

Hedge Logística FII

HLOG11



NOVEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	15
CITLOG SUL DE MINAS	20
CITLOG VIRACOPOS	22
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	24
GALPÃO VILA PRUDENTE	26
PARQUE ANHANGUERA	28
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	30
DOCUMENTOS	31



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 115,03

COTA DE MERCADO

R\$ 89,47

VALOR DE MERCADO

R\$ 380,2 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.285

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: novembro-23.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Com uma impressionante alta de 12,54%, impulsionada pela expressiva entrada de R\$ 21,02 bilhões de investidores estrangeiros, o índice Bovespa foi o grande destaque de novembro e acumula um retorno de 16,04% no ano. Com esse movimento o IBOVESPA ultrapassou o IFIX, que subiu apenas 0,66% no mês e agora acumula uma alta de 10,79% no ano, assumindo a liderança entre os ativos de renda variável. Cabe destacar também o fortalecimento do real em relação ao dólar de 2,52% em novembro, chegando a 6,93% em 2023 quando medida pelo dólar comercial e a queda ao redor de 100 pontos-base nos juros futuros mais curtos (no DI JAN/26, -106 pontos-base no mês e -262 pontos-base no ano). Cabe lembrar que o CDI acumulado no ano encontra-se em 12,04%.

O gatilho para esse movimento de alta, sem dúvida alguma, veio do exterior, principalmente do mercado americano. A divulgação de dados econômicos que demonstram que a inflação vem dando sinais de baixa e a confirmação que a taxa de juros no patamar atual de 5,25/5,50% vem cumprindo o seu papel de desacelerar a economia, trouxeram para os agentes financeiros uma maior convicção de que o ciclo de alta de juros na maior economia do mundo está encerrado e que já no meio de 2024 poderemos ver o banco central americano (FED) começar a baixar a taxa de juros. Essa percepção fez com que a taxa de juros dos Treasury Bonds de 10 anos emitidos pelo tesouro americano caísse de um nível um pouco acima de 5% para algo ao redor de 4,30%, impulsionando os mercados globais, tanto de renda variável quanto de renda fixa.

Enquanto isso, no campo doméstico as coisas vão caminhando lentamente e devemos ter a aprovação final do texto da reforma tributária apenas nas últimas sessões da Câmara dos Deputados antes do recesso parlamentar, que se inicia em 22 de dezembro. Essa reforma, que foi bastante modificada em relação ao seu texto original, terá um impacto menor do que se imaginava inicialmente, principalmente devido às várias exceções setoriais que foram criadas e, mais recentemente, devido ao aumento de ICMS preventivo que alguns estados pretendem fazer. Enfim, pelo menos alguma simplificação tributária haverá, mas com certeza teremos que voltar nesse tema nos próximos anos, assim como teremos que voltar a falar sobre reforma da previdência em breve. A outra pauta importante foi a conclusão da tramitação do PL 4.173, que tratava, entre outros pontos, da tributação de fundos offshore e fundos exclusivos e alterações pontuais nas exigências para que os fundos imobiliários e fiagros mantivessem a isenção de imposto nos dividendos pagos para pessoas físicas, com o aumento do número de investidores mínimo (de 50 para 100) e a inclusão de um teto para investidores com grau de parentesco até o segundo grau no mesmo fundo (30 %), sendo que as novas medidas entrarão em vigor já em 2024.

Teremos também nas últimas sessões do Congresso a definição do orçamento do governo federal para 2024 e com isso a última grande batalha parlamentar de 2023 que diz respeito à inclusão de uma previsão de déficit primário zero nas contas do governo. Essa questão ganha relevância porque, pelas regras do dito arcabouço fiscal, aprovado pelo Congresso em 2023, o eventual não cumprimento da meta fiscal leva ao contingenciamento das despesas do governo em 2024. Essa limitação orçamentária em ano em que ocorrerão as eleições municipais tira o sono da classe política e por isso faz com que haja muita pressão do Legislativo, e mesmo de áreas do governo federal, para que a meta seja fixada em níveis mais alinhados com as previsões dos agentes econômicos, algo entre 0,60% e 0,90% de déficit primário para o exercício de 2024. A diferença entre esses dois cenários está em um contingenciamento eventual de R\$ 23 bilhões a R\$ 53 bilhões. Como se vê, são números bastante expressivos.

Isso nos leva ao ponto que mais preocupa, no atual estágio: a política fiscal expansionista que o governo vem deixando claro que pretende implementar. O alerta cabe porque temos um bom momento em que as principais economias do mundo começam um ciclo de afrouxamento na política monetária com previsão de queda nas taxas de juros e maior acomodação da inflação, como podemos perceber em algumas commodities de energia e mesmo no mercado de grãos que acumulam queda razoável no ano e começamos a notar no setor de serviços e na economia em geral, como apontou a alta de apenas 0,10% do PIB brasileiro do terceiro trimestre de 2023 em relação ao segundo trimestre recentemente divulgado. Isso abre um espaço para que o Banco Central do Brasil (BACEN) possa continuar cortando os juros em 0,50% por reunião e caminhe para uma taxa terminal próxima aos 9,00% como já apontam, tanto a pesquisa FOCUS do BACEN (9,25%) quanto o mercado futuro de juros da B3, expresso no vencimento de janeiro de 2025 (9,50%). Em nossa análise, é imperativo que o governo federal entenda que uma política fiscal expansionista impede que o BACEN possa praticar uma política monetária mais agressiva que leve os juros a patamares que incentivem um maior crescimento da nossa economia. O cenário externo é muito favorável ao Brasil, que com um posicionamento correto em relação a práticas sociais e econômicas, pode se beneficiar muito e entrar em um ciclo de crescimento positivo e constante e sair do eterno



voo da galinha que temos vivenciado nas últimas décadas com curtos períodos de crescimento seguidos de estagnação ou mesmo recuos no desenvolvimento econômico.

Acreditamos que o momento favorável para a renda variável deve continuar. Em especial o mercado de fundos imobiliários, que ficou um pouco defasado em relação ao investimento em ações em novembro, devendo fazer um catch up e ter uma boa valorização em dezembro. Notamos que alguns segmentos do IFIX ainda apresentam descontos, quando comparamos o valor de mercado em que eles têm negociado com o valor contábil de suas cotas, especialmente depois das atualizações de valor patrimonial realizadas recentemente pela maioria dos fundos de investimento imobiliário. Isso mostra que além de dividend yield atrativos, entre 9% e 12% dependendo do produto e do segmento e atuação, os FII devem ter ganhos de capital nos próximos meses.

Gostaríamos de desejar a todos os nossos investidores e amigos boas festas e um final de ano com muita alegria, paz e harmonia.

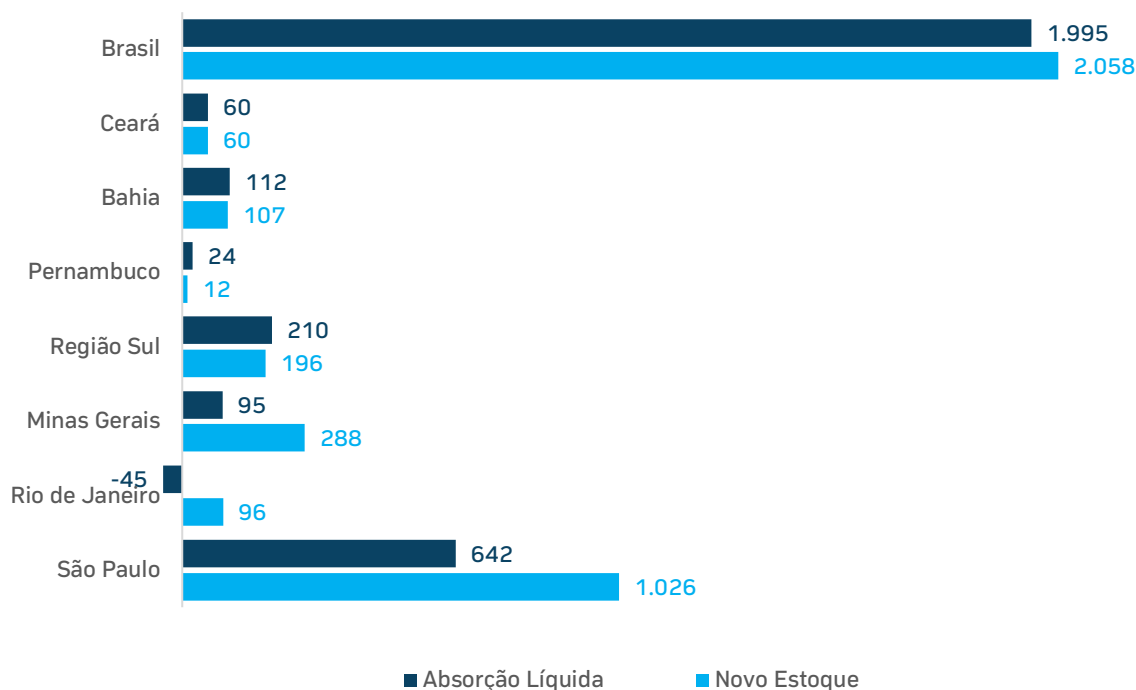
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

Entre 2020 e 2023 foram mais de 8,5 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil com uma absorção líquida de 9,1 milhões de m² no mesmo período. No terceiro trimestre de 2023 a taxa de vacância das classes A, AA e AAA teve, pela primeira vez no ano, um pequeno aumento nos valores de referência, de 2,39% comparado ao trimestre anterior.

