

Hedge Logística FII

HLOG11



NOVEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	6
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
CITLOG SUL DE MINAS	20
CITLOG VIRACOPOS	22
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	24
GALPÃO VILA PRUDENTE	26
PARQUE ANHANGUERA	28
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	30
DOCUMENTOS	31



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



OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 111,05

COTA DE MERCADO

R\$ 93,38

VALOR DE MERCADO

R\$ 396,87 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.205

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

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

Fonte: Hedge. Data base: novembro-22.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Novembro foi um mês marcado por muita volatilidade. Os mercados começaram o mês reagindo com otimismo ao resultado das eleições e, à medida que o governo eleito não apresentou os nomes indicados para ocupar os principais ministérios, especialmente aqueles da equipe econômica, e começou a discussão da chamada PEC da Transição com um pedido de autorização para gastos extra teto de quase R\$ 200 bilhões, a percepção de aumento do risco fiscal cresceu, com os mercados reagindo muito mal, a bolsa devolvendo muito além dos ganhos do começo do mês, chegando a cair mais de 7,50% em relação ao fechamento de outubro, antes de encerrar o mês com uma queda de 3,06%. O dólar reagiu, chegando a alcançar a cotação de R\$ 5,5297 por dólar em 17 de novembro, vindo de R\$ 5,0180 em 4 de novembro e terminando o mês em R\$ 5,1851. Mas o mercado que mais sofreu impacto com a falta de posicionamento concreto do presidente Lula em relação à qual será a política econômica de seu governo foi o mercado de juros. Quando analisamos o DI para Jan/2024, vemos que o que estava precificado antes da eleição era o começo do corte da Selic ao fim do segundo trimestre, inclusive nós estávamos mais otimistas e acreditávamos que o BACEN poderia começar a cortar os juros já em março de 2023, mas, com tanta insegurança sobre quais serão os rumos da política fiscal do novo governo, o mercado chegou a precificar um aumento de 0,50% na Selic em 2023 e encerrou novembro apontando para uma expectativa de manutenção da taxa de juros em 13,75% ao longo do próximo ano. O IFIX, benchmark do mercado de fundos imobiliários, foi muito impactado pelo comportamento do mercado de juros e encerrou o mês em expressiva queda de 4,15%, com um retorno acumulado de 2,23% em 2022.

Escrevemos essa carta ainda sem saber qual foi o texto final da PEC da Transição. O que parece mais provável é a autorização para despesas além do teto de gastos de, no máximo, R\$150 bilhões por um período de dois anos, com um compromisso do governo Lula de apresentar um novo desenho para o quadro fiscal das contas públicas ainda em 2023. A expectativa é que dessa forma o Congresso aprove a PEC. Com esses números será possível para o novo governo pagar o novo Bolsa Família de R\$ 600,00, o valor extra de R\$ 150,00 por criança abaixo de seis anos, dar um pequeno aumento real para o salário-mínimo e recompor a dotação orçamentária de alguns programas de cunho social que estavam esvaziados de recursos, como a merenda escolar e a farmácia popular, entre outros. O aspecto negativo dessa solução é a falta de compromisso com uma ancoragem fiscal realista para o Brasil, ou seja, mais uma vez a preocupação com viabilização de receitas que suportem as despesas prometidas ou necessárias fica em segundo plano, como vimos em várias ocasiões em governos passados do PT. Por outro lado, o fato de se estabelecer um prazo para os gastos extra teto, a definição de um valor limitado e previamente estabelecido e a obrigação de apresentação de um plano de ancoragem para substituir o atual teto de gastos do governo federal, nos parece ser positivo e um passo importante para que o novo governo possa se organizar em seu início.

Esperamos que após a diplomação do presidente Lula, marcada para o dia 12 de dezembro, ele anuncie o seu ministério e fique mais claro para todos nós quais serão as políticas públicas nas diversas áreas de governo que a nova administração pretende desenhar para os próximos quatro anos. Pelo que se conversou ao longo de novembro teremos um governo de coalizão, com alguns dos partidos que apoiaram o presidente Lula no segundo turno sendo convidados a participar do governo com a indicação de ministros e uma tentativa do presidente eleito de fazer uma base no Congresso que lhe permita aprovar as medidas que tem interesse em propor. Com a eleição de um Congresso mais conservador, nos parece que vai ser difícil para o governo eleito se desviar de uma pauta mais liberal que prevaleceu no campo econômico no atual governo.

Com relação aos mercados, acreditamos que o atual patamar de juros no Brasil em 13,75% vai desacelerar muito a economia e podemos ver números negativos de crescimento do PIB ao longo do primeiro semestre de 2023. O Brasil tem os juros reais mais altos do mundo e essa situação não será sustentável por muito tempo, por essa razão acreditamos que o processo de redução da taxa Selic deve ser iniciado pelo BACEN ainda no primeiro semestre do próximo ano. A redução dos juros deve provocar uma alta tanto da bolsa de valores quanto dos fundos imobiliários. Com relação aos fundos imobiliários, após a queda de novembro vários fundos apresentam grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial, o que representa uma oportunidade única de investimento pois, além de uma rentabilidade superior a 10% ao ano em dividendos, isenta de impostos para investidores individuais, espera-se que os produtos recuperem o valor patrimonial, o que pode representar ganhos de capital entre 5% e 15% dependendo do desconto atual do fundo investido. Lembramos que a grande maioria dos fundos imobiliários tem entregado os dividendos previstos nas emissões que foram realizadas e também nos relatórios de gestão. A queda generalizada dessa classe de ativos se deve muito mais à mudança de expectativa de retorno dos produtos de renda fixa em virtude da alta da Selic que acreditamos que deva ser revertida nos próximos meses.



Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

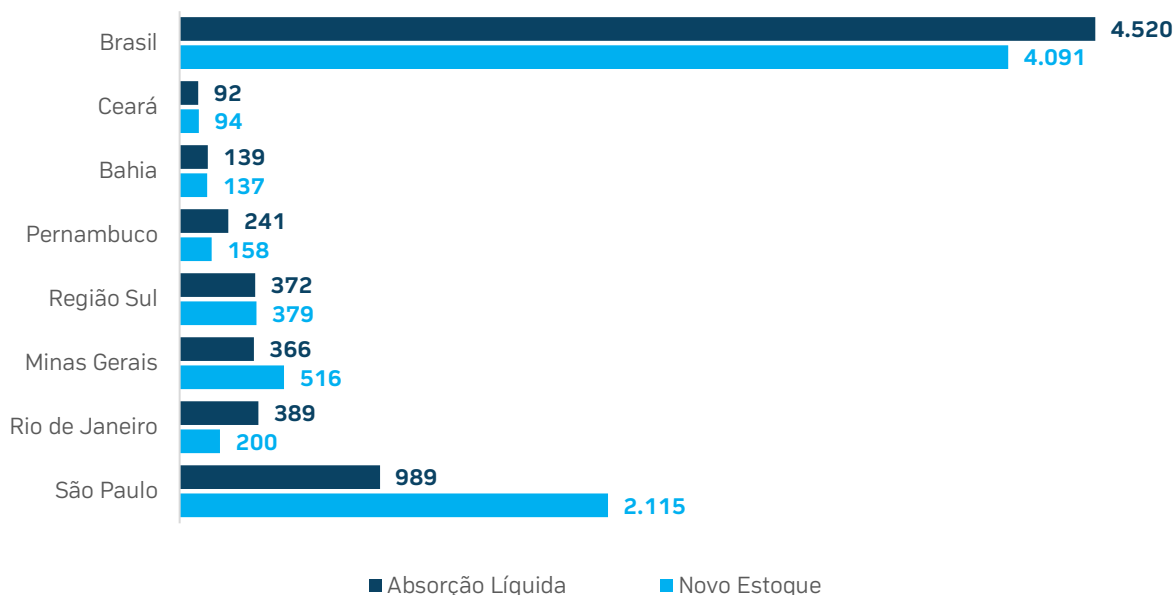
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

No terceiro trimestre de 2022 a taxa de vacância do mercado de galpões e condomínios logísticos teve um pequeno aumento comparado ao trimestre anterior, porém não significativo comparado aos últimos anos. Com a ocupação de espaços livres, comparados aos trimestres anteriores, e mesmo com uma leve queda na absorção líquida, o valor dos aluguéis aumentou em 4,5 comprado ao 2º trimestre de 2021.

Na pandemia 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 4,6 milhões de m² entregues no país, sendo que 50% dessa área foi entregue no estado de São Paulo. A taxa de vacância, pela primeira vez, é menor que 10%, a ocupação dos estoques nesse semestre foi maior comparado ao semestre anterior. Portanto, observa-se uma absorção líquida positiva.

