

Hedge Logística FII

HLOG11



JANEIRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
CITLOG SUL DE MINAS	17
CITLOG VIRACOPOS	19
PARQUE ANHANGUERA	21
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	23
DOCUMENTOS	24



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 110,62	INÍCIO DAS ATIVIDADES Setembro de 2019
COTA DE MERCADO R\$ 80,15	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 340,6 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 4.250.000	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,80% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
QUANTIDADE DE COTISTAS 3.479	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA* 206,6 mil m²	OFERTAS CONCLUÍDAS Três emissões de cotas realizadas
	CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO HLOG11
	TIPO ANBIMA Tijolo Renda Gestão Ativa – Logística
	PRAZO Indeterminado
	PÚBLICO ALVO Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

**Cadastre-se**

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Fonte: Hedge. Data base: janeiro-25.

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



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O ano de 2025 se iniciou com um viés bastante negativo dos analistas em relação aos principais preços de mercado. Depois de um dezembro extremamente nervoso e volátil, em que assistimos aos juros prefixados negociar a mais de 15% ao ano e as NTN-B, em alguns vértices baterem níveis ao redor de IPCA + 8%, como por exemplo a NTN-B 2029, o mercado tentou procurar um ponto para acomodação. Cabe lembrar que o Banco Central do Brasil teve que injetar U\$ 32,5 bilhões no mercado em 2024, sendo U\$ 21,5 bilhões em venda de moeda à vista, o maior volume desde a adoção do regime de câmbio flutuante em 1999 e U\$ 11 bilhões em leilões com compromisso de recompra. Mesmo assim, a desvalorização do real ficou em 27,34% em 2024, a maior alta desde 2020, ficando atrás apenas da desvalorização do peso argentino que foi 27,53%.

O fluxo cambial de 2024 ficou negativo em U\$ 15,9 bilhões, o terceiro maior da história, perdendo apenas para os U\$ 44,7 bilhões de 2019 e os U\$ 27,92 bilhões de 2020. Assistimos ao fluxo financeiro (investimentos estrangeiros diretos e em carteira, remessas de lucros e juros) ficar negativo em U\$ 84,39 bilhões. Só na B3, a saída de recursos foi de R\$ 32,1 bilhões no mercado secundário, o maior valor desde 2020. As nossas reservas caíram 8,49%, saindo de U\$ 363 bilhões para U\$ 332,3 bilhões. O saldo da balança comercial caiu 24,6% em relação a 2023, para U\$ 74,6 bilhões, ainda assim, o segundo melhor resultado da história.

No início de janeiro, o quadro ainda era preocupante no campo externo, com as ameaças de Trump de aumentar tarifas, que foram confirmadas em 31/01, embora só entrem em vigor daqui a alguns meses. Com tudo isso, as expectativas no mercado eram de que o dólar ficaria acima de R\$ 6,00 e os juros teriam que subir muito além dos 14,25% já contratados para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) em março, após a confirmação da alta de 100 bps na Selic pela reunião do COPOM de 29/01.

Os primeiros dias de janeiro trouxeram de volta ao noticiário a utilização do termo “dominância fiscal”, quando as contas públicas ficam insustentáveis, limitando a capacidade do Banco Central de controlar a inflação, e passa a existir desconfiança sobre a capacidade do governo de honrar seus compromissos. Qualquer semelhança com a situação pré-impeachment da ex-presidente Dilma Roussef não é mera coincidência. No entanto, a esperada acomodação veio, e o mercado corrigiu ao longo do mês alguns dos exageros de 2024. Até porque alguns analistas já começaram, na última semana de janeiro, a apontar o risco de forte desaceleração econômica para o final de 2025.

No campo do resultado fiscal do governo, finalizamos o ano dentro da meta. Na verdade, o déficit fiscal em 2024 foi de R\$ 43 bilhões, ou 0,36% do PIB. Porém, ao excluir os gastos com o socorro ao Rio Grande do Sul e outras despesas extraordinárias, o déficit cai para 0,09% do PIB, ou R\$ 11 bilhões, portanto, dentro da meta que era entre queda de 0,25% e 0% do PIB, ou até R\$ 28,8 bilhões. Com esses malabarismos fiscais, conseguiu-se que a despesa total do governo terminasse o ano em R\$ 2,089 trilhões, que era o compromisso do Ministério da Fazenda. Para contextualizar, o déficit primário em 2023 havia sido de R\$ 230,5 bilhões, ou 2,12% do PIB.

A arrecadação terminou o ano de 2024 em R\$ 2,65 trilhões, alta de 9,62%, números muito bons, apesar de outros números terem se mostrado totalmente equivocados, como por exemplo a arrecadação de receitas oriundas de julgamentos do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) que foi de R\$ 307 milhões, apenas 0,50% da previsão de R\$ 55,6 bilhões. Outro ponto que temos que destacar é que o governo, no orçamento de 2024, subestimou as despesas com a Previdência Social em R\$ 29,9 bilhões, saindo de projetados R\$ 908,7 bilhões para R\$ 938,5 bilhões. Esse montante acabou representando uma alta real de 0,1%. Mas, se tirarmos os pagamentos de precatórios que foram antecipados em 2023 (R\$ 32,2 bilhões), e que deveriam ter sido pagos em 2024, a alta real seria de 3,8%. Em 2023, a alta acabou sendo de 4,30% de acordo com a Instituição Fiscal Independente (IFI), órgão de monitoramento das contas públicas ligado ao Senado Federal. O Benefício de Prestação Continuada (BPC) também estourou a previsão de despesas, saindo de uma projeção no orçamento de 2024 de R\$ 103,5 bilhões para um número final de R\$ 111,1 bilhões, alta de R\$ 7,6 bilhões. A despesa com o BPC, auxílio mensal de um salário-mínimo pago a idosos carentes e a pessoas com deficiência de qualquer idade cresceu 14,9% acima da inflação em 2024. Se pegarmos a peça orçamentária submetida ao Congresso no fim de 2024, e que deve ser votada até o mês de março de 2025, a mesma subestimativa para as despesas com Previdência Social (R\$ 20 bilhões) e BPC (R\$ 7 bilhões) está presente.

No campo do emprego a perda de 536.000 postos de trabalho em dezembro já acende uma luz amarela com relação aos índices muito positivos de 2024, que terminou com a criação de 1,7 milhão de empregos com carteira assinada, um crescimento de 16,5% em relação a 2023, melhor resultado desde 2022 quando foram criados 2 milhões de empregos formais.

Por fim, em 30/01, o presidente Lula declarou que não haverá novas medidas de cunho fiscal e confirmou que, em março, enviará ao Congresso o Projeto de Lei que amplia a taxa de isenção do imposto de renda para R\$ 5 mil. A dívida bruta do governo geral ficou em R\$ 8,98 trilhões, ou 76,1% do PIB, abaixo do esperado, devido



principalmente ao desmonte de operações compromissadas que acabaram não renovadas pela venda de reservas internacionais para conter a alta do câmbio. Desculpem trazer tantos números, mas são importantes para nos mostrar que, embora a foto ao final de 2024 não seja tão ruim do ponto de vista fiscal, quando analisamos o filme inteiro com projeções equivocadas e malabarismos de todo o lado, percebemos que o quadro é ruim.

