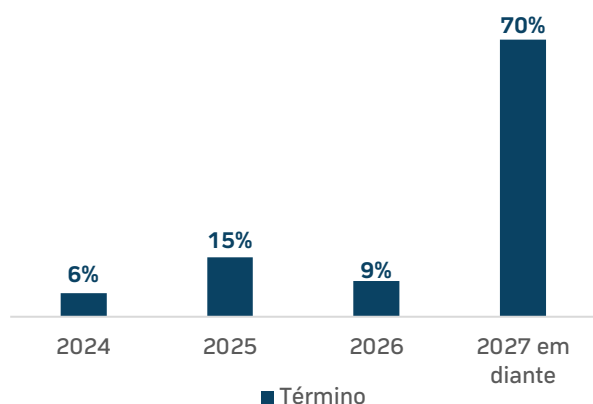
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. Fonte: Hedge.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)
100% Contratos Reajustados pelo IPCA



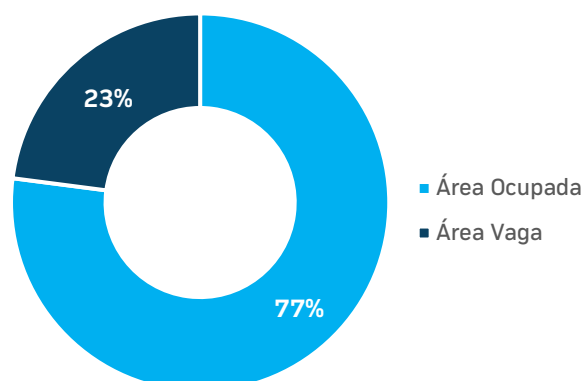
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. Fonte: Hedge.

TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com duas operações que totalizavam R\$ 184,3 MM de saldo devedor, valor equivalente a 29,1% do total de ativos do Fundo na mesma data. Abaixo o histórico e característica das operações.

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.

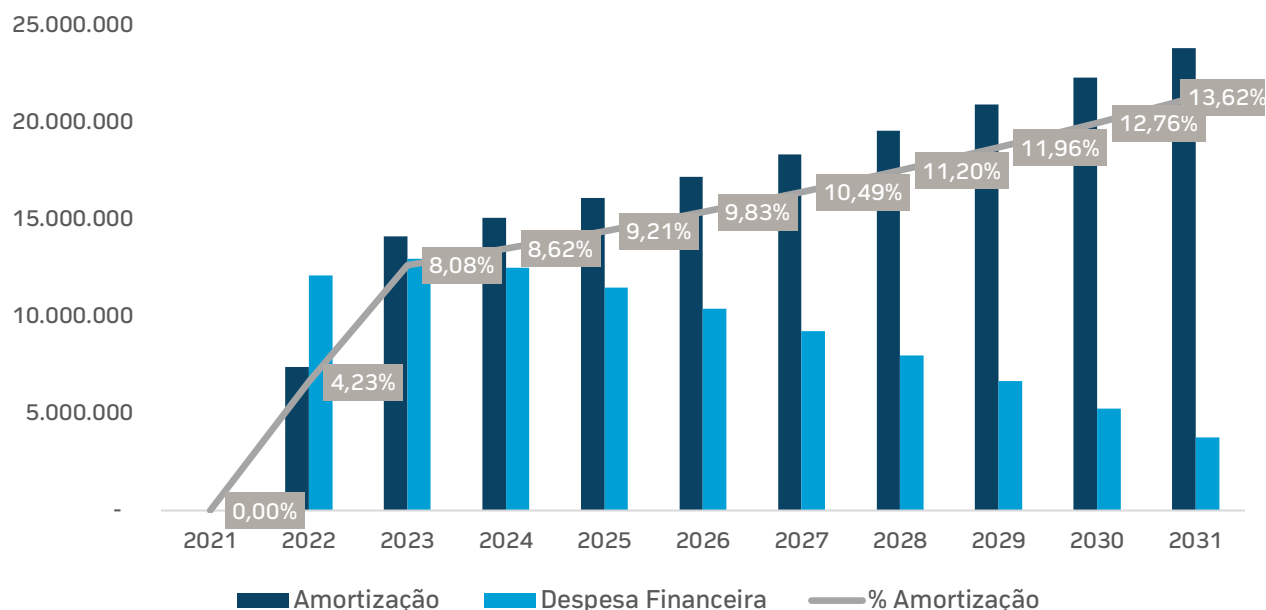
1ª Emissão da TrueSec	477ª Série	478ª Série	479ª Série
Volume	R\$ 174.699.000,00		
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos		
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano		
Data de Emissão	08/12/2021		
Prazo	120 meses		
Saldo Devedor Atual	R\$ 167.179.855,69		
Relação Dívida / PL	33,92%		

