

Hedge Logística FII

HLOG11



FEVEREIRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
CITLOG SUL DE MINAS	19
CITLOG VIRACOPOS	21
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	23
GALPÃO VILA PRUDENTE	25
PARQUE ANHANGUERA	27
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	29
DOCUMENTOS	30



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 116,07

COTA DE MERCADO

R\$ 84,27

VALOR DE MERCADO

R\$ 358,15 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.136

ABL PRÓPRIA

250,6 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Setembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Fonte: Hedge. Data base: fevereiro-23.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O grande destaque do mês de fevereiro em relação à performance dos investimentos foi a renda fixa. Numa reversão do comportamento dos mercados, tivemos um desempenho inverso ao de janeiro em quase todas as classes de ativo e a potência das altas taxas da Selic, em 13,75% ao ano, asseguraram que a renda fixa fosse a grande vencedora nesse começo de ano.

Assim tivemos uma queda na Ibovespa de 7,49%, levando a uma rentabilidade acumulada negativa de 4,38% em 2023. O IFIX teve rentabilidade negativa de 0,45% em fevereiro e com isso cai 2,05% no ano, enquanto o dólar valorizou 2,13% no mês, o que nos leva a uma desvalorização de 0,29% no acumulado do ano.

Sem sombra de dúvida, o que tem pautado a agenda e direcionado o comportamento dos mercados em 2023 são duas variáveis que são altamente correlacionadas e, de fato, interligadas: a política monetária expressa pela taxa Selic determinada pelo Banco Central (BACEN) e a sustentabilidade do serviço da dívida pública assegurada pelo arcabouço fiscal que o país terá. Em fevereiro, continuamos a assistir o crescimento das críticas feitas por representantes do governo ao atual nível da taxa de juros e uma discussão grande no mercado e nos meios acadêmicos sobre como financiar o aumento de gastos que se estabeleceu desde a aprovação da chamada PEC da Transição.

Com o debate crescendo e a insegurança sobre a condução da política fiscal se instalando, assistimos, por exemplo, à saída de capital estrangeiro da B3, da ordem de R\$ 2,1 bilhões, interrompendo um ciclo de quatro meses de fortes entradas de recursos para investimentos no mercado listado brasileiro. A situação parece que começou a se definir a partir do fim de fevereiro, abrindo o que pode ser um cenário mais positivo para tentar reverter as previsões de baixo crescimento do PIB para 2023, expressas pelo mercado na pesquisa FOCUS, que estão em 0,84%. A divulgação dos números do crescimento do PIB pelo IBGE, apontando uma variação positiva de 2,90% para o ano de 2022, mas com uma queda de 0,20% para o último trimestre do ano, acendeu uma luz amarela, indicando que podemos estar na vizinhança de uma recessão. Sem dúvida, a reoneração parcial dos combustíveis que foi anunciada em 28 de fevereiro mostra um passo acertado do governo em reduzir o déficit público estimado para o ano, muito embora a taxa por quatro meses das exportações de óleo bruto sejam um precedente perigoso que exige vigilância e atenção do setor produtivo de commodities agropecuárias e minerais para que essa seja uma medida pontual e não um instrumento de governo para resolver sua eventual incapacidade de criar um arcabouço fiscal confiável para o país. O Ministério da Fazenda veio também anunciar que antes do fim de março vai apresentar o desenho do novo arcabouço fiscal, gerando expectativas de que as medidas consigam garantir uma credibilidade para a estabilização da relação dívida/PIB, embora em níveis mais altos que o atual (ao redor de 74%), mas ainda em níveis compatíveis com a nossa situação de economia emergente e sem descolamento muito grande em relação aos nossos pares no cenário internacional. Surgiram diversas especulações sobre a nova regra fiscal, com métricas que poderiam utilizar evoluções do PIB per capita, a relação dívida/PIB, fatores anticíclicos e tantas outras, mas só conheceremos a proposta do governo em alguns dias. O que se espera é que o anúncio de um novo arcabouço fiscal permita ao BACEN começar a baixar os juros, alimentando a economia e evitando uma recessão técnica. Outras questões que devem entrar no radar nos próximos dois meses e devem ter impactos nos mercados são a nova política de preços para a Petrobrás e a discussão sobre a Reforma Tributária, duas discussões muito importantes e que balizarão as expectativas do mercado para o ano de 2023.

No campo externo, o mercado tem questões de certa forma parecidas com as nossas no que tange à definição sobre qual será a taxa terminal do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano, que baliza as taxas de grande parte das outras economias desenvolvidas do mundo. Temos assistido a um movimento pendular, ora se falando que as pressões inflacionárias estão diminuindo, ora se constatando que as taxas de desemprego não estão aumentando, demonstrando que a economia continua aquecida. Sem dúvida, a questão de quando terminará o aumento de juros nas maiores economias do mundo terá bastante influência sobre a definição da política monetária conduzida pelo BACEN. De qualquer forma, a expectativa atual é que as taxas de juros americanas sejam elevadas para algo entre 5,50% e 6,00%, e esse patamar deve ser suficiente para promover um desaquecimento gradual da economia americana, o chamado pouso suave. Caso esse cenário se concretize, a nossa opinião é que com o reforço de um arcabouço fiscal razoável e o endereçamento de uma Reforma Tributária positiva para a economia, o BACEN possa começar a reduzir as taxas de juros no Brasil a partir do fim do terceiro trimestre de 2023.

Continuamos acreditando que os mercados de renda variável, principalmente os Fundos de Investimento Imobiliário e o mercado de ações, ainda vão se recuperar de forma expressiva nos próximos dois anos e devem ter presença relevante no portfólio dos investidores.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

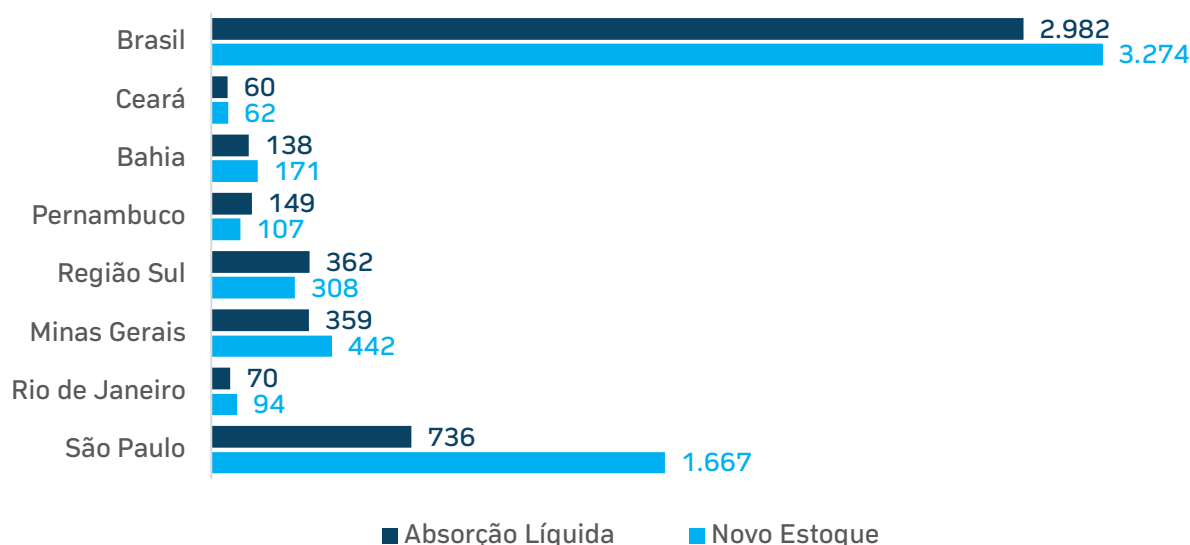
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

