

Hedge Logística FII

HLOG11

JUNHO 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.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 119,03

COTA DE MERCADO

R\$ 112,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 479,40 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.010

ABL PRÓPRIA*

185,0 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.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho os mercados tiveram um mês bastante conturbado, com vários eventos de grande magnitude que tiveram muita repercussão nos preços dos ativos e dificultaram a gestão de portfólio.

Fica difícil escolher qual foi o principal evento do mês, mas vamos aqui tentar elencar o que consideramos os destaques entre eles. O aumento da Selic em 0,75%, com mudança no tom nas comunicações do COPOM foi, sem dúvida, um desses pontos, com vários economistas deslocando suas previsões para uma taxa de 7,00% ou 7,50% ao final do ano. Podemos ilustrar isso através das previsões do Relatório Focus do BACEN, que havia terminado maio prevendo uma Selic de 5,75% e terminou junho com uma previsão de 6,50%.

Esse movimento de aumento nas previsões de juros tem como embasamento o aumento dos preços no atacado, como apontado pelo IPA (Índice de Preços por Atacado, da Fundação Getúlio Vargas), que reflete principalmente o aumento do preço das commodities. Acreditamos que a partir do último trimestre do ano os preços terão mudado de direção e serão um vetor positivo para a baixa das expectativas de inflação.

Outro destaque do mês de junho foi o comportamento do câmbio, com o Real se valorizando 4,40% e terminando o mês cotado a R\$ 5,0022 contra o dólar e, com isso, apresentando no acumulado do ano uma valorização de 3,74% (PTAX). Dois principais fatores contribuíram para esse ganho que o real teve durante o mês: o aumento dos juros e o forte movimento de entrada de investimento estrangeiro no país em quase todas as rubricas, tanto para as Bolsas, R\$ 16 bi no mês, acumulando R\$ 48 bi no ano, como também os números expressivos da balança comercial – R\$ 10,37 bi – o maior saldo positivo de toda a série histórica desse indicador.

Acreditamos que o saldo de transações correntes do governo brasileiro tem grandes possibilidades de terminar o ano no campo positivo pela primeira vez desde 2016, o que deve contribuir para uma maior valorização do real, ainda mais com a importante ajuda que as taxas de juros no campo neutro ou positivo vão trazer para esse mercado.

No campo político, a CPI da COVID foi bastante ativa e levantou suspeitas sobre negociações de compra de vacinas intermediadas por pessoas que aparentemente não estavam autorizadas e não tinham poderes para negociar em nome das companhias fabricantes de vacinas, algumas delas, aliás, ainda nem autorizadas pela Anvisa para aplicação em território nacional. Sem dúvida esses debates são importantes para que a sociedade tenha a transparência necessária para um melhor acompanhamento dos atos do governo, mas acabam produzindo uma paralisação nas pautas mais urgentes do país.

Os mercados externos tiveram um comportamento positivo no mês, com as taxas de juros nos EUA voltando a se acomodar ao redor de 1,50% quando medidas pelo 10y US Treasury e o S&P 500 se valorizando em mais de 2%. Embora as pressões inflacionárias estejam presentes nas economias desenvolvidas, infladas por gargalos de produção em alguns segmentos da economia e um aumento de consumo generalizado na medida em que a vacinação vai permitindo uma maior abertura da economia, os formuladores de política monetária nas economias dos países desenvolvidos acreditam que esses impactos sejam transitórios e ainda devem praticar políticas monetárias expansionistas por um período de tempo razoável, o que deve ser positivo para os mercados acionários ao redor do mundo, inclusive aqui no Brasil.

O destaque negativo veio da proposta de reforma tributária apresentada pelo governo no fim de junho. Sem prévia negociação com os setores da sociedade que serão afetados pelas medidas propostas e com um aumento significativo na carga tributária do país, as medidas foram muito mal-recebidas pelos investidores. A proposta é bastante ampla e representa uma mudança conceitual importante. Por isso mesmo, acreditamos ser necessário um profundo debate com a sociedade antes de submetê-la a votação no Congresso.