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 31/07/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge

Em agosto de 2023 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em Contratos de Locação do Boticário e Eurofarma, locatários do imóvel Citlog Sul de Minas, para frente aos investimentos que estão sendo feitos nos imóveis, conforme relatado na sessão de engenharia acima no relatório.

A Alienação Fiduciária foi de 306.700 cotas do Parque Anhanguera FII e 53.876 do Hedge Recebíveis Imobiliários FII.

A Cédula de Créditos Imobiliários (CCI) são os Créditos Imobiliários, decorrentes aos Contratos de locação mencionados acima, cedidos à Securitizadora.

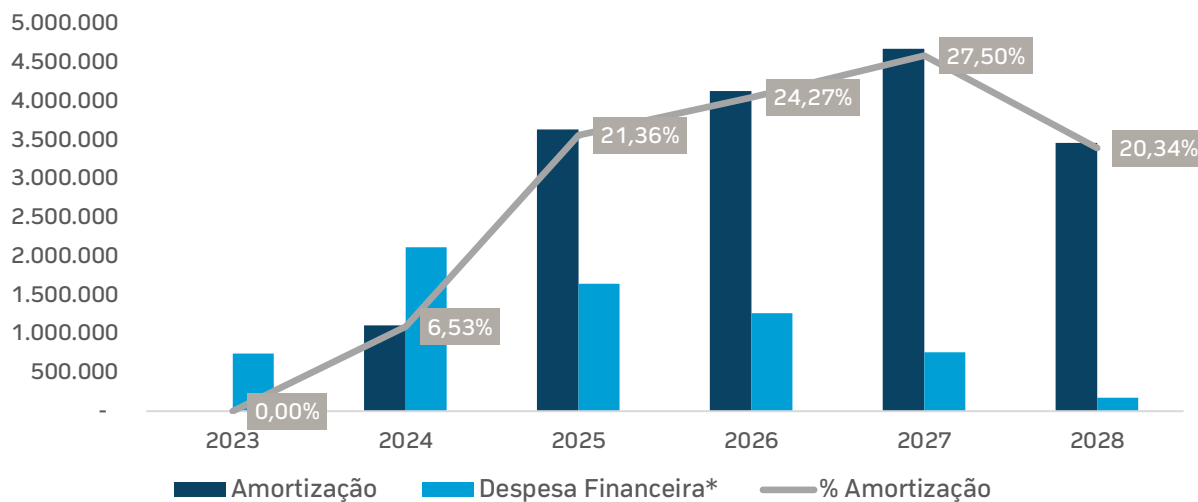
114ª Emissão da Virgo		1ª Série
Volume		R\$ 17.000.000,00
Garantia		Alienação Fiduciária de Cotas e CCI
Taxa de Emissão		CDI + 2,5% ao ano
Data de Emissão		15/08/2023
Prazo		1.822 dias corridos
Saldo Devedor Atual		R\$ 17.128.050,45
Relação Dívida / PL		3,48%

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 31/07/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



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	5 toneladas / m²	

SOBRE O ATIVO

O Citlog Sul de Minas é formado por sete galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 67 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



