

Hedge Logística FII

HLOG11



MARÇO DE 2025

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	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
CITLOG SUL DE MINAS	18
CITLOG VIRACOPOS	20
PARQUE ANHANGUERA	22
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	24
DOCUMENTOS	25



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\$ 110,32

COTA DE MERCADO

R\$ 78,83

VALOR DE MERCADO

R\$ 335 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

3.457

ABL PRÓPRIA*

206,6 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

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: março-25.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Seguindo o ritmo de fevereiro, quando tivemos um movimento de recuperação em praticamente todos os mercados financeiros locais, em março tivemos mais um mês positivo para os principais indicadores de mercado.

Tivemos forte recuperação do IFIX, que subiu 6,14% e terminou o mês com uma alta acumulada no ano de 6,32%. Também o Ibovespa teve performance bastante positiva, terminando o mês com 6,08% de alta, acumulando um resultado de 8,29% no ano. O dólar se desvalorizou 2,10% em relação ao real e terminou março com uma desvalorização de 7,58% no ano.

No mercado interno a tônica foi a eleição dos novos presidentes da Câmara e do Senado, na qual não tivemos surpresas com a confirmação dos indicados Hugo Motta e Davi Alcolumbre sendo referendada por ampla maioria. Também tivemos, com relativa tranquilidade, a aprovação do Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA), que estima receitas e despesas financeiras da União para o exercício de 2025, com a previsão de um PIB anual de R\$ 12,4 trilhões e um superavit esperado de R\$ 15 bilhões, que deve ser muito difícil de ser alcançado.

A principal notícia no campo econômico foi a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil (BACEN) realizada em 18 e 19 de março. Após completar o *guidance* previsto ainda no mandato de Roberto Campos Neto e aumentar a Selic para 14,25%, o COPOM deu um novo *guidance* de que deveremos ter, para a reunião de maio, um novo aumento, porém de menor magnitude, o que nos leva a esperar uma alta entre 0,25% e 0,75%.

Isso posto, no campo interno, o que pode causar mais ruído é o julgamento dos acusados de tentativa de golpe em 08/01/2023 no Supremo Tribunal Federal e uma eventual votação de um projeto de anistia no Congresso para esses mesmos acusados.

No Congresso deve ser aprovado o projeto de lei do executivo que isenta de pagamento de imposto de renda as pessoas que recebam até R\$ 5.000,00 e a discussão será mais dura no que tange às alternativas para se financiar essa isenção, que tem um custo estimado de R\$ 27 bilhões.

Tivemos ao longo de março, no campo interno, o anúncio do PIB de 2024, que ficou em 3,40%, com destaque positivo para a indústria, que subiu 3,30%, e para serviços, com alta de 3,70%, tendo como ponto negativo a queda do PIB do setor agropecuário, na magnitude de 3,20%. Esses números são expressivos, afinal esse já é o quarto ano seguido com crescimento do PIB superior a 3%, mas não podemos esquecer que esse crescimento foi impulsionado por estímulos fiscais significativos desde a PEC da transição ao pagamento de precatórios, além de um reajuste real do salário-mínimo levando a um aumento de 4,80% no consumo das famílias. Cabe notar que no último trimestre de 2024 tivemos um crescimento de apenas 0,20%, o que já antecipa uma desaceleração do crescimento em 2025.

Falando sobre estatísticas divulgadas ao longo desse primeiro trimestre, tivemos também pontos negativos. Podemos citar, por exemplo, no campo dos gastos do governo, o aumento dos dispêndios com o BPC, benefício igual a um salário mínimo pago a idosos carentes a partir de 65 anos e a pessoas com deficiência de qualquer idade e renda familiar de até 1/4 do salário mínimo por pessoa e não cumulatividade com outros benefícios, que aumentaram de R\$ 8,8 Bilhões em janeiro 2024 para R\$ 10,10 Bilhões em janeiro 2025, sendo que o cadastro de mais de 31 mil pessoas está errado e houve pagamento para mais de 2.500 mortos.

Outro destaque negativo foram os números da previdência para 2024, que chegaram a um déficit de 3,45% do PIB, evidenciando a necessidade de fazermos nova reforma da previdência nos próximos anos. Outro dado que chama a atenção quando analisamos as contas públicas é que tivemos um crescimento expressivo das despesas líquidas com o pagamento de juros nominais, que saíram de R\$ 718,3 Bilhões ou 6,60% do PIB em 2023, para R\$ 950 Bilhões ou 8% do PIB em 2024.

A verdade é que, sem análises técnicas, as metas de inflação estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) tornaram-se cada vez mais ambiciosas, culminando na meta atual de 3% de inflação, o que exige taxas de juros mais elevadas do que poderíamos ter se tivéssemos meta de inflação melhor calibrada e essas taxas de juro enormes fazem crescer a dívida pública, tendo como consequência termos um crescimento menor. O problema é que com taxas de juros reais mais altas do que as taxas de crescimento econômico que temos visto

desde a implantação do sistema de metas de inflação, a estabilização da relação dívida/PIB exige superávits primários muito grandes.

Voltando ao tema das metas de inflação, apenas para reforçar o nosso ponto e pegando carona em artigo escrito pelo economista Claudio Adilson Gonzalez em 03/03/2025 no jornal O Estado de São Paulo, vemos que o regime de metas de inflação começou em 1999 e a inflação oficial só se aproximou de 3% em duas oportunidades, 2006 (3,14%) e 2017 (2,95%). Por outro lado, a inflação ultrapassou o teto em sete oportunidades. Com relação ao período todo de vinte e seis anos, a média da inflação foi de 6,30% e a mediana foi de 5,91%. Examinando os números mais de perto temos que em 2006 a queda da inflação foi consequência da forte valorização do real pela entrada de divisas das exportações devido ao superciclo das commodities puxado pela China. Para se ter uma ideia, a taxa de câmbio fechou 2006 ao equivalente a preços de hoje a R\$3,77/dólar. Já em 2017, houve a aprovação de medidas estruturais como o teto de gastos, tínhamos uma taxa de desemprego acima de 12%, reflexo da forte recessão que durou do segundo trimestre de 2014 até o último trimestre de 2016, além de um juro real de 7%, enorme para uma época de juros internacionais próximo ao redor de 1%. Esse quadro fez com que o CMN decidisse em 2018 por uma queda escalonada da meta de inflação depois de 13 anos de meta a 4,50% e assim tivemos uma meta de 4,25% em 2019 caindo 0,25% por ano até os 3% de 2024, sem qualquer estudo formal para embasar esse movimento.

Está mais do que na hora de fazermos uma correção de rumo e nos adequarmos à nova realidade mundial vinda de pandemia, conflitos geopolíticos, aumentos de tarifas e choques climáticos afetando o preço dos alimentos, que tornam impossível atingirmos uma inflação de 3% ao ano e o esforço para tentar alcançar essa meta será tão grande que nos levará a uma recessão. Enfim, sempre voltamos a bater nessa tecla porque nos parece um ponto muito importante de ser ajustado e está nas mãos do governo fazê-lo, visto que o CMN é formado por Haddad, Tebet e Galípolo.

