

Hedge Logística FII

HLOG11



DEZEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	13
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
CITLOG SUL DE MINAS	21
CITLOG VIRACOPOS	23
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	25
GALPÃO VILA PRUDENTE	27
PARQUE ANHANGUERA	29
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	31
DOCUMENTOS	32



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL R\$ 116,92	INÍCIO DAS ATIVIDADES Setembro de 2019
COTA DE MERCADO R\$ 85,80	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 364,7 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 4.272	TAXA DE PERFORMANCE Não há
ABL PRÓPRIA* 250,6 mil m²	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: dezembro-23.

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



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da expressiva melhora de mercado verificada em novembro, assistimos em dezembro a mais uma performance bastante positiva dos ativos de renda variável, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019. O IFIX valorizou 4,25% em dezembro e encerrou o ano com 15,50% de alta e o Ibovespa alcançou 5,38% de alta em dezembro e 22,28% no ano, sendo o grande destaque entre os investimentos de renda variável. Os números são realmente muito positivos, principalmente quando lembramos que a Selic média do ano se situou em 13,04%, ou seja, um número bastante elevado. Aliás, a renda fixa também teve um desempenho muito satisfatório, com o IMA-B valorizando 16,05% em 2023 e o mercado futuro de juros na B3 indicando uma Selic para o fim de 2024 de 9,02% depois de ter terminado o mês de novembro indicando uma taxa de 9,49% para o mesmo período, ou seja, um fechamento da taxa de quase 5% em dezembro que promoveu um alinhamento da expectativa do mercado com a expectativa da pesquisa FOCUS do Banco Central que também terminou o ano prevendo uma Selic ao fim de 2024 de 9,00%.

As razões para esse desempenho positivo dos mercados foram várias e o resultado não expressa a grande volatilidade que tivemos durante o ano. Sem dúvida, no campo externo, apesar de as turbulências geopolíticas terem se acentuado ainda mais, com os conflitos em Gaza e suas consequências para toda a região, o marco definitivo para essa melhora foi a definição pelo Banco Central dos EUA (FED) do fim do ciclo de aperto monetário indicando que podemos estar caminhando para o chamado "soft landing", que seria a volta da inflação a níveis próximos da meta, sem promover uma recessão. Ainda temos indicadores de inflação bastante elevados no mundo desenvolvido. Nos EUA, a inflação acumulada em 2023 ficou em 3,40%, enquanto na zona do Euro, a prévia da inflação de 2023 aponta para 2,90%. Entretanto, quando lembramos que o pico de alta dos preços foi 9,10% nos EUA em junho de 2022 e 10,65% na zona do euro em outubro de 2022, verificamos que a autoridade monetária foi muito bem-sucedida na sua missão de derrubar a inflação. A batalha ainda não está ganha, como demonstra o núcleo da inflação de serviços nos EUA, por exemplo, que se situa em 5,50%, o que ressalta a dificuldade que os bancos centrais terão para cruzar essa última milha e trazer a inflação para a meta de 2% em 2024. Mas já permite que o mercado faça previsões de corte nas taxas de juros nos mercados desenvolvidos ainda no primeiro semestre de 2024 e abre a perspectiva de um mercado bastante promissor para 2024.

Aqui no Brasil não foi diferente. Assistimos à inflação encerrar 2023 em 4,62% no acumulado do ano, portanto dentro da meta estabelecida pelo Banco Central, que era de 3,25% com oscilação de 1,50% para cima ou para baixo. O início do processo de relaxamento da política monetária pela BACEN se mostrou acertado e a expectativa dos mercados, como já dissemos acima, indica uma redução da Selic para um patamar de 9,00% ao fim de 2024. Lembramos que temos os mesmos desafios das economias desenvolvidas, o núcleo da inflação de serviços no Brasil se encontra em 4,73%, mas acreditamos que a dinâmica está funcionando bem e o BACEN conseguirá cumprir a meta em 2024 que terá um teto de 4,50%. Um bom exercício, nos parece comparar a expectativa para os EUA com a nossa expectativa, assim teríamos, inflação de 3% e juros de 4,25% a 4,50%, contando com 3 a 4 cortes de 0,25% promovidos pelo FED e inflação de 4% e juros de 9% por aqui (expectativa da FOCUS). Esse quadro seria, em nossa opinião, bastante equilibrado e permitiria que o prêmio de risco para o Brasil permanecesse estável, com atração de capital estrangeiro, garantindo a manutenção de um fluxo positivo de recursos financeiros para o Brasil. Nesse cenário nos parece que teremos mais um ano positivo para os investimentos em ativos de renda variável no Brasil em 2024, poderíamos ter uma apreciação bastante interessante tanto para o IFIX quanto para o Ibovespa.

Qual seria o ponto de atenção? Acreditamos que o risco pode estar em um enfrentamento maior entre o Governo e o Congresso, como já ficou claro, nesse começo de ano, nas reações de alguns parlamentares ao veto feito pelo presidente Lula ao estabelecimento de um calendário para o empenho e execução de emendas parlamentares que fazia parte da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2024. Outro ponto sensível pode estar na relação do ministro da fazenda, Fernando Haddad com o PT e sua presidente Gleisi Hoffmann, visto que essa última se tornou mais crítica em relação ao posicionamento do ministro que se mostra mais consciente da importância dos indicadores macroeconômicos e da responsabilidade fiscal na implementação de políticas econômicas para o país. Por enquanto, Haddad conseguiu aprovar o chamado arcabouço fiscal, que se baseia, em uma abordagem simplista, em um limite de gastos e uma meta para o resultado primário do governo e é instrumental para controlar as contas públicas e, indo além, também conseguiu rever alguns benefícios fiscais, principalmente aqueles ligados às reduções de ICMS estaduais e seu impacto nos tributos federais. Além disso, temos que ressaltar a aprovação da Reforma Tributária como a grande conquista do ministro e do governo federal em 2023.



Como vimos, o quadro geral não se alterou e, na nossa visão, continua bastante positivo para os investimentos. Acreditamos que a manutenção de investimentos em renda variável, em especial nos Fundos de Investimento Imobiliário e ações, trará resultados muito favoráveis em 2024.

Desejamos um excelente 2024 aos nossos investidores, colaboradores e amigos e mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