Analisando os números da indústria de fundos em 2024 vemos que o grande destaque foram os fundos de infraestrutura, que captaram R\$ 109,5 bilhões no ano, mais do que o dobro dos FII's, que captaram R\$ 44 bilhões. Os fundos multimercado tiveram resgates de R\$ 356,7 bilhões, mas recuperaram a rentabilidade durante o segundo semestre de 2024 e devem captar recursos em 2025, depois de três anos de resgates líquidos.

Outro ponto de atenção foi o veto do presidente a pontos da reforma tributária que afetam a indústria de fundos imobiliários e FIAGROs. Hoje o estoque de investimentos em FII's chega perto de R\$ 286 bilhões e os de FIAGROs apresentam um patrimônio líquido de R\$ 41 bilhões. Depois de meses de negociação com o Congresso e um acordo que deixava os FII's e FIAGROs como não contribuintes, o presidente Lula vetou o inciso V do art. 26 justamente que tratava dessa questão, alegando através da procuradoria geral da Fazenda Nacional que manter os fundos na posição de não contribuintes seria inconstitucional. O fato é que tanto FII's como FIAGROs nunca foram contribuintes e, por isso mesmo, não existe nenhuma inconstitucionalidade em mantê-los assim. Depois de muita discussão, e a união de diversas entidades, acreditamos que esses vetos serão derrubados no Congresso no início de março.

Para 2025, temos uma grande inclinação a acreditar que a alta da Selic se encerra na reunião de março, com o COPOM consagrando a alta de 100bps prevista ainda em dezembro de 2024 e referendada na reunião de janeiro de 2025 e, provavelmente, não deve dar *forward guidance* para as próximas reuniões, alegando que deve analisar o impacto das altas recentes de juros e o comportamento da política fiscal do Governo Federal. A inflação deve continuar acima da meta, mas os preços de alimentos tendem a cair devido à safra recorde e a desvalorização do dólar, que já iniciou 2025 com queda de 5,85% em janeiro, e deve seguir se desvalorizando em relação ao real. Adicionalmente, o bom regime de chuvas nos leva a crer que não haverá pressão adicional nos preços da energia, um dos subitens com maior peso no indicador de inflação.

Nesse cenário acreditamos que o IFIX recuperará terreno em breve, e as cotações atuais representam um excelente ponto de compra para essa classe de ativos, com carregamento positivo de dividendos ao redor de 11% na média e potencial de valorização real em virtude de vários fundos estarem negociando com forte desconto em relação ao seu valor patrimonial.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em dezembro e janeiro, além do acumulado para o ano:

Varição dos Indicadores	dez/24	jan/25	2025
Ibovespa	-4,28%	4,86%	4,86%
IFIX	-0,67%	-3,07%	-3,07%
DI Fut - Jan/25	+148 bps	-43 bps	-43 bps

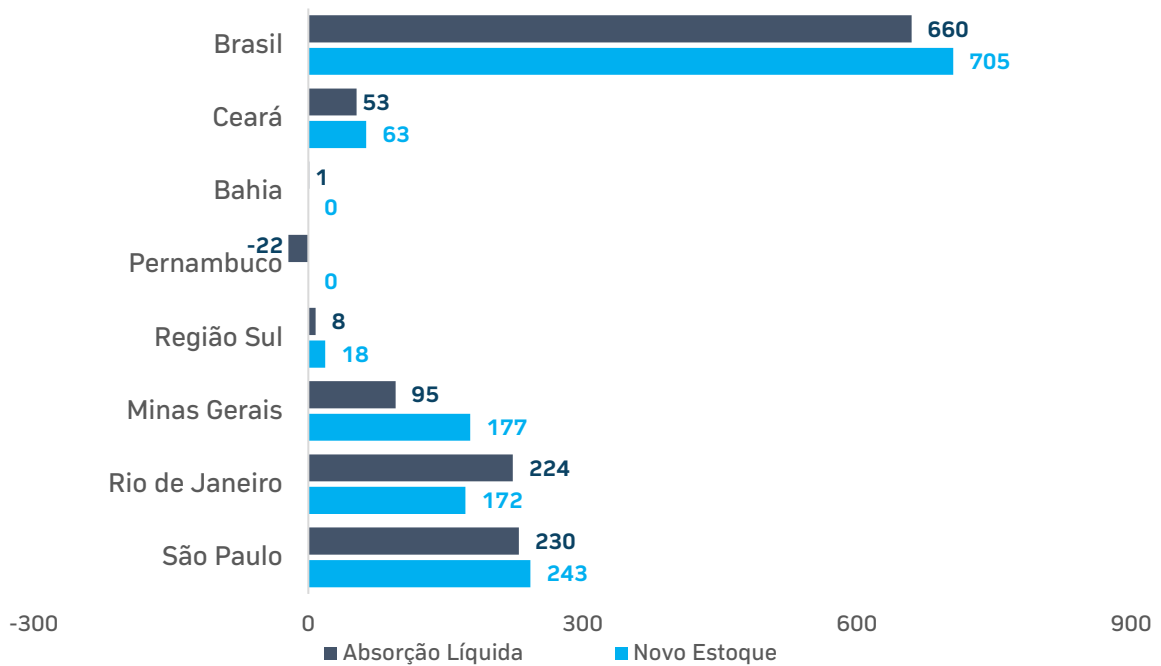
Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o quarto trimestre de 2024 foram mais de 12,3 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil e uma absorção líquida de 12,7 milhões de m² no mesmo período. No quarto trimestre de 2024 a média da taxa de vacância das classes A, AA e AAAA no Brasil foi de 8,35%, uma redução de 18,5% comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Desde o terceiro trimestre de 2021 a taxa de vacância manteve-se nos mesmos patamares, oscilando entre 9% e 11%. Nos últimos quatro anos, o mercado de galpão logístico mantém-se capaz de absorver a entrega de novos estoques e continua performando positivamente.

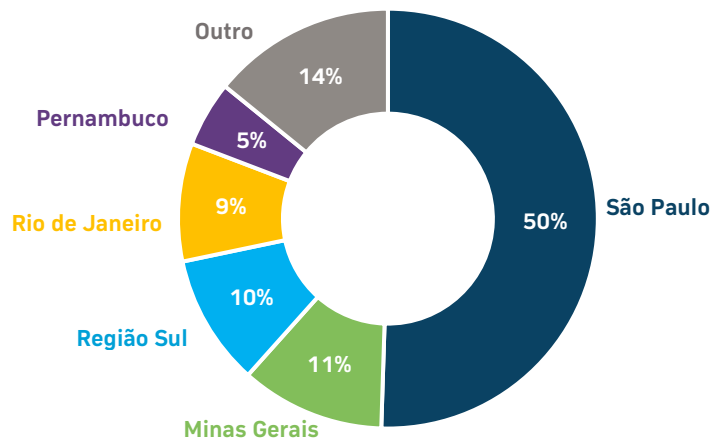
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 4º Tri. 2024



Fonte: Buildings/Hedge.

