

Hedge Logística FII

HLOG11

ABRIL 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\$ 111,98

COTA DE MERCADO

R\$ 91,96

VALOR DE MERCADO

R\$ 390,83mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.188

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: abril-22.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos um grande aumento de volatilidade, tanto no mercado doméstico quanto no mercado externo.

Os principais fatos e eventos que vem impactando os mercados nos últimos meses apresentaram dinâmicas que exerceram uma importante pressão sobre os preços dos ativos e, como consequência, os mercados financeiros sofreram muito, ocorrendo uma reversão das tendências que estávamos vendo desde o começo de 2022.

Em nossa visão, o ano em curso tem três principais vetores que estão influenciando os mercados: o primeiro deles, a pandemia da COVID19, está presente desde 2020; o segundo é a invasão da Ucrânia e o terceiro, que pode ser lido como uma consequência dos dois anteriores, é a forte alta da inflação e suas consequências na mudança de direção da política monetária dos principais Bancos Centrais, tanto nos mercados desenvolvidos quanto nos mercados emergentes.

A volta de uma maior preocupação com a pandemia deve-se ao recente surto de infecção pelo vírus que voltou a paralisar a economia de grandes cidades chinesas, que tem uma estratégia de combate à COVID-19 que envolve severos lockdowns (isolamento total das pessoas e paralisação das atividades não essenciais), com grave impacto econômico. Grande parte dos gargalos de produção em cadeias produtivas industriais importantes verificaram-se em virtude dessas paralisações totais que alguns países, em especial a China, adotam como combate à pandemia. A consequência lógica desse movimento é que os gargalos de produção produzem falta de produtos e, eventualmente, aumento de preços, porque a demanda segue aquecida no lado do consumidor. A outra face dessa moeda é que, com as paralisações totais e as pessoas trancadas em casa, o consumo na China e nos países impactados que seguem esse modelo de combate à pandemia diminui e isso esfria a sua economia, diminuindo a necessidade de importações e afetando os países que exportam para a China. Cria-se, assim, uma dinâmica que pressiona para baixo o crescimento do PIB mundial.

A invasão da Ucrânia pela Rússia, também teve grande relevância no comportamento dos mercados em abril. Em nossa visão, basicamente caiu a ficha para a maioria dos analistas que essa guerra será mais longa do que se esperava. Portanto, as pressões inflacionárias causadas por ela podem demorar a se dissipar. Com relação ao mercado de grãos e fertilizantes, em que Ucrânia e a Rússia são importantes fornecedores, já tivemos uma forte aceleração nos preços, ou seja, inflação na veia. Além disso, com os embargos à Rússia aumentando e o corte de fornecimento de gás para alguns países anunciado pela Rússia no fim de abril, os preços do petróleo tiveram um novo repique para cima, portanto, mais inflação. Por fim, embargos contribuem para menos trocas comerciais entre os países e sua consequência acaba sendo uma desaceleração da economia mundial e menor crescimento do PIB.

A resposta que os Bancos Centrais têm dado ao desdobramento dos fatos relatados acima passa pela reversão da política monetária que estava em vigor, com o início de um ciclo de aperto monetário que já vinha se desenhando desde o fim do ano passado. Lembramos que aqui no Brasil o Banco Central iniciou esse processo ainda em março de 2021, com o primeiro aumento da SELIC, que estava em 2% a.a. e veio acelerando de forma firme com dez aumentos sucessivos que trouxeram a taxa de juros ao atual nível de 12,75%. A mudança grande de expectativa veio do mercado americano, com o FED, em sua última reunião, aumentando os juros em 0,50%, levando o nível para um intervalo de 0,75% a 1,00% e mexendo com as previsões dos analistas que já esperam uma taxa terminal de 3,00% a 3,50% no fim do ciclo de aperto monetário. Ambas as reuniões dos comitês de política monetária foram importantes e apresentaram algumas mudanças e adequações para um enfrentamento mais agudo da alta da inflação. No Brasil, o COPOM, que na reunião anterior havia sinalizado que iria encerrar o ciclo de alta nas taxas de juros em 12,75%, passou no seu comunicado pós-reunião que podemos e devemos ter novos aumentos e com isso caminhamos para um juro terminal de 13,25%. O FOMC, nos Estados Unidos, também sinalizou mais aumentos e mostrou que o caminho para o enfrentamento da inflação será o aumento dos juros. Com isso já vimos a taxa de 10 anos do tesouro americano consolidando-se perto dos 3,20%, e alguns analistas de mercado já estão alertando que essa taxa pode ter que subir mais do que isso, talvez indo mesmo a um patamar próximo dos 4%.

Com essa dinâmica intensa, em abril vimos as ações listadas na B3 desabar e o Ibovespa encerrou o mês com queda de 10,10%, acumulando alta de 2,91% em 2022, mas já com grande retirada de investidores estrangeiros (R\$ 7,68 bi). O real, que vinha se valorizando em 2022, teve queda de 3,83% em relação ao dólar americano; ainda temos, para o acumulado desse ano, uma valorização de 11,85%, mas não resta dúvida que o patamar

de R\$ 4,60/US\$ não deve se repetir. O IFIX, que mede o comportamento dos fundos imobiliários, por sua vez teve valorização de 1,19% e, pela primeira vez no ano apresenta uma valorização acumulada de 0,29%.