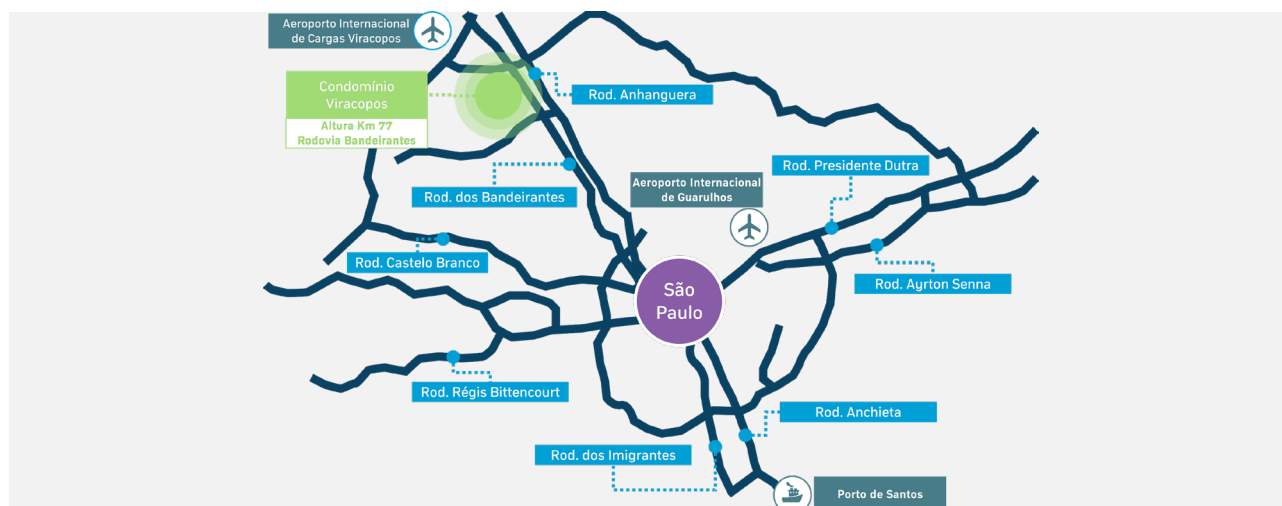
Fonte: Hedge

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	138.869,55 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 x 30 m 22 x 27 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



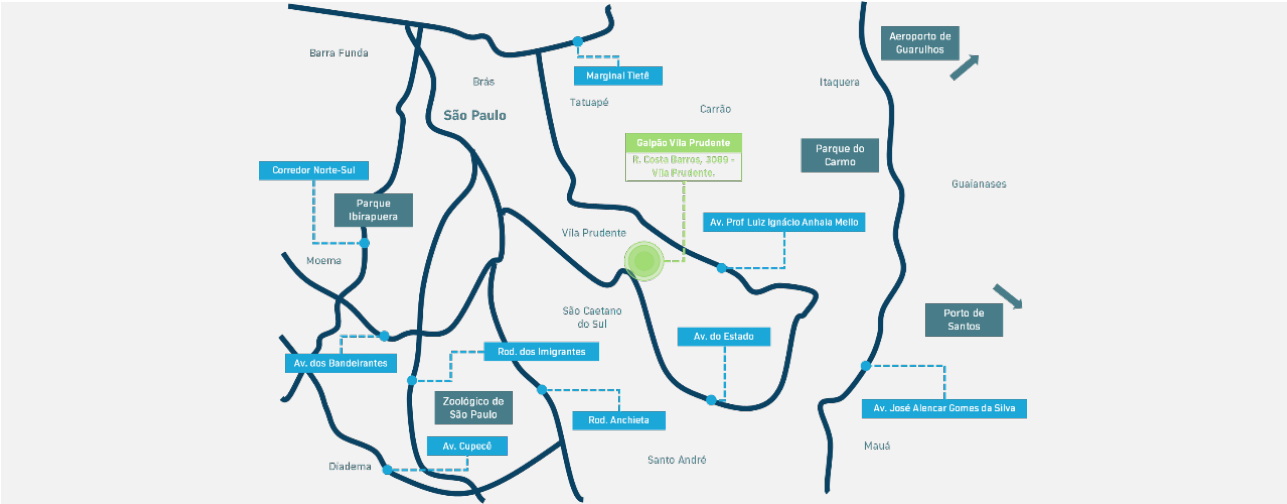
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