São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido por Minas Gerais e a Região do Sul do Brasil. O estoque nacional cresceu 61,1% desde o início de 2020, atingindo mais de 29 milhões de m² em condomínios logísticos.

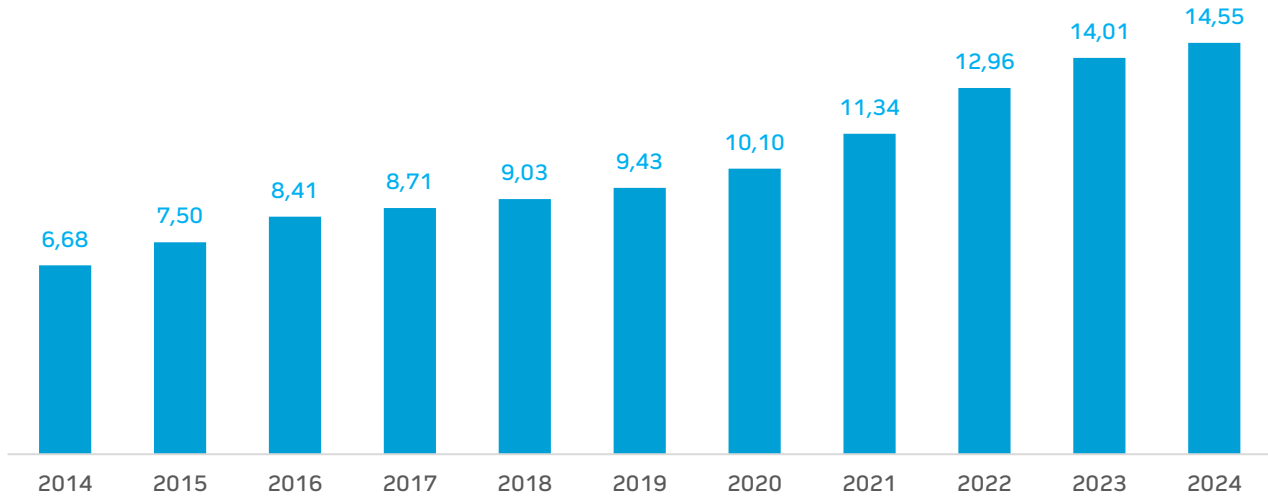
ESTOQUE - 4º TRIMESTRE DE 2024



Fonte: Buildings/Hedge.



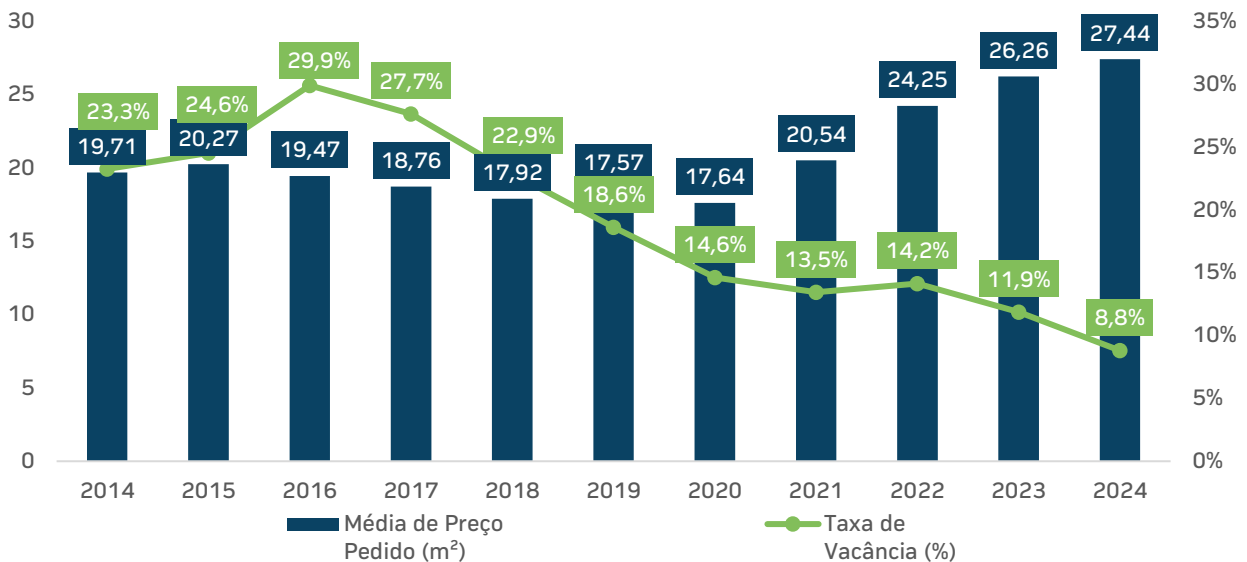
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M MM²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No quarto trimestre de 2024 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 8,85%, comparando aos números do quarto trimestre de 2023 houve uma queda de 24%. Esse resultado é um reflexo do aumento da absorção líquida positiva. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo nos últimos quatro trimestres 787 mil m² e a absorção líquida foi de 1,11 milhões mil m².

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



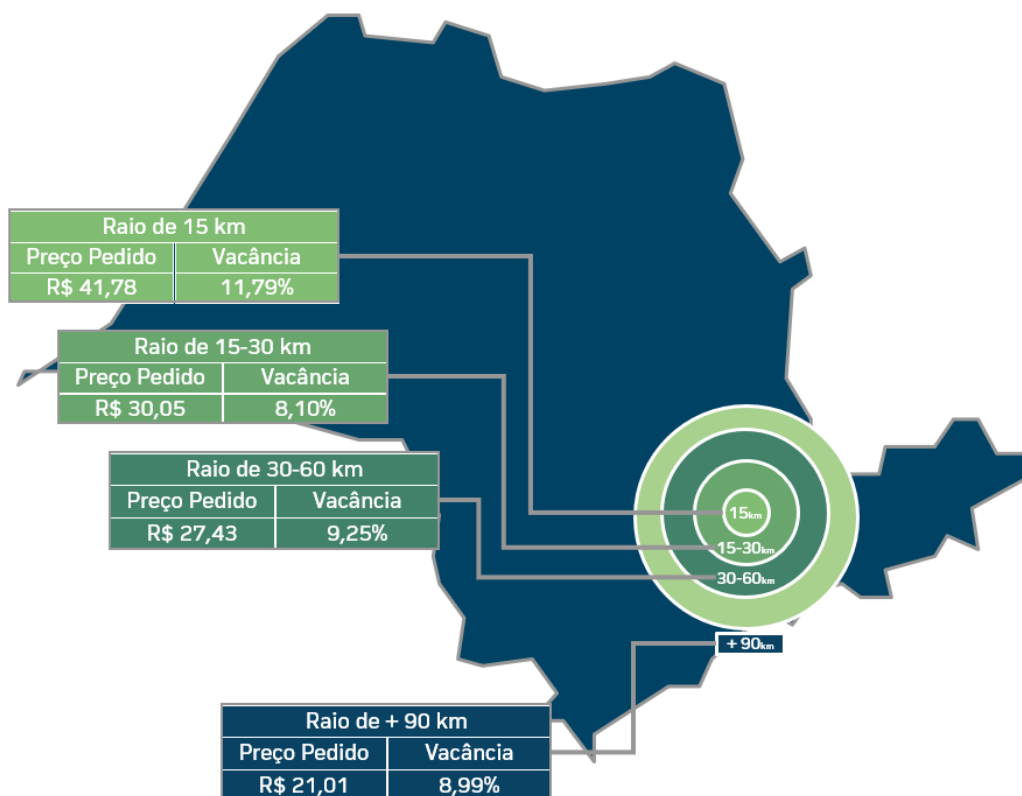
Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo, o raio de até 15km possui os preços mais elevados, além do atrativo que é a distância, a oferta de estoques é baixa. A média de preços dessa região é de R\$ 41,78/m². Nos últimos quatro trimestres, foram entregues aproximadamente 14,2 mil m² e a absorção líquida foi de 59,9 mil m² no mesmo período, ocasionando uma queda na taxa de vacância superior a 41%, apresentando no quarto trimestre de 2025 o percentual de 11,79% de taxa de vacância.

