

Hedge Logística FII

HLOG11

MARÇO 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\$ 112,12****COTA DE MERCADO****R\$ 91,78****VALOR DE MERCADO****R\$ 390,07mi****QUANTIDADE DE COTAS****4.250.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****4.140****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: março-22.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em março, tivemos muitos desdobramentos de eventos que já estavam no radar há algum tempo. Houve, sem dúvida, um pouco mais de certezas em relação a tendências que já estavam despontando no cenário de investimentos e algumas alterações de rumo. Inquestionavelmente, a grande surpresa foi a evolução da invasão da Ucrânia pela Rússia. Poucos analistas esperavam que esse conflito fosse ser demorado. A grande maioria esperava um desfecho rápido, como foi aquele que vimos na invasão da Criméia em 2014, mas não foi o que aconteceu dessa vez. O exército ucraniano, com o suporte de armamento ocidental e sua aguerrida população, deram provas definitivas que não aceitarão a dominação russa, forçando, inclusive, um recuo tático do exército russo para rever a estratégia de ataque inicialmente imaginada. Destaque negativo, também, para as noticiadas atrocidades cometidas pelo exército russo contra a população civil de regiões dominadas por suas tropas. É lamentável que ocorram barbaridades como essas em pleno século XXI. Do ponto de vista econômico, o fluxo de fornecimento de petróleo russo não foi muito impactado, mas por outro lado teremos interrupções no fornecimento de fertilizantes e de algumas commodities como trigo, milho, óleo de girassol e outras em que Rússia e Ucrânia têm forte destaque na produção em relação à oferta global. Os preços mais altos, tanto da cadeia do petróleo quanto de algumas cadeias de grãos estão contribuindo bastante para alta de preços que estamos vendo em todo o mundo, com a FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura), inclusive, apontando que os preços dos alimentos no mundo estão no maior patamar da história. No entanto, a inclinação da curva de alta já diminuiu e, em alguns casos, até cedeu um pouco e já está começando a apontar para uma estabilização ainda que em preços bastante elevados.

Saindo da questão geopolítica e entrando nas questões mais ligadas à economia, mas ainda focando no plano exterior, assistimos em março à consolidação da visão mais conservadora do FED (Banco Central Americano) para a política monetária que pretende implementar nos próximos meses. Consagra-se o cenário de sucessivas altas para as próximas reuniões, com a maioria dos analistas apostando em duas altas de 0,50% nas reuniões de 04/05 e 11/06. Também já devemos ter a mudança da política de compra de títulos, deixando vencer os títulos do tesouro que carrega sem renovação e mesmo vendendo alguns títulos ligados a hipotecas imobiliárias. A especulação agora passa a ser qual será a taxa terminal do juro americano ao fim desse ciclo de aperto monetário. Pelo fato de a economia americana estar hoje em uma situação de pleno emprego, estarmos vivenciando uma forte alta das commodities e ainda termos alguns gargalos em cadeias produtivas que não se normalizaram, acreditamos que o FED terá de lidar com o impacto inflacionário por muito tempo. Aliás, os EUA, estão lidando com a maior taxa de inflação dos últimos 40 anos. Assim, nossa visão é que o FED terá que levar a sua taxa de juros de referência acima de 3,50%, o que pode causar impactos no comportamento das bolsas de valores americanas que podem passar por um processo de realização mais intenso.

Com relação a COVID19, aparentemente o seu impacto nas economias ocidentais já está diminuindo, devido às altas taxas de vacinação e ao surgimento de remédios que parecem ser bastante efetivos na redução dos efeitos da doença e com isso estamos assistindo a um processo de normalização na mobilidade das pessoas, o que é bastante positivo para a economia, especialmente no que diz respeito ao setor de serviços que foi um dos mais afetados pela pandemia. Cabe aqui a ressalva de que a China está vivendo seu pior momento em número de casos de COVID19 e continua com uma política de lockdowns que deve contribuir para a manutenção do estado de atenção em relação à normalização de algumas cadeias produtivas, em virtude de eventuais paralizações de linhas de produção.

Olhando para o Brasil, assistimos ao esperado aumento de mais 1,00% na taxa Selic na reunião de março do Comitê de Política Monetária do Banco Central e à indicação que a próxima reunião deve trazer mais um aumento de taxa da mesma magnitude, ou seja, tudo indica que o Banco Central do Brasil vai levar a taxa SELIC para 12,75%. A novidade aqui é que possivelmente essa será a taxa terminal desse ciclo de aperto monetário produzido pelo BACEN, visto que a autoridade monetária deu indicações na ata de seu último encontro que novas altas estariam mais relacionadas a eventuais aumentos mais significativos nos preços do petróleo. Como aparentemente estamos assistindo a uma estabilização dos preços do petróleo, seja por venda dos estoques estratégicos de grandes economias mundiais, seja pela continuidade do fornecimento de óleo russo, apesar do conflito no leste europeu, não nos parece que os preços do petróleo vão caminhar para estabelecer novas máximas no curto prazo. Nossa opinião é que talvez tenhamos a necessidade de mais um aumento para encerrar esse ciclo. No entanto, caso essa situação se apresente, esse novo incremento na taxa não deve passar de 0,50%. Portanto, acreditamos que a taxa terminal de juros será algo entre 12,75% e 13,25%.