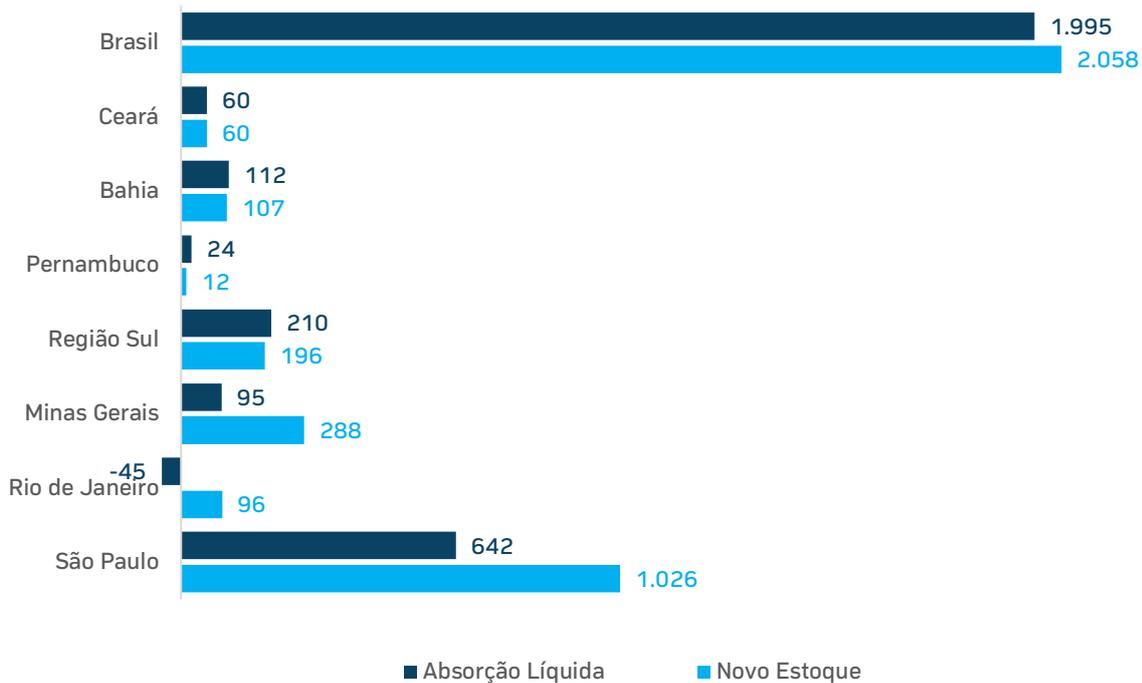
Equipe Hedge Investments



MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

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

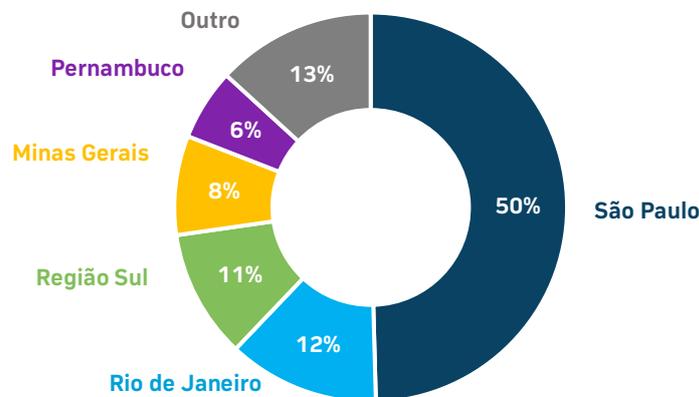
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 2023



Fonte: Buildings/Hedge.

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

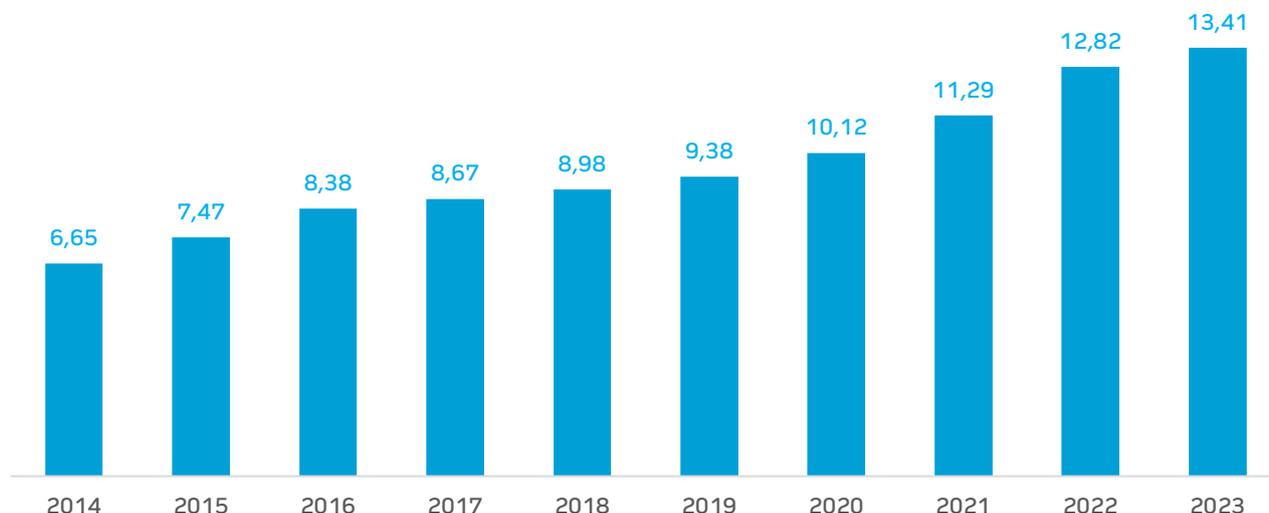
ESTOQUE - 2º TRIMESTRE DE 2023



Fonte: Buildings/Hedge.



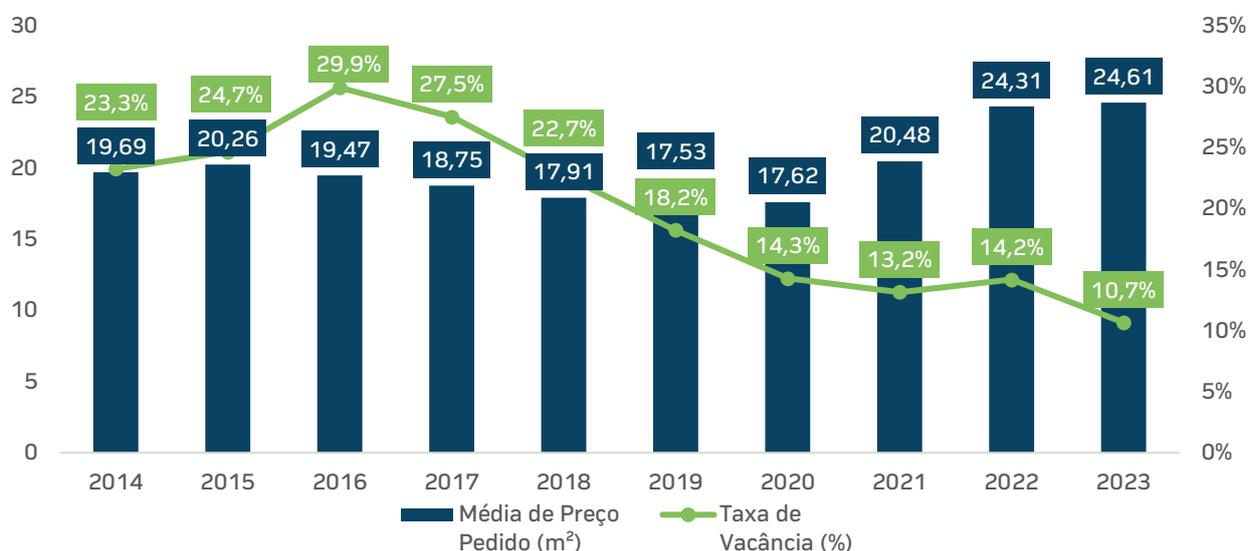
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

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

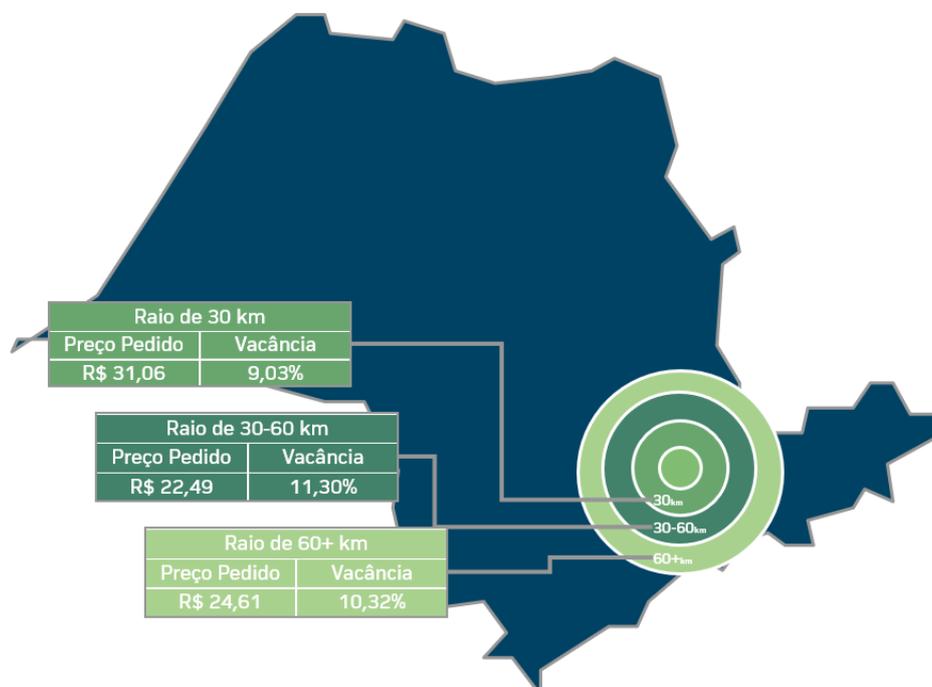
VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo os raios de até 30 km concentram a maior parte do estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos e entregas recentes e concentram imóveis AA e AAA, sendo muito solicitadas por empresas de logística que veem nesses imóveis modernos uma forma de eficiência na operação. A vacância nessas regiões é baixa, sustentada por uma elevada absorção líquida, mantendo o nível de preço pedido de aluguéis acima de R\$ 30/m². Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar.

