

Hedge Logística FII

HLOG11

FEVEREIRO DE 2022

Relatório Gerencial

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\$ 112,52

COTA DE MERCADO

R\$ 91,90

VALOR DE MERCADO

R\$ 390,58mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.005

ABL PRÓPRIA*

251,2 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

setembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,80% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

Fonte: Hedge. Data base: fevereiro-22.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Fevereiro trouxe uma imensa reviravolta nos mercados, dado que a invasão da Ucrânia pela Rússia foi uma grande surpresa. Podemos afirmar que os serviços de inteligência das grandes potências mundiais já vinham apontando para uma movimentação de tropas russas na fronteira com a Ucrânia e que tanto os EUA quanto a liderança do parlamento europeu soltaram vários alertas sobre a iminência de uma invasão da Ucrânia pelas tropas russas, mas poucos acreditavam que em pleno século XXI pudéssemos assistir a um brutal assalto de uma nação a seu vizinho, com total desrespeito à diplomacia e à civilidade, provocando a maior guerra na Europa desde o fim da Segunda Guerra Mundial. Estamos assistindo perplexos a cenas que imaginávamos que não se repetiriam mais depois do fim da guerra fria, e com certeza encerra-se um ciclo de paz e prosperidade no cenário mundial, de modo que podemos terminar esse conflito com uma situação mais parecida com a que tínhamos nos anos 1950 e 1960. O impacto dessa bárbara atitude russa acabará por isolar sua economia e não temos dúvida de que a recessão que a Rússia viverá vai forçá-la a se sentar à mesa de negociações e alguma reversão da situação atual deverá ocorrer. Mas, enfim, não somos especialistas em geopolítica e não estenderemos nossa análise sobre a guerra além desse breve comentário.

A principal consequência econômica de curto prazo, advinda desse novo cenário será a resiliência da inflação. Inicialmente, ao final do ano passado e começo desse ano, a expectativa dos Bancos Centrais tanto aqui como nas principais economias do mundo era de que o choque inflacionário seria transitório. Os gargalos em algumas linhas de produção vinham sendo gradativamente superados, os impactos da alta de preços das commodities começavam a se dissipar e a volta da livre circulação das pessoas na maioria dos países começava a movimentar de forma positiva a economia. No entanto, iniciamos o ano assistindo a uma guinada na política monetária dos principais Bancos Centrais do mundo, liderados pelo FED, Banco Central americano. Ao perceber que a inflação poderia permanecer alta por um período mais longo, principalmente devido à chegada da economia ao pleno emprego e ao longo período em que vigorou uma política monetária excessivamente expansionista, trazendo de volta uma potencial inflação de demanda e não aquela que se imaginava, em grande parte provocada por choques isolados de preços e gargalos de produção, a liderança do BC americano mudou seu discurso e o mercado passou a prever uma alta de juros maior do que a anteriormente precificada, causando a correção de preços, principalmente nas bolsas americanas, a que assistimos no início do ano. O cenário nos parecia mais cuidadoso, no entanto, bastante compreensível e bem administrado. No cenário doméstico, começávamos a ver os resultados positivos do fato de o Banco Central do Brasil ter sido um dos primeiros a promover essa mudança na política monetária e efetivamente implementar um significativo aumento de juros no Brasil. Esse quadro se alterou profundamente com a emergência da invasão da Ucrânia pela Rússia e a inflação ganhou novo impulso, tanto pelo choque de alta nos preços do petróleo pela grande importância da Rússia na produção e exportação de petróleo e seus derivados, quanto pela interrupção de produção na Ucrânia de alguns grãos, principalmente trigo, cevada e milho, bem como do fornecimento de insumos de muita importância para a indústria de fertilizantes, como o potássio. Esse novo cenário traz um paradigma: se por um lado podemos prever que a guerra trará recessão para a Europa e provavelmente baixo crescimento em outras economias em 2022, também sabemos que a alta de preços de commodities e energia fará com que a inflação permaneça alta por um período mais longo ou até tenha mais um repique para cima no curto prazo. O risco aqui é a tão temida estagflação, onde a economia patina e a inflação empina. Dificilmente teremos como fugir dessa situação no curto prazo.

Acreditamos que o Brasil também sofrerá as consequências dessa movimentação no cenário geopolítico mundial. Provavelmente o Banco Central do Brasil será obrigado a subir a Selic para um patamar um pouco mais alto do que o anteriormente pretendido e as expectativas de qual será o juro terminal ao fim desse ciclo de aperto monetário já se moveram de um nível ao redor de 12,25% para algo em torno de 13,25%. Essa movimentação na expectativa dos juros fez com que o IFIX tivesse perdas em fevereiro e o Ibovespa revertere o bom desempenho do início do mês, conseguindo terminar com pequena alta de 0,89%, mas nitidamente mudando de trajetória. O destaque positivo foi a grande entrada de investimento estrangeiro no ano para o mercado secundário na Bolsa: depois de R\$ 32,49 bilhões em janeiro, tivemos mais R\$ 30,13 bilhões em fevereiro. Também temos que destacar o comportamento do real, que se valorizou mais 2,81% em fevereiro, alcançando um ganho de 7,51% em 2022 até o fim de fevereiro.

Fazer previsões em um quadro de tanta volatilidade e incertezas, com a questão geopolítica aumentando sobremaneira sua relevância, torna-se muito difícil. Não sabemos quanto tempo durará essa guerra e qual será

o desenho final das relações econômicas e diplomáticas entre os principais agentes no tabuleiro político mundial ao término do conflito. No entanto, podemos perceber que o Brasil está mais preparado para a atração do investimento estrangeiro, tanto pela distância geográfica do conflito quanto pelo fato de ser um dos grandes exportadores de commodities do mundo. E mais ainda pelo fato de ter acertado o passo de sua política monetária com rapidez e intensidade. Parece óbvio que sofreremos, no curto prazo, o impacto da alta dos preços, principalmente petróleo e grãos, mas teremos safras agrícolas boas em 2022 e provavelmente algum mecanismo provisório de controle de preços sobre os combustíveis que nos permitirá controlar o impacto inflacionário. Isso posto, temos a convicção que os ativos brasileiros estão baratos e que essa queda de preços nas ações e ativos imobiliários brasileiros representam uma excelente oportunidade de investimento, afinal, tanto os FII como as ações, especialmente do segmento financeiro e de commodities, tem um carregamento muito positivo, com dividend yield bastante elevado e preço absoluto muito descontado.