Com os juros se estabilizando, ainda que a taxas bastante elevadas, começamos a ver um maior interesse para as ações e também para os fundos imobiliários. Em março, a Bovespa teve expressiva alta de 6,06% e acumula uma alta de 14,47% no primeiro trimestre de 2022. O IFIX apresentou a primeira variação positiva no ano, subindo 1,42% em março. Quando analisamos o trimestre ainda verificamos uma queda, no caso de 0,88%, mas sem dúvida temos aqui uma mudança de tendência. O grande campeão de valorização em março, sem sombra de dúvida foi o Real, que se valorizou 7,70% e já acumula um ganho de 14,90% no ano. Esse comportamento do real é explicado pelo nível de juros que se verifica no Brasil, permitindo operações de carry trade e, também, pela alta das commodities que trazem um grande ganho para a balança comercial brasileira que deve terminar o ano de 2022 com um saldo recorde de mais de 75 bilhões de dólares de superávit. Quando olhamos os números fechados do primeiro trimestre, no que tange à indústria de fundos de investimento no Brasil, vemos que o grande destaque foi a captação dos fundos de renda fixa com R\$ 109, 2 bilhões, enquanto os fundos de ações tiveram resgates de R\$ 31,9 bilhões e os multimercados de R\$ 41 bilhões. Esses números mostram a força que o atual nível da Selic tem dentro do universo de investimentos no Brasil. No entanto, gostaríamos de ressaltar que, com o ciclo de alta das taxas de juros se encerrando, o cenário vai ficando mais claro e o mercado começará a especular quando começaremos o próximo ciclo , que provavelmente deve ser de acomodação nas taxas de juro , até mesmo porque, ao contrário dos EUA, ainda temos no Brasil uma taxa de desemprego bastante elevada e, além disso não devemos ter um crescimento de nosso PIB maior do que 1%. Com isso, acreditamos que os ativos de renda variável tendem a ser bastante procurados pelos investidores, em especial aqueles que mais sofreram durante o período de aperto monetário, notadamente os Fundos de Investimento Imobiliário.

Para finalizar, cabe ressaltar que no campo político não tivemos grandes alterações no quadro eleitoral. Lógico que houve uma grande dança das cadeiras no que diz respeito a políticos mudando de partido, visando a melhor se apresentarem para as eleições de outubro 2022, mas no quadro geral das eleições majoritárias, Lula e Bolsonaro seguem polarizando a disputa e o eventual candidato da terceira via não decola. As novidades aqui parecem vir da possível aliança que os partidos de centro estão tentando construir para caminharem para o pleito nacional com uma candidatura única. Já estão alinhados nessa estratégia o PSDB, MDB, União Brasil (fusão do DEM com o PSL) e o Cidadania, que devem anunciar um candidato único até o fim de maio. Enfim, o jogo político deve ganhar espaço na atenção dos investidores a partir de agora, mas, por enquanto, não temos grande impacto vindo da política nos mercados financeiros.

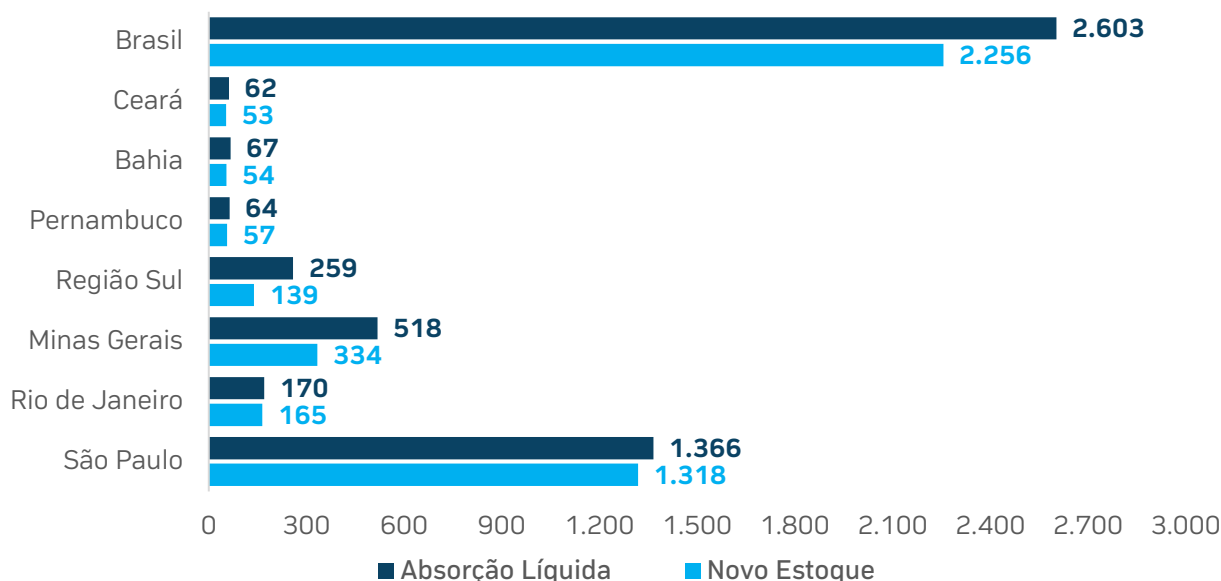
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

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.

