

Hedge Logística FII

HLOG11



OUTUBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)	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	31



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 115,46

COTA DE MERCADO

R\$ 83,14

VALOR DE MERCADO

R\$ 353,3 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

3.671

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: outubro-24.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

A tônica do mês de outubro foi o tamanho do pacote fiscal que os ministérios da Fazenda e do Planejamento apresentaram ao Presidente Lula, com o objetivo de blindar o compromisso do governo federal com o arcabouço fiscal.

Ao longo do mês o tamanho do corte de gastos que está sendo negociado com a presidência da República, com a Casa Civil e com os demais ministérios oscilou entre -R\$25 e -R\$50 bilhões. Houve bastante desconforto com cortes no orçamento de alguns ministérios e, inclusive, tivemos Ministros que ameaçaram pedir demissão se realmente se verificassem cortes orçamentários ou mudanças de políticas estabelecidas em suas pastas. Enfim, conheceremos os números finais desse ajuste até o dia 15 de novembro. O calendário vai ficando apertado para apresentação das novas medidas, para a regulamentação da reforma tributária e para a aprovação do Orçamento do Governo Federal para 2025.

O fato é que as políticas públicas no atual governo têm tido um caráter expansionista ao extremo e com isso a viabilidade da estabilização da relação dívida / PIB passa a ficar ameaçada e traz muita desconfiança do mercado em relação a trajetória do endividamento do Governo Federal.

Aqui e ali surgem ruídos que nos remetem a experiências ruins que tivemos em governos passados que trouxeram grande prejuízo aos cofres públicos. Um exemplo foi o surgimento de proposta para que se volte a usar recursos de fundos de pensão para financiar obras de infraestrutura, principalmente projetos do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento). O repúdio a esse tipo de proposta veio rapidamente, em manifesto lançado por participantes dos fundos, liderados por PREVI, PETROS, FUNCEF e POSTALIS, além de outras entidades representativas do setor, contando com 25.000 assinaturas, 3,90% do total de 630.000 participantes dessas entidades. O governo esquece os erros do passado recente e, pior, não entende que os recursos dos fundos de pensão são privados, portanto não são recursos disponíveis para serem aplicados em projetos de interesse do Governo ou disponibilidades dentro do Orçamento da União. Esses recursos são recursos destinados unicamente ao pagamento de benefícios de aposentadoria complementar concedidos e a conceder, como diz o próprio manifesto.

Outro destaque de outubro foi o aumento do ruído em relação aos números mais altos de inflação. A pesquisa FOCUS do Banco Central do Brasil, divulgada em 28 de outubro, apontou pela primeira vez no ano uma previsão de inflação para o ano de 2024 de 4,55%, portanto fora do teto da meta de inflação, cuja banda de cima aponta para 4,50% (3,00% de meta com 1,50% de banda). Também tivemos números mais altos no INCC (Índice Nacional da Construção Civil) que ficou em 5,48% para os últimos 12 meses, com destaque para o aumento da mão de obra, de 7,70%.

Por fim, tivemos uma disparada do dólar, que chegou a bater R\$ 5,79 na máxima de 31 de outubro, encerrando com uma alta de 6,05% no mês e de 19,35% no ano, movimento que contribui, em muito, com a escalada inflacionária a que estamos assistindo. Outra fonte de preocupação foi a alta dos preços da carne e de outros alimentos, devido à estiagem e a alta do custo da energia, pelo mesmo motivo. Cabe lembrar que subir o juro não muda o preço da carne ou do preço de commodities, que tem um comportamento muitas vezes cíclicos, sofrendo um impacto grande de disfunções climáticas. Com tudo isso, a reunião do COPOM em 6 de novembro definiu um novo aumento na taxa básica de juros, dessa vez de 0,50% levando a Selic para 11,25%. O mercado especula agora que na próxima reunião em 11 de dezembro o aumento será de 0,50% ou 0,75%.

No campo externo, o destaque que veio na primeira semana de novembro foi a acachapante vitória de Donald Trump sobre Kamala Harris na disputa pela presidência dos EUA. Sem dúvida a vitória se deu por uma margem superior àquela que se esperava e trouxe vantagens para a sua governabilidade, em função de vir junto com uma situação de maioria para os Republicanos tanto no Senado como na Câmara Federal. Quais serão as consequências dessa vitória de Trump? Deve haver impacto da implementação de políticas públicas para as questões de imigração, tributação de importações e empresas, podendo abalar a economia global, determinando o comportamento da moeda americana, que deve se fortalecer em relação às principais moedas internacionais, em especial ao real, o que preocupa pelo seu impacto inflacionário. Trump quer tarifas abrangentes enquanto Biden seguiu uma política de tarifas direcionadas, focadas na China e motivadas por questões de segurança nacional. Tarifas abrangentes tornam a produção mais cara. Em termos de fluxos comerciais e eficiência na alocação de recursos, o mundo como um todo vai experimentar algumas perdas de produção e eficiência.



Por fim, em outubro, o IFIX caiu 3,06% e agora acumula uma queda de 3,22% no ano. A bolsa caiu 1,60% e no ano a queda é de 3,33%. Os juros futuros dispararam e alguns vértices já apontam para taxas superiores a 13%. Realmente, o mercado se descontrolou em outubro. Reiteramos que a oportunidade de investimento em fundos imobiliários na precificação atual é única. Estamos em um dos melhores pontos de entrada para a montagem de posição nessa classe de ativos. Não vemos problemas dentro do portfólio da maioria dos fundos, o que temos é um desespero do investidor que assiste à queda nas cotações e quer se desfazer das suas posições, sem perceber que provavelmente está materializando um prejuízo que não vai se verificar caso carregue a posição e receba os dividendos do produto que escolheu. Não acreditamos que as taxas de juro apontadas nos mercados futuros vão se verificar, embora sejam um alerta para o governo, visto que representam a expectativa dos agentes financeiros.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em setembro e outubro, além do acumulado para o ano:

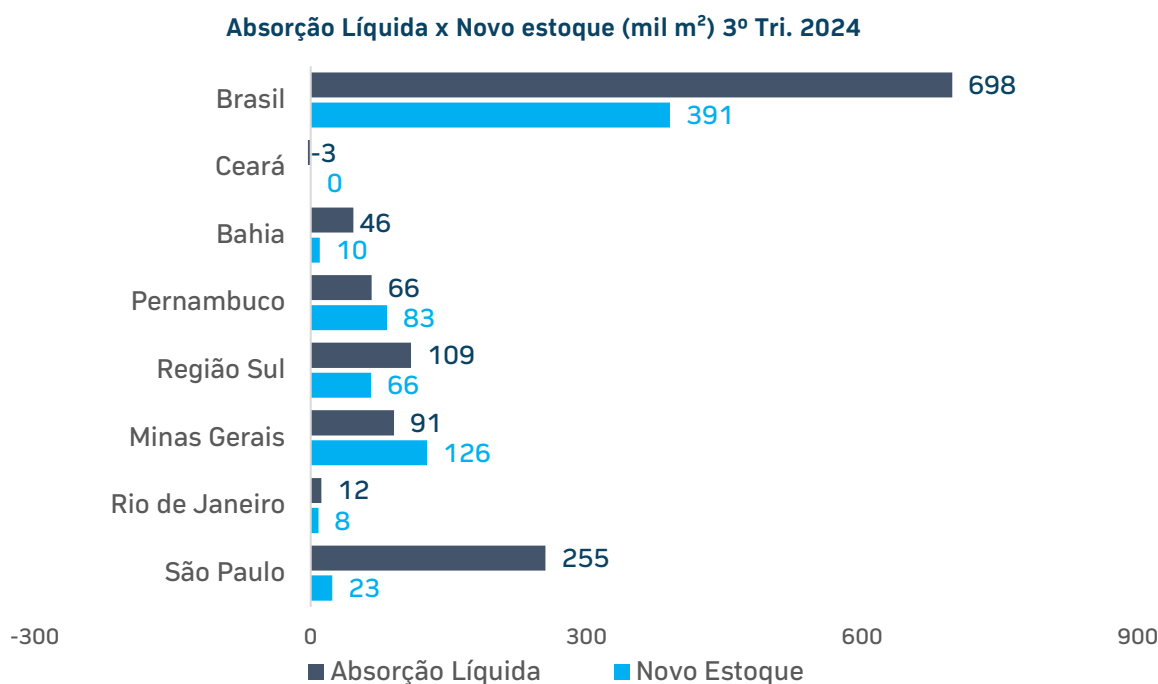
Variação dos Indicadores	set/24	out/24	2024
Ibovespa	-3,08%	-1,60%	-3,33%
IFIX	-2,58%	-3,06%	-3,22%
Dólar (R\$ / U\$)	-3,68%	6,05%	19,35%
DI Fut - Jan/25	+1 bps	+28 bps	+126 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