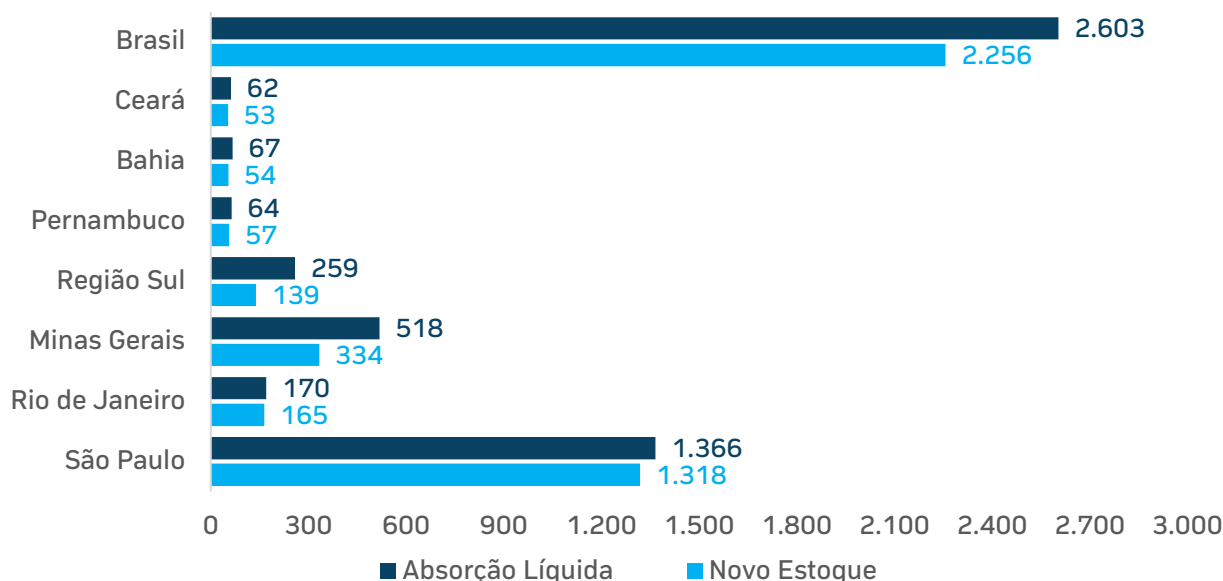
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

Após um ano de crescimento acelerado em 2020, o mercado de galpões logísticos continuou em expansão em 2021, superando as marcas de absorção líquida e novo estoque do ano anterior. Foram cerca de 2,3 milhões de m² entregues no país, sendo que quase 60% dessa área foi entregue no estado de São Paulo, segundo dados da Buildings. Com absorção líquida de 2,60 milhões de m², o mercado segue com tendência de baixa da taxa de vacância no país.

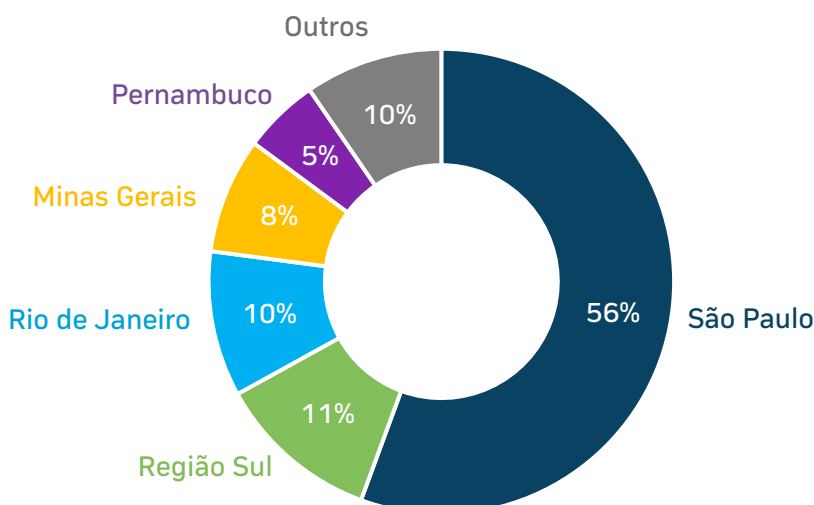
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²)



Fonte: Buildings / Hedge (data base: jan/22)

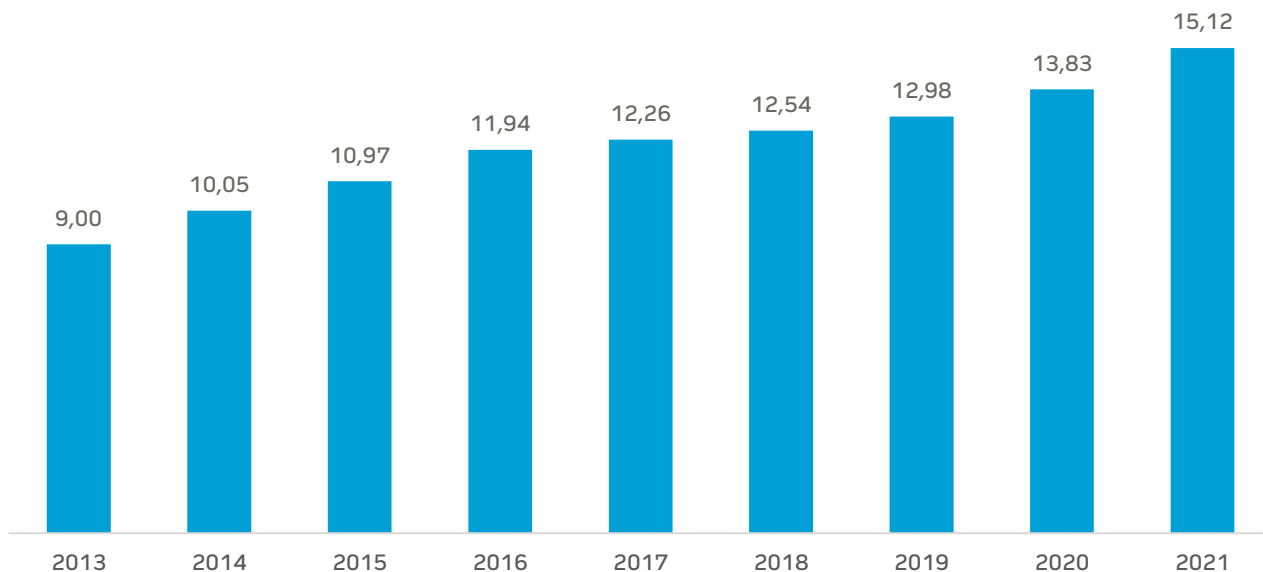
São Paulo representa 56% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 20% desde o início de 2019, atingindo 27,2 milhões de m² em condomínios logísticos. Desse valor, são pouco mais de 15 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m² em galpões em 2013, crescendo 68% nos últimos nove anos. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

Estoque – dezembro/2021



Fonte: Buildings / Hedge (data base: jan/22)