Notamos aqui que a base conceitual da reforma envolve a diminuição da tributação das empresas e uma maior tributação das pessoas físicas que detêm ações das empresas através da implantação de uma alíquota de 20% para a tributação de dividendos. Propõem-se uma alíquota de 20% na distribuição de dividendos, com isenção até valor de R\$ 20.000 por mês e como contrapartida uma redução de 5% na alíquota do IRPJ (imposto de

renda da pessoa jurídica), a ser implantada em duas etapas de 2,50% ao ano. Essa alteração, entre tantas outras, desorganiza a vida de várias empresas e segmentos da sociedade brasileira e representa um brutal aumento de carga tributária.

A reforma também prevê o fim da dedutibilidade dos JCP, a tributação de ativos detidos por investidores brasileiros em empresas no exterior, mesmo que esses investimentos não tenham sido liquidados e a tributação pelo come cotas de fundos fechados entre várias outras alterações na tributação.

No nosso caso, a alteração mais importante foi justamente a tributação dos dividendos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 15%. Essa proposta contribuiu para que as cotas dos FII, representadas pelo IFIX caíssem 2,19% em junho, atingindo um total de 4,02% de queda em 2021.

Essa tributação, em nossa opinião, é extremamente negativa. Se pegarmos o valor de mercado dos FII listados na B3, estamos falando de um total de R\$ 131 Bi, que distribuem ao redor de R\$ 7 Bi de dividendos ao ano. As pessoas físicas que hoje representam 73% desse estoque de cotas teriam que pagar algo próximo a R\$ 1,1 Bi de imposto sobre esses dividendos. Note-se que essa medida, sem escalonamento ou progressão, e também sem qualquer preservação do estoque já emitido e precificado sem a tributação, traz um prejuízo grande para os investidores.

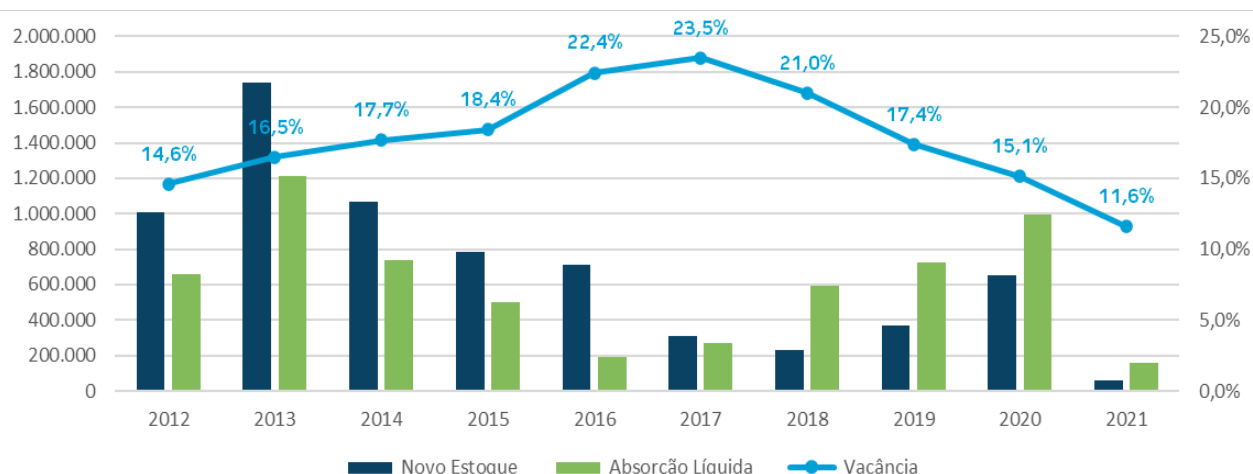
Alguns números ilustram a importância dos FII para o mercado imobiliário: nos últimos três anos 64% das transações imobiliárias envolvendo shopping centers, condomínios logísticos e grandes prédios corporativos tiveram FII como adquirentes. Esse ano apenas, mais de 85% das emissões de CRI foram adquiridas por FII.