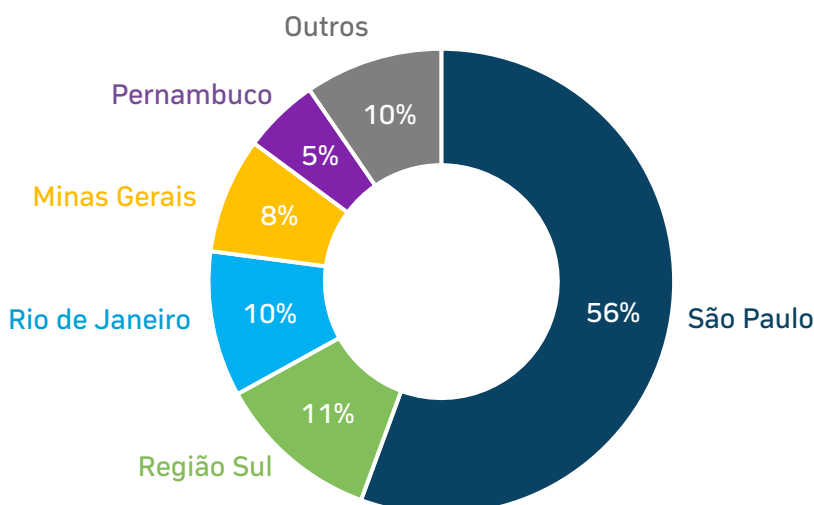
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²)



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

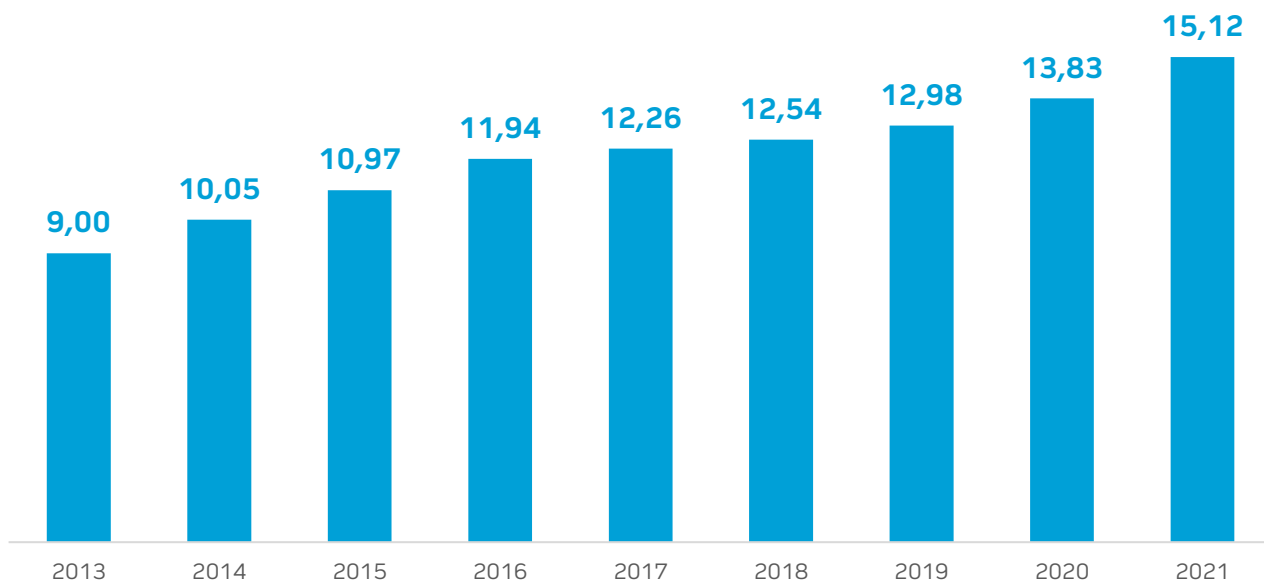
São Paulo representa 56% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 20% desde o início de 2019, atingindo 27,2 milhões de m² em condomínios logísticos. Desse valor, são pouco mais de 15 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m² em galpões 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)

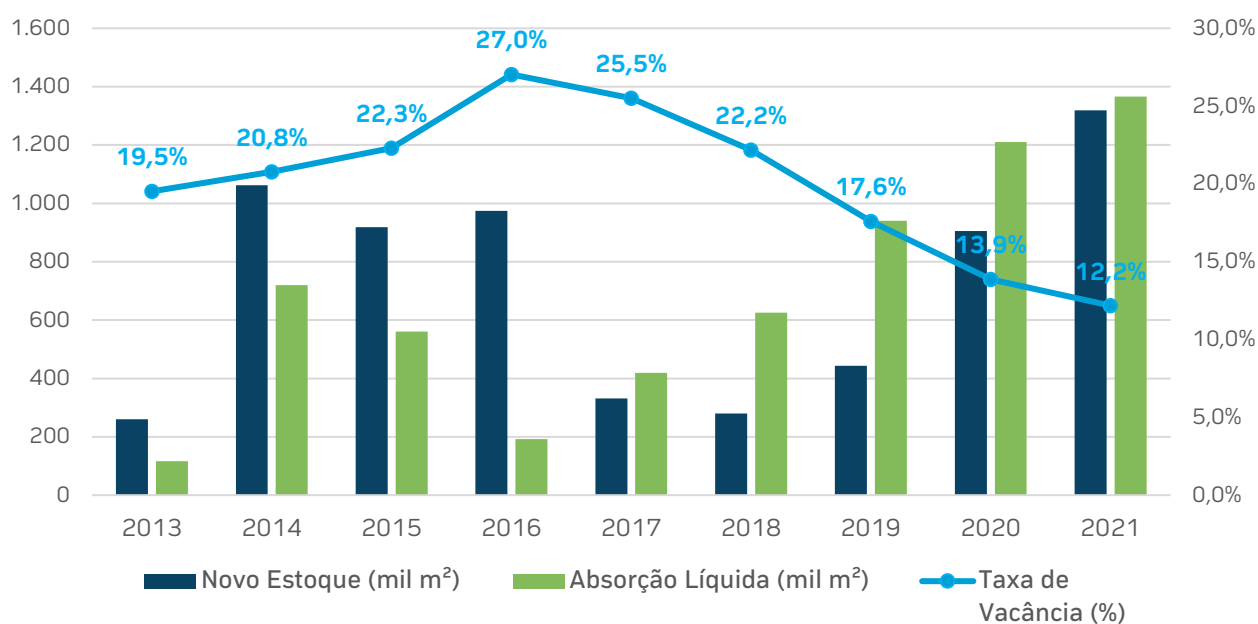
Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m²):