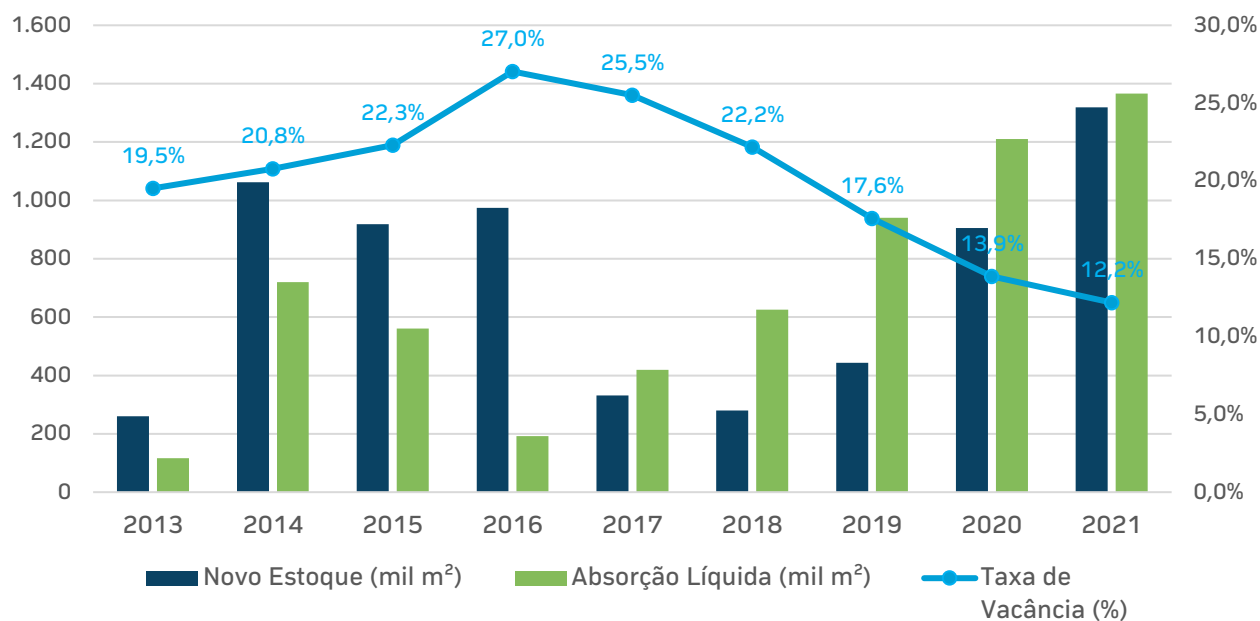
Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m²):



Fonte: Buildings / Hedge (data base: jan/22)

Focando no estado de São Paulo, também é possível observar tendência de queda da taxa de vacância, que atingiu 12,2% no fechamento de 2021. O valor já é o menor dos últimos 10 anos, e menos da metade do pico de 2017, quando o índice atingiu o pico do último período, em 27%. Mesmo com o ritmo de lançamentos acelerado dos últimos dois anos, foi possível observar um aumento do preço pedido no último trimestre, para R\$ 19,98/m², ante R\$ 17,55/m² observados no fechamento de 2020. Em dezembro, a absorção líquida no estado foi de 157 mil m², maior absorção do ano, segundo dados da Cushman. Ainda assim houve um leve aumento de vacância no mês, em razão do alto volume de estoque entregue.

Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (mil m²):



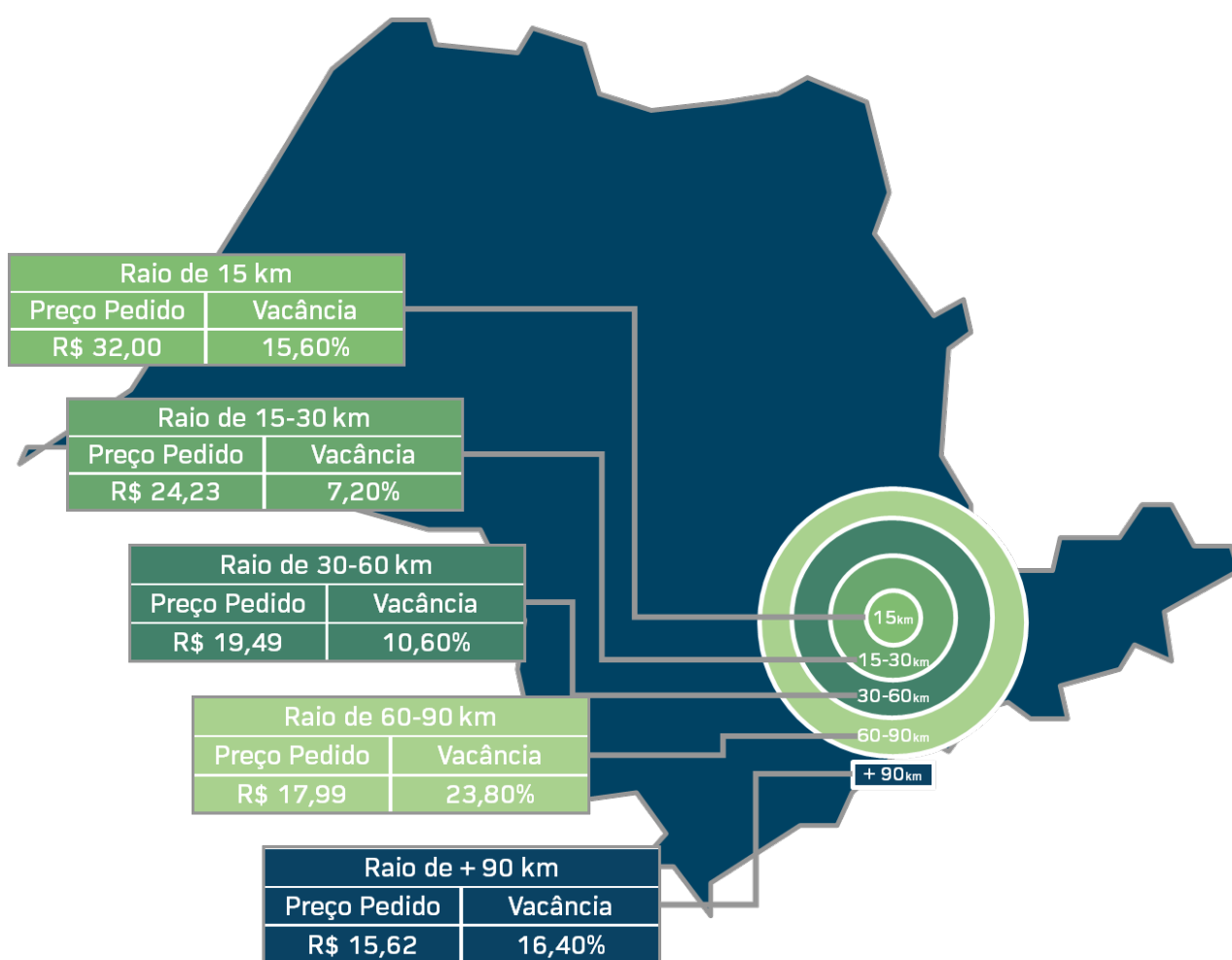
Fonte: Buildings / Hedge (data base: jan/22)

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado, notamos grandes diferenças nas taxas de vacância e aluguel pedido. No raio de até 15 km da capital, encontramos aluguéis que em muitos casos superam os R\$ 30,00/m², e uma taxa de vacância bastante baixa. Trata-se de uma região ainda dentro da mancha urbana de São Paulo, com empreendimentos na capital, em Guarulhos e no ABC, sem grandes

lançamentos desde 2012, devido ao zoneamento da região, que dificulta o desenvolvimento de novos empreendimentos. A vacância teve um aumento considerável em 2021 em razão da inauguração do Goodstorage Marginal, com 15 mil m² de ABL. Bastante requisitada por empresas de e-commerce e varejistas que buscam entrega rápida, essa região atende muito bem o last mile e proporciona uma eficiência logística que justifica os elevados preços cobrados.

Os raios de 15 a 30 km e 30 a 60 km concentram a maior parte do estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos recentes e concentram imóveis A e A+, sendo muito solicitadas por empresas de e-commerce 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\$ 20/m². Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões do Estado, 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. A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades do interior, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.