No raio de 15-30 km, concentram a maior parte do novo estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos e entregas recentes de 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\$ 30,05/m².

Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar. A taxa de vacância no raio de 15-30 km no quarto trimestre de 2024 foi de 8,10%, um aumento de 35% comparado ao trimestre anterior, motivado pelo aumento de estoque na região, que no quatro trimestre foram mais de 134 mil m² de novos estoques.

No raio de 30-60 km, região que concentra o maior estoque total do estado, a entrega de novos estoques desacelerou e, pela primeira vez, apresenta uma taxa de vacância abaixo de 10%, de 9,25%. 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.

Até o momento em 2024, num raio de até 15-30 km da capital de São Paulo, já foram entregues mais de 444 mil m² de novo estoque e 449 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 30-60km, do primeiro trimestre de 2020 até o quarto trimestre de 2024, a entrega de novos estoques até o momento foi de 2,22 mm m² e a absorção líquida de 2,36 mm m², resultando na queda da taxa de vacância em 51% desde o início de 2020. Seguindo dessa queda, no mesmo período, o valor do preço pedido subiu 46,9%.

No raio de 90 km a entrega de estoque desde o início de 2020 foi baixa, foram entregues 662 mil m² e a absorção líquida foi de 1,14 mm m². A taxa de vacância no quarto trimestre de 2024 foi de 8,99%, apresentando uma redução de 65,4% desde o início de 2020, e o preço pedido nesse período apresentou aumento de 35,1%.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 68 condomínios e 3,41 milhões m² de área locável no quarto trimestre de 2024, sendo 551 mil m² de novo estoque entregue no ano. A taxa de vacância foi superior a 10%, algo que não acontecia desde o primeiro trimestre de 2021. 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

Conforme Fato Relevante publicado em 30 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a venda da totalidade do Galpão Vila Prudente pelo valor de R\$ 52.000.000,00 a serem pagos em três parcelas. O pagamento da primeira parcela, no valor de R\$ 2.600.000,00, ocorreu no dia da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel em 30/09/2024. Conforme Fato Relevante publicado em 15 de janeiro de 2025, o Fundo concluiu a assinatura da “Escritura de Venda e Compra” (“Escritura Definitiva”) e o pagamento da segunda parcela da venda, no valor de R\$ 47.900.000,00. Ficará retido o valor de R\$ 1.500.000,00 (terceira parcela) em até 15 (quinze) meses contados da assinatura da Escritura Definitiva devidamente corrigidos por 100% da variação diária do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, até que sejam superadas questões técnicas que foram levantadas na diligência realizada pela compradora. O valor da transação está em linha com o laudo de avaliação e próximo do custo de aquisição. Considerando a aquisição e custos relacionados em janeiro de 2021, os aluguéis recebidos no período, bem como os investimentos realizados e o recebimento integral do valor da venda, a taxa interna de retorno do investimento foi de 9,30% ao ano.

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

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

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

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

MAPA DE OCUPAÇÃO - CITLOG VIRACOPOS

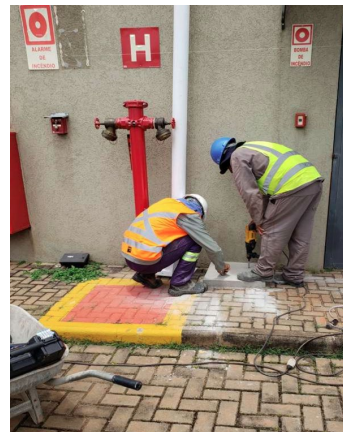


Mapa de ocupação.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No Citlog Sul de Minas, após uma análise detalhada realizada por consultores especializados em sistemas de proteção e combate a incêndio, devido às manutenções corretivas recorrentes, foi desenvolvido um projeto para melhorar a rede principal de abastecimento dos galpões LOG 3 e LOG 4. O escopo do serviço proposto inclui a substituição da tubulação de alimentação dos sistema de hidrantes por uma nova tubulação aérea, com o objetivo de aumentar a durabilidade do sistema e facilitar futuras manutenções corretivas. Além disso, será instalado novo reservatório para separar o reservatório de consumo do reservatório de proteção contra incêndio, garantindo assim um melhor controle sobre a reserva técnica do sistema.

As obras, que iniciaram no mês de novembro, tiveram avanços significativos na execução de bases para tubulação de incêndio e reservatório de água para consumo e tem previsão de conclusão em junho de 2025.



Fundação do reservatório e bases de pedestais da tubulação de incêndio

Ainda no Citlog Sul de Minas, considerando o compromisso assumido pelo Fundo em outubro de 2024, quando do aditivo de expansão de uma das locações do galpão Log2, de ampliação da área de mezanino, o Fundo seguiu com o desenvolvimento dos projetos e contratação da obra. A ampliação totalizará uma área adicional de 92 m² e tem previsão de início em março, com duração prevista de 180 dias.