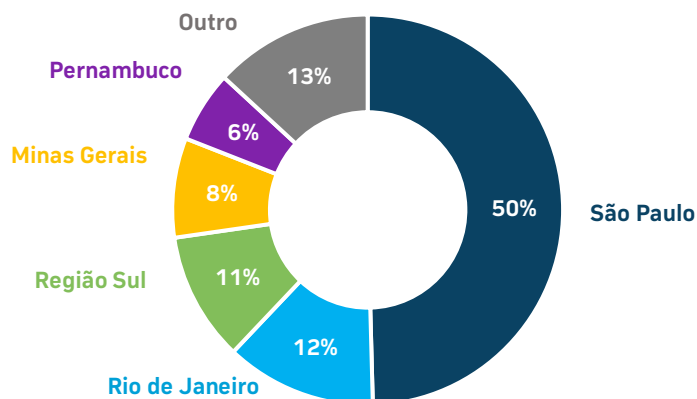
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

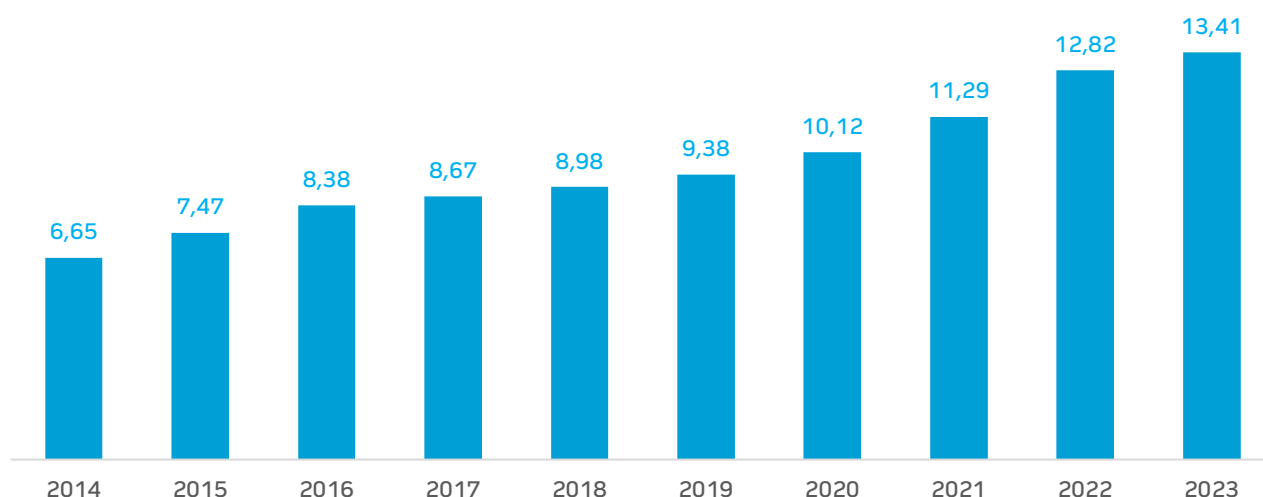
São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 39% desde o início de 2020, atingindo 30,4 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE - 2º TRIMESTRE DE 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

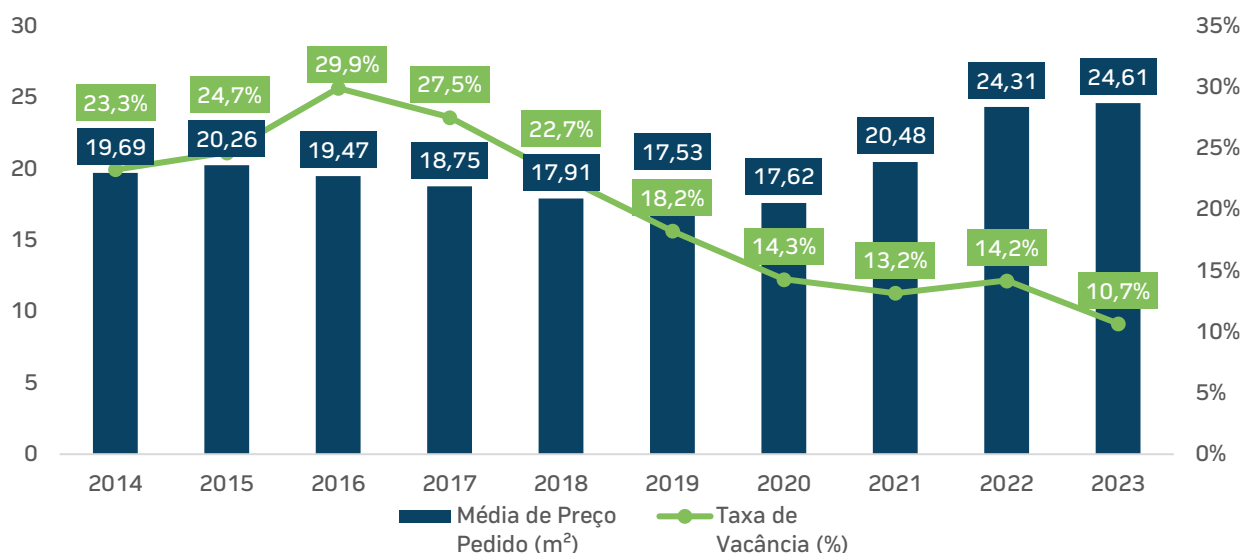
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No estado de São Paulo a taxa de vacância reduziu em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, que foi de 14,2% para 10,7%. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo no terceiro trimestre de 2023 foi de 390 mil m² e a absorção líquida foi de 316 mil m².

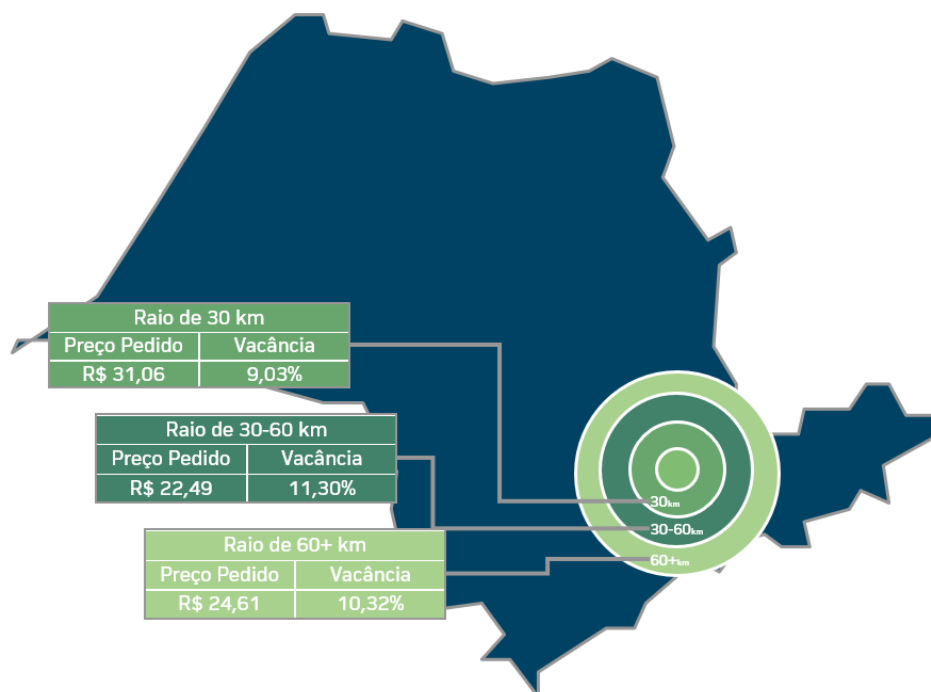
VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo os raios de até 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 acima 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 acima de 60 km observa-se uma taxa de vacância um pouco mais elevada, de 10,32%. 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 terceiro trimestre de 2023, num raio de até 30 km da capital de São Paulo, a entrega de novos espaços deu um salto comparado ao trimestre anterior, foram mais de 367 mil m² de novo estoque e 249 mil m² de absorção líquida. Totalizando uma entrega de 506 mil m² e absorção líquida de 832 mil m² no ano.