No quarto trimestre de 2022 a taxa de vacância do mercado de galpões e condomínios logísticos seguiu em alta, desde o início do ano, e a absorção líquida enfraqueceu. Mas comparado ao mesmo trimestre de 2019, ano anterior ao início da pandemia, a taxa de vacância teve uma queda de 64% e uma entrega de novo estoque de 7,4 milhões de m² desde então, sendo 2022 o ano com entrega recorde de novo estoque.

Apesar da absorção líquida ter sido positiva no quarto trimestre em 290 mil m², comparado aos trimestres anteriores, onde os números eram acima de 1 milhão de m², o resultado foi muito inferior.

Esses dados são indicadores de que o mercado logístico está passando por uma desaceleração. A absorção de espaços não acompanhou o alto volume de novo estoque.

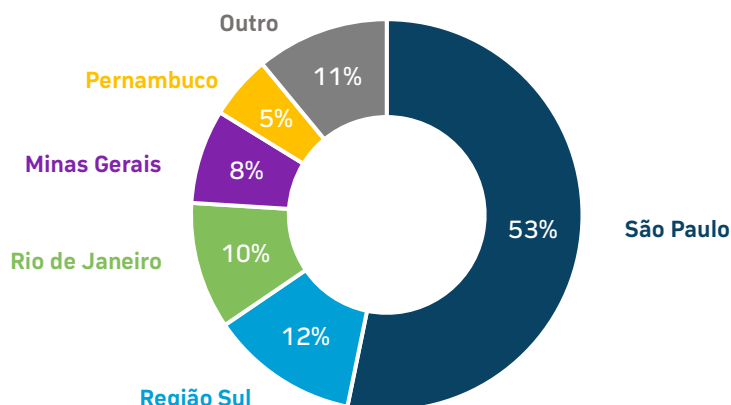
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 2022



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

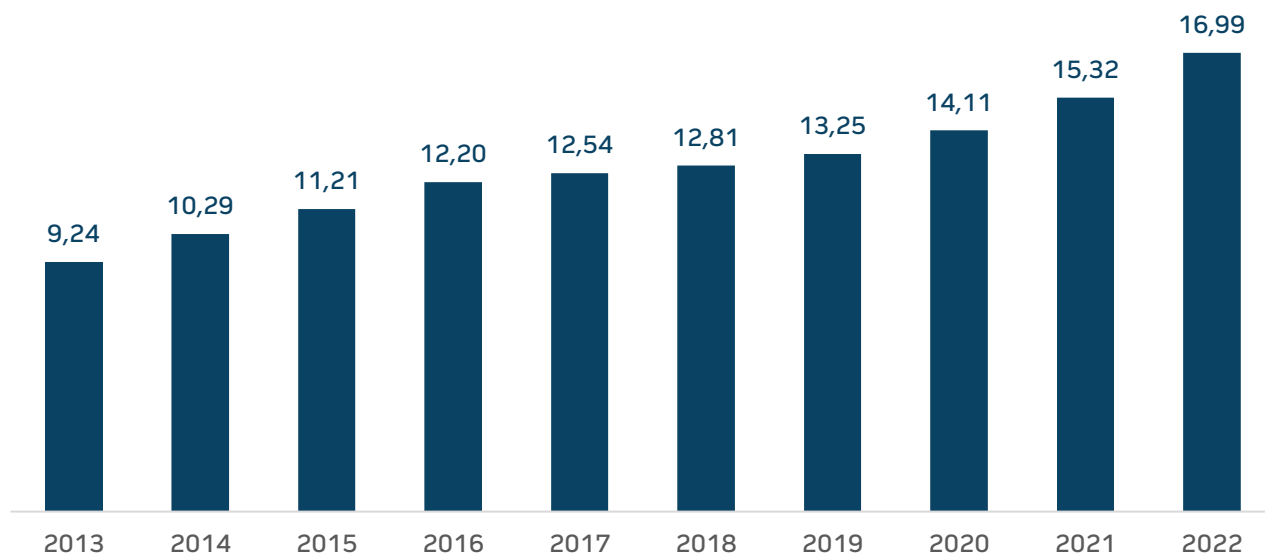
São Paulo representa 53% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 27% desde o início de 2020, atingindo 31,6 milhões de m² em condomínios logísticos. Desse valor, são quase 17 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m² em galpões em 2013, crescendo 84% nos últimos dez anos. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

ESTOQUE – DEZEMBRO/22



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

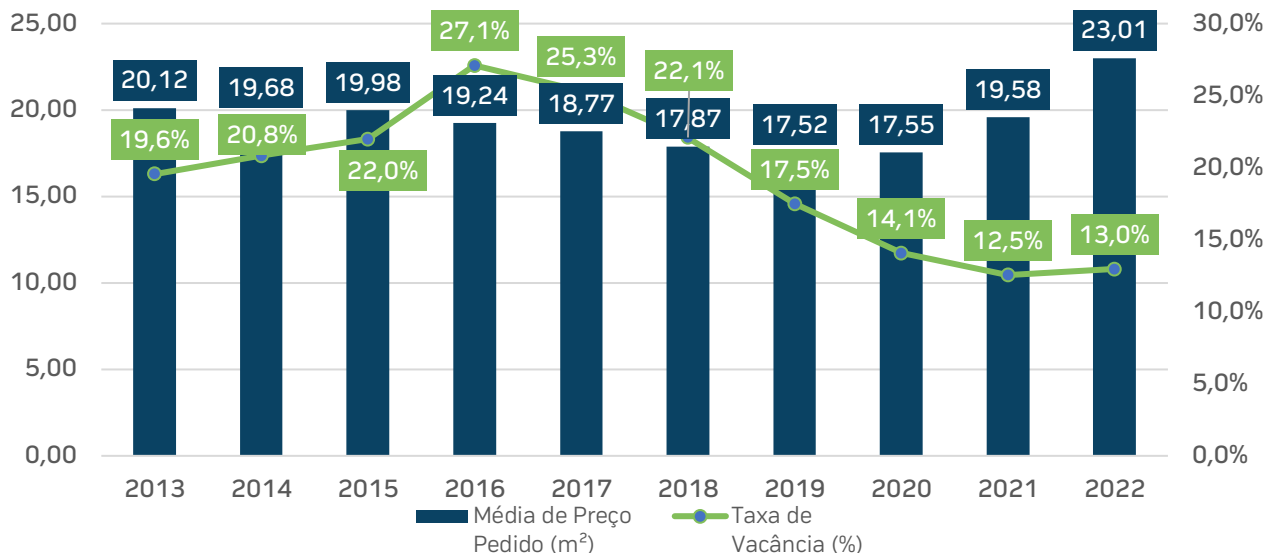
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



