

Hedge Logística FII

HLOG11

JANEIRO DE 2022

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 112,88

COTA DE MERCADO

R\$ 93,93

VALOR DE MERCADO

R\$ 399,20 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.015

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: janeiro-22.

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O mês de janeiro trouxe, além de muita chuva, uma reversão das tendências que observamos em dezembro: as ações apresentaram expressiva recuperação de 6,98% e os FII tiveram uma queda de quase 1%, sem falar no real que finalmente se valorizou, com alta de 4,83%. Acreditamos que esses movimentos, de certa forma, estavam sinalizados no final do ano passado. Com o aumento significativo dos juros promovido pelo BACEN, em algum momento os investidores internacionais iriam olhar para o Brasil com mais entusiasmo. E foi exatamente isso que aconteceu, com o fluxo de investidores estrangeiros para a bolsa brasileira atingindo R\$ 32,49 bilhões, o segundo maior valor mensal dos últimos dez anos.

Bolsa para cima e dólar para baixo. O ponto dissonante foi o comportamento do IFIX, que se desvalorizou 0,99% em um ambiente bastante favorável, visto que o fim do ciclo de aperto monetário se aproxima, com a sinalização clara do COPOM no começo de fevereiro de que vai diminuir o ritmo de ajuste da sua política monetária e que começará a pensar mais na inflação de 2023, cujas expectativas estão bem próximas da meta de 3,25% segundo a FOCUS. Aqui cabe uma ressalva: sem dúvida o comportamento do IFIX foi impactado por uma decisão, a nosso ver bastante equivocada, do colegiado da CVM, ao mudar seu entendimento em relação aos critérios que os administradores de FII deveriam adotar em sua política de distribuição de dividendos. Esse assunto está endereçado em artigo preparado pela nossa equipe, publicado no portal Brazil Journal e que pode ser acessado em <https://braziljournal.com/fundos-imobiliarios-coragem-para-reduzir-a-inseguranca-regulatoria>. Esperamos que o Colegiado da CVM tenha a grandeza de aceitar as críticas que vêm sendo feitas a essa posição e retomar o entendimento que o mercado e a própria CVM, em decisões anteriores, sempre explicitou. Cabe lembrar que todos os auditores que examinaram as demonstrações financeiras dos FII ao cabo de seu exercício fiscal, também validaram a política de distribuição vigente, que está explícita na lei 8.668 que criou os Fundos de Investimento Imobiliário em 1993. Aprofundando um pouco mais esse tema, vemos com muita preocupação essa questão de o colegiado revisar posições já estabelecidas em decisões do colegiado ocorridas em anos anteriores. Não podemos instalar um clima de insegurança regulatória no mercado de capitais. Não faz muito tempo vimos esse mesmo colegiado, com apenas três membros à época da decisão, deliberar sobre a questão do voto em situação de conflito de interesse nas assembleias dos FII, alterando o entendimento anterior, estabelecido em decisões do colegiado ocorridas há quase dez anos. Acreditamos que se deve respeitar o que o colegiado da CVM em formações anteriores deliberou ou caso a evolução de alguma matéria necessite de revisão, que isso se faça através do debate com o mercado, respeitando sempre as práticas que estavam em vigor, estabelecendo um período de transição e, se for o caso, definindo uma data para o início da nova orientação. Não podemos esquecer, com relação à distribuição de dividendos, que, há dez anos, tínhamos 30.000 investidores em FII e hoje estamos próximos de 1.600.000 investidores. Esses mais de 1.550.000 de investidores que passaram a ter FII nos seus portfólios compraram uma política de investimento com uma distribuição de dividendos diversa dessa que a CVM quer implementar a partir dessa deliberação de seu colegiado. Portanto, foram induzidos a erro. Por fim, parece-nos que devemos rediscutir a própria lei 8.668, que caminha para completar 30 anos e precisa ser aperfeiçoada.

No campo externo, o FED (Banco Central Americano) acentuou ainda mais a mudança de direção que pretende implementar na condução da sua política monetária. O mercado agora já precifica um início da alta dos juros para março e entre cinco e sete aumentos em 2022, podendo encerrar o ano ao redor de 1,75%. Tivemos um forte aumento de volatilidade nas bolsas internacionais com essa sinalização mais dura para os juros. Os títulos de 10 anos do FED chegaram a voltar para níveis próximos a 1,90%, patamar mais alto dos últimos 2 anos, e o BOE (Banco Central da Inglaterra) promoveu seu segundo aumento de taxas consecutivo. Espera-se, inclusive, que o BCE (Banco Central da União Europeia) comece a subir juros apenas no segundo semestre, aplicando talvez dois ou três aumentos de juros ainda em 2022. Com isso vemos que, de forma generalizada, exceção feita à China, a quase totalidade das economias do mundo estão ou vão promover um ciclo de aperto na sua política monetária para segurar a inflação mais alta das últimas décadas, decorrente do aumento dos preços da energia e das commodities e outras matérias primas nos últimos dois anos, principalmente como consequência da interrupção de várias cadeias produtivas pela pandemia da COVID-19.

No campo político as pesquisas continuam a mostrar uma intenção de voto polarizada entre o atual presidente Jair Bolsonaro e o ex-presidente Lula. Acreditamos que a eleição ainda não seja a matéria que mais impacta o mercado financeiro no atual momento. As questões fiscais são o ponto focal hoje. Passam por essa discussão um eventual aumento de certas categorias do funcionalismo público, a questão da reforma tributária e a

discussão sobre a redução/congelamento dos impostos que incidem sobre os combustíveis. Sem dúvida a partir de março teremos um direcionamento maior de qual será a condução que o governo vai dar ao manejo da política fiscal nesse último ano de Jair Bolsonaro à frente do executivo, no atual mandato.

Tivemos alguns dados positivos no campo econômico, com destaque para a divulgação do superávit primário do governo em 2021, de R\$ 64,73 bilhões ou 0,75% do PIB, o primeiro em oito anos. Esse número foi uma surpresa muito positiva. Sabe-se que as receitas seguem a inflação de perto, portanto existe uma contribuição da alta da inflação nesse resultado. No entanto, há também um componente de redução significativa de despesas decorrentes do combate a COVID-19: redução de gastos de pessoal, pois não houve reajuste salarial a servidores públicos e um crescimento menor nas emissões de benefícios previdenciários em função da reforma da previdência. Sabemos que esses números não se repetirão em 2022, afinal a inflação deve cair e o PIB provavelmente ficará estável, mas o resultado foi muito positivo e com certeza dá um certo alívio nas contas públicas.