Para distâncias acima de 60km, no terceiro trimestre de 2023, a entrega de novos estoques foi de 390 mil m² e a absorção líquida foi de 334 mil m², resultando num aumento na taxa de vacância. Mesmo com um aumento nas taxas de ocupação, o preço pedido foi maior comparado ao trimestre anterior.

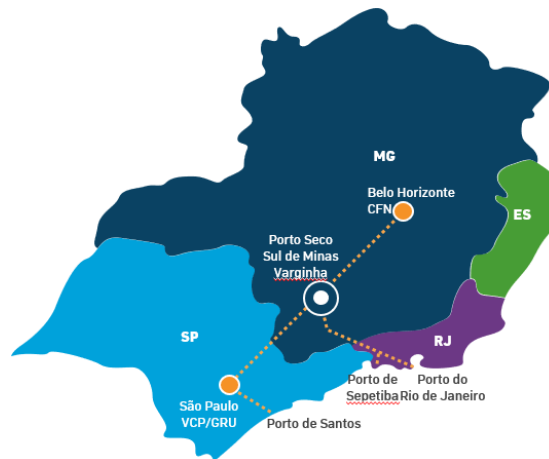
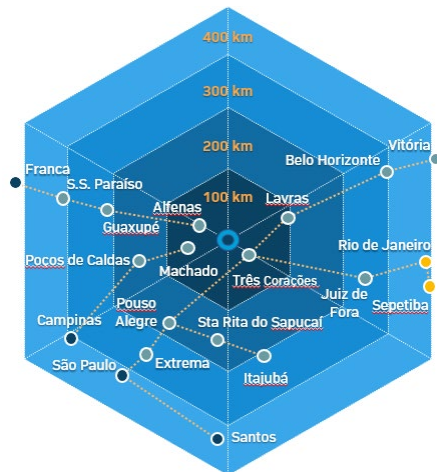
Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 49 condomínios e 2,3 milhões de metros quadrados de área locável no encerramento de 2022. Com taxa de vacância inferior a 10% há mais de dois anos, a atividade 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.

Já o sul do Estado, composto pelas cidades de Extrema, Itapeva, Pouso Alegre e Varginha, conta com 17 empreendimentos Classes A a AAA, totalizando 1,13 milhão de metros quadrados entregues, dos quais 99% encontram-se locados. Os pouco mais de 10 mil metros quadrados atualmente disponíveis para locação na região possuem preço pedido entre R\$ 26 e 28 por metro quadrado de área locável.

O crescimento da região vem sendo impulsionado pela localização estratégica, de fácil acesso aos principais polos consumidores do país e por uma forte atuação do governo com objetivo de atrair empresas para o Estado com desburocratização de processos e incentivos fiscais, melhorias da infraestrutura de transporte e qualificação de mão de obra.

A CIDADE DE VARGINHA

Varginha é uma cidade em franca expansão, equidistante das três principais capitais do país. Em um raio de 60km conta com 800 mil habitantes e ampla disponibilidade de mão de obra qualificada.

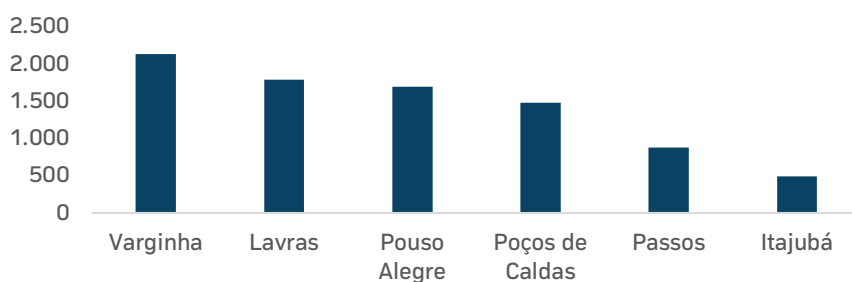


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

De acordo com resultado do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), divulgado em janeiro de 2023, Varginha aparece em primeiro lugar entre os municípios mais populosos do Sul de Minas que mais geraram empregos formais em 2022.

Varginha fecha o ano de 2022 com um saldo positivo de 2.133 empregos formais. Entre as atividades econômicas que mais geraram empregos o setor de serviços se destaca com 1.229 vagas, em seguida o setor de indústria com 492 vagas, comércio com 192 vagas, construção com 186 vagas e agropecuária com 34 vagas.

Geração de Empregos Formais Sul de Minas Gerais 2022



Fonte: Prefeitura Municipal de Varginha.

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Ao longo do mês de agosto, o Fundo recebeu duas propostas para venda do CLIS, menor imóvel da carteira do Fundo. Conforme Fato Relevante divulgado em 05/12, a transação não prosperou em razão de não ter havido acordo comercial entre as partes. A equipe de gestão segue atenta às oportunidades de mercado. O movimento de venda de imóveis faz parte da estratégia de gestão ativa reciclagem de portfólio, buscando produzir resultados extraordinários, encerrar ciclos de investimento, adequar disponibilidade de caixa às necessidades de investimento e adequar a diversificação dos investimentos às expectativas futuras do Fundo e do segmento de investimento.

Em relação às locações das áreas atualmente disponíveis, no Citlog Viracopos existem quatro demandas ativas. No Condomínio Industrial Logístico Salto (CLIS), foi concluída a negociação para a ocupação dos três módulos

vagos e o contrato de locação foi assinado na primeira semana de dezembro, de modo que o CLIS se encontra 100% locado novamente. Considerando que os demais ativos do Fundo, Citlog Sul de Minas e Vila Prudente também se encontram 100% locados, o Fundo encerrou o mês com 15% de vacância física.

Considerando as locações vigentes, 60% da receita imobiliária do Fundo possui vencimento a partir de 2026.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

A obra de implantação do restaurante com refeitório e cozinha industrial no Citlog Sul de Minas está em andamento com previsão de conclusão ainda no ano de 2023.

O restaurante terá capacidade para 150 lugares, podendo atender até 450 refeições por dia.

Na segunda semana de novembro, a obra atingiu 75,12% de avanço acumulado e está atualmente na fase de acabamentos.



Perspectiva do novo restaurante. Fonte: Rogério Scurciatto.

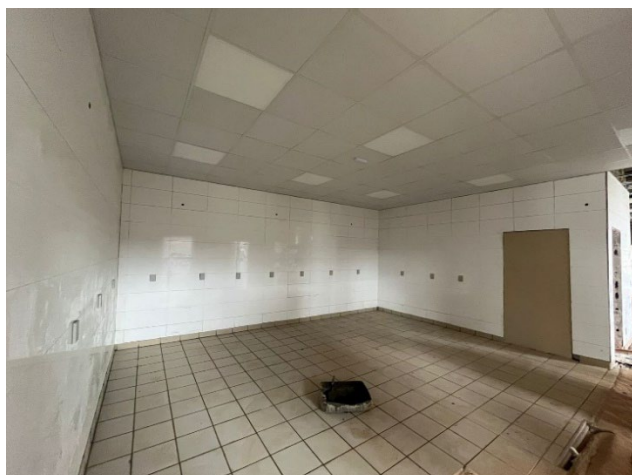


Foto obra restaurante Citlog Sul de Minas.



