

Hedge Logística FII

HLOG11



JUNHO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
CITLOG SUL DE MINAS	18
CITLOG VIRACOPOS	20
GALPÃO VILA PRUDENTE	22
PARQUE ANHANGUERA	24
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	26
DOCUMENTOS	27



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\$ 115,97	INÍCIO DAS ATIVIDADES Setembro de 2019
COTA DE MERCADO R\$ 81,40	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 346 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 4.250.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,56% ao ano sobre PL **
QUANTIDADE DE COTISTAS 3.978	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA* 219,2 mil m²	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: junho-24.

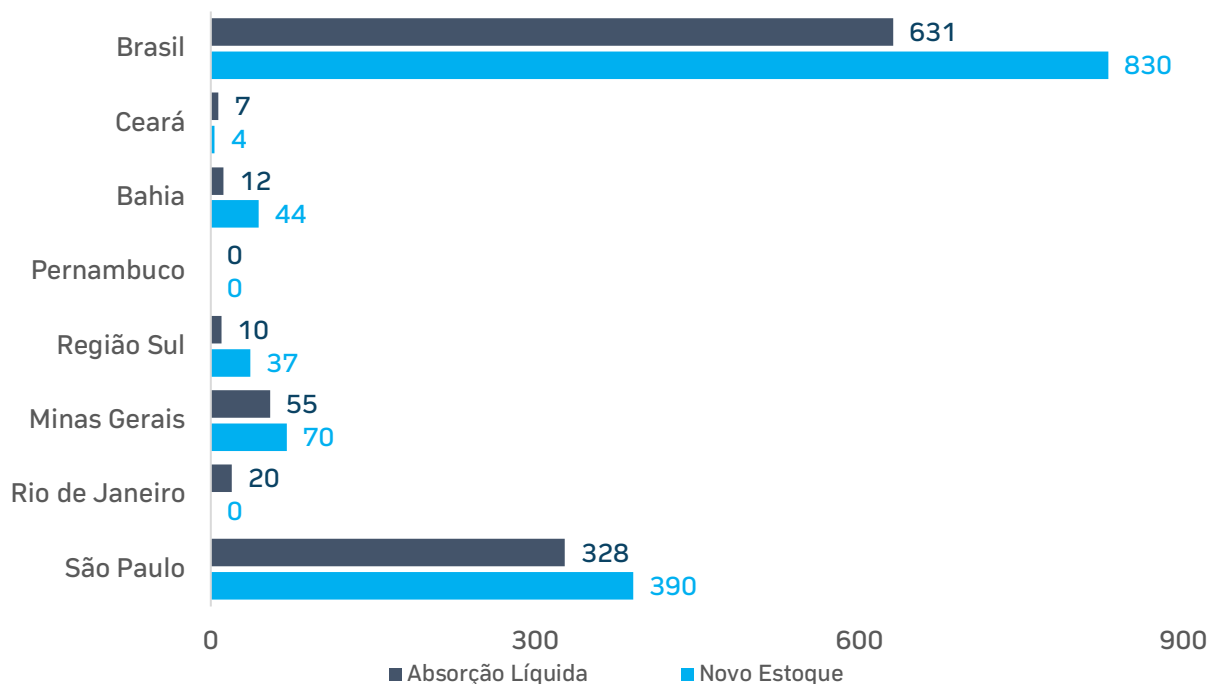
*Para efeitos deste relatório, o investimento no Parque Anhanguera FII é considerado um ativo imobiliário.

**A da taxa de administração do Fundo foi reduzida em 30% por um período de 6 meses contados de 1º de janeiro de 2024 até 30 de junho de 2024. Taxa de administração: 0,80% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX.

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

Entre 2020 e 2023 foram mais de 9,4 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil com uma absorção líquida de 9,6 milhões de m² no mesmo período. No quarto trimestre de 2023 a taxa de vacância das classes A, AA e AAAA se manteve no patamar do trimestre anterior e obteve um resultado positivo em comparação ao quarto trimestre de 2022 com uma queda de 14,6% nos valores de referência.

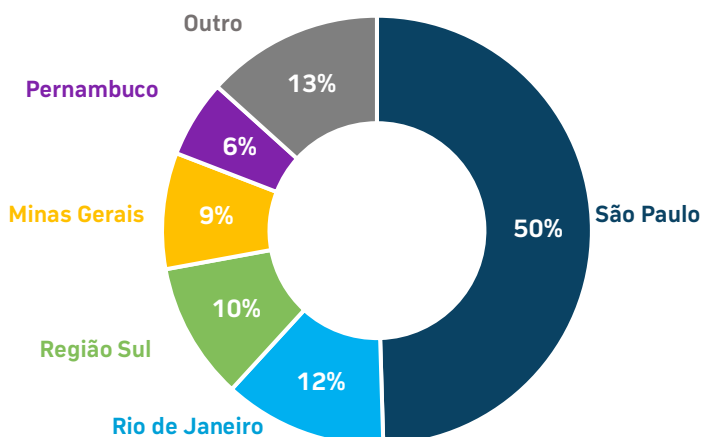
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

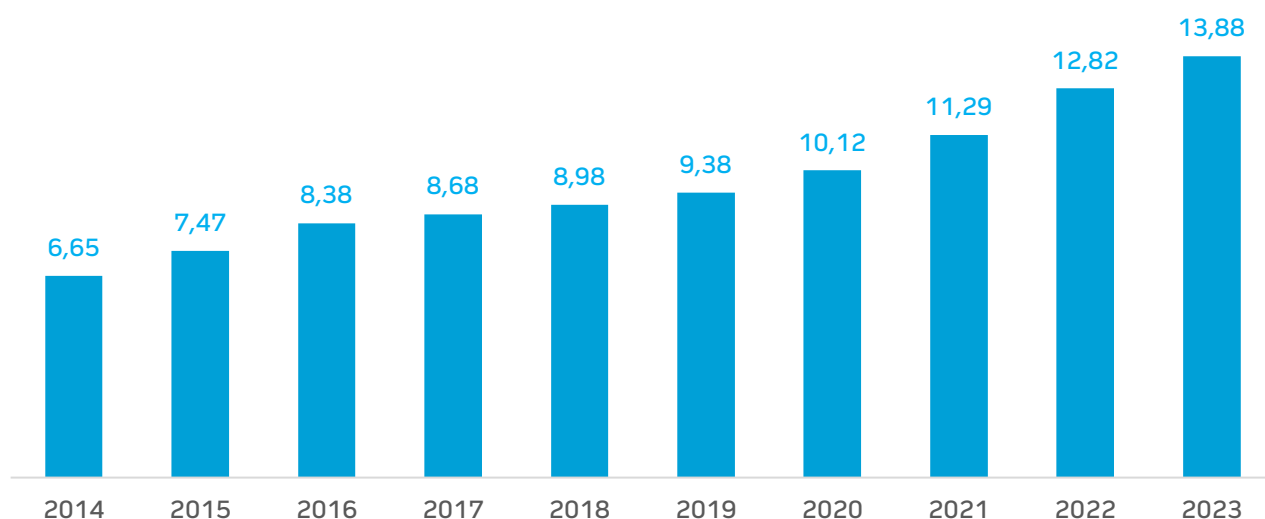
São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 48% desde o início de 2020, atingindo 26,8 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 4º TRIMESTRE DE 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

