

Hedge Logística FII

HLOG11



ABRIL 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	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	15
CITLOG SUL DE MINAS	20
CITLOG VIRACOPOS	22
GALPÃO VILA PRUDENTE	24
PARQUE ANHANGUERA	26
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	28
DOCUMENTOS	29



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\$ 116,41

COTA DE MERCADO

R\$ 82,53

VALOR DE MERCADO

R\$ 350,8 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.101

ABL PRÓPRIA*

219,2 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: abril-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

Em abril tivemos a confirmação do que os últimos dias de março já antecipavam: experimentamos um grande aumento da volatilidade dos mercados, especialmente na terceira semana do mês, quando assistimos, em vários ativos, principalmente no dólar e nos juros, a um movimento de liquidação forçada de posições. O nervosismo instalou-se desde o começo do mês, com a divulgação de dados do mercado de trabalho americano, além de uma maior resiliência da inflação e com a atividade econômica aquecida, consolidando a percepção de que o Banco Central americano, o FED, manteria o discurso de não mexer na taxa de juros em sua reunião de 1º de maio, percepção mais tarde confirmada.

Além disso tivemos a questão do aumento dos riscos geopolíticos com a escalada de tensões entre Israel e Irã, inclusive com ataques com mísseis de ambos os lados contribuindo de forma decisiva para o aumento dos preços do petróleo e exigindo mais cautela dos investidores.

Para além desses fatores, tivemos um aumento do prêmio de risco e do juro de longo prazo, devido às incertezas em relação ao compromisso do governo no que tange a uma política fiscal responsável que estabilize a relação dívida/PIB do Brasil, uma das maiores do mundo emergente. As discussões sobre a prorrogação do PERSE e a disputa pela continuidade da desoneração da contribuição sobre a folha de pagamento dos funcionários dos dezessete setores da economia que mais empregam e também de municípios são exemplos claros de sinais ruins emitidos pelo Congresso e pelo governo federal.

A cereja do bolo foi a alteração feita pelo Ministério da Fazenda da previsão de superávit primário para 2025 de 0,50% do PIB para zero e de 1% para 0,25% em 2026 no Projeto de lei de Diretrizes Orçamentárias (PLDO) apresentado no dia quinze de abril, e, tão grave quanto isso, uma mudança na lei do arcabouço fiscal que permite ao governo antecipar despesas neste ano de mais de R\$ 15,7 bilhões. Essa escalada das tensões culminou com o pronunciamento do presidente do Banco Central do Brasil, Roberto Campos Neto, em dezoito de abril, durante reunião do Fundo Monetário Internacional (FMI) em Washington, nos Estados Unidos, onde ele deixou em aberto qual seria o resultado da próxima reunião do COPOM que aconteceria em oito de maio. Em seu discurso, o presidente do BACEN disse que poderia haver o corte de 0,50%, antecipado na reunião anterior, ou um corte da ordem de 0,25%, ou ainda nenhum corte e, por mais improvável que fosse, até um aumento das taxas de juros (em oito de maio o COPOM baixou em 0,25% a Selic).

Para se ter uma ideia do nível de nervosismo do mercado nessa terceira semana de abril, temos alguns dados dos movimentos dos mercados entre os dias nove e dezoito do mês: o mercado futuro de juros para o fim de 2024, o DI Jan/2025, saiu de uma previsão de juros em 9,75% para um nível de 10,61% em 18/04, algo próximo de 10% de alta. O dólar avançou de R\$ 5,00/dólar em 09/04 para R\$ 5,2911/dólar em 17/04, um movimento de quase 6%, a bolsa caiu 3,45% entre 09/04 e 18/04, movimentos tão expressivos que denotam uma liquidação muito grande de posições, o chamado movimento de “stop loss”. Não podemos deixar de mencionar a forte retirada de recursos dos investidores estrangeiros da B3, chegando a um número próximo de R\$ 40 bilhões no acumulado do ano até abril.

Mesmo com a volta a uma maior serenidade que verificamos nos dias seguintes a esses movimentos, terminamos o mês com indicadores negativos nos principais mercados. O dólar terminou abril a R\$ 5,19/dólar, com valorização de 3,55% no mês e 7,01% no ano. O IBOVESPA caiu 1,70% no mês e acumula uma queda de 6,16% em 2024 e o IFIX teve o seu primeiro mês de rentabilidade negativa no ano, desvalorizando 0,77% em abril, porém ainda permanecendo no campo positivo em 2024, com rentabilidade acumulada de 2,12%. Podemos dizer que houve uma mudança importante nas expectativas dos agentes financeiros em relação ao comportamento dos mercados nos próximos meses. Acreditamos que teremos uma redução dos juros para um patamar de 9,75% ou 10% até o fim de 2024 e não mais do que isso. Não conseguimos ver o dólar abaixo de R\$5,00/dólar até o fim desse ano e esperamos que não surjam novas bombas fiscais para ameaçar a nossa frágil situação nesse quesito.

Apesar da alta volatilidade do mercado, acreditamos que os novos patamares esperados para os principais indicadores do nosso mercado ainda podem favorecer o investimento em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 2024. Temos ativos de muita qualidade dentro dos chamados fundos de tijolo que devem apresentar variação positiva ao longo dos próximos anos, com provável ganho de capital, além de um carregamento muito favorável, ao redor de 9,50%, em vários FII. Além disso os FII que investem em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) tem tido rentabilidade muito interessante e vem entregando dividendos próximos a 11,50% ou até mesmo 12% na base anualizada. Temos visto uma corrida muito grande para outros fundos incentivados que muitas vezes apresentam risco de crédito e mesmo liquidez inferior ao que verificamos no mercado de FII e



esperamos que a classe de ativos dos FII venha a atrair parte dos recursos que estavam em LCI, LCA, LIG e mesmo CRI e CRA com as restrições de lastro que tivemos no início de 2024.