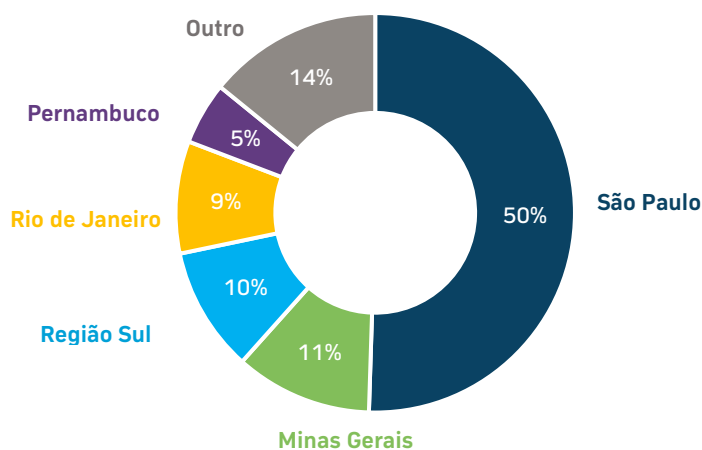
Entre o primeiro trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2024 foram mais de 11,3 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil e uma absorção líquida de 11,8 milhões de m² no mesmo período. No terceiro trimestre de 2024 a média da taxa de vacância das classes A, AA e AAAA no Brasil foi de 8,47%, uma redução de 13,3% comparado ao trimestre anterior. Desde o terceiro trimestre de 2021 a taxa de vacância manteve-se nos mesmos patamares, oscilando entre 9% e 11%. Outro destaque no trimestre foi que a absorção líquida de 698 mil m² superou o novo estoque entregue de 391 mil m² no mesmo período.



Fonte: Buildings/Hedge.

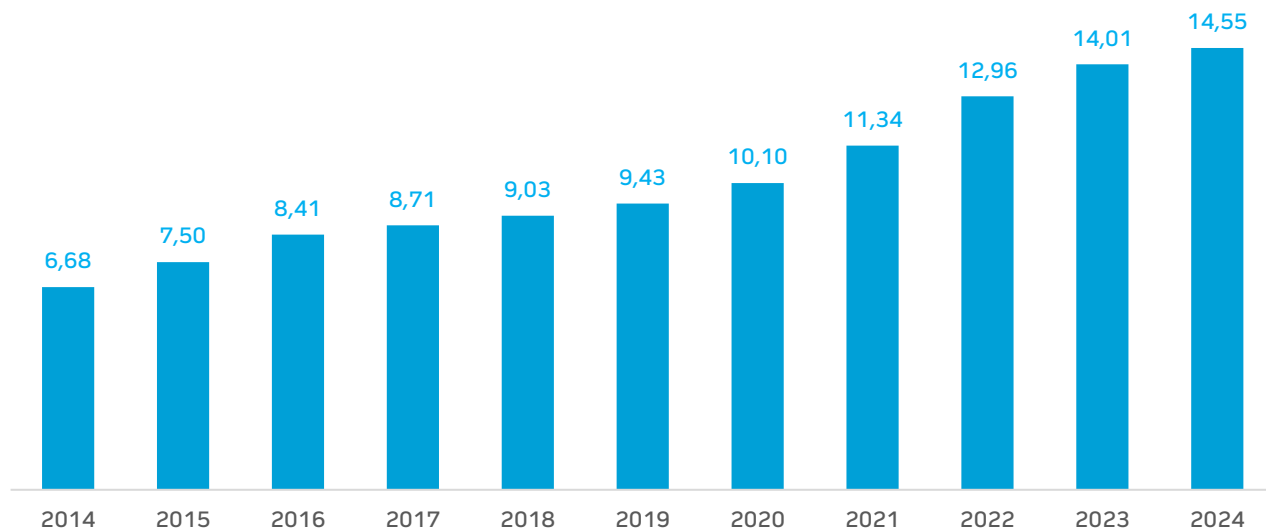
São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido por Minas Gerais e a Região do Sul do Brasil. O estoque nacional cresceu 57% desde o início de 2020, atingindo mais de 29 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 3º TRIMESTRE DE 2024



Fonte: Buildings/Hedge.

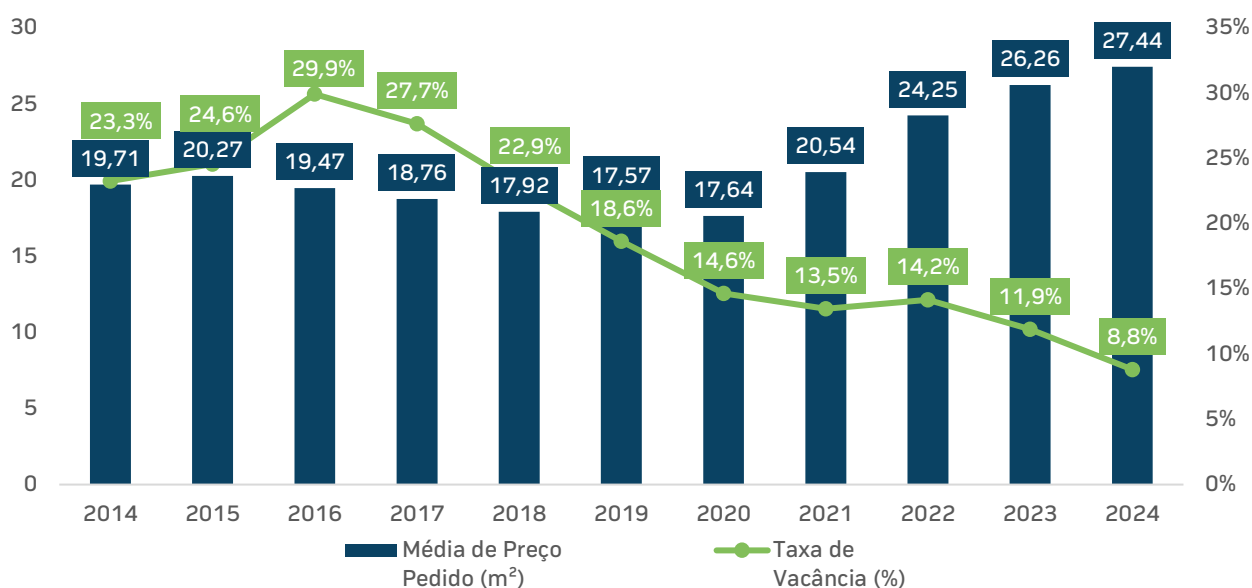
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M MM²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No terceiro trimestre de 2024 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 8,82%, comparando aos números do terceiro trimestre de 2023 houve uma queda de 23,7%. Esse resultado é um reflexo do aumento da taxa de absorção líquida, que ao longo dos últimos quatro trimestres foi 30,4% positiva. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo no terceiro trimestre de 2024 foi de 23 mil m² e a absorção líquida foi de 255 mil m².