O fato é que, tanto no campo político quanto no campo econômico, terminamos março com grandes desafios, mas de certa forma com relativa tranquilidade em como endereçar as questões internas. No entanto, o terremoto veio de fora, com o anúncio das tarifas que os Estados Unidos (EUA) pretendem implantar para as importações de quase todas as suas contrapartes comerciais no mundo. Desde o fim de fevereiro os EUA implementaram tarifas a serem aplicadas na importação de diversos produtos, inicialmente para Canadá, México e China e para importações de aço e alumínio, e depois para praticamente todas as nações que têm alguma relevância no comércio bilateral de mercadorias e serviços com os Estados Unidos da América, mas principalmente a China, país com o qual os EUA têm o seu maior déficit na balança comercial. Esse ambiente de preocupação só fez aumentar, até chegar o dia 02/04/2025, chamado pelo presidente Trump de *Liberation Day*, em que, dos jardins da Casa Branca, sede da Presidência da República dos EUA, anunciou as chamadas tarifas recíprocas que atingiram mais de 50 países, deram início a uma discussão com as principais contrapartes comerciais dos EUA e viraram os mercados de cabeça para baixo, com as bolsas americanas caindo mais de 10% e os mercados especulando que a efetivação dessa nova política tarifária vai levar os EUA, e por consequência grande parte das economias mais avançadas do mundo, a uma recessão. Os EUA, após esse anúncio, iniciaram negociações com diversos países do mundo e suspenderam a entrada em vigor da nova política tarifária por 90 dias, exceto para a China em que as tarifas chegaram a 145% do lado americano e 125% pelo lado chinês, que retaliou os EUA após o anúncio das tarifas recíprocas.

Enfim essa questão da guerra tarifária será discutida em nossa próxima Carta.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

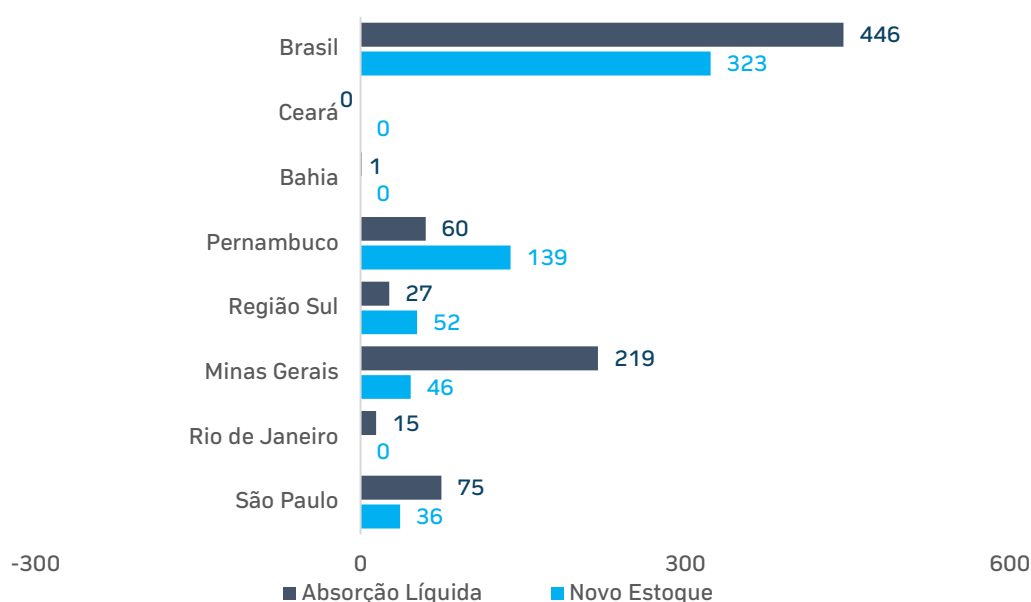
Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

O mercado de galpões logísticos no Brasil iniciou 2025 com um desempenho robusto, seguindo a tendência positiva observada ao longo de 2024. A continuidade da demanda forte, principalmente impulsionada pelo crescimento do comércio eletrônico e pela crescente necessidade de eficiência nas operações logísticas, tem contribuído para a manutenção de baixas taxas de vacância e valorização dos ativos logísticos de alto padrão.

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o primeiro trimestre de 2025 foram 12,6 milhões m² entregues por todo Brasil e uma absorção líquida de 13,1 milhões de m² no mesmo período. No primeiro trimestre de 2025 a média da taxa de vacância das classes A, AA e AAA no Brasil foi de 8,00%, uma redução de 19,3% comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, e a menor registrada em 24 meses. O contínuo crescimento do e-commerce e a necessidade de operações logísticas eficientes devem sustentar a demanda por esses espaços, mantendo a tendência positiva observada desde o início da pandemia (primeiro trimestre de 2020).

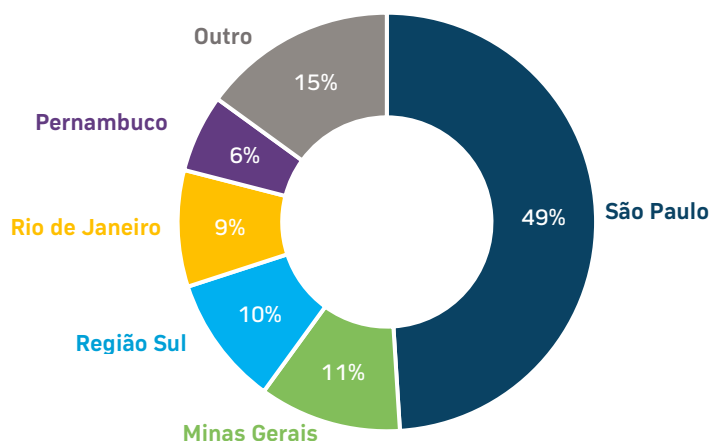
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 1º Tri. 2025



Fonte: Buildings/Hedge.

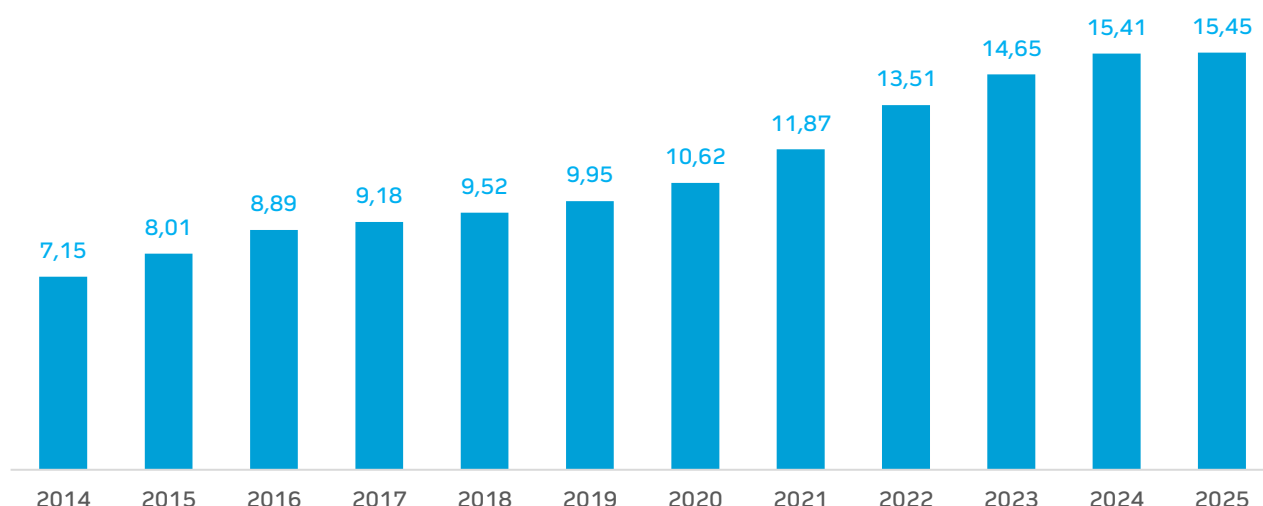
São Paulo representa 49% do mercado nacional, seguido por Minas Gerais e a Região do Sul do Brasil. O estoque nacional cresceu 61,3% desde o início de 2020, atingindo mais de 31,4 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 1º TRIMESTRE DE 2025



Fonte: Buildings/Hedge.