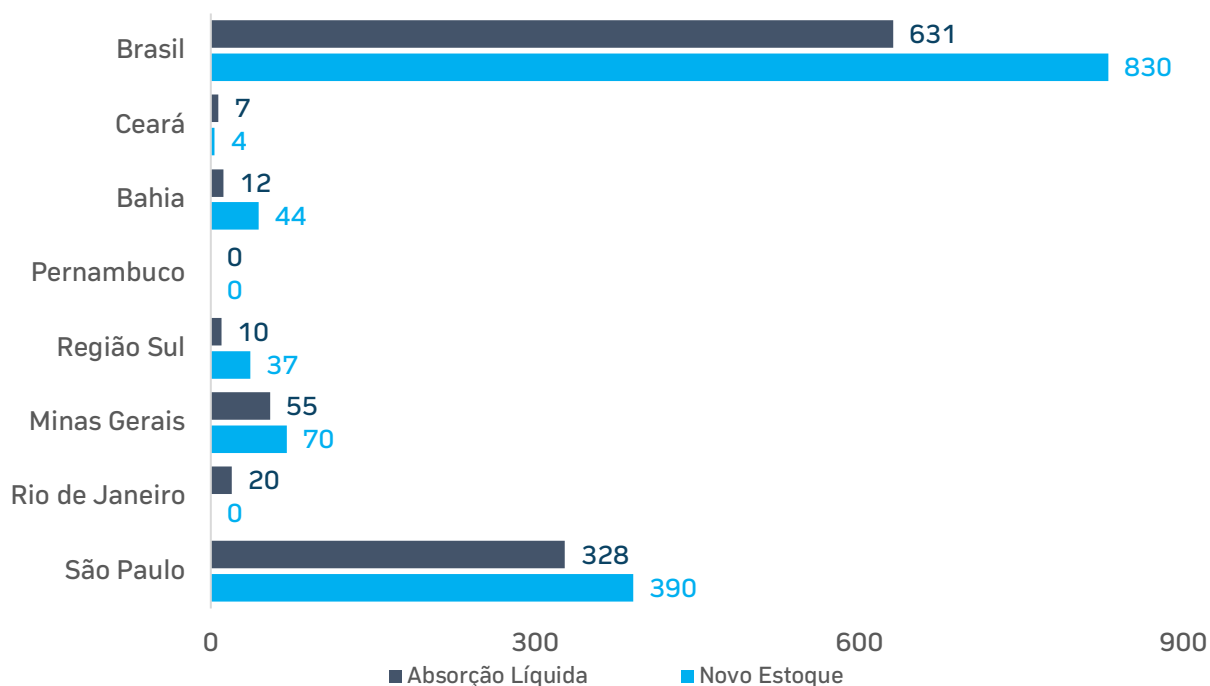
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

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.

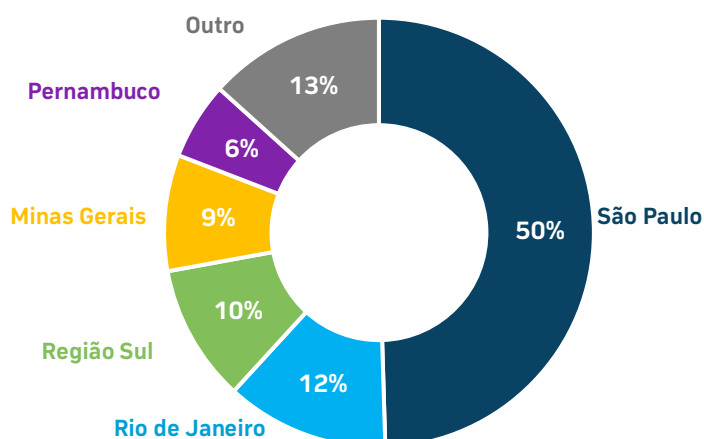
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

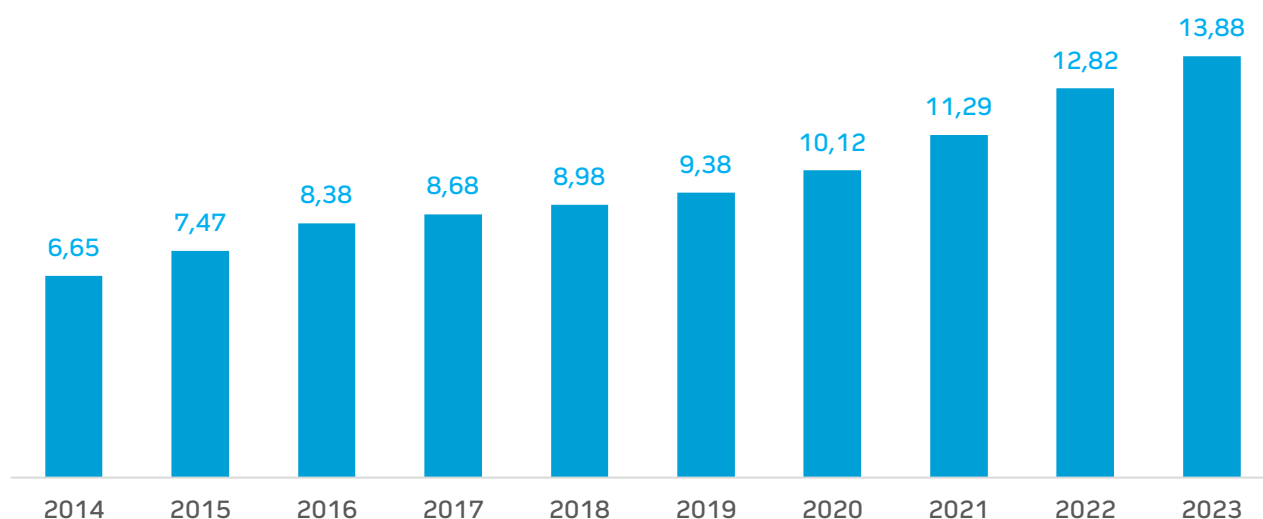
São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 48% desde o início de 2020, atingindo 26,8 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 4º TRIMESTRE DE 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

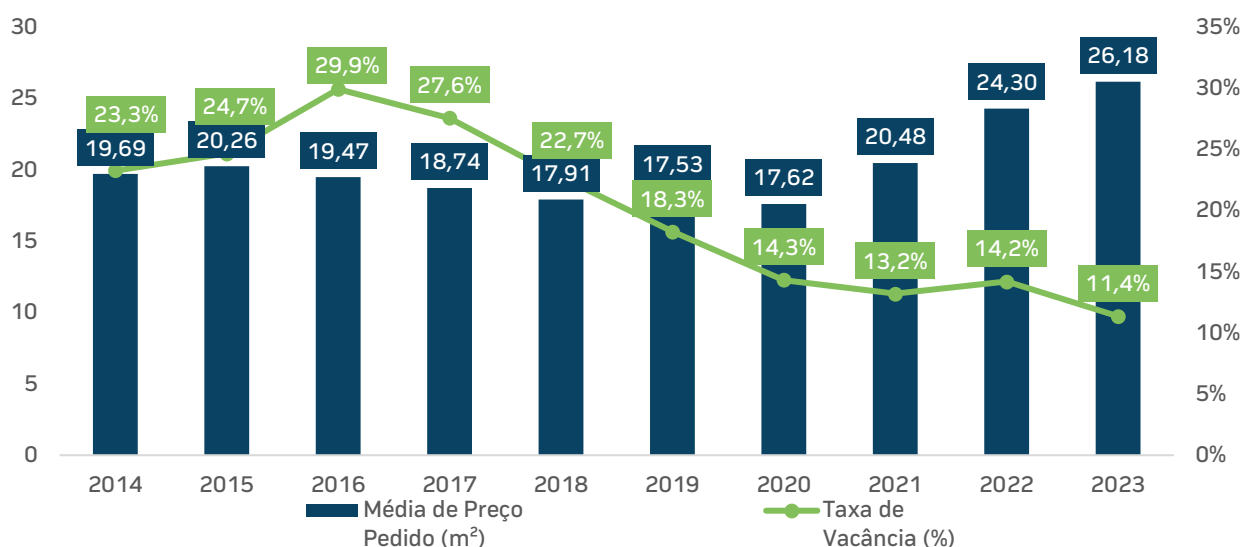
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



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.