Fonte: Cushman / Hedge (data base: jan/21)

Entendemos que, em 2022, as empresas continuarão 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.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2022, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 15 de março de 2022, aos detentores de cotas em 25 de fevereiro de 2022.

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 e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

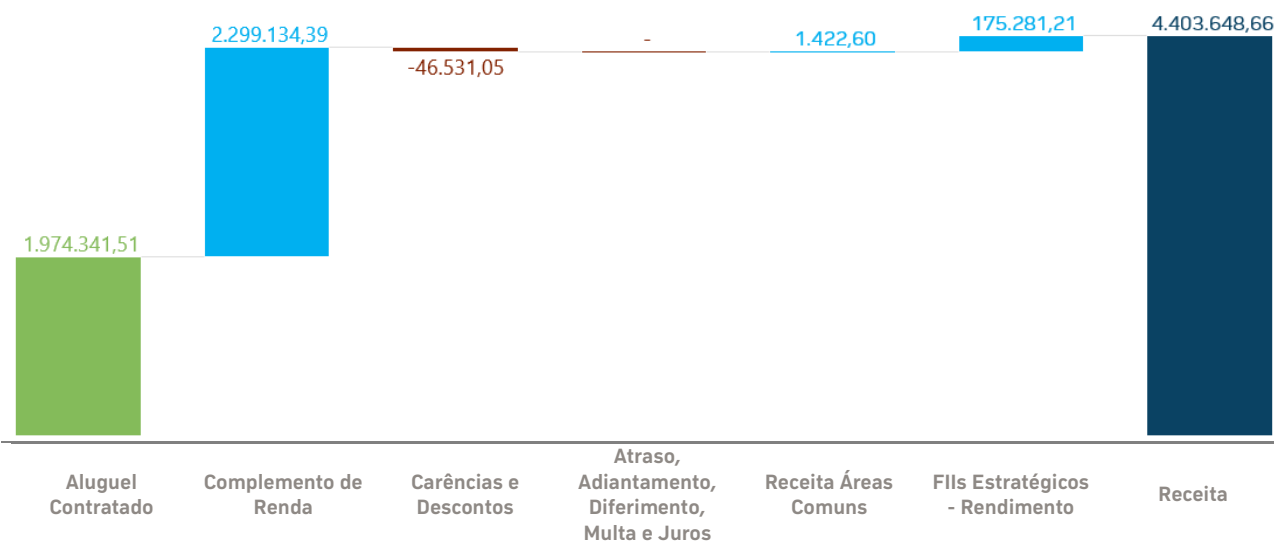
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HLOG11	fev-22	2022	12 meses	Início
Receita Imobiliária	4.403.649	8.240.199	39.310.840	64.787.978
Imóveis	4.226.945	7.886.791	37.297.296	61.883.394
Receita de áreas comuns	1.423	2.845	16.981	16.981
FIs Estratégicos - Rendimento	175.281	350.562	1.996.563	2.887.603
Outras Receitas	143.957	308.683	1.526.007	2.585.422
FIs Líquidos - Rendimento	116.351	255.101	1.265.114	1.857.967
Renda Fixa	27.606	53.582	260.893	727.454
Total de Receitas	4.547.606	8.548.881	40.836.847	67.373.400
Despesas Imobiliárias	(55.276)	(33.939)	(638.991)	(990.318)
Despesas Operacionais	(400.512)	(358.266)	(4.535.459)	(7.180.395)
Despesas Financeiras	(966.199)	(1.928.794)	(1.928.794)	(1.928.794)
Total de Despesas	(1.421.987)	(2.320.999)	(7.103.244)	(10.099.507)
Resultado Operacional	3.125.619	6.227.883	33.733.603	57.273.893
Lucro Operações	(57.563)	(74.767)	(69.974)	132.784
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	2.373	19.366
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(57.563)	(74.755)	(71.875)	125.278
IR Ganho FIs	-	(12)	(472)	(11.859)
Resultado	3.068.056	6.153.116	33.663.630	57.406.677
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	-	164.281
Resultado HLOG11	3.068.056	6.153.116	33.663.630	57.242.396
Rendimento HLOG11	2.762.500	5.525.000	32.300.000	54.571.800
Resultado Médio / Cota	0,72	0,72	0,66	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,65	0,65	0,63	0,63

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Compreende também os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos preponderantemente destinados à exploração logística e industrial. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados; e despesas financeiras, aquelas relacionadas aos ativos financeiros o fundo, como por exemplo pagamento de juros de CRI.

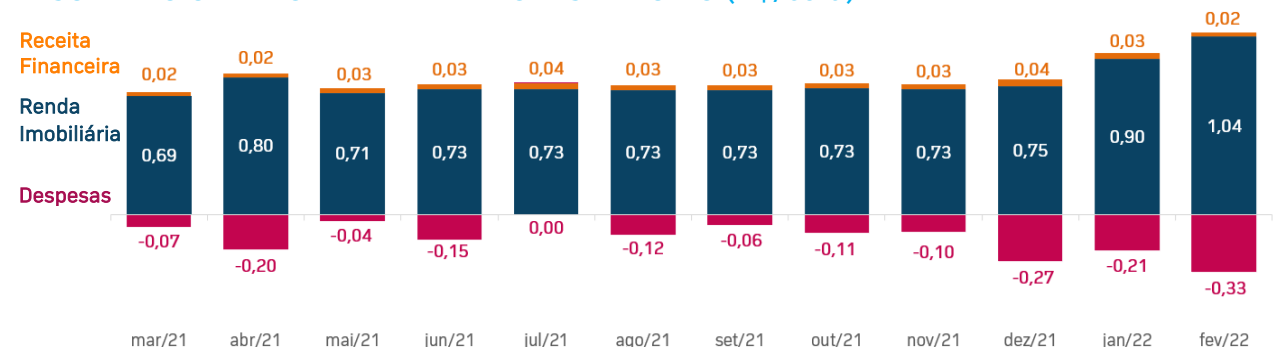
Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (FEVEREIRO/22)



Fonte: Hedge.

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



0,66	0,64	0,62	0,69	0,61	0,77	0,63	0,69	0,65	0,66	0,51	0,73	0,72
0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,65	0,65

Resultado - Rendimento - Média

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%.