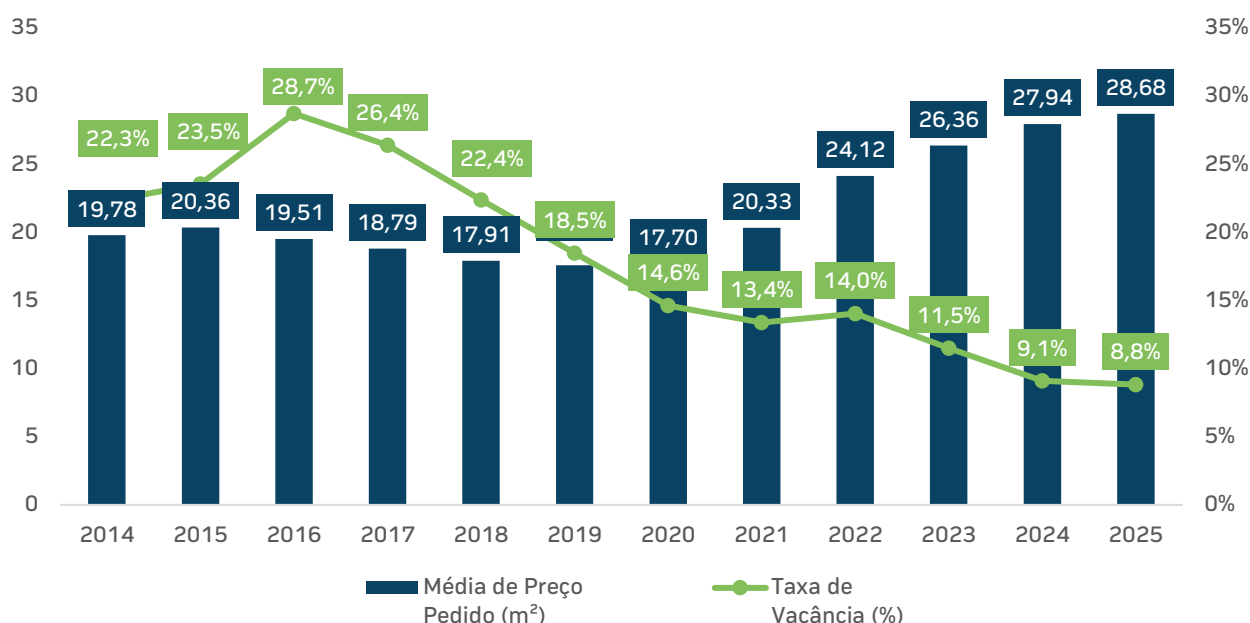
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No primeiro trimestre de 2025 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 8,82%, comparando aos números do primeiro trimestre de 2024 houve uma queda de 26,5%, reflexo da diminuição em 50% da entrega de novos estoques dos últimos 4 semestres, comparado aos 4 trimestres anteriores. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo nos últimos quatro trimestres foi de 602 mil m² e a absorção líquida foi de 998 mil m².

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



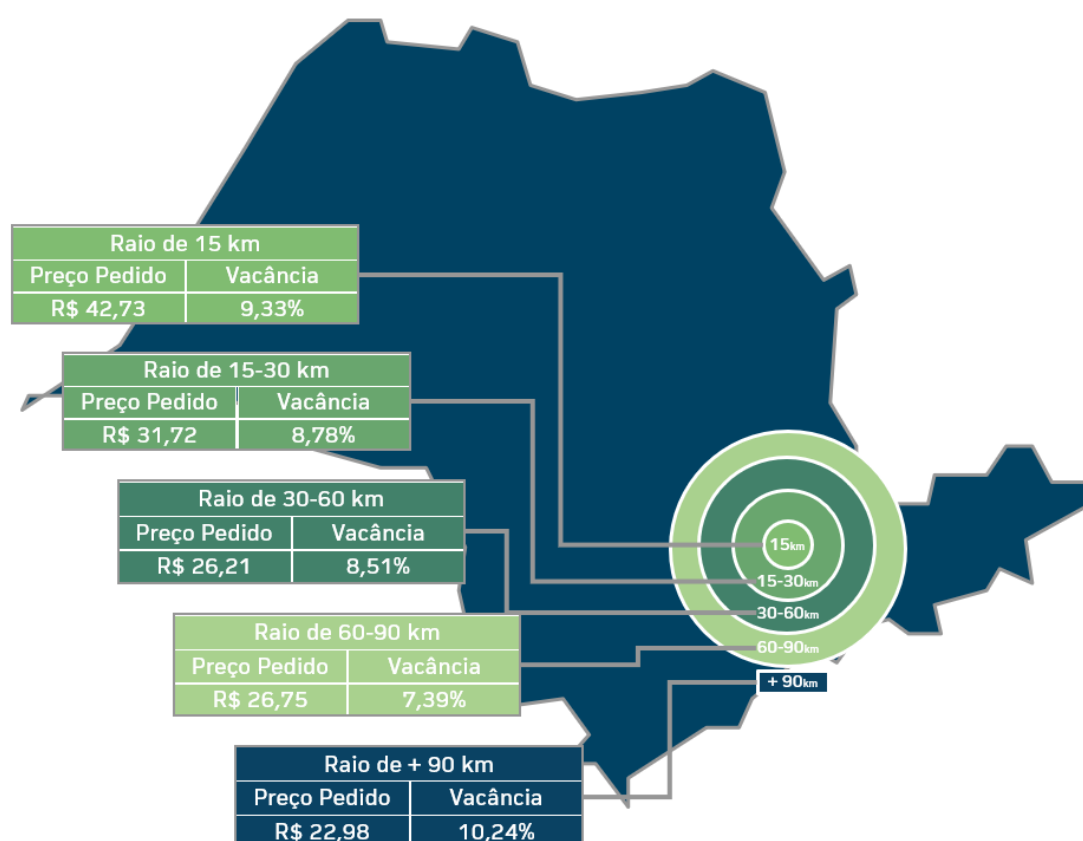
Fonte: Buildings/Hedge.

Ao realizar uma análise detalhada das diferentes regiões do estado de São Paulo, observa-se que o raio de até 15 km apresenta os preços mais elevados para galpões logísticos. Além da proximidade, que é um fator atrativo para as empresas, a oferta de estoques na região permanece limitada. A média de preços por metro quadrado nesta área é de R\$ 42,73. Nos últimos quatro trimestres, foram entregues aproximadamente 14,2 mil m² de novos espaços logísticos, enquanto a absorção líquida no mesmo período foi de 51,9 mil m². Esse cenário

resultou em uma redução de 50,9% na taxa de vacância, em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, que apresentou uma taxa de vacância de 9,33%.