Em paralelo, para viabilizar a inauguração do restaurante, está em andamento o processo de concorrência para a cessão do espaço e operação, com a definição do vencedor da licitação dependendo apenas de negociação final com os locatários. A meta para início de operação é janeiro de 2024.

Outra intervenção que teve andamento no mês de novembro foi a extensão da Avenida Porto Seco, obra que está sendo realizada pela Prefeitura de Varginha. Esta extensão ligará as duas portarias existentes do condomínio, facilitando o acesso. Atualmente, a obra está em fase de execução de terraplenagem e drenagem pluvial. A previsão de conclusão, inicialmente para final de dezembro de 2023, foi adiada para fevereiro de 2024 após alterações de concepção do sistema de drenagem. Considerando as novas possibilidades de acesso, o Fundo contratou consultorias para a análise de possíveis melhorias na infraestrutura da portaria e segurança do empreendimento.



Fotos da via em obra.

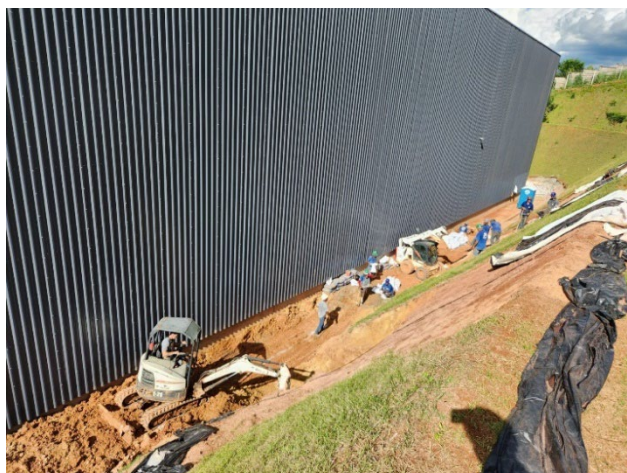


Além disso, neste mês de novembro demos continuidade às manutenções e melhorias na cobertura dos galpões, com objetivo de garantir a estanqueidade no período de chuvas.

Já no Citlog Viracopos, foi concluída a implantação do novo sistema de controle de acesso, que visa garantir o registro dos acessos e facilitar o fluxo da portaria. Além disso, foi dado início às obras de recuperação de talude após aprovação de indenização junto à seguradora.



Recuperação talude.



No CLIS, foram realizadas adequações e melhorias para habilitar os módulos vagos 17, 18 e 19 para locação, incluindo a substituição das luminárias do galpão que eram em vapor de sódio por LED, trazendo maior eficiência e redução do consumo de energia.



Pintura paredes do mezanino.

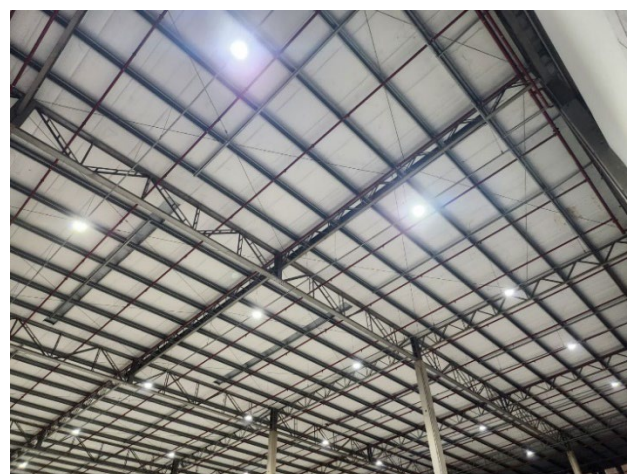
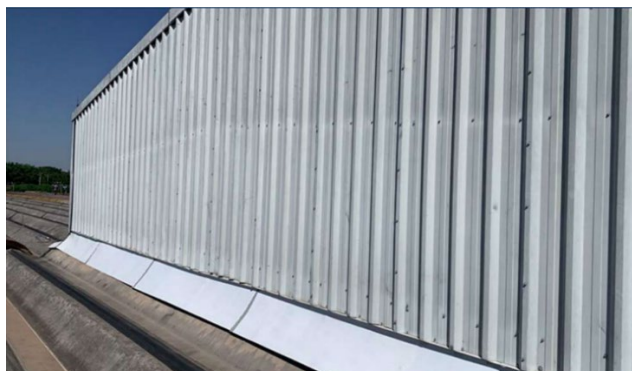


Figura 8 Instalação de iluminação em LED.

No Galpão Vila Prudente, o término dos serviços de execução do sistema de impermeabilização da cobertura está previsto para dezembro de 2023, dada a incidências de chuvas e atraso de material.



Fotos cobertura.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

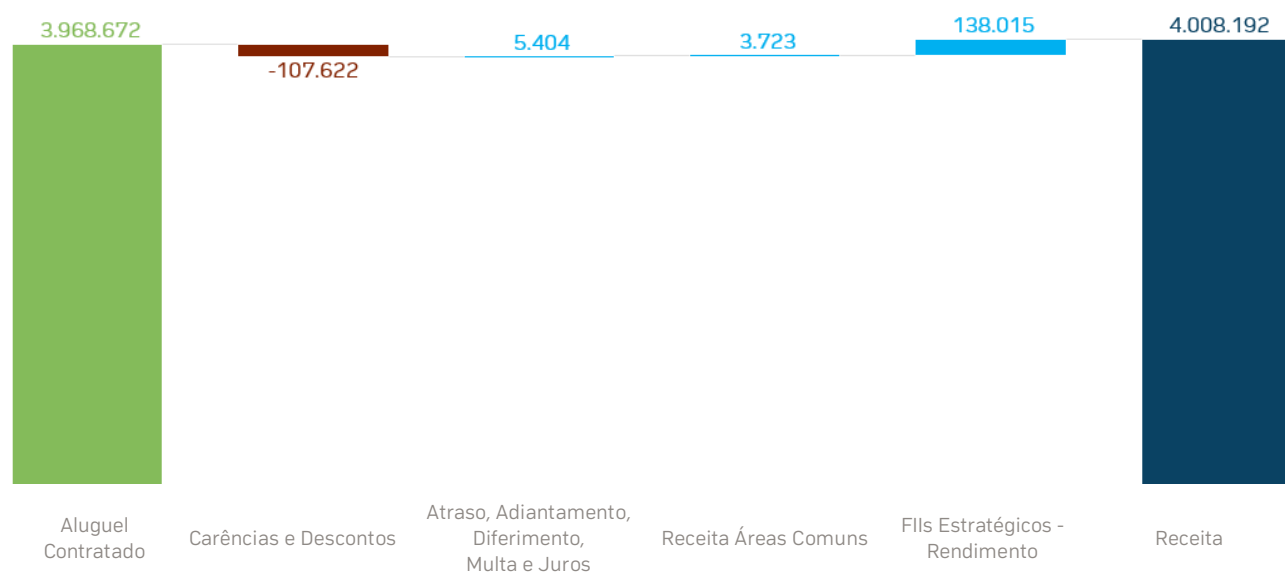
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,65 por cota referente ao mês de novembro de 2023, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de dezembro de 2023, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2023.

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\$).

Resultado	nov/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	4.008.192	0,94	20.501.606	0,96
Receitas de Locação	3.866.454	0,91	19.804.996	0,93
Receitas de Áreas Comuns	3.723	0,00	18.663	0,00
FII's Estratégicos - Rendimento	138.015	0,03	677.947	0,03
Outras Receitas	104.857	0,02	489.864	0,02
FII's Líquidos - Rendimento	45.795	0,01	231.667	0,01
Fundos de Renda Fixa	59.062	0,01	258.197	0,01
Total de Receitas	4.113.049	0,97	20.991.470	0,99
Total de Despesas	(1.506.230)	(0,35)	(6.709.218)	(0,32)
Despesas Operacionais	(390.387)	(0,09)	(1.883.677)	(0,09)
Despesas Imobiliárias	174.159	0,04	(173.059)	(0,01)
Despesas Financeiras	(1.290.002)	(0,30)	(4.652.482)	(0,22)
Resultado Operacional	2.606.819	0,61	14.282.252	0,67
Lucro Operações	-	-	(2.510)	(0,00)
Imóveis	-	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	(2.510)	(0,00)
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	2.606.819	0,61	14.279.743	0,67
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	2.762.500	0,65	13.812.500	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 CRI's emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados. Fonte: Hedge.