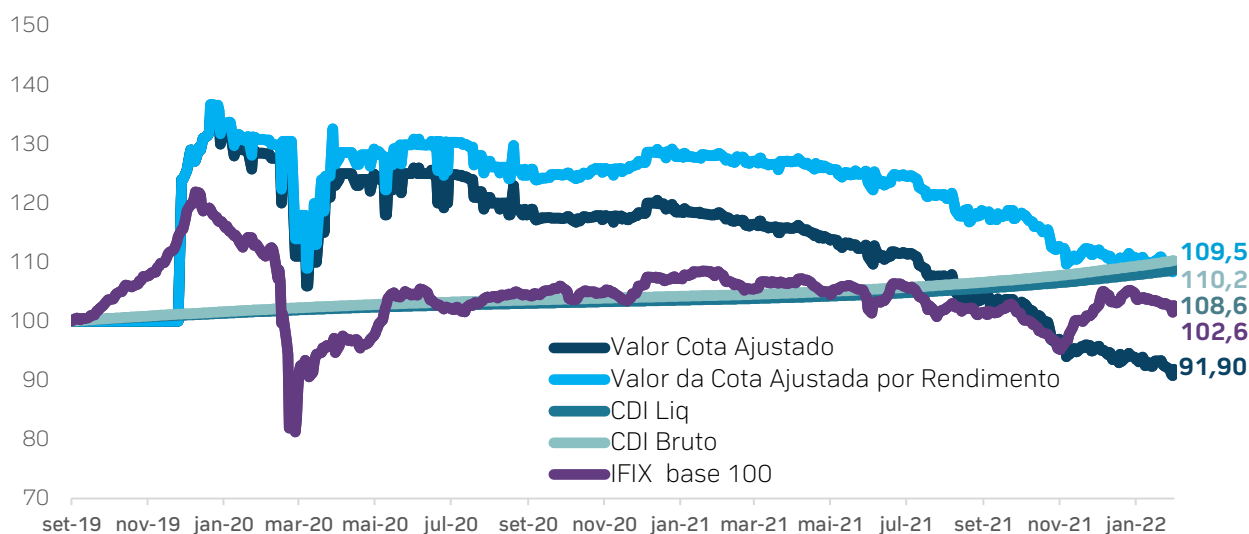
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	fev-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	93,93	95,07	118,41	100,00
Renda Acumulada	0,67%	1,33%	6,38%	17,57%
Ganho de Capital Líq.	-2,16%	-3,33%	-22,39%	-8,10%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,50%	-2,02%	-11,42%	8,25%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-18,11%	-12,08%	-5,87%	3,34%
% CDI Líquido	-	-	-	95%
Retorno Total Bruto	-1,5%	-2,0%	-16,0%	9,5%
IFIX	-1,3%	-2,3%	-5,0%	2,7%
% do IFIX	-	-	-	353%

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.



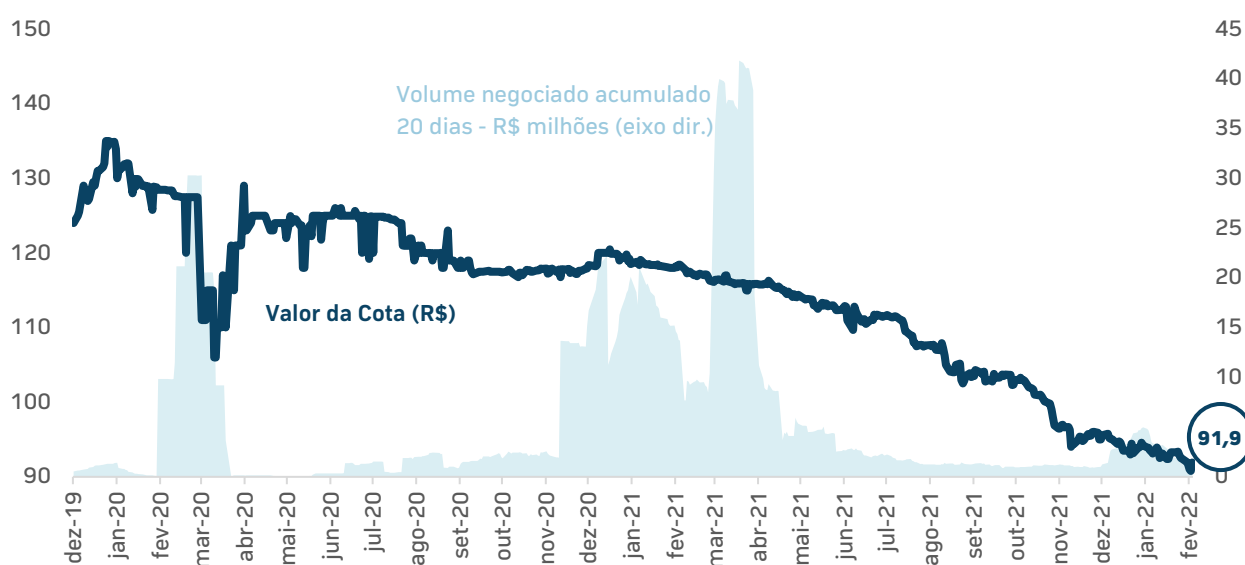
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 91,90 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 390,58 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 112,52. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 96% dos pregões da B3.

	fev-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,58	4,98	71,77	161,61
Giro (em % do total de cotas)	0,40%	1,26%	15,11%	46,40%

* Considera os pregões a partir de 23 de dezembro de 2019, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Economática.

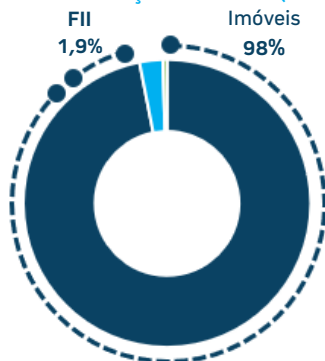


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

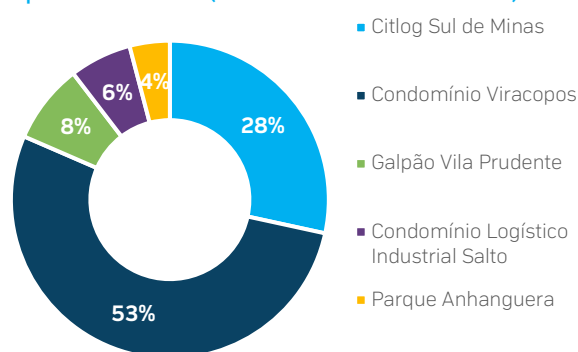
Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Estratégicos	97,9%
FIIs Líquidos	1,8%
Renda Fixa	0,3%

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



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

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2022 com investimento em cinco empreendimentos que somam aproximadamente 251,2 mil m² de ABL. São eles: Condomínio Citlog Sul de Minas, Condomínio Viracopos, Condomínio Logístico Industrial Salto, Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, através de cotas do fundo PQAG11. Os imóveis estão inseridos nos estados de Minas Gerais e São Paulo, conforme distribuição apresentada no mapa abaixo.

Em dezembro de 21 o Fundo firmou a escritura definitiva de cessão de direitos remanescentes de direito real de superfície e sub-rogação de direitos e obrigações do imóvel denominado "Condomínio Viracopos", condomínio logístico de alto padrão localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5, na cidade de Itupeva – SP.