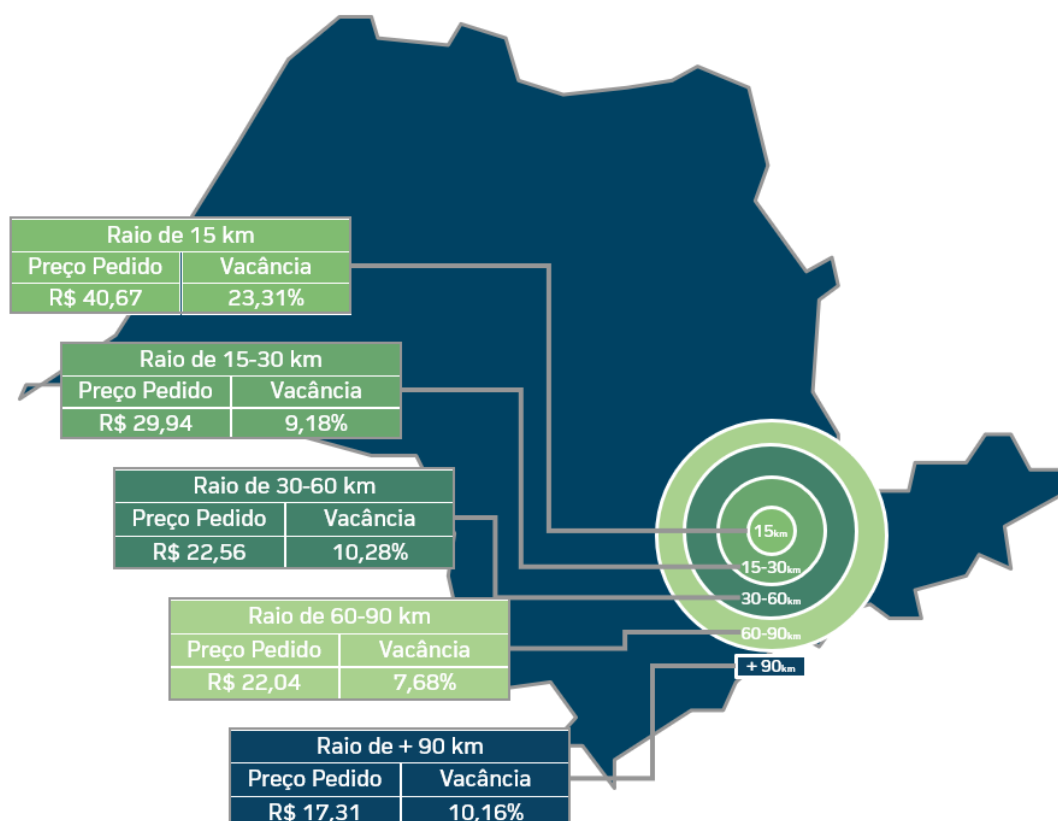
VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M²):



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 e no Fato Relevante publicado em 15/01/2024, em janeiro de 2024, o Fundo recebeu proposta para a venda do CLIS. A proposta era 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. Em abril, o Fundo concluiu o Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças para a venda do CLIS pelo valor de R\$ 52.461.729,98, equivalente a R\$ 1.670,76/m², em linha com o valor de avaliação, a ser pago conforme fluxo detalhado no Fato Relevante publicado em 05/04/2024. 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, que representa aproximadamente 32,2% da área locável do empreendimento e 20,4% da área locável do Fundo. O contrato de locação previa aviso prévio de 4 meses e a desocupação ocorreu em 17/04/2024. Paralelamente à desocupação, a locatária optou por permanecer no condomínio ocupando um módulo, o contrato dessa locação já foi firmado e teve início em abril. Após a desocupação e início da nova locação, a vacância do Citlog Viracopos atingiu 71.578,20 m², equivalente a 52%. Em abril, ocorreu um alto fluxo de visitas e consultas sobre as disponibilidades do empreendimento. Existem quatro negociações ativas e uma delas se encontra em fase de análise de minuta contratual, com previsão para assinaturas no mês de maio.

Os demais ativos do Fundo, Citlog Sul de Minas e Vila Prudente, encontra-se 100% locados. O Fundo encerrou o mês com 32,7% de vacância física.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No **Citlog Sul de Minas**, foi iniciado processo de implantação da operação do novo restaurante, com a contratação de equipe e fornecimento de mobiliário e equipamentos. Em paralelo, houve avanços na tratativa de elaboração do contrato de cessão onerosa a ser assinado para inauguração em junho/24.



Perspectiva do novo restaurante. Fonte: Rogério Scurciatto.





Foto obra restaurante Citlog Sul de Minas.



Adicionalmente, foi iniciada obra de adequação da área de carga e descarga para abastecimento adequado do restaurante, com previsão de término em junho/24.

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

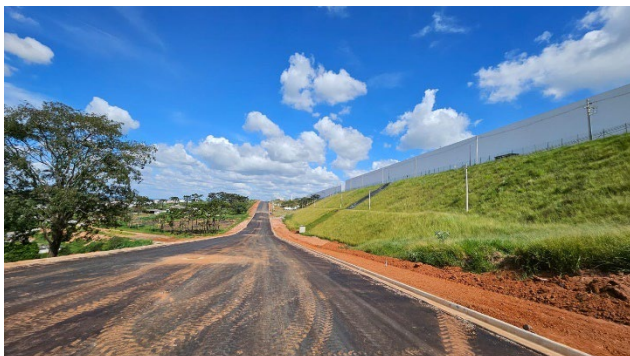


Foto obra carga e descarga do restaurante no Citlog Sul de Minas.

Ao mesmo tempo, a obra de extensão da Avenida Porto Seco, que está sendo realizada pela Prefeitura de Varginha, seguiu avançando com os trabalhos de drenagem e pavimentação, com previsão de conclusão em junho. Esta extensão da avenida ligará as duas portarias existentes do condomínio, facilitando o seu acesso.

Com a conclusão da extensão da avenida, já está contratada pelo Fundo a implantação de um novo gradil de fechamento perimetral com divisa à via pública, cuja instalação será iniciada em maio/24.

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.



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

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

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,46 por cota referente ao mês de abril de 2024, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de maio de 2024, aos detentores de cotas em 30 de abril 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\$).