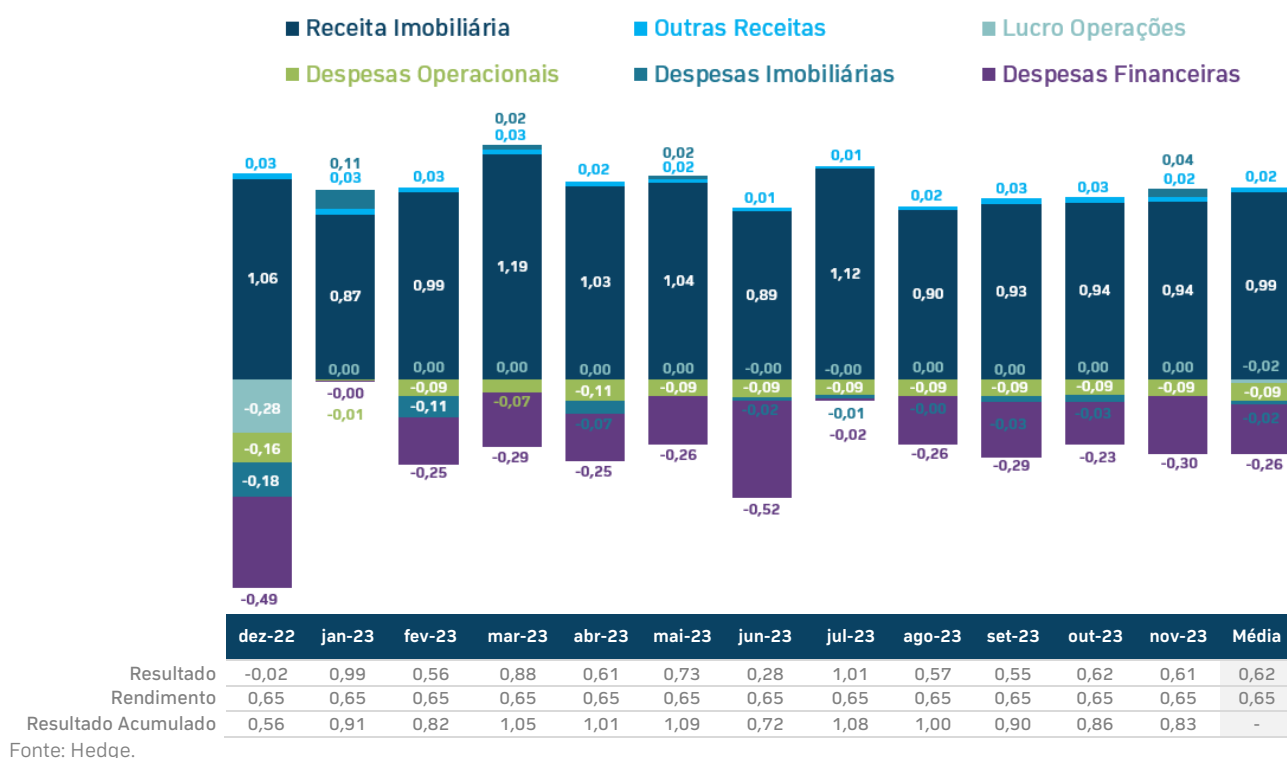
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (NOVEMBRO/23)



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%.

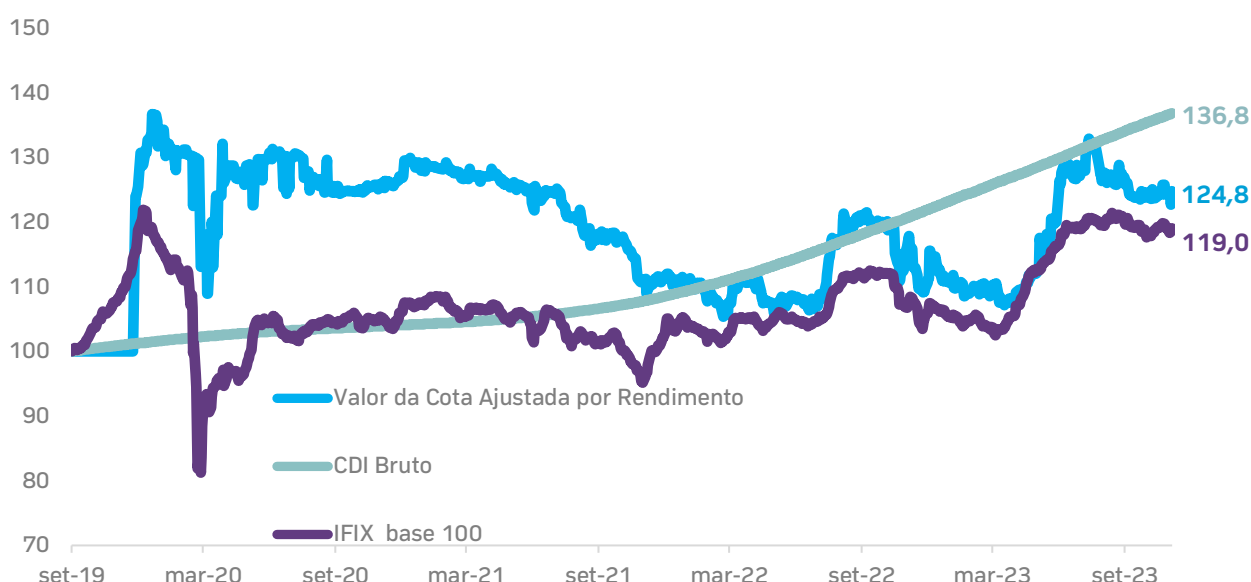
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	nov-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	90,18	90,50	93,38	100,00
Renda Acumulada	0,72%	7,90%	8,35%	31,24%
Ganho de Capital Líq.	-0,79%	-1,14%	-4,19%	-10,53%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,07%	7,04%	4,35%	24,22%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-0,84%	7,77%	4,36%	5,35%
% CDI Líquido	-	69%	39%	79%
Retorno Total Bruto	-0,1%	6,8%	4,2%	20,7%
IFIX	0,7%	10,8%	10,8%	19,0%
% do IFIX	-	63%	39%	109%

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.



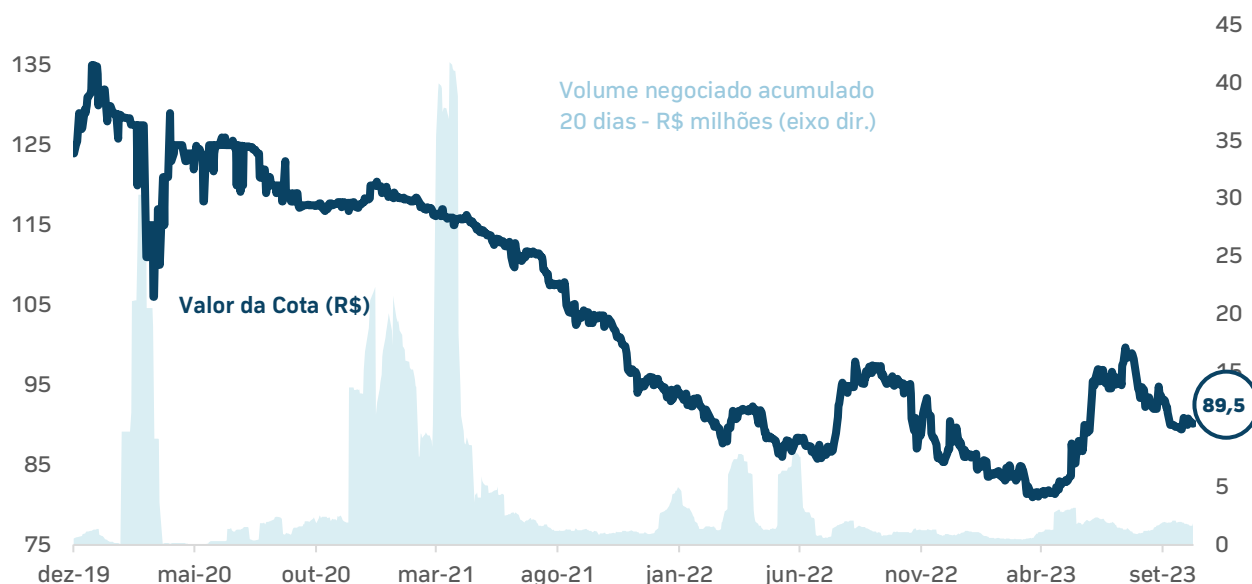
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 89,47 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 380,2 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 115,03. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 100% das cotas do Fundo.