No Citlog Viracopos, em dezembro de 2024 foi efetivada a migração para Ambiente de Contratação Livre (ACL). Essa iniciativa visa reduzir os custos de ocupação dos locatários atuais, manter a atratividade do empreendimento e trazer as melhores práticas do mercado.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

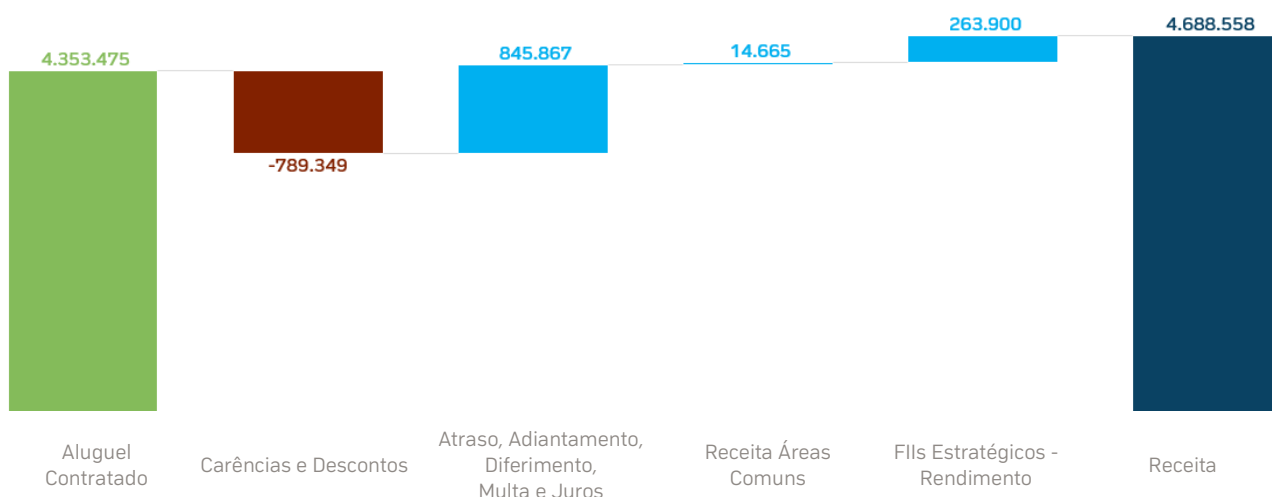
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,65 por cota referente ao mês de janeiro de 2025, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de fevereiro de 2025, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2025.

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

Resultado	janeiro-25	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	4.688.558	1,10	19.498.908	0,76
Receitas de Locação	4.409.993	1,04	18.372.748	0,72
Receitas de Áreas Comuns	14.665	0,00	56.363	0,00
FIs Estratégicos - Rendimento	263.900	0,06	1.069.798	0,04
Outras Receitas	164.911	0,04	1.142.759	0,04
FIs Líquidos - Rendimento	43.101	0,01	258.605	0,01
Rendimento LCIs	15.392	0,00	760.837	0,03
Rendimento CRI 2	41.617	0,01	-	-
Fundos de Renda Fixa	64.801	0,02	123.317	0,00
Total de Receitas	4.853.469	1,14	20.641.668	0,81
Total de Despesas	(607.014)	(0,14)	(11.868.539)	(0,47)
Despesas Operacionais	(112.513)	(0,03)	(2.362.897)	(0,09)
Despesas Imobiliárias	15.144	0,00	(1.598.759)	(0,06)
Despesas Financeiras	(509.645)	(0,12)	(7.906.883)	(0,31)
Resultado Operacional	4.246.456	1,00	8.773.129	0,34
Lucro Operações	(266.583)	(0,06)	1.604.860	0,06
Imóveis - Ganho de Capital	(266.583)	(0,06)	1.602.871	0,06
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	-	-
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	2.486	0,00
IR Ganho FIs	-	-	(497)	(0,00)
Resultado Total	3.979.873	0,94	10.377.989	0,41
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	2.762.500	0,65	10.200.000	0,40

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.

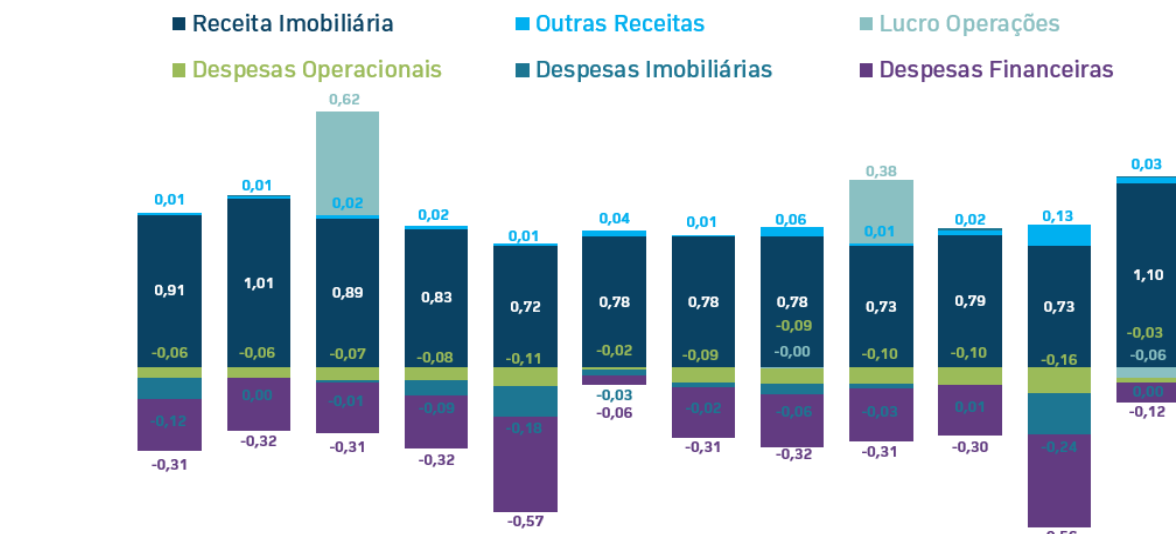
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JANEIRO/25)



Fonte: Hedge.

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

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)



	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	Média
Resultado	0,42	0,65	1,13	0,37	-0,13	0,71	0,37	0,36	0,68	0,42	-0,11	0,93	0,48
Rendimento	0,46	0,46	0,46	0,46	0,52	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,65	0,45
Resultado Acumulado	0,76	0,95	1,62	1,53	0,88	1,19	1,16	1,13	1,41	1,43	0,93	1,21	-

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.