No raio acima de 60 km observa-se uma taxa de vacância um pouco mais elevada, de 10,32%. A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades mais distantes da Capital, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.



Fonte: Buildings/Hedge.

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

No terceiro trimestre de 2023, num raio de até 30 km da capital de São Paulo, a entrega de novos espaços deu um salto comparado ao trimestre anterior, foram mais de 367 mil m² de novo estoque e 249 mil m² de absorção líquida. Totalizando uma entrega de 506 mil m² e absorção líquida de 832 mil m² no ano.

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

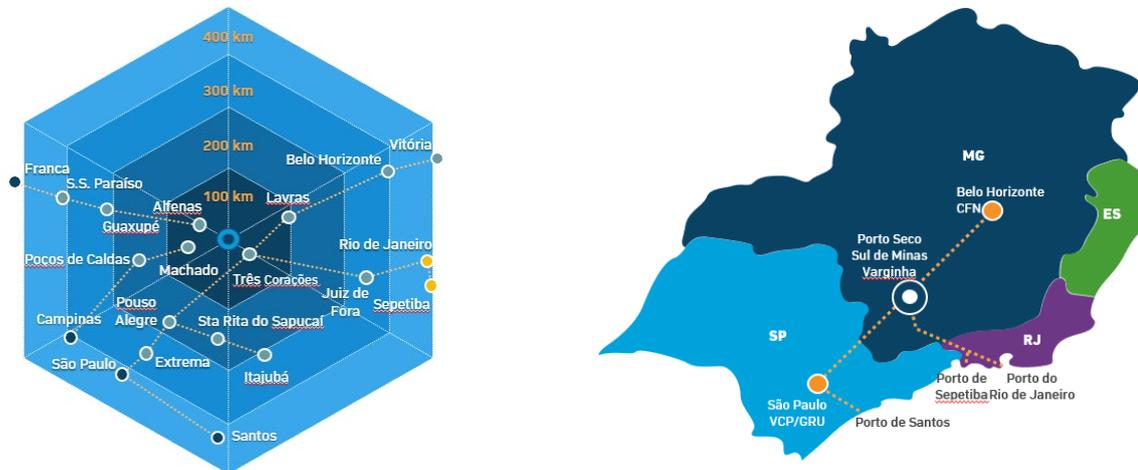
Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 49 condomínios e 2,3 milhões de metros quadrados de área locável no encerramento de 2022. Com taxa de vacância inferior a 10% há mais de dois anos, a atividade construtiva do Estado segue forte, aproximando Minas Gerais do posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado.

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

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

A CIDADE DE VARGINHA

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

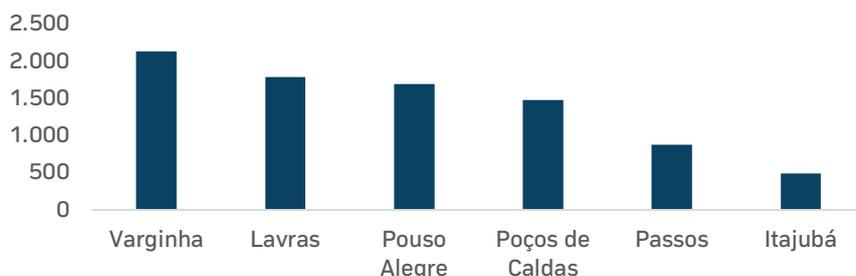


Fonte: Hedge e Porto Seco Sul de Minas.

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

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

Geração de Empregos Formais Sul de Minas Gerais 2022



Fonte: Prefeitura Municipal de Varginha.

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Conforme divulgado em relatórios anteriores, ao longo do mês de agosto de 2023, o Fundo recebeu duas propostas para venda do CLIS, menor imóvel da carteira do Fundo. Conforme Fato Relevante divulgado em 05/12/2023, a transação não prosperou em razão de não ter havido acordo comercial entre as partes. Em janeiro de 2024, o Fundo recebeu nova proposta de venda, pelo valor de R\$ 52.000.000,00 a ser pago em quatro parcelas, conforme Fato Relevante publicado em 15/01/2024. A proposta é condicionada a uma oferta pública de cotas do fundo proponente, à conclusão satisfatória de due diligence, bem como deverá ser submetida à deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, a ser convocada oportunamente. O movimento de venda de imóveis faz parte da estratégia de gestão ativa reciclagem de portfólio, buscando produzir resultados extraordinários, encerrar ciclos de investimento, adequar disponibilidade de caixa às

necessidades de investimento e adequar a diversificação dos investimentos às expectativas futuras do Fundo e do segmento de investimento.

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

No Condomínio Industrial Logístico Salto (CLIS), foi concluída a negociação para a ocupação dos três módulos vagos e o contrato de locação foi assinado na primeira semana de dezembro, de modo que o CLIS se encontra 100% locado novamente, assim como os demais ativos do Fundo, Citlog Sul de Minas e Vila Prudente. O Fundo encerrou o mês com 13,4% de vacância física.

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

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

Fonte: Hedge.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

No Citlog Sul de Minas, a obra de implantação do restaurante com refeitório e cozinha industrial segue em andamento. A expectativa de entrega da obra que era em dezembro foi replanejada para janeiro de 2024.

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

Na segunda semana de novembro, a obra atingiu 98,01% de avanço acumulado e segue em fase de acabamentos.



Perspectiva do novo restaurante. Fonte: Rogerio Scurciatto.





Foto obra restaurante Citlog Sul de Minas.

Em paralelo, para viabilizar a inauguração do restaurante, está em andamento o processo de concorrência para a cessão do espaço e operação, com a definição do vencedor da licitação dependendo apenas de negociação final com os locatários. Até o mês de dezembro não houve definição da escolha da Operadora vencedora, de modo que o início de operação ainda não está definido. Ainda assim, a expectativa é que o restaurante seja inaugurado no primeiro trimestre de 2024.

Em dezembro a obra de extensão da Avenida Porto Seco, que está sendo realizada pela Prefeitura de Varginha, seguiu avançando com os trabalhos de terraplenagem, implantação da drenagem pluvial e início da execução da base do pavimento. A previsão de conclusão, inicialmente para final de dezembro de 2023, foi adiada para fevereiro de 2024 após alterações de concepção do sistema de drenagem. Esta extensão da avenida ligará as duas portarias existentes do condomínio, facilitando o seu acesso. Considerando as novas possibilidades de acesso, o Fundo contratou consultorias para a análise de possíveis melhorias na infraestrutura da portaria e segurança do empreendimento.



Fotos da via em obra.

Também no Citlog Sul de Minas, houve avanço no processo de migração da segunda cabine primária de energia do condomínio para o Mercado Livre de Energia. A expectativa é que já em janeiro as duas cabines primárias do empreendimento estejam no ACL (Ambiente de Contratação Livre), ou seja, 100% do empreendimento migrado. Como referência, a primeira cabine, que foi migrada em agosto de 2023, teve uma média de 44% de redução nas faturas nos meses de outubro, novembro e dezembro em relação ao ACR (Ambiente de Contratação Regulado).