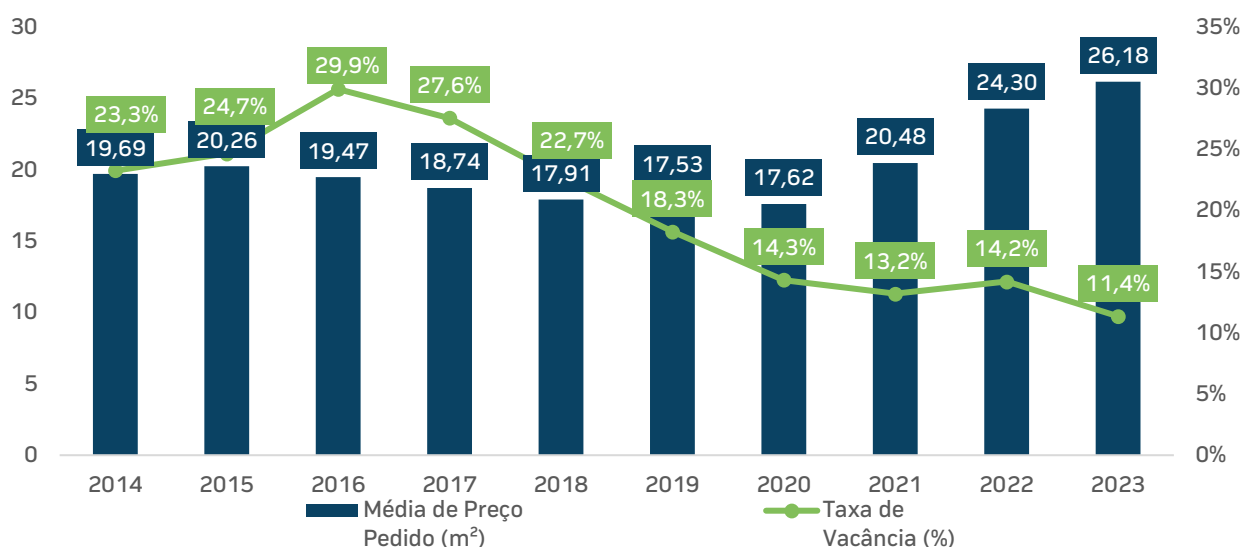
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No quarto trimestre de 2023 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 11,35%, comparando aos números do quarto trimestre de 2022 houve uma queda de 8,2%. Esse resultado é um reflexo do aumento da taxa de absorção líquida, que ao longo desse período foi 37% positiva. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo no quarto trimestre de 2023 foi de 390 mil m² e a absorção líquida foi de 327 mil m².

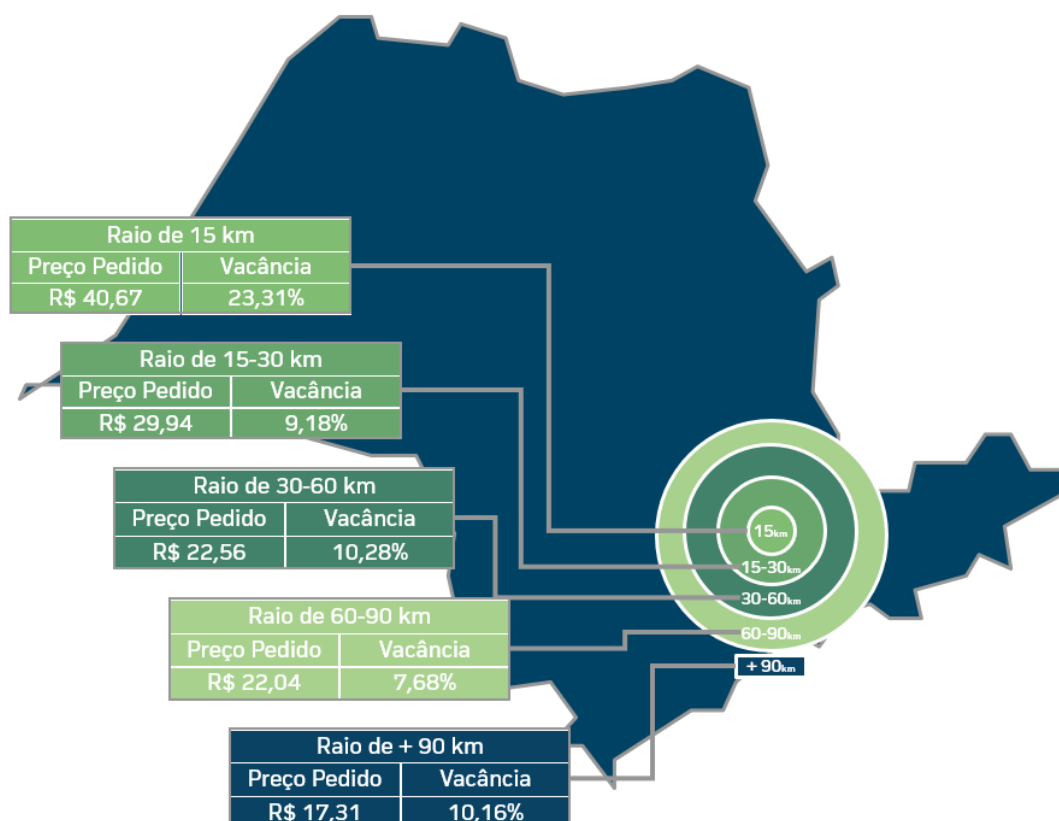
VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M²):



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. Já no raio de 15-30 km, concentram a maior parte do estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos e entregas recentes e concentram imóveis AA e AAA, sendo muito solicitadas por empresas de logística que veem nesses imóveis modernos uma forma de eficiência na operação. A vacância nessas regiões é baixa, sustentada por uma elevada absorção líquida, mantendo o nível de preço pedido de aluguéis de R\$ 30/m². Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar.