A região com raio de 15 km a 30 km de São Paulo foi a que apresentou o maior volume de entrega de novos estoques A-AAA nos últimos quatro trimestres, totalizando 304 mil m². No entanto, registrou, pelo segundo trimestre consecutivo, um aumento na taxa de vacância. Apesar disso, essas áreas continuam sendo altamente procuradas devido à sua localização estratégica, que oferece boa proximidade aos principais centros urbanos. A taxa de vacância permanece abaixo de 10% desde o segundo trimestre de 2023, acumulando 956 mil m² de absorção líquida positiva no período. No primeiro trimestre de 2025, o preço médio pedido na região foi de R\$ 31,72/m², o maior preço registrado, e a taxa de vacância atingiu 8,78%.

No raio de 30-60 km, região que concentra o maior estoque total do estado, a entrega de novos estoques desacelerou e, pelo segundo trimestre consecutivo, apresenta uma taxa de vacância abaixo de 10%, de 8,51% no primeiro trimestre de 2025. 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.

Em 2025, o estado de São Paulo teve a entrega de apenas 36,4 mil m² de novos galpões logísticos. As empresas continuam buscando ativos de alta qualidade e eficiência para instalar seus centros de distribuição, o que reflete a continuidade do crescimento e da consolidação do mercado. Algumas regiões específicas devem começar a ver uma redução maior na taxa de vacância e, possivelmente, um aumento nos preços de aluguel à medida que a demanda por esses espaços aumenta.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 70 condomínios e 3,41 milhões m² de área locável no primeiro trimestre de 2025, sendo 46 mil m² de novo estoque entregue no ano. A taxa de vacância foi inferior a 8%, devido a absorção líquida de 219,4 mil m², algo que não acontecia desde o quarto trimestre de 2023. A atividade construtiva do Estado segue forte, confirmando Minas Gerais com o posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado, com patamares superiores a R\$ 27/m².

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme Fato Relevante publicado em 30 de setembro de 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. O pagamento da primeira parcela, no valor de R\$ 2.600.000,00, ocorreu no dia da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel em 30/09/2024. Conforme Fato Relevante publicado em 15 de janeiro de 2025, o Fundo concluiu a assinatura da “Escritura de Venda e Compra” (“Escritura Definitiva”) e o pagamento da segunda parcela da venda, no valor de R\$ 47.900.000,00. Ficará retido o valor de R\$ 1.500.000,00 (terceira parcela) em até 15 (quinze) meses contados da assinatura da Escritura Definitiva devidamente corrigidos por 100% da variação diária do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, até que sejam superadas questões técnicas que foram levantadas na diligência realizada pela compradora. O valor da transação está em linha com o laudo de avaliação e próximo do custo de aquisição. Considerando a aquisição e custos relacionados em janeiro de 2021, os aluguéis recebidos no período, bem como os investimentos realizados e o recebimento integral do valor da venda, a taxa interna de retorno do investimento foi de 9,30% ao ano.

Os recursos obtidos com a venda foram destinados majoritariamente à redução do endividamento e reforço de caixa do Fundo. Em 22 de janeiro de 2025, ocorreu o Resgate Antecipado Facultativo do Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos em Série Única da 114ª Emissão da Securitizadora (“CRI”). O pagamento ocorreu no dia 21 de janeiro de 2025 no valor de R\$ 15.831.813,58, sendo R\$ 15.675.062,95 referente ao saldo da dívida na data do pagamento e R\$ 156.750,63 referente aos encargos moratórios pelo Recompra Facultativa.

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

No Citlog Viracopos, o módulo B12 segue vago desde 15 de novembro de 2024 e em comercialização pela equipe de gestão. A área disponível representa 4,7% do empreendimento e 3,0% da área locável total do Fundo.

A equipe de gestão permanece focada na comercialização da área vaga remanescente. Desde fevereiro, o empreendimento teve um crescimento substancial nas demandas de locação, tendo recebido uma visita dentro do mês de fevereiro e mais três em março. Atualmente existem sete demandas ativas, com uma negociação em fase avançada.

O Fundo encerrou o mês de março com 97% de ocupação.

MAPA DE OCUPAÇÃO - CITLOG VIRACOPOS



Mapa de ocupação.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

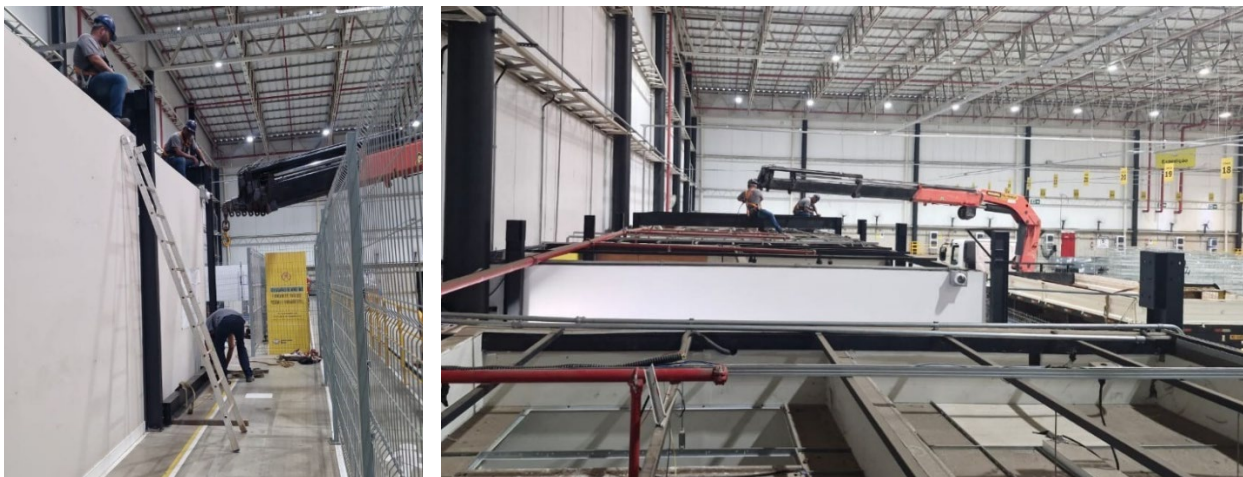
No Citlog Sul de Minas, após uma análise detalhada realizada por consultores especializados em sistemas de proteção e combate a incêndio, devido à manutenções corretivas recorrentes, foi desenvolvido um projeto para melhoria da rede principal de abastecimento dos galpões LOG 3 e LOG 4. O escopo do serviço 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. Além disso, será instalado um novo reservatório para separar a reserva de consumo da reserva de proteção contra incêndio, garantindo assim um melhor controle sobre a reserva técnica do sistema.

As obras, que iniciaram no mês de novembro, tiveram em março avanços significativos com a execução da tubulação de incêndio e instalação do reservatório de água para consumo. A previsão de conclusão de toda a implantação para julho de 2025.



Instalação do reservatório e tubulação principal de abastecimento do sistema de combate a incêndio.

Ainda no Citlog Sul de Minas, considerando o compromisso assumido pelo Fundo em outubro de 2024, quando do aditivo de expansão de uma das locações do galpão Log2, de ampliação da área de mezanino, o Fundo deu início em março à obra de instalação da estrutura metálica do mezanino.



Montagem da estrutura do mezanino

A ampliação totalizará uma área adicional de 92 m² com prazo previsto de 180 dias para sua conclusão.

No Citlog Viracopos, em dezembro de 2024 foi efetivada a migração para Ambiente de Contratação Livre (ACL). Essa iniciativa visa reduzir os custos de ocupação dos locatários atuais, manter a atratividade do empreendimento e trazer as melhores práticas do mercado. Até o mês de fevereiro de 2025 aferimos uma economia acumulada de energia de aproximadamente 25% em comparação com o Ambiente de Contratação Regulada (ACR).