A expansão desse mercado vem crescendo nos últimos anos. Em 2022 já foram entregues 1.180 mil m² de novo estoque até o 3º trimestre, um aumento de 165% em comparação ao mesmo trimestre de 2021. Sobre o mesmo período de comparação, a taxa de vacância teve uma queda de 8% a absorção líquida uma queda de apenas 1%.

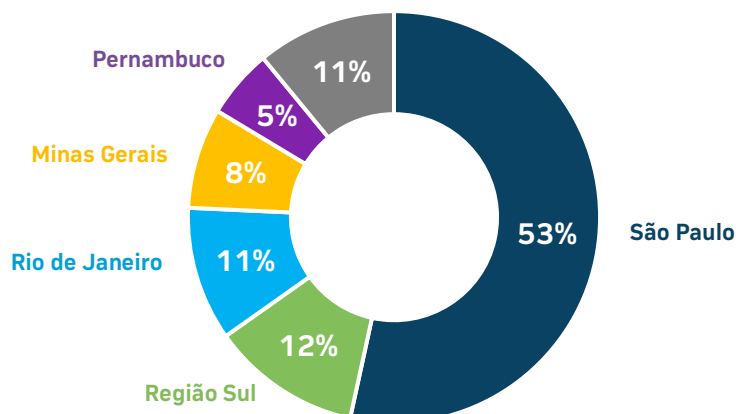
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²)



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

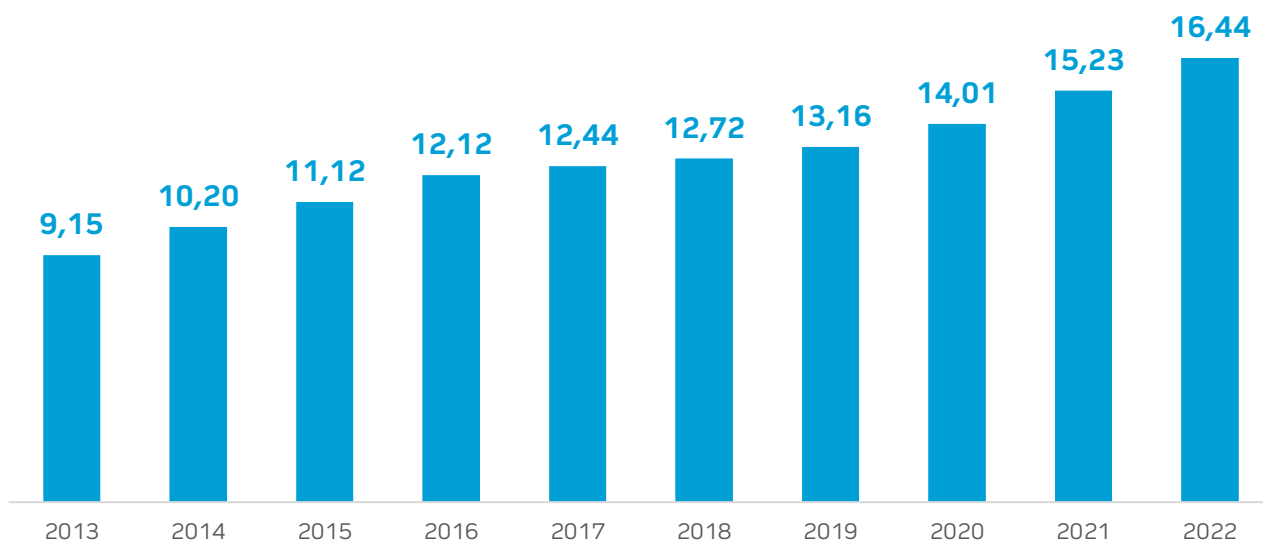
São Paulo representa 53% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 21% desde o início de 2020, atingindo 30,4 milhões de m² em condomínios logísticos. Desse valor, são pouco mais de 16,4 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m² em galpões em 2013, crescendo 80% nos últimos dez anos. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

ESTOQUE – OUTUBRO/2022



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

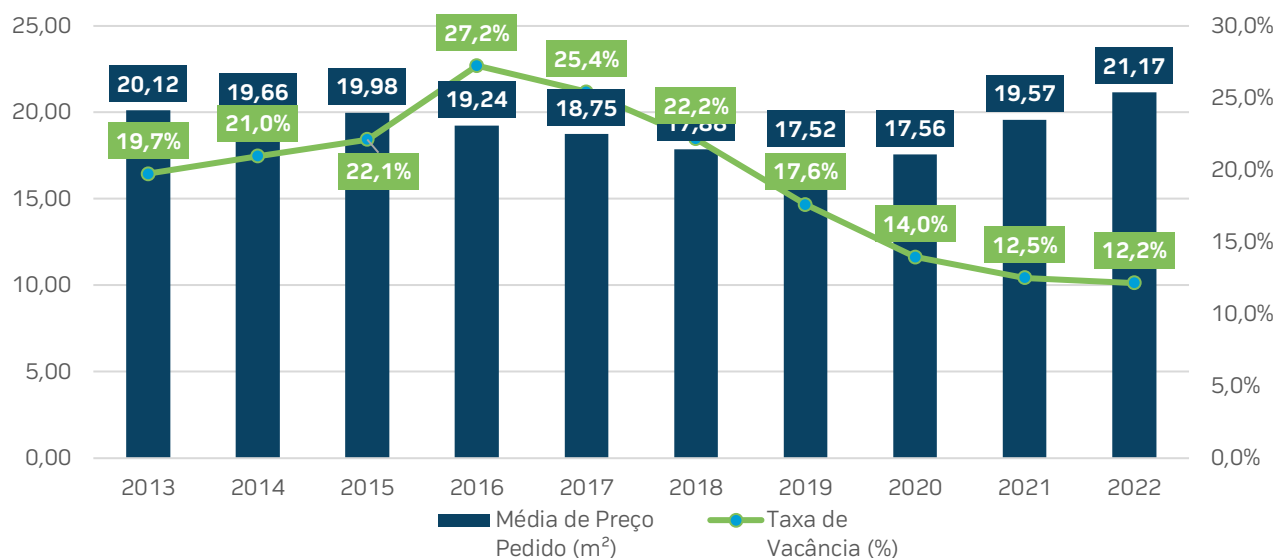
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



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

No estado de São Paulo, em comparação ao trimestre passado, houve um aumento na taxa de vacância de 11,39% para 12,15%. A entrega de novos estoques em São Paulo do terceiro semestre foi de 589 mil m² e uma absorção líquida de 477 mil m². Mesmo com o ritmo de lançamentos acelerado dos últimos dois anos, houve um aumento do preço pedido para R\$ 21,17/m², ante R\$ 18,42/m² observados no mesmo período de 2021.

EVOLUÇÃO DO ESTOQUE DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M²):