Ainda no campo dos números, a inflação de março, medida pelo IPCA foi de 1,62%, a maior para esse mês desde 1994 e o IPCA-15 de abril, veio em 1,73%, o que foi abaixo das expectativas do mercado, mas é a maior variação mensal desde fevereiro de 2003 e o maior número para abril desde 1995. Esses números mostram que as pressões inflacionárias estão ainda muito presentes e com grande difusão nos vários segmentos da economia. A questão que se apresenta aqui é se essas sucessivas altas de juros não levarão a uma grande queda da atividade econômica na segunda metade do ano e isso contribui para a queda tanto das ações quanto dos FII. O grande receio é que possamos estar entrando em um processo de estagflação onde a economia não cresce e a inflação segue em patamares elevados, reduzindo o consumo pela perda de poder de compra do consumidor e diminuindo a margem das empresas, pela diminuição da atividade econômica.

Acreditamos que o ciclo de aperto monetário nos Estados Unidos pode chegar a um patamar de juros entre 3,50% e 4,00%. Nesse cenário, a nossa taxa de juros a 13,25% estará bastante adequada para o enfrentamento da inflação e muito competitiva para atração de investimentos, o que contribuirá para deixar o real mais valorizado, sem atrapalhar nossas exportações. Lembramos também que por sermos grandes exportadores de commodities, a atual alta de preços desses ativos nos beneficiará bastante. Apesar das grandes turbulências que os mercados enfrentaram em abril, o nível de preços das ações na bolsa brasileira, em especial do setor de commodities e financeiro, e o atual patamar de preços dos fundos imobiliários, com descontos entre 10 e 15% em relação ao seu valor patrimonial e distribuição de dividendos ao redor de 11,50% medida pelo IFIX, representam ótima oportunidade e o carregamento dessas posições nesses ativos trará excelentes resultados nos próximos anos.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

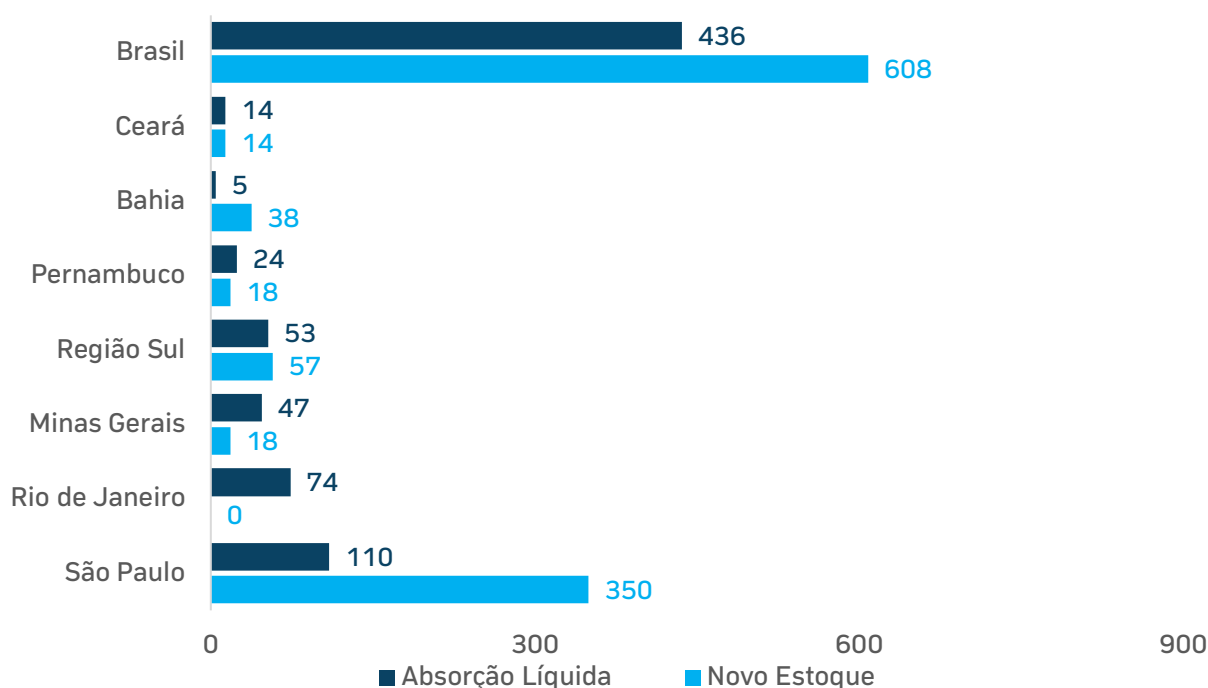
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

Apesar do Covid-19 ter trazido impactos negativos em vários setores da economia em 2021, para o mercado de galpões e condomínios logísticos o efeito foi o oposto. O crescimento das compras online impulsionou a procura por novos estoques, 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 52% dessa área foi entregue no estado de São Paulo. Com absorção líquida de 2,7 milhões de m², o mercado segue com tendência de baixa da taxa de vacância no país.

A expansão desse mercado vem crescendo nos últimos anos. Em 2022 já foram entregues 607 m² de novo estoque no 1º trimestre, elevação de 28% em comparação ao mesmo trimestre de 2021. Sobre o mesmo período de comparação, a taxa de vacância teve uma queda de 16% a absorção líquida um aumento de 8%.

