

# Hedge Logística FII

HLOG11

ABRIL DE 2021

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.

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 119,52

### COTA DE MERCADO

R\$ 116,27

### VALOR DE MERCADO

R\$ 494,15 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

### QUANTIDADE DE COTISTAS

4.050

### ABL PRÓPRIA\*

185,0 mil m<sup>2</sup>

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

Fonte: Hedge / Itaú. Data base: abril-21.

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

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos um mês bastante singular. Embora durante o mês tenhamos tido a volatilidade habitual, ao final as definições foram acontecendo e a leitura desse quadro de encerramento do mês, tanto sob o aspecto político quanto econômico, mostra sinais que nos deixam mais positivos.

Dentre os fatos que nos fazem ter essa visão mais positiva do mercado, podemos começar com a aprovação do Orçamento. Depois de uma longa queda de braço entre o Congresso e o Executivo em relação as emendas parlamentares, principalmente as do relator, o Orçamento foi sancionado pelo Presidente Bolsonaro com vetos que devem representar um corte ao redor de 20 bilhões de reais em relação ao montante aprovado inicialmente pelo Congresso, cabendo ressaltar que as duas partes cederam com o intuito de chegar em um consenso final que se tornasse exequível. Seguramente, em uma análise fria dos números, o resultado final não foi o desejável, mas foi o possível e nos permite virar essa página e partir para a discussão das reformas estruturantes que vão nos dar mais equilíbrio fiscal, removendo incertezas que vem impedindo a volta mais entusiasmada do investidor estrangeiro ao nosso mercado.

Aliás, na verdade, já começamos a ver sinais animadores em relação a volta dos investimentos. Iniciamos abril com o leilão da concessão de aeroportos federais arrecadando R\$ 3,3 bilhões e terminamos com o surpreendente leilão da CEDAE que teve três dos quatro blocos em oferta arrematados por R\$ 22,6 bilhões, o que foi um êxito expressivo.

Voltando às reformas, quando se esperava que o Congresso fosse se debruçar sobre a Reforma Administrativa, ele surpreendeu novamente e iniciou a discussão sobre a Reforma Tributária. Podemos esperar o aprofundamento dessas discussões durante maio e o início de um jogo truculento ao redor desse tema, afinal, são interesses não só do Governo Federal, mas também de Estados e Municípios porque vamos tratar, por exemplo, de uma fusão ampla de impostos federais, estaduais e municipais. Os capítulos iniciais dessa discussão foram a apresentação do relatório pelo relator da comissão mista da Câmara e do Senado, Aguinaldo Ribeiro, que se baseava na PEC 45 – de autoria do deputado Baleia Rossi e discutida desde 2019. Esse movimento foi seguido pela intervenção do presidente da Câmara, Arthur Lira, que alinhado com os interesses da equipe econômica, interferiu para que se tornasse necessário que o relatório fosse discutido pelo plenário da Câmara e praticamente inviabilizou a sua aprovação. Cabe ressaltar que existe um alinhamento entre Lira e o Ministro Paulo Guedes para que a reforma tributária seja entregue de forma fatiada, o que facilitaria uma aprovação em etapas, produzindo um resultado talvez não tão efetivo, mas de novo dentro das possibilidades que o xadrez político de um governo sem partido e sem bancada dominante no Congresso pode almejar. As primeiras faíscas já apareceram com as declarações do presidente do Senado, Rodrigo Pacheco, que foram contrárias às articulações de Lira. O importante é que a agenda de reformas entrou em discussão de novo e essa é, sem dúvida, mais uma sinalização positiva para os mercados.

No campo econômico, o destaque foi a valorização do real em 3,49%, na sua melhor performance desde novembro de 2020, embora quando olhemos para o resultado acumulado de 2021, ainda estejamos com uma desvalorização de 4,59% em relação ao dólar. Os índices da Bolsa (+1,94%) e o IFIX (+0,51%) terminaram o mês no campo positivo, embora ainda estejam no campo negativo quando focamos no acumulado de 2021, respectivamente -0,10% para o IBOVESPA e -0,31% para o IFIX. Acreditamos que esse movimento de alta tanto para a Bolsa como para os FII deve continuar pelos próximos meses. Claro que ainda existem pressões inflacionárias, principalmente devido à alta dos preços das commodities, mas podemos esperar um repique final da inflação até o meio do ano e depois a perda da intensidade desse movimento. A atuação do BACEN tem sido muito transparente e na direção correta, promovendo um aperto monetário bem discutido e organizado que provavelmente vai nos levar para um juro considerado neutro até o final do ano, algo entre 5,25% e 5,50%, na nossa opinião. Como mencionado acima, essa dinâmica de alta nos preços dos principais itens da nossa pauta de exportações, alinhada com a queda do dólar e uma política monetária mais próxima da neutralidade, impactou muito as contas externas do Brasil e com isso já surgem previsões que indicam que devemos ter o primeiro superávit na conta corrente desde 2007. Se as condições políticas forem permitindo, teremos muito provavelmente uma queda mais acentuada do dólar em relação ao real e com isso uma pressão positiva para a inflação, como se nota, a dinâmica relativa de preços e indicadores vai se tornado mais encorajadora para a economia.

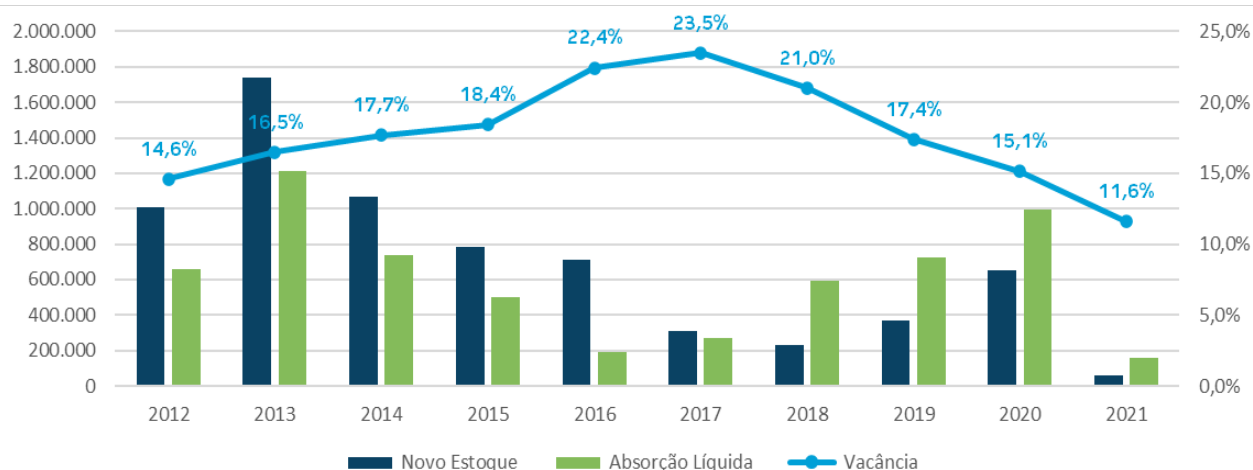
Por fim, apenas para não esquecer esse tema tão triste, os movimentos de lockdown em diversas cidades e estados, somado ao aumento da vacinação, produziram uma queda nos casos de morte e contaminação pela COVID-19. A estabilização em níveis tão altos, longe de ser o desejável, nos permite gradualmente reabrir a economia e isso deve ajudar na recuperação econômica que esperamos para o segundo semestre.

