

Hedge Logística FII

HLOG11



JANEIRO DE 2024

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	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
CITLOG SUL DE MINAS	19
CITLOG VIRACOPOS	21
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	23
GALPÃO VILA PRUDENTE	25
PARQUE ANHANGUERA	27
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	29
DOCUMENTOS	32



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 116,66

COTA DE MERCADO

R\$ 82,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 348,5 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.249

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)

0,56% ao ano sobre PL **

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: janeiro-24.

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

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Pode se dizer que janeiro foi um mês sem grandes surpresas, uma vez que a maioria dos ativos se comportou de acordo com as expectativas. Há um alinhamento grande entre o comportamento do mercado e as expectativas dos analistas e especialistas em investimentos. Alguns podem afirmar que a queda do Ibovespa foi exagerada ou ainda uma surpresa, mas o fato é que após as altas de novembro e dezembro, seria natural esperarmos uma correção. Afinal, tivemos um rali de alta bem forte no fim de 2023, mais de 18% em dois meses. Falando em números, em janeiro tivemos uma queda de 4,79% do Ibovespa, com uma saída de recursos dos investidores estrangeiros de R\$ 7,9 bilhões, depois de uma entrada de R\$ 44,85 bilhões no ano de 2023. Tivemos reuniões das autoridades monetárias tanto aqui, quanto nos EUA e o resultado foi o esperado, com o COPOM cortando 0,50% e sinalizando que nas próximas duas reuniões deve seguir no mesmo ritmo e o FED mantendo as taxas e dando sinais de que só vai se movimentar quando a inflação der sinais de se aproximar ou atingir a meta estabelecida pelo FOMC de 2% ao ano, reduzindo qualquer esperança de quedas dos juros americanos já em março. Nesse contexto, o dólar teve uma valorização de 2,32% e o IFIX de 0,67%.

As questões do momento são a exportação da queda da inflação na China para o resto do mundo, o que contribui para a queda da inflação em outros países, e o mantra dos bancos centrais, tanto aqui quanto no mundo desenvolvido, de que, a partir de agora, os movimentos da política monetária serão “data dependent”, ou seja, dependerão de dados e do comportamento de variáveis, como a criação de empregos, as questões geopolíticas com sua influência nos preços das commodities e a evolução das questões pertinentes ao equilíbrio fiscal, sendo estes os fatores determinantes para a definição da velocidade e da intensidade dos eventuais cortes de juros que o mercado espera.

Cabe destacar a forte alta da bolsa americana em janeiro, que subiu 1,60% quando olhamos para o SP500, renovando as máximas históricas, principalmente em função dos resultados das empresas de tecnologia nos últimos três meses de 2023, divulgados no começo de 2024.

Por aqui, a inflação segue em desaceleração e o desemprego terminou o ano em 7,40%. Tivemos o anúncio da nova política industrial do governo federal que, de certa forma, tem que ser acompanhada de perto para que nos certifiquemos que não agravará a questão fiscal e assistimos à continuidade da discussão sobre a meta de déficit primário zero que o ministro da Fazenda Fernando Haddad tem defendido. O desafio dos próximos 90 dias será a regulamentação da reforma tributária aprovada no fim de 2023.

Por fim, ainda sobre a questão fiscal, saiu o anúncio oficial do déficit primário de 2023 de 2,12% do PIB ou R\$ 230,5 bilhões. O pior desde 2020, e que ainda pode chegar a R\$ 256 bilhões, pela métrica do Banco Central que deve desconsiderar uma receita do PIS/PASP de R\$ 24 bilhões como primária, esse número é o segundo pior da história, perdendo apenas para o déficit primário de 2020, no auge da pandemia. Pode se dizer que o déficit foi inflado pela antecipação do pagamento de precatórios vencidos em 2022 (R\$ 92,4 bilhões) que poderiam ser quitados no futuro, bem como por desonerações como PERSE que chegaram a tirar R\$ 17 bilhões dos cofres públicos, segundo o Ministério da Fazenda. Aliás, no campo do relacionamento do congresso com o governo, podemos dizer que ele começou tenso, da mesma forma como terminou antes do recesso parlamentar, com as disputas em relação à desoneração de setores da economia que havia sido aprovada pelo congresso e que o governo federal vetou, da mesma forma que as emendas de comissão.

Um destaque de última hora foi a revisão feita pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) nos ativos que podem servir de lastro para alguns dos ativos financeiros que são incentivados com isenção de Imposto de Renda, a saber CRI, CRA, LCI, LCA e LIG. Essas mudanças valem a partir de julho. Na prática, o CMN alterou as regras e prazos da LCA, LCI e LIG. O vencimento mínimo das LCA e das LCI foi de 90 dias para 9 e 12 meses, respectivamente. Foram também especificadas as modalidades de crédito imobiliário usado como lastro no caso das LCI e foram estabelecidas novas vedações e restrições para as emissões de LCA. Além disso no caso das LCI foi retirada a possibilidade de utilização de operações sem conexão com o mercado imobiliário, mesmo se garantido por imóvel.

Nossa expectativa é que a maior restrição aos ativos que podem ser utilizados como lastro para a emissão de CRI e LCI deve diminuir o número de ofertas desses títulos no mercado e com isso o spread em relação aos títulos públicos pós fixados (NTN-B) também deve diminuir. O que acreditamos que irá aumentar muito a demanda por FII e debêntures incentivadas.



Enfim, estamos bastante otimistas com o comportamento dos mercados em 2024. Acreditamos que os FII devem ter destaque nesse cenário, tanto pela redução dos juros quanto pelas restrições impostas pelo CMN aos ativos que podem lastrear os títulos incentivados e isso deve gerar demanda para o mercado de FII.

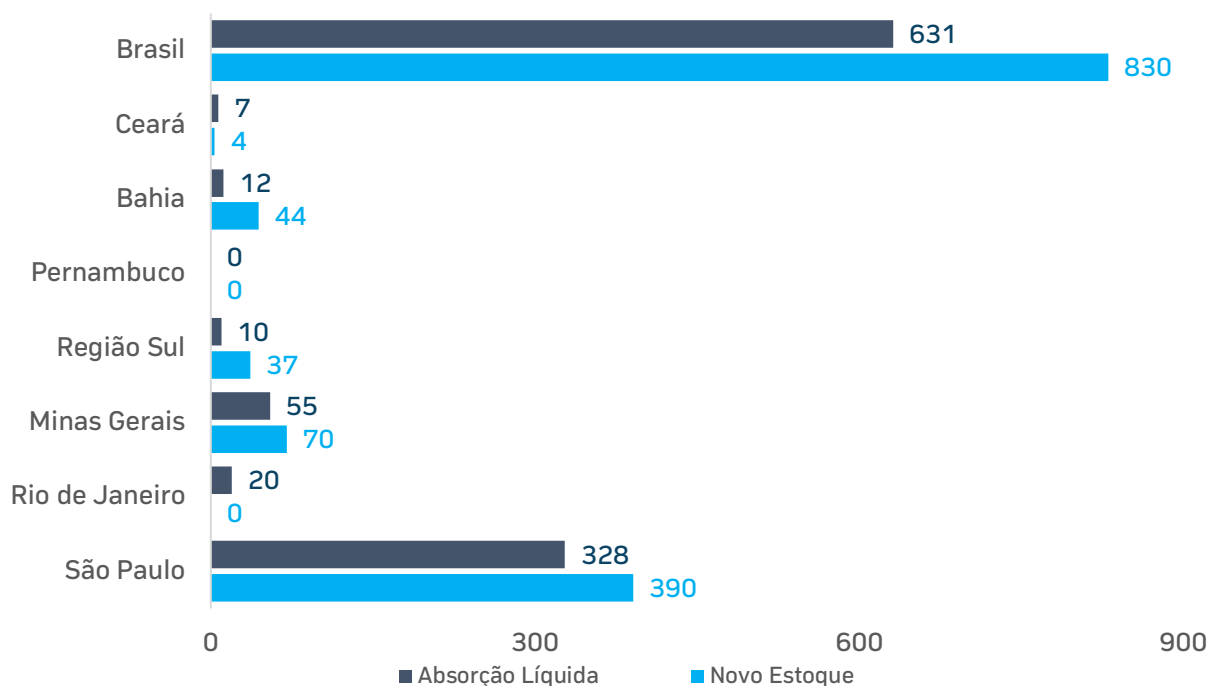
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