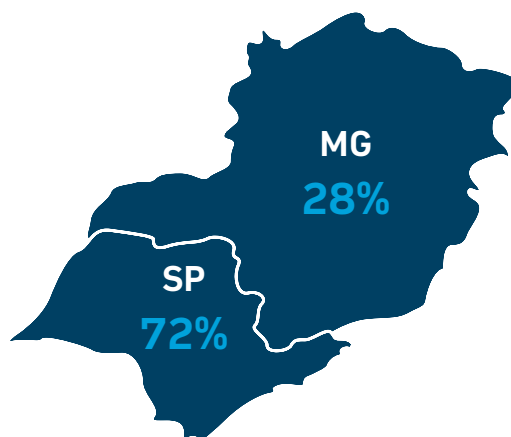
Em dezembro de 2021 os ativos do Fundo foram reavaliados a mercado (valor justo) pelas empresas Cushman & Wakefield e CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 0,10% inferior ao valor contábil de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 0,12% no valor patrimonial da cota do Fundo na data da reavaliação.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	5
Área bruta locável	251.225,78 m ²

Fonte: Hedge

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)



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

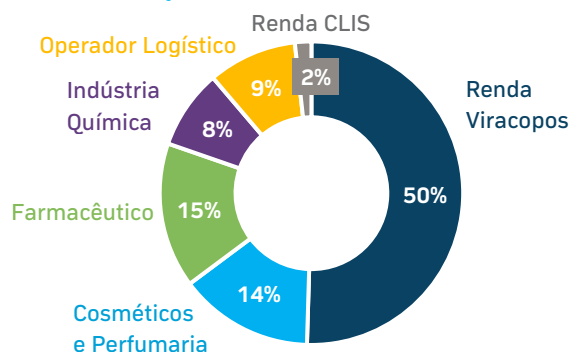
Os gráficos abaixo apresentam a diversificação por setor de atuação dos locatários e por empresa de acordo com sua participação na Renda Imobiliária, considerando os cinco empreendimentos da carteira do Fundo. Apenas os gráficos "Setor Atuação Locatários", "Locatários" e a tabela "Carteira de imóveis" consideram o ativo Parque Anhanguera, detido através de cotas do Fundo PQAG11. Os demais gráficos, referentes aos contratos

de locação, consideram apenas os ativos detidos diretamente pelo Fundo, à exceção do Condomínio Viracopos, empreendimento em construção.

A Renda Imobiliária é calculada considerando os aluguéis devidos da competência do mês de janeiro-22, que devem integrar o caixa do Fundo no mês seguinte, fevereiro-22, uma vez que os aluguéis são pagos de forma postecipada.

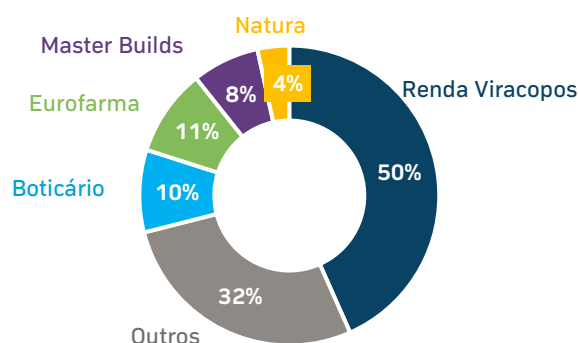
O Fundo possui um contrato de locação com reajuste previsto para fevereiro, com correção pelo IPCA. Em 2022, dois contratos de locação, que representam 29% das receitas de locação possuem previsão de término. Em ambos os casos, as negociações para renovação encontram-se em fase avançada.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

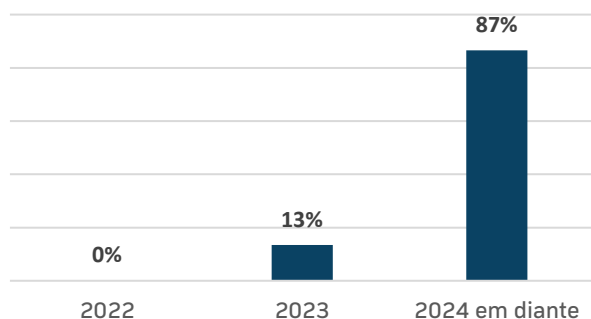
LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

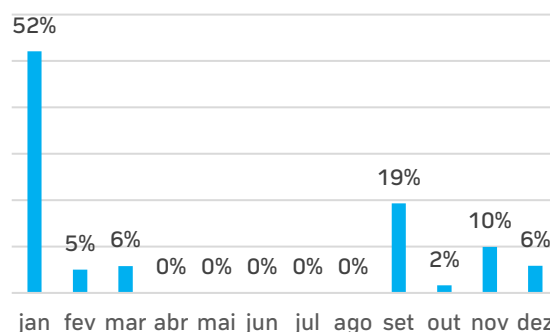
CONTRATOS DE LOCAÇÃO ¹

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



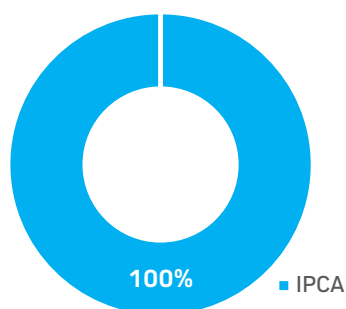
Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS (% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



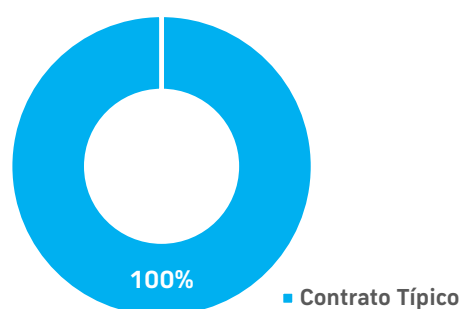
Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE (% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



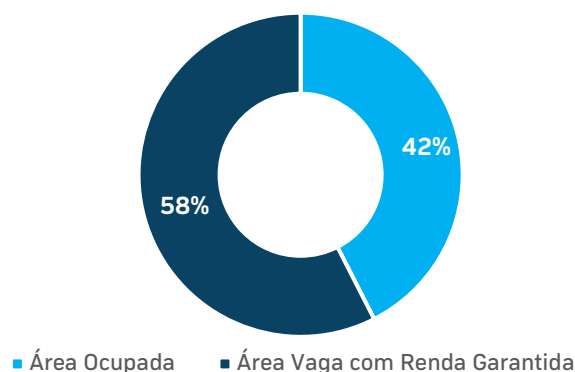
Fonte: Hedge

TIPO DE CONTRATO (% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA ^{(2) (3)}



Fonte: Hedge

- (1) Representam 96% da Renda Imobiliária.
- (2) Considera apenas contratos de locação firmados diretamente com o Fundo.
- (3) Não considera ativos em construção.
- (4) Considera contratos de renda mensal garantida.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 15 de dezembro de 2021 foi emitido um CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários com lastro em Contrato de Compra e Venda a Prazo para o pagamento de parte da aquisição do ativo Condomínio Viracopos.

O CRI será amortizado em 120 parcelas mensais, pagas todo dia 15 e cada mês. O primeiro pagamento ocorrerá em 17 de janeiro de 2022 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 15/12/2031.

O saldo devedor em 25/02/22 era de R\$ 177 milhões.