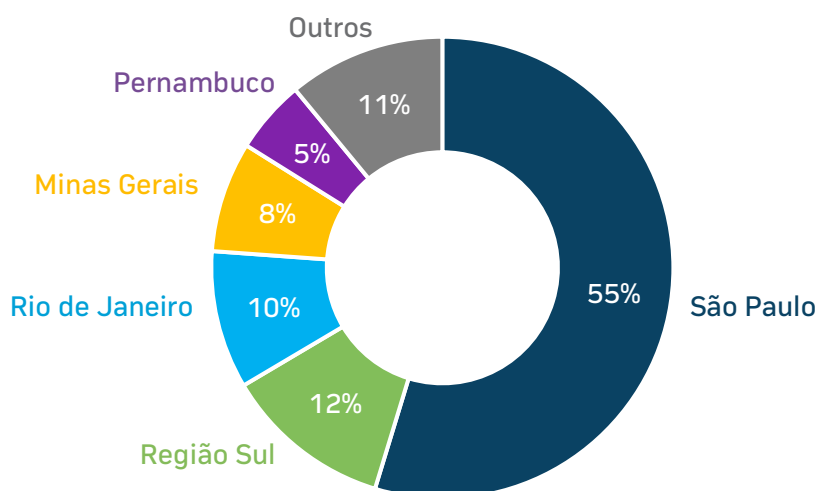
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²)



Fonte: Buildings / Hedge (data base: abr/2022)

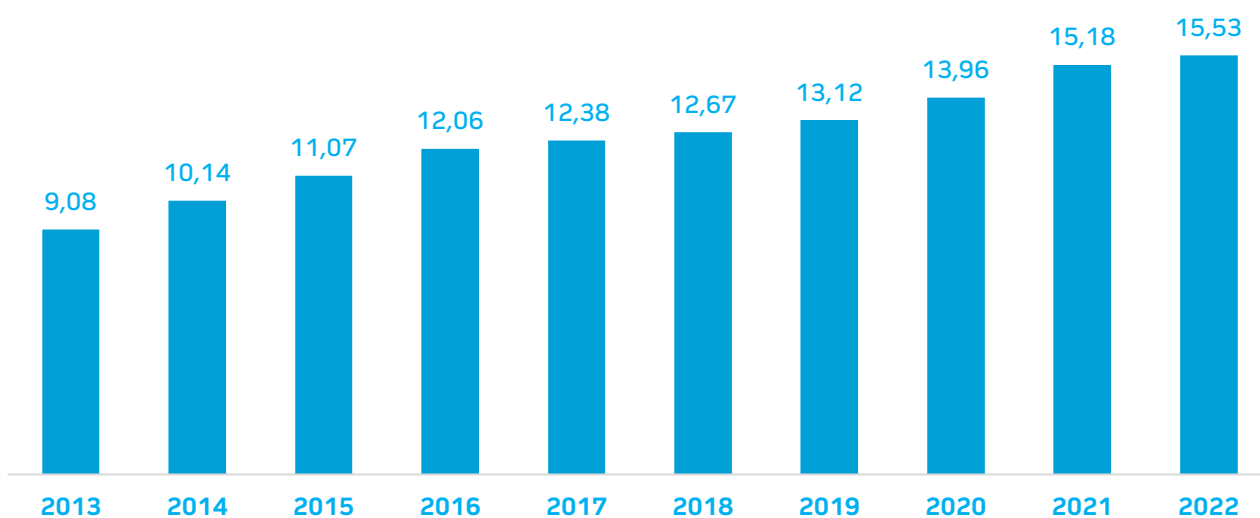
São Paulo representa 55% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 23% desde o início de 2019, atingindo 228,4 milhões de m² em condomínios logísticos. Desse valor, são pouco mais de 15,5 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m² em galpões em 2013, crescendo 70% nos últimos dez anos. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

Estoque – março/2022



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

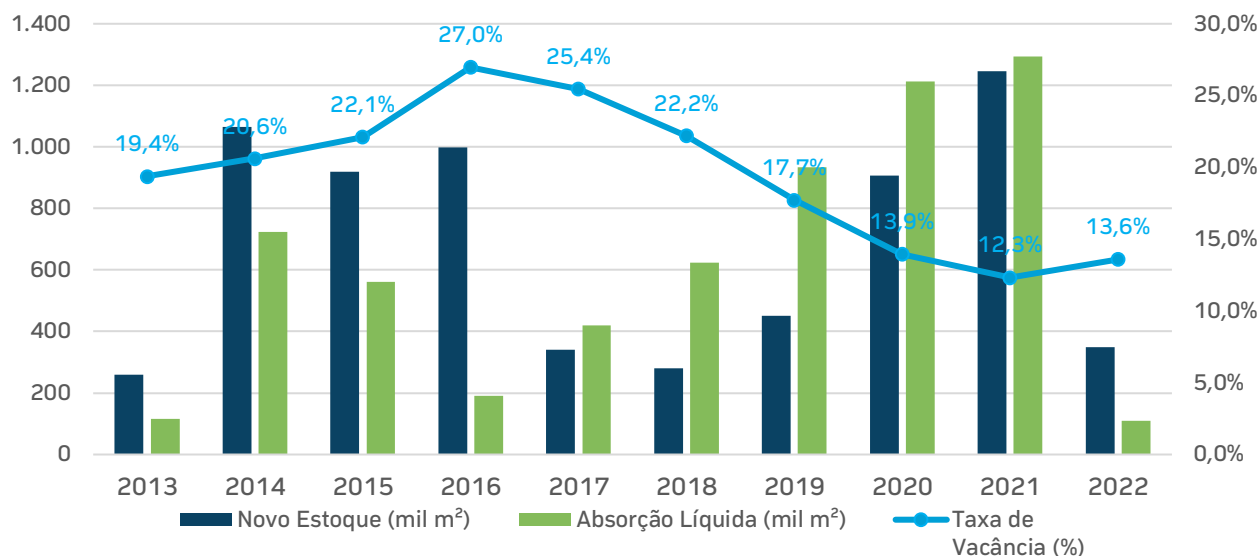
Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m²):