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

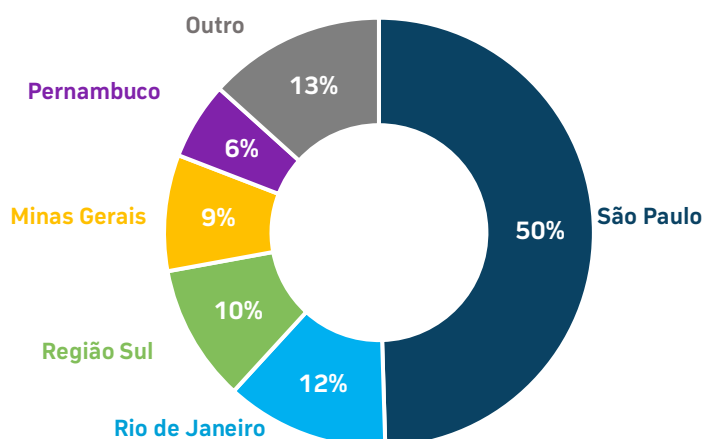
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

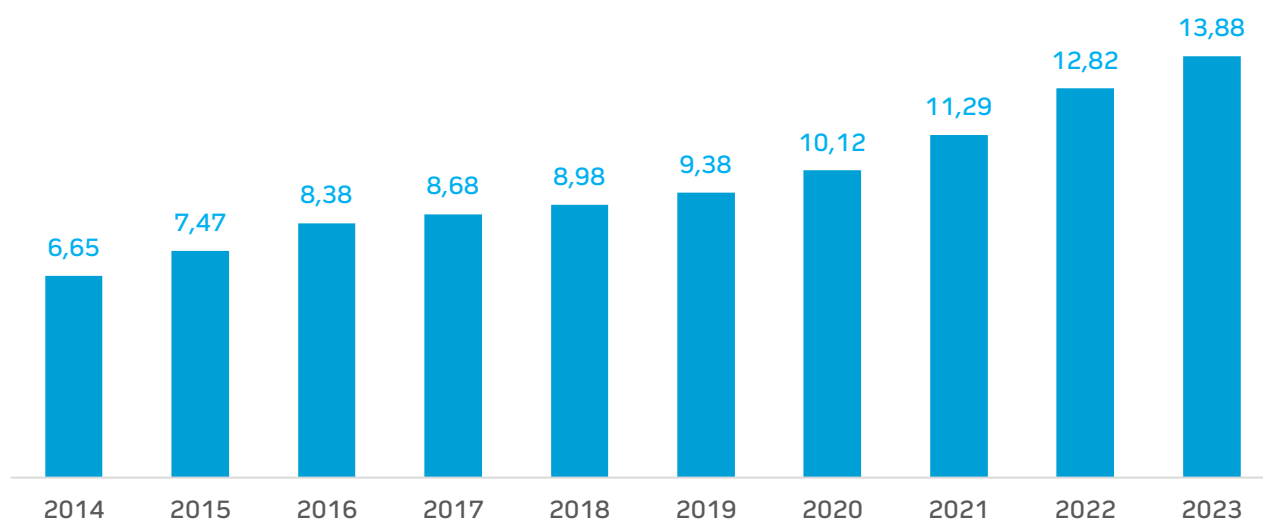
São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 48% desde o início de 2020, atingindo 26,8 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 4º TRIMESTRE DE 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

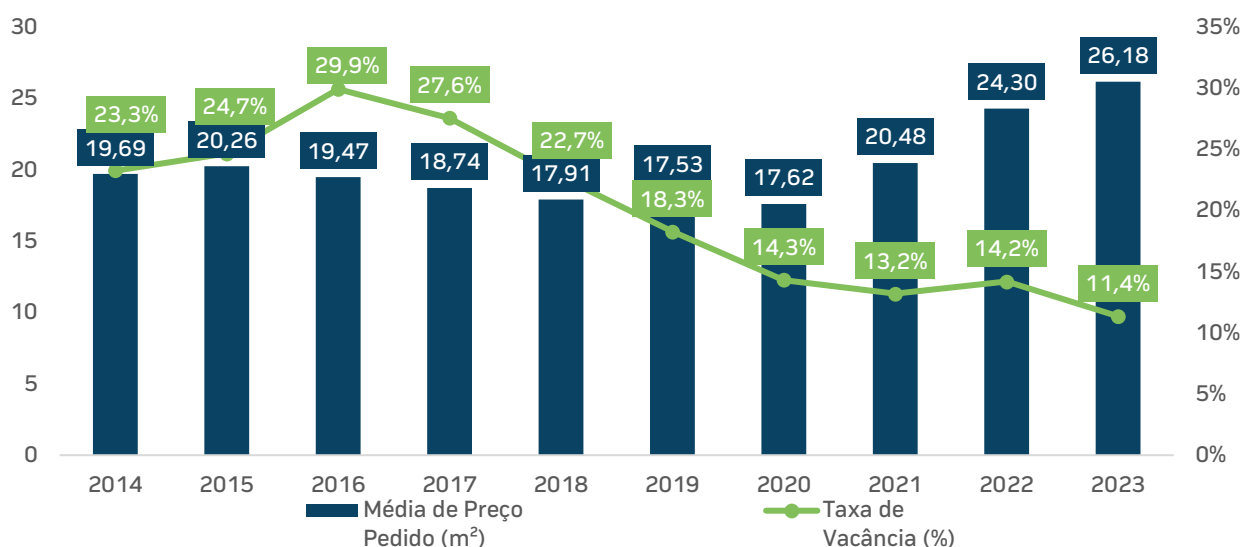
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

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

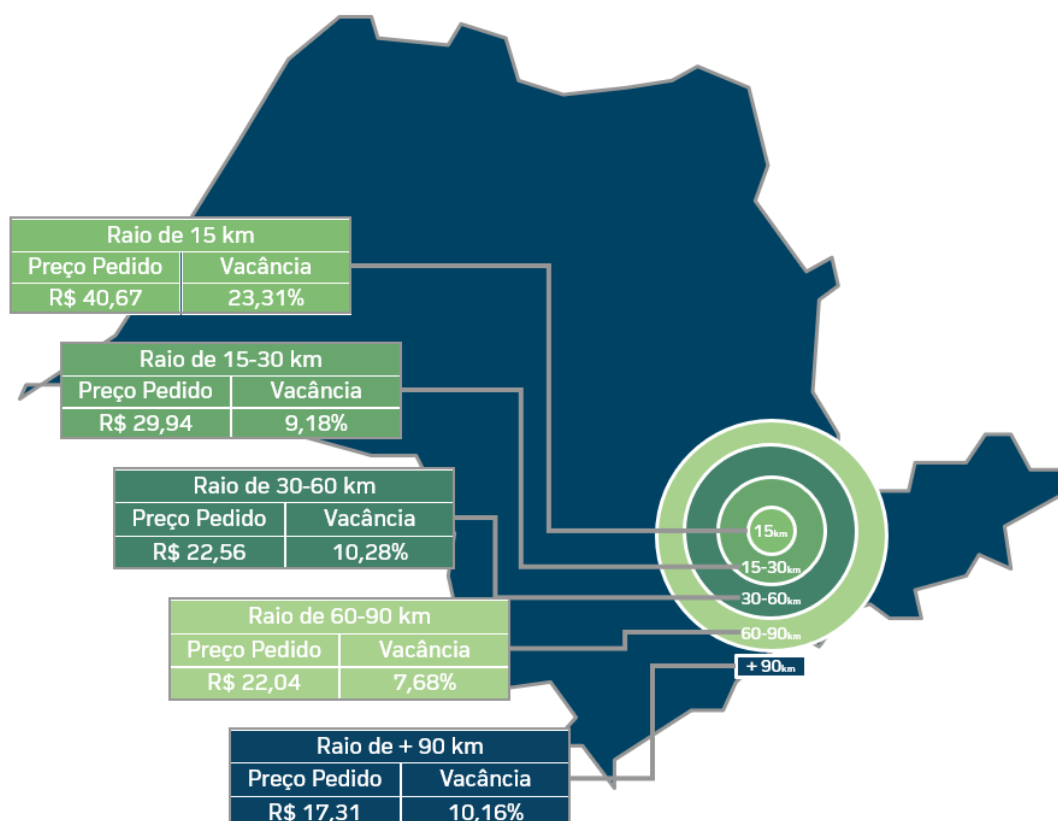
VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