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



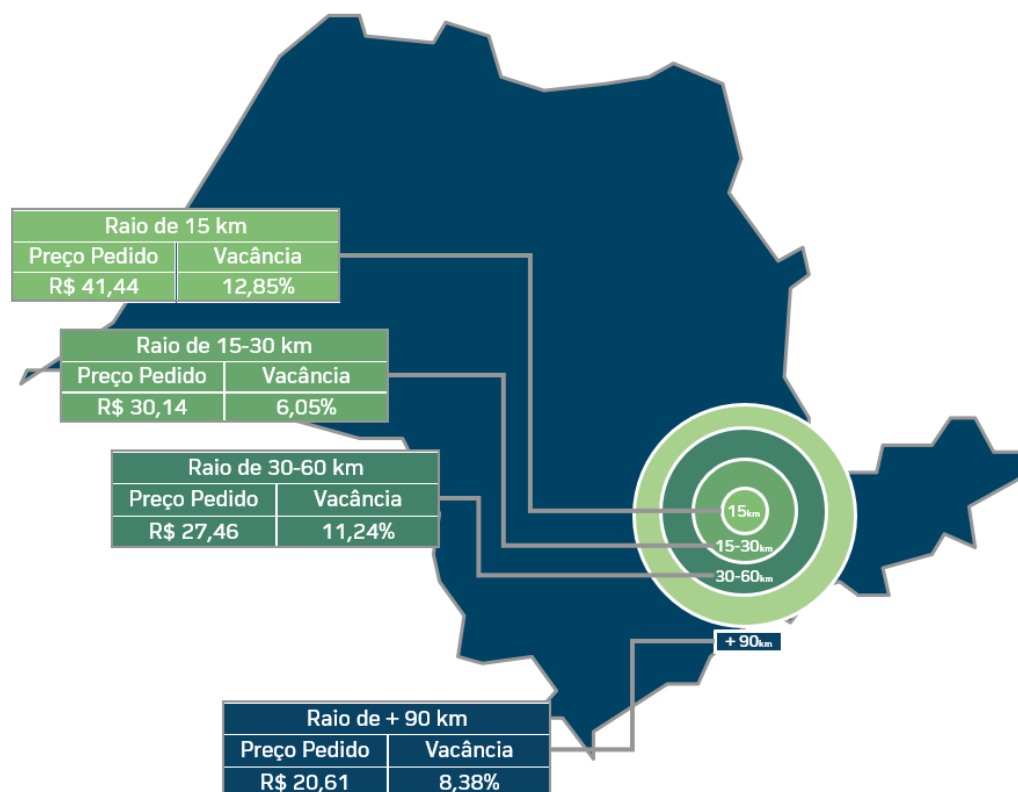
Fonte: Buildings/Hedge.

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\$ 41,44/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\$ 30,14/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 terceiro trimestre de 2024 foi de 6,05%.

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 11,2% e média de preços pedido de R\$ 27,46/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.

Até o momento em 2024, num raio de até 15-30 km da capital de São Paulo, já foram entregues mais de 317 mil m² de novo estoque e 430 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 30-60km, do primeiro trimestre de 2020 até o terceiro trimestre de 2024, a entrega de novos estoques até o momento foi de 2,14 mm m² e a absorção líquida de 2,19 mm m², resultando na queda da taxa de vacância em 42,4% desde o início de 2020. Seguido dessa queda, no mesmo período, o valor do preço pedido subiu 46,6%.

No raio de 90 km a entrega de estoque desde o início de 2020 foi baixa, foram entregues 574 mil m² e a absorção líquida foi de 1,04 mm m². A taxa de vacância no terceiro trimestre de 2024 foi de 8,38%, apresentando uma redução de 67,1% desde o início de 2020, e o preço pedido nesse período apresentou aumento de 32,5%. A nova locação do Citlog Viracopos é a responsável pelo valor de absorção líquida do terceiro trimestre de 2024.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 65 condomínios e 3,14 milhões de metros quadrados de área locável no terceiro trimestre de 2024, sendo 373 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.

Em agosto, conforme Fato Relevante de 12/08/2024, o Fundo firmou em Aditivo de Contrato de Locação a locação dos módulos B3 (parte), B4 (parte), B5 (parte) e B6 (parte), todos no Galpão B do empreendimento. 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.

No mês de setembro, conforme Fato Relevante de 23/09/2024, o Fundo firmou Contrato de Locação para os módulos remanescentes do galpão B, B5 (parte), B6 (parte), B7, B8, B9, B10 e B11, que totalizam 43.852,70 m². O contrato possui prazo de 60 meses e terá início em 01 de outubro de 2024.

Ainda no mês de setembro, o locatário do módulo B12 formalizou a rescisão antecipada do contrato de locação, com devolução prevista para janeiro de 2025. Esta área representa 4,7% do empreendimento e 3,0% da área locável total do Fundo. A equipe de gestão iniciou as tratativas de devolução, de acordo com o previsto em contrato, e levou ao mercado a nova disponibilidade.

No Citlog Sul de Minas, em maio o Fundo recebeu uma notificação cujo objeto era a rescisão antecipada de um locatário do setor farmacêutico que ocupa um módulo, com 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. Após negociações foi acordada a expansão do locatário vizinho na área em devolução, com data de início de vigência em 1º de agosto de 2024.

Ainda quanto ao Citlog Sul de Minas, em agosto foi assinado aditivo para expansão de área de uma das locações, com aumento de 1.672,00 m². A negociação se iniciou a partir do recebimento de demanda de aumento de área de operação pela locatária do setor de E-commerce e foi possível ser efetivada após negociação do Fundo com a locatária vizinha que demonstrou disponibilidade para redução de sua área de ocupação. O início da vigência se deu imediatamente após a desocupação da locatária vizinha, com data de início da expansão em 1º de outubro de 2024. O acordo considerou a extensão do prazo de locação para 36 meses a partir do início de vigência e o compromisso de construção de uma nova área de mezanino, com um acréscimo de aproximadamente 130m², a ser executada pelo Fundo.

Conforme Fato Relevante publicado em 30/09/2024, o Fundo concluiu a venda da totalidade do Galpão Vila Prudente pelo valor de R\$ 52.000.000,00 a serem pagos em três parcelas. A primeira, de R\$2.600.000,00 no dia da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, 30/09/2024 e outra, de R\$47.900.000,00 na data da escritura definitiva com previsão de ser outorgada no dia 31/01/25. Ficaria retido o valor de R\$1.500.000,00 até que sejam superadas questões técnicas que foram levantadas na diligência realizada pela compradora.

O Fundo encerrou o mês de outubro com 100% de ocupação.

MAPA DE OCUPAÇÃO - CITLOG VIRACOPOS*



* Mapa de ocupação a partir de 01/10/2024.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No Citlog Sul de Minas a obra de extensão da Avenida Porto Seco, 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 ocorrido uma revisão no projeto com a inclusão de uma rotatória nesta conexão, cuja pavimentação do trecho adicional foi finalizada em setembro. Foi realizada também uma 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. O serviço de sinalização foi iniciado no final do mês de outubro e segue em execução. O tráfego na extensão da avenida já está liberado, permitindo a conexão das duas portarias existentes do condomínio e ampliando as possibilidades de acesso ao empreendimento.



Fotos da nova avenida com instalação do gradil.