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

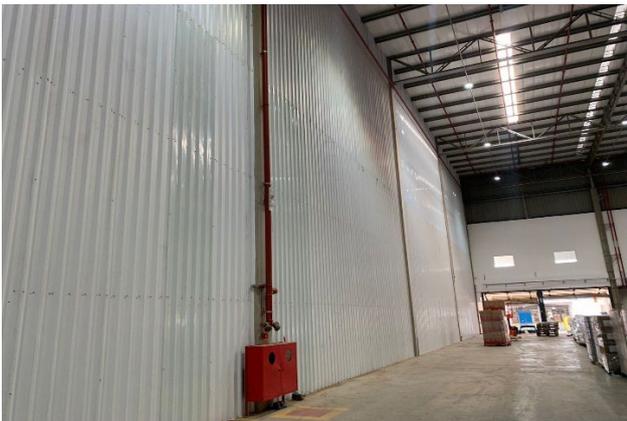
Já no Citlog Viracopos, a recuperação de talude, cujos escorregamentos ocorreram no início de 2023, e cujos serviços foram contratados após aprovação de indenização de sinistro junto à seguradora, seguem em andamento, com expectativa de conclusão em janeiro, restando a recomposição da canaleta de drenagem, com expectativa de conclusão no primeiro trimestre de 2024.



Foto de recuperação talude.



No CLIS, foram iniciados trabalhos de instalação de divisória entre os módulos 19 e 20, cujo escopo contratado também contempla a instalação de telas nos lanternins para adequação à operação do novo locatário dos módulos 17 a 19. A expectativa é de conclusão da divisória na primeira quinzena de janeiro e da instalação das telas na segunda quinzena do mesmo mês.



Pintura paredes do mezanino.



Figura 8 Instalação de iluminação em LED.

No Galpão Vila Prudente, ainda em dezembro, foi finalizada a recuperação do sistema de impermeabilização da cobertura.



Fotos cobertura.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

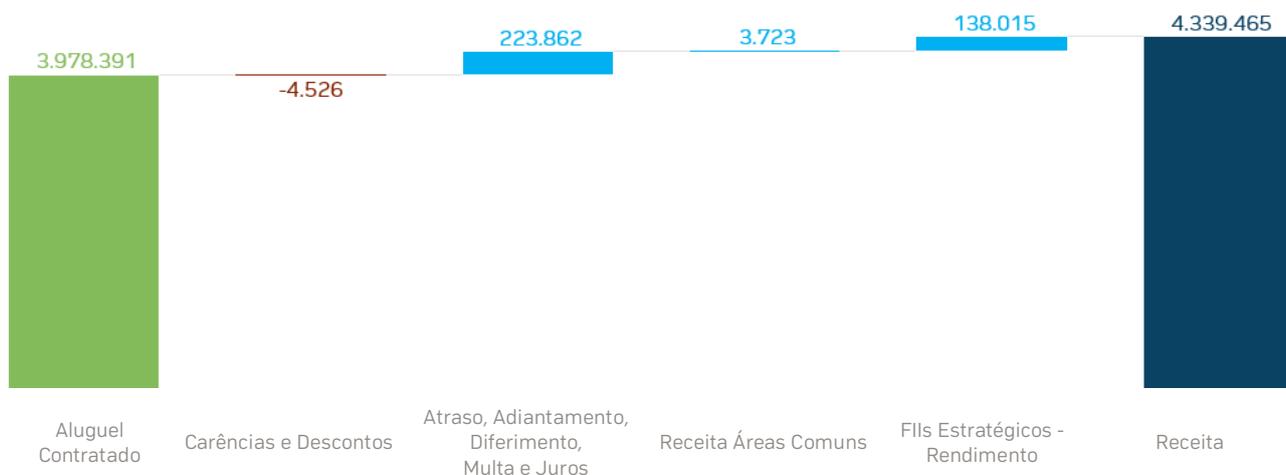
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,65 por cota referente ao mês de dezembro de 2023, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de janeiro de 2024, aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 2023.

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

Resultado	dez/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	4.339.465	1,02	24.841.072	0,97
Receitas de Locação	4.197.728	0,99	24.002.724	0,94
Receitas de Áreas Comuns	3.723	0,00	22.386	0,00
FIs Estratégicos - Rendimento	138.015	0,03	815.962	0,03
Outras Receitas	87.207	0,02	577.070	0,02
FIs Líquidos - Rendimento	45.795	0,01	277.461	0,01
Fundos de Renda Fixa	41.412	0,01	299.609	0,01
Total de Receitas	4.426.672	1,04	25.418.142	1,00
Total de Despesas	(1.968.775)	(0,46)	(8.677.993)	(0,34)
Despesas Operacionais	(385.314)	(0,09)	(2.268.990)	(0,09)
Despesas Imobiliárias	(244.697)	(0,06)	(417.756)	(0,02)
Despesas Financeiras	(1.338.764)	(0,32)	(5.991.246)	(0,23)
Resultado Operacional	2.457.897	0,58	16.740.150	0,66
Lucro Operações	-	-	(2.510)	(0,00)
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	(2.510)	(0,00)
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	-	-	-	-
Resultado Total	2.457.897	0,58	16.737.640	0,66
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HLOG	2.762.500	0,65	16.575.000	0,65

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

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (DEZEMBRO/23)



Fonte: Hedge.

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

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

■ Receita Imobiliária ■ Outras Receitas ■ Lucro Operações
■ Despesas Operacionais ■ Despesas Imobiliárias ■ Despesas Financeiras



	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Média
Resultado	0,99	0,56	0,88	0,61	0,73	0,28	1,01	0,57	0,55	0,62	0,61	0,58	0,67
Rendimento	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Resultado Acumulado	0,91	0,82	1,05	1,01	1,09	0,72	1,08	1,00	0,90	0,86	0,83	0,76	-

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%.

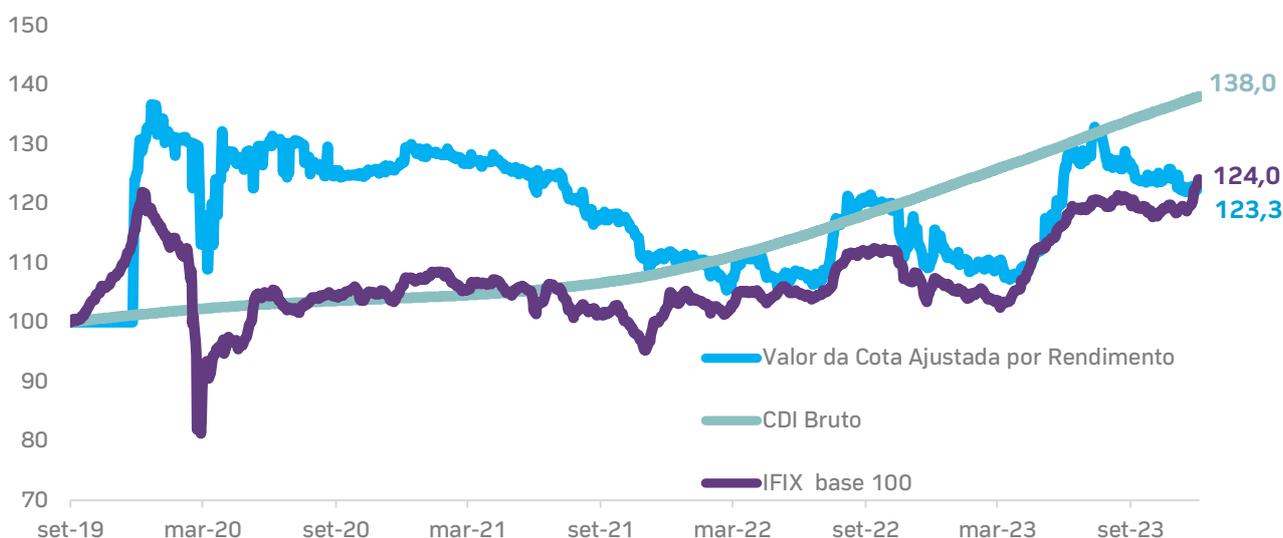
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	dez-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	89,47	90,50	90,50	100,00
Renda Acumulada	0,73%	8,62%	8,62%	31,89%
Ganho de Capital Líq.	-4,50%	-5,59%	-5,59%	-14,56%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,39%	3,58%	3,58%	20,78%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-35,23%	3,62%	3,62%	4,56%
% CDI Líquido	-	33%	33%	66%
Retorno Total Bruto	-3,8%	3,0%	3,0%	17,3%
IFIX	4,2%	15,5%	15,5%	24,0%
% do IFIX	-	20%	20%	72%

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

RENTABILIDADE ACUMULADA

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



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 85,80 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 364,7 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 116,92. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 100% das cotas do Fundo.