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

No raio de 30-60 km observa-se uma taxa de vacância um pouco mais elevada, de 10,28%. A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades mais distantes da Capital, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.



Fonte: Buildings/Hedge.

As empresas continuaram a buscar ativos de qualidade com alta eficiência para instalar seus centros de distribuição, dando continuidade ao processo de crescimento e consolidação do mercado com foco principal em determinadas regiões que deverão começar a experimentar maior redução nos níveis de vacância e, possivelmente, incremento nos valores de aluguel.

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

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

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

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Conforme divulgado em relatórios anteriores, ao longo do mês de agosto de 2023, o Fundo recebeu duas propostas para venda do CLIS, menor imóvel da carteira do Fundo. Conforme Fato Relevante divulgado em 05/12/2023, a transação não prosperou em razão de não ter havido acordo comercial entre as partes. Em janeiro de 2024, o Fundo recebeu nova proposta de venda, pelo valor de R\$ 52.000.000,00 a ser pago em quatro parcelas, conforme Fato Relevante publicado em 15/01/2024. A proposta é condicionada a uma oferta pública de cotas do fundo proponente, à conclusão satisfatória de due diligence, bem como deveria ser submetida à deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo. A assembleia foi convocada em 31 de janeiro de 2024 e ocorreu em 16 de fevereiro de 2024 com deliberação favorável sobre a venda. 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.

Conforme Fato Relevante de 20/12/2023, o Fundo recebeu notificação encaminhada pela Coopercarga referente à rescisão do contrato de locação dos módulos B1 a B8 do Galpão B do Condomínio Citlog Viracopos, que somam 44.716,48 m² de área locável total. A área a ser desocupada representa aproximadamente 32,2% da área locável do empreendimento e 17,8% da área locável do Fundo. O contrato de locação prevê aviso prévio de 4 meses e após a desocupação, a vacância do Citlog Viracopos atingirá 78.041,12m², equivalente a 56% de sua área locável. Atualmente existem quatro demandas ativas para o empreendimento e uma delas permanece em fase final de negociação.

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, assim como os demais ativos do Fundo, Citlog Sul de Minas e Vila Prudente. O Fundo encerrou o mês com 13,4% de vacância física.

Abaixo, apresentamos o resultado recorrente do Fundo considerando as locações atualmente vigentes após a efetivação da rescisão do contrato de locação com a Coopercarga prevista para 13/04/24. Considerando os resultados acumulados e as projeções para os demais contratos e ativos, estimamos um rendimento médio no primeiro semestre de 2024 de **R\$ 0,44** por cota.

FFO HLOG	Fluxo	Potencial
Receita Imobiliária Contratada	3.281.918	3.281.918,00
Outras Receitas	180.000	180.000,00
Viracopos - Vago	(242.708)	1.326.699,00
Despesas Fundo	(380.000)	(380.000,00)
Despesas Financeiras	(1.380.000)	(1.380.000,00)
FFO HLOG	1.459.210	3.028.617,00
R\$/Cota	0,34	0,71

Fonte: Hedge.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No **Citlog Sul de Minas**, a obra de implantação do restaurante com refeitório e cozinha industrial foi entregue, com expectativa de obtenção de AVCB e Habite-se no mês de fevereiro de 2024.

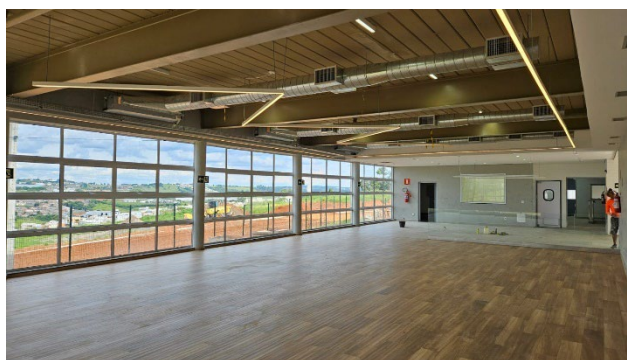
O restaurante terá capacidade para 150 lugares, podendo atender até 450 refeições por dia e sua data inauguração depende da definição de empresa responsável pela sua operação ainda em negociação com os locatários, de modo que o início da operação ainda não está definido. A expectativa é de funcionamento ainda no primeiro semestre.



Perspectiva do novo restaurante. Fonte: Rogerio Scuriatto.



Foto obra restaurante Citlog Sul de Minas.



Em janeiro a obra de extensão da Avenida Porto Seco, que está sendo realizada pela Prefeitura de Varginha, seguiu avançando com os trabalhos de terraplenagem, implantação da drenagem pluvial e início da execução da base do pavimento. A previsão de conclusão foi reavaliada para maio/24, por conta do início do período de chuvas, que reduzem a produtividade do serviço. Esta extensão da avenida ligará as duas portarias existentes do condomínio, facilitando o seu acesso. 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, com a migração da segunda cabine primária de energia do condomínio para o Mercado Livre de Energia, o Citlog Sul de Minas encontra-se desde janeiro/24 em sua totalidade no ACL (Ambiente de Contratação Livre). Como referência, a primeira cabine, que foi migrada em agosto de 2023, teve uma média de 44% de redução nas faturas em relação ao ACR (Ambiente de Contratação Regulado).

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

Já no **Citlog Viracopos**, a recuperação de talude, cujos escorregamentos ocorreram no início de 2023, e cujos serviços foram contratados após aprovação de indenização de sinistro junto à seguradora, foi finalizada e entra em fase de monitoramento com relação a efetividade de germinação do replantio. A recomposição da canaleta,

fundamental para o escoamento adequado das chuvas, tem previsão de início em fevereiro e de conclusão em abril de 2024.



Foto de recuperação talude.



No CLIS, também em janeiro foi concluída a instalação de divisória entre os módulos 19 e 20 e todas as vedações necessárias para início de operação do novo locatário dos módulos 17 a 19.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,46 por cota referente ao mês de janeiro de 2024, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de fevereiro de 2024, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2024.