Falando em retomada econômica, não podemos deixar de apontar o extraordinário movimento que a reabertura do comércio e dos negócios de forma mais ampla tem apresentado nos Estados Unidos. Já surgem números que apontam para um crescimento do PIB superior a 8% em 2021. Com um pacote de estímulos exuberante, tanto do ponto de vista de ajuda aos mais atingidos pela pandemia, quanto ao investimento, principalmente em infraestrutura, alinhado a uma campanha de vacinação maciça que permite a retomada dos negócios e a volta à normalidade, a economia americana vai ser o motor de arranque da economia mundial em 2021. O ponto de alerta aqui é um repique inflacionário causado pelo chamado superciclo das commodities e o superaquecimento da economia com a retomada do emprego e o aumento da renda que esse fator traz. Podemos esperar talvez um repique inflacionário também nos EUA, mas acredita-se que a inflação vai se estabilizar ao redor de 2,5% e a política monetária seguirá expansionista até o fim de 2022.

Com o setor externo positivo, política monetária do BACEN no caminho correto, reformas de volta à pauta de discussões a nível federal, superciclo das commodities, privatizações e concessões começando a se desenhar e o provável aumento da vacinação a partir do segundo semestre, não dá para ficar pessimista.

## MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

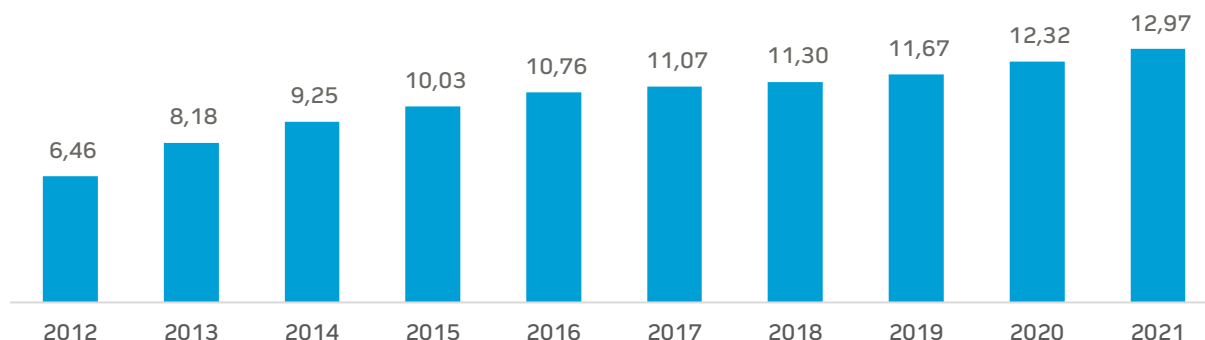
O mercado de galpões logísticos segue aquecido. No Estado de São Paulo, o primeiro trimestre de 2021 apresentou um alto volume de locações, ainda incentivado pelo crescimento do e-commerce, fechando março com absorção bruta 25% superior àquela apresentada no primeiro trimestre de 2020. Com poucos lançamentos nesse início de ano, pudemos observar mais uma queda na taxa de vacância, que vem caindo desde 2017, ano em que o mercado começou a se recuperar da crise econômica. A queda na vacância, no entanto, não levou um aumento do preço pedido, que segue estável em torno de R\$ 18,50/m<sup>2</sup>.



Fonte: Cushman / Hedge (CWBI mar/21)

Com 62% do estoque nacional, São Paulo saltou de 6,5 milhões de metros quadrados em galpões em 2012 para quase 13 milhões de metros quadrados em 2021. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

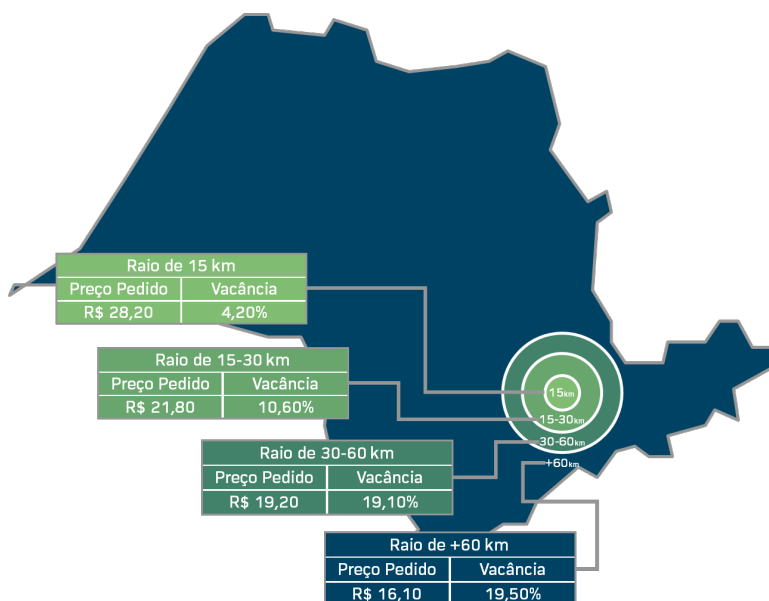
*Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m<sup>2</sup>):*



Fonte: Cushman / Hedge (CWBI mar/21)

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo, 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/m<sup>2</sup>, e uma taxa de vacância abaixo de 5%. É uma região ainda dentro da mancha urbana de São Paulo, com empreendimentos na capital, em Guarulhos e no ABC, sem novo estoque desde 2012, devido ao zoneamento da região, que dificulta a liberação de novos empreendimentos. Bastante requisitada por empresas de e-commerce e varejistas que buscam entrega rápida, 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 não teve queda expressiva devido ao volume de lançamentos elevado nos últimos anos, mas a absorção líquida foi bastante alta, sustentando o preço pedido de aluguéis.