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

No estado de São Paulo, em comparação ao trimestre passado, houve um aumento na taxa de vacância de 12,3% para 13,5%. A entrega de novos estoques em São Paulo nos últimos meses bateu recordes dos últimos dez anos, e o mercado ainda está absorvendo essas novas áreas. Mesmo com o ritmo de lançamentos acelerado dos últimos dois anos, houve um aumento do preço pedido para R\$ 19,93/m², ante R\$ 17,49/m² observados no mesmo período de 2021. Em dezembro, a absorção líquida no estado foi de 106 mil m².

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

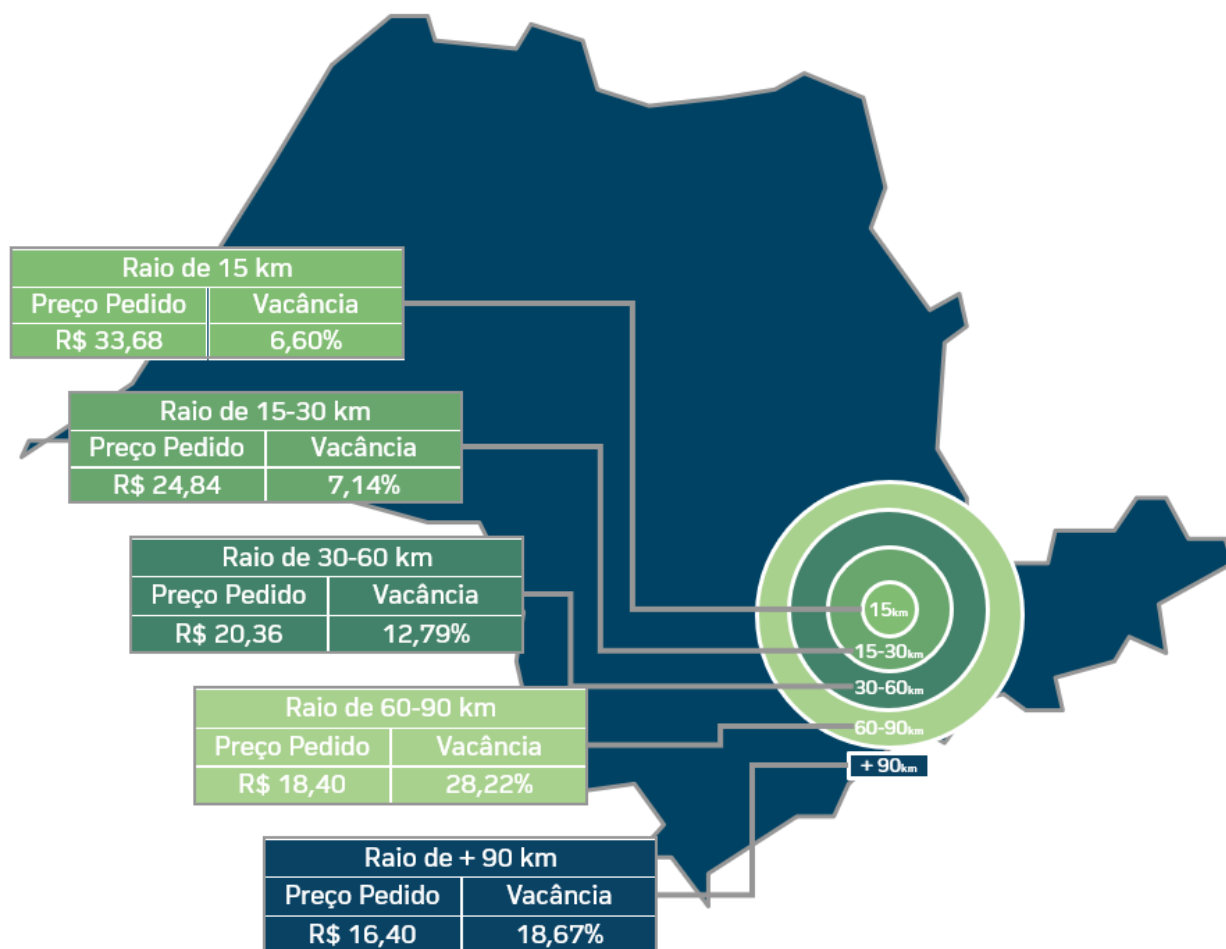


Fonte: Buildings / Hedge (data base: abr/22)