Negociação B3	nov-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,93	13,97	17,84
Giro (em % do total de cotas)	0,24%	4,51%	4,77%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



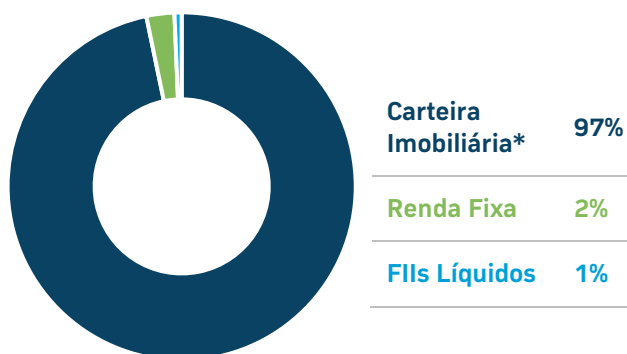
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 97% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 250,60 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.

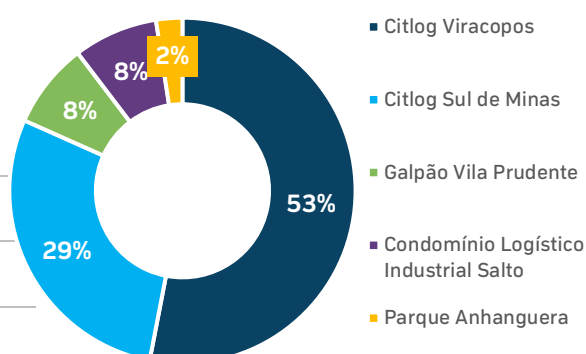
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



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

250.604,58 m²

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e Fils Estratégicos.

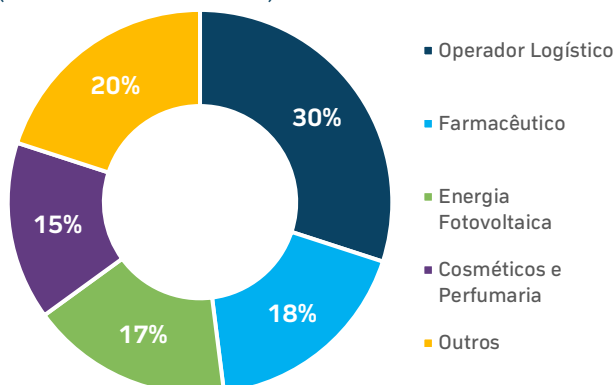
Imóveis	Cidade	ABL Próprio (m2)	Ocupação (m2)	Ocupação (%)	Custo e Benfeitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente * (Meses)	Receita Imob. Contratada (%)
Citlog Viracopos	Itupeva-SP	138.870	105.545	76%	349	351	5	34	46%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	155	192	6	31	35%
CLIS	Salto-SP	31.400	26.744	85%	46	52	3	27	8%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	46	10%
Total		249.210	211.229	85%	603	648	15	33	100%

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

LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO

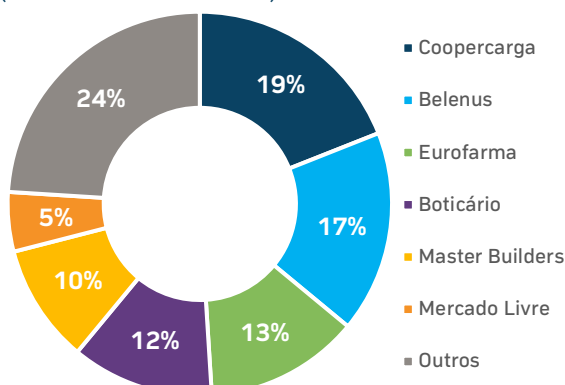
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS

(% da Renda Imobiliária)



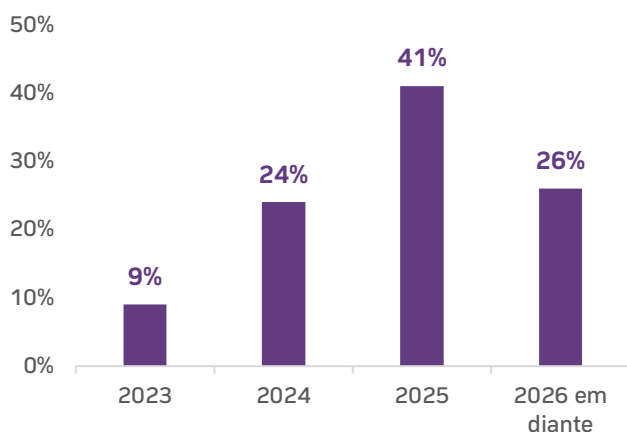
Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Típicos

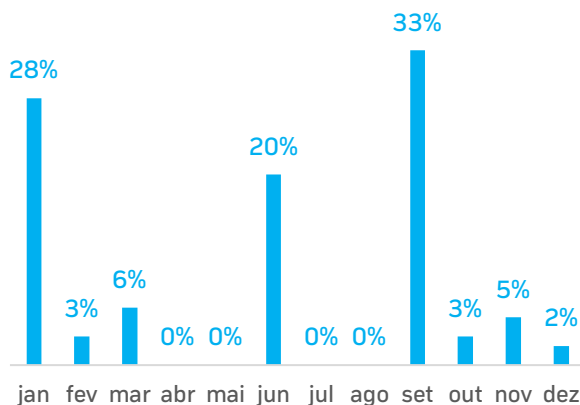


Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

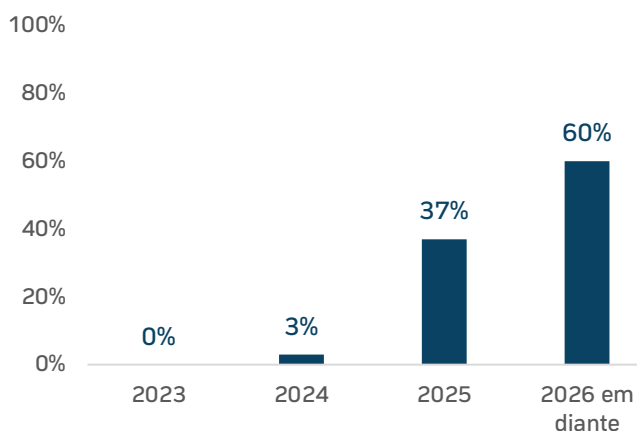
(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



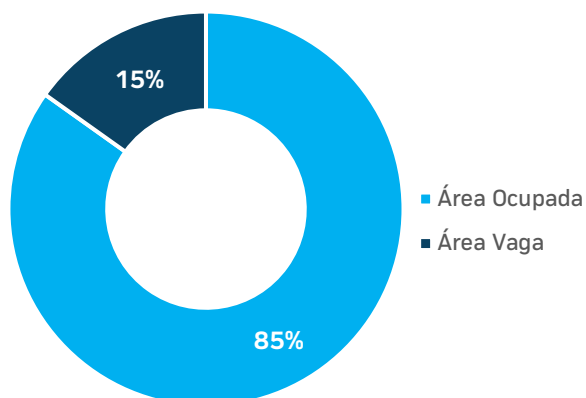
Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

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\$ 189,8MM de saldo devedor, valor equivalente a 38,83% 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.