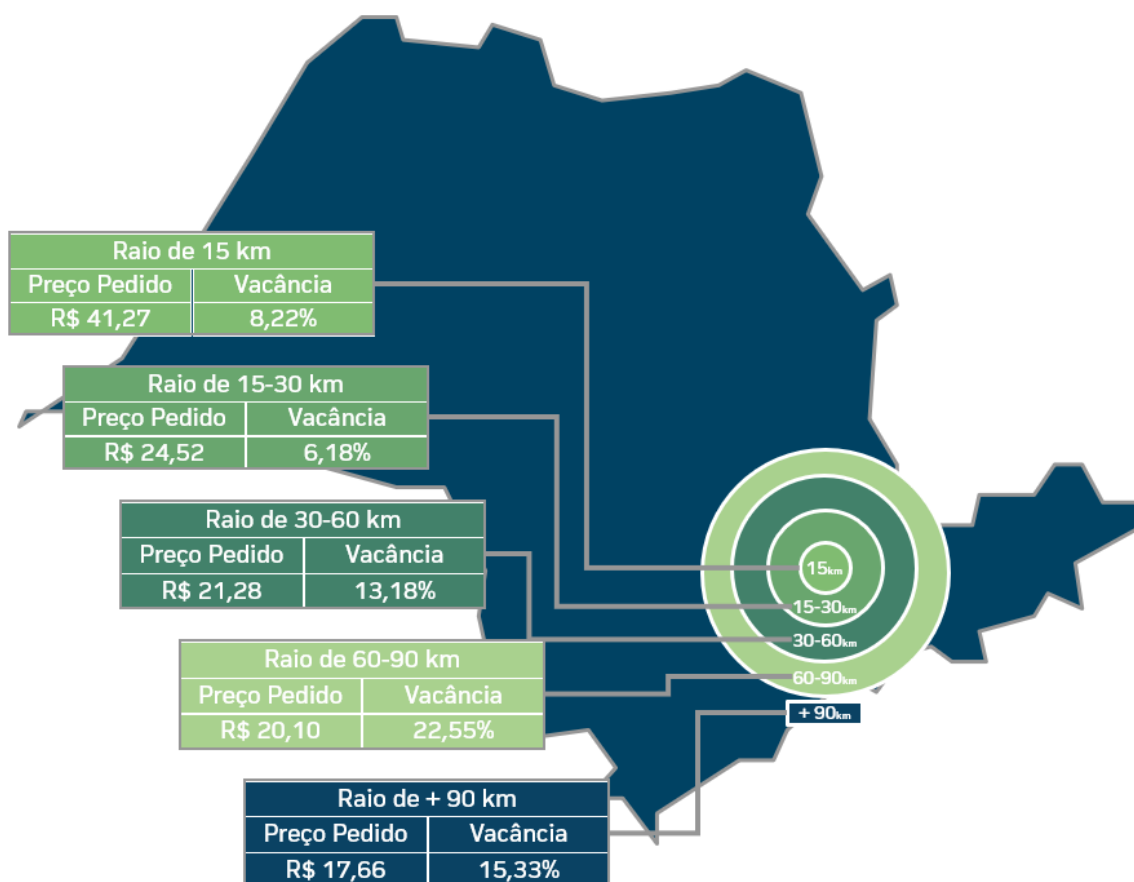


Fonte: Buildings / Hedge (data base: nov/22)

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\$ 41,27/m², e uma taxa de vacância menor comparada a distâncias maiores, de 8,22%. 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 59% 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\$ 25/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 de 22%. 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: nov/22)

Em 2022 é possível observar que 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 distribuirá R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2022, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 14 de dezembro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de novembro 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\$).

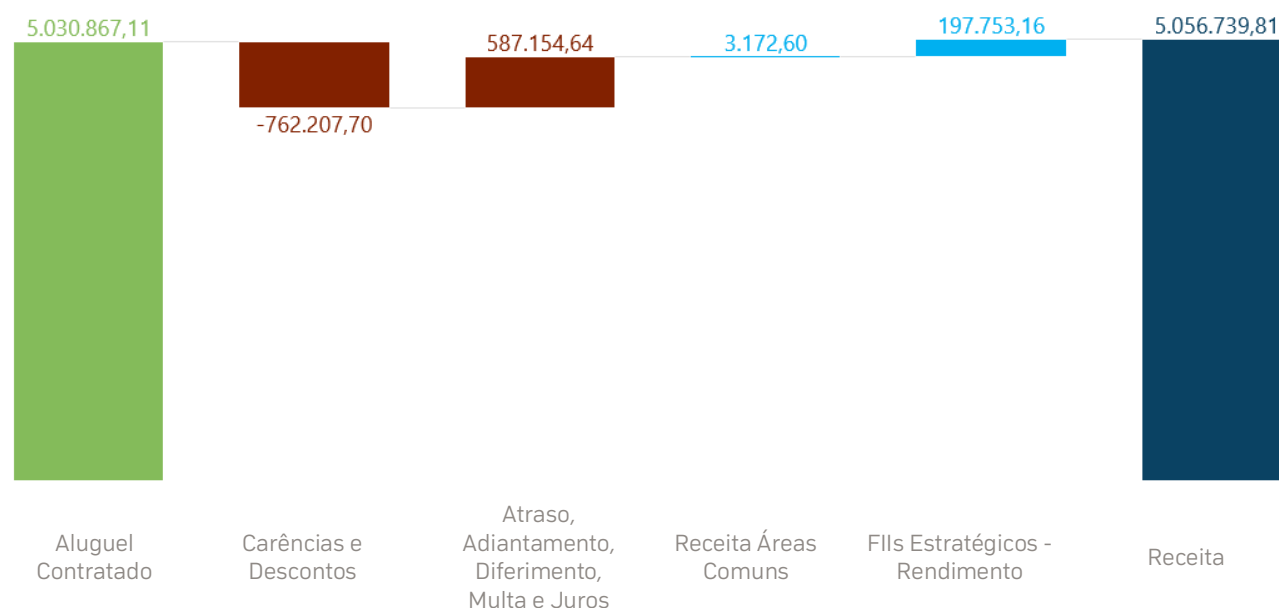
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HLOG11	nov-22	2022	12 meses	Início
Receita Imobiliária	5.056.740	48.616.114	51.796.244	105.164.802
Imóveis	4.855.814	46.572.710	49.580.614	100.570.222
Receita de áreas comuns	3.173	20.928	22.351	35.064
FIs Estratégicos - Rendimento	197.753	2.022.476	2.193.279	4.559.516
Outras Receitas	73.984	1.388.109	1.548.007	3.663.939
FIs Líquidos - Rendimento	48.488	1.077.684	1.203.434	2.680.550
Renda Fixa	25.496	310.425	344.573	983.389
Total de Receitas	5.130.724	50.004.223	53.344.251	108.828.741
Despesas Imobiliárias	(123.175)	(1.069.697)	(1.421.116)	(2.026.076)
Despesas Operacionais	(318.673)	(3.486.282)	(4.285.658)	(10.303.621)
Despesas Financeiras	(973.662)	(10.946.053)	(10.946.053)	(10.946.053)
Total de Despesas	(1.415.509)	(15.502.032)	(16.652.827)	(23.275.750)
Resultado Operacional	3.715.215	34.502.191	36.691.424	85.552.991
Lucro Operações	-	(593.785)	(593.705)	(386.233)
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	80	19.366
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	(593.773)	(593.773)	(392.573)
IR Ganho FIs	-	(12)	(12)	(13.027)
Resultado	3.715.215	33.908.406	36.097.718	85.166.758
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	-	164.281
Resultado HLOG11	3.715.215	33.908.406	36.097.718	85.002.477
Rendimento HLOG11	2.762.500	30.387.500	33.065.000	79.434.300
Resultado Médio / Cota	0,87	0,73	0,71	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,65	0,65	0,65	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 (NOVEMBRO/22)



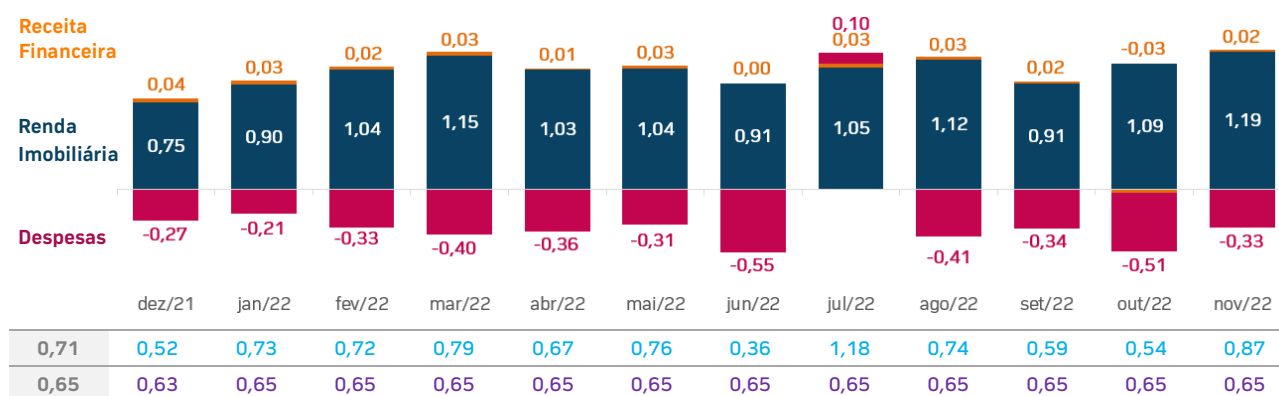
Fonte: Hedge.

Aluguel Contratado contempla a renda garantida de outros contratos.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês e novembro, 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%.