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\$ 33,00/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. Em 2022 a vacância caiu 60% em comparação ao trimestre anterior. 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: Buildings / Hedge (data base: abr/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 abril de 2022, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 13 de maio de 2022, aos detentores de cotas em 29 de abril 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	abr-22	2022	12 meses	Início
Receita Imobiliária	4.391.711	17.531.215	42.270.472	74.078.995
Imóveis	4.210.005	16.815.325	40.216.617	70.811.928
Receita de áreas comuns	1.931	5.776	16.952	19.912
FIs Estratégicos - Rendimento	179.776	710.114	2.036.902	3.247.154
Outras Receitas	144.190	592.252	1.622.118	2.868.991
FIs Líquidos - Rendimento	114.102	479.875	1.331.088	2.082.741
Renda Fixa	30.088	112.377	291.030	786.249
Total de Receitas	4.535.901	18.123.467	43.892.590	76.947.986
Despesas Imobiliárias	(231.453)	(603.811)	(753.995)	(1.560.190)
Despesas Operacionais	(343.284)	(1.068.089)	(4.520.605)	(7.890.218)
Despesas Financeiras	(974.279)	(3.871.051)	(3.871.051)	(3.871.051)
Total de Despesas	(1.549.017)	(5.542.951)	(9.145.650)	(13.321.459)
Resultado Operacional	2.986.884	12.580.516	34.746.940	63.626.526
Lucro Operações	(119.736)	(194.734)	(189.941)	132.553
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	2.373	19.366
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(119.736)	(194.722)	(191.842)	125.046
IR Ganho FIs	-	(12)	(472)	(11.859)
Resultado	2.867.148	12.385.782	34.556.999	63.759.079
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	-	164.281
Resultado HLOG11	2.867.148	12.385.782	34.556.999	63.594.798
Rendimento HLOG11	2.762.500	11.050.000	32.470.000	57.334.300
Resultado Médio / Cota	0,67	0,73	0,68	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)

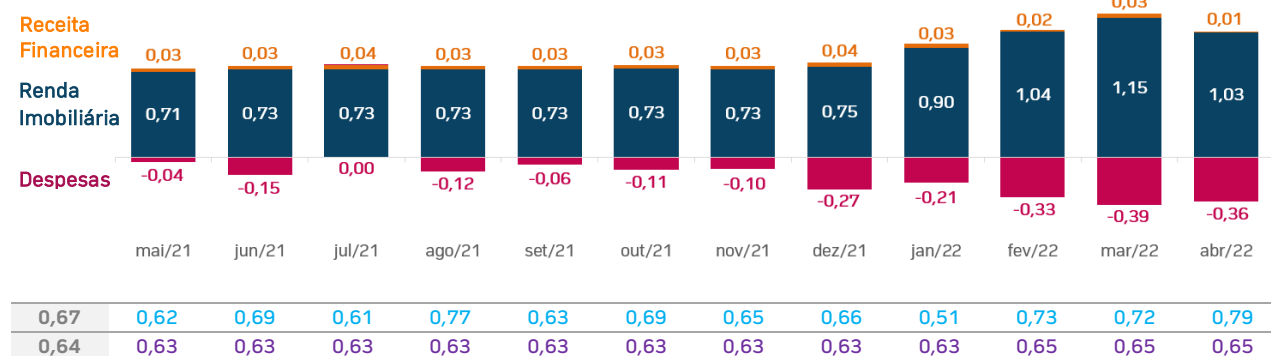


Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de abril, 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)



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%.

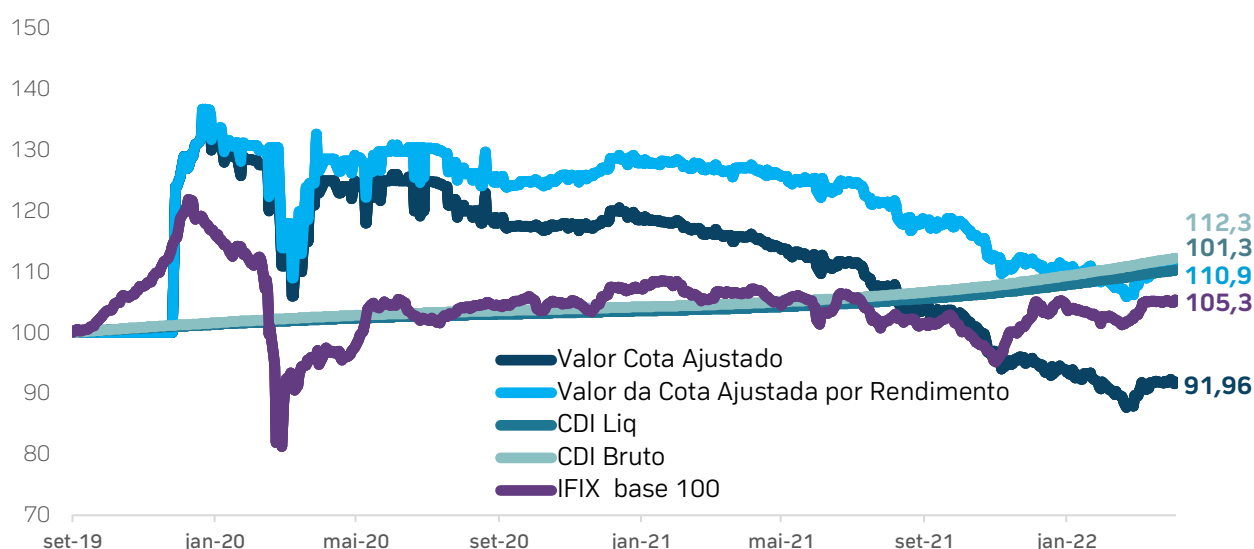
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	abr-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	91,78	95,07	116,27	100,00
Renda Acumulada	0,71%	2,71%	6,55%	18,89%
Ganho de Capital Líq.	0,16%	-3,27%	-20,91%	-8,04%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,87%	-0,57%	119,10%	8,36%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,15%	-1,75%	43,62%	3,17%
% CDI Líquido	122%	-	1990%	81%
Retorno Total Bruto	0,9%	-0,6%	-14,4%	10,9%
IFIX	1,2%	0,3%	-1,7%	5,4%
% do IFIX	76%	-	-	202%

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.