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

No estado de São Paulo a taxa de vacância aumentou em 3% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, de 12,55% para 12,96%. A entrega de novos estoques em São Paulo em 2022 foi de 1,7 milhões m² e uma absorção líquida de 1,4 milhões m². Mesmo com o ritmo de lançamentos acelerado dos últimos dois anos, houve um aumento do preço pedido para R\$ 23,01/m², ante R\$ 19,58/m² observados no mesmo período de 2021.

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

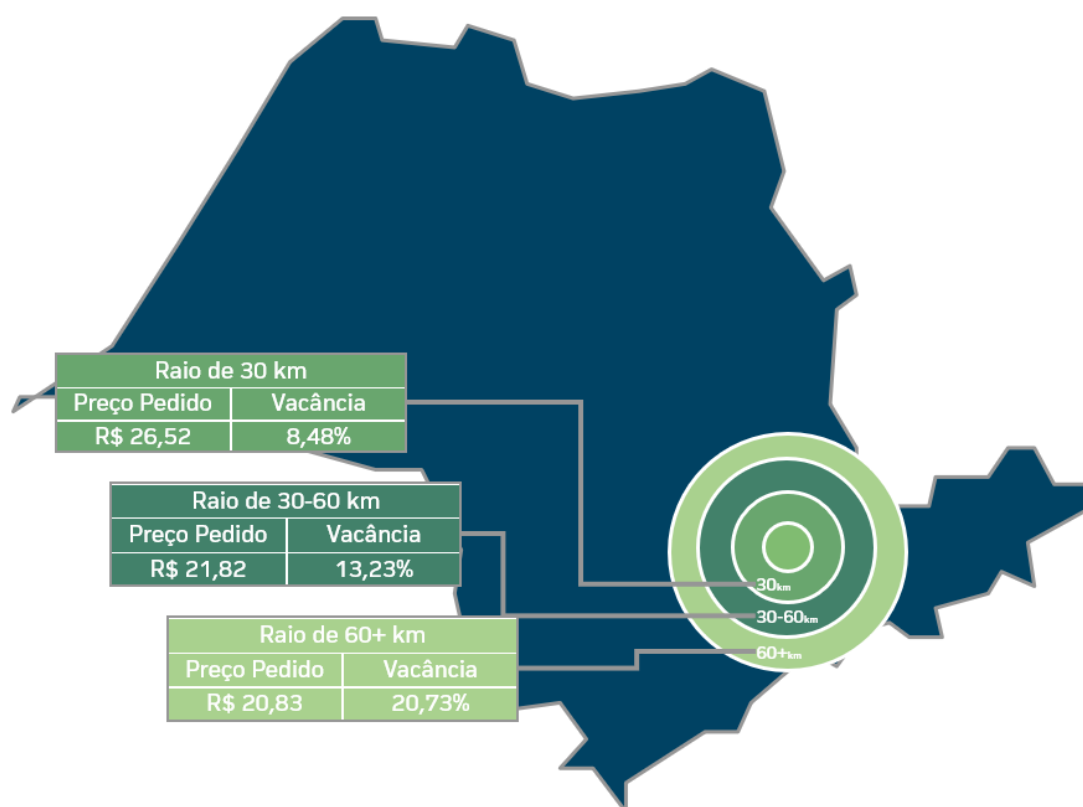


Fonte: Buildings / Hedge (data base: fev/23)

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado, notamos grandes diferenças nas taxas de vacância e aluguel pedido. No raio de até 15 km da capital, encontramos aluguéis que em muitos casos superam os R\$ 40/m², com taxa de vacância inferior, quando comparada a regiões com distâncias maiores, de 8,22%. Trata-se de uma região ainda dentro da mancha urbana de São Paulo, com empreendimentos na capital, em Guarulhos e no ABC. Em 2022 a vacância caiu 59% em comparação ao fechamento de 2021. Bastante requisitada por empresas de e-commerce e varejistas que buscam entrega rápida, essa região atende muito bem o *last mile* e proporciona uma eficiência logística que justifica os elevados preços cobrados.

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

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



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

Em 2022 foi possível observar que 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.

Num raio de até 60 km da capital de São Paulo, mesmo com o aumento na taxa de vacância, os preços pedidos subiram. Essas áreas tiveram entrega de novo espaço de 426 mil m² no total e 250 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 60km, a entrega de novos estoques foi de 22 mil m² e a absorção líquida foi de 54 mil m², resultando na queda na taxa de vacância e um aumento no preço pedido.

PRINCIPAIS DESTAQUES

LOCAÇÕES

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

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

Conforme informado em relatórios anteriores, três contratos de locação firmados para o Condomínio Citlog Viracopos entre outubro e dezembro de 2022, um com início em novembro de 2022 e os demais em janeiro de 2023.

Dois contratos firmados com a atual ocupante Coopercarga são locações provisórias e possuem vigência até abril de 2023. Esses contratos totalizam 37.861,60 m² de área locável, representada pelos Módulos B7 (parte) e B9 ao B12 e correspondem a 15% da área locável total do Fundo.

O terceiro contrato, firmado em dezembro de 2022 com uma empresa multinacional do setor de logística, teve por objeto a locação o Módulo B13, com 5.663,52 m² de área locável. O contrato possui prazo de 42 meses e teve início em 10 de janeiro de 2023. O valor da locação foi firmado em linha com a viabilidade do investimento no empreendimento.

Desta forma, o Condomínio Citlog Viracopos atingiu 133.232,36 m² de área locada, o que representa 96% da área locável total do empreendimento, conforme apresentado no Mapa de Ocupação abaixo.

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

Considerando que os demais ativos do Fundo, Citlog Sul de Minas, CLIS e Vila Prudente encontram-se 100% locados, o Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2023 com 2% de vacância física.

Considerando as locações vigentes, 47% da receita imobiliária do Fundo possui vencimento a partir de 2026.

Citlog Viracopos – Mapa de Ocupação



Fonte: Hedge.