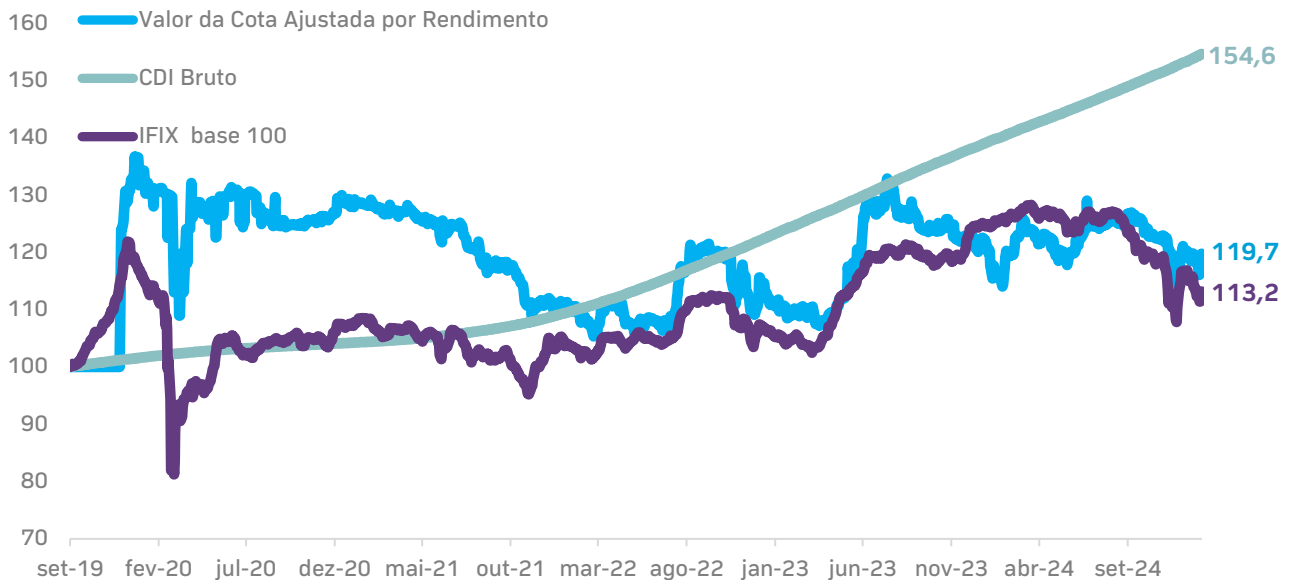
Hedge Logística FII	janeiro-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	80,87	80,87	82,00	100,00
Renda Acumulada	0,49%	0,49%	6,37%	37,76%
Ganho de Capital Líq.	-0,89%	-0,89%	-2,26%	-19,85%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,40%	-0,40%	4,25%	22,04%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-4,45%	-4,45%	4,25%	3,81%
% CDI Líquido	-	-	46%	49%
Retorno Total Bruto	-0,4%	-0,4%	4,1%	17,9%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-9,4%	13,2%
% do IFIX	-	-	-	136%

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\$ 80,15 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 340,6 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 110,62. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	Janeiro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,96	7,96	33,31
Giro (em % do total de cotas)	2,38%	2,38%	9,72%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



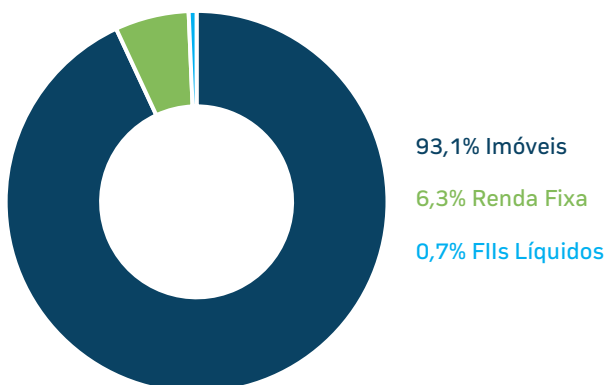
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 93,7% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 206,6 mil m² de área locável distribuídos em três empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos e Parque Anhanguera, por meio de cotas do FII PQAG11. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

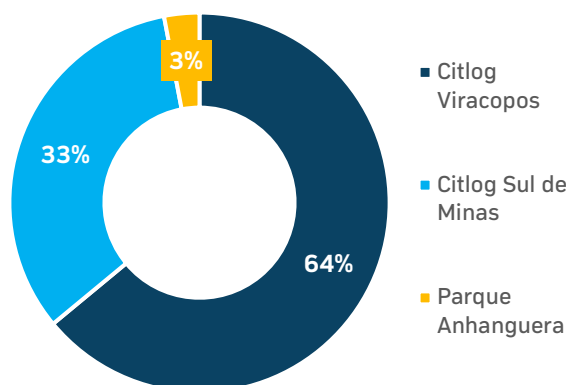
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

3

Área bruta locável

206.597,09 m²

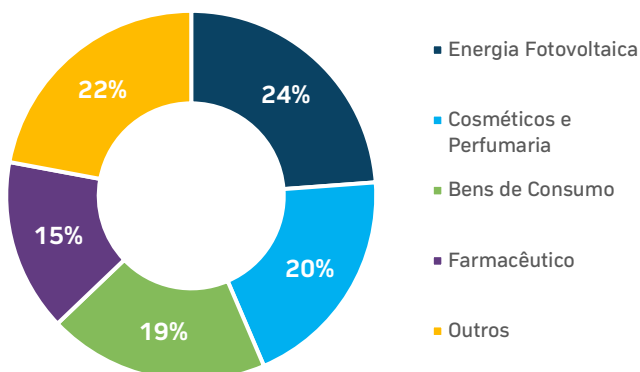
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

Imóveis*	Cidade	ABL Próprio (m2)	Ocupação (m2)	Ocupação (%)	Custo e Benefitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente ** (Meses)	Receita Imob. Contratada (%)
Citlog Viracopos	Itupeva-SP	138.870	132.407	95%	351	353	6	54	64%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	158	201	4	45	36%
Total		217.810	198.710	97%	508	554	10	51	100%

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

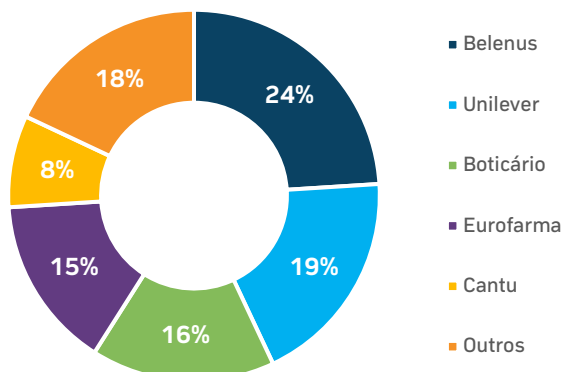
LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)

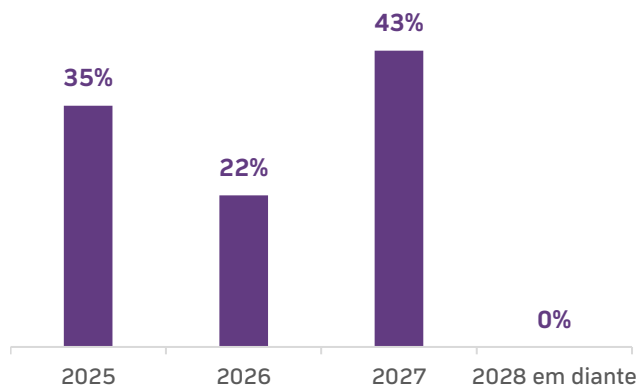


Fonte: Hedge.