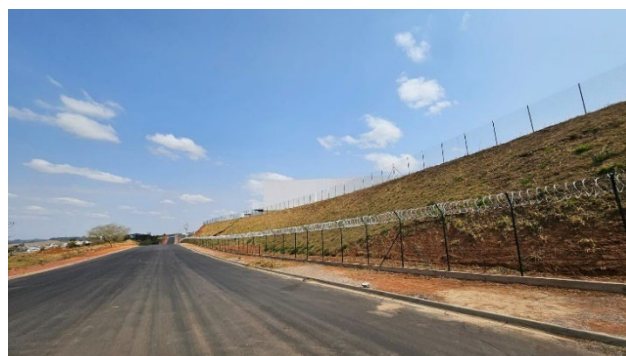




Foto da nova avenida com sinalização recém executada.



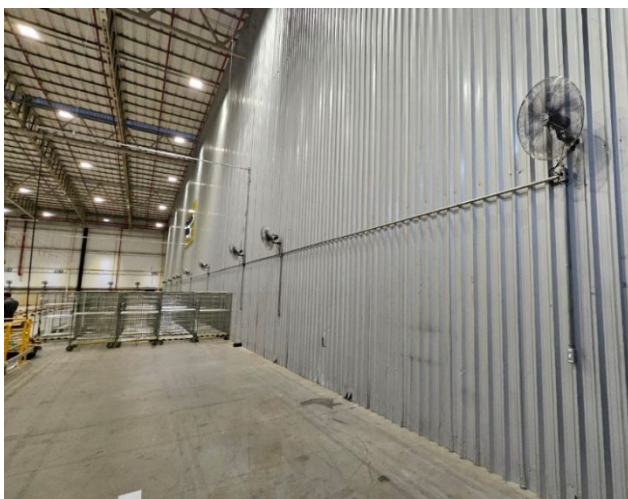
Considerando as novas possibilidades de acesso, o Fundo contratou consultorias para a análise de possíveis melhorias na infraestrutura da portaria e segurança do empreendimento.



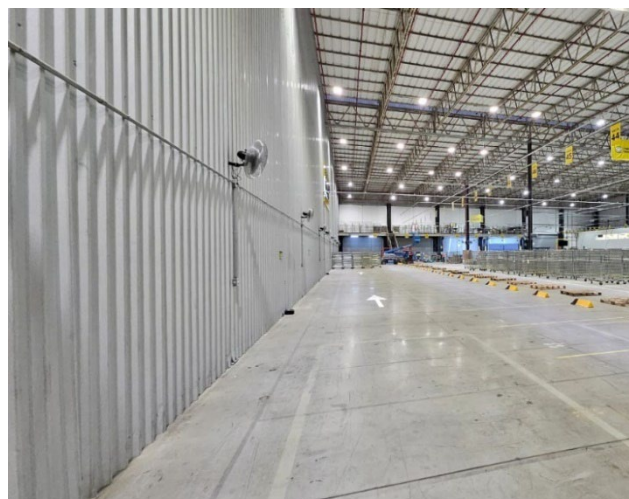
Foto aérea do Citlog Sul de Minas – Vista do restaurante implantado e da nova avenida em implantação.



Para viabilizar a expansão de uma das locatárias no Galpão LOG 2, foi necessária a contratação de remanejamento da divisória existente e individualização e elétrica da nova modulação, serviços finalizados no mês de outubro.



Divisória Remanejada na LOG 2.



Área de expansão no LOG 2.

Ainda no Citlog Sul de Minas, após uma análise detalhada realizada por consultores especializados em sistemas de proteção e combate a incêndio, devido à manutenções corretivas recorrentes, foi desenvolvido um projeto para melhorar a rede principal de abastecimento dos galpões LOG 3 e LOG 4. A proposta inclui a substituição da tubulação de alimentação dos sistema de hidrantes por uma nova tubulação aérea , com o objetivo de aumentar a durabilidade do sistema e facilitar futuras manutenções corretivas.

Em paralelo foi elaborado novo projeto de abastecimento de água que contempla a instalação de novo reservatório para separar o reservatório de consumo do reservatório de proteção contra incêndio, garantindo assim um melhor controle sobre a reserva técnica do sistema.

Os serviços já foram contratados e a mobilização está prevista para o mês de novembro.

No Citlog Viracopos foi feita denúncia do contrato de fornecimento de energia no mercado cativo para ingresso no Ambiente de Contratação Livre (ACL) a partir de dezembro de 2024. A economia com custos de energia foi estimada em 23%. Essa iniciativa visa reduzir os custos de ocupação dos locatários atuais, manter a atratividade do empreendimento e trazer as melhores práticas do mercado.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

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

Resultado	outubro-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	3.081.808	0,73	13.048.061	0,77
Receitas de Locação	2.940.726	0,69	12.483.733	0,73
Receitas de Áreas Comuns	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Rendimento	141.082	0,03	564.328	0,03
Outras Receitas	61.064	0,01	507.526	0,03
FIs Líquidos - Rendimento	43.101	0,01	172.403	0,01
Rendimento LCIs	-	-	228.338	0,01
Fundos de Renda Fixa	17.963	0,00	106.785	0,01
Total de Receitas	3.142.873	0,74	13.555.587	0,80
Total de Despesas	(1.868.422)	(0,44)	(6.132.315)	(0,36)
Despesas Operacionais	(417.395)	(0,10)	(1.264.562)	(0,07)
Despesas Imobiliárias	(112.728)	(0,03)	(629.866)	(0,04)
Despesas Financeiras	(1.338.298)	(0,31)	(4.237.886)	(0,25)
Resultado Operacional	1.274.451	0,30	7.423.273	0,44
Lucro Operações	1.616.844	0,38	1.604.860	0,09
Imóveis	1.617.341	0,38	1.602.871	0,09
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	2.486	0,00
IR Ganho FIs	(497)	(0,00)	(497)	(0,00)
Resultado Total	2.891.295	0,68	9.028.133	0,53
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	1.700.000	0,40	6.800.000	0,40

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização 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 (OUTUBRO/24)

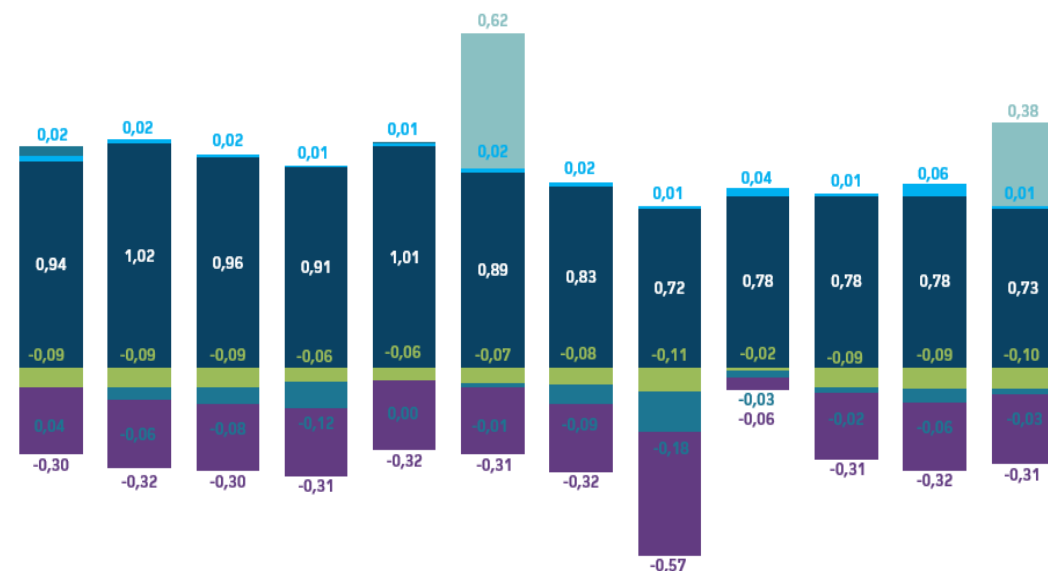


Fonte: Hedge.