Embora tenhamos uma preocupação com o equilíbrio fiscal das contas públicas e saibamos que com juros ao redor de 12%, que deve ser a nossa realidade ao final do ciclo de aperto monetário implementado pelo BACEN, o juro real vai estar perto de 6%. Acreditamos que a bolsa brasileira está barata, principalmente quando analisamos medidas como a relação preço/lucro, hoje em 7,5 vezes quando na média dos últimos anos essa relação fica ao redor de 11,5 vezes. Também cabe destacar a forte presença na bolsa brasileira de ações do setor financeiro e de commodities que tem um momento muito positivo em 2022. Importante destacar que achamos que os FII estão muito descontados e vão começar uma recuperação muito positiva quando houver uma clareza maior a respeito de qual vai ser o juro terminal desse ciclo de aperto, quando provavelmente vai ter início a especulação a respeito de quando se inicia um ciclo de suavização na política monetária. Não resta dúvida de que os imóveis lastro de vários FII estão notadamente abaixo do respectivo custo de reposição o que torna os chamados "FII de tijolo" uma excelente oportunidade de investimento. Por outro lado, com os juros voltando a dois dígitos e provavelmente estabilizando ao redor de 12% a.a. devemos ter excelentes oportunidades de investimento também no segmento de FII de CRI e com isso os portfólios bem diversificados dos FOFII devem ter bons retornos no ano.

Para encerrar, continuamos com uma visão mais positiva para os mercados, principalmente ações e FII, notadamente porque a preocupação com o equilíbrio fiscal existe, mas os resultados nesse quesito foram melhores do que se previam no início de 2021 e também porque o Brasil, através do BACEN, promoveu o ajuste na sua política monetária de forma rápida e antecipada em relação às principais economias do mundo, se credenciando portanto a receber investimentos, seja pela atratividade de suas empresas seja pelo juro real elevado que permite o carry trade e ajuda a valorizar o real, contribuindo para a derrubada da inflação a partir da segunda metade do ano e seguramente em 2023.

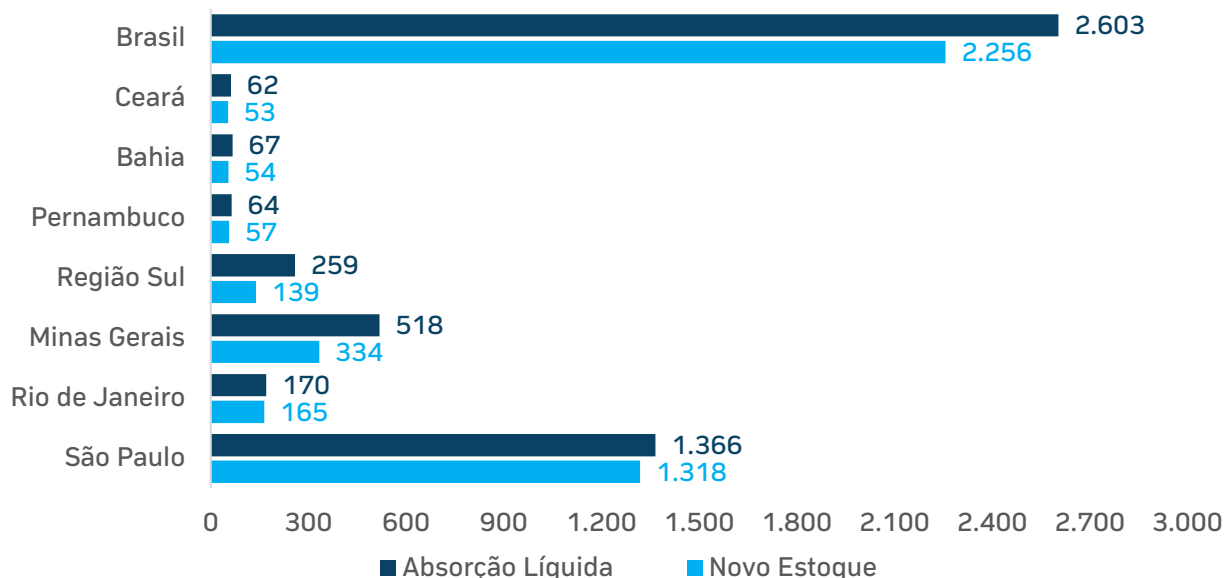
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

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

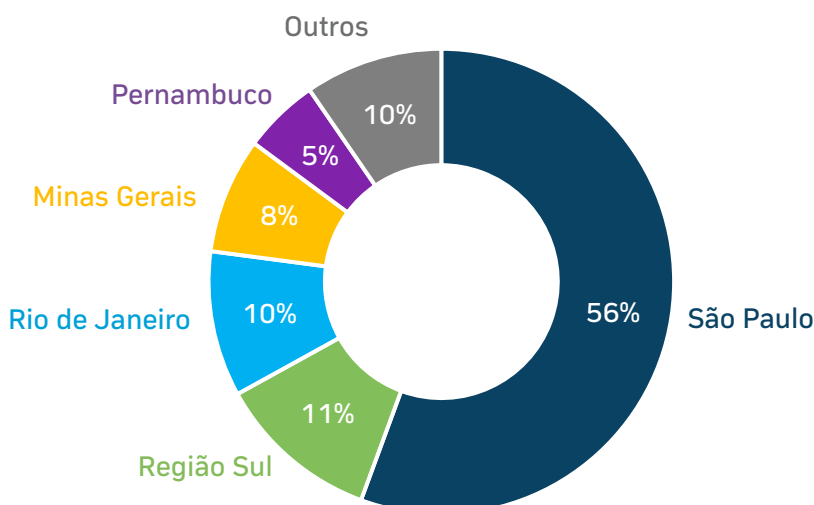
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²)