No raio de 30-60 km observa-se uma taxa de vacância um pouco mais elevada, de 10,28%. 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.

No ano de 2023, num raio de até 15-30 km da capital de São Paulo, a entrega de novos espaços deu um salto comparado ao trimestre anterior, foram mais de 600 mil m² de novo estoque e 604 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 60-90km, no ano de 2023, a entrega de novos estoques foi de 155 mil m² e a absorção líquida foi de 523 mil m², resultando na queda da taxa de vacância em 26,7% desde o início do ano. Seguido dessa queda, no mesmo período, o valor do preço pedido subiu 6,6%.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 52 condomínios e 2,6 milhões de metros quadrados de área locável no encerramento de 2023, sendo 268 mil m² de novo estoque entregue no ano. Com taxa de vacância inferior a 10% há mais de dois anos, a atividade construtiva do Estado segue forte, aproximando Minas Gerais do posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado.

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

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

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

Com estas novas locações, o Condomínio Citlog Viracopos atingiu 88.572,54 m² de área locada, que representa 63,8% da área locável total do empreendimento. A equipe de gestão permanece focada na comercialização da área vaga remanescente. No mês de junho, o empreendimento recebeu duas visitas, existem cinco demandas ativas, estando uma delas avançada, em fase de minuta contratual.

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

Conforme Fato Relevante publicado em 29/05/2024, o Fundo recebeu proposta para venda da totalidade do imóvel Vila Prudente pelo valor de R\$ 52.000.000,00 a serem pagos à vista. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de diligência e formalizações de praxe para transações desta natureza.

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

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No **Citlog Sul de Minas**, foi implantada a operação do novo restaurante, com capacidade para 150 lugares, podendo atender até 450 refeições por dia, cuja inauguração foi realizada na primeira semana de junho. Com isso, o empreendimento passa a contar com um restaurante para atender às demandas de refeições dos locatários, com um contrato de cessão onerosa da qual parte do faturamento bruto mensal da operação será devida ao Fundo pela Operadora.



Foto obra restaurante Citlog Sul de Minas.



Quanto à obra de adequação da área de carga e descarga para abastecimento do restaurante, iniciada em maio, foi concluída no mês de junho.



Foto obra carga e descarga do restaurante no Citlog Sul de Minas.



A obra de extensão da Avenida Porto Seco, que está sendo realizada pela Prefeitura de Varginha, teve sua infraestrutura concluída (pavimentação e drenagem) em junho, restando apenas a cobertura vegetal dos taludes e a sinalização viária para a conclusão total. Esta extensão da avenida ligará as duas portarias existentes do condomínio, facilitando o seu acesso.

Em paralelo a execução da avenida, foi dada continuidade à implantação de um novo gradil de fechamento perimetral do empreendimento com divisa à via pública.

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



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



Fotos da nova avenida, com gradil em implantação.

Os trabalhos de manutenções e melhorias na cobertura dos galpões por sua vez, seguiram em execução em junho, com objetivo de garantir a estanqueidade no período de chuvas. Esta manutenção resultará no reforço da estanqueidade da cobertura, que tem sofrido em períodos de chuva com recorrentes infiltrações. A empresa contratada foi a mesma que executou a implantação da cobertura dos galpões e irá fornecer dois anos de garantia para a cobertura a partir da conclusão das atividades de manutenção.

No Citlog Viracopos, após a recuperação de talude, decorrentes de escorregamentos com fortes chuvas, a canaleta de drenagem, que também havia sido danificada, está sendo recuperada, com previsão de conclusão para julho/24.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,52 por cota referente ao mês de junho de 2024, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 12 de julho de 2024, aos detentores de cotas em 28 de junho de 2024.

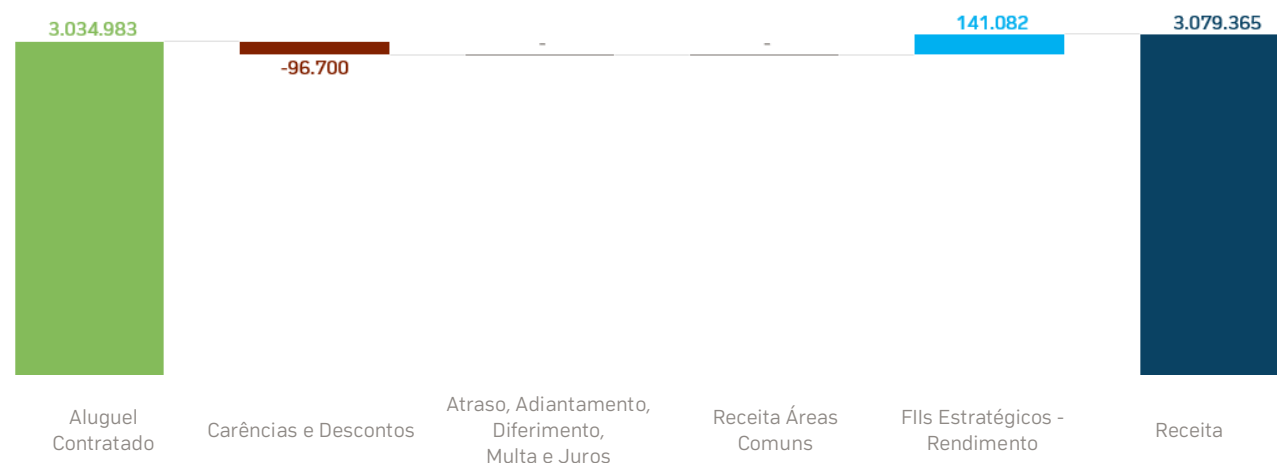
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo,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