ENGENHARIA

No intuito de elevar o padrão do Citlog Sul de Minas, foi iniciado o desenvolvimento de projetos para a implantação de um restaurante com cozinha industrial no condomínio. Os projetos executivos foram concluídos, o projeto legal foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Varginha e o Alvará de Construção foi emitido no início do mês de março de 2023. Em paralelo, o Fundo está com o processo de contratação da obra em andamento, com programação de início das atividades entre o final de março e início de abril.

Além do restaurante, o condomínio, que hoje tem seu abastecimento de água exclusivamente por poço artesiano, terá, em breve, o abastecimento também da rede pública da Copasa, que concluiu recentemente uma extensão da rede. Esta infraestrutura foi viabilizada por meio de tratativas do Fundo, em conjunto com parceiros locais, Copasa e Prefeitura Municipal. Neste momento, o projeto executivo da rede interna de distribuição está em desenvolvimento, cuja obra deverá ser contratada pelo Fundo.



Perspectiva do novo restaurante. Fonte: Rogério Scurciatto.

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

No Citlog Viracopos, após realização de concorrência, foi selecionada a empresa Sapore para cessão do espaço e operação do restaurante. A operação foi iniciada no dia 30 de janeiro, inicialmente com refeições transportadas. A operação definitiva, com o preparo de refeição no local está previsto para o início de março. Para tal, em fevereiro foi realizada a implantação do sistema de exaustão do restaurante, contratação feita diretamente pelo Fundo.

Ainda em fevereiro foi concluída a concorrência para contratação da comunicação visual do condomínio, com previsão para início no mês de março.

PERSPECTIVAS

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

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

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

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

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,65 por cota referente ao mês de fevereiro de 2023, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de março de 2023, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro de 2023.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

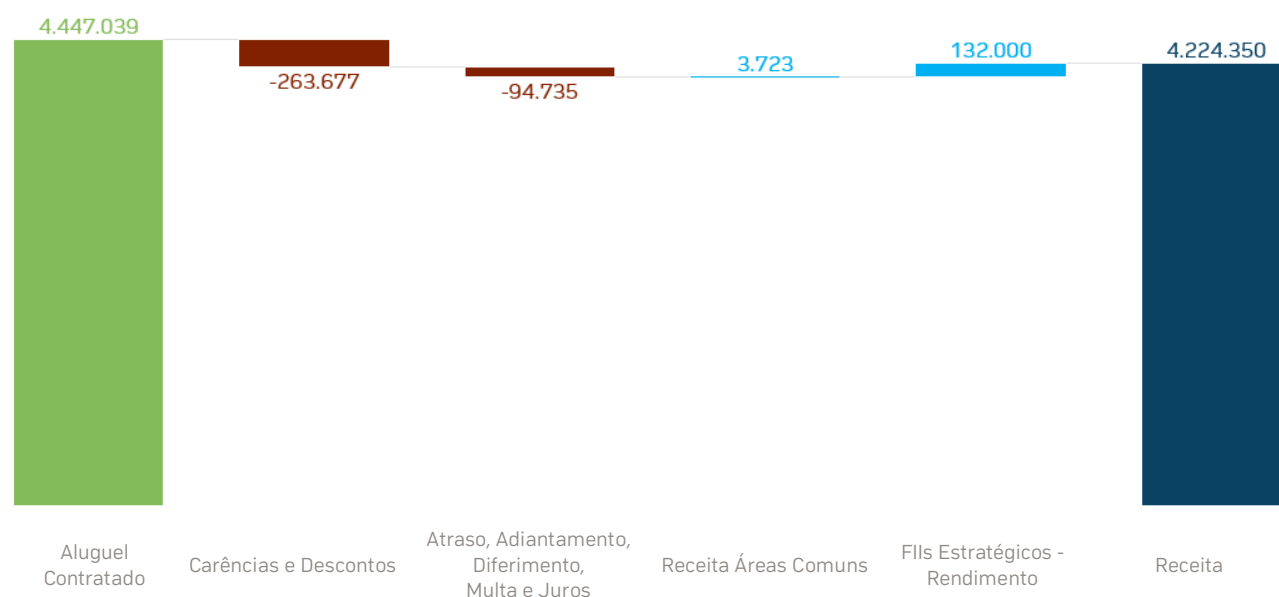
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

Resultado	fev/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	4.224.350	0,99	7.931.469	0,93
Receitas de Locação	4.088.628	0,96	7.660.023	0,90
Receitas de Áreas Comuns	3.723	0,00	7.445	0,00
FIs Estratégicos - Rendimento	132.000	0,03	264.000	0,03
Outras Receitas	104.007	0,02	226.055	0,03
FIs Líquidos - Rendimento	48.488	0,01	99.671	0,01
Fundos de Renda Fixa	55.519	0,01	126.384	0,01
Total de Receitas	4.328.357	1,02	8.157.524	0,96
Total de Despesas	(1.938.874)	(0,46)	(1.545.580)	(0,18)
Despesas Operacionais	(392.807)	(0,09)	(432.130)	(0,05)
Despesas Imobiliárias	(483.637)	(0,11)	(32.816)	(0,00)
Despesas Financeiras	(1.062.430)	(0,25)	(1.080.634)	(0,13)
Resultado Operacional	2.389.483	0,56	6.611.943	0,78
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	-	-	-	-
Resultado Total	2.389.483	0,56	6.611.943	0,78
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	2.762.500	0,65	5.525.000	0,65

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

Fonte: Hedge.