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

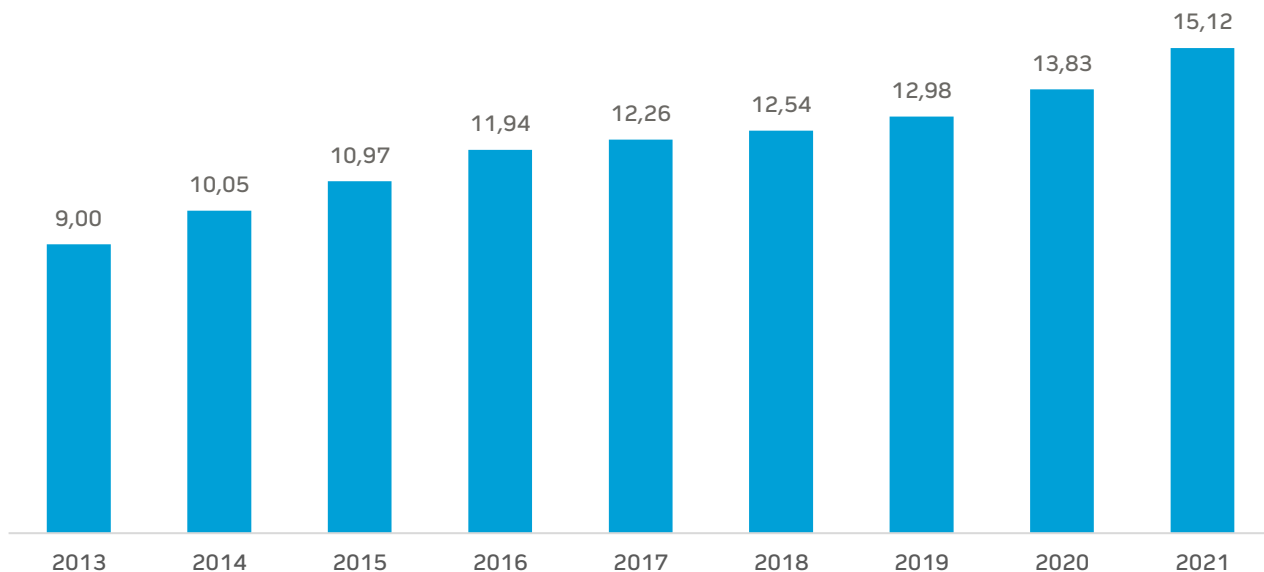
São Paulo representa 56% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 20% desde o início de 2019, atingindo 27,2 milhões de m² em condomínios logísticos. Desse valor, são pouco mais de 15 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m² em galpões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

Estoque - dezembro/2021



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

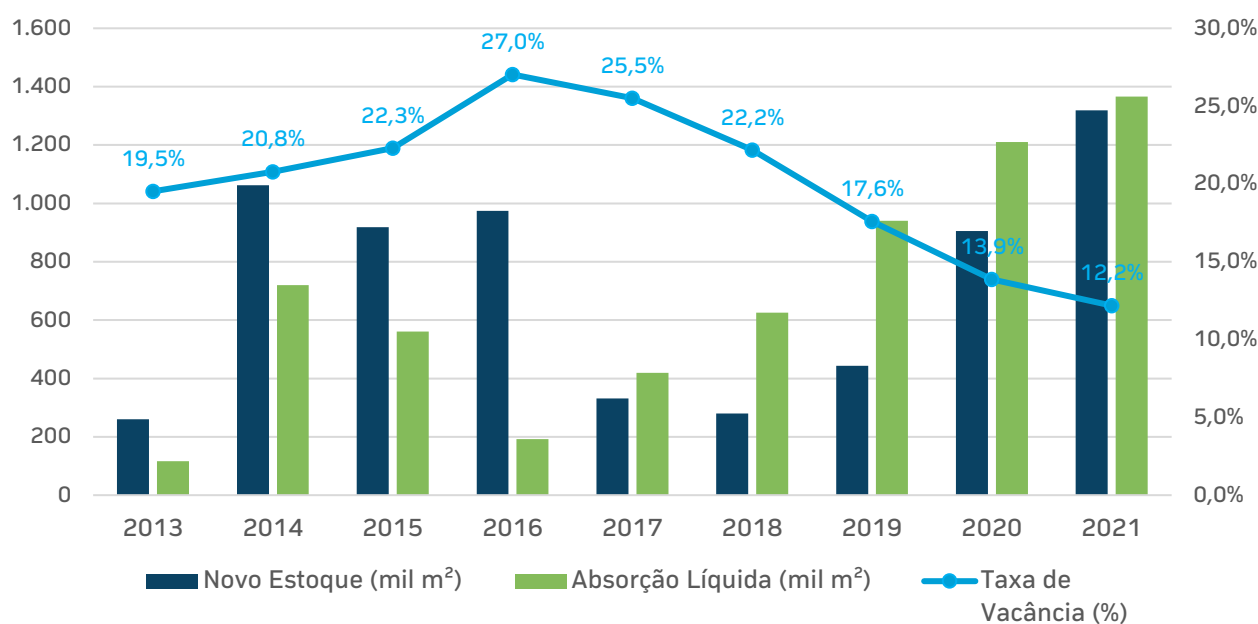
Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m²):