Resultado	junho-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	3.079.365	0,72	22.619.325	0,89
Receitas de Locação	2.938.283	0,69	21.774.822	0,85
Receitas de Áreas Comuns	-	-	4.145	0,00
FII's Estratégicos - Rendimento	141.082	0,03	840.358	0,03
Outras Receitas	59.845	0,01	401.092	0,02
FII's Líquidos - Rendimento	43.101	0,01	261.299	0,01
Rendimento LCIs	-	-	7.770	0,00
Fundos de Renda Fixa	16.744	0,00	132.024	0,01
Total de Receitas	3.139.210	0,74	23.020.418	0,90
Total de Despesas	(3.671.973)	(0,86)	(13.116.529)	(0,51)
Despesas Operacionais	(475.170)	(0,11)	(2.021.317)	(0,08)
Despesas Imobiliárias	(775.940)	(0,18)	(2.050.714)	(0,08)
Despesas Financeiras	(2.420.863)	(0,57)	(9.044.498)	(0,35)
Resultado Operacional	(532.763)	(0,13)	9.903.888	0,39
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	(532.763)	(0,13)	9.903.888	0,39
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	2.210.000	0,52	11.985.000	0,47

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

Fonte: Hedge.

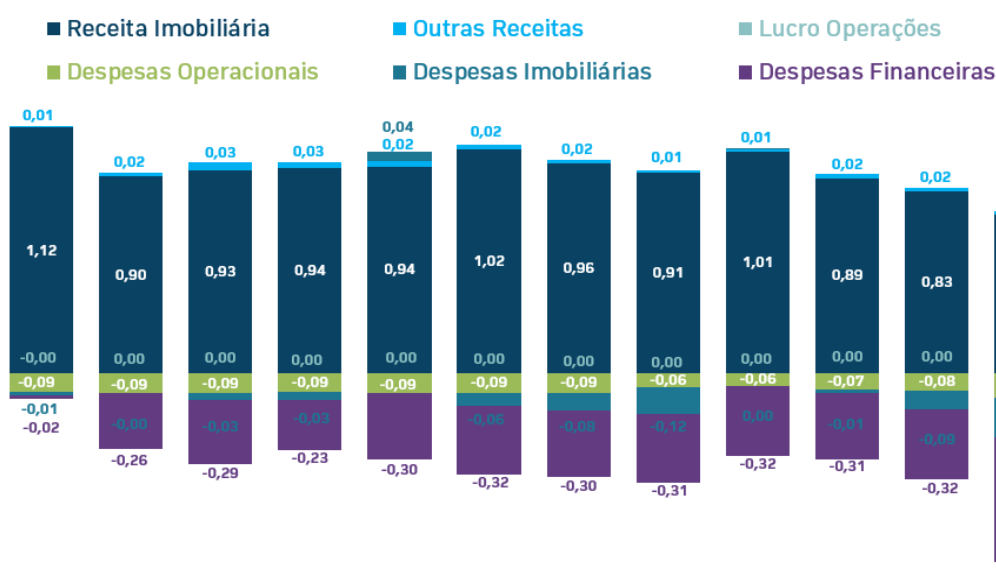
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JUNHO/24)



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)



	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	Média
Resultado	1,01	0,57	0,55	0,62	0,61	0,58	0,50	0,42	0,65	0,51	0,36	-0,13	0,52
Rendimento	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,52	0,56
Resultado Acumulado	1,08	1,00	0,90	0,86	0,83	0,76	0,80	0,76	0,95	1,62	1,53	0,88	-

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%.

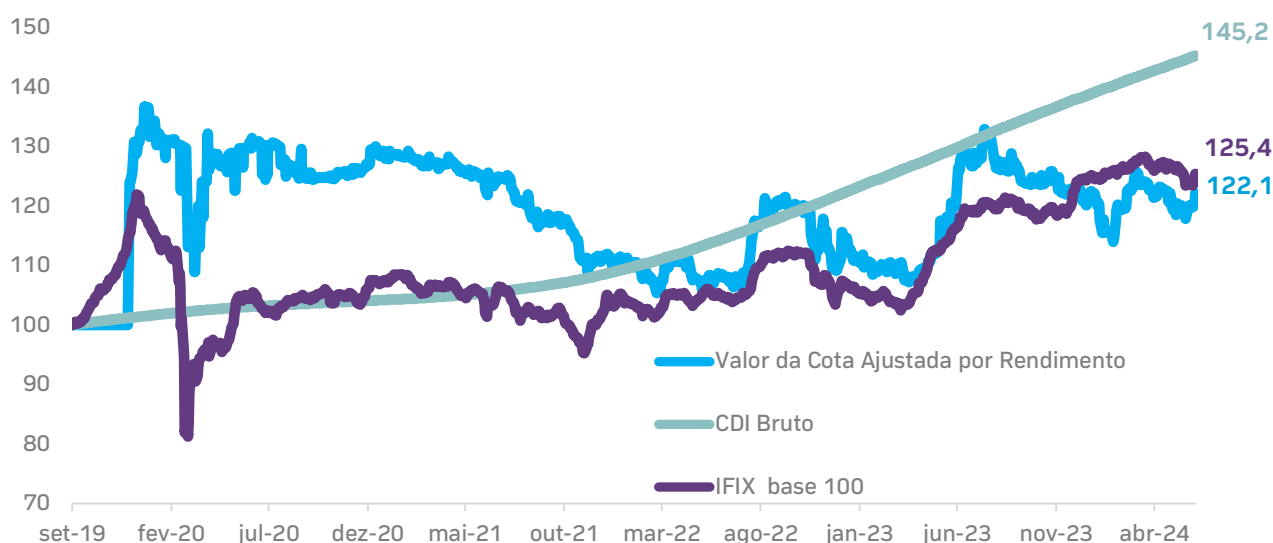
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	junho-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	79,80	85,80	95,80	100,00
Renda Acumulada	0,58%	3,44%	7,15%	34,84%
Ganho de Capital Líq.	1,60%	-5,13%	-15,03%	-18,60%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,19%	-1,72%	-8,20%	19,50%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	31,33%	-3,47%	-8,20%	3,84%
% CDI Líquido	327%	-	-	52%
Retorno Total Bruto	2,6%	-1,7%	-7,9%	16,2%
IFIX	-1,0%	1,1%	6,1%	25,4%
% do IFIX	-	-	-	64%

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 26 de setembro de 2019, data da primeira integralização de cotas.