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,65 por cota referente ao mês de março de 2025, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de abril de 2025, aos detentores de cotas em 31 de março de 2025.

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	março-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	3.314.391	0,78	11.393.518	0,89
Receitas de Locação	3.070.848	0,72	10.637.844	0,83
Receitas de Áreas Comuns	19.004	0,00	45.763	0,00
FII's Estratégicos - Rendimento	224.539	0,05	709.911	0,06
Outras Receitas	95.882	0,02	374.317	0,03
FII's Líquidos - Rendimento	48.488	0,01	140.078	0,01
Rendimento LCIs	-	-	15.392	0,00
Rendimento CRI 2	-	-	41.617	0,00
Fundos de Renda Fixa	47.393	0,01	177.230	0,01
Total de Receitas	3.410.273	0,80	11.767.834	0,92
Total de Despesas	(1.589.724)	(0,37)	(3.739.355)	(0,29)
Despesas Operacionais	(340.752)	(0,08)	(828.481)	(0,06)
Despesas Imobiliárias	(7.740)	(0,00)	(43.877)	(0,00)
Despesas Financeiras	(1.241.233)	(0,29)	(2.866.997)	(0,22)
Resultado Operacional	1.820.549	0,43	8.028.479	0,63
Lucro Operações	2.230.608	0,52	1.964.025	0,15
Imóveis - Ganho de Capital	2.230.608	0,52	1.964.025	0,15
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	4.051.156	0,95	9.992.504	0,78
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	2.762.500	0,65	8.287.500	0,65

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

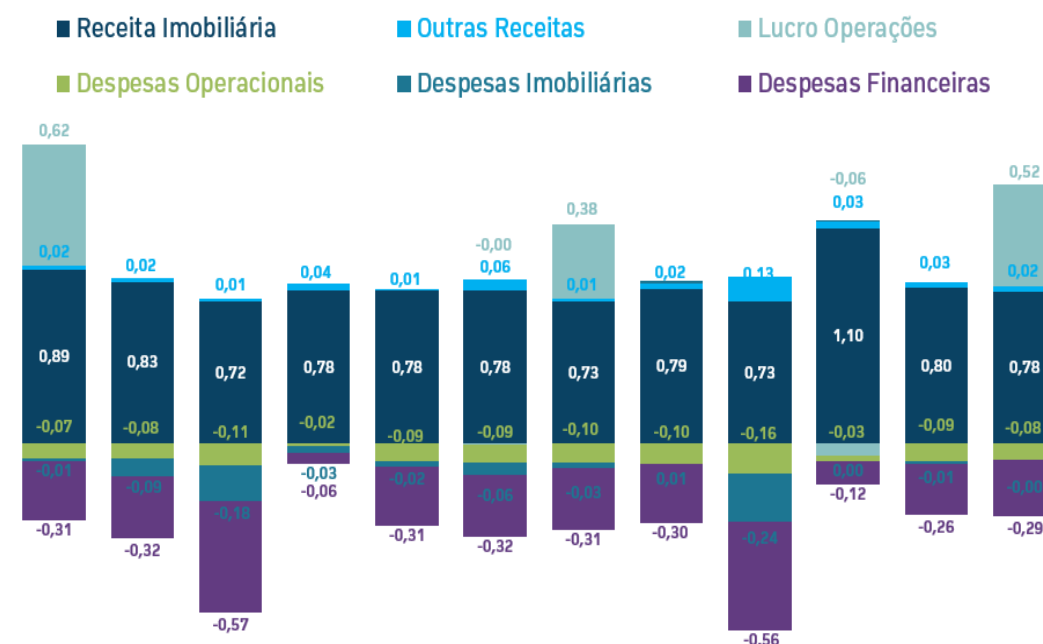
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (MARÇO/25)



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)



	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	Média
Resultado	1,13	0,37	-0,13	0,71	0,37	0,36	0,68	0,42	-0,11	0,93	0,46	0,95	0,51
Rendimento	0,46	0,46	0,52	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,65	0,65	0,65	0,48
Resultado Acumulado	1,62	1,53	0,88	1,19	1,16	1,13	1,41	1,43	0,93	1,21	1,02	1,33	-

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%.

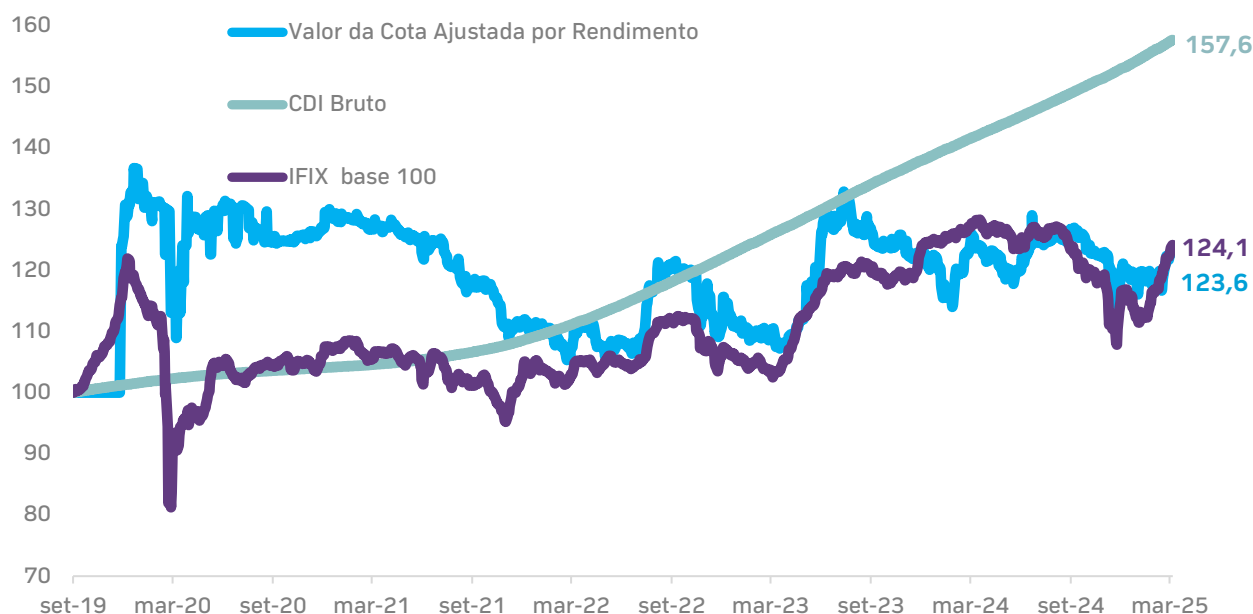
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	março-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	77,00	80,87	85,99	100,00
Renda Acumulada	0,84%	2,10%	6,51%	39,06%
Ganho de Capital Líq.	1,90%	-2,52%	-8,33%	-21,17%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,76%	-0,42%	-1,87%	22,16%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	43,42%	-1,74%	-1,87%	3,72%
% CDI Líquido	338%	-	-	47%
Retorno Total Bruto	3,2%	-0,4%	-1,8%	17,9%
IFIX	6,1%	6,3%	-2,8%	24,1%
% do IFIX	52%	-	-	74%