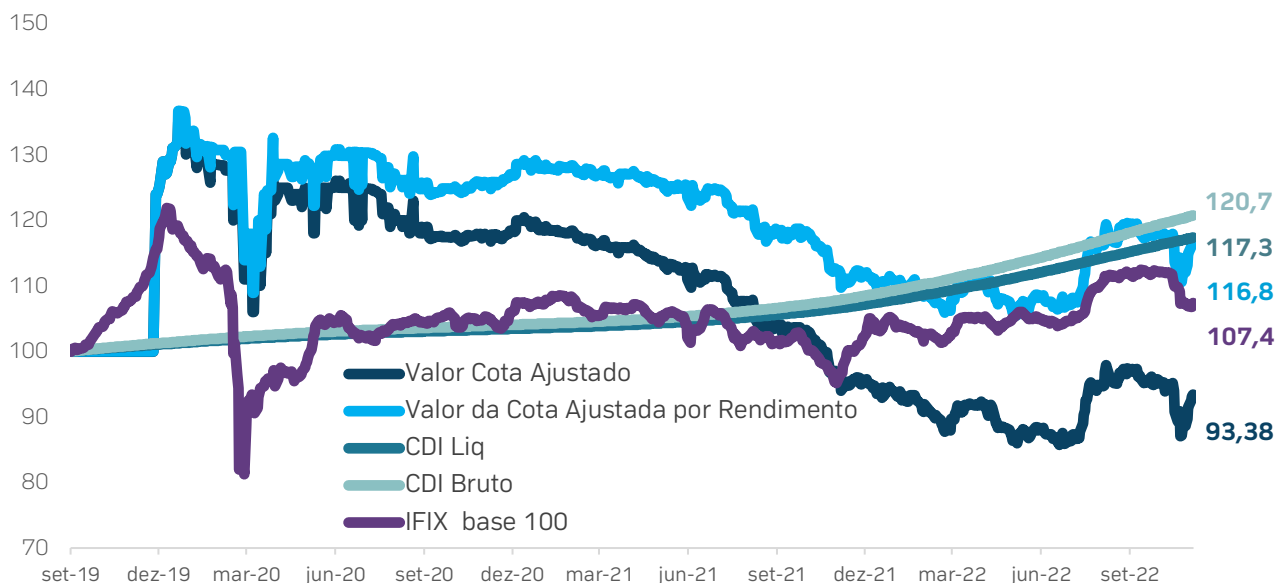
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	nov-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	95,25	95,07	96,30	100,00
Renda Acumulada	0,68%	6,84%	8,06%	23,44%
Ganho de Capital Líq.	-1,96%	-1,78%	-3,03%	-6,62%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,29%	6,68%	5,23%	10,05%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-15,04%	1,00%	5,23%	3,07%
% CDI Líquido	-	65%	52%	58%
Retorno Total Bruto	-1,3%	5,1%	5,0%	16,8%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%	7,4%
% do IFIX	-	227%	45%	227%

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.



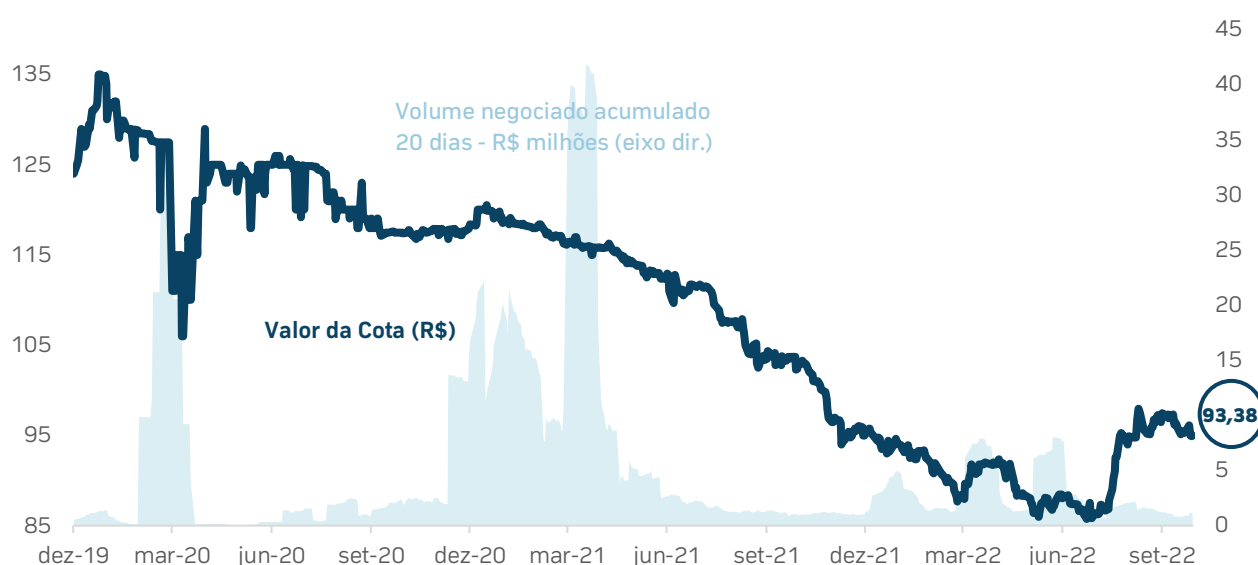
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 93,38 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 396,87 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 111,05. 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	nov-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100%	97%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,29	30,07	32,91	186,70
Giro (em % do total de cotas)	0,34%	7,91%	8,61%	53,05%

* 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.

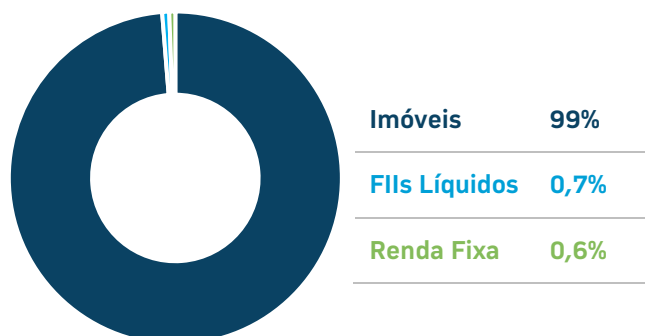


Fonte: Hedge / B3 / Economática

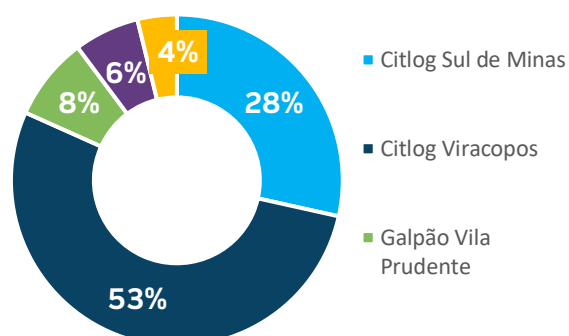
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge

Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

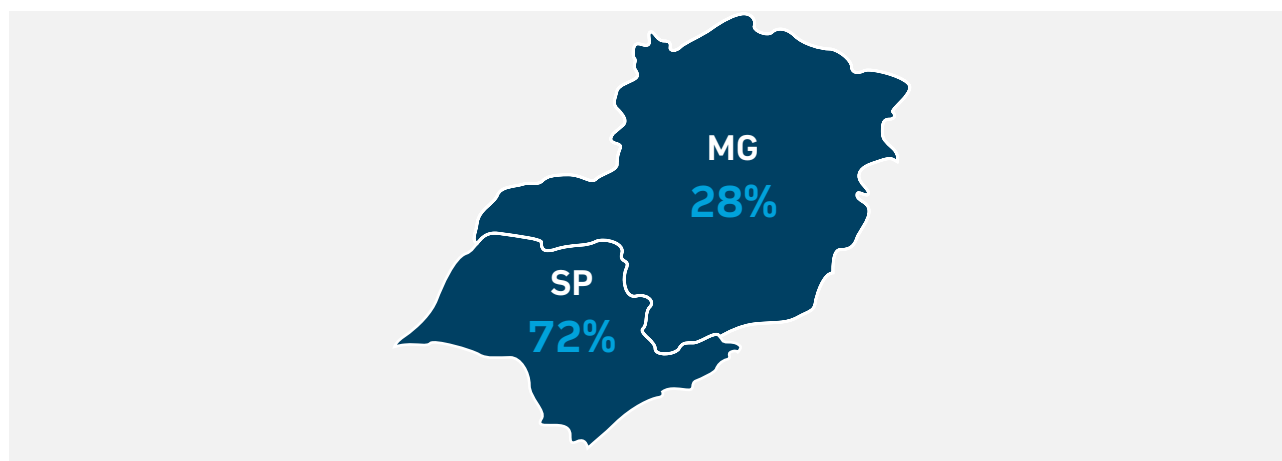
O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com investimento em cinco empreendimentos que somam aproximadamente 251,2 mil m² de ABL. São eles: Condomínio Citlog Sul de Minas, Citlog Viracopos, Condomínio Logístico Industrial Salto, Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, através de cotas do fundo PQAG11. 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 outubro-22, que devem integrar o caixa do Fundo no mês seguinte, novembro-22, uma vez que os aluguéis são pagos de forma postecipada.