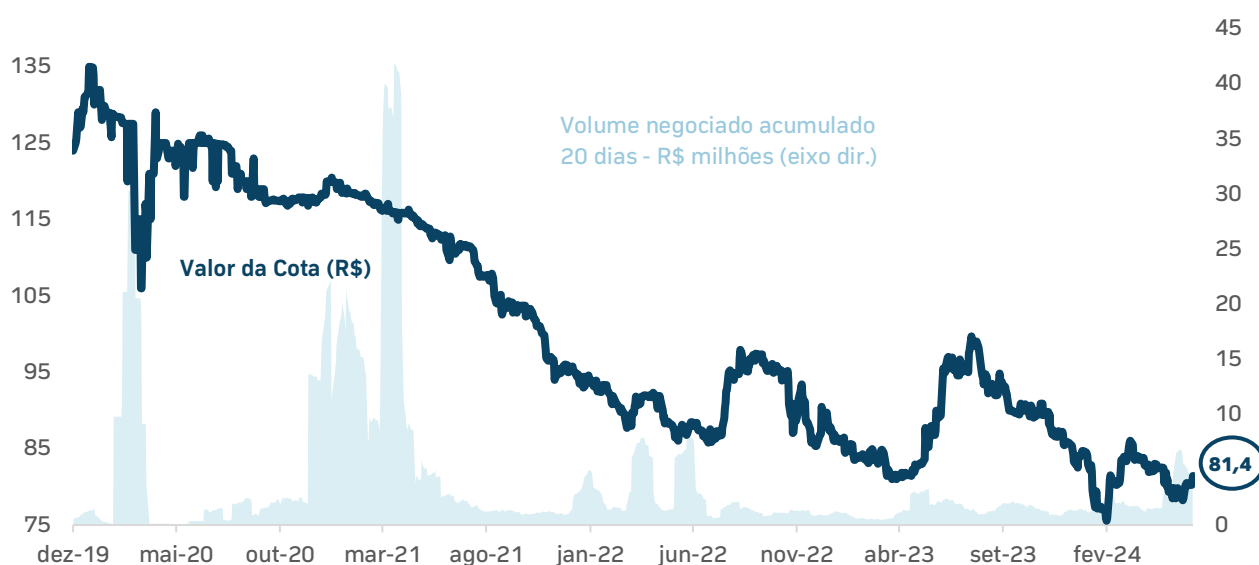
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 81,40 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 345,95 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 115,97. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	junho-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,84	14,91	24,06
Giro (em % do total de cotas)	0,85%	4,38%	6,69%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



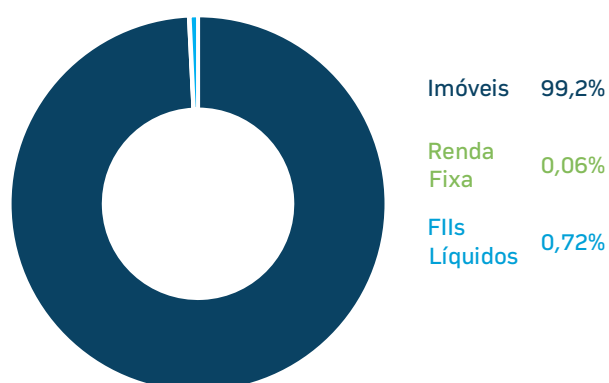
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

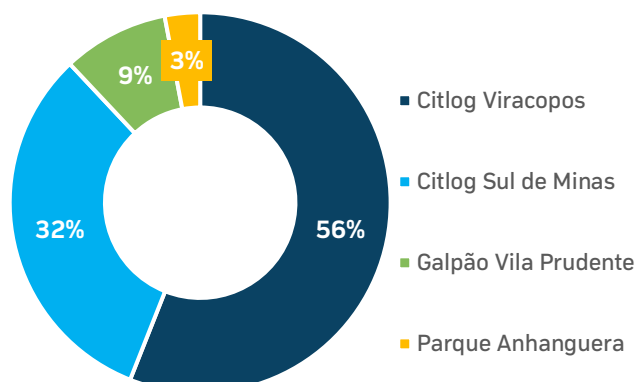
O Fundo encerrou o mês com 98% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 219,2 mil m² de área locável distribuídos em cinco empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos, Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, por meio de cotas do FII PQAG11. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.



CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

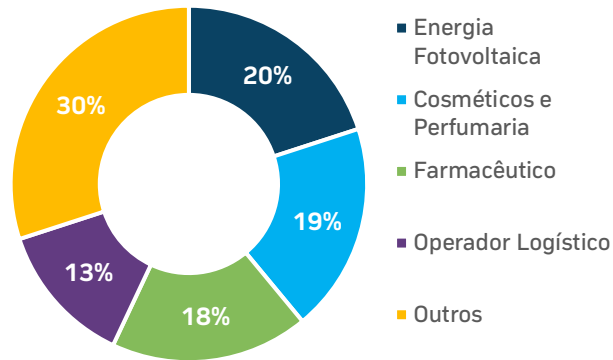
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

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	88.573	64%	351	352	6	59	46%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	158	201	5	25	43%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	39	12%
Total		217.810	167.513	77%	560	607	12	43	100%

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

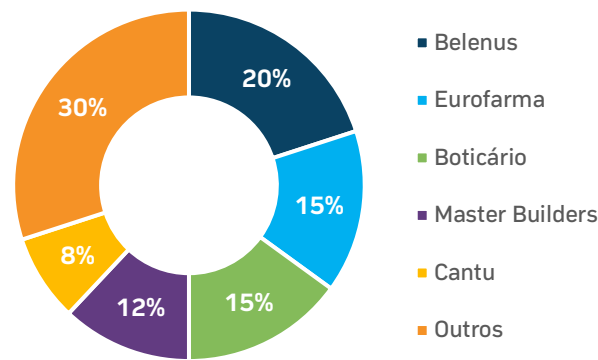
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