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

RENTABILIDADE ACUMULADA

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



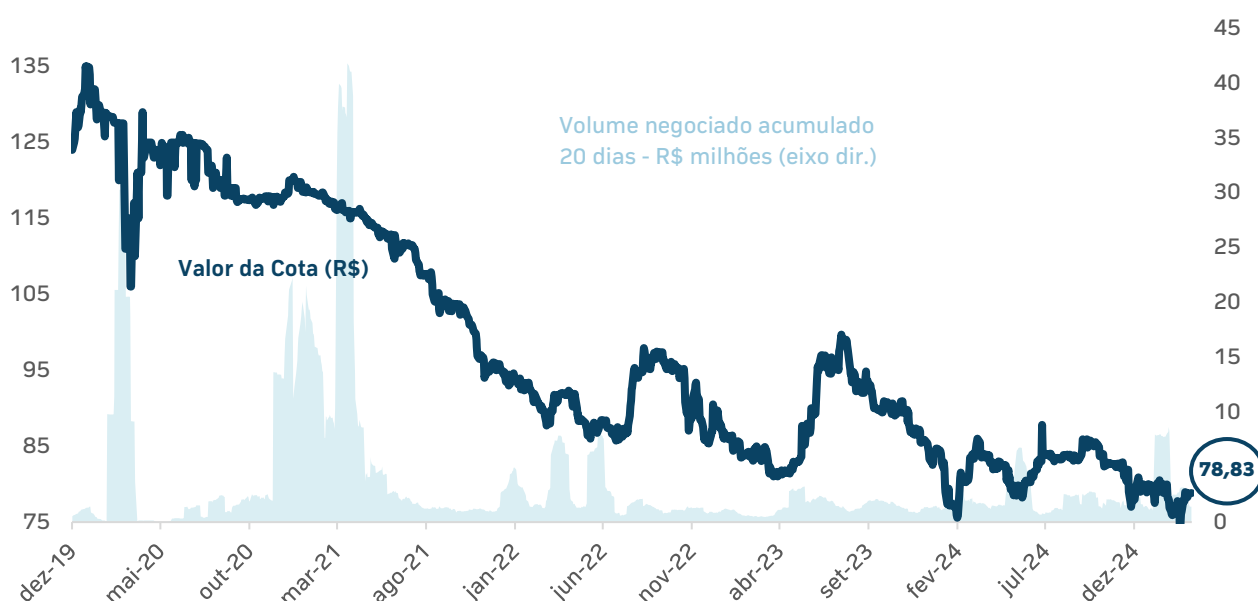
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 78,83 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 335,0 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 110,32. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	março-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,31	11,80	32,85
Giro (em % do total de cotas)	0,41%	3,55%	9,62%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



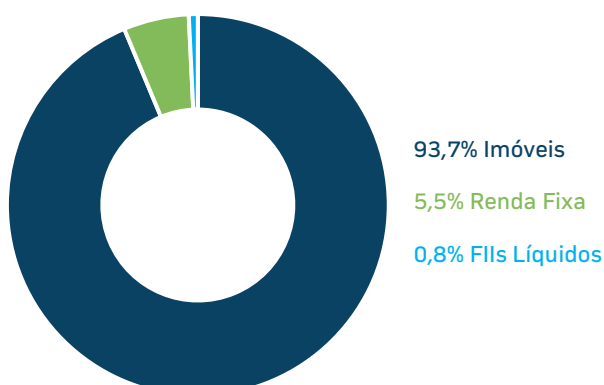
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 94,5% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 206,6 mil m² de área locável distribuídos em três empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos e Parque Anhanguera, por meio de cotas do FII PQAG11. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

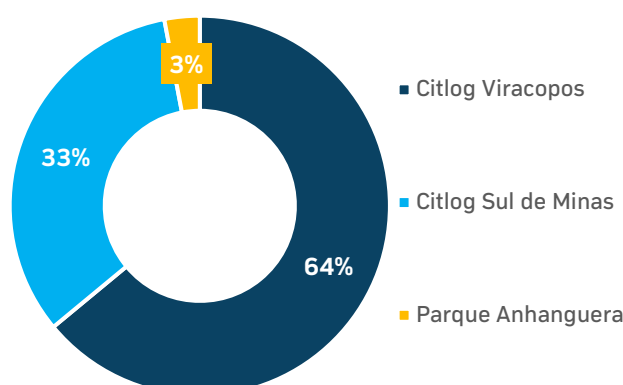
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

3

Área bruta locável

206.597,09 m²

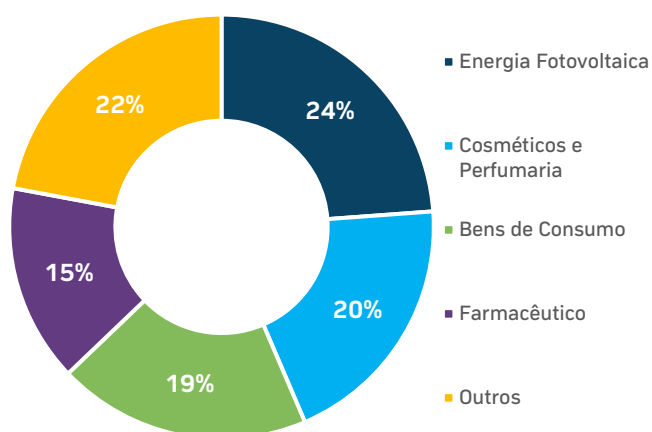
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

Imóveis*	Cidade	ABL Próprio (m2)	Ocupação (m2)	Ocupação (%)	Custo e Benfeitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanesce nte ** (Meses)	Receita Imob. Contratada (%)
Citlog Viracopos	Itupeva-SP	138.870	95%	351	353	6	53	63%	95%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	100%	158	201	4	43	37%	100%
Total		205.173	97%	508	554	10	49	100%	97%

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

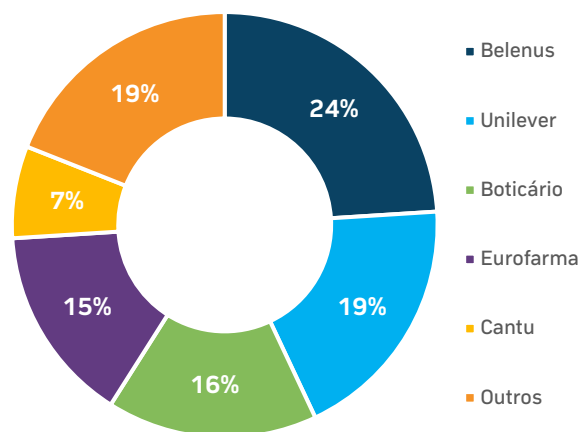
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)

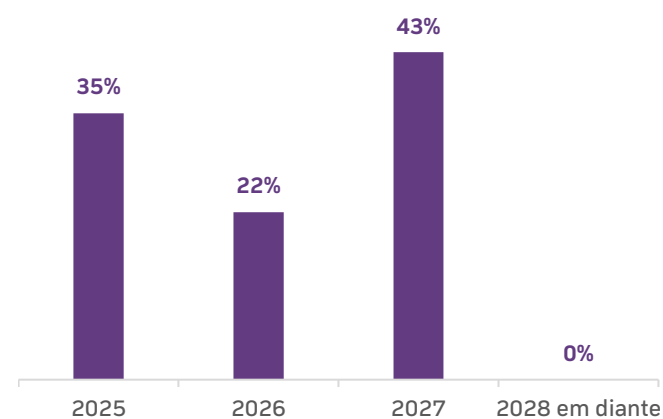


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)

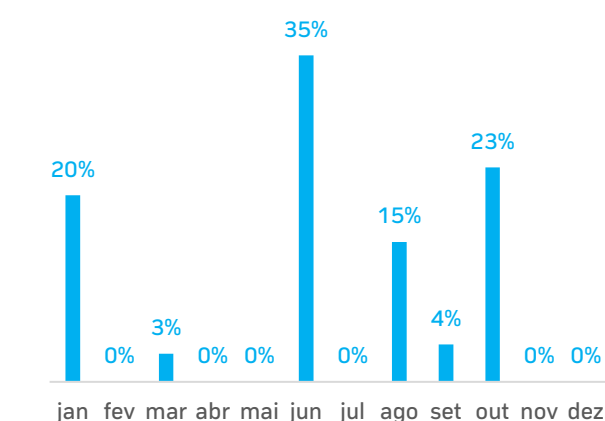
100% Contratos Típicos



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.