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



	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	Média
Resultado	0,61	0,58	0,50	0,42	0,65	1,13	0,37	-0,13	0,71	0,37	0,36	0,68	0,52
Rendimento	0,65	0,65	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,52	0,40	0,40	0,40	0,40	0,48
Resultado Acumulado	0,83	0,76	0,80	0,76	0,95	1,62	1,53	0,88	1,19	1,16	1,13	1,41	-

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%.

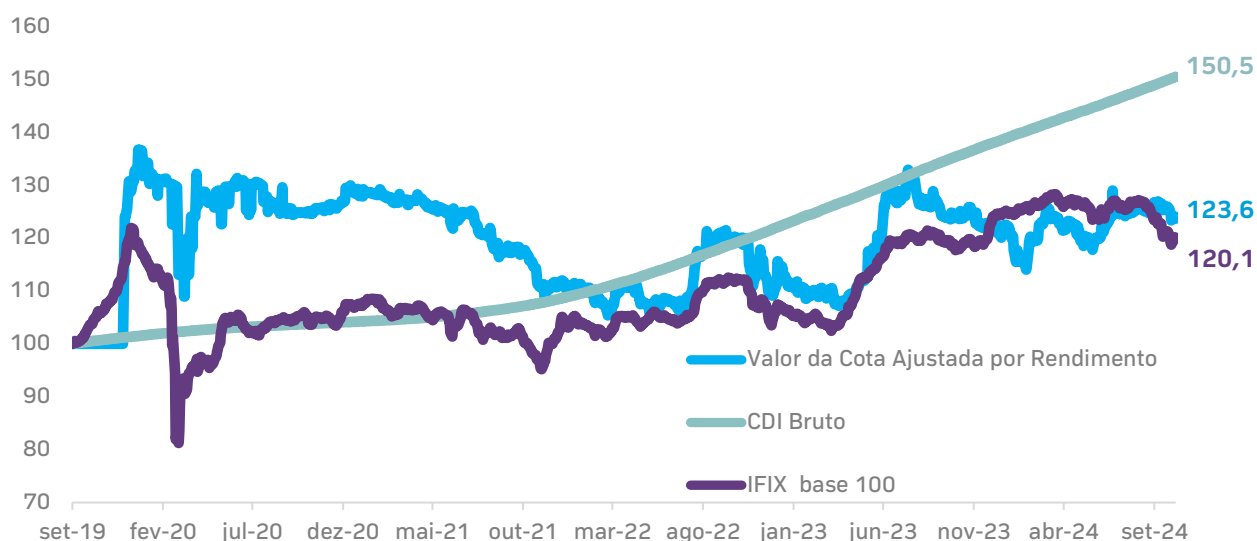
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	outubro-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	85,18	85,80	90,18	100,00
Renda Acumulada	0,47%	5,44%	6,62%	36,56%
Ganho de Capital Líq.	-2,39%	-3,10%	-7,81%	-16,86%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,93%	2,41%	-98,75%	23,98%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-19,23%	2,86%	-98,75%	4,32%
% CDI Líquido	-	32%	-	58%
Retorno Total Bruto	-1,9%	2,3%	-1,2%	19,7%
IFIX	-3,1%	-3,2%	1,6%	20,1%
% do IFIX	-	-	-	98%

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.



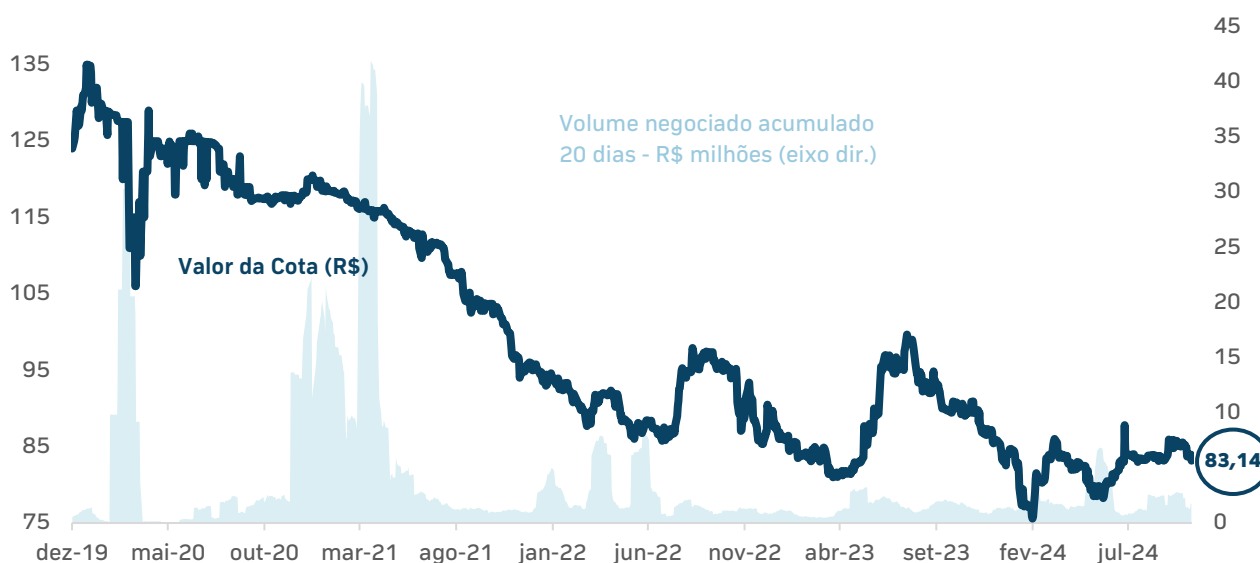
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 83,14 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 353,3 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 115,46. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	outubro-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,90	14,91	25,47
Giro (em % do total de cotas)	0,53%	6,71%	7,32%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



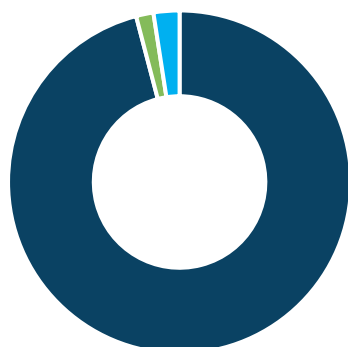
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 98,4% 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.

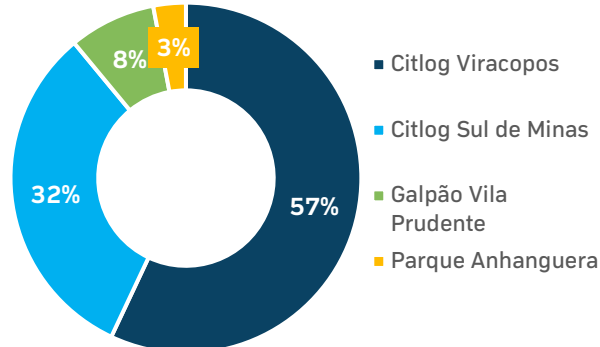
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FII's Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FII's Estratégicos.



CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

4

Área bruta locável

219.204,58 m²

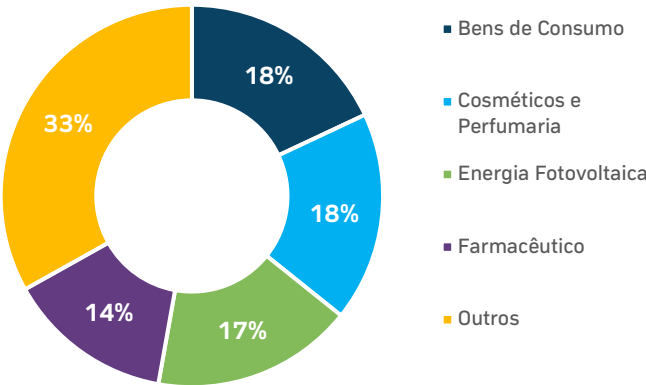
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

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	95.017	100%	351	353	7	57	57%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	158	201	4	22	33%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	35	9%
Total		217.810	217.810	100%	560	607	12	43	100%

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

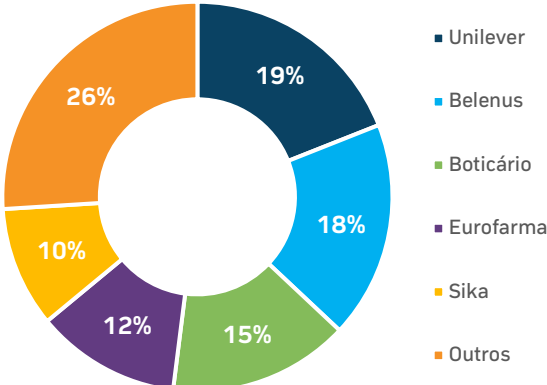
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

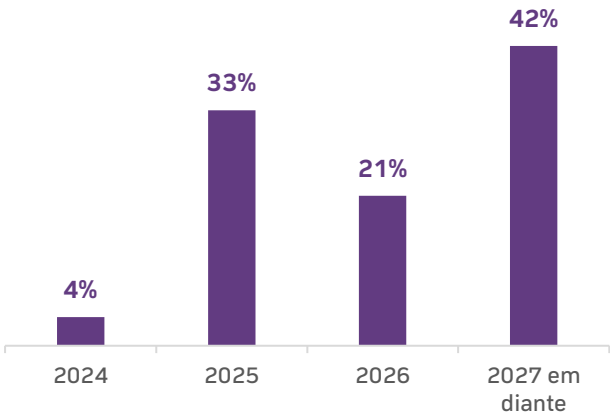
EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

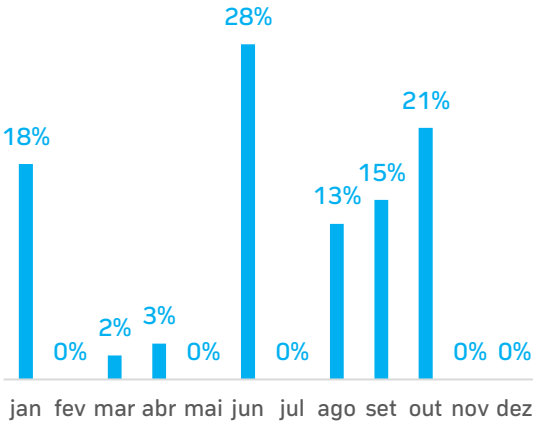
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

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.

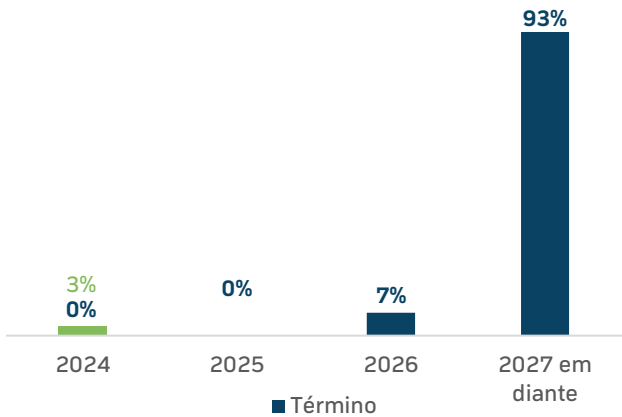
MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)
100% Contratos Reajustados pelo IPCA



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.

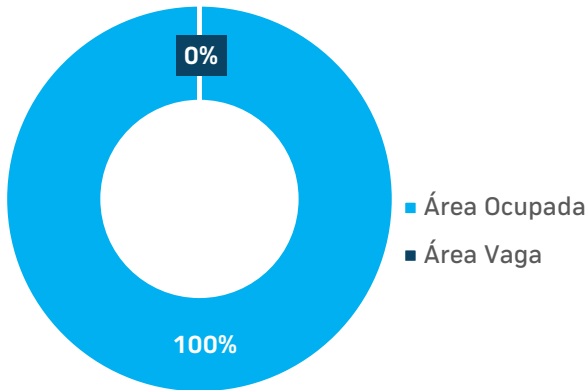


TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA
(% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com duas operações que totalizavam R\$ 180,6 MM de saldo devedor, valor equivalente a 27,7% 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.

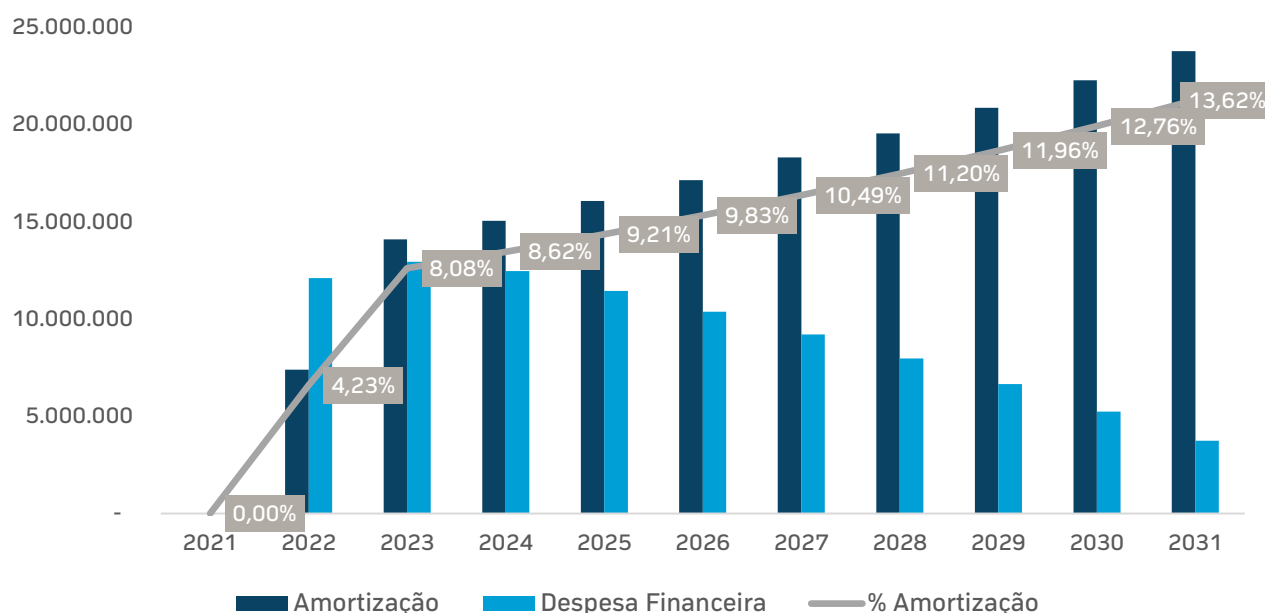
1ª Emissão da TrueSec	477ª Série	478ª Série	479ª Série
Volume	R\$ 174.699.000,00		
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos		
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano		
Data de Emissão	08/12/2021		
Prazo	120 meses		
Saldo Devedor Atual	R\$ 164.031.710,23		
Relação Dívida / PL	33,43%		

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 31/10/2024, 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.