Negociação B3	dez-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,34	18,21	18,21
Giro (em % do total de cotas)	0,37%	4,87%	4,87%

Fonte: Hedge / B3 / Econômica.



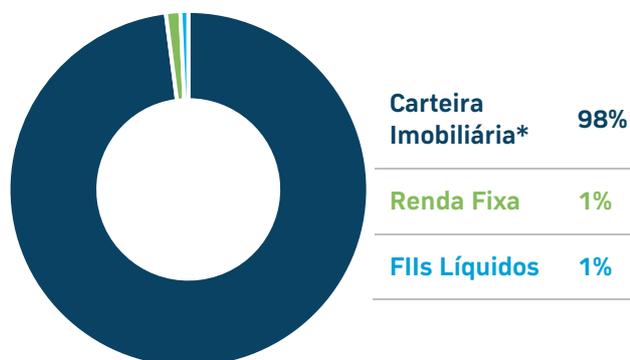
Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 98% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 250,60 mil m² de área locável distribuídos em cinco empreendimentos: Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos, Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS), Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, por meio de cotas do FII PQAG11. Os imóveis estão localizados nos estados de Minas Gerais e São Paulo.

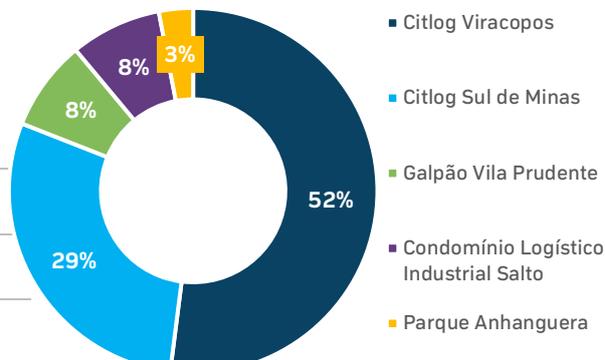
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FII's Estratégicos.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FII's Estratégicos.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	5	Área bruta locável	250.604,58 m ²
-----------------	---	--------------------	---------------------------

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FII's Estratégicos.



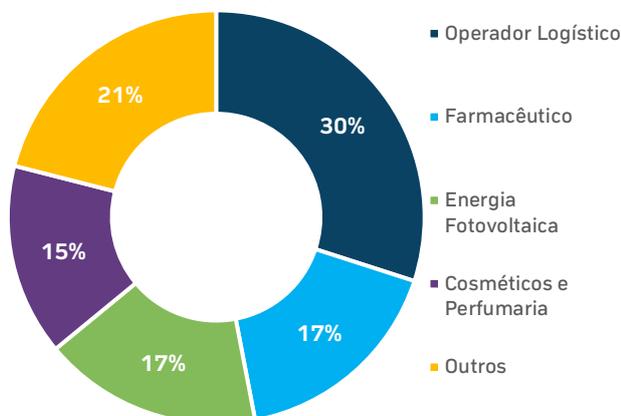
Imóveis	Cidade	ABL Próprio (m2)	Ocupação (m2)	Ocupação (%)	Custo e Benefícios (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente * (Meses)	Receita Imob. Contratada (%)
Citlog Viracopos	Itupeva-SP	138.870	105.545	76%	349	352	5	26	45%
Citlog Sul de Minas	Varginha-MG	66.303	66.303	100%	156	200	6	30	35%
CLIS	Salto-SP	31.400	31.400	100%	46	52	4	32	10%
Galpão Vila Prudente	São Paulo-SP	12.637	12.637	100%	52	53	1	45	10%
Total		249.210	215.885	87%	604	657	16	30	100%

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

LOCATÁRIOS

SETOR DE ATUAÇÃO

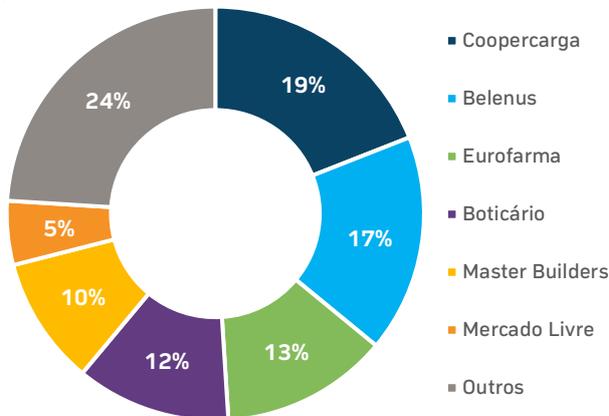
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

EMPRESAS

(% da Renda Imobiliária)



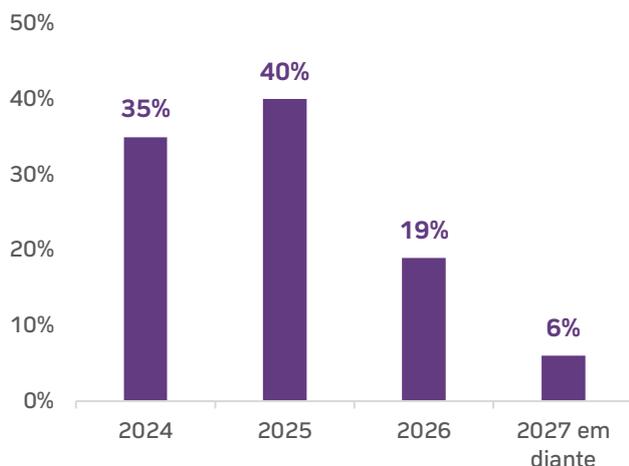
Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Típicos