Fonte: Cushman / Hedge

Em 2021, a expectativa é a continuidade deste processo de crescimento e consolidação do mercado. As empresas continuarão a buscar ativos de qualidade com alta eficiência para instalar seus centros de distribuição com foco principal em determinadas regiões que deverão começar a experimentar maior redução nos níveis de vacância e, possivelmente, incremento nos valores de aluguel.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe Hedge Investments**

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2021, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de maio de 2021, aos detentores de cotas em 30 de abril de 2021.

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\$).

HLOG11	abr-21	2021	12 meses	Início
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3.391.661</b>	<b>12.461.711</b>	<b>24.116.496</b>	<b>31.806.472</b>
Imóveis	3.232.055	11.832.154	22.906.244	30.596.220
FIs Estratégicos - Rendimento	159.606	629.557	1.210.252	1.210.252
<b>Outras Receitas</b>	<b>99.437</b>	<b>399.920</b>	<b>916.605</b>	<b>1.248.924</b>
Receita de áreas comuns	2.960	2.960	2.960	2.960
FIs Líquidos - Rendimento	82.750	315.500	592.252	751.654
Renda Fixa	13.727	81.459	321.392	494.310
<b>Total de Receitas</b>	<b>3.491.098</b>	<b>12.861.630</b>	<b>25.033.100</b>	<b>33.055.396</b>
Total de Despesas	(867.138)	(1.628.355)	(2.761.776)	(4.175.809)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.623.960</b>	<b>11.233.275</b>	<b>22.271.324</b>	<b>28.879.587</b>
<b>Lucro Operações</b>	<b>-</b>	<b>9.041</b>	<b>202.758</b>	<b>202.758</b>
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	16.993	16.993
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	11.055	197.153	197.153
IR Ganho FIs	-	(2.015)	(11.387)	(11.387)
<b>Resultado</b>	<b>2.623.960</b>	<b>11.242.316</b>	<b>22.474.082</b>	<b>29.082.345</b>
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	164.281	164.281
<b>Resultado HLOG11</b>	<b>2.623.960</b>	<b>11.242.316</b>	<b>22.309.801</b>	<b>28.918.064</b>
Rendimento HLOG11	2.677.500	10.710.000	21.085.800	27.626.800
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,62</b>	<b>0,66</b>	<b>0,71</b>	<b>0,67</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,63</b>	<b>0,63</b>	<b>0,64</b>	<b>0,63</b>

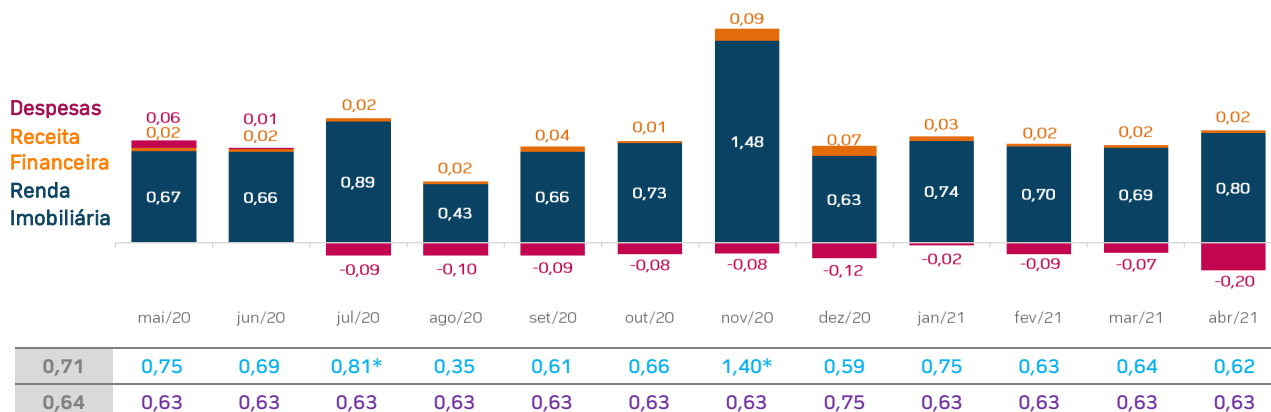
Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Compreende também os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos 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; e 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.

Fonte: Hedge / Itaú.

Eventualmente, podem ser observadas oscilações na receita imobiliária, decorrentes de aluguéis pagos de forma antecipada. Em abril, houve o aditamento de um aluguel com vencimento no mês de maio, alterando o fluxo de caixa do fundo.

Ainda em abril, foi feito o pagamento dos de IPTU do Citlog Sul de Minas, pago pelo Fundo e reembolsável pelos locatários do imóvel.

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



### Resultado – Rendimento – Média

\* Resultado ajustado pelos rendimentos Recibos Emissão

## RENTABILIDADE

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

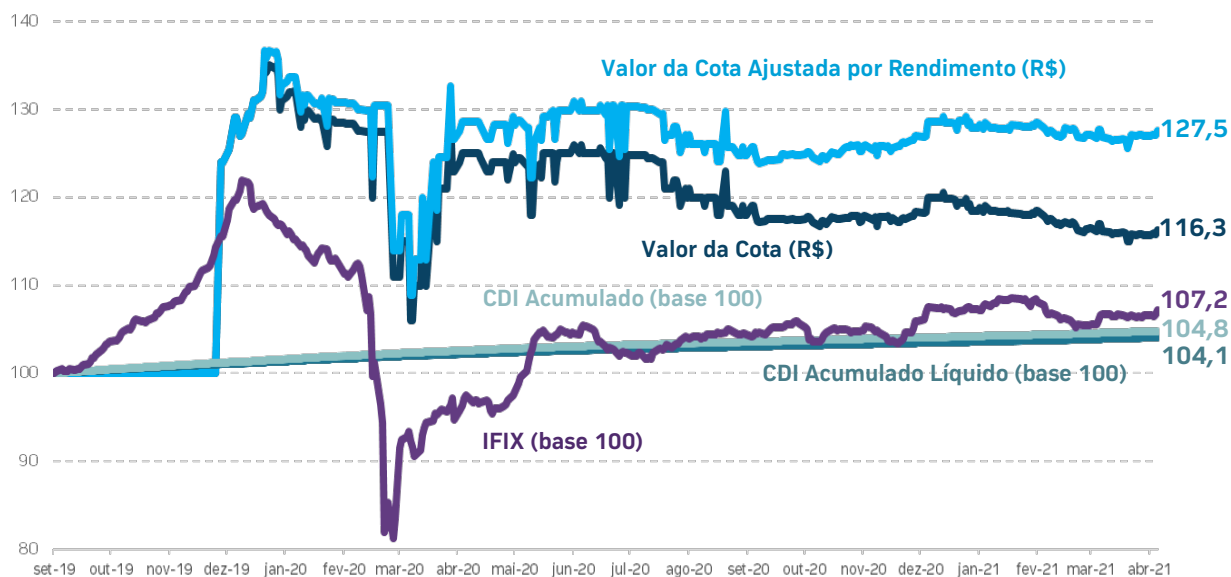
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total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