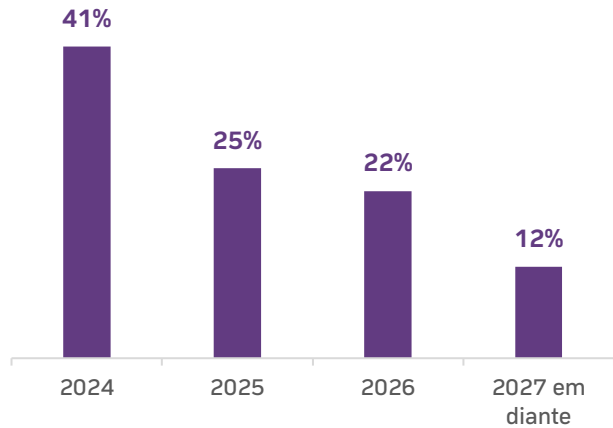
EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

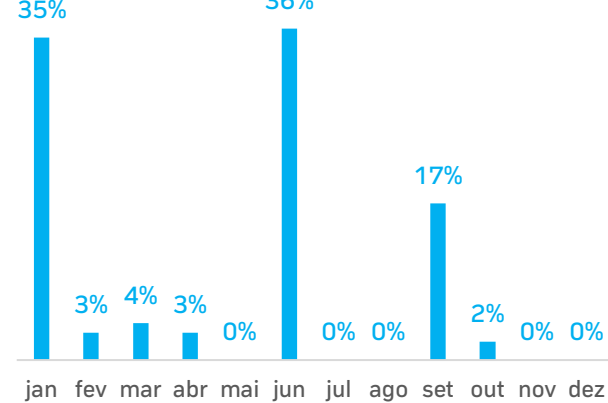
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)
100% Contratos Típicos



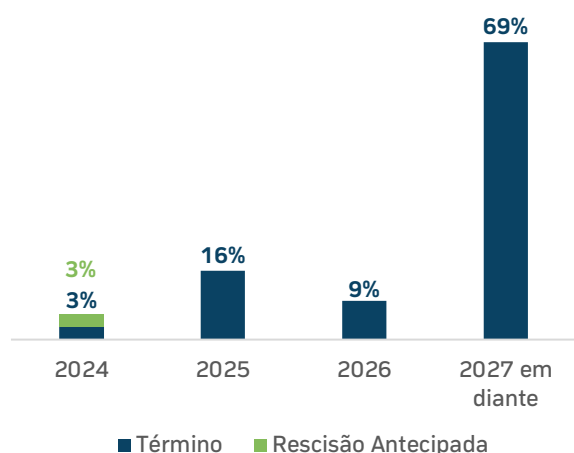
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. Fonte: Hedge.

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



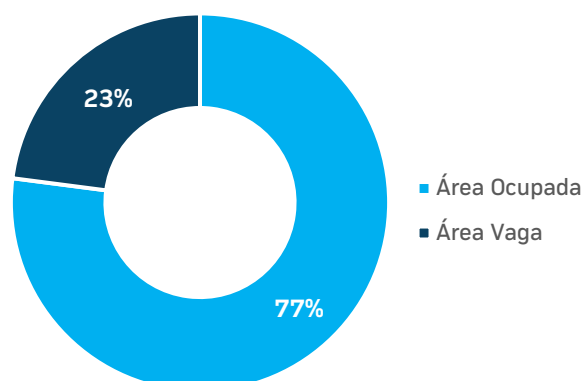
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. Fonte: Hedge.

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\$ 182,7 MM de saldo devedor, valor equivalente a 37% 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.

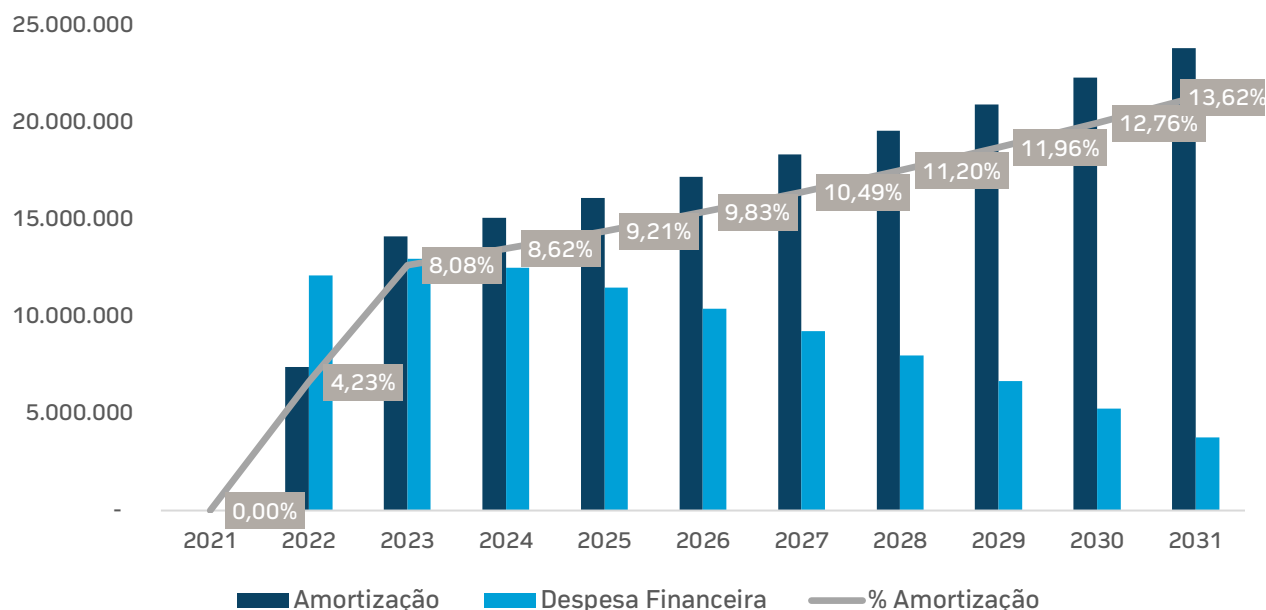
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	477 ^a , 478 ^a e 479 ^a da TrueSec
Volume	R\$ 174.699.000,00
LTV	49,74%
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano
Data de Emissão	08/12/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 165.556.236,66
Relação Dívida / PL	33,59%

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 28/06/2024, 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.