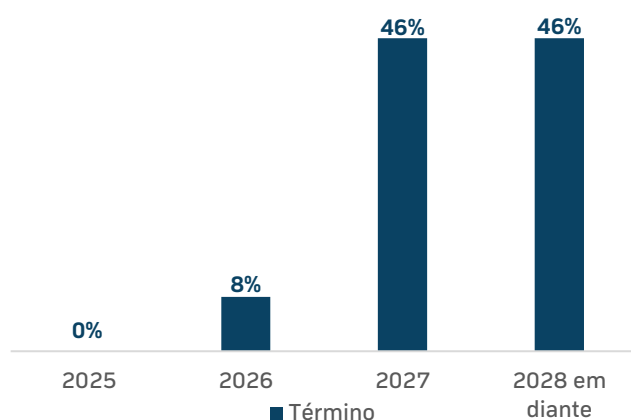
MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



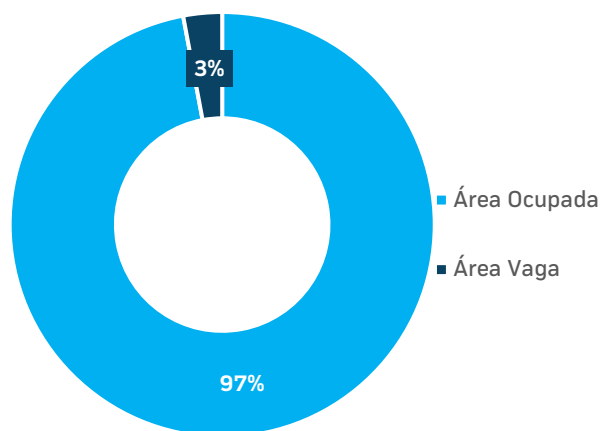
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.
Fonte: Hedge.

TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com uma operação que totalizava R\$ 160,3 MM de saldo devedor, valor equivalente a 26,03% 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.

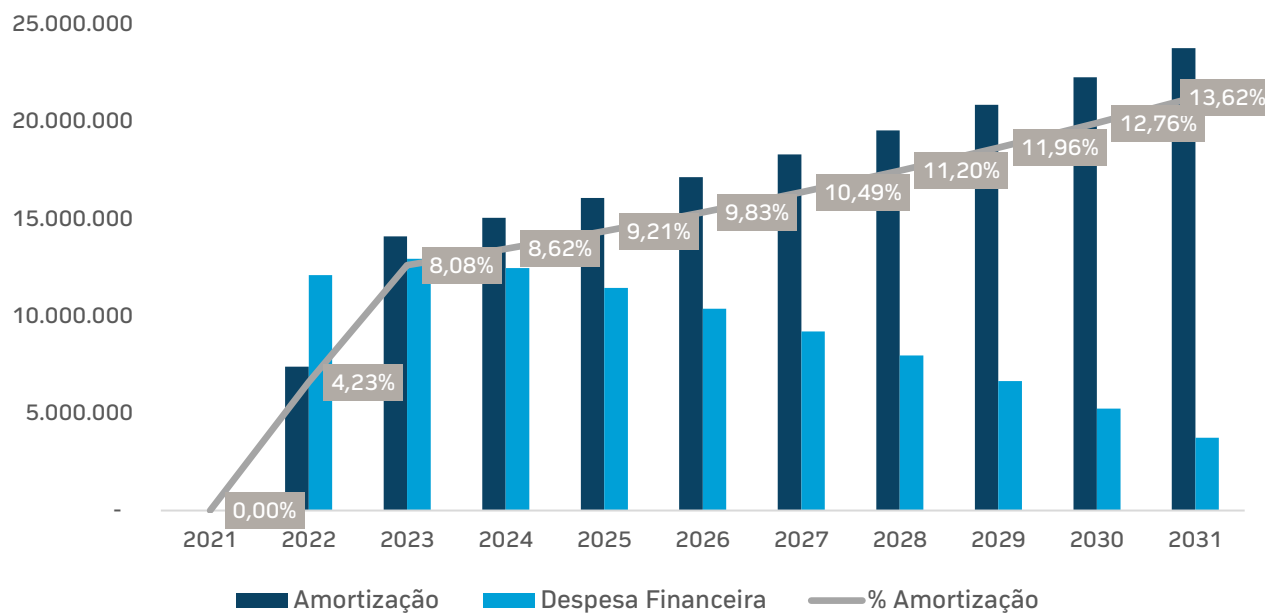
1ª Emissão da TrueSec	477ª Série	478ª Série	479ª Série
Volume	R\$ 174.699.000,00		
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos		
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano		
Data de Emissão	08/12/2021		
Prazo	120 meses		
Saldo Devedor Atual	R\$ 160.306.792,03		
Relação Dívida / PL	34,19%		

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 31/03/2025, 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 67.531,51 m ²
--------------------------------------	-------------------------------------	---	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



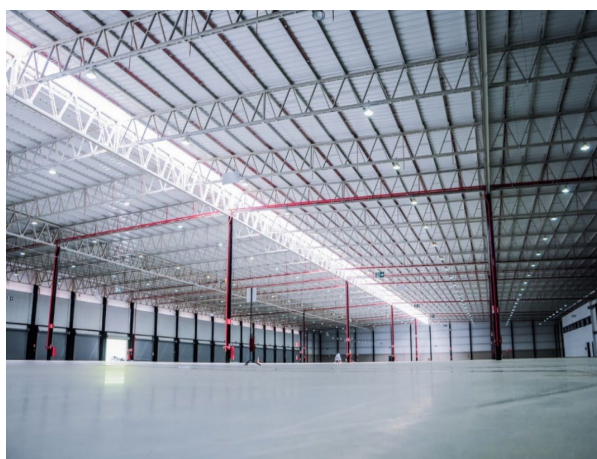
FICHA TÉCNICA

	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	173.706,15m²		
Área construída	67.531,51 m²		
Área Locável	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 complexo Citlog Sul de Minas é formado três condomínios e sete galpões, sendo o HLOG proprietário de um dos condomínios, com três galpões, que somam aproximadamente 68 mil m² de área construída e aproximadamente 66 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