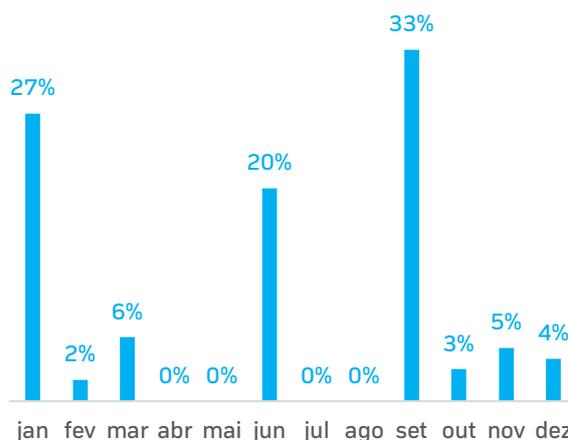


Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

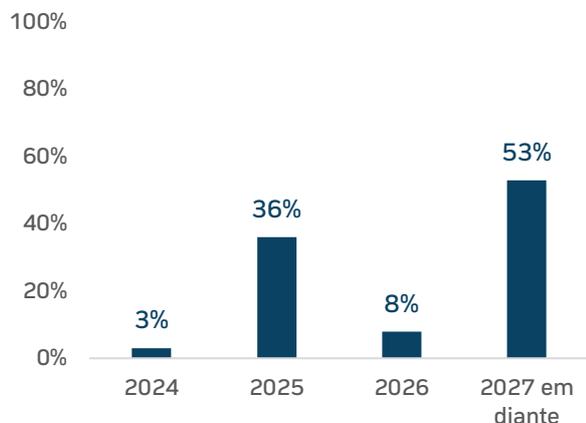
100% Contratos Reajustados pelo IPCA



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

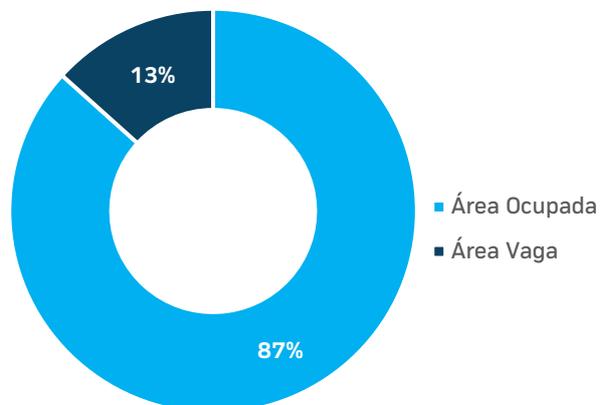


TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

O Fundo encerrou o mês com duas operações que totalizavam R\$ 188,8 MM de saldo devedor, valor equivalente a 27,4% do total de ativos do Fundo na mesma data. Abaixo o histórico e característica das operações.

Em dezembro de 2021 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro no Contrato de Compra e Venda a Prazo para o pagamento da segunda parcela referente à aquisição do Citlog Viracopos, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

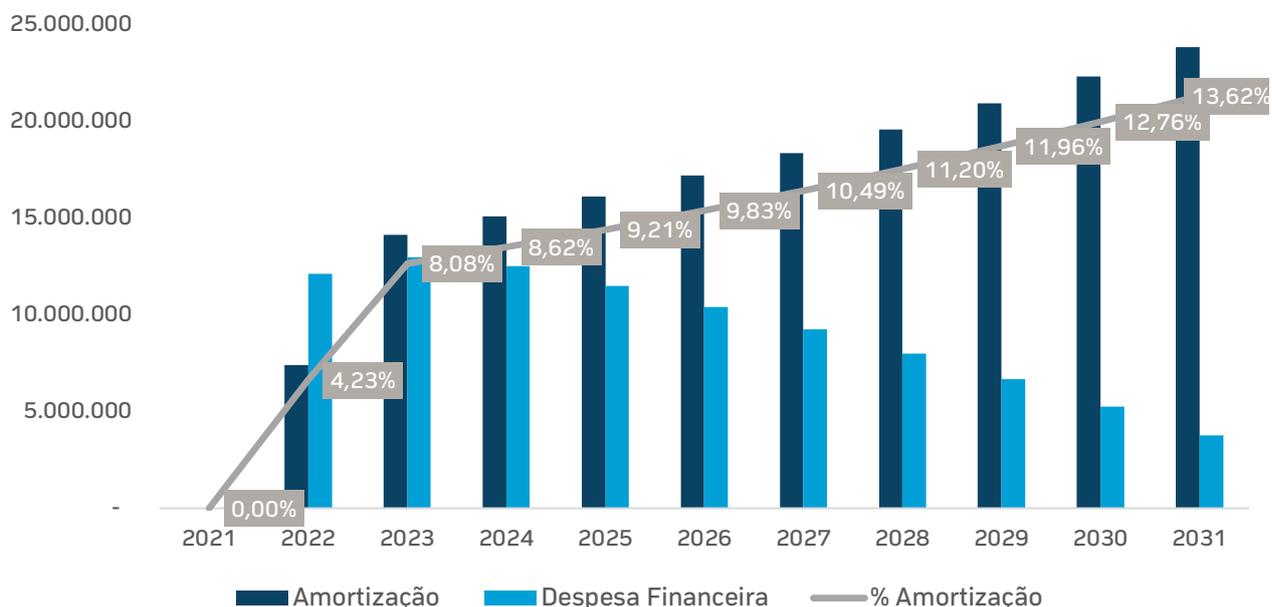
Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	477 ^a , 478 ^a e 479 ^a da TrueSec
Volume	R\$ 174.699.000,00
LTV	49,74%
Garantia	Alienação Fiduciária Citlog Viracopos
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75% ao ano
Data de Emissão	08/12/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 171.721.238,78
Relação Dívida / PL	35,13%

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 29/12/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge

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

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

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

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Séries	114ª da Virgo Companhia de Securitização
Volume	R\$ 17.000.000,00
LTV	77,54%
Garantia	Alienação Fiduciária de Cotas e CCI
Taxa de Emissão	CDI + 2,5% ao ano
Data de Emissão	15/08/2023
Prazo	1.822 dias corridos
Saldo Devedor Atual	R\$ 17.122.682,83
Relação Dívida / PL	3,5%

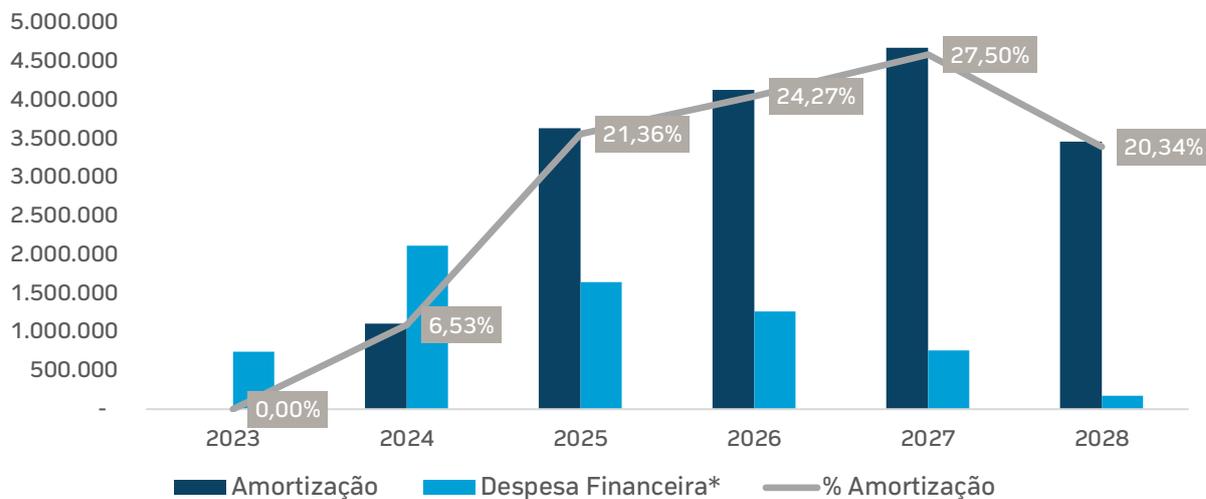
O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

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 29/12/2023, 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	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	6 toneladas / m ²	

SOBRE O ATIVO

O Citlog Sul de Minas é formado por seis galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do Aeroporto Municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge