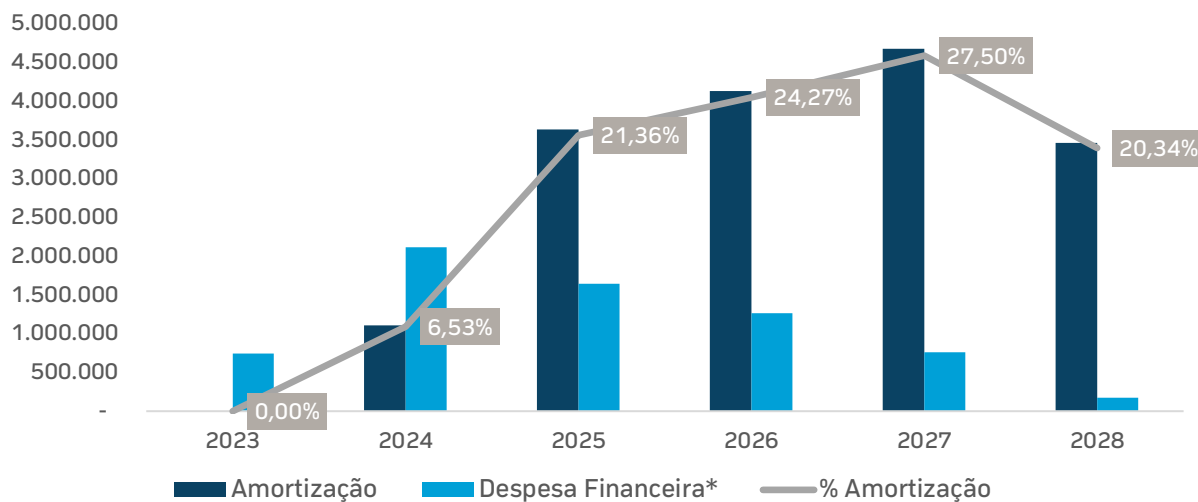
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	114ª da Virgo Companhia de Securitização
Volume	R\$ 17.000.000,00
LTV	77,54%
Garantia	Alienação Fiduciária de Cotas e CCI
Taxa de Emissão	CDI + 2,5% ao ano
Data de Emissão	15/08/2023
Prazo	1.822 dias corridos
Saldo Devedor Atual	R\$ 17.119.483,93
Relação Dívida / PL	3,47%

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 28/06/2024, 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



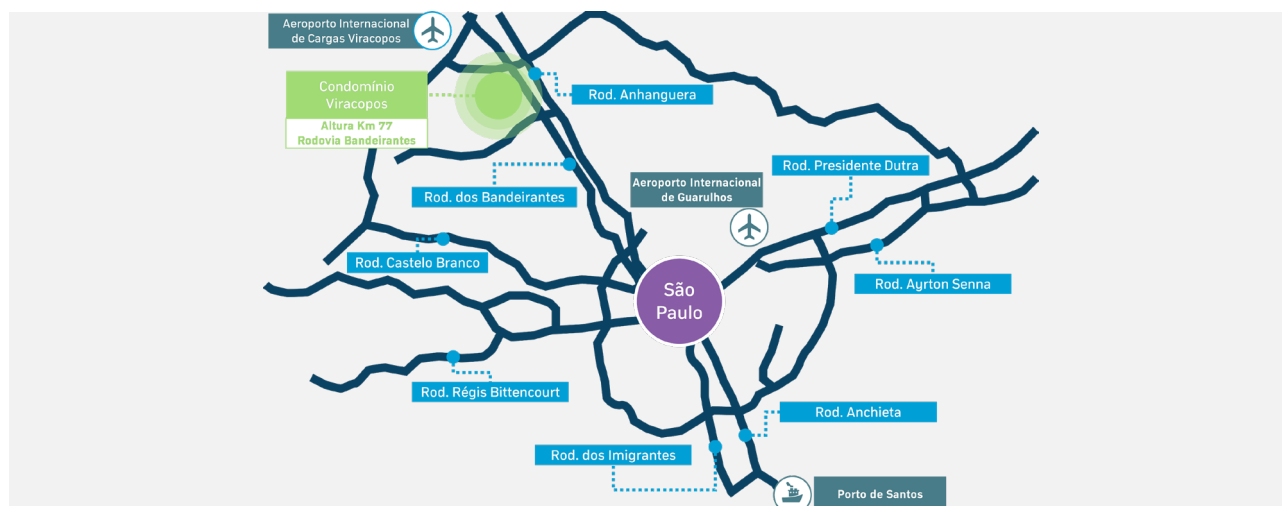
Fonte: Hedge

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	138.870,00 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 x 30 m 22 x 27 m
Gerador	Áreas comuns e privativas
Capacidade de piso	6 t/m ²

SOBRE O ATIVO

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



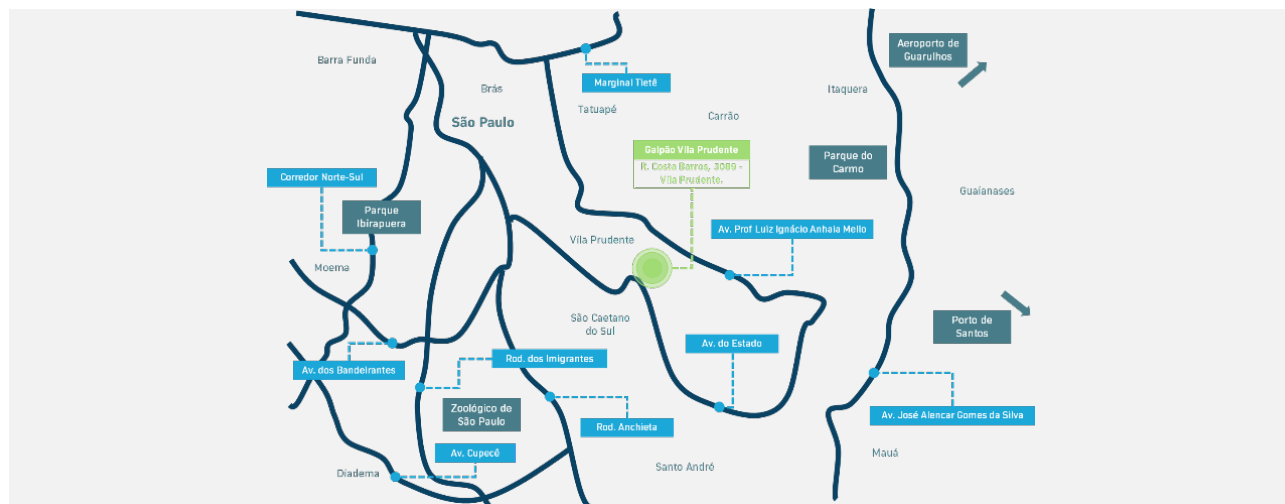
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