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

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

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



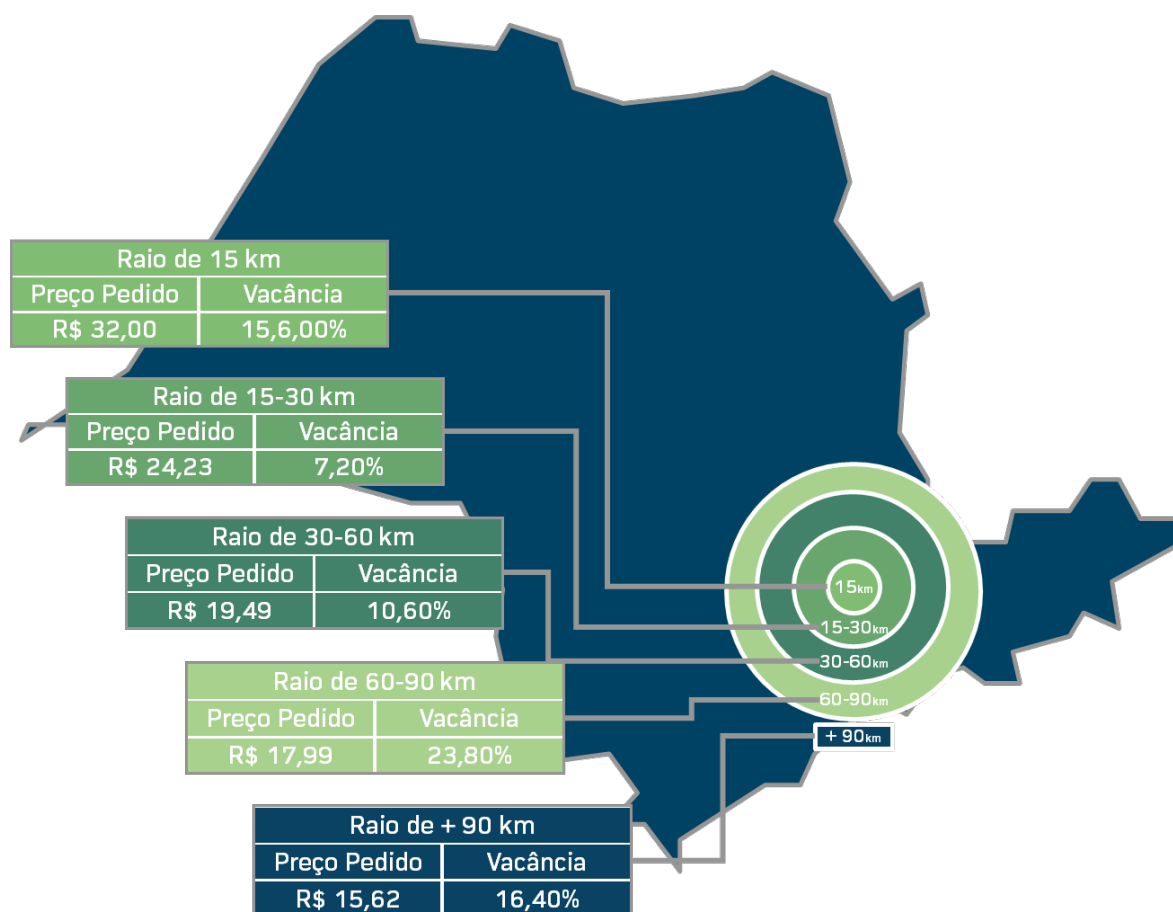
Fonte: Buildings / Hedge (data base: jan/22)

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

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

Os raios de 15 a 30 km e 30 a 60 km concentram a maior parte do estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos recentes e concentram imóveis A e A+, sendo muito solicitadas por empresas de e-commerce que veem nesses imóveis modernos uma forma de eficiência na operação. A vacância nessas regiões é baixa, sustentada por uma elevada absorção líquida, mantendo o nível de preço pedido de aluguéis acima de R\$ 20/m². Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões do Estado, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar.

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



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

Entendemos que, em 2022, as empresas continuarão a buscar ativos de qualidade com alta eficiência para instalar seus centros de distribuição, dando continuidade ao processo de crescimento e consolidação do mercado com foco principal em determinadas regiões que deverão começar a experimentar maior redução nos níveis de vacância e, possivelmente, incremento nos valores de aluguel.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2022, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 14 de fevereiro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de janeiro 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\$).

No mês de dezembro de 2021 houve um descasamento no pagamento e reembolso de despesas e recebimento de receita, pois alguns pagamentos que teriam seu vencimento no início do ano de 2022 foram antecipados. Os reembolsos desses pagamentos antecipados foram efetuados em janeiro de 2022, ocasionando um resultado de despesa positiva no fluxo de janeiro-22.

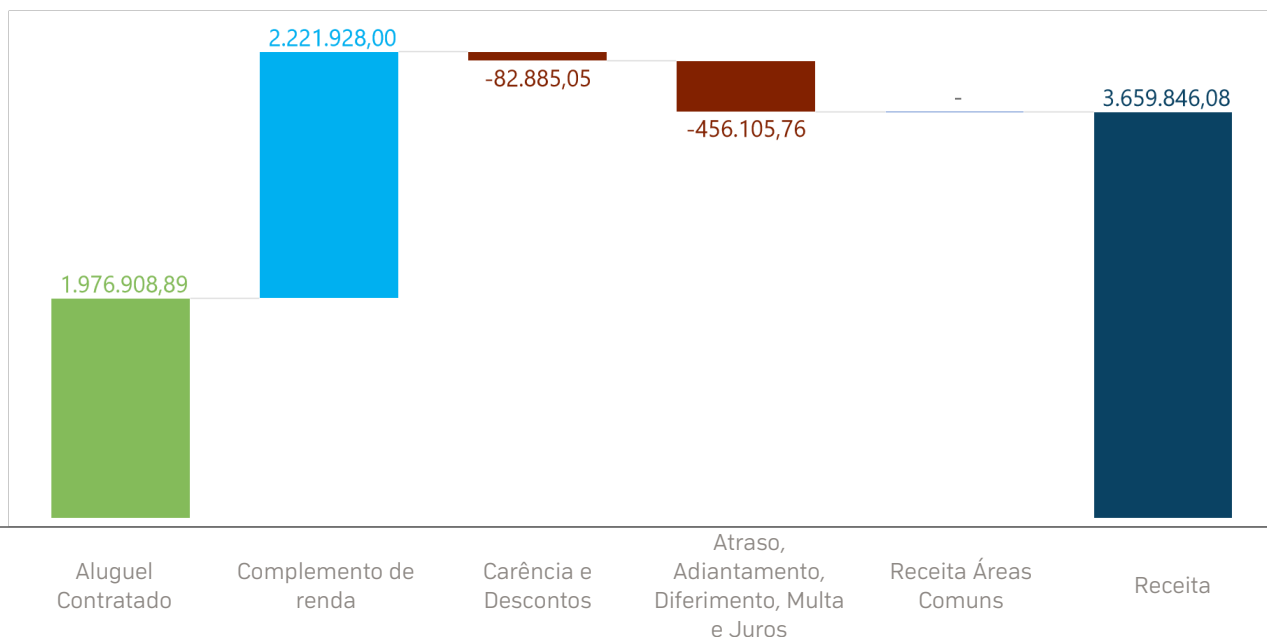
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HLOG11	jan-22	12 meses	Início
Receita Imobiliária	3.836.550	37.882.865	60.384.329
Imóveis	3.659.846	35.890.852	57.656.449
Receita de áreas comuns	1.423	15.559	15.559
FIs Estratégicos - Rendimento	175.281	1.976.454	2.712.322
Outras Receitas	164.726	1.468.779	2.441.465
FIs Líquidos - Rendimento	138.750	1.224.813	1.741.617
Renda Fixa	25.976	243.966	699.848
Total de Receitas	4.001.276	39.351.644	62.825.794
Despesas Imobiliárias	21.337	(597.372)	(935.042)
Despesas Operacionais	42.246	(4.486.069)	(6.779.884)
Despesas Financeiras	(962.595)	(962.595)	(962.595)
Total de Despesas	(899.012)	(6.046.035)	(8.677.520)
Resultado Operacional	3.102.264	33.305.608	54.148.274
Lucro Operações	(17.204)	(14.403)	190.348
Imóveis	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	2.373	19.366
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(17.192)	(14.312)	182.841
IR Ganho FIs	(12)	(2.464)	(11.859)
Resultado	3.085.060	33.291.205	54.338.621
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	164.281
Resultado HLOG11	3.085.060	33.291.205	54.174.340
Rendimento HLOG11	2.762.500	32.215.000	51.809.300
Resultado Médio / Cota	0,73	0,65	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,65	0,63	0,63