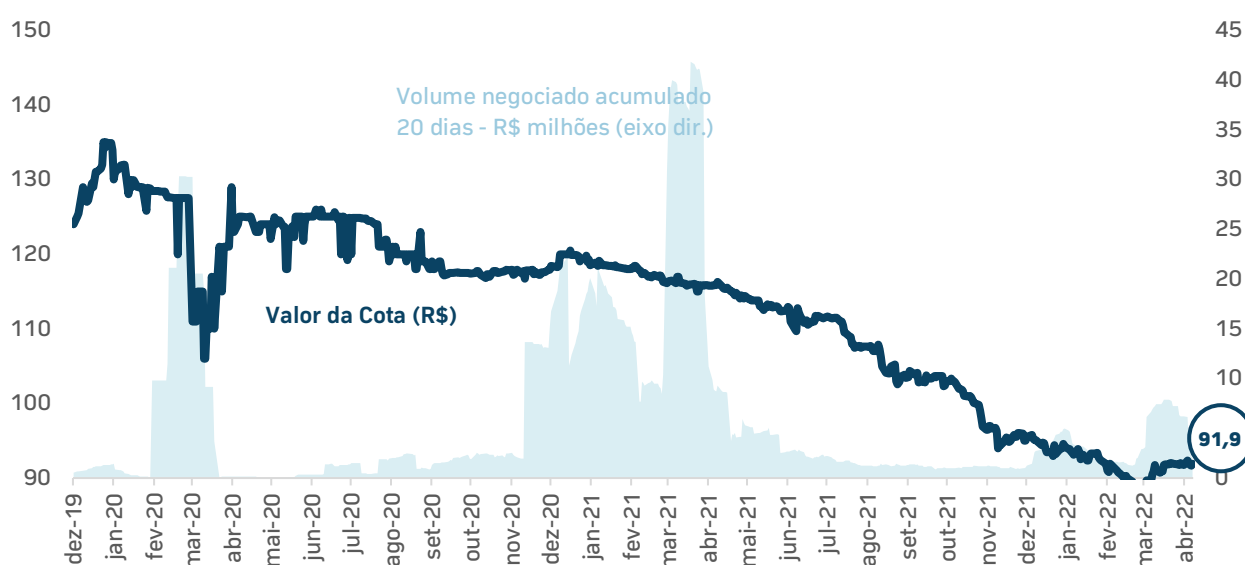
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 91,96 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 390,83 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 111,98. 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	abr-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100%	97%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,83	14,10	31,16	170,72
Giro (em % do total de cotas)	0,47%	3,67%	7,43%	48,81%

* 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.

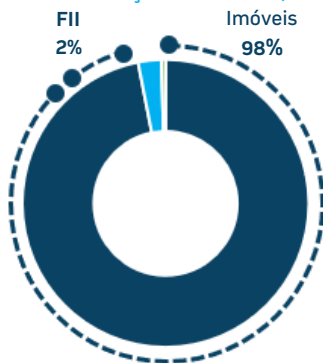


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

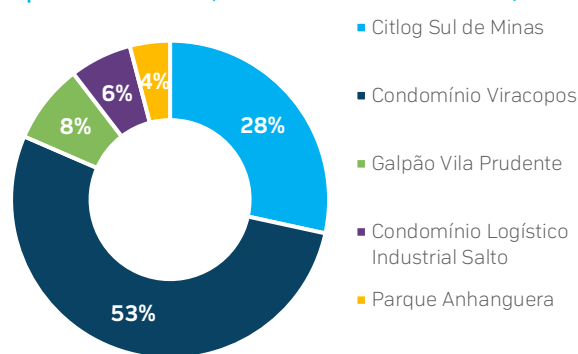
Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Estratégicos	98%
FIs Líquidos	1,5%
Renda Fixa	0,5%

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

O Fundo encerrou o mês de abril de 2022 com investimento em cinco empreendimentos que somam aproximadamente 251,2 mil m² de ABL. São eles: Condomínio Citlog Sul de Minas, Citlog 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.

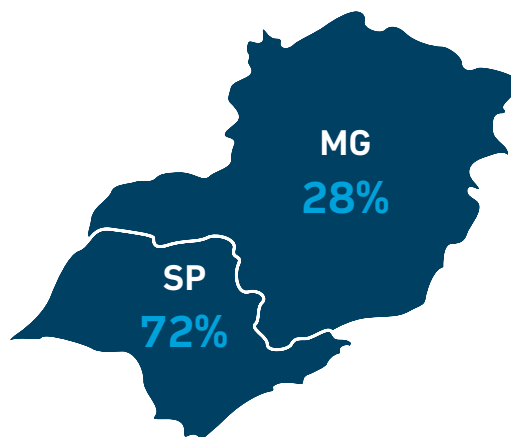
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 5

Área bruta locável 251.225,78 m²

Fonte: Hedge

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)



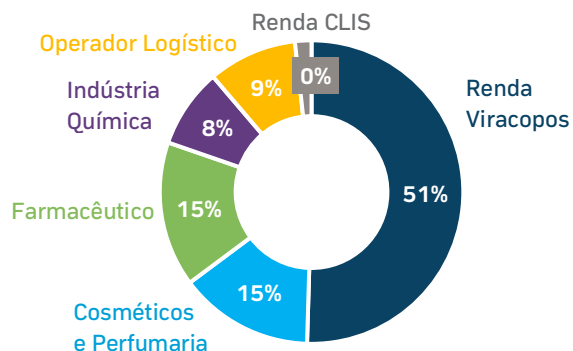
Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

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 Citlog Viracopos, empreendimento em construção.