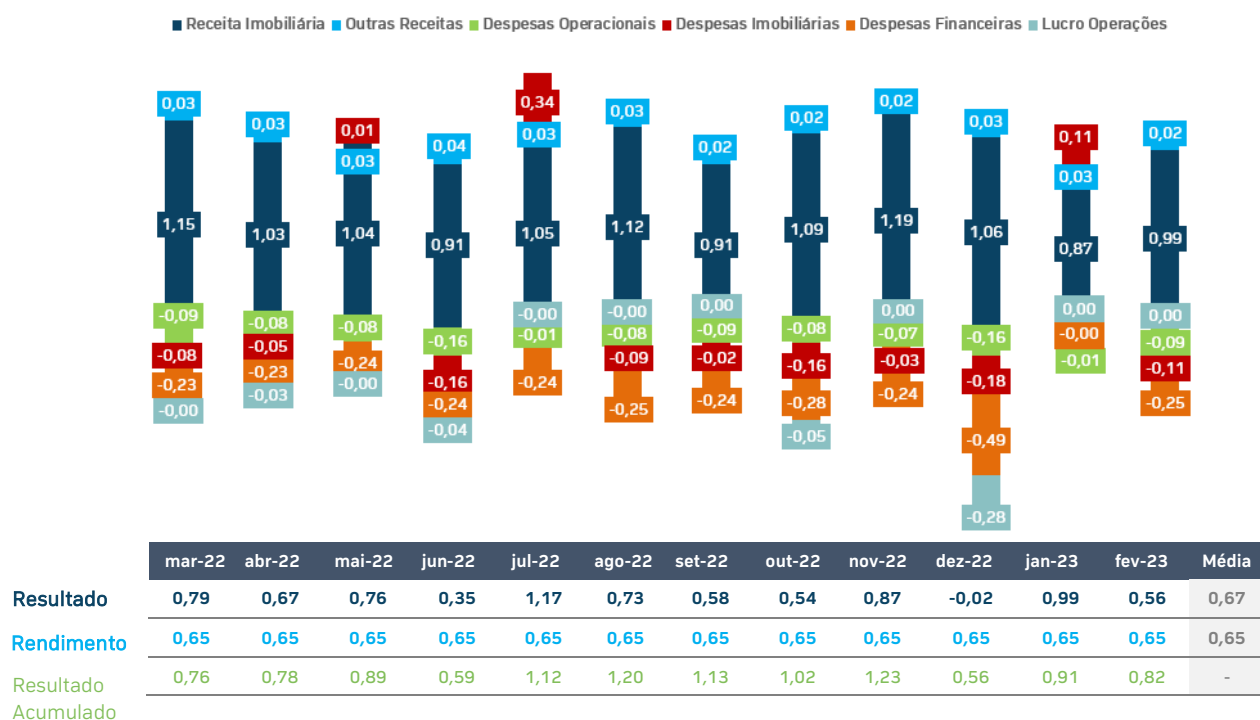
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (FEVEREIRO/23)



Fonte: Hedge.

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

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



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%.

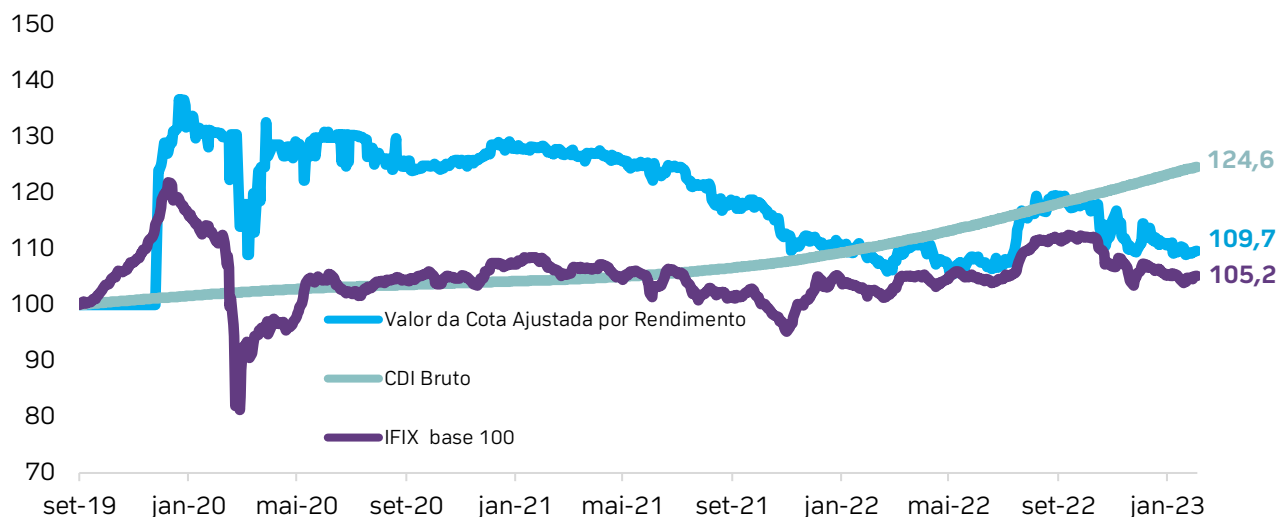
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	fev-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	86,42	90,50	91,90	100,00
Renda Acumulada	0,75%	1,44%	8,49%	25,39%
Ganho de Capital Líq.	-2,49%	-6,88%	-8,30%	-15,73%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,74%	-5,49%	0,19%	10,97%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-21,81%	-44,70%	0,19%	3,10%
% CDI Líquido	-	-	2%	53%
Retorno Total Bruto	-1,7%	-5,4%	0,2%	9,7%
IFIX	-0,5%	-2,0%	2,5%	5,2%
% do IFIX	-	-	8%	186%

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

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.



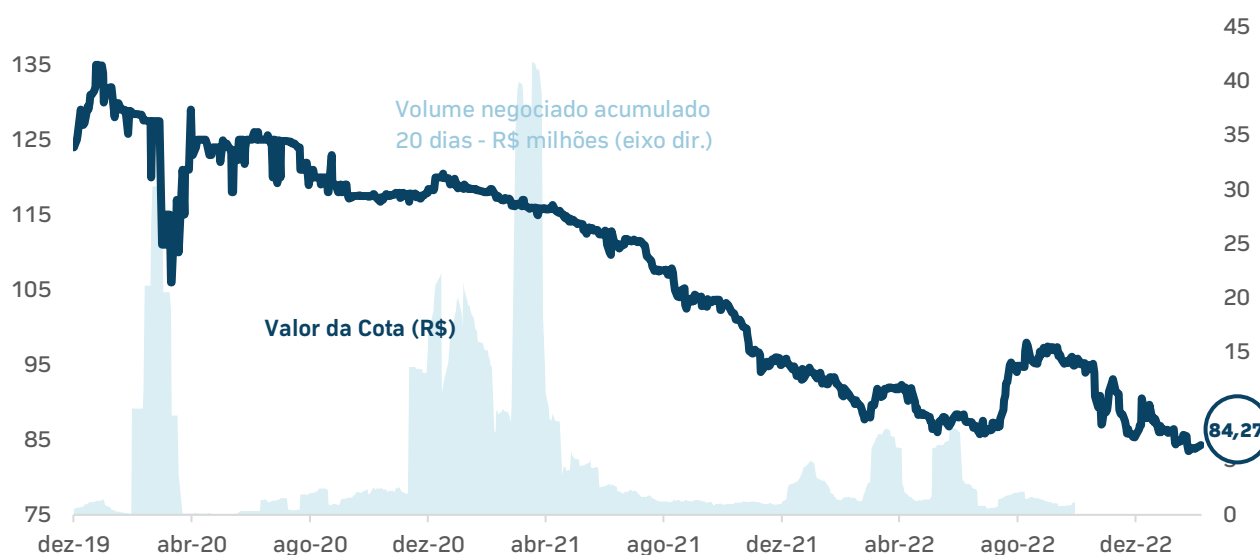
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 84,27 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 358,15 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 116,07. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 7,37% das cotas do Fundo.