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

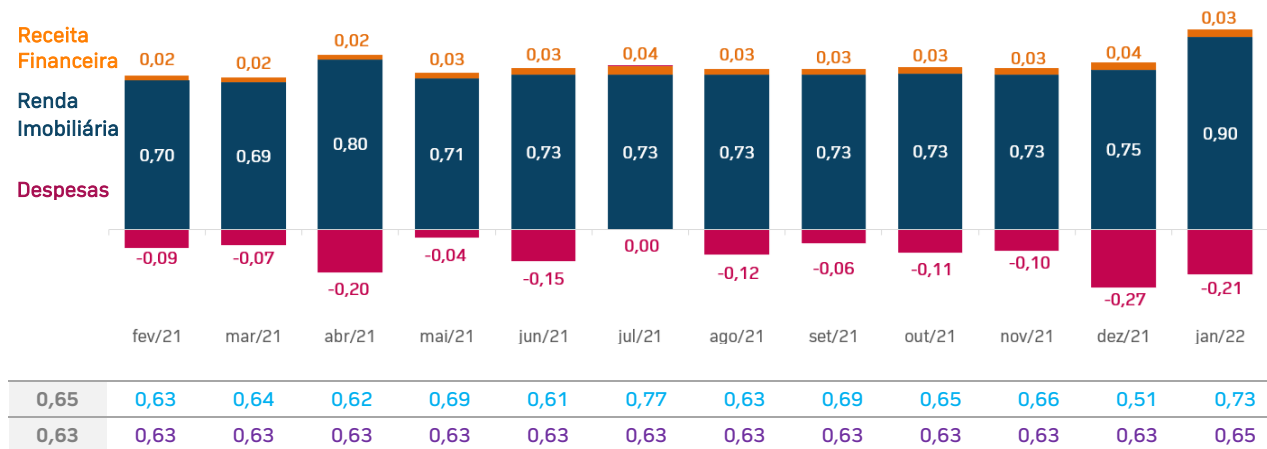
Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JANEIRO/22)



Fonte: Hedge.

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



Resultado – Rendimento – Média

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

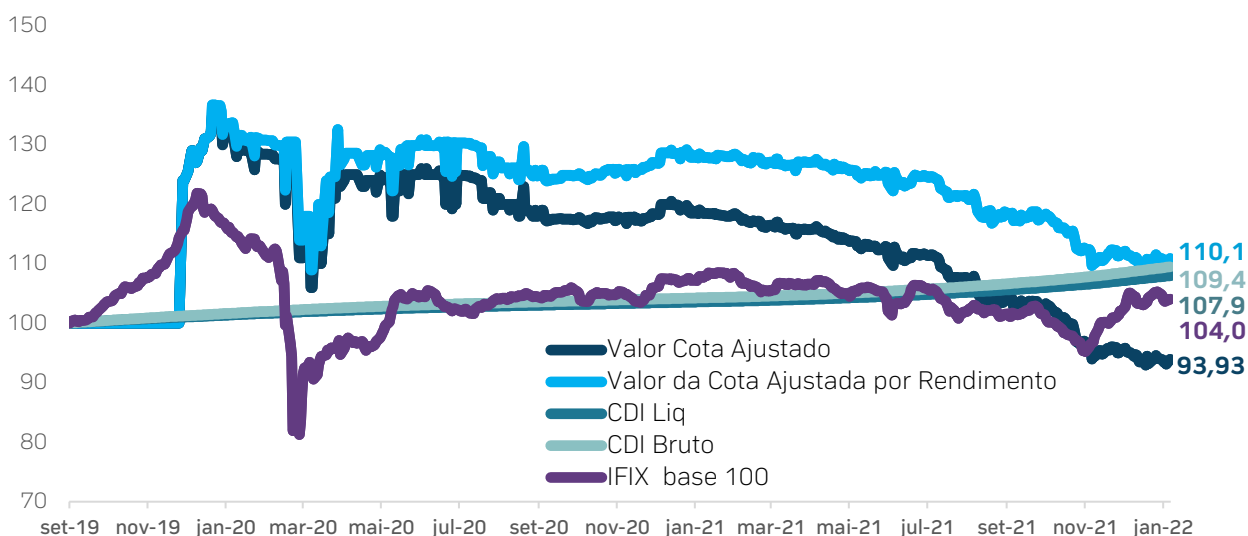
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Logística FII	jan-22	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	95,07	119,08	100,00
Renda Acumulada	0,66%	6,35%	16,94%
Ganho de Capital Líq.	-1,20%	-21,12%	-6,07%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,54%	-15,28%	10,43%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-6,27%	-15,28%	4,33%
% CDI Líquido	-	-	131%
Retorno Total Bruto	-0,5%	-14,8%	10,9%
IFIX	-1,0%	-3,6%	4,0%
% do IFIX	-	-	270%

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.