CITLOG VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

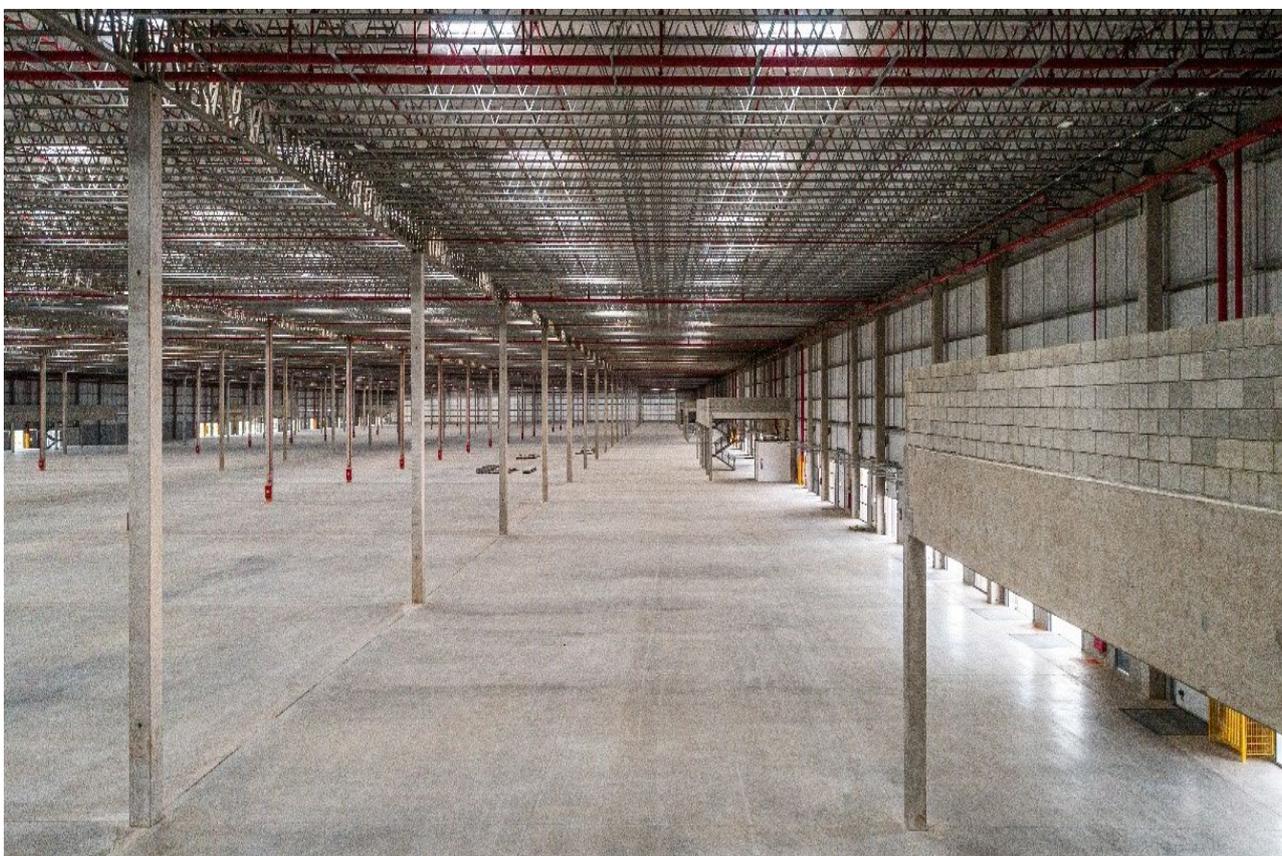
Citlog Viracopos	
Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5. Itupeva – SP
Área do terreno	340.950,18 m ²
Área construída	Galpão A: 49.527,61 m ² Galpão B: 89.341,94 m ²
Módulos	A partir de 4.000 m ²
Docas	Uma para cada 1.000m ²
Pé direito livre	12 m
Espaçamento entre colunas	22 m x 20,5 m
Gerador	Áreas comuns e privativas
Capacidade de piso	6 t/m ²

SOBRE O ATIVO

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Salto - SP	57.358,03 m ²	31.400,00 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

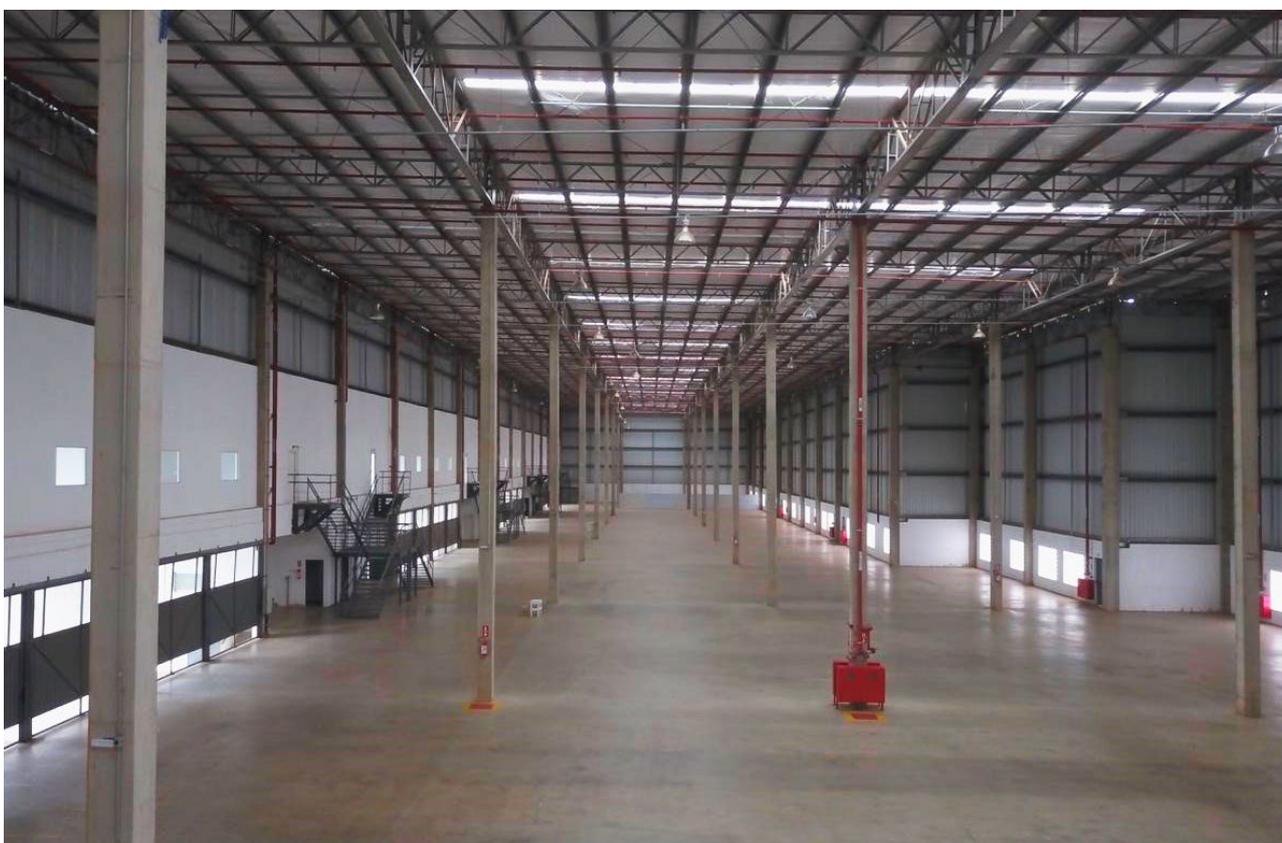
Condomínio Logístico Industrial Salto	
Endereço	Rod. SP 73 - KM37,1 - CEP: 13.329-420
Ano de entrega	2014
Área do terreno	57.358,03 m ²
Área construída	31.400,00 m ²
Pé direito livre	12 m
Número de vagas	84 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar-condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 t / m ²

SOBRE O ATIVO

O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Salto - SP, em uma região com forte vocação logística-industrial, próximo às cidades de Campinas, Sorocaba e São Paulo.