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 2016, 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):



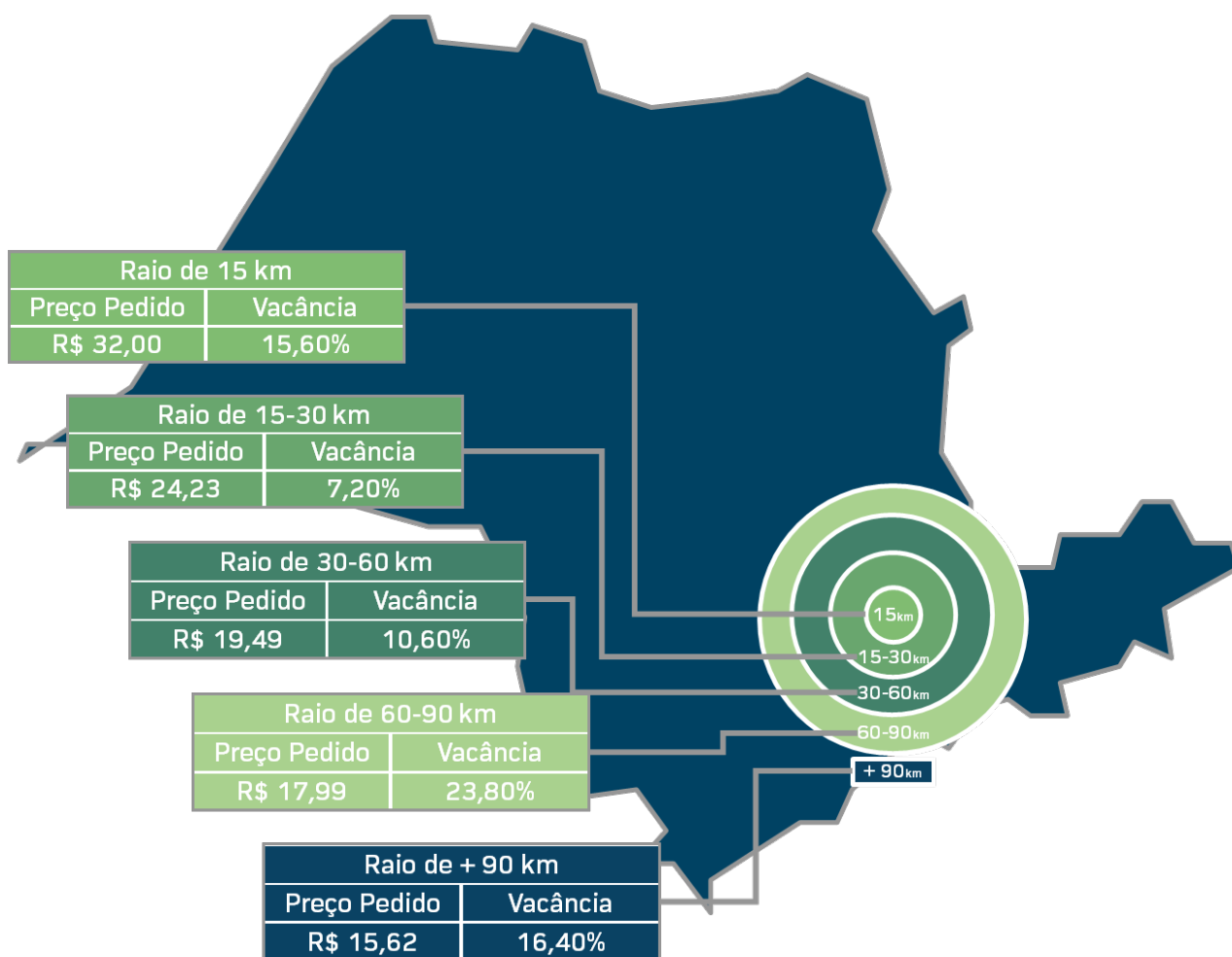
Fonte: Buildings / Hedge (data base: jan/22)

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/22)

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 março de 2022, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 14 de abril de 2022, aos detentores de cotas em 31 de março 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\$).