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

Resultado	jan/24	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	4.072.574	0,96	24.841.072	0,97
Receitas de Locação	3.934.136	0,93	24.002.724	0,94
Receitas de Áreas Comuns	423	0,00	22.386	0,00
FIs Estratégicos - Rendimento	138.015	0,03	815.962	0,03
Outras Receitas	70.799	0,02	577.070	0,02
FIs Líquidos - Rendimento	45.795	0,01	277.461	0,01
Fundos de Renda Fixa	25.004	0,01	299.609	0,01
Total de Receitas	4.143.372	0,97	25.418.142	1,00
Total de Despesas	(2.009.626)	(0,47)	(8.677.993)	(0,34)
Despesas Operacionais	(375.985)	(0,09)	(2.268.990)	(0,09)
Despesas Imobiliárias	(347.199)	(0,08)	(417.756)	(0,02)
Despesas Financeiras	(1.286.443)	(0,30)	(5.991.246)	(0,23)
Resultado Operacional	2.133.746	0,50	16.740.150	0,66
Lucro Operações	-	-	(2.510)	(0,00)
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	(2.510)	(0,00)
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	-	-	-	-
Resultado Total	2.133.746	0,50	16.737.640	0,66
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	1.955.000	0,46	16.575.000	0,65

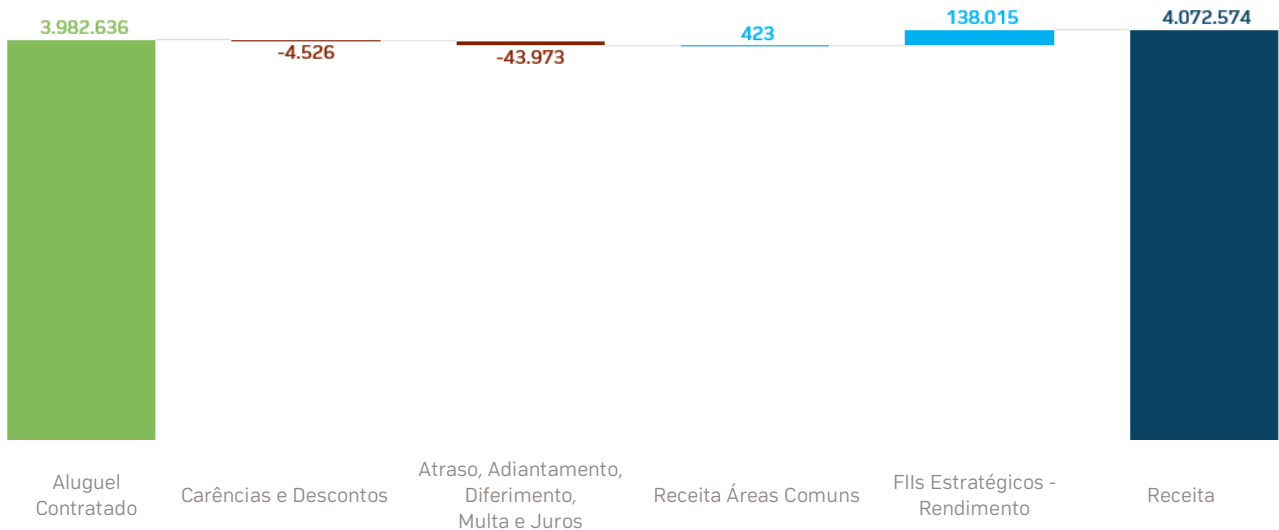
A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica,



auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, 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.

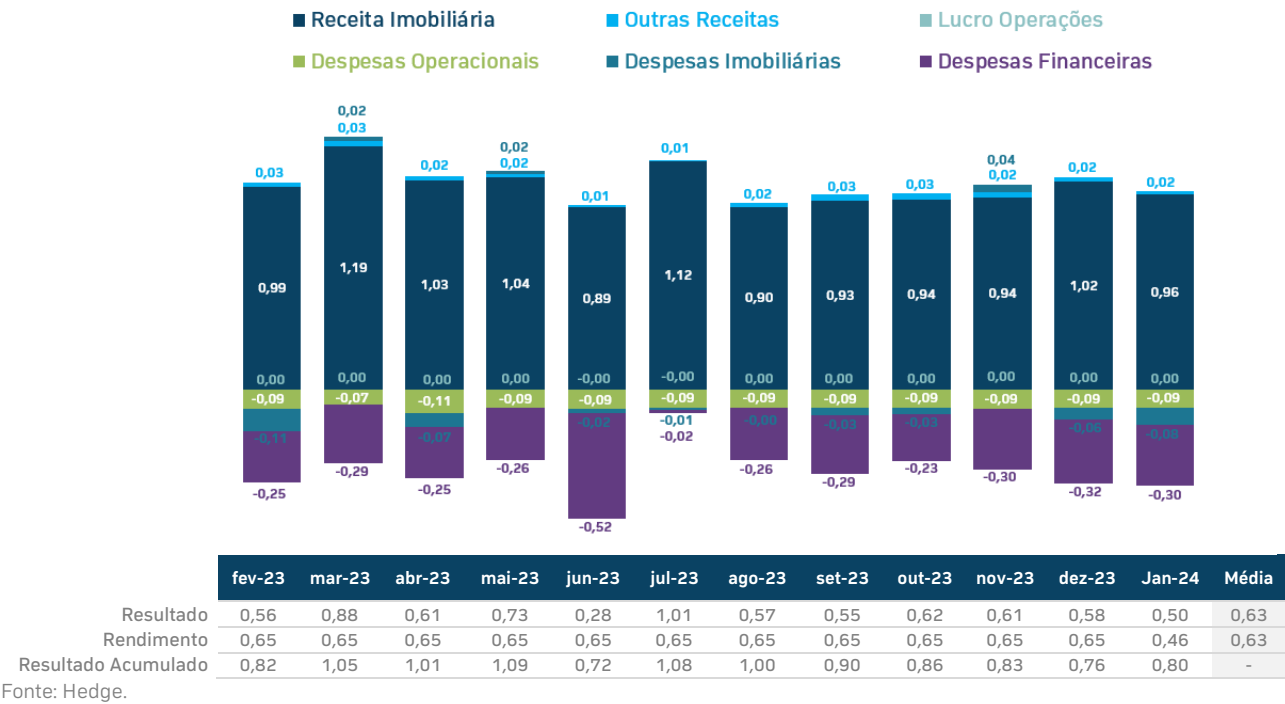
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JANEIRO/24)



Fonte: Hedge.

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

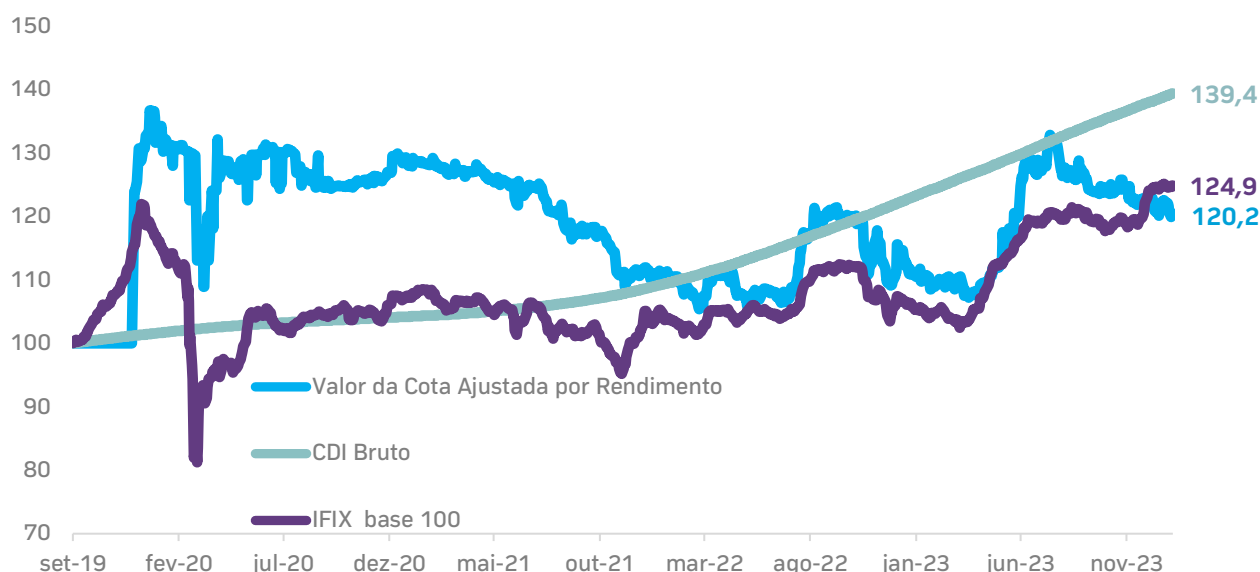
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	jan-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	85,80	85,80	86,42	100,00
Renda Acumulada	0,76%	0,76%	9,03%	32,54%
Ganho de Capital Líq.	-0,42%	-0,42%	-1,13%	-14,56%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,69%	-3,69%	4,10%	17,16%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-34,97%	-34,97%	4,10%	3,73%
% CDI Líquido	-	-	38%	53%
Retorno Total Bruto	0,3%	0,3%	7,9%	18,0%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%	24,9%
% do IFIX	51%	51%	43%	72%

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.