Hedge Logística FII	abr-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	117,00	120,00	125,00	100,00
Renda Acumulada	0,54%	2,20%	6,14%	11,27%
Ganho de Capital Líq.	-0,62%	-3,11%	-6,98%	13,02%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,09%	-0,92%	-0,87%	25,53%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-1,07%	-2,83%	-0,87%	15,48%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	-	<b>627%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>27,5%</b>
IFIX	0,5%	-0,3%	9,9%	7,2%
<b>% do IFIX</b>	-	-	-	<b>384%</b>

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.



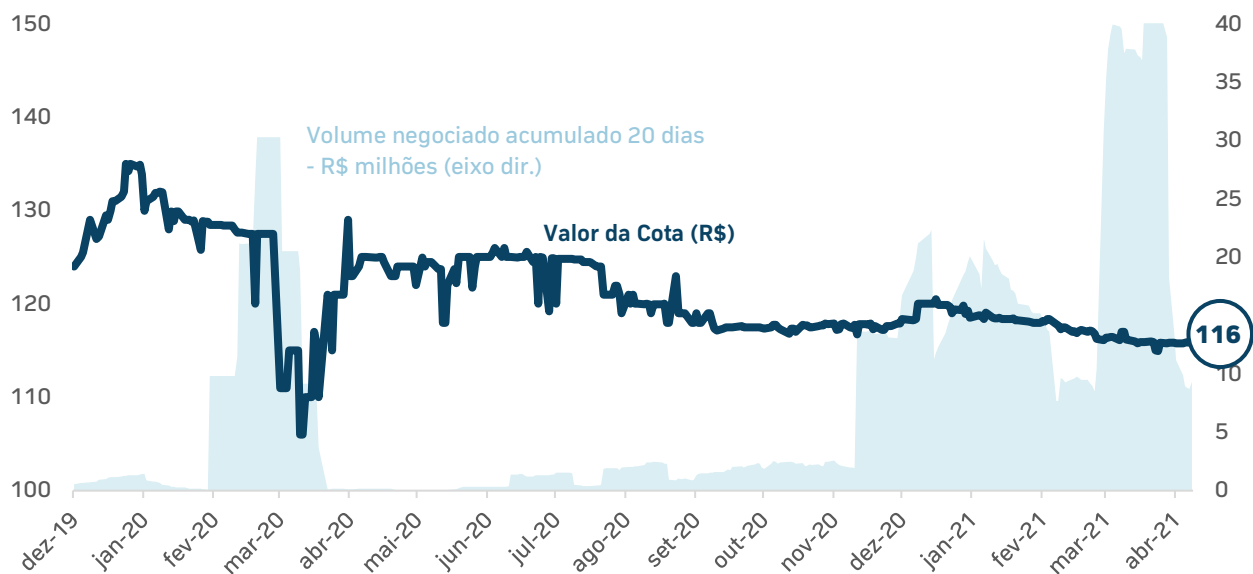
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 119,27, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 494,15 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 119,52. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 94% dos pregões da B3.

	abr-21	2021	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	98%	94%
Volume negociado (R\$ milhões)	9,32	76,12	107,63	139,56
Giro (em % do total de cotas)	1,9%	15,3%	24,8%	41,4%

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



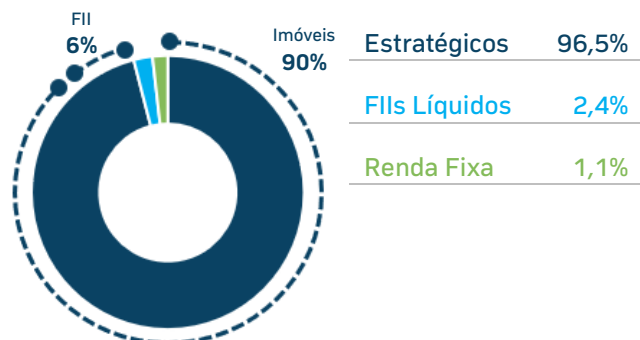
Fonte: Hedge / B3 / Economática



## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

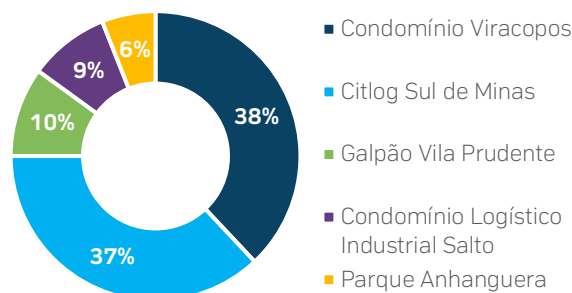
### DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

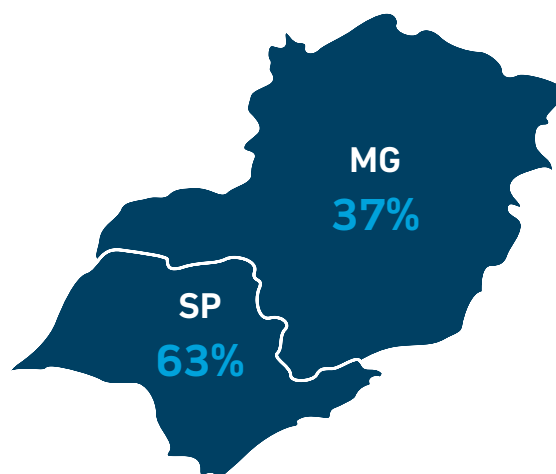
Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária\*)



Fonte: Hedge. \*Inclui imóveis e FIIs Estratégicos

O Fundo encerrou o mês de abril de 2021 com investimento em cinco empreendimentos que somam aproximadamente 185,0 mil m<sup>2</sup> 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.

### LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária\*)



Fonte: Hedge. \*Inclui imóveis e FIIs Estratégicos

No fechamento do mês, o Condomínio Citlog Sul de Minas, localizado na cidade de Varginha – MG, encontrava-se 100% ocupado, com contratos típicos de locação.

O Condomínio Viracopos, localizado na cidade de Itupeva – SP, tem previsão de conclusão de obras para o quarto trimestre de 2021 e 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.

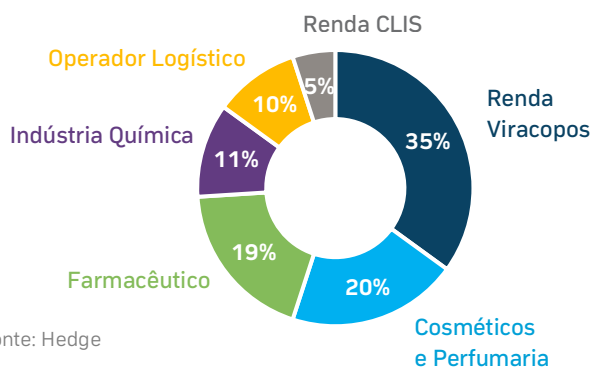
O Condomínio Logístico e industrial Salto, localizado na cidade de Salto – SP, possui contratos típicos de locação e a aquisição contempla uma renda garantida mensal equivalente a 8,45% ao ano, por 18 meses a partir da data de compra do ativo. No fechamento do mês, o imóvel apresentava vacância de 59,8%.

O Galpão Vila Prudente, localizado em São Paulo – SP tem configuração monousuário e é ocupado pela Master Builders Solutions, indústria química voltada ao setor de construção civil.

Os gráficos abaixo apresentam a diversificação por setor de atuação dos locatários e por empresa, considerando os 5 empreendimentos da carteira do Fundo, de acordo com sua participação na Renda Imobiliária.

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

## SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



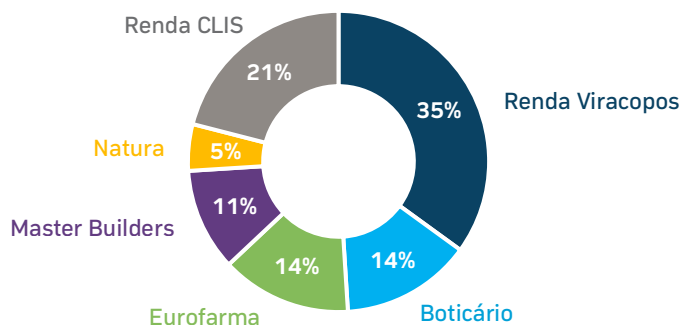
Fonte: Hedge

## CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	5
Área bruta locável	185.016,43 m <sup>2</sup>

Fonte: Hedge

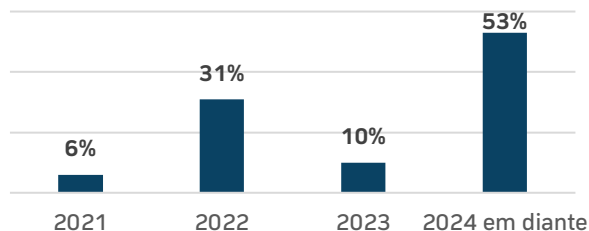
## LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



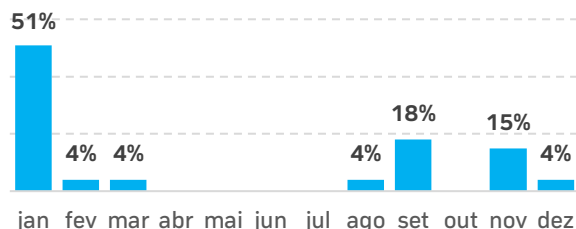
Fonte: Hedge

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO\*

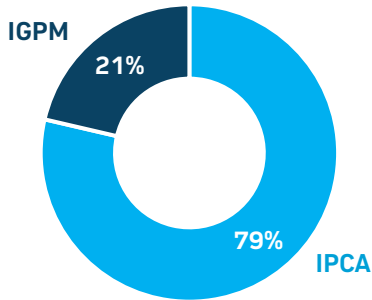
VENCIMENTO DOS CONTRATOS  
(% da Renda dos Contratos de Locação\*\*)



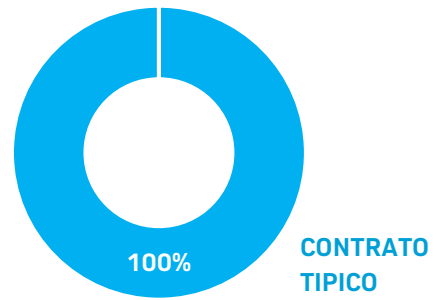
MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS  
(% da Renda dos Contratos de Locação\*\*)



**ÍNDICE DE REAJUSTE**  
(% da Renda dos Contratos de Locação\*\*)

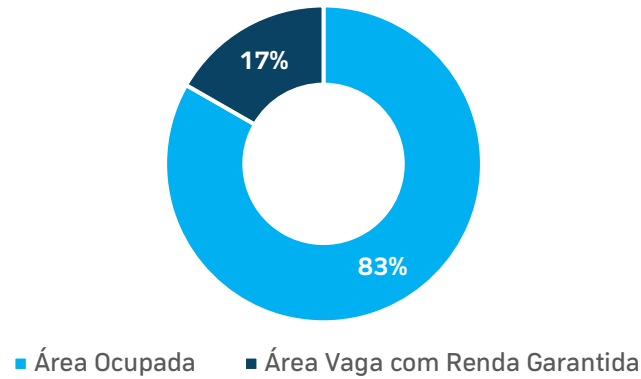


**TIPO DE CONTRATO**  
(% da Renda dos Contratos de Locação\*\*)



\* Representam 55% da Renda Imobiliária.  
 \*\* Considera apenas contratos de locação firmados diretamente com o Fundo.  
 Fonte: Hedge

**VACÂNCIA FÍSICA \*\*\***



Fonte: Hedge

\*\*\* Não considera ativos em construção.

No início do mês de fevereiro, com a saída das Lojas CEM dos 11 módulos que ocupava no Condomínio Logístico Industrial Salto, a vacância física passou a 17%. A área desocupada possui renda garantida por 18 meses e não impactará no resultado do fundo.

## CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04 (36,59% da carteira)

<b>Participação do Fundo</b> 100%	<b>Localização</b> Varginha - MG	<b>Área do terreno</b> 173.706,15 m <sup>2</sup>	<b>Área locável</b> 66.304,15 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-------------------------------------	---	---

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

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

### SOBRE O ATIVO

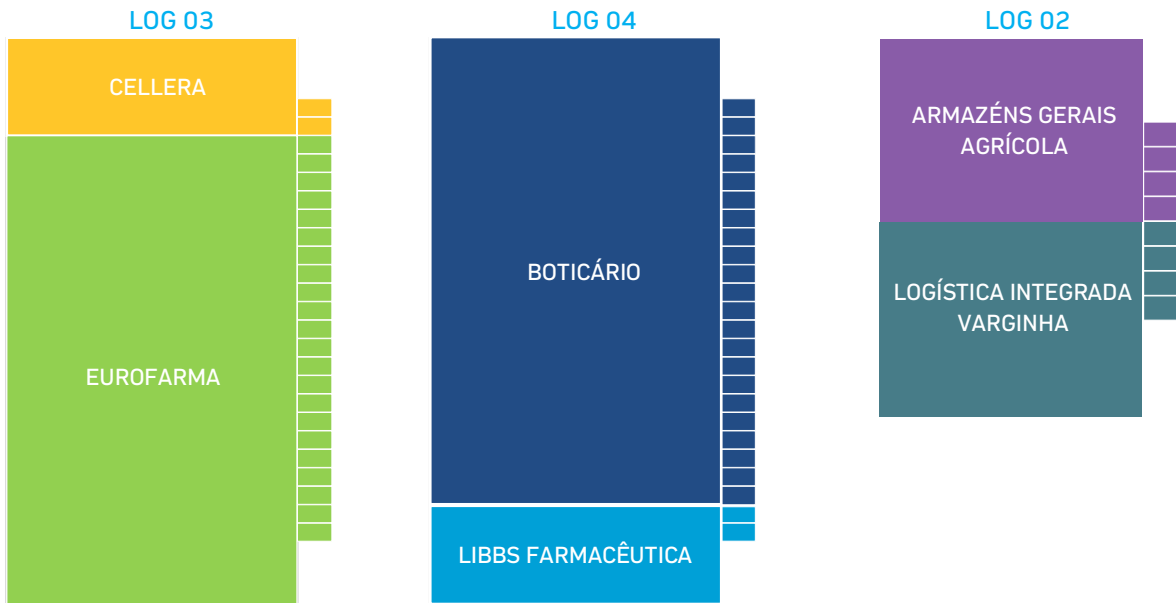
O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por quatro galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m<sup>2</sup> de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do aeroporto municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

No fechamento de abril de 2021, o condomínio encontrava-se 100% ocupado. Parte da ocupação do Log 02 é provisória e o aluguel devido é calculado conforme metragem utilizada pela locatária, resultando um valor total de locação variável a cada mês.

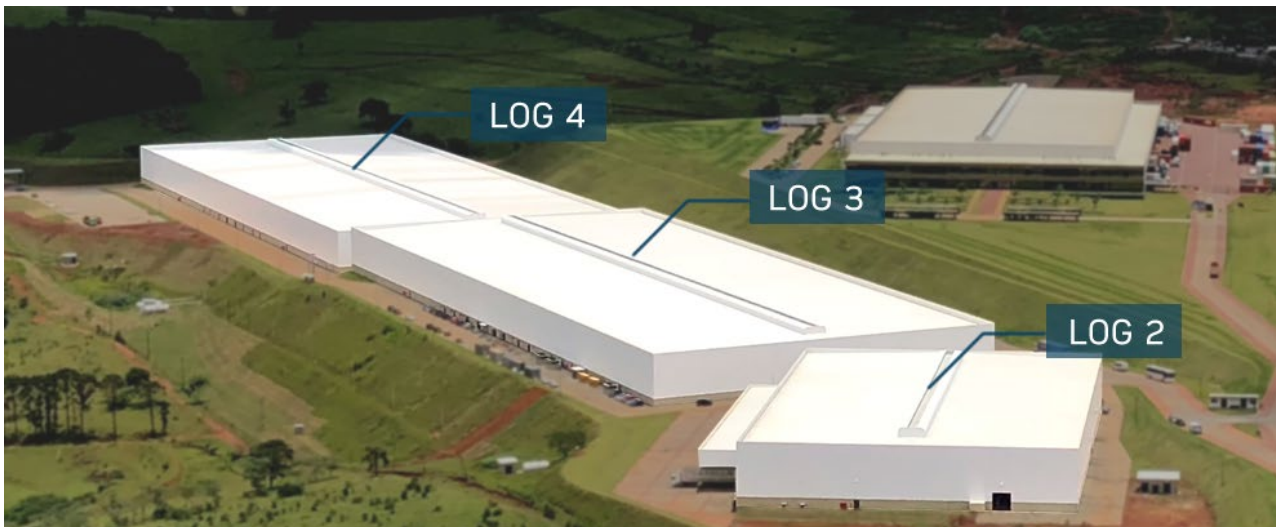
Está em andamento uma obra de atualização do sistema de combate a incêndio no Log 02, contemplando a instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações. O objetivo da obra é atualizar o imóvel, propiciando padrões técnicos mais compatíveis com o mercado atual.

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. As obras tiveram início em setembro e a conclusão está prevista para maio de 2021.

Abaixo, o mapa de locatários do imóvel.



### FOTOS DO EMPREENDIMENTO



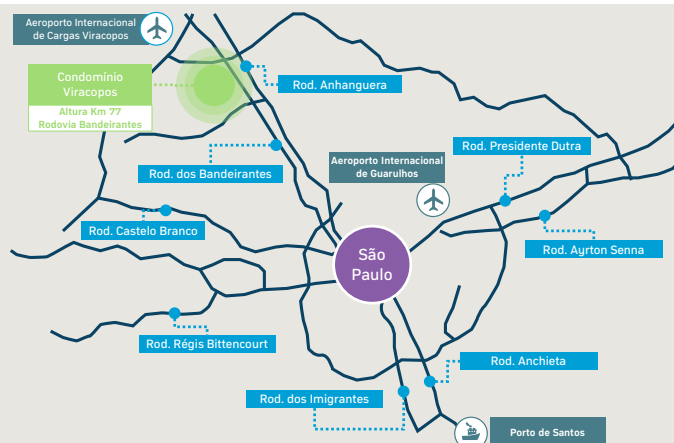
Fonte: Hedge

## CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS (38,16% da carteira)

<b>Participação do Fundo</b> 100%	<b>Localização</b> Itupeva - SP	<b>Área do terreno</b> 340.950,18 m <sup>2</sup>	<b>Área locável</b> 138.870,00 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	------------------------------------	---	--