O condomínio possui portaria com guarita blindada, com operação 24h ao dia, vigilância CFTV, restaurante, auditório, estacionamento de carros, área de apoio a motoristas e sistema de sprinklers.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



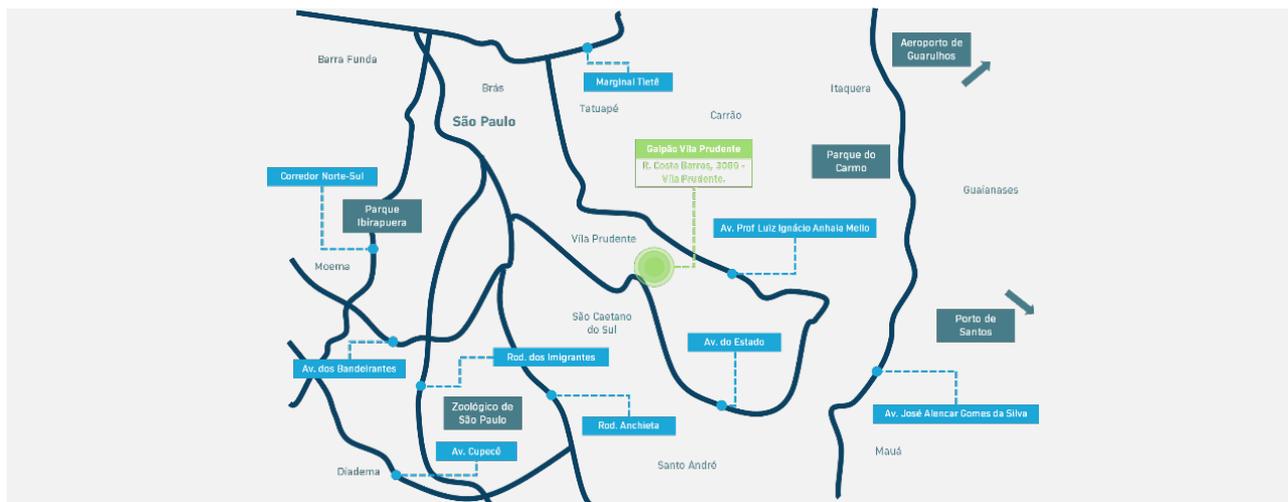
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



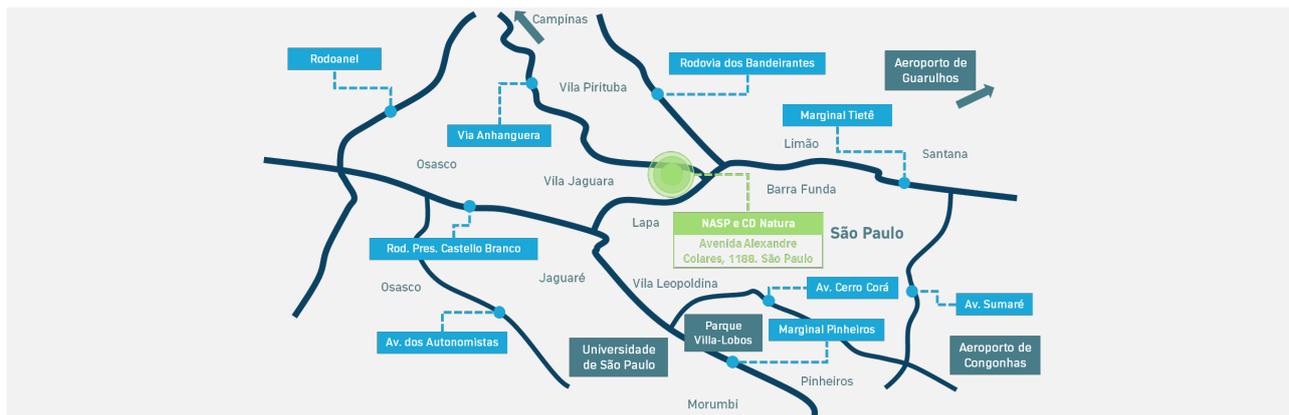
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

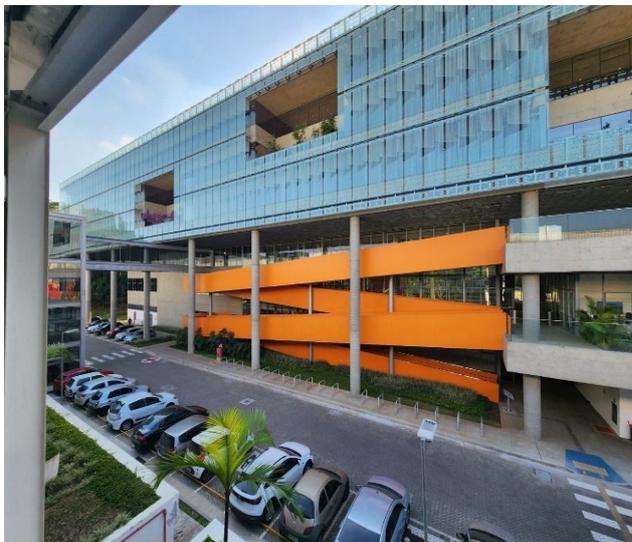
SOBRE O ATIVO

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

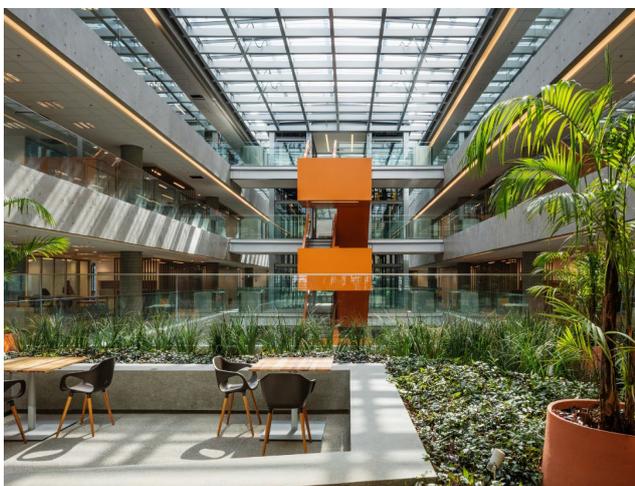
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.



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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **20 de dezembro de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, em 19 de dezembro de 2023, notificação encaminhada pela COOPERCARGA S.A. (“Locatária”), cujo objeto é a rescisão do contrato de locação dos módulos B1 a B8, que somam 44.716,48 m² de área locável total, localizados no Galpão B do Condomínio Citlog Viracopos (“Imóvel”). A área a ser desocupada pela Locatária representa, aproximadamente, 17,8% (dezessete inteiros e oito décimos por cento) da área locável do Fundo e 18,4% (dezoito inteiros e quatro décimos por cento) da receita imobiliária contratada pelo Fundo, nesta data. O contrato de locação prevê aviso prévio de 4 (quatro) meses. Após a efetiva rescisão, a vacância do Citlog Viracopos atingirá 78.041,12 metros quadrados, equivalente a 56% (cinquenta e seis por cento) de sua área locável, enquanto o Fundo totalizará 31,1% (trinta e um inteiros e um décimo por cento) de vacância física. Considerando o valor de aluguel atualmente contratado para os módulos objeto de rescisão e os custos de condomínio e IPTU a eles relacionados, a rescisão representa no resultado operacional e, conseqüentemente do rendimento, um impacto de aproximadamente R\$ 0,21 (vinte e um centavos) por cota do Fundo, quando da efetiva desocupação.

Em **05 de dezembro de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 24 e 31 de agosto de 2023, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que a venda da totalidade do Condomínio Logístico Industrial Salto (“CLIS”), de propriedade do Fundo, conforme Propostas de Aquisição divulgadas nos referidos Fatos Relevantes, não prosperou em razão de não ter havido acordo comercial entre as partes.

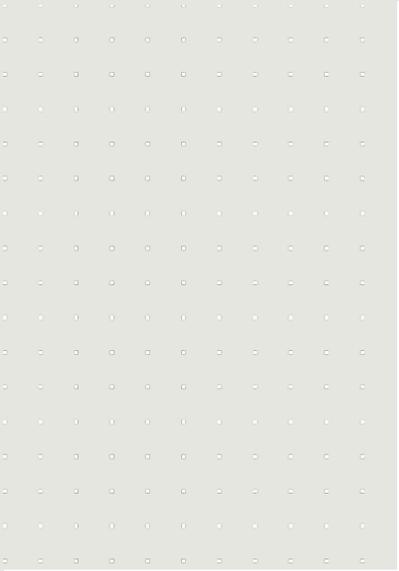
Em **04 de dezembro de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 0,74% superior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 0,99% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.



DOCUMENTOS

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

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