Negociação B3	fev-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,54	1,72	27,73
Giro (em % do total de cotas)	0,15%	0,47%	7,37%

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



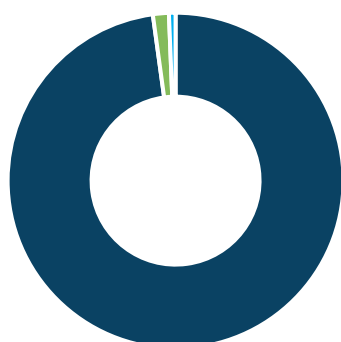
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2023 com 98% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 250,57 mil m² de área locável distribuídos em cinco empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos, Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS), Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, por meio de cotas do FII PQAG11. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

DIVERSIFICAÇÃO

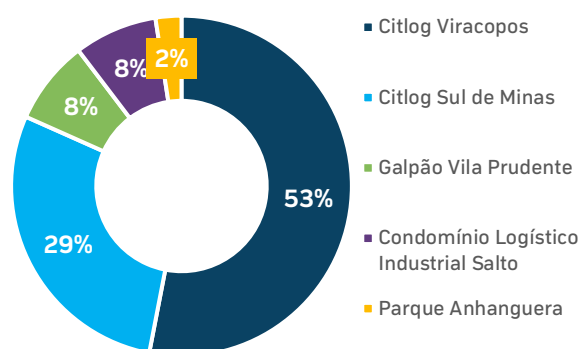
Diversificação Carteira (% de Ativos)



Carteira Imobiliária *	98%
Renda Fixa	1,4%
FIs Líquidos	0,6%

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

5

Área bruta locável

250.574,13 m²

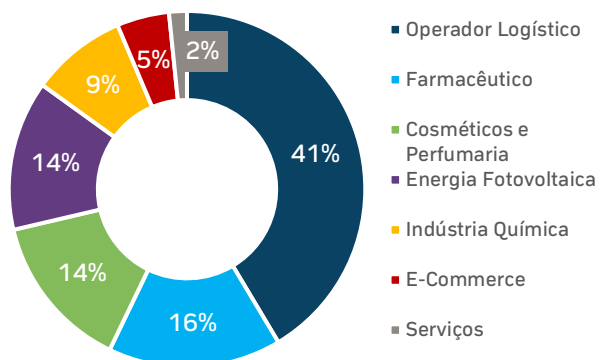
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

Imóvel	Localização	ABL Ativos (m2)	Ocupação m2	Ocupação % ABL	Custo e benfeitorias (R\$ MM)	Avaliação Dez.22 (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente (Meses)	% Receita Imobiliária Contratada
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.304	66.304	100%	152	189	6	38	32%
Citlog Viracopos	Itupeva-SP	138.870	133.206	96%	348	350	4	31	50%
CLIS	Salto-SP	31.400	31.400	100%	46	52	4	31	8%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	56	9%
Total		249.210	243.547	98%	598	644	15	35	100%

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

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS

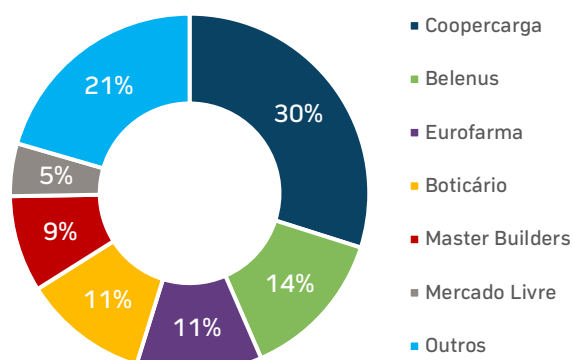
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS

(% da Renda Imobiliária)



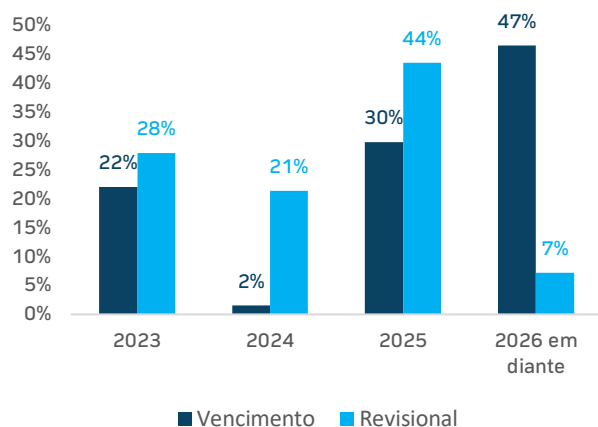
Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO E REVISIONAL DOS CONTRATOS

(% da Renda dos Contratos de Locação)

100% Contratos Típicos

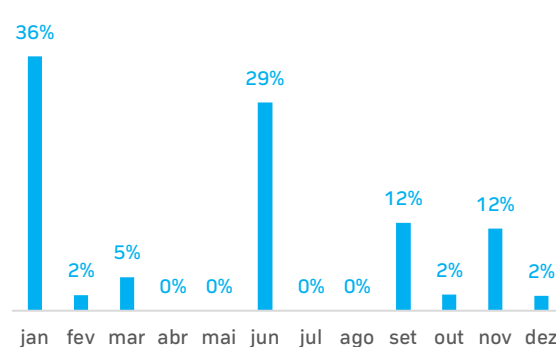


Fonte: Hedge.

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

(% da Renda dos Contratos de Locação)

100% Reajuste IPCA

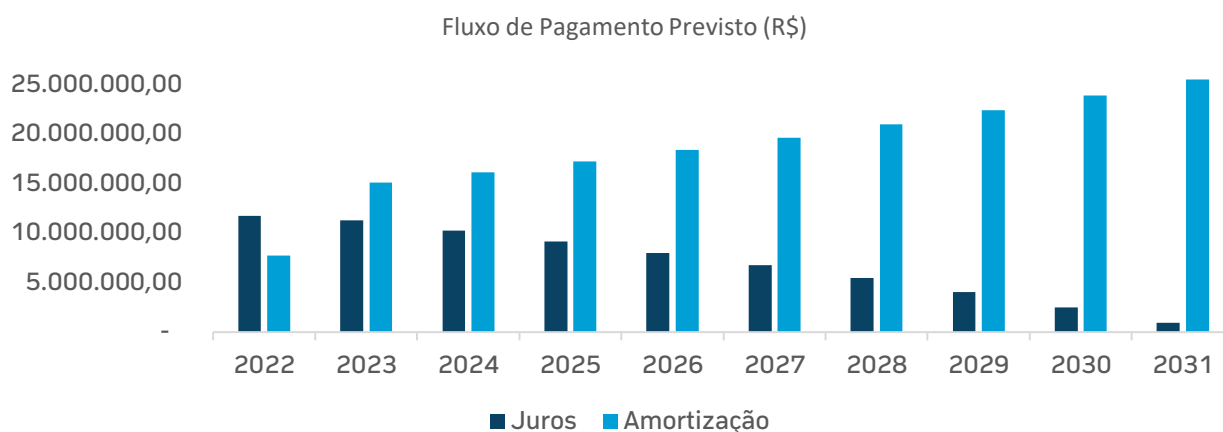


Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	477ª, 478ª e 479ª da TrueSec
Volume	R\$ 174.699.000,00
Relação Dívida / Ativos	26,5%
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75 % ao ano
Data de Emissão	08/12/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 178.498.417,30