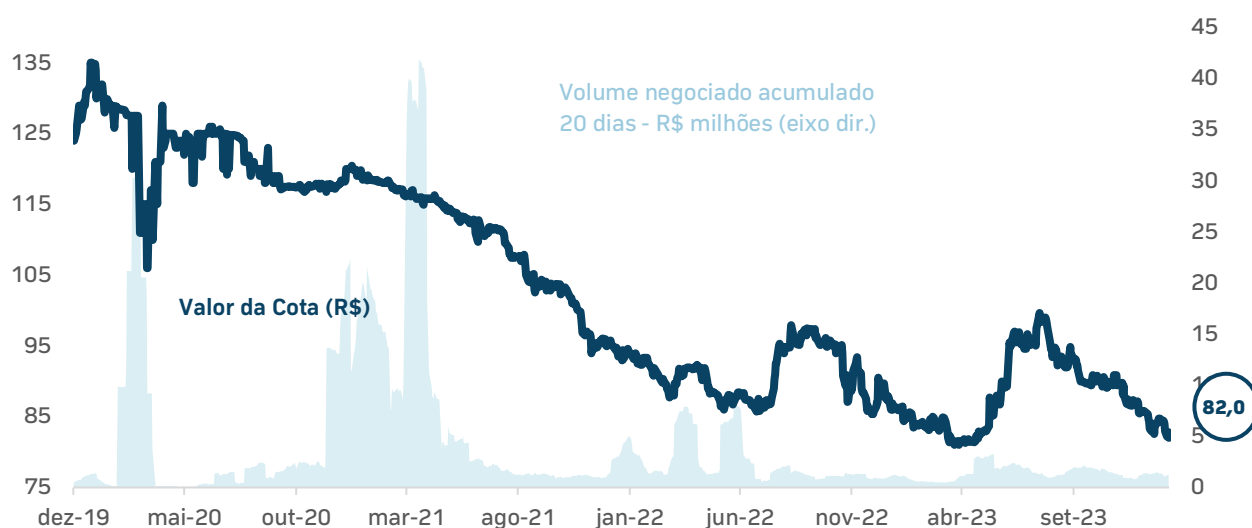
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 82,00 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 348,5 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 116,66. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 100% das cotas do Fundo.

Negociação B3	jan-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,31	1,31	18,35
Giro (em % do total de cotas)	0,37%	0,37%	4,92%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



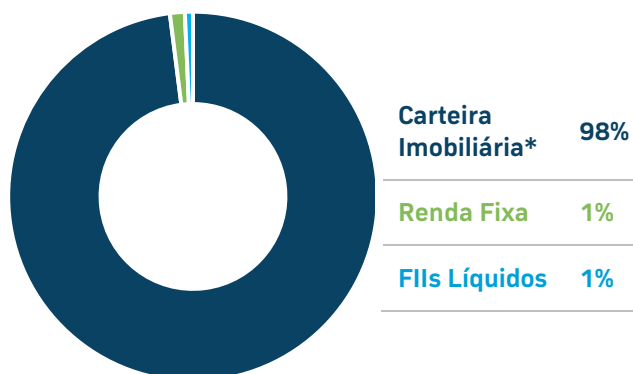
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 98% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 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.

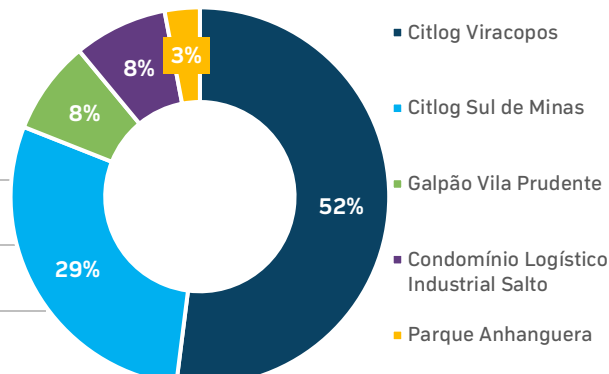
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.



CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	5	Área bruta locável	250.604,58 m²
-----------------	---	--------------------	---------------

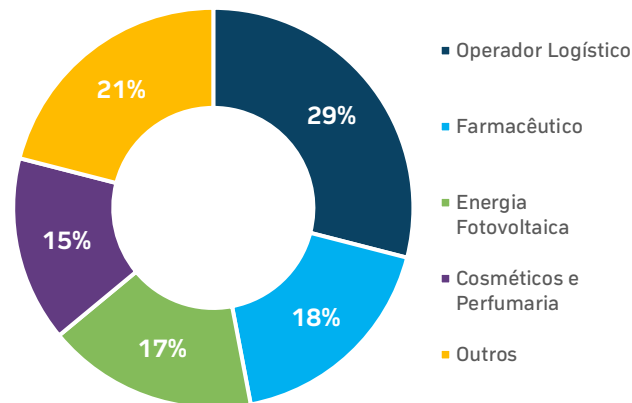
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

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	352	5	25	45%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	157	200	6	29	35%
CLIS	Salto-SP	31.400	31.400	100%	46	52	4	31	10%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	44	10%
Total		249.210	215.885	87%	6045	657	16	29	100%

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

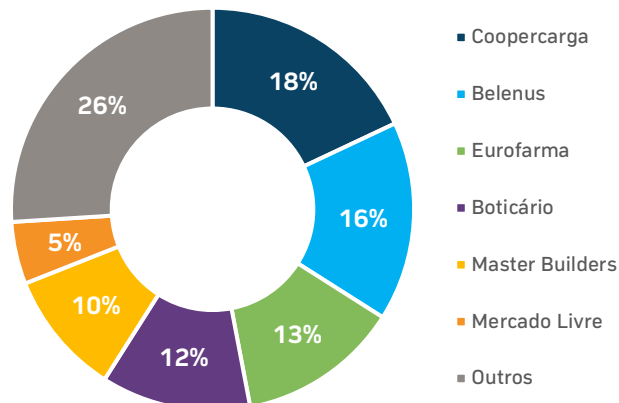
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)

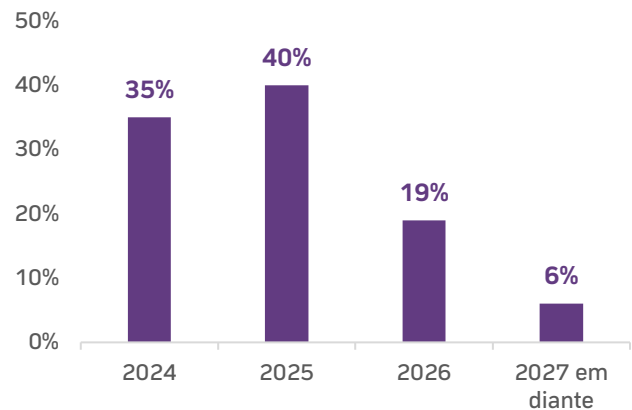


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)