No mês de junho se encerrou o complemento de renda equivalente a 8,45% ao ano previsto na aquisição do Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto – SP. A operação contemplou 18 meses de renda garantida a partir da data de compra do ativo, que ocorreu em 29 de dezembro de 2020. O último pagamento referente a essa renda será auferido no caixa de julho-22.

Entre o mês de julho e início de agosto, o Fundo firmou quatro locações no condomínio Citlog Viracopos.

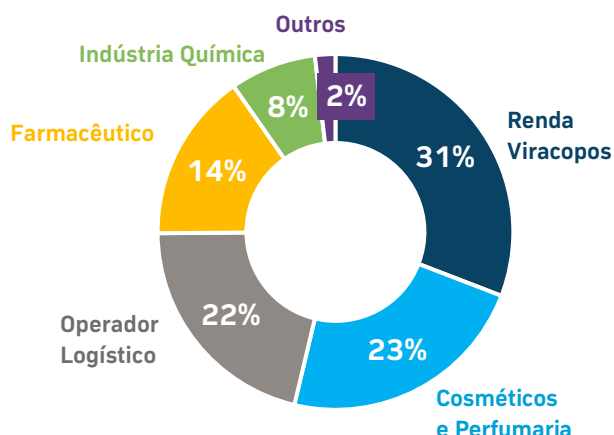
Conforme Fato Relevante de 29 de julho de 2022, foi firmado Contrato de Locação para os Módulos A6 (parte) e A7 do Galpão A, com 8.749,90 m² de área locável. O contrato teve início em 11/09/2022, após entregues as obras de responsabilidade do Fundo, construção de vestiários e disponibilização de uma rampa rebocável para doca. Foram concedidos quatro meses de carência para que a locatária possa realizar as demais adaptações necessárias no imóvel para sua ocupação. A área foi locada para empresa do setor de e-commerce.

Na primeira semana de agosto, conforme Fato Relevante publicado em 02 de agosto de 2022, ocorreu a locação dos Módulos B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 (parte) e B8, com 40.179,51 m² de área locável. O contrato possui prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 1º de setembro de 2022. Foi concedida a entrada antecipada de 30 (trinta) dias para que a locatária possa realizar as adaptações necessárias no imóvel para sua ocupação e não há carência. A locação foi firmada com a Coopercarga S.A., operador logístico com mais de 30 (trinta) anos de atuação em transporte, armazenagem, distribuição urbana e postos de combustível. A Coopercarga S.A. possui mais de 60 (sessenta) unidades no país e a ocupação no Condomínio Citlog Viracopos será destinada à operação da Heineken Brasil. No mês de outubro de 2022 a locatária firmou um contrato provisório com prazo de 6 (seis) meses, com início em 1º de novembro de 2022, com uma área total de 16.972,41 m² de área locável, representada pelos módulos nº B7 (parte), B9 e B10 (parte).

Em 08 de agosto de 2022, conforme Fato Relevante publicado, ocorreu a formalização da expansão da Belenus Ltda., atual ocupante dos módulos A1 a A4 (parte), por meio da assinatura do Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação que incluiu a área dos módulos A4 (parte), A5 e A6 (parte) com 16.259,10 m² de área locável. A Belenus atingiu assim uma ocupação de 40.777,70 m² de área locável. A locação teve início em 15 de julho de 2022 e considerou as mesmas condições do Contrato de Locação firmado em 15 de junho de 2022 de modo que o período de carência para a área de expansão também ficará integralmente compreendido dentro do período de renda garantida.

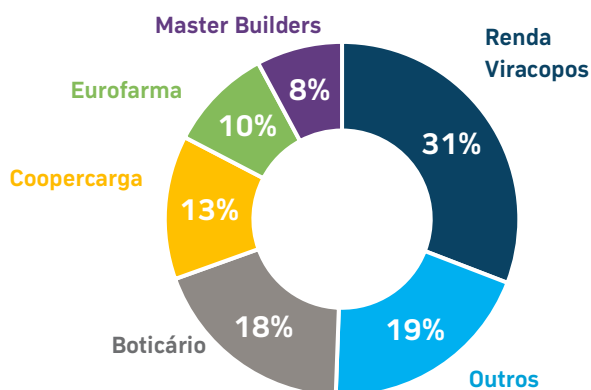
Com a locação provisória da Coopercarga, o Condomínio Citlog Viracopos está com 106.679,52 m² de área locada, o que representa 76,8% da área locável total do empreendimento e 42,5% da área locável total do Fundo.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)

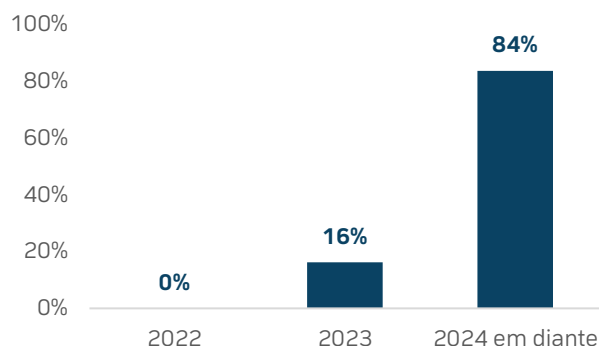


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO ¹

VENCIMENTO DOS CONTRATOS

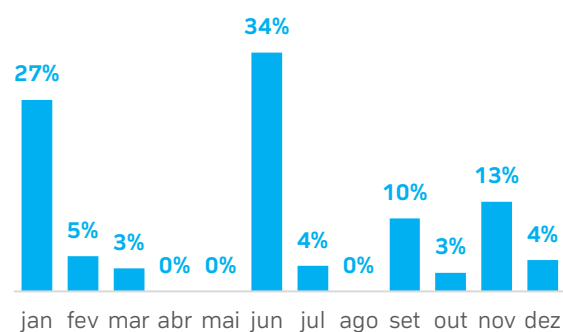
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

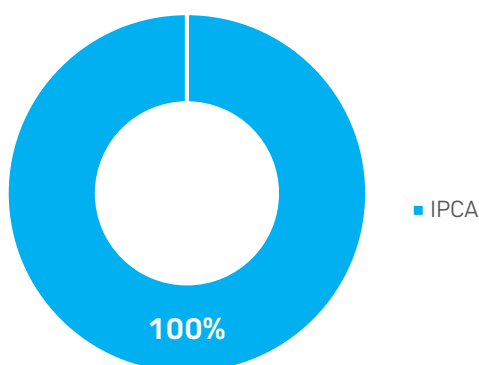
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

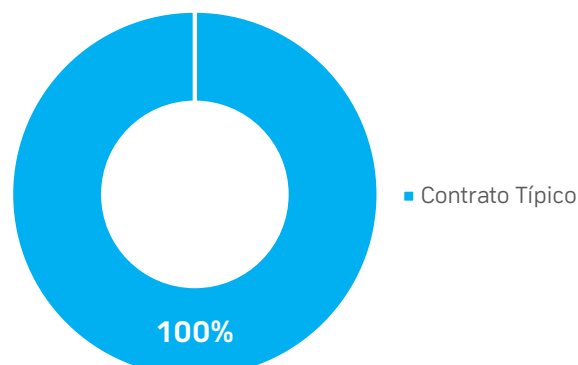
ÍNDICE DE REAJUSTE

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

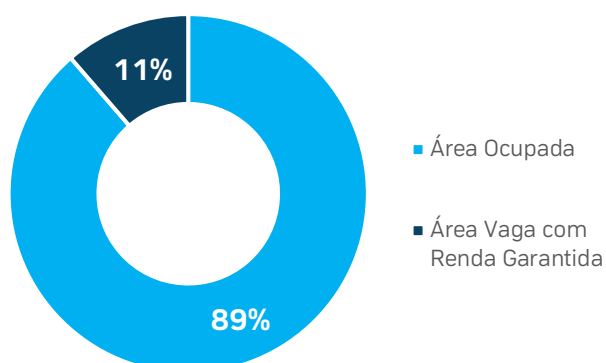


TIPO DE CONTRATO

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



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 novembro 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 Nov/22	Valor imóvel Avaliado Dez/21	Valor de Custo do Imóvel	Vencimento/R\$ Aluguel Médio
Condomínio Logístico Industrial Salto	40.977.986,46	40.669.000,00	45.813.463,83	dez-25
Citlog Sul de Minas 02	27.767.300,78	27.680.000,00	12.239.782,35	mai-24
Citlog Sul de Minas 03 e 04	155.486.554,42	155.100.000,00	132.657.755,78	jun-26
Citlog Viracopos	342.390.843,34	341.704.000,00	369.388.896,77	nov-25
Galpão Vila Prudente	52.118.182,95	52.025.000,00	51.792.581,75	set-25
Total	618.740.867,95	617.178.000,00	611.892.480,48	dez-25

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.