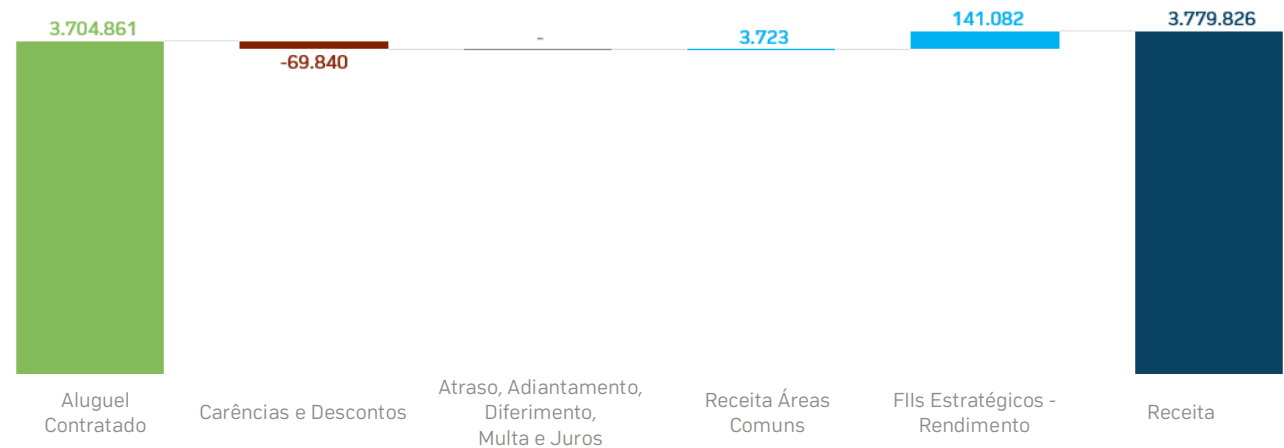
Resultado	abril-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	3.779.826	0,89	16.020.846	0,94
Receitas de Locação	3.635.021	0,86	15.458.507	0,91
Receitas de Áreas Comuns	3.723	0,00	4.145	0,00
FII's Estratégicos - Rendimento	141.082	0,03	558.194	0,03
Outras Receitas	83.229	0,02	256.899	0,02
FII's Líquidos - Rendimento	43.101	0,01	175.097	0,01
Fundos de Renda Fixa	40.128	0,01	81.802	0,00
Total de Receitas	3.863.055	0,91	16.277.745	0,96
Total de Despesas	(1.675.296)	(0,39)	(7.398.371)	(0,44)
Despesas Operacionais	(317.103)	(0,07)	(1.216.555)	(0,07)
Despesas Imobiliárias	(57.936)	(0,01)	(902.601)	(0,05)
Despesas Financeiras	(1.300.258)	(0,31)	(5.279.215)	(0,31)
Resultado Operacional	2.187.758	0,51	8.879.374	0,52
Lucro Operações	-	-	-	-
Imóveis	-	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	2.187.758	0,51	8.879.374	0,52
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	1.955.000	0,46	7.820.000	0,46

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

Fonte: Hedge.



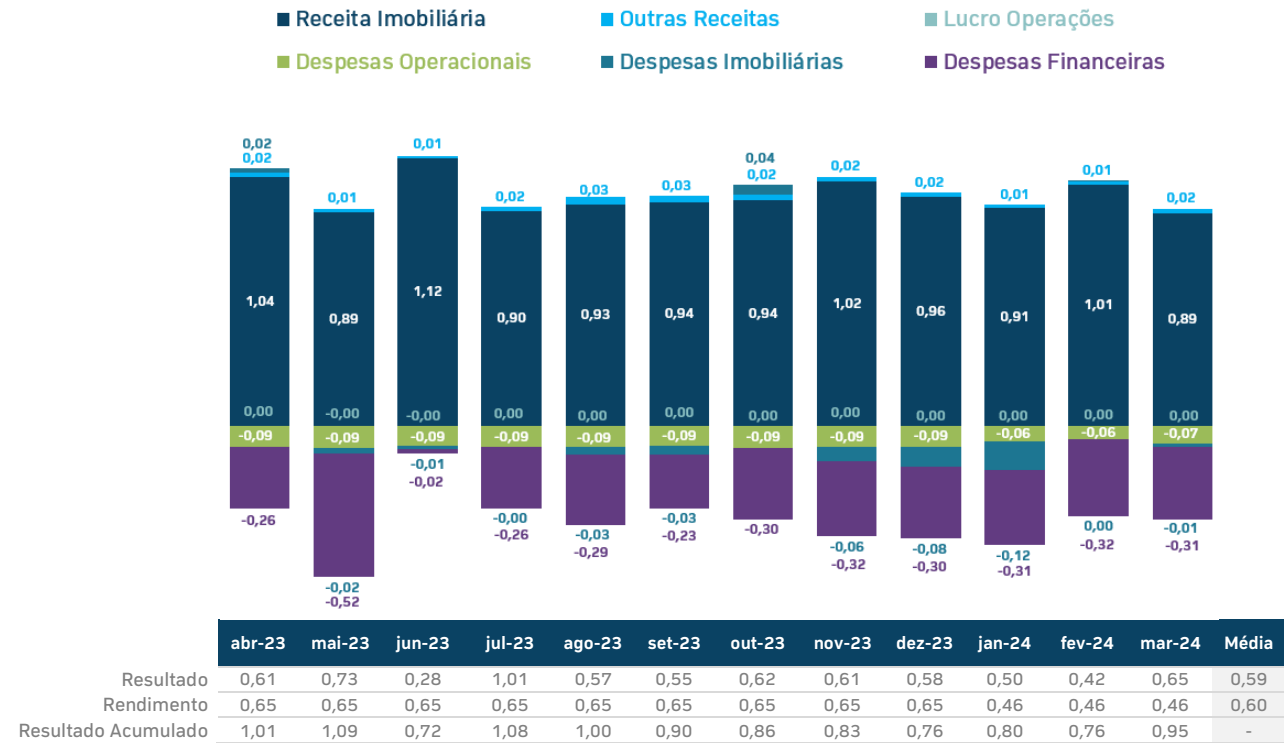
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (ABRIL/24)



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%.