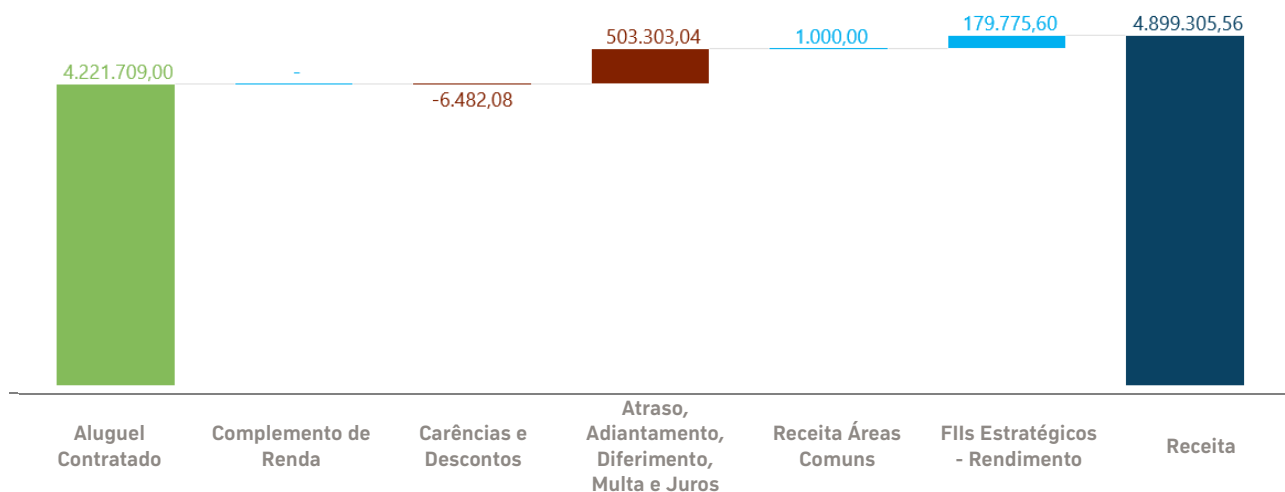
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HLOG11	mar-22	2022	12 meses	Início
Receita Imobiliária	4.899.306	13.139.504	41.273.382	69.687.284
Imóveis	4.718.530	12.605.321	39.238.668	66.601.924
Receita de áreas comuns	1.000	3.845	17.981	17.981
FIs Estratégicos - Rendimento	179.776	530.338	2.016.733	3.067.378
Outras Receitas	139.380	448.062	1.574.405	2.724.801
FIs Líquidos - Rendimento	110.672	365.773	1.299.736	1.968.640
Renda Fixa	28.707	82.289	274.669	756.162
Total de Receitas	5.038.685	13.587.566	42.847.787	72.412.085
Despesas Imobiliárias	(338.419)	(372.358)	(975.052)	(1.328.737)
Despesas Operacionais	(366.539)	(724.805)	(4.591.948)	(7.546.934)
Despesas Financeiras	(967.977)	(2.896.771)	(2.896.771)	(2.896.771)
Total de Despesas	(1.672.935)	(3.993.934)	(8.463.771)	(11.772.442)
Resultado Operacional	3.365.750	9.593.633	34.384.016	60.639.642
Lucro Operações	(231)	(74.999)	(70.205)	132.553
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	2.373	19.366
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(231)	(74.986)	(72.106)	125.046
IR Ganho FIs	-	(12)	(472)	(11.859)
Resultado	3.365.518	9.518.634	34.313.811	60.772.196
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	-	164.281
Resultado HLOG11	3.365.518	9.518.634	34.313.811	60.607.914
Rendimento HLOG11	2.762.500	8.287.500	32.385.000	57.334.300
Resultado Médio / Cota	0,79	0,75	0,67	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,65	0,65	0,64	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 (MARÇO/22)

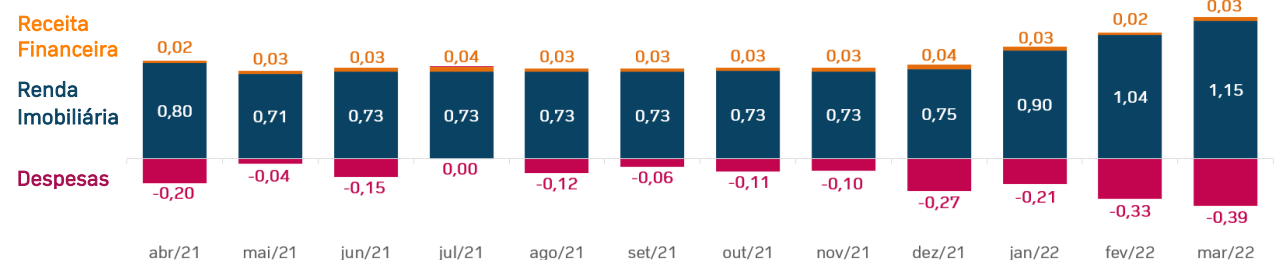


Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de março, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns.

As oscilações verificadas na receita imobiliária são decorrentes de aluguéis pagos de forma antecipada. Os adiantamentos são recorrentes neste Fundo e poderão ser verificados eventualmente em outros meses

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



0,67	0,62	0,69	0,61	0,77	0,63	0,69	0,65	0,66	0,51	0,73	0,72	0,79
0,64	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,65	0,65	0,65

Resultado – Rendimento – Média

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%.