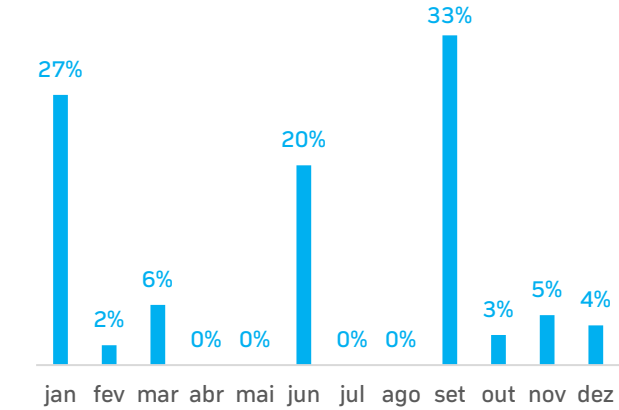
100% Contratos Típicos



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

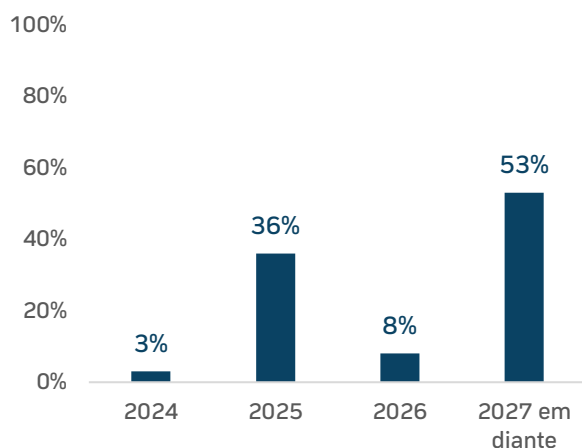
MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



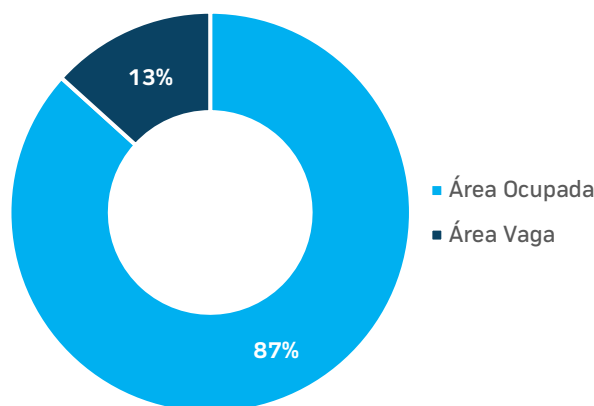
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. Fonte: Hedge.

TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com duas operações que totalizavam R\$ 188 MM de saldo devedor, valor equivalente a 27,4% 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.

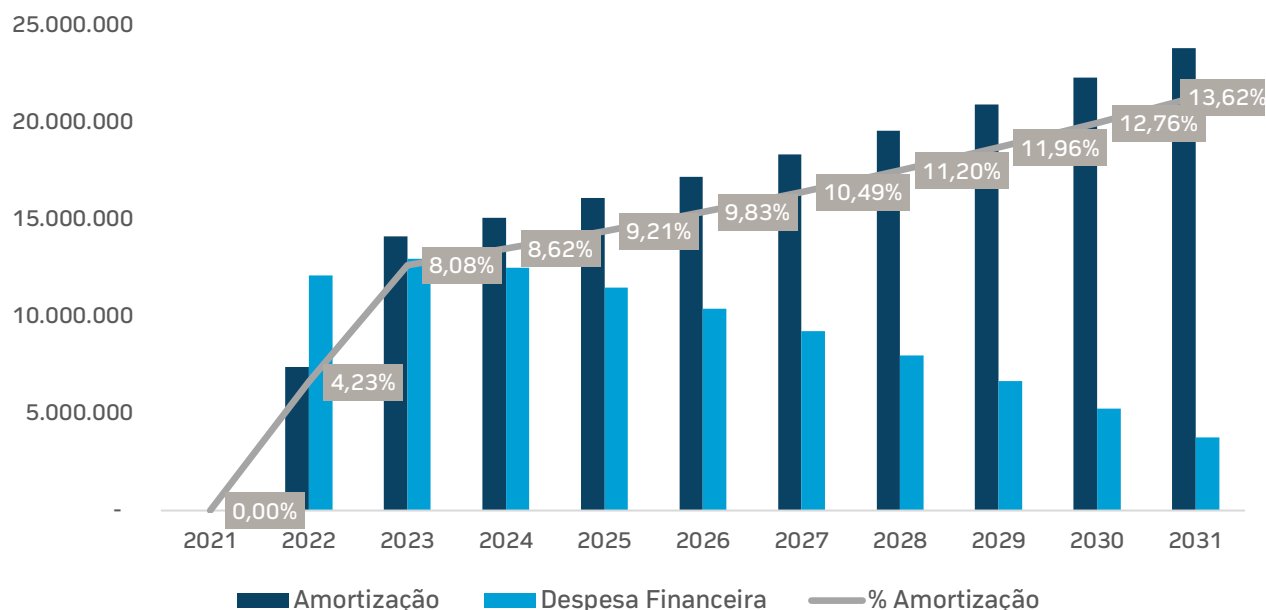
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	477ª, 478ª e 479ª da TrueSec
Volume	R\$ 174.699.000,00
LTV	49,74%
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano
Data de Emissão	08/12/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 171.289.638,38
Relação Dívida / PL	34,55%

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 31/01/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge

Em agosto de 2023 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em Contratos de Locação do Boticário e Eurofarma, locatários do imóvel Citlog Sul de Minas, para frente aos investimentos que estão sendo feitos nos imóveis, conforme relatado na sessão de engenharia acima no relatório.

A Alienação Fiduciária foi de 306.700 cotas do Parque Anhanguera FII e 53.876 do Hedge Recebíveis Imobiliários FII.

A Cédula de Créditos Imobiliários (CCI) são os Créditos Imobiliários, decorrentes aos Contratos de locação mencionados acima, cedidos à Securitizadora.

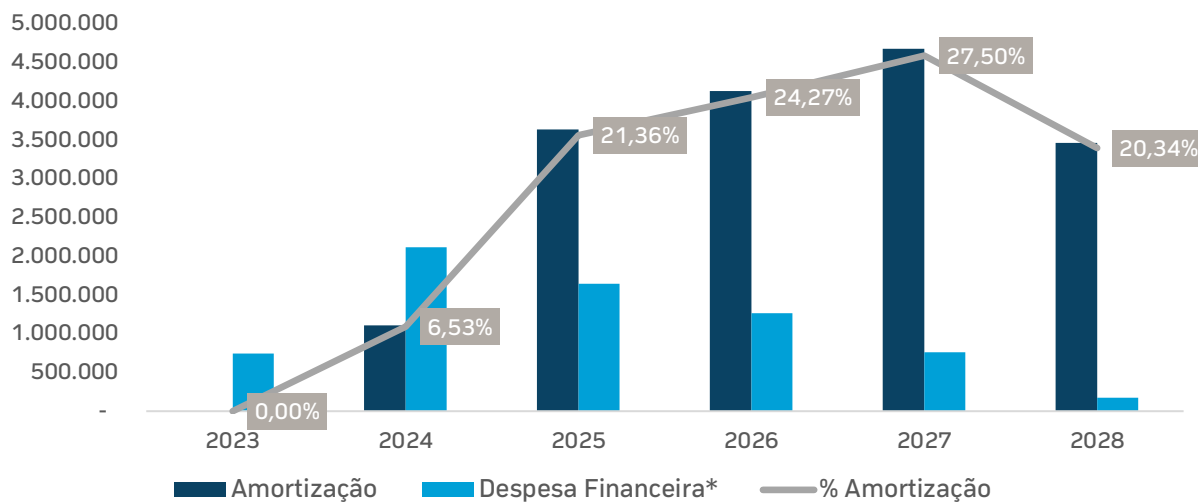
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	114ª da Virgo Companhia de Securitização
Volume	R\$ 17.000.000,00
LTV	77,54%
Garantia	Alienação Fiduciária de Cotas e CCI
Taxa de Emissão	CDI + 2,5% ao ano
Data de Emissão	15/08/2023
Prazo	1.822 dias corridos
Saldo Devedor Atual	R\$ 17.139.531,42
Relação Dívida / PL	3,46%