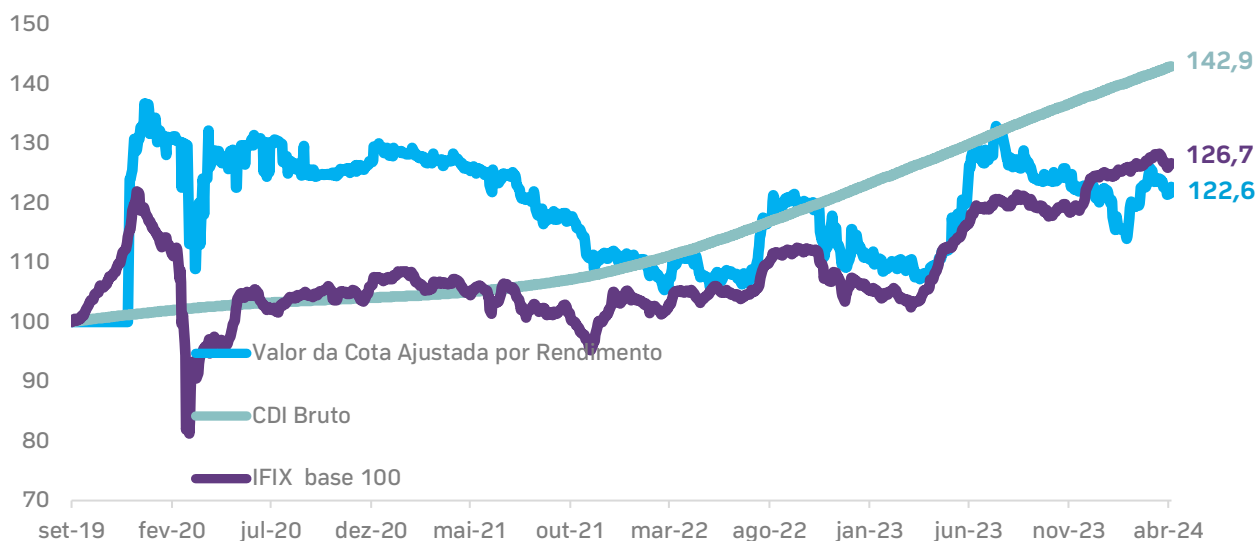
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	abril-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	85,99	85,80	81,50	100,00
Renda Acumulada	0,53%	2,37%	8,87%	33,92%
Ganho de Capital Líq.	-0,64%	-0,42%	3,87%	-14,56%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,50%	-1,46%	10,36%	19,61%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-33,50%	-4,38%	10,36%	4,00%
% CDI Líquido	-	-	100%	55%
Retorno Total Bruto	-0,1%	1,9%	13,7%	19,4%
IFIX	-0,8%	2,1%	18,3%	26,7%
% do IFIX	-	92%	75%	73%

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.



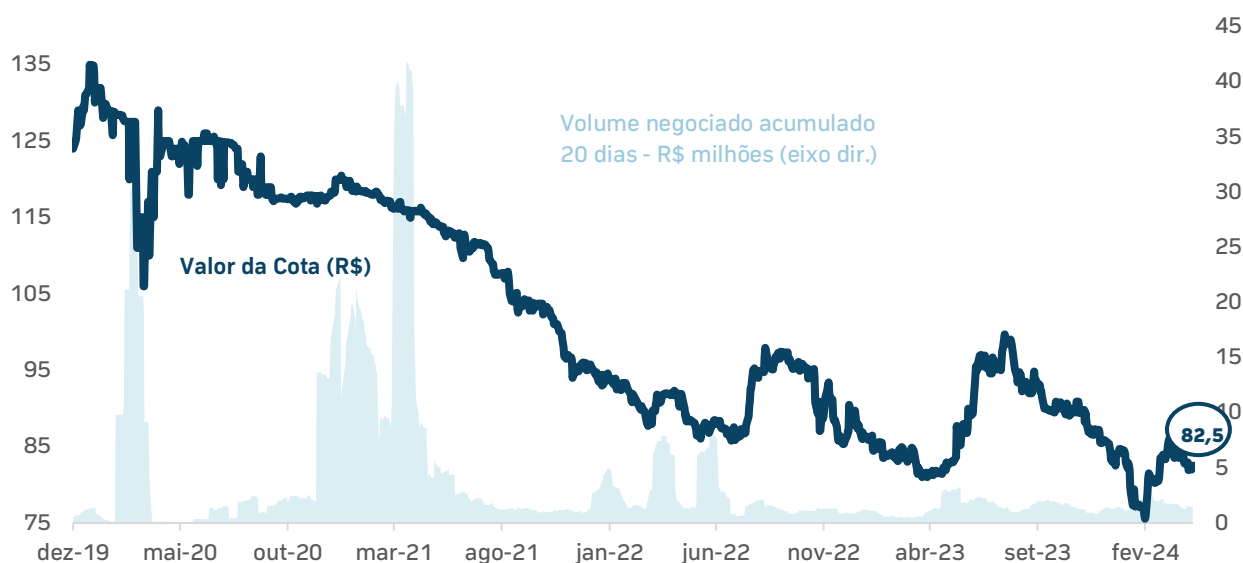
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 82,53 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 350,8 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 116,41. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 100% das cotas do Fundo.

Negociação B3	abril-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,57	7,18	21,86
Giro (em % do total de cotas)	0,45%	2,09%	5,97%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



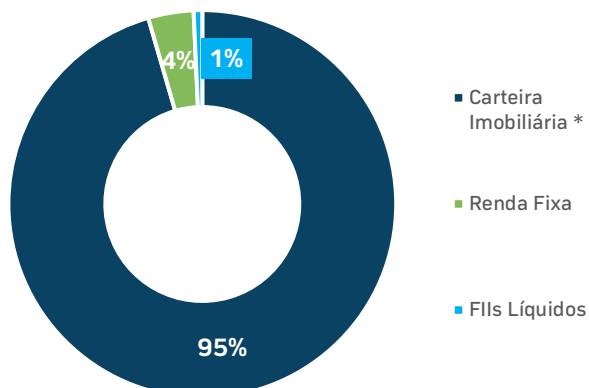
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 95% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 219,2 mil m² de área locável distribuídos em cinco empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos, Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, por meio de cotas do FII PQAG11. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

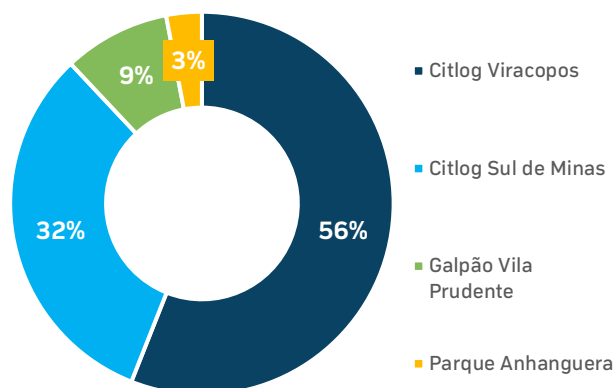
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

4

Área bruta locável

219.204,58 m²

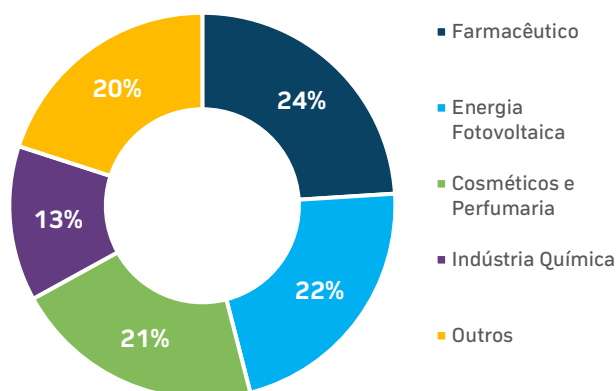
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

Imóveis	Cidade	ABL Próprio (m2)	Ocupação (m2)	Ocupação (%)	Custo e Benfeitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente * (Meses)	Receita Imob. Contratada (%)
Citlog Viracopos	Itupeva-SP	138.870	105.545	76%	349	352	5	22	45%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	157	201	6	26	35%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	41	10%
Total		217.810	184.485	85%	558	606	12	26	100%