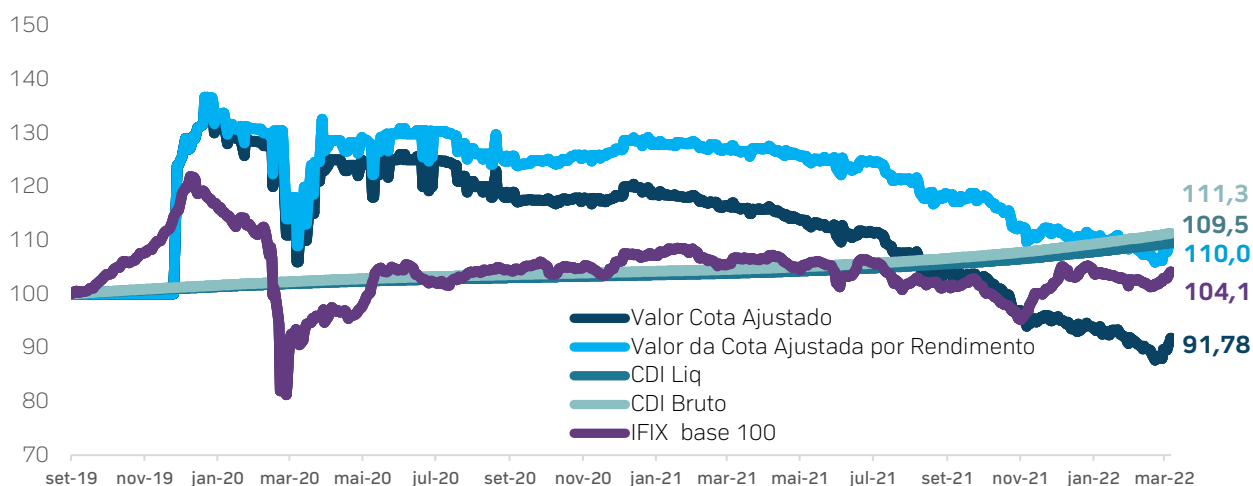
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	mar-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	91,90	95,07	117,00	100,00
Renda Acumulada	0,71%	2,03%	6,50%	18,24%
Ganho de Capital Líq.	-0,13%	-3,46%	-21,56%	-8,22%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,58%	-1,45%	107,98%	8,14%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,84%	-5,75%	41,93%	3,18%
% CDI Líquido	74%	-	1927%	85%
Retorno Total Bruto	0,6%	-1,4%	-15,1%	10,0%
IFIX	1,4%	-0,9%	-2,3%	4,1%
% do IFIX	41%	-	-	242%

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.



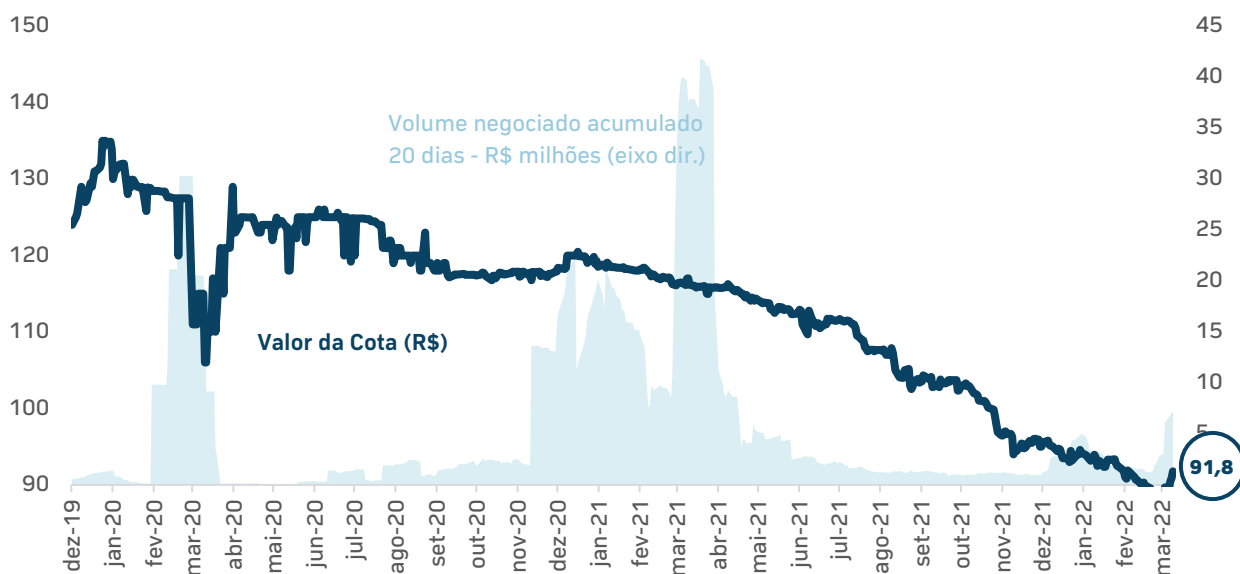
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 91,78 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 390,07 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 112,12. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 97% dos pregões da B3.

Negociação B3	mar-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100%	97%
Volume negociado (R\$ milhões)	7,28	12,27	38,64	168,89
Giro (em % do total de cotas)	1,94%	3,20%	8,86%	48,33%

* 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.

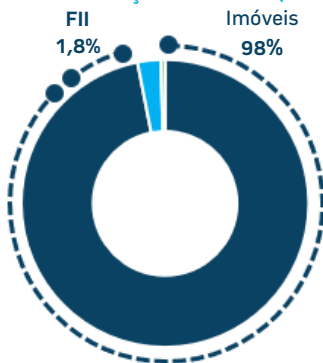


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

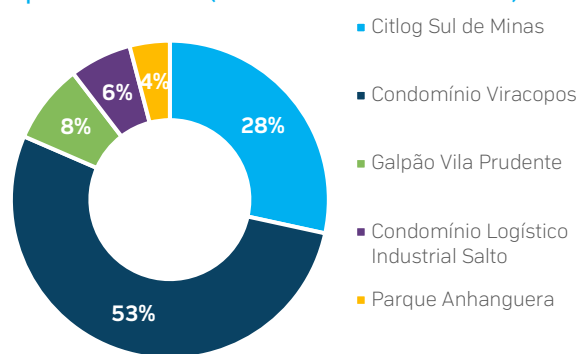
Diversificação Carteira (% de Ativos)



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 março 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 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.