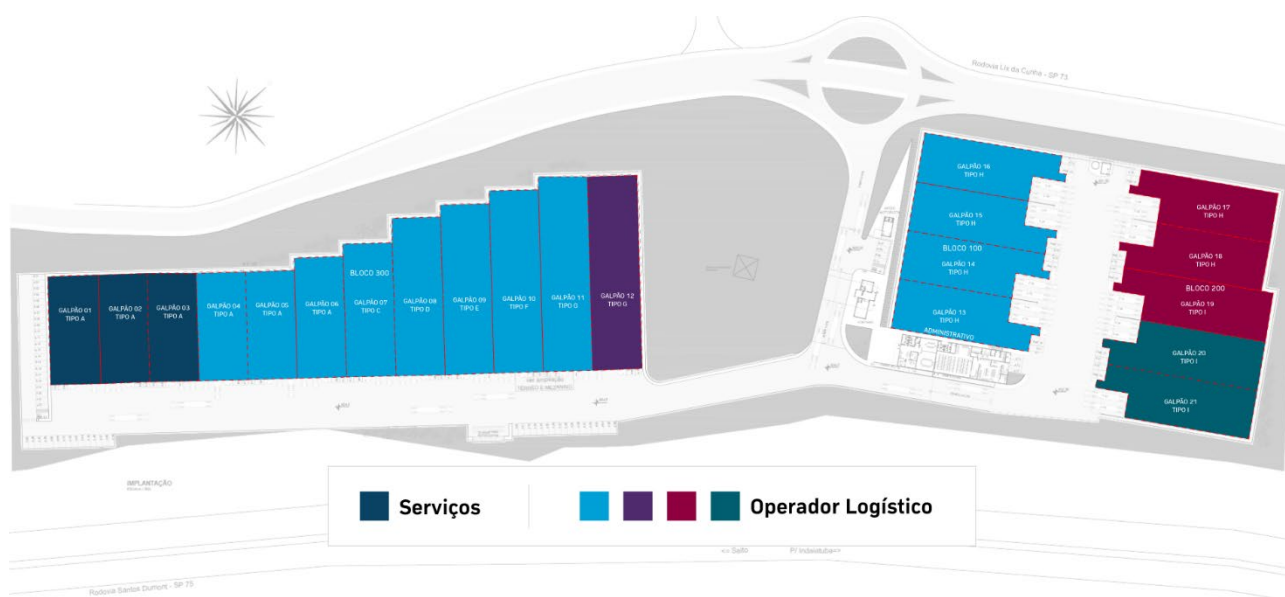
O saldo devedor em 30/11/2022 era de R\$ 178 milhões.

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 Citlog Viracopos

COMERCIALIZAÇÃO E PERSPECTIVAS

Conforme apresentado em relatórios anteriores, duas das últimas aquisições realizadas pelo Fundo (CLIS e Condomínio Viracopos) contaram com complemento de renda por parte dos vendedores por um determinado período.

Em relação ao CLIS, condomínio logístico localizado na cidade de Salto, esta condição encerrou em junho-22, dezoito meses após a aquisição do ativo, na época com cerca de 50% de vacância. Neste mês de novembro-22, formalizamos contrato para locação dos Módulos 20 e 21 com dois meses de carência, de forma a atingir 100% de ocupação no empreendimento. Com esta locação, o valor médio de aluguel do empreendimento está cerca de 20% acima do compromisso de complemento de renda estabelecido na aquisição.



Já para o Condomínio Viracopos, o compromisso de complemento de renda se encerra neste mês de dezembro-22. O empreendimento encontra-se 65% locado para três diferentes empresas em valor de aluguel em linha com o complemento de renda contratado. Seguimos com uma negociação avançada, já em fase de discussão contratual, para locação de 4% adicionais a partir de janeiro-23. Além disso, em novembro-22 formalizamos um contrato de locação provisório com um dos inquilinos para 16.972,41 m² com duração até abril-23. A partir de janeiro-23 outra locação provisória, de 20.889,19 m², terá início, também até abril-23. Desta forma, a partir de janeiro-23 (e até abril-23) estaremos com 96% do empreendimento ocupado.





Considerando este cenário, ainda que novas negociações não evoluam para o módulo que restará vago nem para as os 27% de ocupação provisória a partir de maio-23, a expectativa para o primeiro semestre de 2023 é manter a distribuição de rendimentos no patamar atual, de R\$ 0,65 por cota. Ao longo dos próximos meses, na medida em que novas situações evoluírem, traremos atualizações em relação às expectativas para o segundo semestre. Com o Condomínio Viracopos totalmente locado, vencidos os períodos de carência e pagamentos de honorários pela intermediação, o potencial de rendimento do Fundo permanece em R\$ 0,71 por cota, conforme apresentado nos relatórios anteriores.

Fonte: Hedge Investments.

Valores aproximados, calculados com base nos contratos de locação vigentes e premissas atribuídas pela Hedge Investments.

O Fundo não apresenta garantia de resultado.

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		
Capaciade de piso	5 toneladas / m²	6 toneladas / m²	

SOBRE O ATIVO

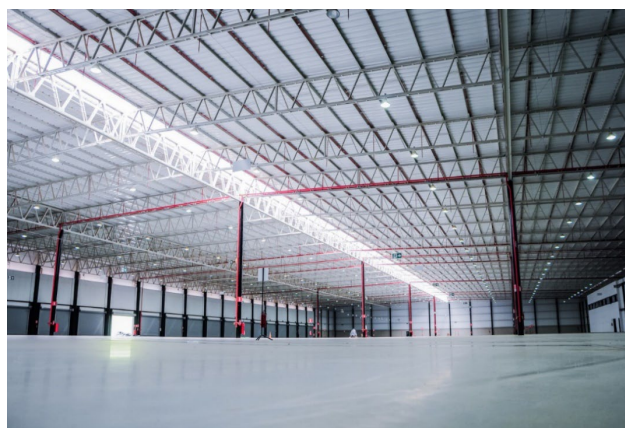
O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por cinco galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais 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 novembro 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.

Em maio de 2022 foi finalizada a troca da iluminação original de 3.225m² do LOG 02, que era de vapor metálico, por 100% em iluminação LED. Trazendo vantagens como eficiência energética e tempo de vida útil da instalação, resultando em economia de custo e manutenção de energia. O que significa também, menos emissão de carbono no meio ambiente.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