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

	Condomínio Viracopos	
Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5. Itupeva - SP	
Entrega Prevista	4º trimestre de 2021	
Área do terreno	390.950,18 m <sup>2</sup>	
Área construída	Galpão A: 49.630m <sup>2</sup>	Galpão B: 89.240m <sup>2</sup>
Módulos	A partir de 4.000 m <sup>2</sup>	
Docas	Uma para cada 1.000m <sup>2</sup>	
Pé direito livre	12 m	
Espaçamento entre colunas	22 m x 20,5 m	
Gerador	Áreas comuns e privativas	
Capacidade de piso	6 ton/m <sup>2</sup>	

### SOBRE O ATIVO

O empreendimento terá cerca de 140 mil m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, incluindo mezanino que pode ser usado como escritório e espaço adicional de armazenagem, garantindo flexibilidade ao cliente. A área de docas será toda coberta com marquise, assegurando proteção durante o processo de carga e descarga de mercadorias.

O empreendimento contará com operação 24h ao dia, guarita blindada, vigilância CFTV e sistema de sprinklers, garantindo uma operação segura para as mais variadas demandas. Ainda, haverá 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 pé-direito livre de 12m e capacidade de piso de 6 ton/m<sup>2</sup>, o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão terá uma doca para cada 1.000 m<sup>2</sup> e espaçamento entre colunas de 22m x 20,5m. Atende a todos os critérios para classificação AAA. Com excelente conectividade, o empreendimento está próximo ao aeroporto de Viracopos e rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera.

## PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



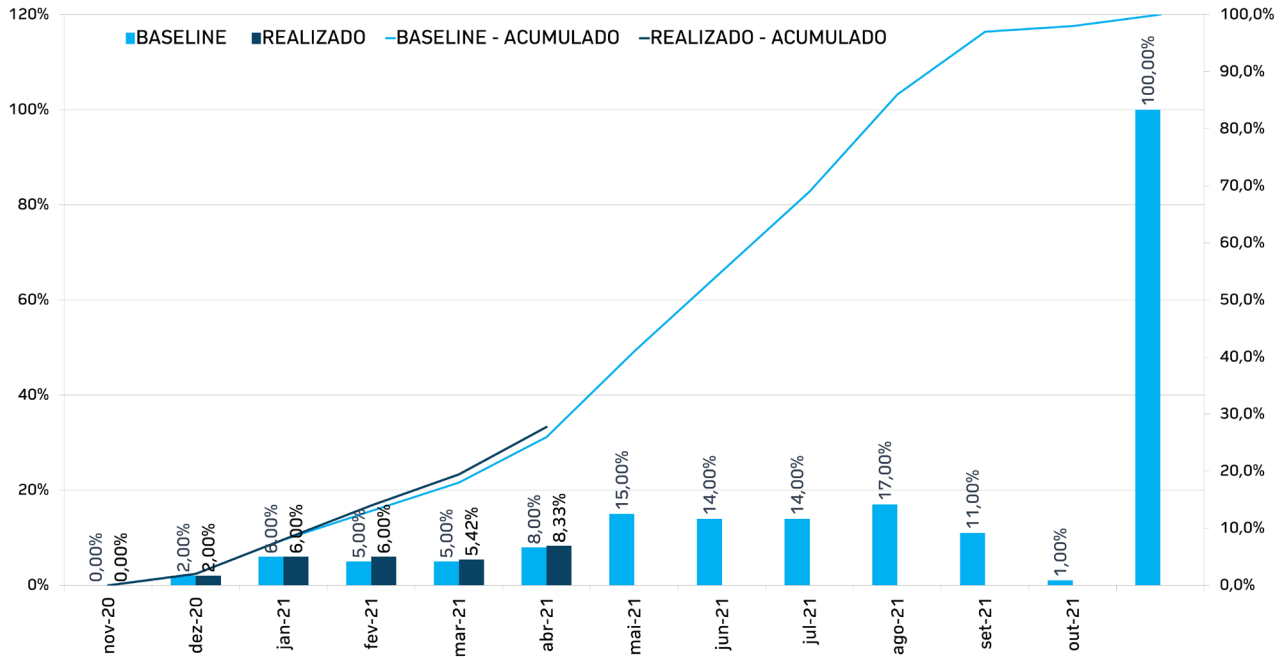
Fonte: Goodman

## ACOMPANHAMENTO DA OBRA

O contrato de construção foi firmado em dez/20, com início das atividades em jan/21. A obra encontra-se hoje em pleno desenvolvimento, sendo que as fundações foram concluídas em ambos os galpões e a execução da estrutura e da cobertura estão avançando com velocidade. No último mês foram iniciadas as instalações hidráulicas e sprinklers no galpão B e as instalações de drenagem na área externa. De forma geral, o avanço da obra está em linha com o planejado.

Abaixo, há um gráfico de avanço semanal da obra e fotos do canteiro no fechamento do mês, sendo possível acompanhar a execução das atividades.

## Curva de Avanço Físico Semanal – 03/05/2021



Fonte: Goodman/Diase

## Canteiro de Obras – 03/05/2021







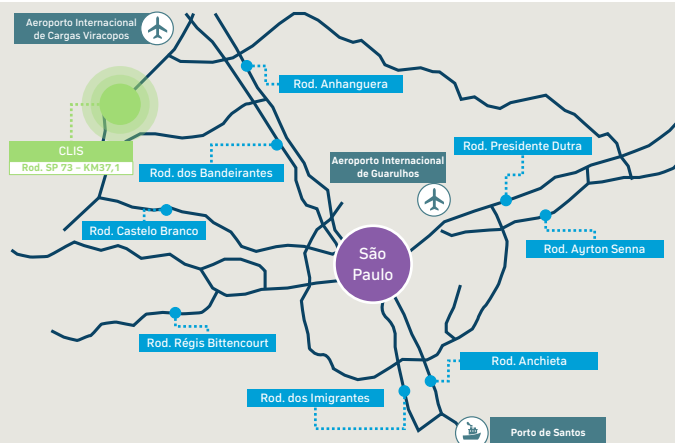
Fonte: Goodman/Diase

## CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS (9,17% da carteira)

<b>Participação do Fundo</b> 100%	<b>Localização</b> Salto - SP	<b>Área do terreno</b> 57.358,03 m <sup>2</sup>	<b>Área locável</b> 31.400,00 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	----------------------------------	--	---