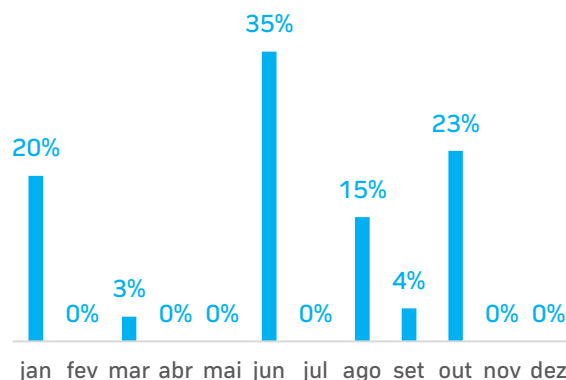
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL (% da Renda Imobiliária) 100% Contratos Típicos



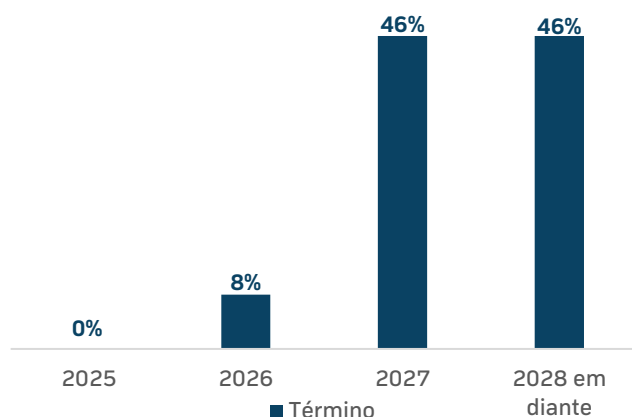
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. Fonte: Hedge.

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



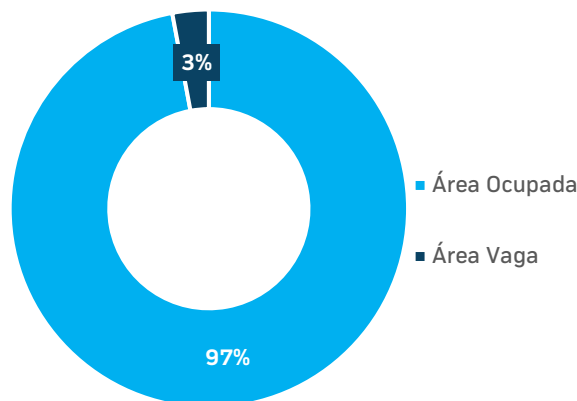
Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. Fonte: Hedge.

TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com uma operação que totalizava R\$ 161,8 MM de saldo devedor, valor equivalente a 26,6% 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.

1ª Emissão da TrueSec	477ª Série	478ª Série	479ª Série
Volume		R\$ 174.699.000,00	
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos		
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano		
Data de Emissão	08/12/2021		
Prazo	120 meses		
Saldo Devedor Atual	R\$ 161.775.081,92		
Relação Dívida / PL	34,41%		

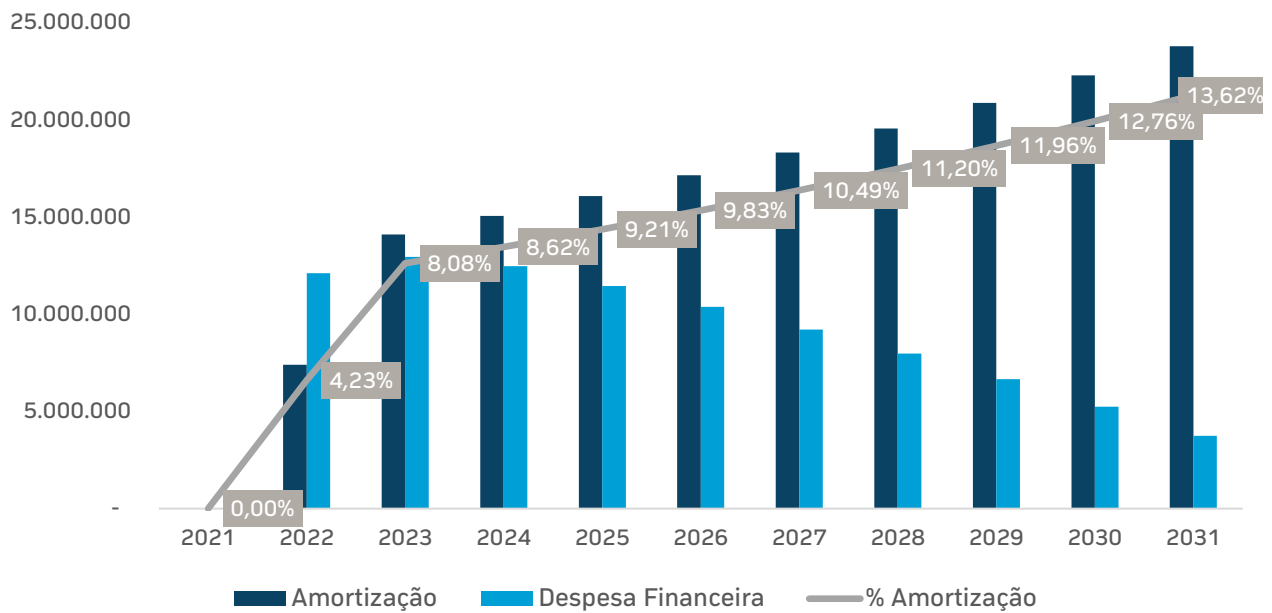


O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

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 31/01/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO Varginha - MG	ÁREA DO TERRENO 173.706,15 m ²	ÁREA LOCÁVEL 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 m ²	133.148,18 m ²	
Área construída	67.531,51 m ²		
Área Locável	9.712,37 m ²	28.295,89 m ²	28.295,89 m ²
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		
Capacidade de piso	5 toneladas / m ²		5 toneladas / m ²

SOBRE O ATIVO

O complexo Citlog Sul de Minas é formado três condomínios e sete galpões, sendo o HLOG proprietário de um dos condomínios, com três galpões, que somam aproximadamente 68 mil m² de área construída e aproximadamente 66 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do Aeroporto Municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