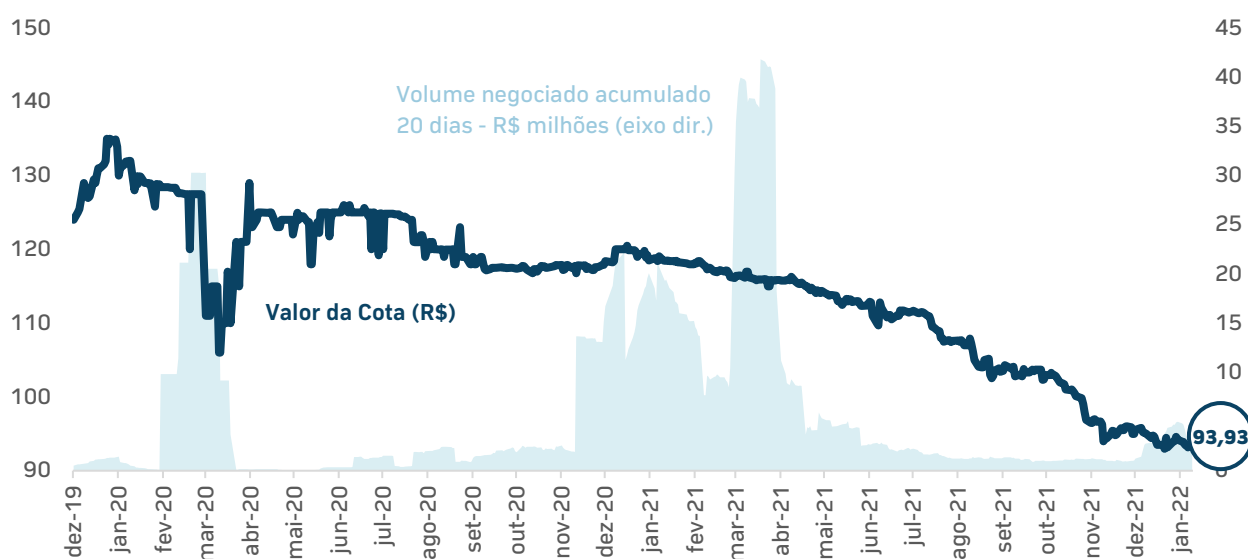
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 93,93 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 399,20 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 112,88. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 96% dos pregões da B3.

	jan-22	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,41	77,11	160,03
Giro (em % do total de cotas)	0,86%	16,09%	45,99%

* 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 / Econômica.

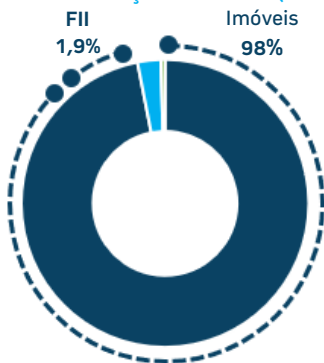


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

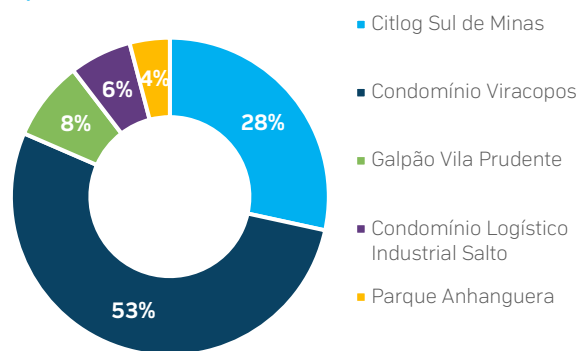
Diversificação Carteira (% de Ativos)



Estratégicos	98%
FIIs Líquidos	1,9%
Renda Fixa	0,3%

Fonte: Hedge

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FII Estratégicos

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

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

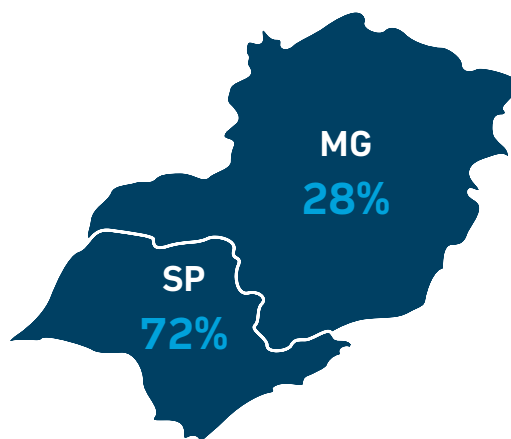
Em dezembro de 2021 os ativos do Fundo foram reavaliados a mercado (valor justo) pelas empresas Cushman & Wakefield e CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 0,10% inferior ao valor contábil de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 0,12% no valor patrimonial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

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	5
Área bruta locável	251.225,78 m ²

Fonte: Hedge

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FII Estratégicos

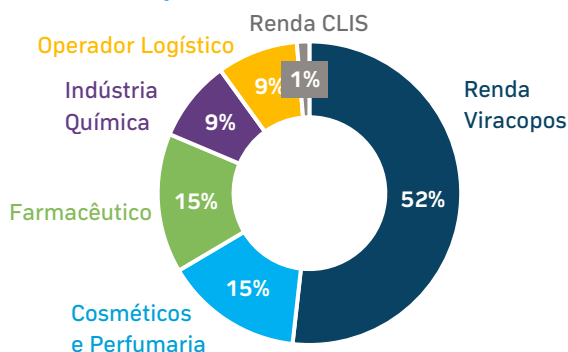
Os gráficos abaixo apresentam a diversificação por setor de atuação dos locatários e por empresa de acordo com sua participação na Renda Imobiliária, considerando os cinco empreendimentos da carteira do Fundo. Apenas os gráficos “Setor Atuação Locatários”, “Locatários” e a tabela “Carteira de imóveis”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

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

A Renda Imobiliária é calculada considerando os aluguéis devidos da competência do mês de dezembro-21, que devem integrar o caixa do Fundo no mês seguinte, janeiro-22, uma vez que os aluguéis são pagos de forma postecipada.