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

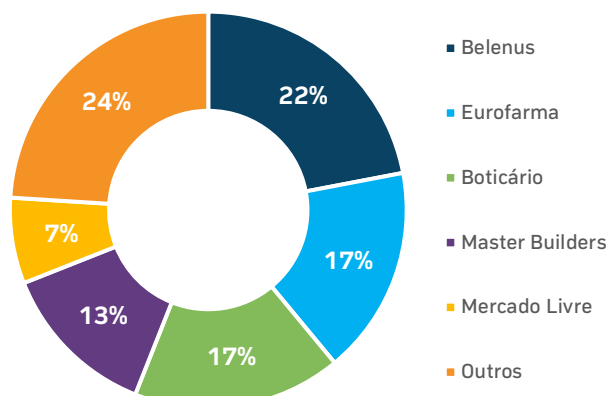
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)

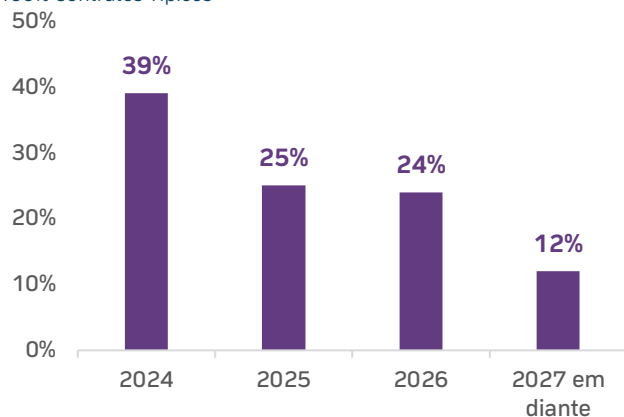


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)

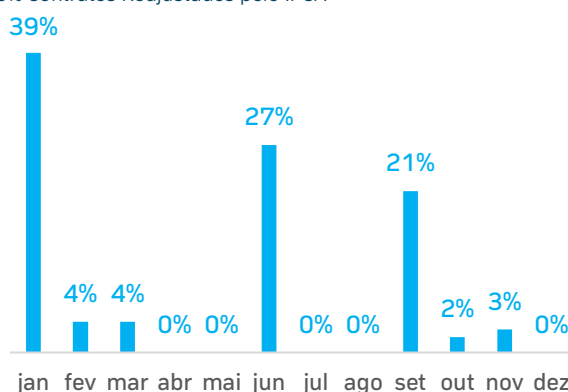
100% Contratos Típicos



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

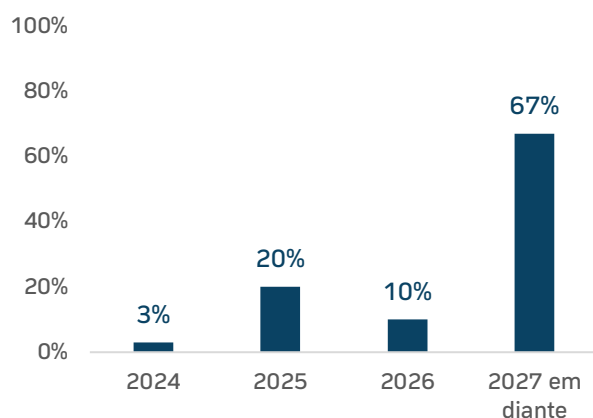
MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



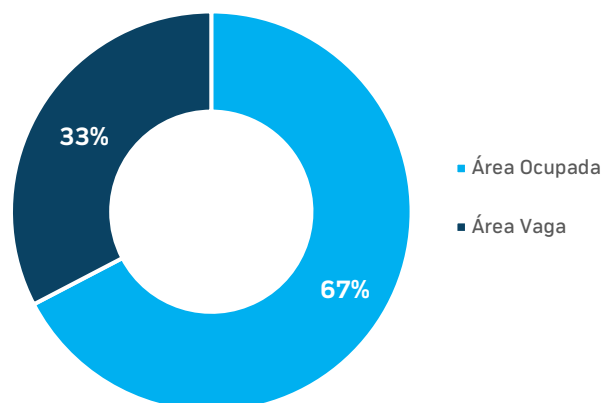
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. Fonte: Hedge.

TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com duas operações que totalizavam R\$ 186,8 MM de saldo devedor, valor equivalente a 28,6% 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.

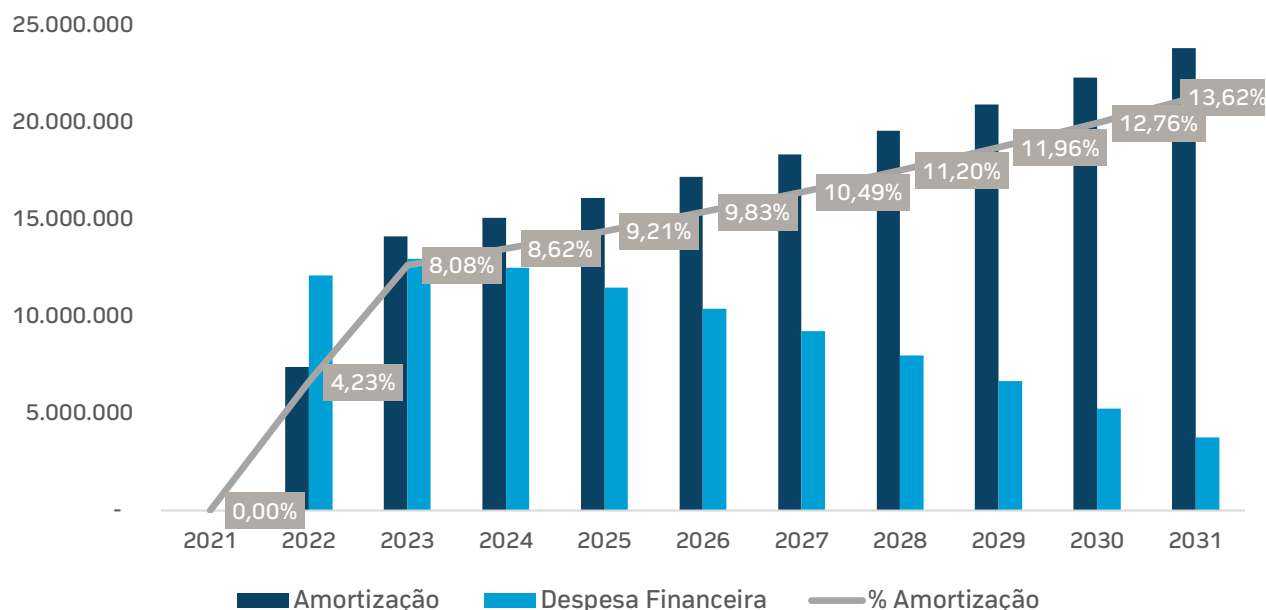
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	477ª, 478ª e 479ª da TrueSec
Volume	R\$ 174.699.000,00
LTV	49,74%
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano
Data de Emissão	08/12/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 169.715.992,73
Relação Dívida / PL	34,30%

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 30/04/2024, 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.