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 3 séries
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75 % a.a.
Relação Dívida / PL	36,98%
Garantia	Alienação Fiduciária Condomínio Viracopos

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04

Participação do Fundo 100%	Localização Varginha - MG	Área do terreno 173.706,15 m ²	Área locável 66.304,15 m ²
-------------------------------	------------------------------	--	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	LOG 02	LOG 03	LOG 04
Endereço	R. Citlog, 333 - Condomínio Industrial Tecnológico, Aeroporto - Varginha - MG		
Ano de entrega	2015	2016	2017
Área do terreno	40.557,97 m²	133.148,18 m²	
Área construída	9.712,37 m²	28.295,89 m²	28.295,89 m²
Pé direito livre	12 m		
Número de vagas	23 vagas	137 vagas	137 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento		
Ar condicionado	Não possui	Possui (instalado por locatários)	
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	5 toneladas / m²	6 toneladas / m²	

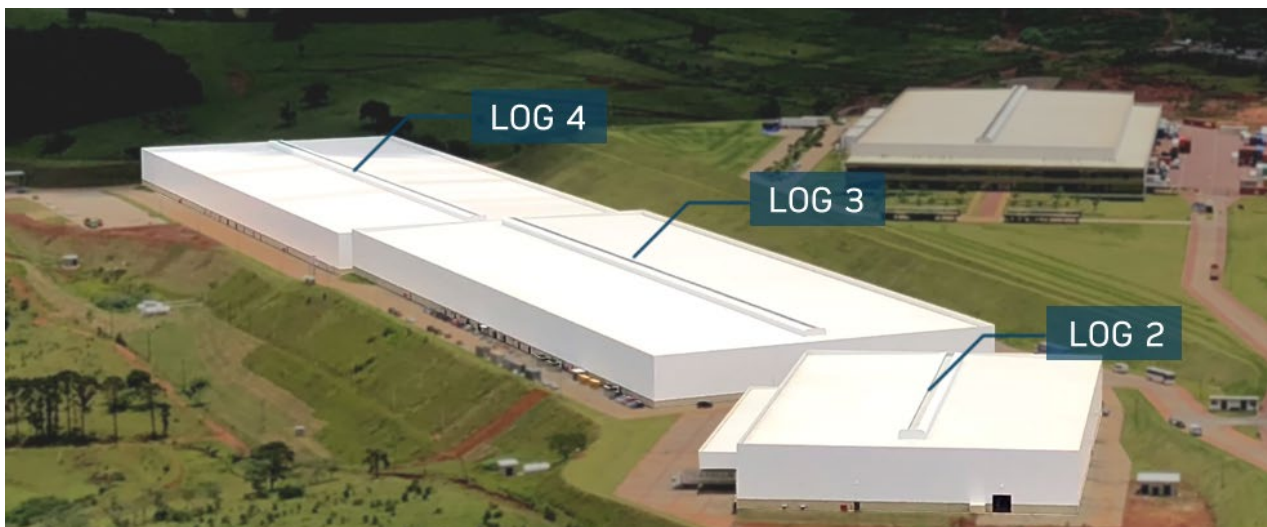
SOBRE O ATIVO

O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por quatro 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, 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.

No fechamento de dezembro de 2021, o condomínio encontrava-se 100% ocupado. A obra de atualização do sistema de combate a incêndio no Log 02, contemplando a instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações foi concluída em agosto e o novo AVCB, contemplando as adequações técnicas recém implementadas, foi emitido em setembro.

Ainda, o condomínio Citlog Sul de Minas passa por uma readequação da infraestrutura elétrica. O novo projeto atenderá as exigências da concessionária local, demanda de novos inquilinos e trará melhorias para a operação do empreendimento. A obra também foi concluída em agosto, restando apenas as adequações de responsabilidade da CEMIG, ajustes de rede e energização das novas cabines primárias, aguardadas para os próximos meses.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



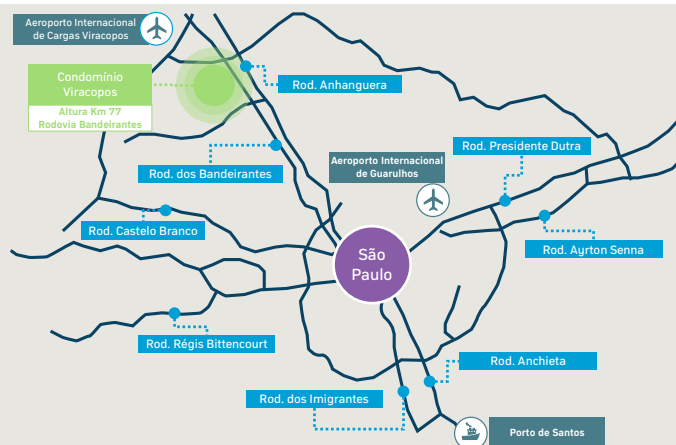
Fonte: Hedge

CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

Participação do Fundo	Localização	Área do terreno	Área locável
100%	Itupeva - SP	340.950,18 m ²	138.870,00 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Condomínio 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 A, 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 12 m e capacidade de piso de 6 t/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, cafeteria, área de apoio à 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.

A aquisição contempla uma renda mensal equivalente a 7,9% ao ano durante todo o período de obras e até um ano após a conclusão do empreendimento. O Fundo realizou o pagamento do saldo remanescente do valor da aquisição do ativo na data de conclusão da obra, em 15 de dezembro de 2021, mediante a securitização

do Compromisso de Venda e Compra de Direito Real de Superfície ("CRI"), no montante de R\$ 174.700.000,00 ("Preço de Aquisição do DRS + Despesas").

A administradora predial acompanhou as últimas semanas da obra e desde o dia 06/12 há um gerente predial residente no empreendimento. No momento, a construtora ainda permanece no local concluindo pendências irrelevantes e pequenos ajustes, com previsão de conclusão até o final de fevereiro.

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Goodman/Diase. Fotos de 26/11/2021.

COMERCIALIZAÇÃO

A Erea Advisory, empresa especializada no setor de galpões logísticos e industriais, foi contratada para comercialização do imóvel com exclusividade.

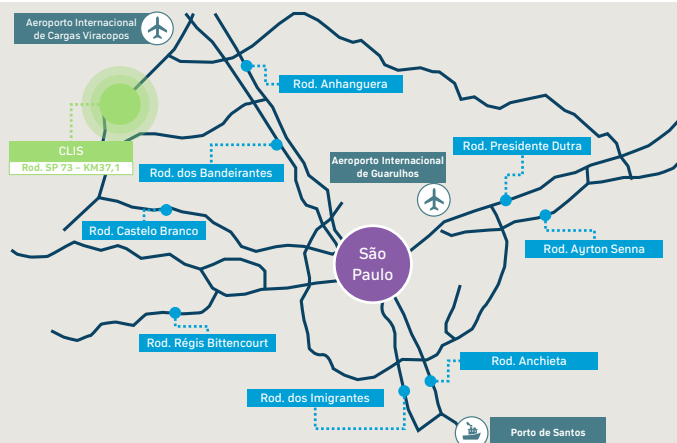
No momento, a equipe está em contato com 11 empresas que estão buscando espaços na região. Estão em andamento negociações com 4 delas, totalizando uma demanda de 101 mil m² de ABL. Em fevereiro ocorreram duas visitas comerciais no empreendimento. As maiores demandas por área são dos setores de Atacado/Varejo, E-commerce, Logística e Automotivo.

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, numa região com forte vocação logística-industrial, próximo às cidades de Campinas, Sorocaba e São Paulo.

Possui contratos típicos de locação e a aquisição contempla uma renda garantida mensal equivalente a 8,45% ao ano, equivalente a R\$ 316.000,00, por 18 meses a partir da data de compra do ativo.