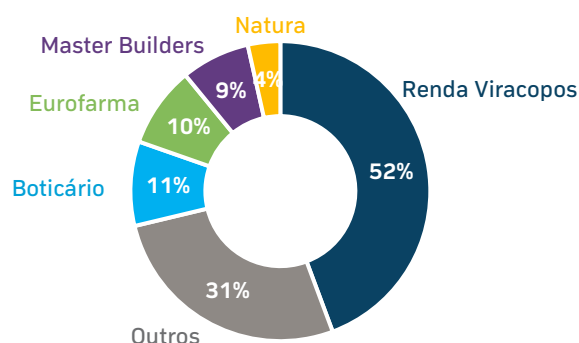
O Fundo possui três contratos de locação com reajuste previsto para janeiro, todos com correção pelo IPCA. Em 2022, dois contratos de locação, que representam 29% das receitas de locação possuem previsão de término. Em ambos os casos, as negociações para renovação encontram-se em fase avançada.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)

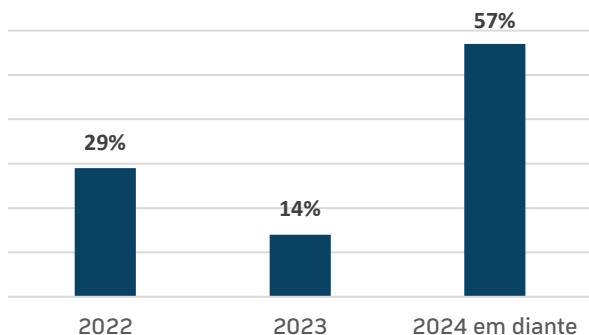


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO ¹

VENCIMENTO DOS CONTRATOS

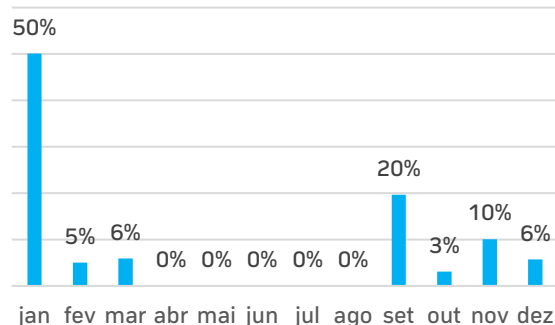
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

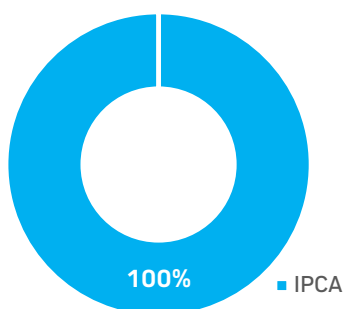
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE

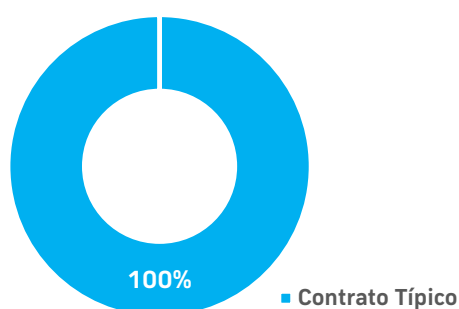
(% da Renda dos Contratos de Locação ^{(2) (3)})



Fonte: Hedge

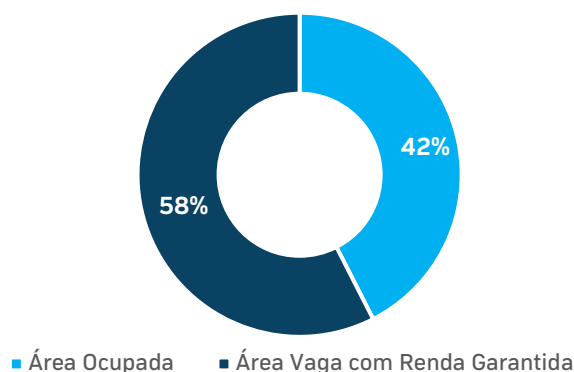
TIPO DE CONTRATO

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



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA ^{(2) (3)}



Fonte: Hedge

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

ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

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

O saldo devedor em 31/01/22 era de R\$ 177 milhões

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

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	LOG 02	LOG 03	LOG 04
Endereço	R. Citlog, 333 - Condomínio Industrial Tecnológico, Aeroporto - Varginha - MG		
Ano de entrega	2015	2016	2017
Área do terreno	40.557,97 m ²	133.148,18 m ²	
Área construída	9.712,37 m ²	28.295,89 m ²	28.295,89 m ²
Pé direito livre	12 m		
Número de vagas	23 vagas	137 vagas	137 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento		
Ar condicionado	Não possui	Possui (instalado por locatários)	
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	5 toneladas / m ²	6 toneladas / m ²	

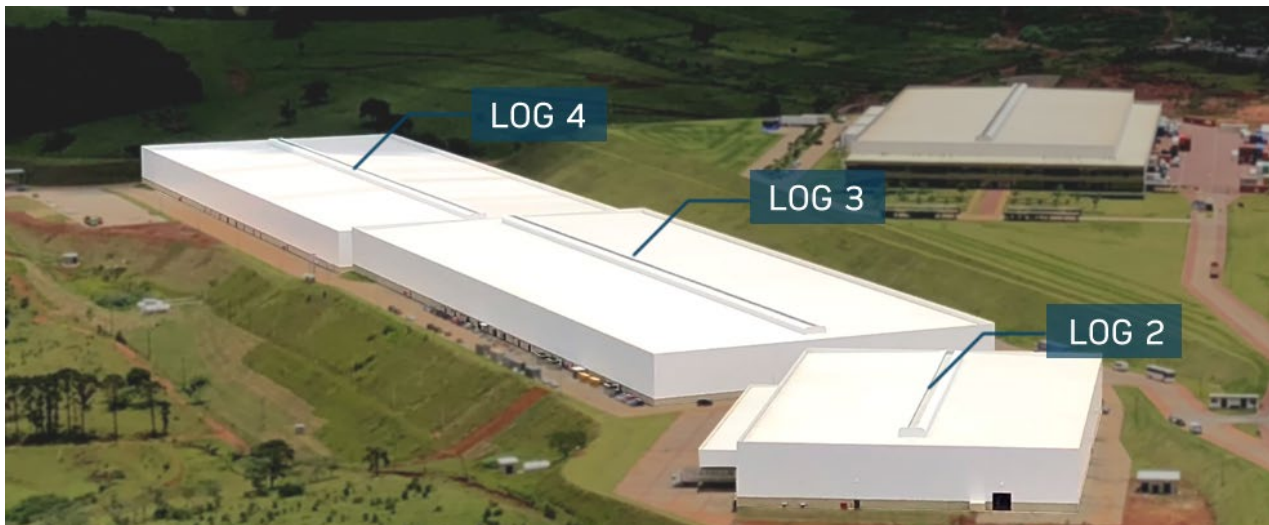
SOBRE O ATIVO

O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por quatro galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do aeroporto municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