Fonte: Hedge

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



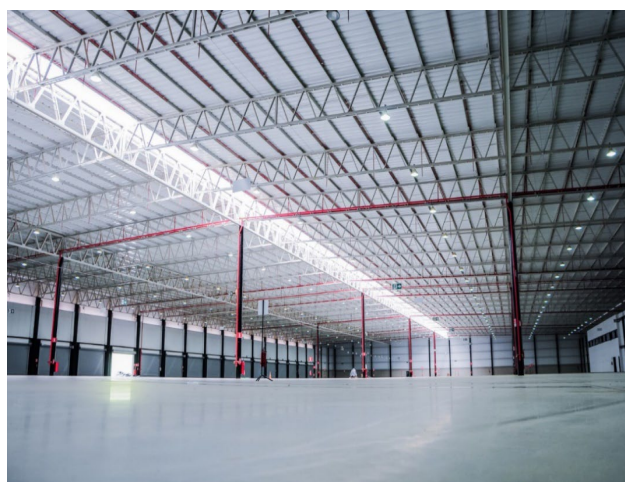
FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

O Citlog Sul de Minas é formado por seis galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do Aeroporto Municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



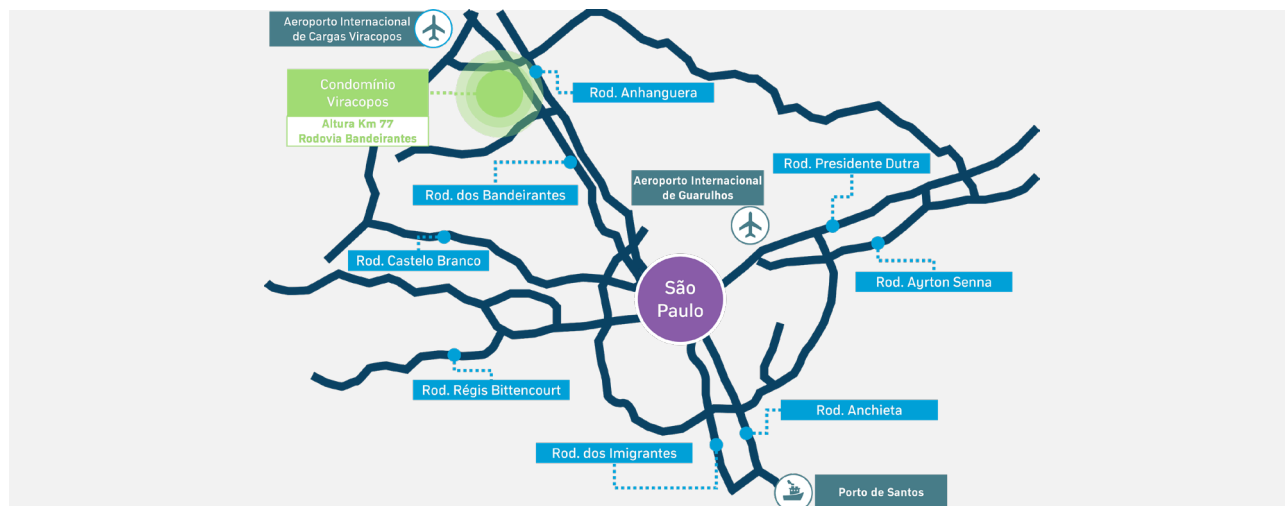
Fonte: Hedge

CITLOG VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



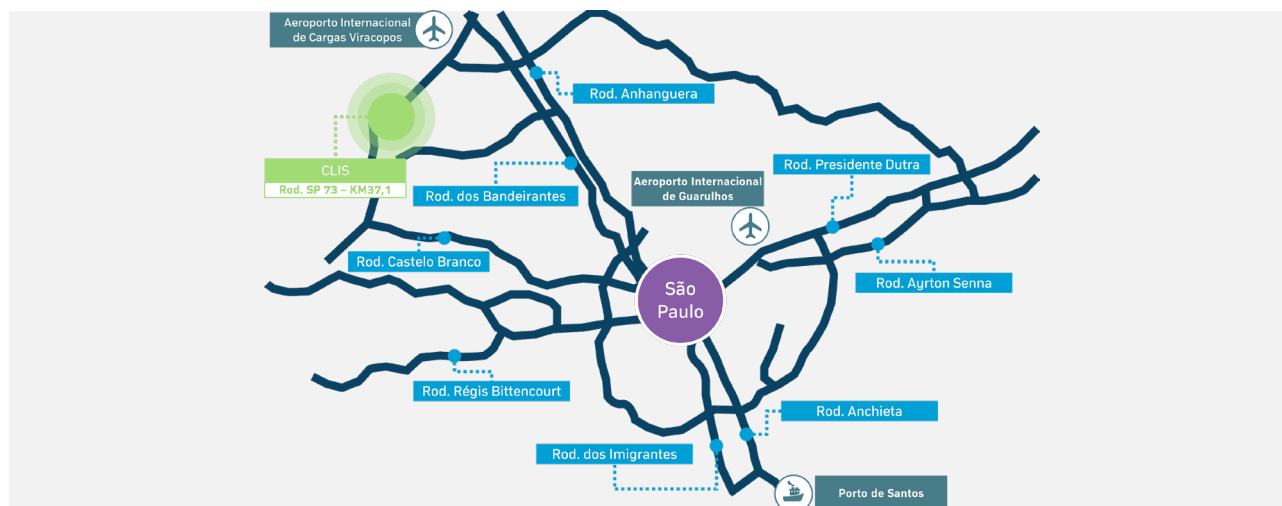
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