### 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 <sup>2</sup>
Área construída	31.400,00 m <sup>2</sup>
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 toneladas / m <sup>2</sup>

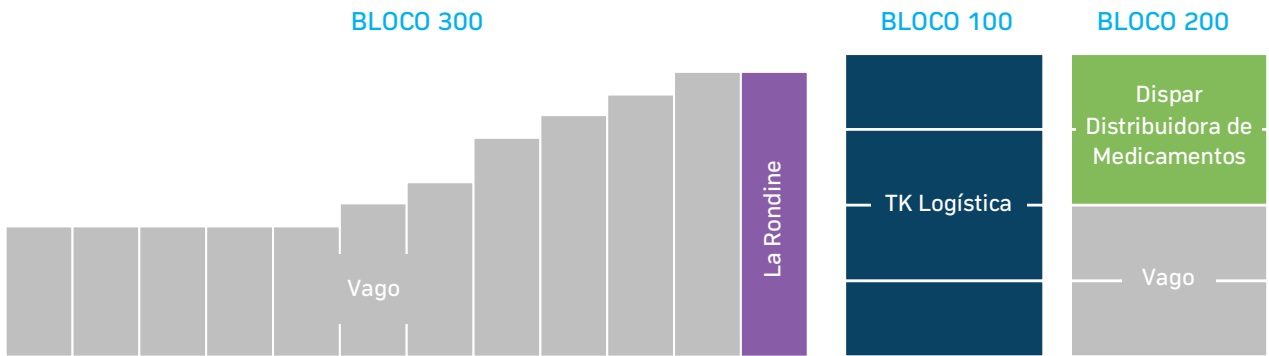
### SOBRE O ATIVO

O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m<sup>2</sup> 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 abril com 3 locatários e treze módulos vagos, apresentando vacância física de 59,8%.

A aquisição do ativo contempla uma renda mínima mensal de R\$ 316.000,00 por 18 meses a partir da data da compra, de forma que a vacância financeira seja sempre zero durante esse período.

O mapa de locatários do ativo, conforme fechamento de abril, encontra-se a seguir.



**FOTOS DO EMPREENDIMENTO**



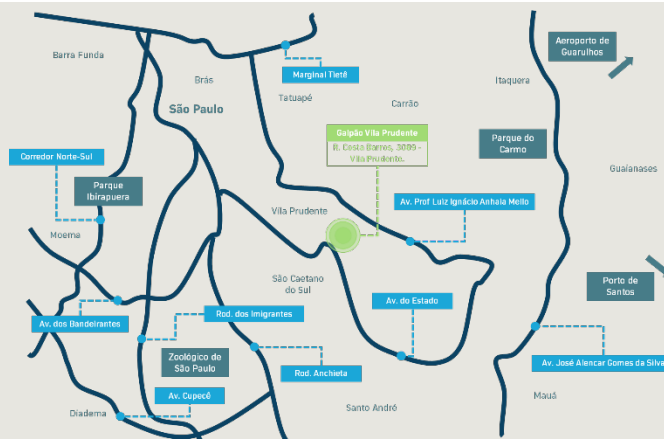
Fonte: Hedge

## GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE (10,09% da carteira)

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

### 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 <sup>2</sup>
Área construída	12.636,66 m <sup>2</sup>
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 toneladas / m <sup>2</sup>

### 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



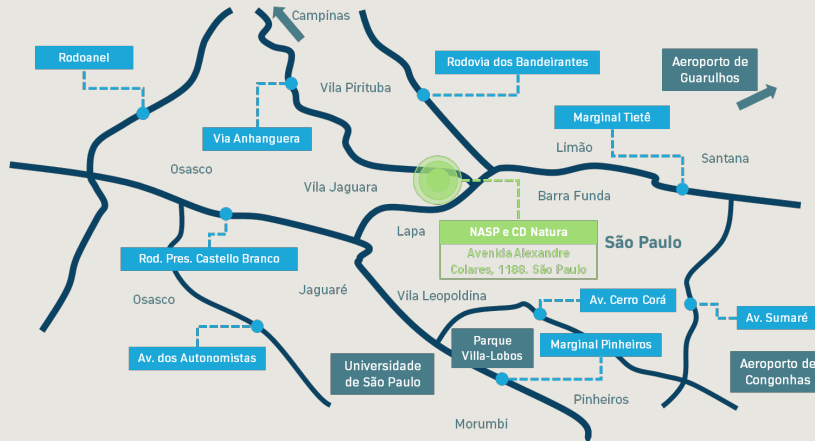
Fonte: Hedge.

## PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA (5,99% da carteira via cotas do FII PQAG11)

Localização	Área do terreno	Área construída
São Paulo - SP	112 mil m <sup>2</sup>	63.605,67 m <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>		
Área construída	28.922,14 m <sup>2</sup>	5.091,00 m <sup>2</sup>	29.592,53 m <sup>2</sup>
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 toneladas / m <sup>2</sup>

### SOBRE O ATIVO

O complexo NASP é formado por três ativos, integrados entre si em um terreno de cerca de 112 mil m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 15 de janeiro de 2021, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 14 de setembro de 2020 e 14 de outubro de 2020, que firmou os instrumentos definitivos para a aquisição da totalidade do galpão localizado na Rua Costa Barros, nº 3.089, Bairro Vila Prudente, cidade e Estado de São Paulo ("Ativo").

O valor da transação é de R\$ 49.723.000,00 (quarenta e nove milhões, setecentos e vinte e três mil reais) ("Preço"), pago à vista nesta data. O Ativo é um galpão de uso industrial com 12,9 mil m<sup>2</sup> de área construída, atualmente locado para a Master Builders Solutions, empresa multinacional que atua oferecendo soluções químicas para o setor da construção civil. O preço foi ajustado em função da apropriação, pelo Fundo, dos aluguéis de janeiro (caixa e competência). O cap rate da operação é de 8,2%. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação.

Informações adicionais sobre estas Operações e sobre os Ativos estão disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HLOG/](http://www.hedgeinvest.com.br/HLOG/)).

Em 25 de fevereiro de 2021, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento imobiliário administrados pela Hedge Investments seria enviado para todos os cotistas até 28 de fevereiro de forma eletrônica ou por correspondência física, caso o investidor não possuísse e-mail cadastrado na base da B3.

Em 30 de março de 2021, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., convidou os cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 29 de abril de 2021 ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Em 29 de abril de 2021, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada naquela data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 5,40% (cinco inteiros e quarenta centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 20,15% (vinte inteiros e quinze centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.



## 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](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)**