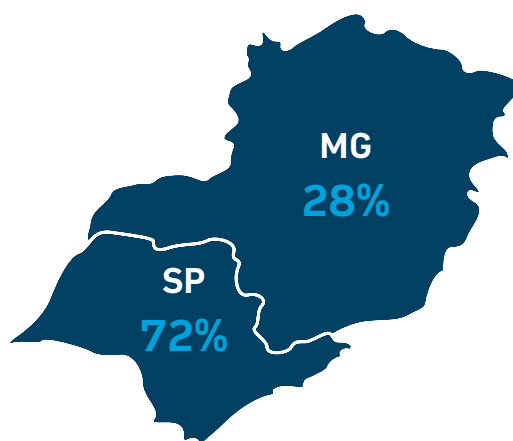
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 5

Área bruta locável 251.225,78 m²

Fonte: Hedge

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)



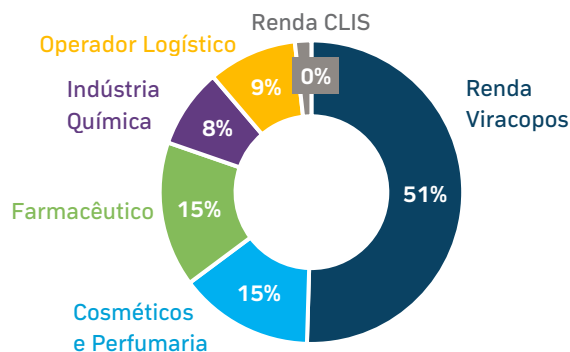
Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FII's Estratégicos

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 fevereiro-22, que devem integrar o caixa do Fundo no mês seguinte, março-22, uma vez que os aluguéis são pagos de forma postecipada.

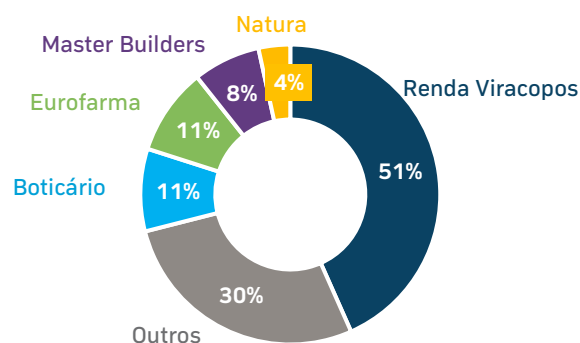
Em 2022 dois contratos de locação, que representam 28,3% das receitas de locação, possuíam encerramento do prazo de vigência em fevereiro e junho. Em fevereiro foi assinada a renovação do contrato que representa 4,9% da receita. O outro contrato, com previsão de encerramento para junho deste ano, está com a renovação em fase bem avançada.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

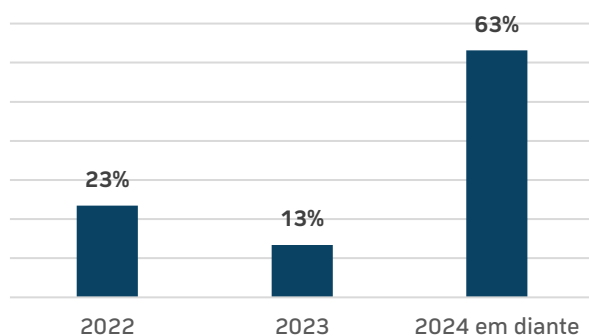
LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO ¹

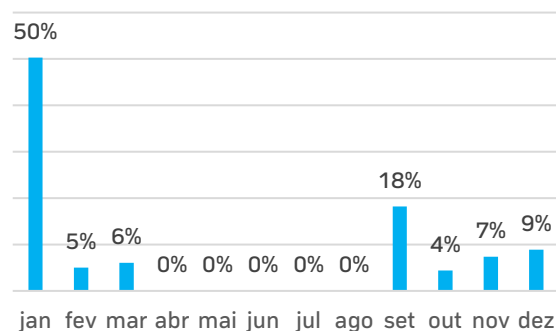
VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

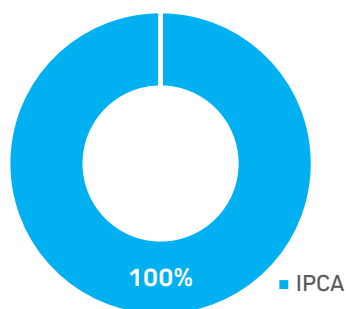
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE

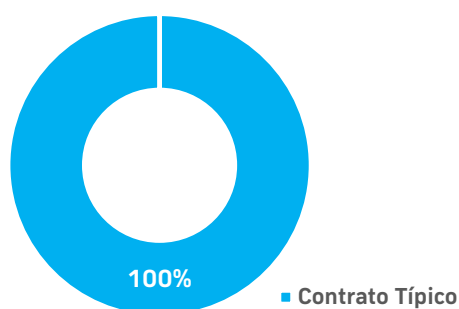
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

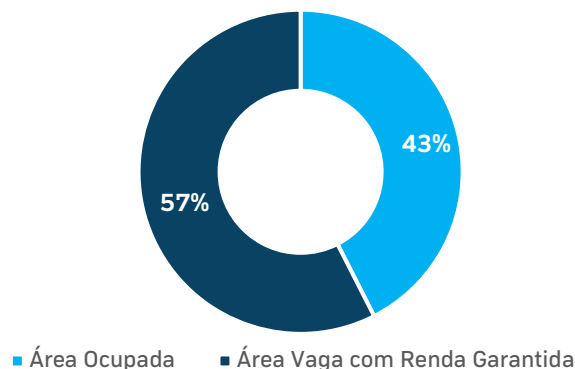
TIPO DE CONTRATO

(% 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 31/03/22 era de R\$ 178 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 cinco 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 março de 2022, 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 de 21 e o novo AVCB, contemplando as adequações técnicas recém implementadas, foi emitido em setembro de 21.