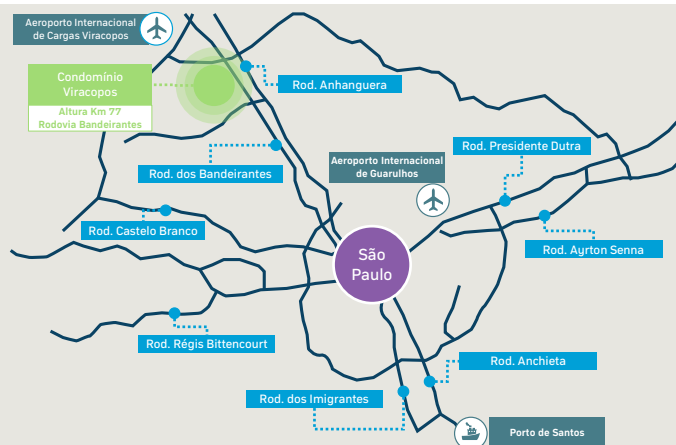
Fonte: Hedge

CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

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

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

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

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

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



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

COMERCIALIZAÇÃO

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

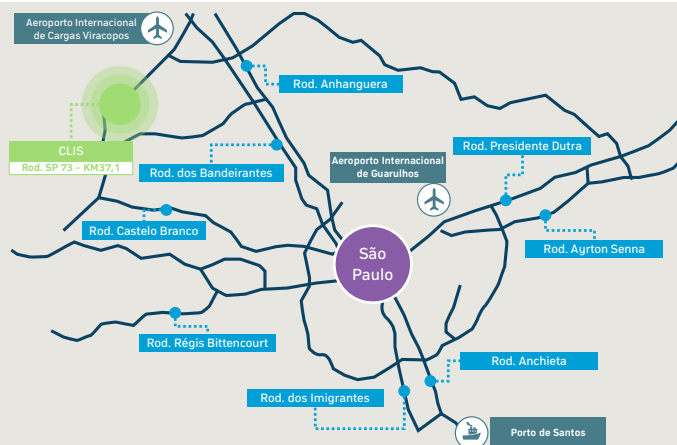
No momento, a equipe está em contato com 22 empresas que estão buscando espaços na região. Estão em andamento negociações avançadas com 6 empresas, inclusive com troca de propostas. Dezembro foi um mês menos dinâmico na comunicação com potenciais interessados em razão do fechamento do ano, mas houve uma retomada nos contatos em janeiro, inclusive com duas visitas no início do mês, e contatos por prospecção ativa. As maiores demandas por área são dos setores de Atacado/Varejo, E-commerce, Logística e Automotivo.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

Participação do Fundo 100%	Localização Salto - SP	Área do terreno 57.358,03 m ²	Área locável 31.400,00 m ²
--------------------------------------	----------------------------------	--	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



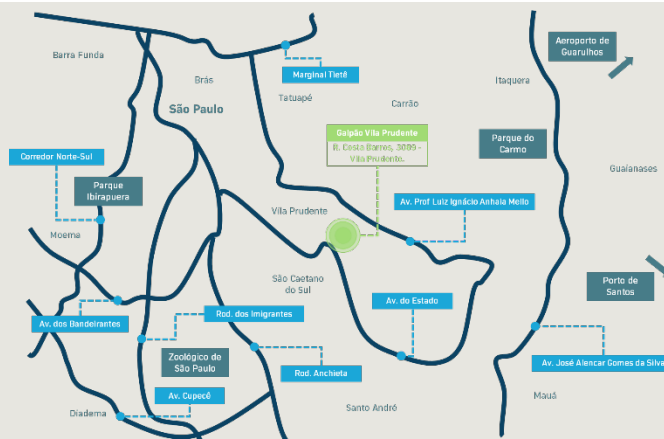
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE

Participação do Fundo 100%	Localização São Paulo - SP	Área do terreno 30.400,00 m ²	Área locável 12.636,66 m ²
--------------------------------------	--------------------------------------	--	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.

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

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

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

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **23 de dezembro de 2021**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pelas empresas Cushman & Wakefield e CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 0,10% inferior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 0,12% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **15 de dezembro de 2021**, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Administradora, e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (“Gestora”), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Gestora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou, naquela data, a escritura definitiva de cessão de direitos remanescentes de direito real de superfície e sub-rogação de direitos e obrigações do imóvel denominado “Condomínio Viracopos”, condomínio logístico de alto padrão localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5, na cidade de Itupeva – SP (“Imóvel”), da Goodman BTS Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.561.839/0001-80, conforme previsto nos termos do compromisso de venda e compra de direito real de superfície firmado em 08 de agosto de 2021.

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

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

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

O Imóvel é um empreendimento de uso logístico e industrial, localizado na cidade de Itupeva e desenvolvido com os mais altos padrões de infraestrutura e qualidade, idealizado para receber operações dos mais diversos setores. A negociação para aquisição envolveu, por parte do vendedor, complemento de renda em valor equivalente a R\$ 16,00 (dezesesseis reais) por m² pelo período de doze meses contados da presente data. Considerando a estrutura de pagamento e a condição de renda indicadas, bem como os contratos de locação vigentes dos demais ativos do Fundo na presente data, a Gestora projeta um aumento no nível de distribuição de rendimentos, para os próximos 12 meses, de R\$ 0,02 a R\$ 0,04.

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

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

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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações financeiras 2020](#)

[Informe Mensal](#)



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br