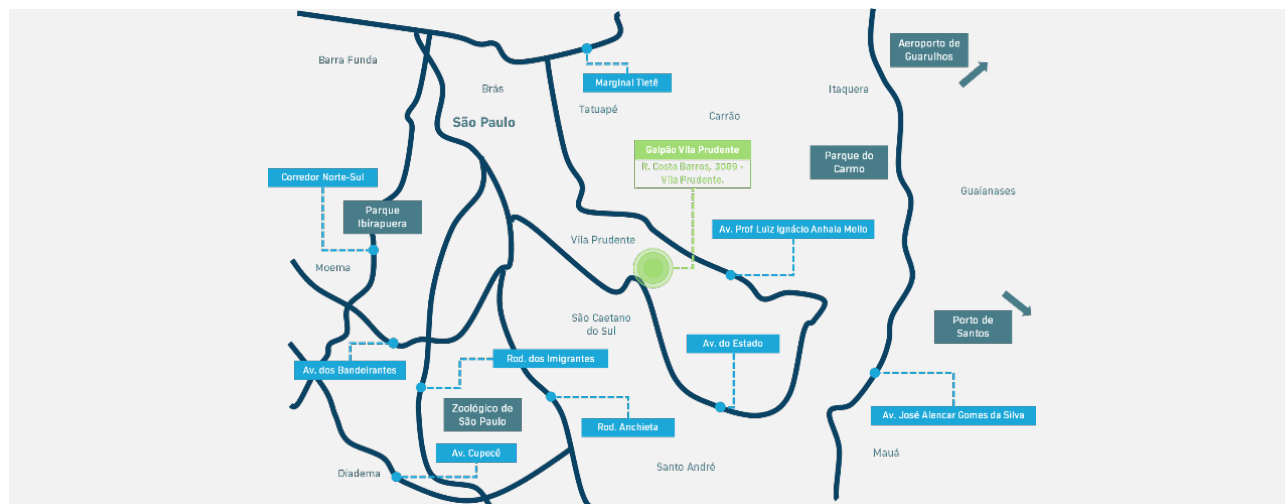
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



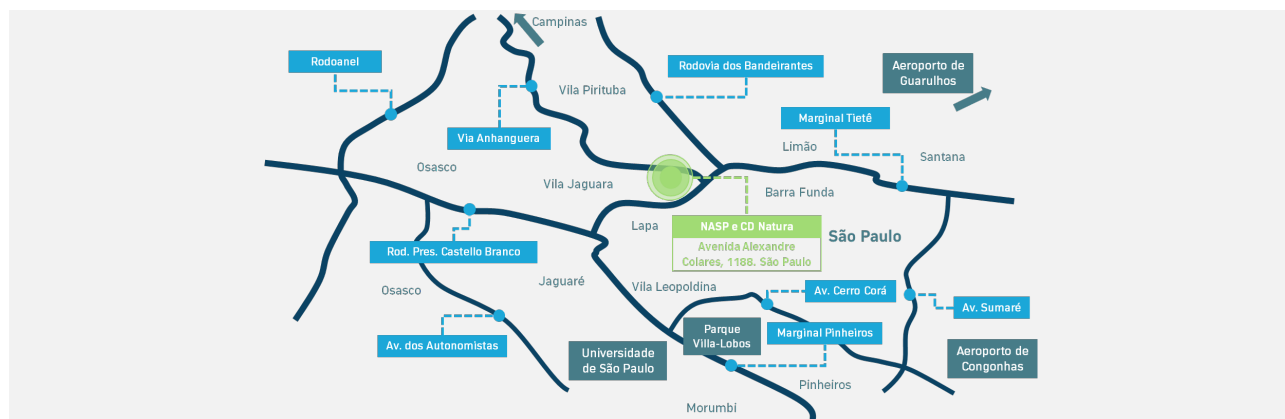
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

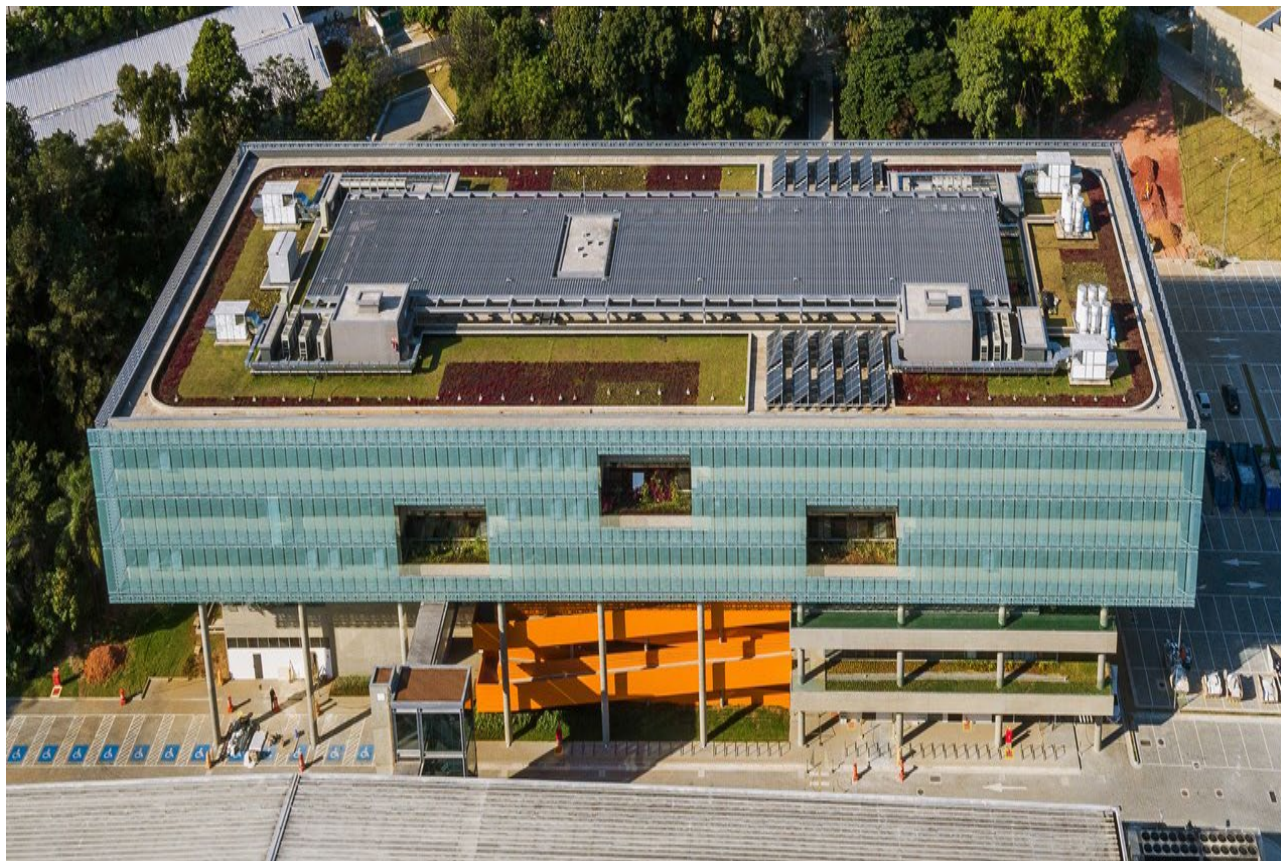
Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição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

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

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

O ativo do FII Parque Anhanguera (PQAG11) possui contratos atípicos de locação com a empresa Natura com vencimentos em 2032 e 2033.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **26 de dezembro de 2022**, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 3,94% superior ao valor contábil de referidos imóveis, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 5,13% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[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