O imóvel encerrou o mês de dezembro com 4 locatários e três módulos vagos, apresentando vacância física de 15,8%. Cinco módulos estão em locação provisória, por tempo indeterminado. O Fundo mantém tratativas para a locação da área que atualmente está ocupada de forma provisória, com previsão de ocupação ainda no primeiro semestre de 2022. Em razão da renda mínima garantida, a vacância financeira é zero até o fim do primeiro semestre.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



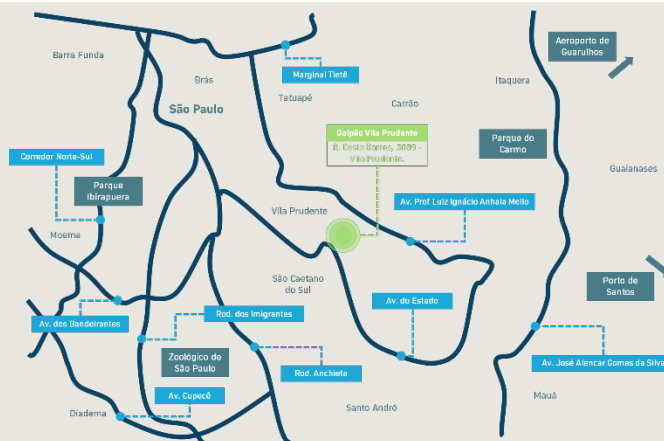
Fonte: Hedge

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



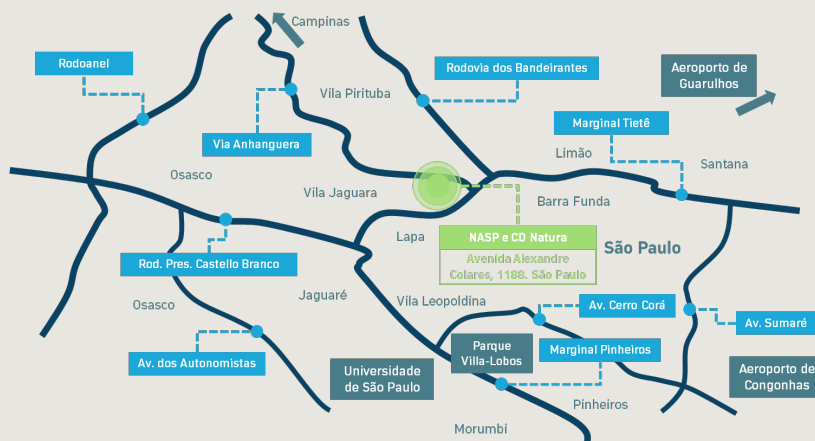
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

Localização	Área do terreno	Área construída
São Paulo - SP	112 mil m ²	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		
Número de pavimentos	6	1 / 2	1 com mezanino
Bicicletário	Possui		
Ar condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	-	-	4 t / m ²

SOBRE O ATIVO

O complexo NASP é formado por três ativos, integrados entre si em um terreno de cerca de 112 mil m². São eles: (i) sede administrativa; (ii) edifício anexo e (iii) centro de distribuição.

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.

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

Com uma história de 51 anos, a Natura se transformou na maior multinacional brasileira de cosméticos, presente em mais de 100 países e 4ª maior empresa de beleza do mundo.

Dona das marcas Natura, Avon, The Body Shop e Aesop, o grupo conta com 6,3 milhões de consultoras de vendas, 3 mil lojas próprias e franqueadas e 40 mil colaboradores e associados.

Com capital aberto na bolsa de valores de São Paulo (B3) e na New York Stock Exchange (NYSE), a empresa reportou R\$ 43,4 bilhões de receita bruta e R\$ 173 milhões de lucro líquido em 2019.

O ativo do fundo Parque Anhanguera (PQAG) possui contratos atípicos de locação com a empresa Natura com vencimentos em 2032 e 2033.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **23 de fevereiro de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Hedge"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento imobiliário administrados pela Hedge Investments será enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

Para mais informações do comunicado acesse o [link](#).

Em **23 de dezembro de 2021**, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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) pelas empresas Cushman & Wakefield e CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 0,10% inferior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 0,12% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **15 de dezembro de 2021**, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Administradora, e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Gestora 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 firmou, naquela data, a escritura definitiva de cessão de direitos remanescentes de direito real de superfície e sub-rogação de direitos e obrigações do imóvel denominado "Condomínio Viracopos", condomínio logístico de alto padrão localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5, na cidade de Itupeva – SP ("Imóvel"), da Goodman BTS Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.561.839/0001-80, conforme previsto nos termos do compromisso de venda e compra de direito real de superfície firmado em 08 de agosto de 2021.

O pagamento da transação pelo preço real foi de R\$ 173.858.537,78 (cento e setenta e três milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e trinta e sete reais e setenta e oito centavos) ("Preço de Aquisição do DRS"), pago à vista na data de hoje, mediante a securitização do Compromisso de Venda e Compra de Direito Real de Superfície ("CRI"), conforme termos de securitização de séries 477ª, 478ª e 479ª da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), os quais serão disponibilizados no site da Securitizadora.

As despesas iniciais do CRI no valor de R\$ 667.864,65 (seiscentos e sessenta e sete mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) foram retidas no momento da integralização do CRI pela Securitizadora, bem como o montante de R\$ 173.597,57 (cento e setenta e três mil, quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta e sete centavos), necessário para composição do fundo de despesas ("Despesas").

Esta transação foi estruturada com o objetivo de efetuar o pagamento do saldo final para a aquisição do Imóvel, o qual se encontrava em fase de construção, com entrega prevista para o quarto trimestre de 2021, conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020, disponível no [link](#), com informações adicionais sobre o ativo e portfólio do Fundo.

O Imóvel é um empreendimento de uso logístico e industrial, localizado na cidade de Itupeva e desenvolvido com os mais altos padrões de infraestrutura e qualidade, idealizado para receber operações dos mais diversos setores. A negociação para aquisição envolveu, por parte do vendedor, complemento de renda em valor equivalente a R\$ 16,00 (dezesesseis reais) por m² pelo período de doze meses contados da presente data. Considerando a estrutura de pagamento e a condição de renda indicadas, bem como os contratos de locação

vigentes dos demais ativos do Fundo na presente data, a Gestora projeta um aumento no nível de distribuição de rendimentos, para os próximos 12 meses, de R\$ 0,02 a R\$ 0,04.

A Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante com informações adicionais sobre o ativo e portfólio do Fundo. A operação atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no regulamento do Fundo. Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá não distribuir até 5% dos resultados auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

Em **05 de agosto de 2021**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data (“Consulta Formal”). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 9,60% (nove inteiros e sessenta centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos dos Cotistas votantes, representando 25,86% (vinte e cinco inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) da base votante do Fundo, a possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de acordo com os termos e condições constantes da Ordem do Dia e, consecutivamente a inclusão do novo parágrafo 3º no artigo 9º do Regulamento.

Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos dos Cotistas votantes, representando 25,86% (vinte e cinco inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) da base votante do Fundo, a possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoa a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item I da Ordem do Dia, com a consequente inclusão do novo parágrafo 4º no artigo 9º do Regulamento.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações financeiras 2020](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, 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). 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br