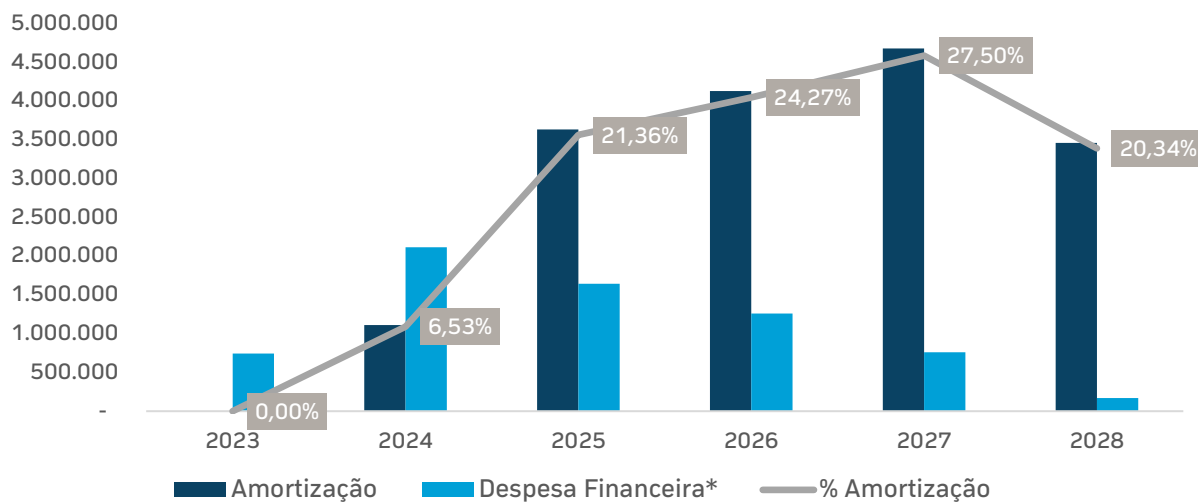
114ª Emissão da Virgo		1ª Série
Volume		R\$ 17.000.000,00
Garantia		Alienação Fiduciária de Cotas e CCI
Taxa de Emissão		CDI + 2,5% ao ano
Data de Emissão		15/08/2023
Prazo		1.822 dias corridos
Saldo Devedor Atual		R\$ 16.578.969,24
Relação Dívida / PL		3,38%

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 31/10/2024, 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



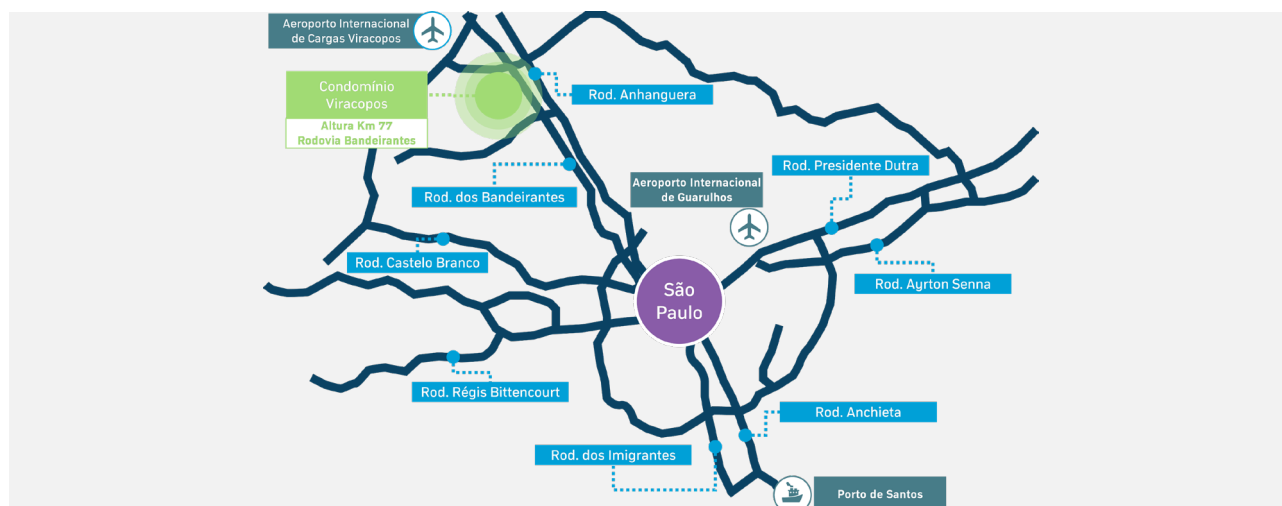
Fonte: Hedge

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



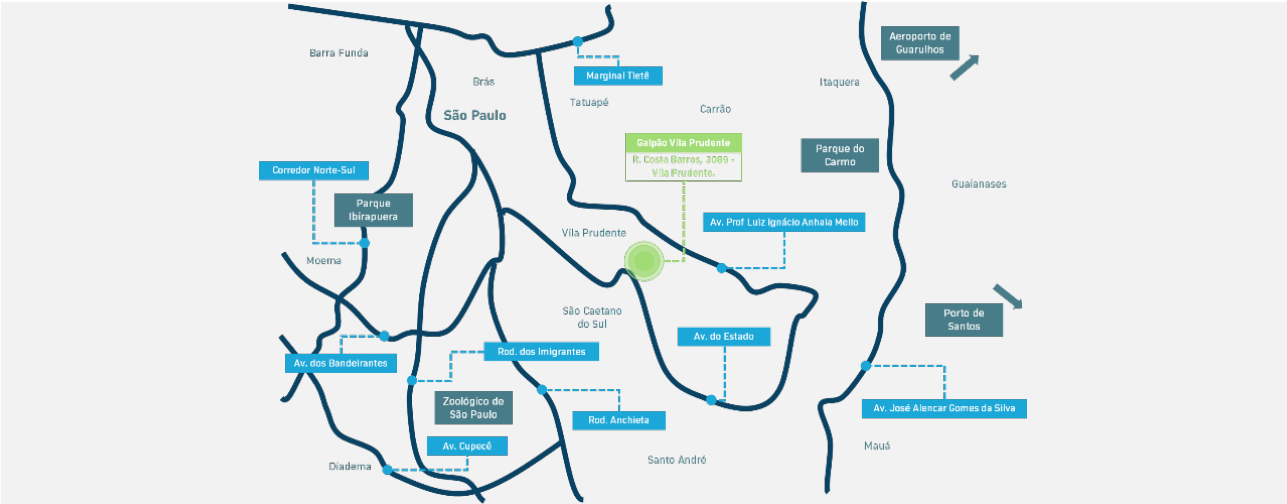
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

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



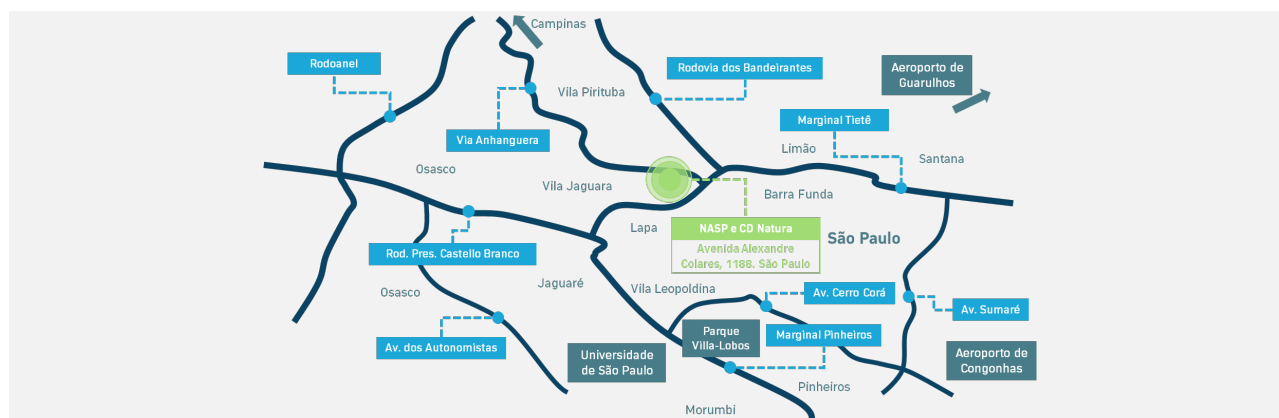
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 2,19%	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		1.824 no total	