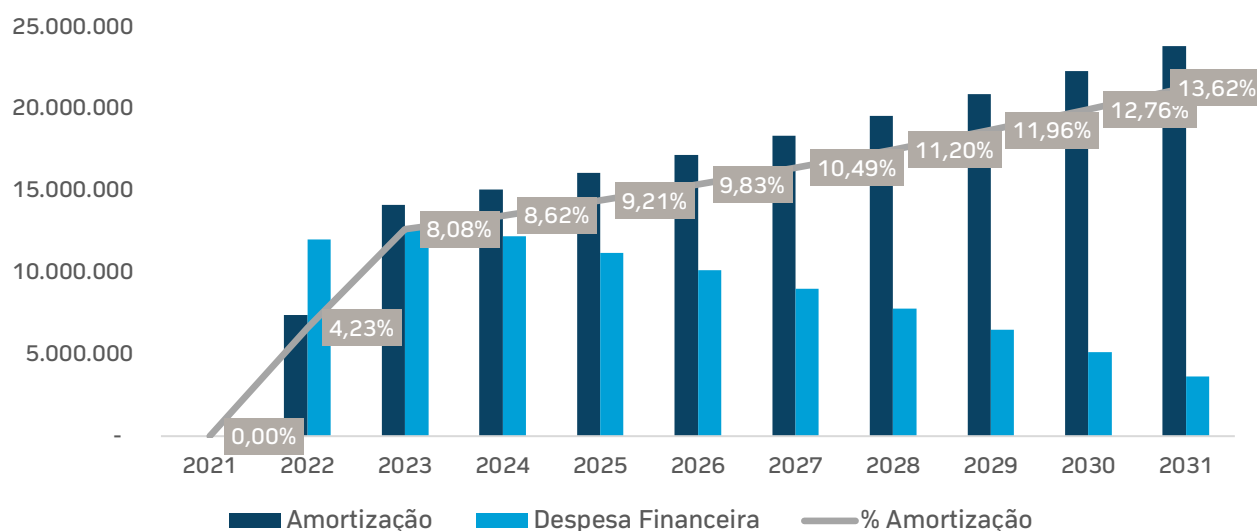
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	477 ^a , 478 ^a e 479 ^a da TrueSec
Volume	R\$ 174.699.000,00
LTV	49,74%
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano
Data de Emissão	08/12/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 172.689.576,33

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 30/11/2023, 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.

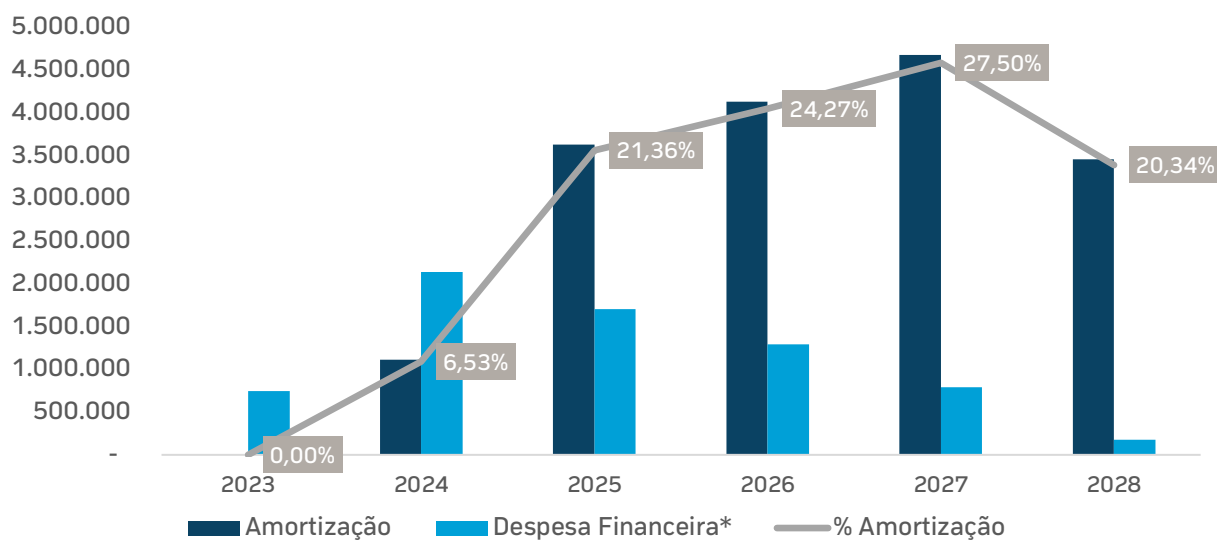
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	114ª da Virgo Companhia de Securitização
Volume	R\$ 17.000.000,00
LTV	77,54%
Garantia	Alienação Fiduciária de Cotas e CCI
Taxa de Emissão	CDI + 2,5% ao ano
Data de Emissão	15/08/2023
Prazo	1.822 dias corridos
Saldo Devedor Atual	R\$ 17.124.808,24

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 30/11/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

Despesa financeira considerando a projeção da curva DI x Pre divulgada pela B3 na data de referência.