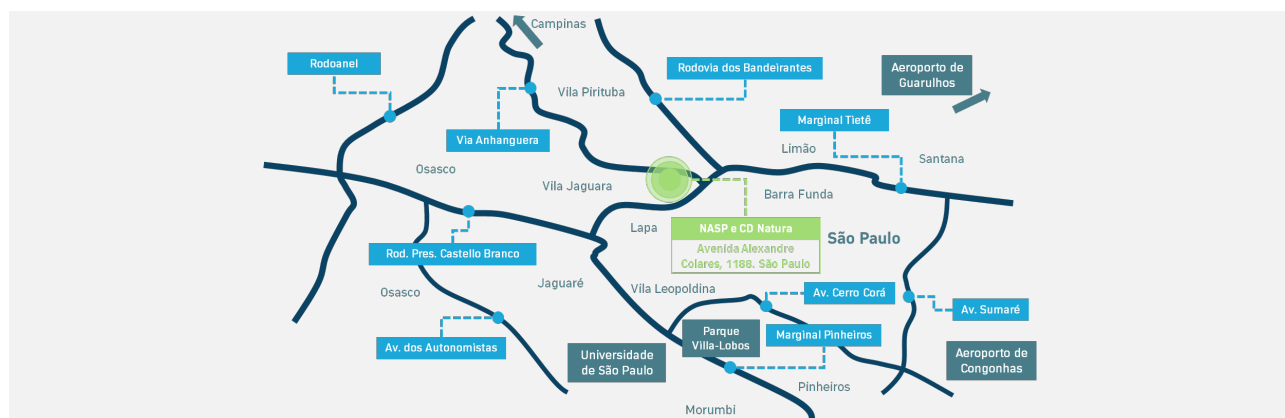
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m ²	ÁREA CONSTRUÍDA 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	2016	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		
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		

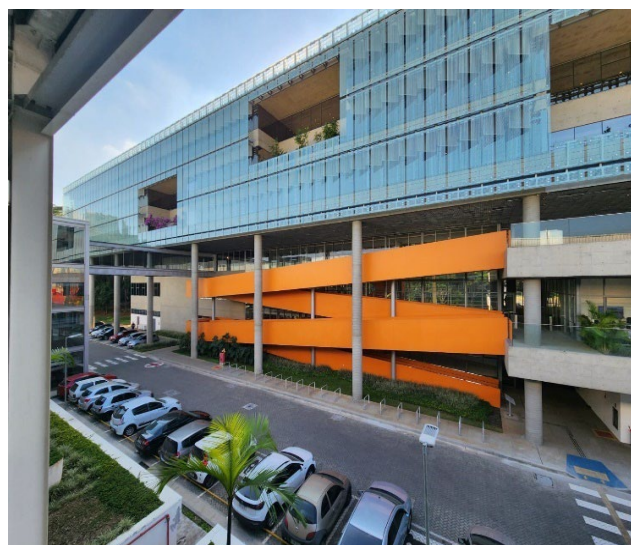
SOBRE O ATIVO

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.

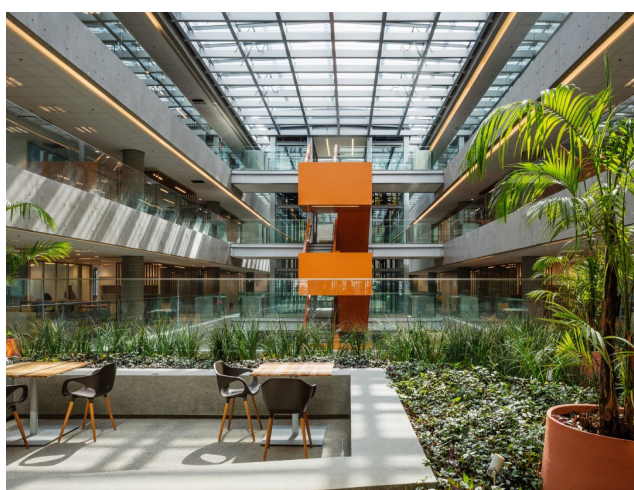
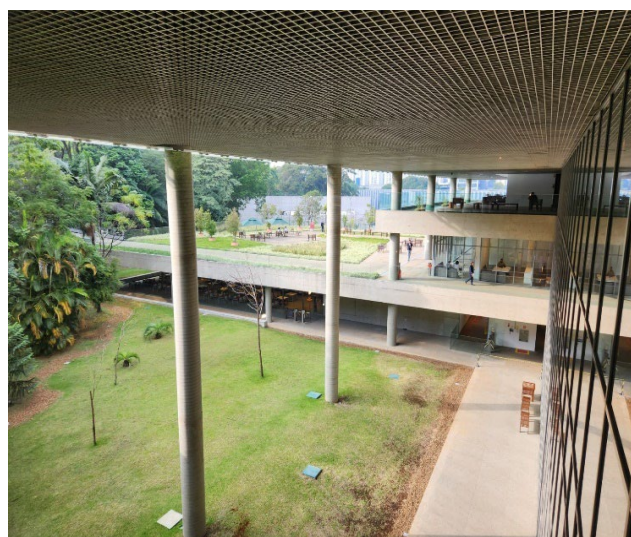
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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 **29 de maio de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, proposta para venda da totalidade do imóvel (incluindo terreno e edificações) situado na Rua Costa Barros, nº 3.089, Vila Prudente, CEP 03.210-001, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 86.307 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a serem pagos à vista ("Proposta de Aquisição").

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

Em **26 de abril 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 cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 8,35% (oito inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 8,34 % (oito inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) de votos favoráveis; 0,03% (três centésimos por cento) de votos desfavoráveis; e 0,23% (vinte e três centésimos por cento) de abstenções.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações
Financeiras 2023](#)

[Informe Mensal](#)



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br