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 Sika MBCC Brasil, indústria química voltada ao setor de construção civil.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



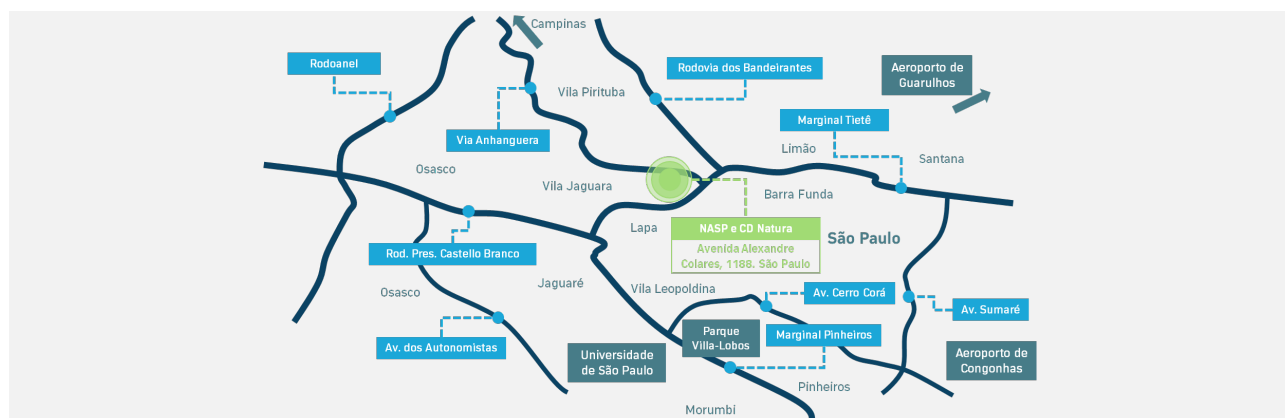
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m ²	ÁREA CONSTRUÍDA 64.936,24 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	2016	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno		112 mil m ²	
Área construída	27.522,72 m ²	5.136,54 m ²	32.276,98 m ²
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824 no total		

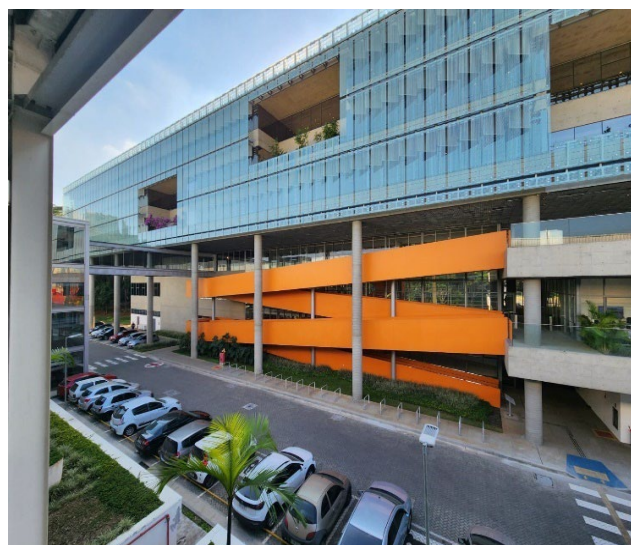
SOBRE O ATIVO

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.