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



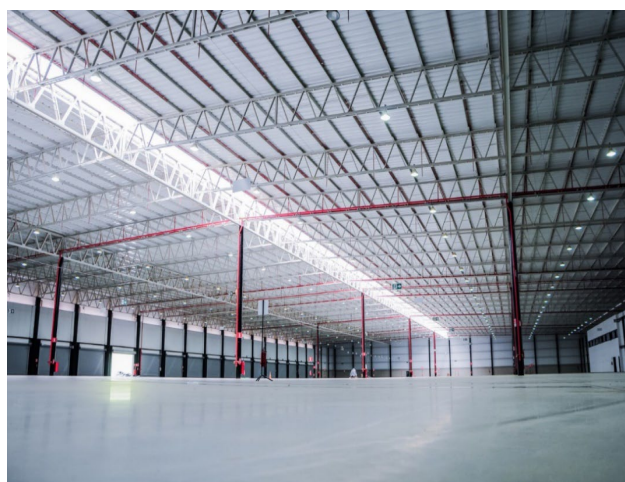
FICHA TÉCNICA

	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



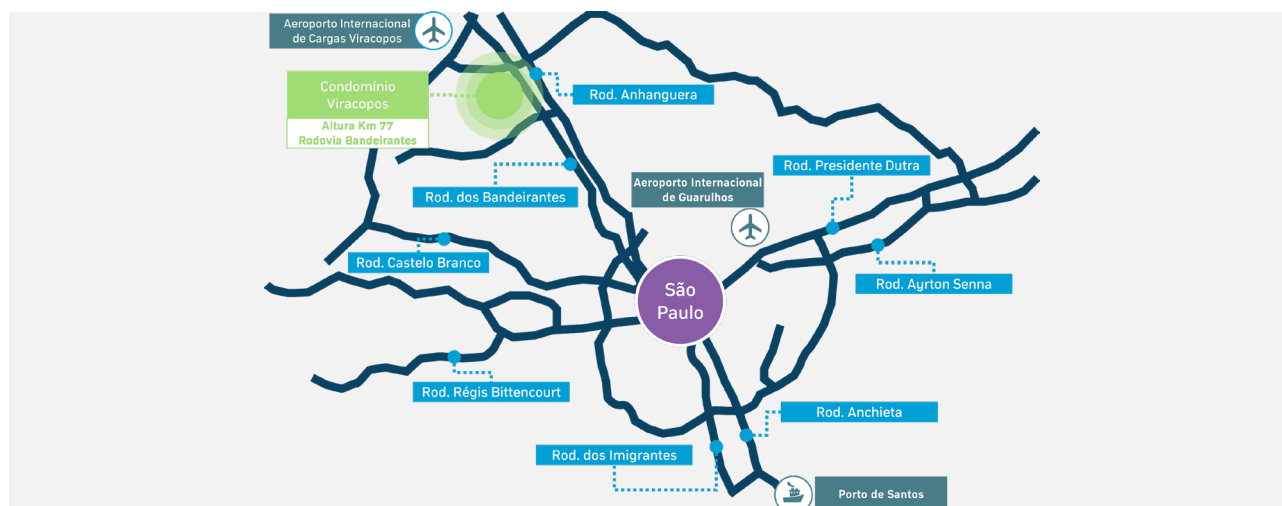
Fonte: Hedge

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



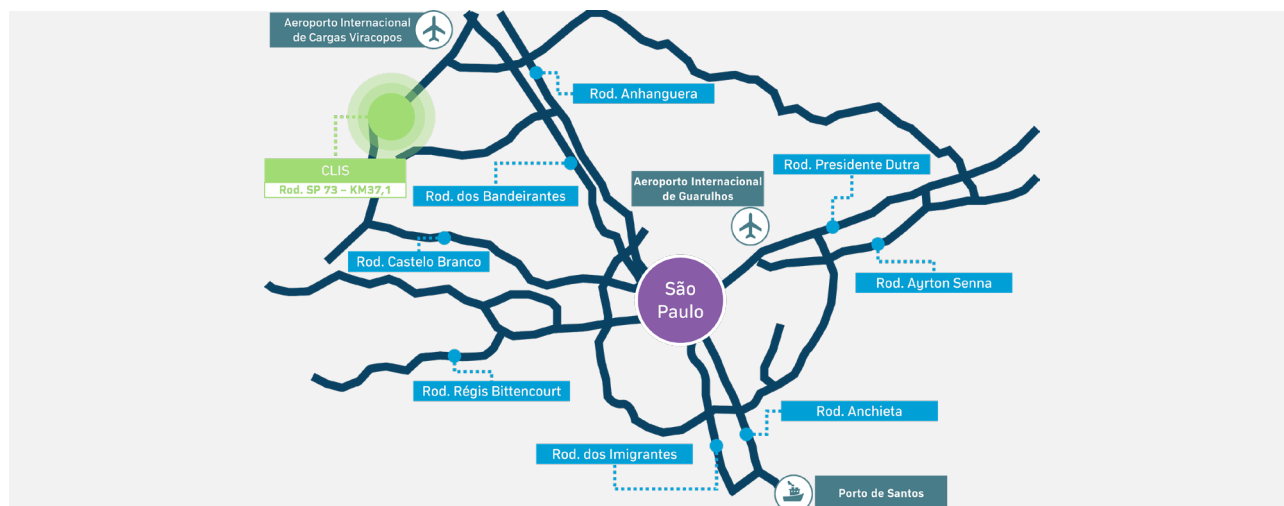
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

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



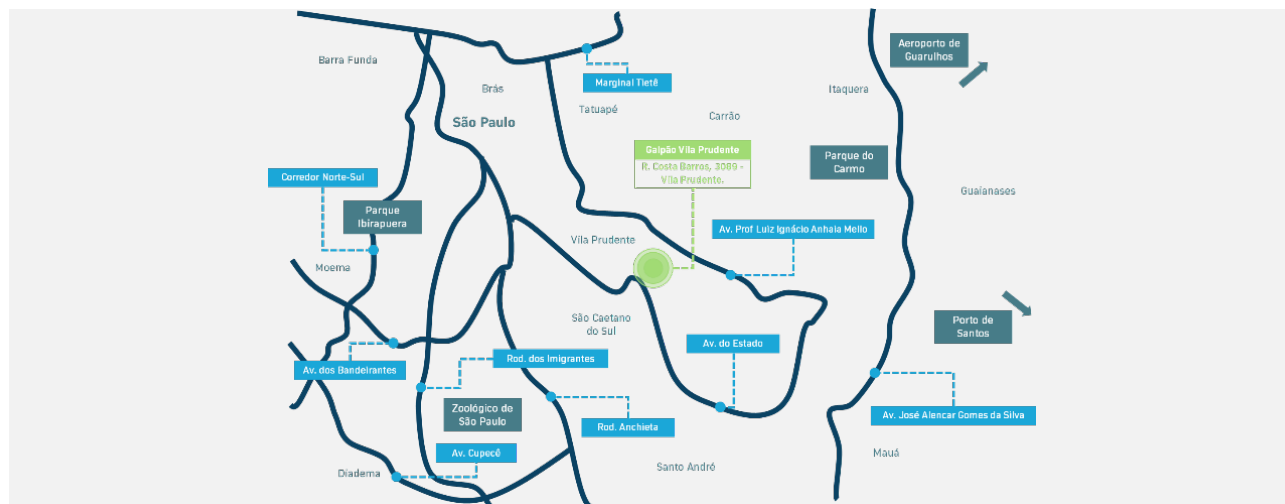
Fonte: Hedge

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



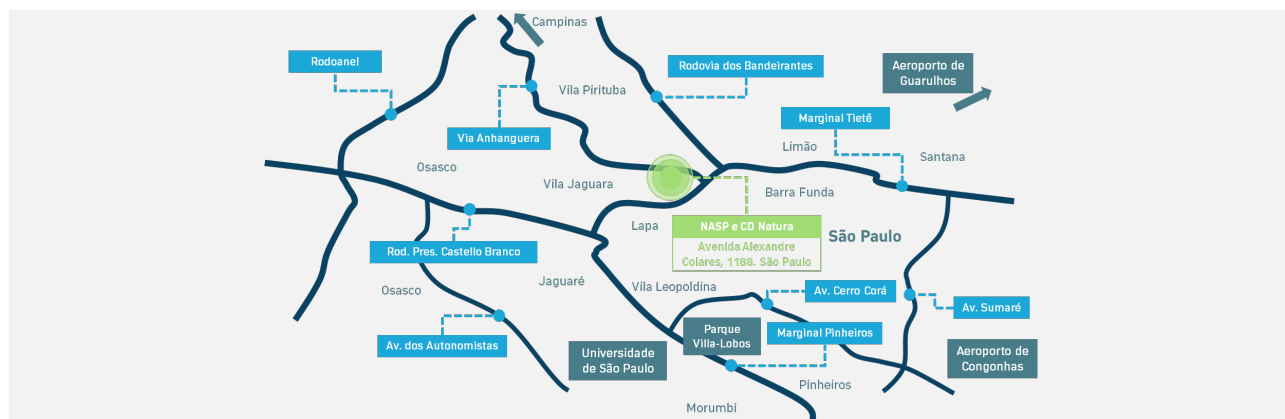
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

LOCALIZAÇÃO 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	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		
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		

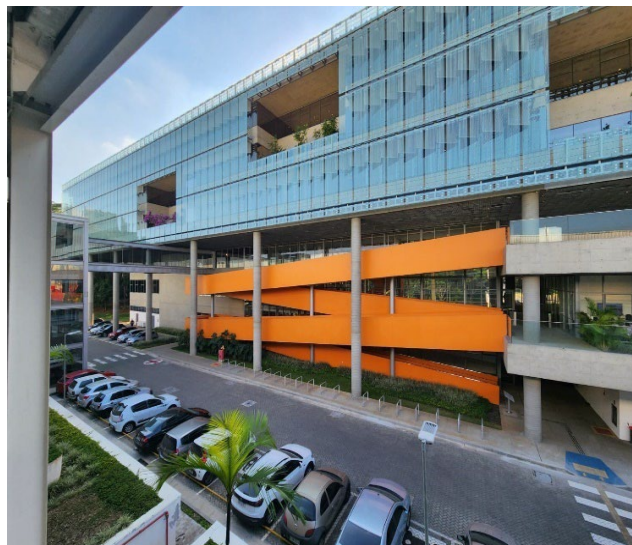
SOBRE O ATIVO

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 **28 de agosto de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, proposta para venda da totalidade do Condomínio Logístico e Industrial Salto ("CLIS"), localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: i) R\$ 19.500.000,00 (dezenove milhões e quinhentos mil reais) em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública; e ii) R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais) em dinheiro, ambas as parcelas após a superação de condições resolutivas ("Proposta de Aquisição").

Esta Proposta de Aquisição não tem qualquer relação com a proposta divulgada em Fato Relevante no dia 24 de agosto de 2023. Além das condicionantes de praxe para esse tipo de operação, a Proposta de Aquisição é condicionada a uma nova oferta pública de cotas do fundo proponente e à conclusão satisfatória de due diligence.

O valor da proposta é 5,8% (cinco inteiros e oito décimos por cento) superior ao valor contábil atual do Imóvel, conforme laudo de avaliação de dezembro de 2022.

A Administradora está analisando o teor da proposta para adoção das providências cabíveis quanto a sua apreciação, nos termos do Regulamento.

Em **24 de agosto de 2023**, 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, nova proposta para venda da totalidade do Condomínio Logístico e Industrial Salto ("CLIS"), localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: i) R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública; e ii) R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) em dinheiro, ambas as parcelas após a superação de condições resolutivas ("Proposta de Aquisição").

Além das condicionantes de praxe para esse tipo de operação, a Proposta de Aquisição é condicionada a uma nova oferta pública de cotas do fundo proponente e à conclusão satisfatória de due diligence.

O valor da proposta está em linha com o valor contábil atual do Imóvel, conforme laudo de avaliação de dezembro de 2022.

A Administradora está analisando o teor da proposta para adoção das providências cabíveis quanto a sua apreciação, nos termos do Regulamento

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2022](#)[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