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 31/01/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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



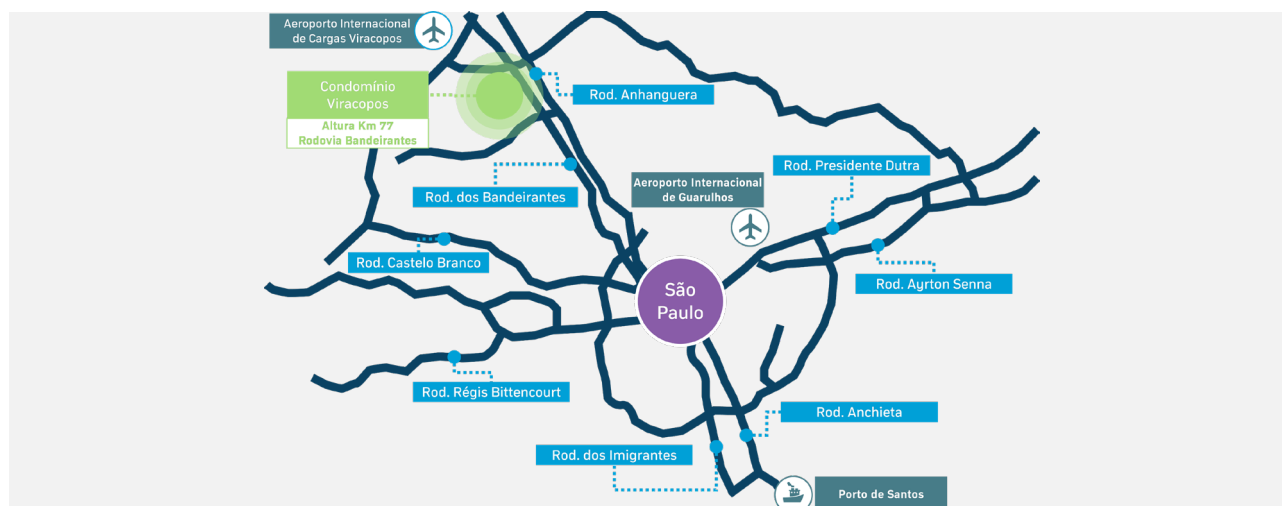
Fonte: Hedge

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



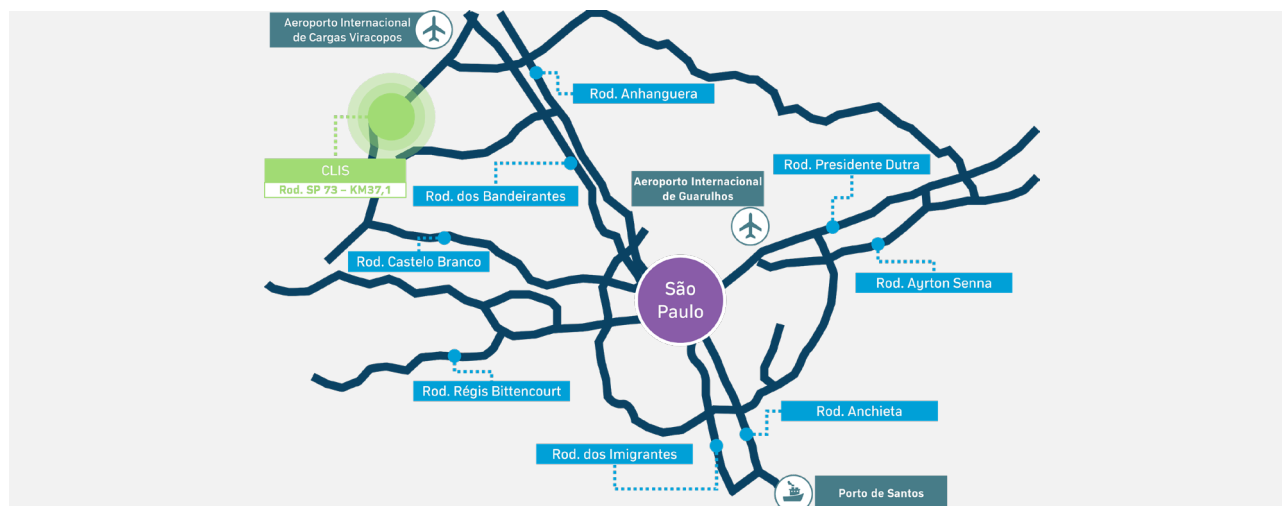
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

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



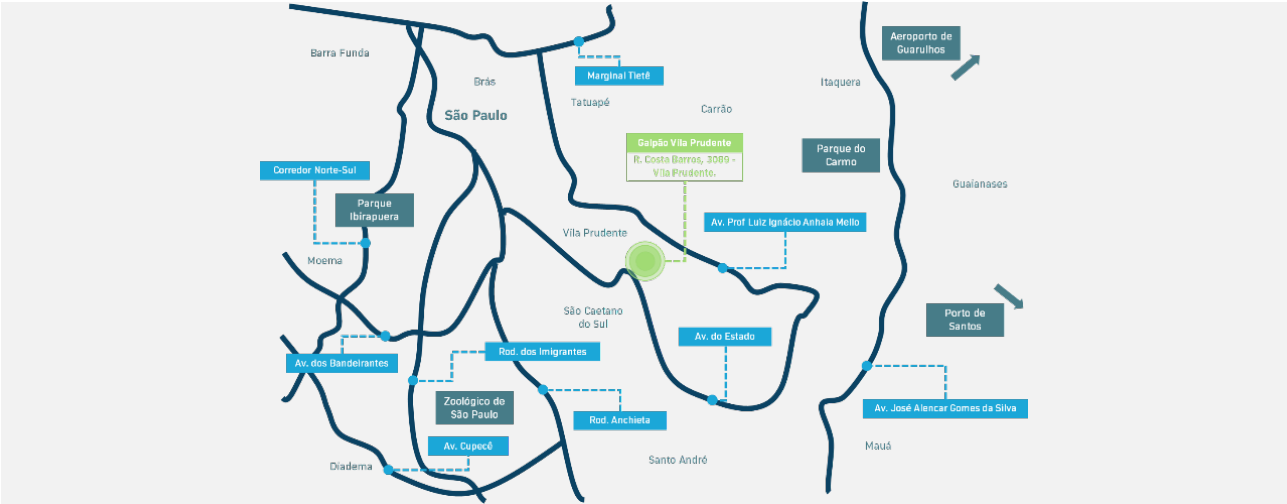
Fonte: Hedge

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 Sika MBCC Brasil, indústria química voltada ao setor de construção civil.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