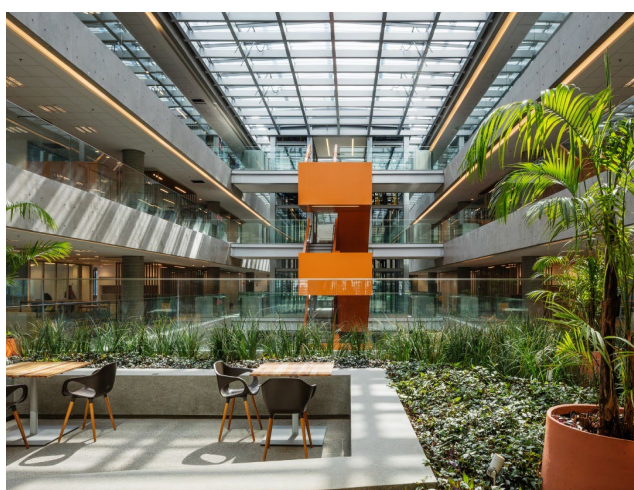
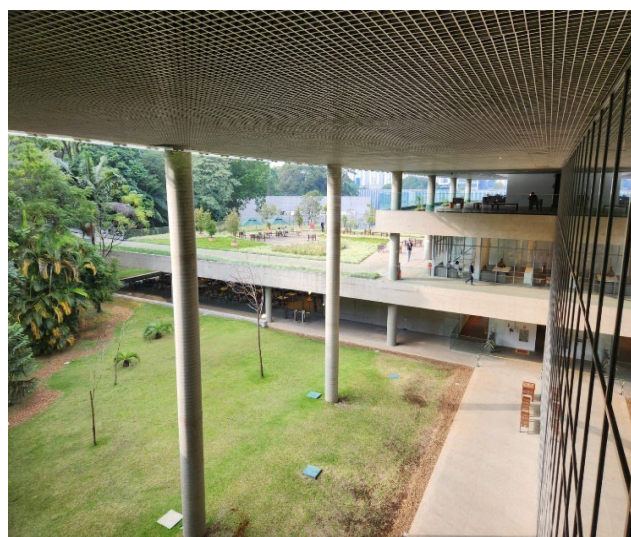
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.



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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **12 de agosto de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do "Terceiro Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais" ("Contrato"), cujo objetivo é a locação dos módulos B3 (Parte), B4 (Parte), B5 (Parte) e B6 (Parte), todos do Galpão B ("Imóvel"), pertencentes ao Condomínio Citlog Viracopos, localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – cidade de Itupeva, Estado de São Paulo. Os módulos mencionados totalizam 12.416,84 m², de área locável, que representam 8,94% (oito inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) da área locável total do Condomínio Citlog Viracopos e 5,70% (cinco inteiros e setenta centésimos por cento) da área locável total do Fundo. A área foi locada para a empresa atual ocupante dos módulos A1 a A6 (parte), que atingiu assim uma ocupação total de 53.194,54 m² de área locável do Condomínio Citlog Viracopos. A locação da área adicional teve início em 1º de agosto de 2024 e considerou as mesmas condições do Contrato de Locação firmado em 14 de junho de 2022, de modo que as condições comerciais foram firmadas em linha com a viabilidade do investimento. Foi concedida carência de 4 (quatro) meses para pagamento de aluguel exclusivamente sobre a área adicional. Com esta nova locação, o Condomínio Citlog Viracopos atingirá 95.016,86 m² de área locada, que representa 68,4% (sessenta e oito inteiros e quatro décimos por cento) da área locável total do empreendimento. Não há previsão de alteração na distribuição de rendimentos.

Em **29 de maio de 2024**, 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 imóvel (incluindo terreno e edificações) situado na Rua Costa Barros, nº 3.089, Vila Prudente, CEP 03.210-001, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 86.307 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a serem pagos à vista ("Proposta de Aquisição").

Em **21 de maio de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais ("Contrato"), para a locação dos módulos B1, B2, B3 (parte) e B4 (parte), todos do Galpão B ("Imóvel"), pertencentes ao Condomínio Citlog Viracopos, localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – cidade de Itupeva, Estado de São Paulo.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2023](#)[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