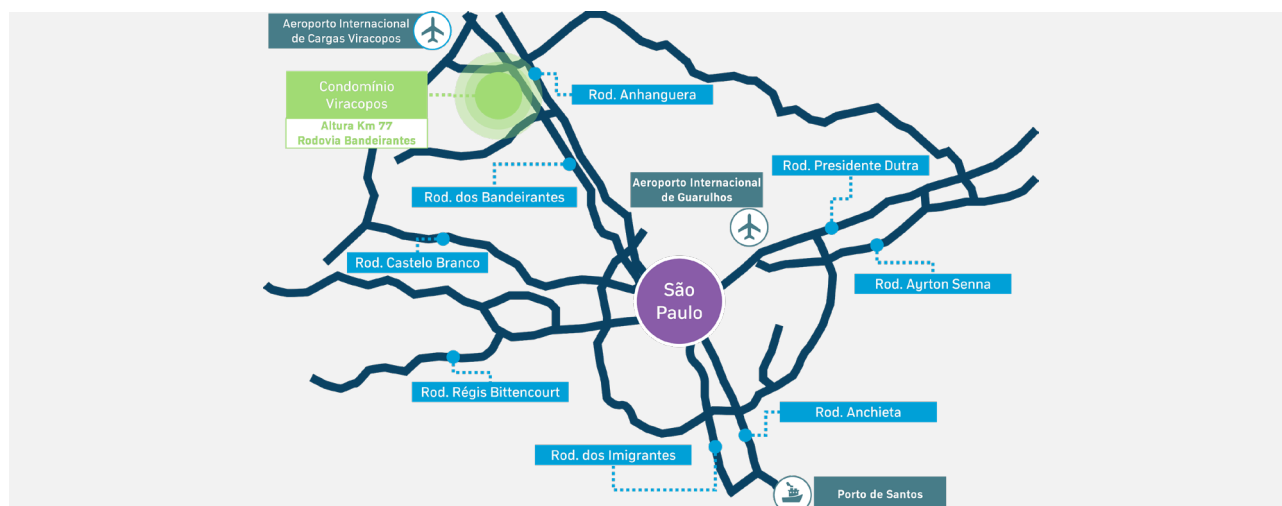
Fonte: Hedge

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



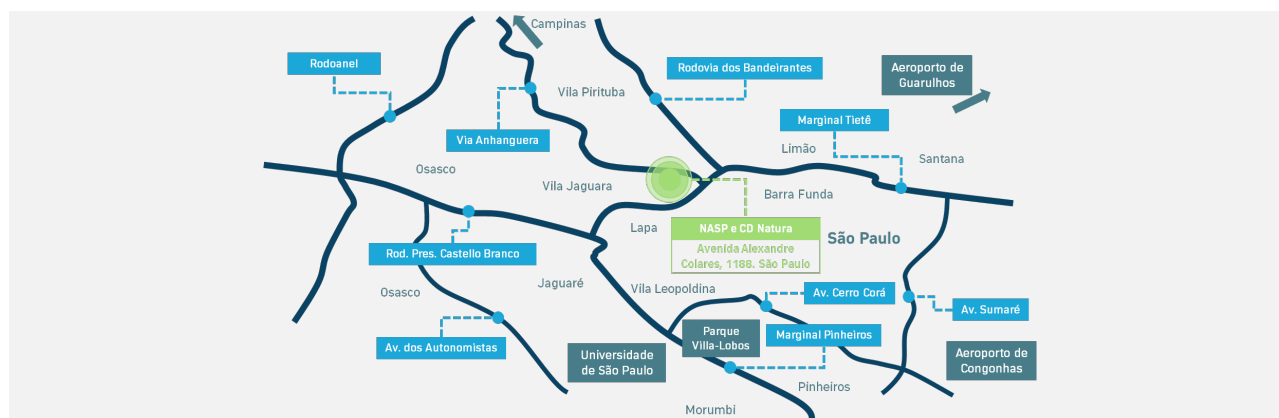
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

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	

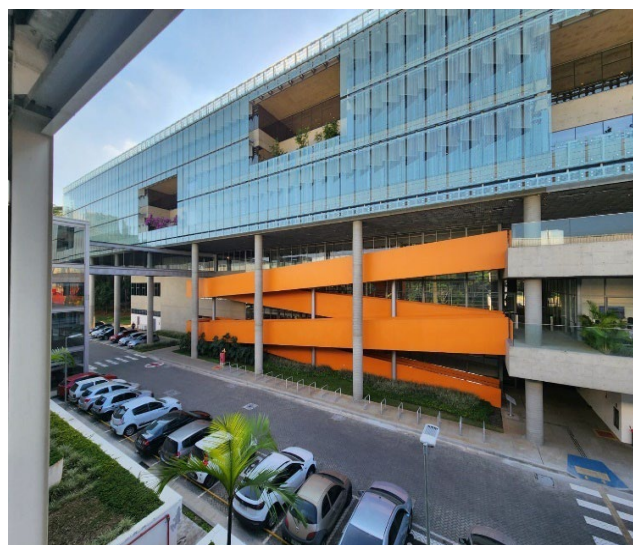
SOBRE O ATIVO

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.

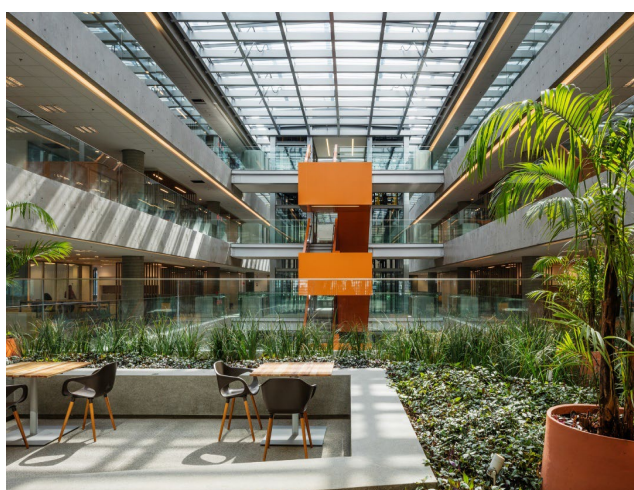
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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 **28 de março de 2025**, 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, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), apresentou a seguinte proposta ("Proposta da Administradora"), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de abril de 2025 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre: (i) a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; e (ii) o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de maio de 2025, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas a partir de 12 de maio de 2025 e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Em **17 de fevereiro de 2025**, 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento administrados e/ou escriturados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

Em **15 de janeiro de 2025**, 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, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 29 de maio de 2024 e 30 de setembro de 2024, o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do "Escritura de Venda e Compra" ("Escritura Definitiva") cujo objeto é a venda da totalidade do Galpão Vila Prudente, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 86.307 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP de propriedade do Fundo ("Imóvel"). O valor da transação é de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), ("Preço") equivalente a R\$ 4.115,01/m² (quatro mil, cento e quinze reais e um centavo por metro quadrado), dos quais: (i) R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil) foram pagos na assinatura do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel" ("CCV") em 30 de setembro de 2024; (ii) R\$ 47.900.000,00 (quarenta e sete milhões e novecentos mil reais) foram pagos nesta data; e, (iii) o saldo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil) em até 15 (quinze) meses contados da assinatura da Escritura Definitiva¹ devidamente corrigidos por 100% (cem por cento) da variação diária do Certificado de Depósito Interbancário – CDI ("Operação"). Parte desse saldo poderá ser destinada à remediação de questões de engenharia identificadas durante a auditoria. O valor da transação está em linha com o laudo de avaliação e próximo do custo de aquisição. Considerando a aquisição e custos relacionados em janeiro de 2021, os aluguéis recebidos no período, bem como os investimentos realizados e o recebimento integral do valor da venda, a taxa interna de retorno do investimento foi de 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano. Os recursos obtidos com a venda serão destinados majoritariamente à redução do endividamento e reforço de caixa do Fundo. Não há previsão de impacto nos rendimentos.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2024](#)[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