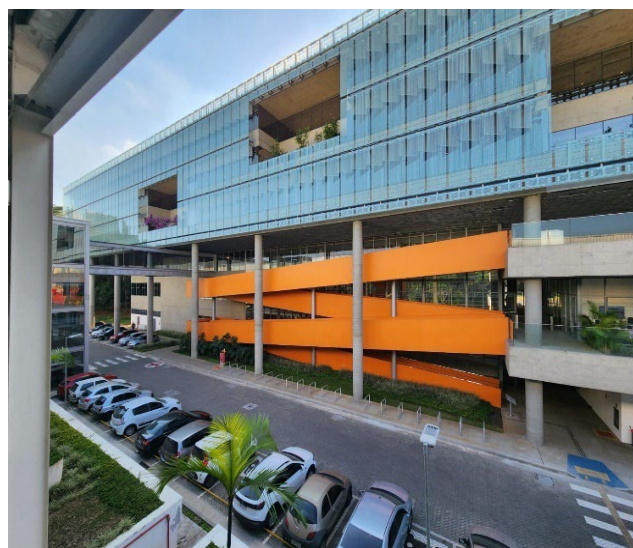
SOBRE O ATIVO

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.

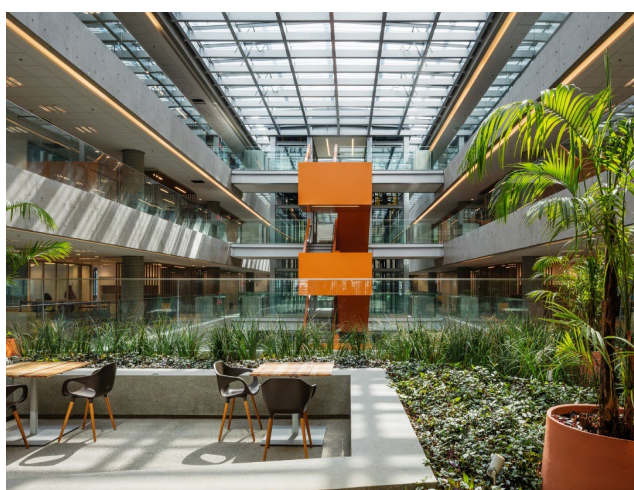
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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 **21 de outubro de 2024**, 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, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária 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 83,62% (oitenta e três inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação ao item (i) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação da venda da totalidade do imóvel denominado Condomínio Citlog Viracopos ("Viracopos"), localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700, na cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 351.900.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões e novecentos mil reais), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 105.570.000,00 (cento e cinco milhões, quinhentos e setenta mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ("CCV") com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel ("Primeira Parcela"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 246.330.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões, trezentos e trinta mil reais), será pago, preferencialmente, mediante a compensação dos créditos detidos pelo Fundo, em decorrência do CCV, contra o proponente, com os valores correspondentes e necessários à aquisição de cotas de emissão do proponente ("Parcelas Compensação") da seguinte forma: (a) R\$ 52.785.000,00 (cinquenta e dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais) serão pagos após 180 (cento e oitenta) dias do pagamento da Primeira Parcela; (b) R\$ 52.785.000,00 (cinquenta e dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais) serão pagos após 360 (trezentos e sessenta) dias do pagamento da Primeira Parcela; e (c) R\$ 140.760.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta mil reais) serão pagos após 540 (quinhentos e quarenta) dias do pagamento da Primeira Parcela ("Proposta de Aquisição"). Os votos proferidos representam os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 45,71% (quarenta e cinco inteiros e setenta e um centésimos por cento) de votos favoráveis; e 15,59% (quinze inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) de votos contrários à venda. Em relação ao item (ii) da Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 61,30% (sessenta e um inteiros e trinta centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação da alteração dos incisos IV e X do artigo 32 Regulamento, para prever a possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo, prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais 2 sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023.

Em **4 de outubro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjo 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 Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 21 de outubro de 2024 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre: (i) tendo em vista o recebimento da proposta de aquisição objeto do Fato Relevante divulgado em 3 de outubro de 2024 ("Proposta de Aquisição"), a aprovação da venda da totalidade do imóvel denominado Condomínio Citlog Viracopos ("Viracopos"), localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700, na cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 351.900.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões e novecentos mil reais), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 105.570.000,00 (cento e cinco milhões, quinhentos e setenta mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ("CCV") com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel ("Primeira Parcela"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 246.330.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões, trezentos e trinta mil reais), será pago, preferencialmente, mediante a compensação dos créditos detidos pelo Fundo, em decorrência do CCV, contra o proponente, com os valores correspondentes e necessários à aquisição de cotas de emissão do proponente ("Parcelas

Compensação”) da seguinte forma: (a) R\$ 52.785.000,00 (cinquenta e dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais) serão pagos após 180 (cento e oitenta) dias do pagamento da Primeira Parcela; (b) R\$ 52.785.000,00 (cinquenta e dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais) serão pagos após 360 (trezentos e sessenta) dias do pagamento da Primeira Parcela; e (c) R\$ 140.760.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta mil reais) serão pagos após 540 (quinhentos e quarenta) dias do pagamento da Primeira Parcela (“Proposta de Aquisição”); e (ii) alteração dos incisos IV e X do artigo 32 Regulamento, para prever a possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo, prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023.

Em **3 de outubro 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 Condomínio Citlog Viracopos (“Viracopos”), localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700, cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, de propriedade do Fundo (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 351.900.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões e novecentos mil reais), equivalente a R\$ 2.534/m² (dois mil quinhentos e trinta e quatro reais por metro quadrado), a ser pago de acordo com o fluxo abaixo:

Nº da Parcela	Valor de cada parcela	Datas de vencimento de cada parcela
1	R\$ 105.570.000,00	No ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda
2	R\$ 52.785.000,00	180 dias após o pagamento da primeira parcela
3	R\$ 52.785.000,00	360 dias após o pagamento da primeira parcela
4	R\$ 140.760.000,00	540 dias após o pagamento da primeira parcela

As parcelas futuras poderão ser pagas mediante a compensação de créditos entre o Fundo e o comprador, bem como serão corrigidas diariamente pelo CDI, a partir da data da assinatura do Compromisso de Compra e Venda (“CCV”). Fica resguardada a possibilidade do proponente, a seu exclusivo critério, reduzir a quantidade de cotas a serem entregues ao Fundo no âmbito das Parcelas Compensação, hipótese na qual o proponente complementarará o valor de cada parcela em moeda corrente nacional. O Fundo garantirá mensalmente ao comprador um complemento de receita pelo prazo de 18 (dezoito meses), limitado ao valor de R\$ 8.990.000,00 (oito milhões e novecentos e noventa mil reais). O fundo proponente poderá, a seu exclusivo critério, adquirir o Imóvel de forma total, ou parcial, em etapas, em um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação da operação em assembleia geral do Fundo. Além das condicionantes de praxe para esse tipo de operação, a Proposta de Aquisição é condicionada a uma oferta pública de cotas do fundo proponente e à conclusão satisfatória de due diligence. Nos termos da regulamentação aplicável, a Proposta de Aquisição deverá ser submetida à deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, a ser convocada oportunamente, cujo quórum deverá ser de maioria de votos dos cotistas manifestados na referida assembleia, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

Em **23 de setembro 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 B5 (Parte), B6 (Parte), B7, B8, B9, B10 e B11, 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 43.852,70 m² de área locável que representam 31,58% (trinta e um inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) da área locável total do Condomínio Citlog Viracopos e 20,13% (vinte inteiros e treze centésimos por cento) da área locável total do Fundo.

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.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2023](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação
ANBIMA

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