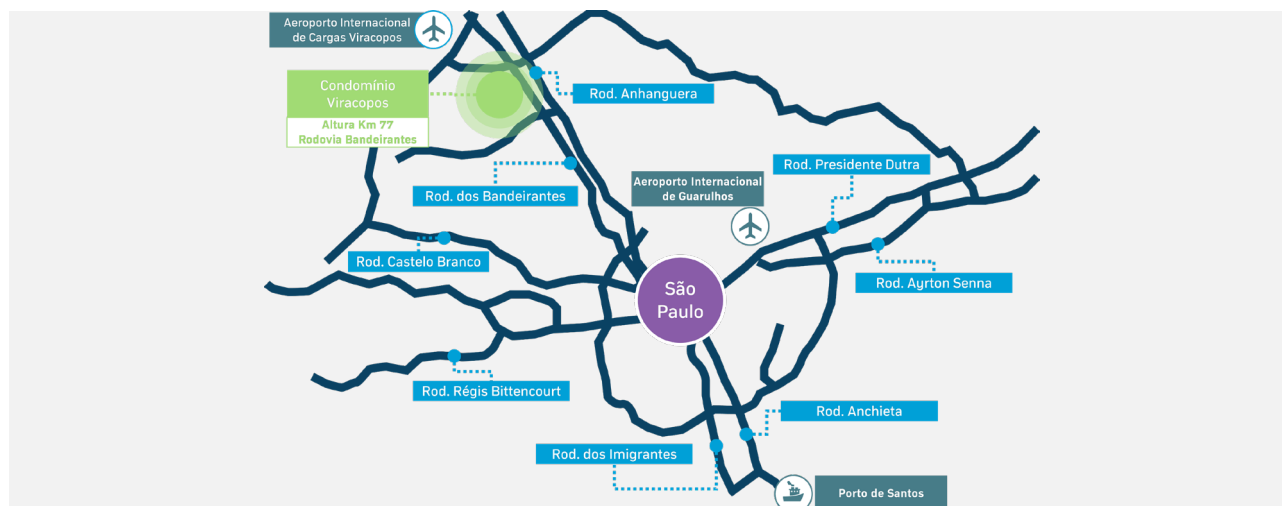
Fonte: Hedge

CITLOG 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

	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

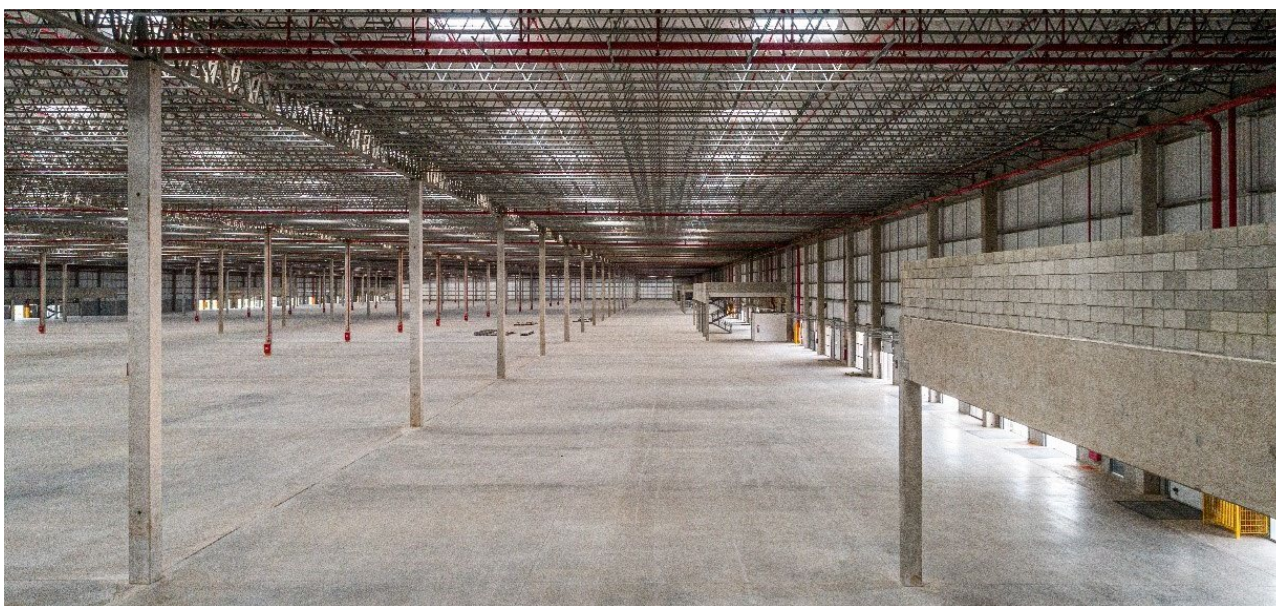
O empreendimento possui cerca de 140 mil m² de área locável destinados à armazenagem logística no município de Itupeva-SP. Com padrão construtivo Classe A, possui flexibilidade com módulos a partir de 4.000 m², incluindo mezanino que pode ser usado como escritório e espaço adicional de armazenagem, garantindo 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”).

No mês de agosto o Galpão A passou por algumas melhorias e implantações. Uma delas foi a instalação de divisória entre o módulo A6 Parte 1 e A6 Parte 2, separando as duas áreas locadas. Em setembro foi concluída a implantação de dois conjuntos de vestiários no módulo A7, contando com bacias. Também foram adquiridas para o condomínio mais duas rampas rebocáveis de doca.

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



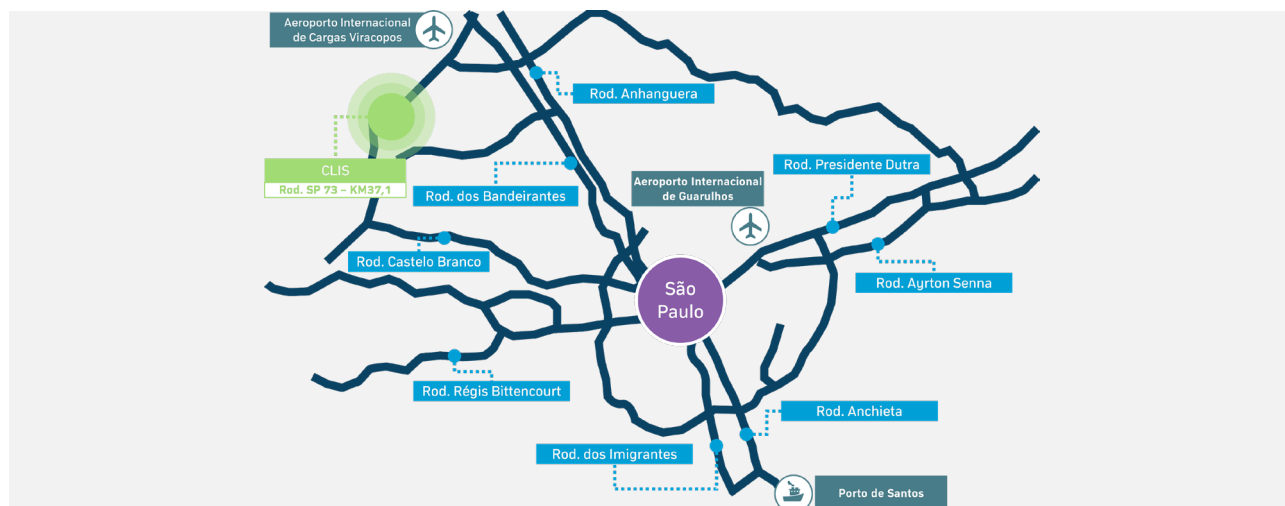
Fonte: Goodman/Diase. Fotos de junho/2022.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

O imóvel encerrou o mês de novembro com 4 locatários e 100% ocupado.

Em agosto o Bloco 300 do condomínio recebeu investimentos para melhorias. Foi implantada nova iluminação em LED nos mezaninos dos módulos 4 a 11. Também nos mezaninos, os módulos 6 a 9 receberam a execução de piso de concreto polido para as novas ocupações. Em setembro, foi realizada a adequação da iluminação da área de armazenagem dos módulos 4 a 11, na qual parte das luminárias existentes em vapor de sódio foram substituídas por luminárias em LED. Tais investimentos trazem maior eficiência energética e tempo de vida útil da instalação, resultando assim em economia em manutenção e consumo de energia e menos emissão de carbono no meio ambiente.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



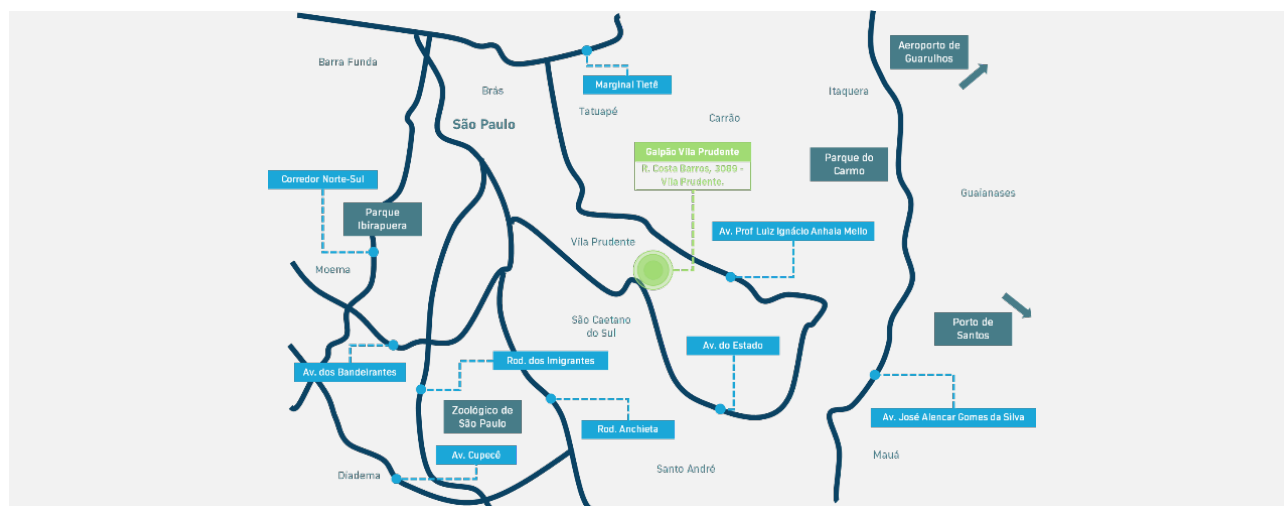
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