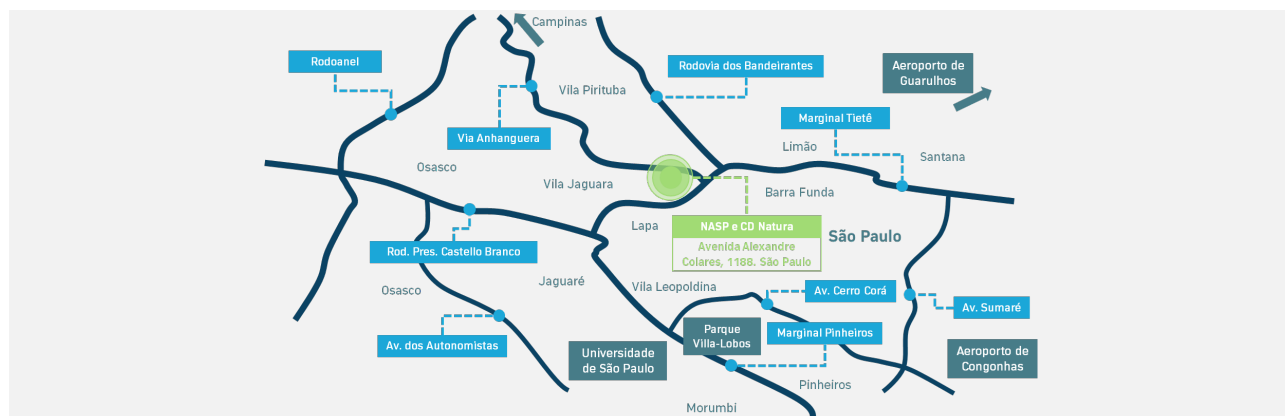
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	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		

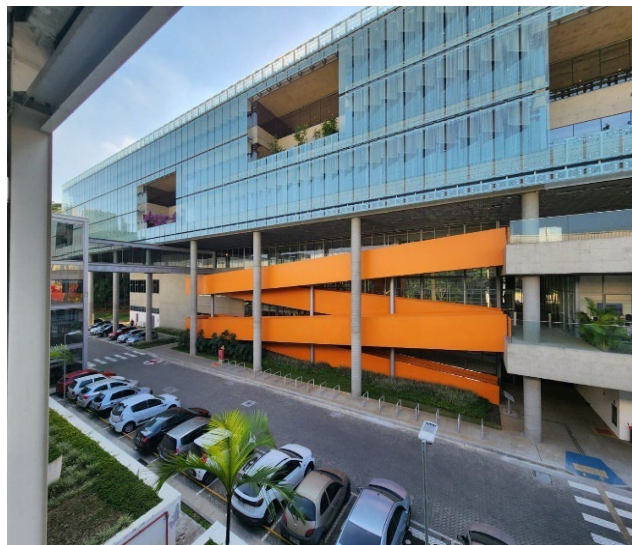
SOBRE O ATIVO

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 **31 de janeiro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora ("Gestora") do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), apresentou a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta da Administradora e da Gestora"), 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 16 de fevereiro de 2024 ("Consulta Formal"), a fim de, tendo em vista o recebimento da proposta de aquisição objeto do Fato Relevante divulgado em 15 de janeiro de 2024 ("Proposta de Aquisição"), deliberar sobre a venda da totalidade do imóvel denominado Condomínio Logístico e Industrial Salto, 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 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ("CCV") com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel ("Primeira Parcela"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), a ser pago em parcelas iguais, em 180 (cento e oitenta), 360 (trezentos e sessenta) e 540 (quinhentos e quarenta) dias, respectivamente, do pagamento da Primeira Parcela, preferencialmente ("Parcelas Compensação"), em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública, nos termos da Proposta de Aquisição.

Proposta da Administradora e da Gestora

Em **31 de janeiro de 2024**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 16 de fevereiro de 2024 ("Consulta Formal"), a fim de, tendo em vista o recebimento da proposta de aquisição objeto do Fato Relevante divulgado em 15 de janeiro de 2024 ("Proposta de Aquisição"), deliberar sobre a venda da totalidade do imóvel denominado Condomínio Logístico e Industrial Salto, 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 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ("CCV") com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel ("Primeira Parcela"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), a ser pago em parcelas iguais, em 180 (cento e oitenta), 360 (trezentos e sessenta) e 540 (quinhentos e quarenta) dias, respectivamente, do pagamento da Primeira Parcela, preferencialmente ("Parcelas Compensação"), em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública, nos termos da Proposta de Aquisição. Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até as 15h00 do dia da Consulta Formal. *Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

Em **29 de janeiro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima,

nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que deliberou, por meio de ato particular, pela redução da taxa de administração do Fundo em 30% (trinta por cento) por um período de 6 (seis) meses contados de 1º de janeiro de 2024, de modo que a taxa de administração do Fundo corresponderá, até 30 de junho de 2024, aos seguintes percentuais incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo: (i) 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) a.a. sobre o valor de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); ou (ii) 0,42% (quarenta e oito centésimos por cento) a.a. sobre o valor acima de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), assegurado o valor mínimo equivalente a 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) a.a. calculado sobre R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Em **15 de janeiro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, proposta para venda da totalidade do Condomínio 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\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ("CCV") com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel ("Primeira Parcela"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), a ser pago em parcelas iguais, em 180 (cento e oitenta), 360 (trezentos e sessenta) e 540 (quinhentos e quarenta) dias, respectivamente, do pagamento da Primeira Parcela, preferencialmente ("Parcelas Compensação"), em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública, nos termos da proposta anexa ao presente Fato Relevante ("Proposta de Aquisição"). As Parcelas Compensação serão corrigidas diariamente pelo CDI, a partir da data da assinatura do CCV. Fica resguardada a possibilidade do proponente, a seu exclusivo critério, reduzir a quantidade de cotas a serem entregues ao Fundo no âmbito das Parcelas Compensação, hipótese na qual o proponente complementarará o valor de cada parcela em moeda corrente nacional. Além das condicionantes de praxe para esse tipo de operação, a Proposta de Aquisição é condicionada a uma oferta pública de cotas do fundo proponente e à conclusão satisfatória de due diligence. Nos termos da regulamentação aplicável, a Proposta de Aquisição deverá ser submetida à deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, a ser convocada oportunamente, cujo quórum deverá ser de maioria de votos dos cotistas manifestados na referida assembleia, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

Em **20 de dezembro 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, em 19 de dezembro de 2023, notificação encaminhada pela COOPERCARGA S.A. ("Locatária"), cujo objeto é a rescisão do contrato de locação dos módulos B1 a B8, que somam 44.716,48 m² de área locável total, localizados no Galpão B do Condomínio Citlog Viracopos ("Imóvel"). A área a ser desocupada pela Locatária representa, aproximadamente, 17,8% (dezessete inteiros e oito décimos por cento) da área locável do Fundo e 18,4% (dezoito inteiros e quatro décimos por cento) da receita imobiliária contratada pelo Fundo, nesta data. O contrato de locação prevê aviso prévio de 4 (quatro) meses. Após a efetiva rescisão, a vacância do Citlog Viracopos atingirá 78.041,12 metros quadrados, equivalente a 56% (cinquenta e seis por cento) de sua área locável, enquanto o Fundo totalizará 31,1% (trinta e um inteiros e um décimo por cento) de vacância física. Considerando o valor de aluguel atualmente contratado para os módulos objeto de rescisão e os custos de condomínio e IPTU a eles relacionados, a rescisão representa no resultado operacional e, consequentemente do rendimento, um impacto de aproximadamente R\$ 0,21 (vinte e um centavos) por cota do Fundo, quando da efetiva desocupação.

Em **05 de dezembro 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"), em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 24 e



31 de agosto de 2023, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que a venda da totalidade do Condomínio Logístico Industrial Salto ("CLIS"), de propriedade do Fundo, conforme Propostas de Aquisição divulgadas nos referidos Fatos Relevantes, não prosperou em razão de não ter havido acordo comercial entre as partes.

Em **04 de dezembro 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 0,74% superior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 0,99% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

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