Ainda, o condomínio Citlog Sul de Minas passou por uma readequação da infraestrutura elétrica. O novo projeto atende as exigências da concessionária local, demanda de novos inquilinos e traz melhorias para a operação do empreendimento. A obra também foi concluída em agosto de 21, restando apenas as adequações de responsabilidade da CEMIG, ajustes de rede e energização das novas cabines primárias, que foram concluídas no início de fevereiro de 22.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



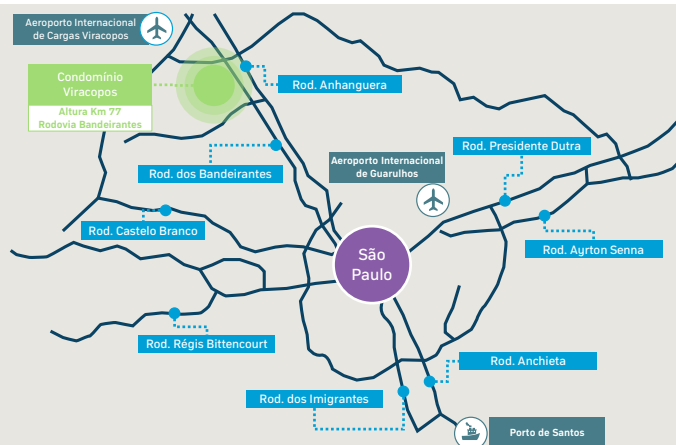
Fonte: Hedge

CONDOMÍNIO 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

	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, que já teve todos os itens de check-list cumpridos pela construtora, e desde o dia 06/12 há um gerente predial residente no empreendimento. .

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



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

COMERCIALIZAÇÃO

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

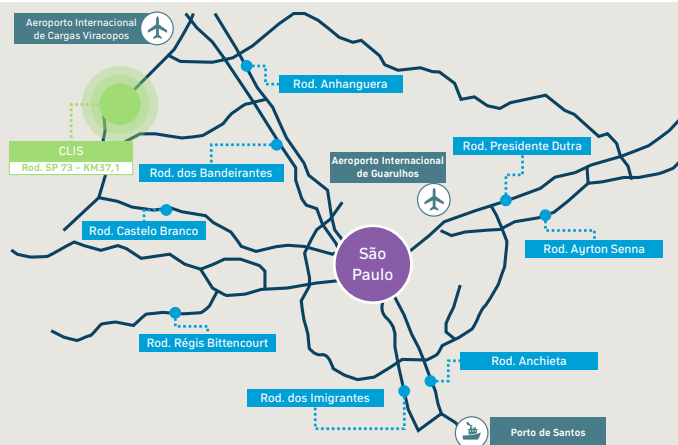
No momento, a equipe está em contato com 09 empresas que estão buscando espaços na região. Estão em andamento negociações com 04 delas, totalizando uma demanda de pouco mais de 100 mil m² de ABL. Em março ocorreram 03 visitas comerciais no empreendimento. As maiores demandas por área são dos setores de Varejo, E-commerce, Logística e Automotivo.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

Participação do Fundo 100%	Localização Salto - SP	Área do terreno 57.358,03 m ²	Área locável 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 março com 4 locatários e dois módulos vagos, apresentando vacância física de 10,4%. Em razão da renda mínima garantida, a vacância financeira é zero até o fim do primeiro semestre.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



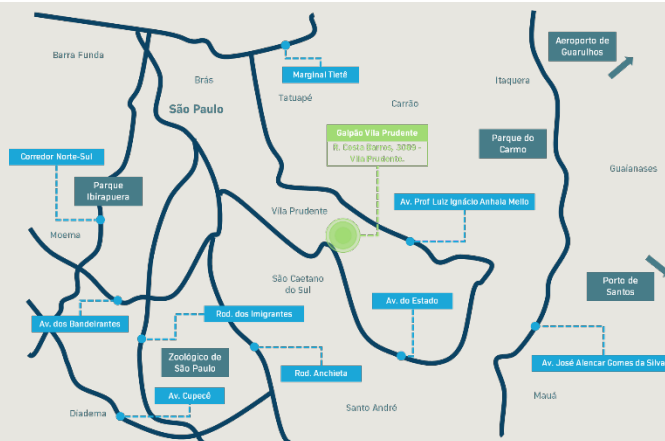
Fonte: Hedge

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



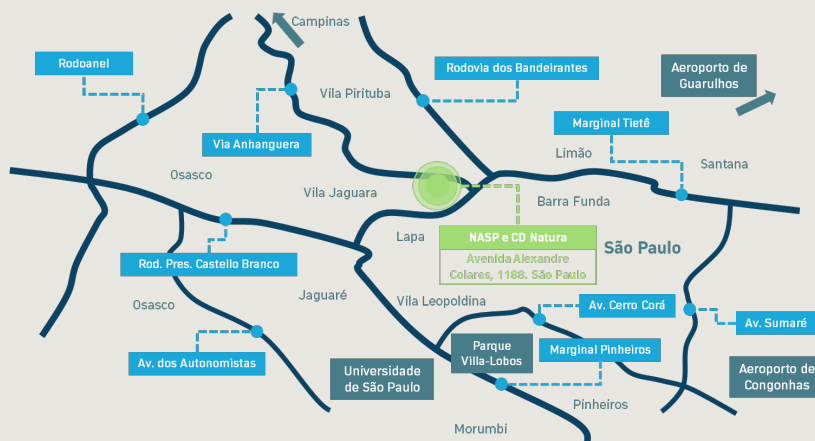
Fonte: Hedge.

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 30 de março de 2022, 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"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 29 de abril de 2022 ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

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](#).

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