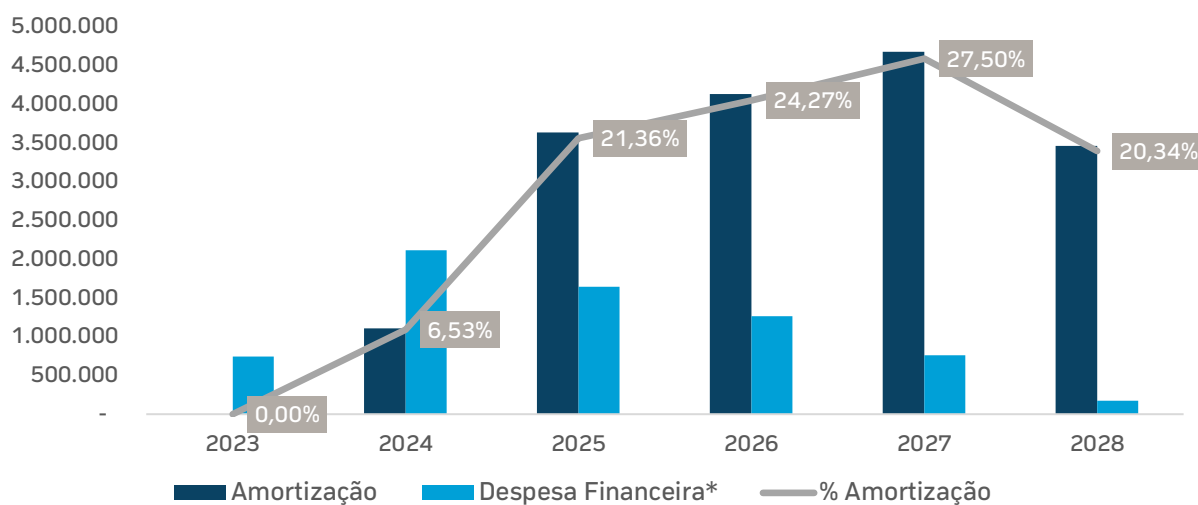
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	114ª da Virgo Companhia de Securitização
Volume	R\$ 17.000.000,00
LTV	77,54%
Garantia	Alienação Fiduciária de Cotas e CCI
Taxa de Emissão	CDI + 2,5% ao ano
Data de Emissão	15/08/2023
Prazo	1.822 dias corridos
Saldo Devedor Atual	R\$ 17.121.635,46
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 30/04/2024, 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 67 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do Aeroporto Municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



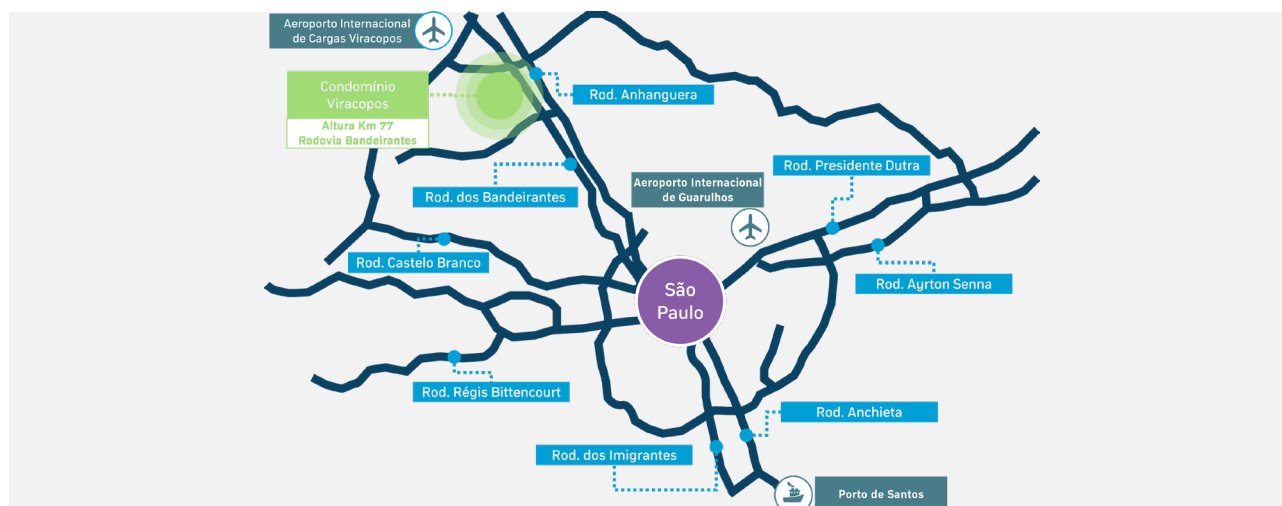
Fonte: Hedge

CITLOG VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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



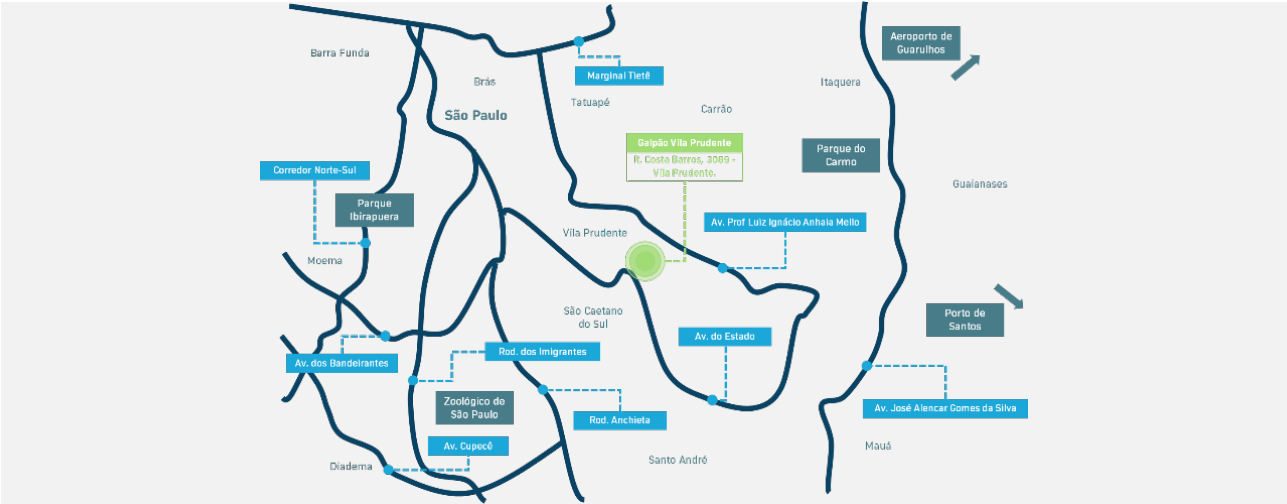
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