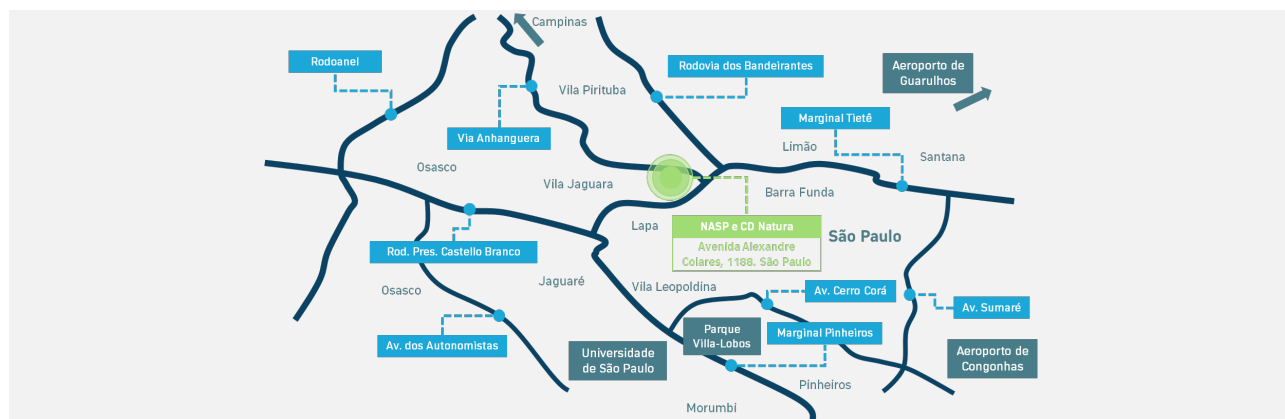
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

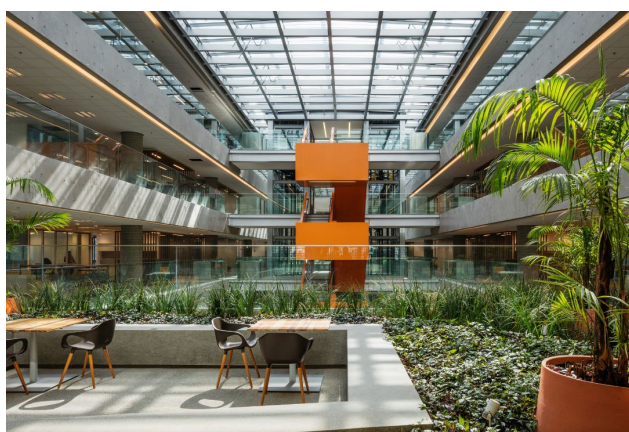
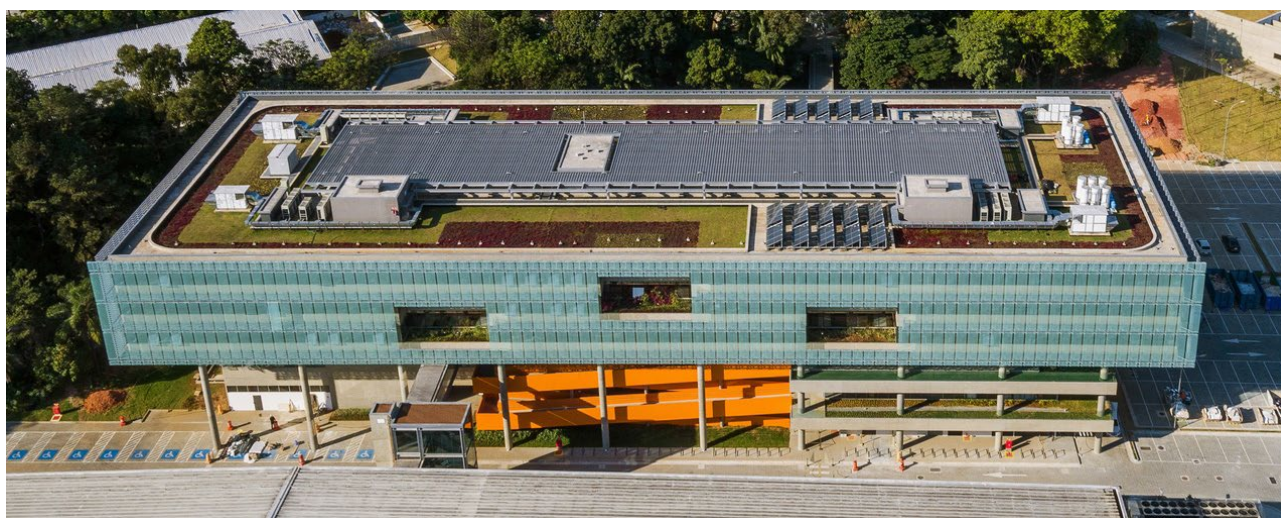
Com uma história de 51 anos, a Natura se transformou na maior multinacional brasileira de cosméticos, presente em mais de 100 países e 4ª maior empresa de beleza do mundo.

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 franquizadas 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 **8 de agosto de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objetivo é a locação dos módulos A4 (parte), A5 e A6 (parte), todos do Galpão A, pertencentes ao Condomínio Citlog Viracopos, localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – cidade de Itupeva, Estado de São Paulo. Os módulos mencionados totalizam 16.259,10 m² de área locável, representam 11,7% (onze inteiros e sete décimos por cento) da área locável total do Condomínio Citlog Viracopos e 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) da área locável total do Fundo. A área foi locada para a empresa Belenus Ltda., atual ocupante dos módulos A1 a A4 (parte), que atingiu assim uma ocupação de 40.777,70 m² de área locável. A locação teve início em 15 de julho de 2022 e considerou as mesmas condições do Contrato de Locação firmado em 15 de junho de 2022, de modo que as condições comerciais foram firmadas em linha com a viabilidade do investimento e o período de carência para a área de expansão também ficará integralmente compreendido dentro do período de renda garantida e não trará impactos financeiros ao Fundo. Não há previsão de alteração na distribuição de rendimentos. Com esta nova locação, o Condomínio Citlog Viracopos atingirá 89.707,12 m² de área locada, o que representa 64,6% (sessenta e quatro inteiros e seis décimos por cento) da área locável total do empreendimento.

Em **2 de agosto de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objeto é a locação dos Módulos B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 (parte) e B8, todos do Galpão B, pertencentes ao Condomínio Citlog Viracopos, localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – cidade Itupeva, Estado de São Paulo. Os módulos mencionados totalizam 40.179,51 m² de área locável, representam 28,9% (vinte e oito inteiros e nove décimos por cento) da área locável total do Condomínio Citlog Viracopos e 16,0% (dezesseis por cento) da área locável total do Fundo. O contrato possui prazo de 36 (trinta e seis) meses, com início em 1º de setembro de 2022 e as condições comerciais foram firmadas em linha com a viabilidade do investimento. Foi concedida a entrada antecipada de 30 (trinta) dias para que a locatária possa realizar as adaptações necessárias no imóvel para sua ocupação e não há carência. A locação foi firmada com a Coopercarga S.A., operador logístico com mais de 30 (trinta) anos de atuação em transporte, armazenagem, distribuição urbana e postos de combustível. A Coopercarga S.A. possui mais de 60 (sessenta) unidades no país e a ocupação no Condomínio Citlog Viracopos será destinada à operação da Heineken Brasil. Com esta nova locação, o Condomínio Citlog Viracopos atingirá 73.448,01 m² de área locada, que representa 52,9% (cinquenta e dois inteiros e nove décimos por cento) da área locável total do empreendimento.

Em **29 de julho de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, na presente data, Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objeto é a locação dos Módulos A6 (parte) e A7 do Galpão A, pertencentes ao condomínio Citlog Viracopos, localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – Cidade Itupeva, Estado de São Paulo. Os módulos mencionados totalizam 8.749,90 m² de área locável, representam 6,30% da área locável total do Condomínio Citlog Viracopos e 3,48% da área locável total do Fundo. O contrato possui previsão de início em até 45 (quarenta e cinco) dias da presente data, quando serão entregues as obras de responsabilidade do Fundo, construção de vestiários e disponibilização de uma rampa rebocável para doca. As condições comerciais foram firmadas em linha com a viabilidade do investimento. Foram concedidos quatro meses de carência para que a locatária possa realizar as demais adaptações necessárias no imóvel para sua ocupação. O período de carência não trará impactos financeiros ao Fundo, de forma que não há previsão de alteração na distribuição de rendimentos.

DOCUMENTOS

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

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



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

hedgeinvest.com.br