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

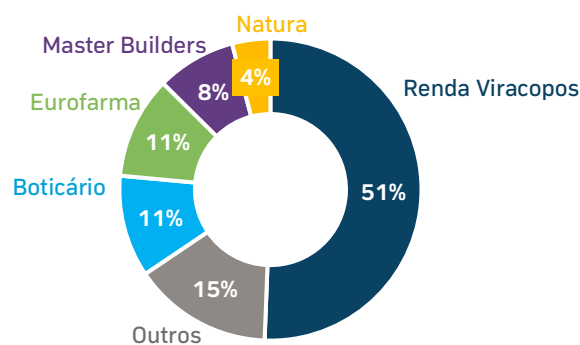
O fundo possui um contrato que representa 23% da receita de locação e possui previsão de encerramento para junho deste ano. A renovação desse contrato está em fase bem avançada, com assinatura prevista para maio de 2022.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

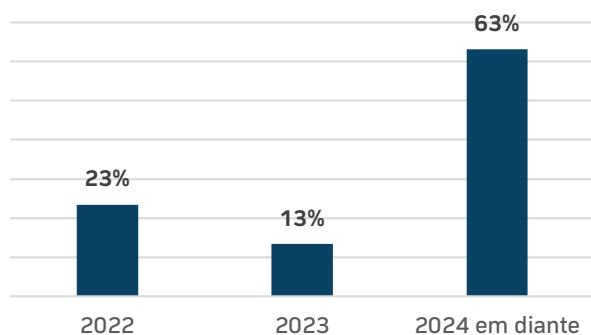
LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

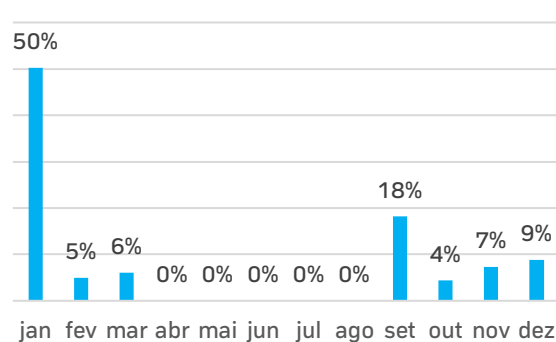
CONTRATOS DE LOCAÇÃO ¹

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



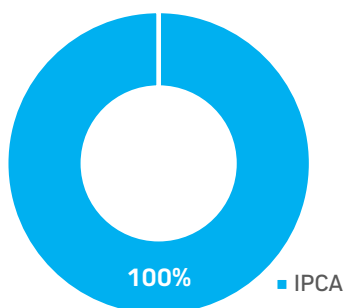
Fonte: Hedge

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



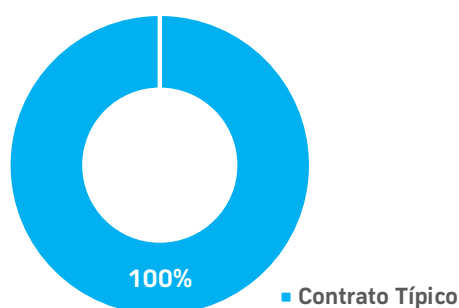
Fonte: Hedge

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



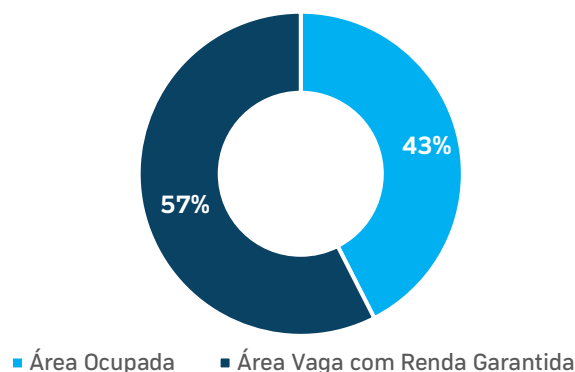
Fonte: Hedge

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.

IMÓVEIS

A tabela abaixo mostra os valores dos imóveis no mês de abril de 2022, da última avaliação feita em dezembro de 2021 (valor justo) e os valores de custo de aquisição para o Fundo. A variação dos valores nos últimos meses é decorrente de benfeitorias feitas nos imóveis.

Na mesma tabela, seguem informações dos vencimentos ponderados pelo valor de aluguel médio contratado.

Imóvel	Valor imóvel Abr/22	Valor imóvel Avaliado Dez/21	Valor de Custo do Imóvel	Vencimento/R\$ Aluguel Médio
Condomínio Logístico Industrial Salto	40.705.206,25	40.669.000,00	42.638.575,26	setembro-25
Citlog Sul de Minas 02	27.680.000,00	27.680.000,00	12.239.782,35	maio-24
Citlog Sul de Minas 03 e 04	155.122.063,00	155.100.000,00	132.657.755,78	maio-24
Citlog Viracopos	341.901.562,00	341.704.000,00	349.163.968,43	-
Galpão Vila Prudente	52.025.000,00	52.025.000,00	51.792.581,75	setembro-25
Total	617.433.831,25	617.178.000,00	588.492.663,57	novembro-24

Fonte: Hedge

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 Citlog Viracopos.