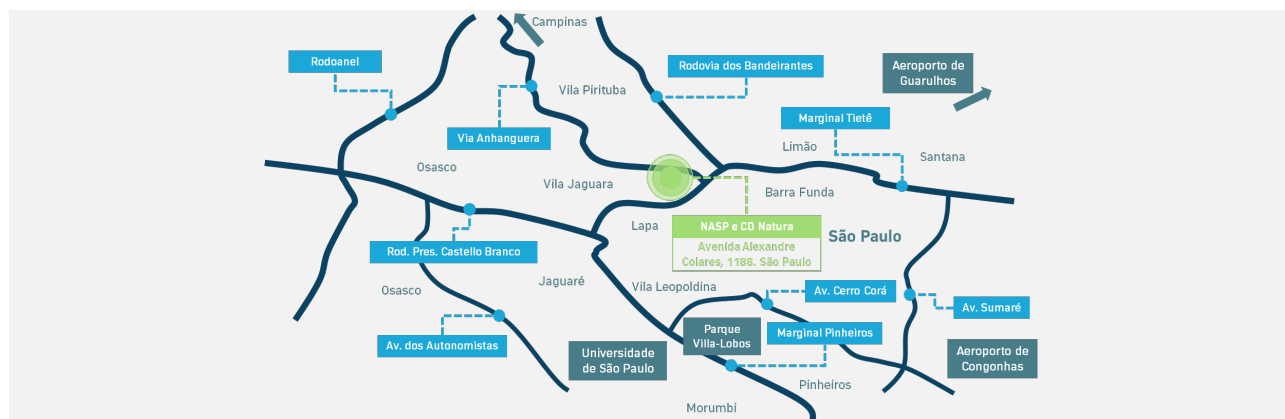
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2016	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno	112 mil m ²		
Área construída	28.922,14 m ²	5.091,00 m ²	29.592,53 m ²
Certificações	LEED GOLD		
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824		
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		

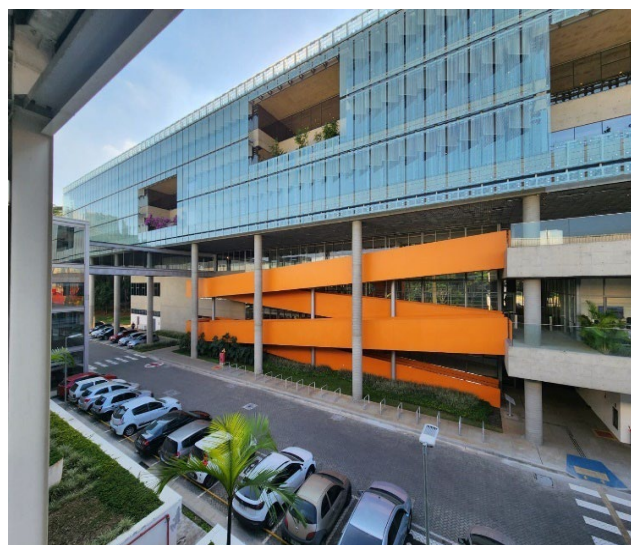
SOBRE O ATIVO

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

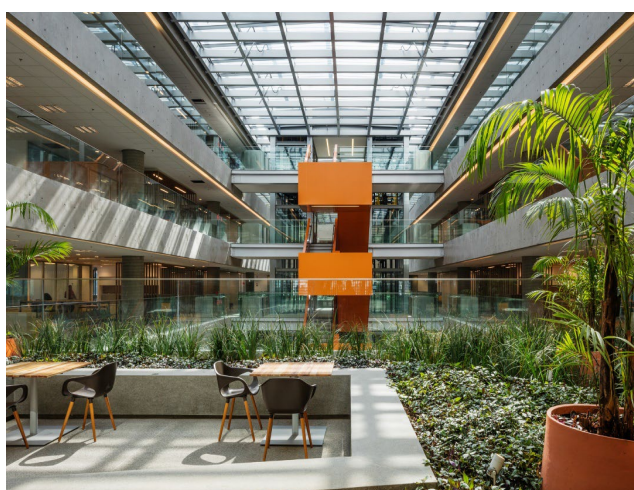
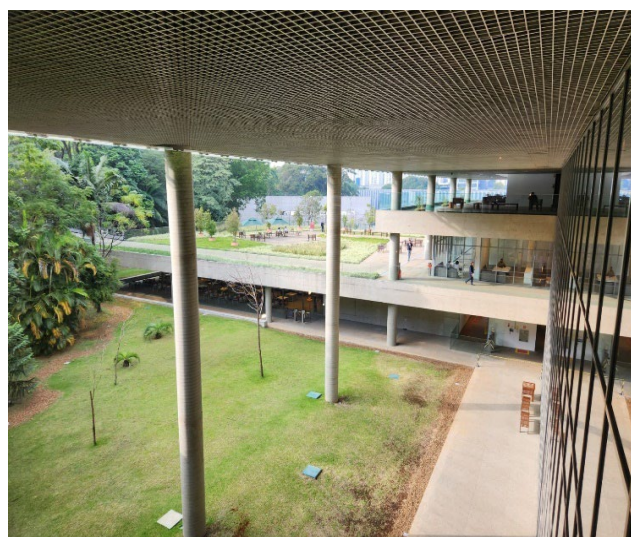
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.



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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **26 de abril de 2024**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), vem informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 8,35% (oito inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 8,34 % (oito inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) de votos favoráveis; 0,03% (três centésimos por cento) de votos desfavoráveis; e 0,23% (vinte e três centésimos por cento) de abstenções.

Em **05 de março 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 o Fundo concluiu, na presente data, "Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças" cujo objeto é a venda da totalidade do 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 R\$ 52.461.729,98 (cinquenta e dois milhões, quatrocentos e sessenta e um mil, setecentos e vinte e nove reais e noventa e oito centavos, equivalente a R\$ 1.670,76/m² (mil, seiscentos e setenta reais e setenta e seis centavos por metro quadrado), a ser pago de acordo com o fluxo abaixo:

Nº da Parcela	Valor de cada parcela	Datas de vencimento de cada parcela
1	R\$ 21.261.729,98	Data da compra (05/04/2024)
2	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o pagamento da parcela anterior
3	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o vencimento da parcela anterior
4	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o vencimento da parcela anterior

As parcelas futuras poderão ser pagas mediante a compensação de créditos entre o Fundo e o comprador, bem como serão corrigidas diariamente pelo CDI desde 4 de abril de 2024.

O Fundo garantirá mensalmente ao comprador um complemento de receita para fazer frente às carências e descontos dos Contratos de Locação atualmente vigentes.

O Imóvel possui 31.400,00 m² de área locável, correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) da área total do Fundo e representa 7,9% (sete inteiros e nove décimos por cento) do total de ativos imobiliários com base na carteira de fechamento do mês de março de 2024.

O preço de venda está em linha com o valor de avaliação.

Em **27 de março 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, nº 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") para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 26 de abril de 2024 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações
Financeiras 2023](#)

[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