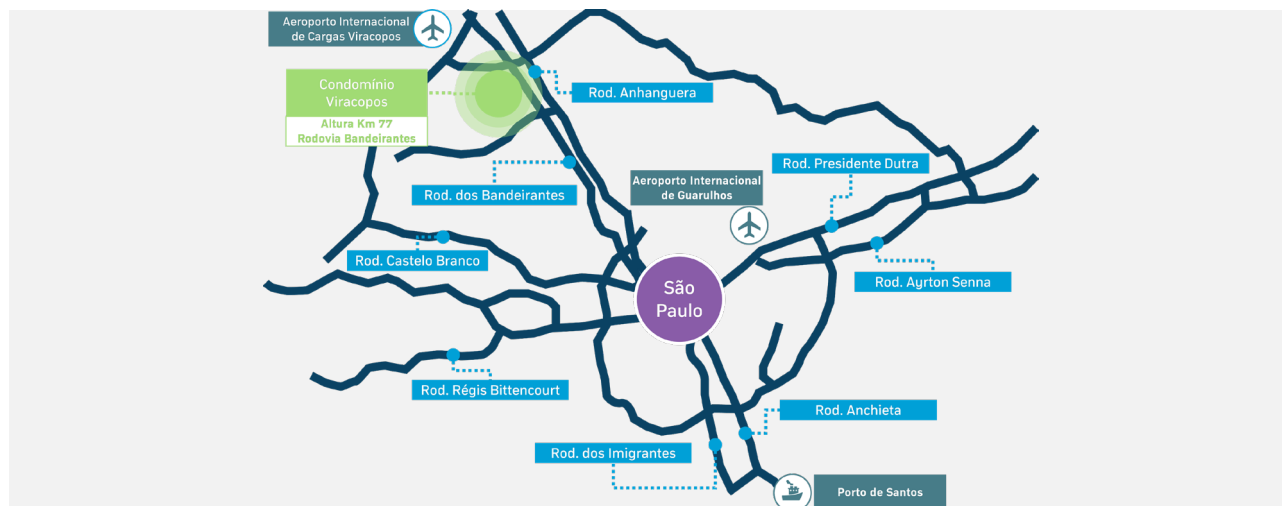
Fonte: Hedge

CITLOG VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO Itupeva - SP	ÁREA DO TERRENO 340.950,18 m ²	ÁREA LOCÁVEL 138.869,55 m ²
--------------------------------------	------------------------------------	---	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

Citlog Viracopos	
Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5. Itupeva – SP
Área do terreno	340.950,18 m ²
Área construída	Galpão A: 49.527,61 m ² Galpão B: 89.341,94 m ²
Módulos	A partir de 4.000 m ²
Docas	Uma para cada 1.000m ²
Pé direito livre	12 m
Espaçamento entre colunas	22 x 30 m 22 x 27 m
Gerador	Áreas comuns e privativas
Capacidade de piso	6 t/m ²

SOBRE O ATIVO

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



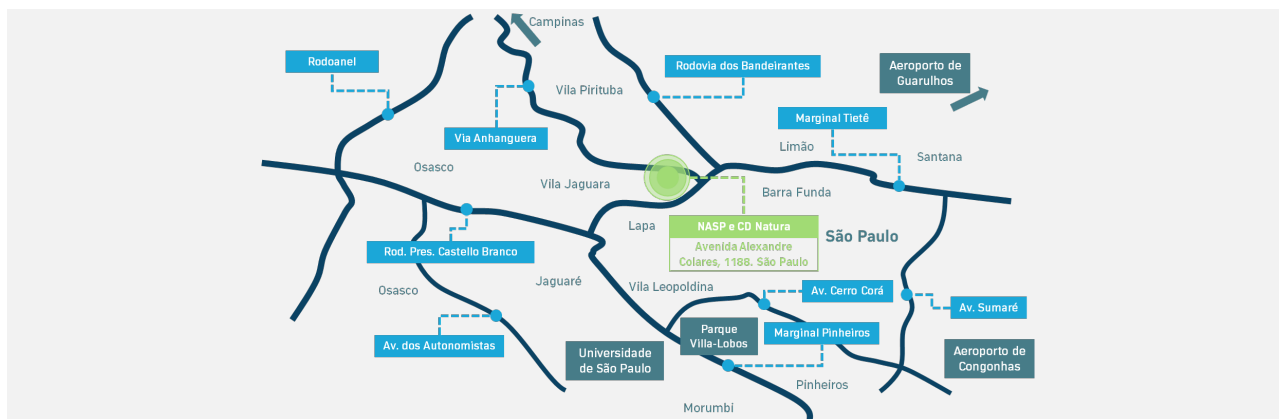
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 2,19%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m ²	ÁREA CONSTRUÍDA 64.936,24 m ²
---------------------------------------	--------------------------------------	--	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2016	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno		112 mil m ²	
Área construída	27.522,72 m ²	5.136,54 m ²	32.276,98 m ²
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas		1.824 no total	

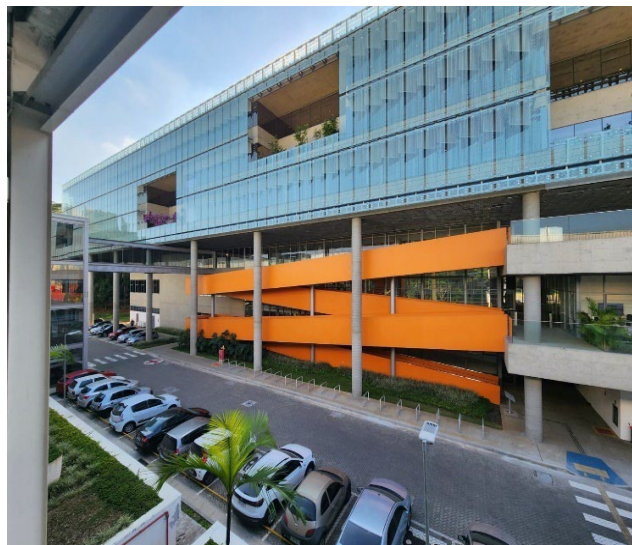
SOBRE O ATIVO

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

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

No total do complexo são quase 65 mil m² de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externar 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 **15 de janeiro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 29 de maio de 2024 e 30 de setembro de 2024, o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do “Escritura de Venda e Compra” (“Escritura Definitiva”) cujo objeto é a venda da totalidade do Galpão Vila Prudente, localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 86.307 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP de propriedade do Fundo (“Imóvel”). O valor da transação é de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), (“Preço”) equivalente a R\$ 4.115,01/m² (quatro mil, cento e quinze reais e um centavo por metro quadrado), dos quais: (i) R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil) foram pagos na assinatura do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” (“CCV”) em 30 de setembro de 2024; (ii) R\$ 47.900.000,00 (quarenta e sete milhões e novecentos mil reais) foram pagos nesta data; e, (iii) o saldo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil) em até 15 (quinze) meses contados da assinatura da Escritura Definitiva¹ devidamente corrigidos por 100% (cem por cento) da variação diária do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (“Operação”). Parte desse saldo poderá ser destinada à remediação de questões de engenharia identificadas durante a auditoria. O valor da transação está em linha com o laudo de avaliação e próximo do custo de aquisição. Considerando a aquisição e custos relacionados em janeiro de 2021, os aluguéis recebidos no período, bem como os investimentos realizados e o recebimento integral do valor da venda, a taxa interna de retorno do investimento foi de 9,30% (nove inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano. Os recursos obtidos com a venda serão destinados majoritariamente à redução do endividamento e reforço de caixa do Fundo. Não há previsão de impacto nos rendimentos.

Em **17 de dezembro 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo, com exceção do Vila Prudente que em 30 de setembro de 2024 teve sua venda concluída via “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel” (“CCV”), foram avaliados a mercado (valor justo) pelas empresas CBRE Consultoria do Brasil e a Capright Brasil LTDA, resultando em valor 2,66% (dois inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) inferior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 3,28% (três inteiros e vinte e oito centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.



DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações
Financeiras 2023](#)

[Informe Mensal](#)



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



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br