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

O saldo devedor em 29/04/22 era de R\$ 179 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 Citlog 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 abril 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



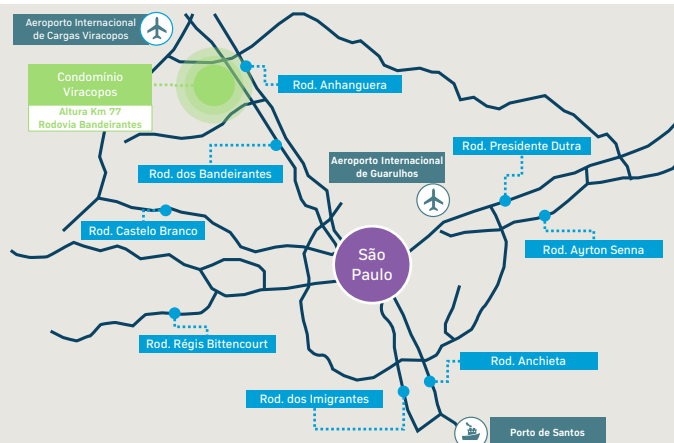
Fonte: Hedge

CITLOG VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

O empreendimento possui cerca de 140 mil m² de área locável destinados à armazenagem logística no município de Itupeva-SP. Com padrão construtivo Classe 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.

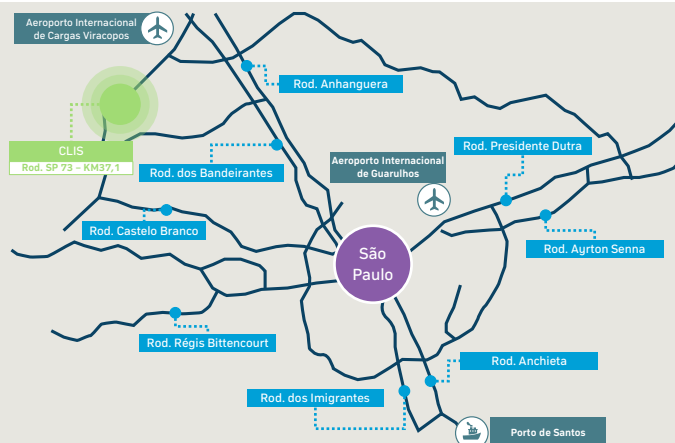
No momento, a equipe está em contato com 10 empresas que estão buscando espaços na região. Estão em andamento negociações com 07 delas. Entre abril e maio ocorreram 05 visitas comerciais ao empreendimento. As maiores demandas por área são dos setores de Alimentos e Bebidas, Varejo, E-commerce e Automotivo.

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 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



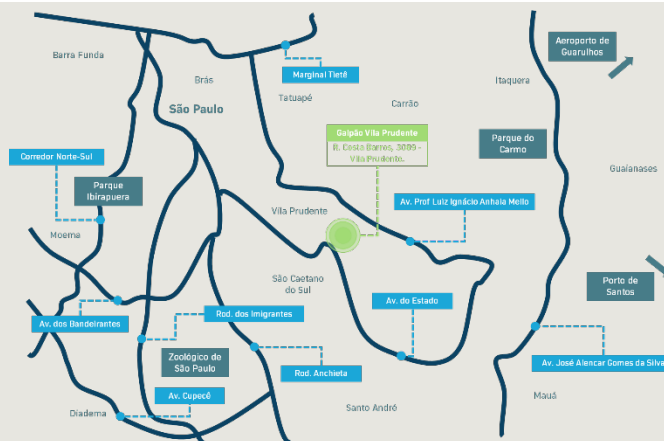
Fonte: Hedge

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



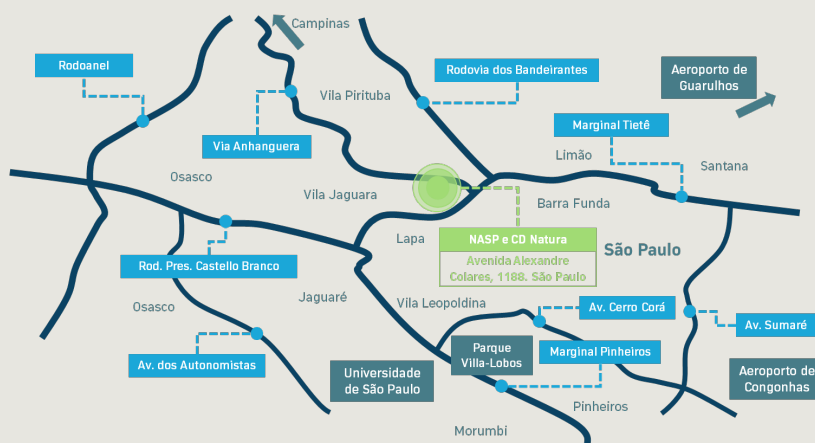
Fonte: Hedge.

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 24 de abril 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 cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), vem informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 77,64% (setenta e sete inteiros e sessenta e quatro 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 à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 26,82% (vinte e seis inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM

(www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HLOG/).

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. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br