O argumento da Receita de que só grandes investidores investem nessa classe de ativos se desfaz quando analisamos os números da B3: mais de dois terços dos 1.4 MM de investidores tem menos de R\$ 50.000,00 investidos em FII, 90% desses investidores tem menos de R\$ 300.000,00 investidos. Escolhemos esse número porque nessa faixa, ao pegarmos a média dos dividendos distribuídos nos últimos anos pelos FII que compõe o IFIX, o investidor receberia R\$ 1.900,00 por mês de dividendos, o que comprova o papel de renda complementar e diversificada que o pequeno poupador tem quando investe nos FII. Cabe aqui lembrar também que nenhum dos outros instrumentos de investimento incentivado tem previsão de tributação nessa malfadada reforma, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, LIG, debêntures incentivadas, etc. Por que tributar um FII que adquire CRI e dá acesso ao pequeno investidor para investimento nesse importante instrumento de suporte ao mercado imobiliário e não tributar o grande investidor que adquire CRI direto das securitizadoras? Cabe aqui lembrar que os FII têm a obrigação legal de distribuir 95% do resultado a cada seis meses (a proposta torna essa obrigação anual) e, portanto, não pode reinvestir os lucros ao invés de distribuir os dividendos, como, por exemplo uma companhia listada em bolsa poderia fazer.

Enfim, trabalharemos muito, ao lado de nossas entidades de classe, para tentar derrubar tais alterações na tributação dos FII.

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

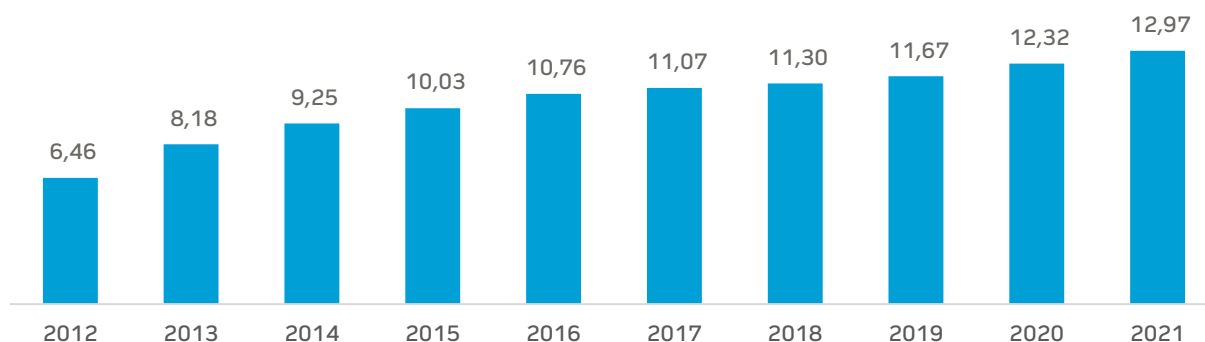
O mercado de galpões logísticos segue aquecido. No Estado de São Paulo, o primeiro trimestre de 2021 apresentou um alto volume de locações, ainda incentivado pelo crescimento do e-commerce, fechando março com absorção bruta 25% superior àquela apresentada no primeiro trimestre de 2020. Com poucos lançamentos 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/m².



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.

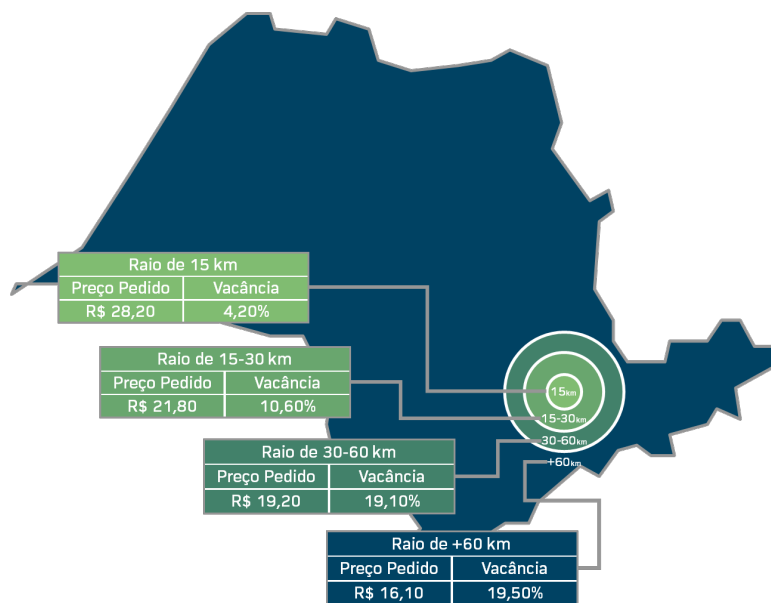
Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m²):



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/m², 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 distribuiu R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2021, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15 de julho de 2021, aos detentores de cotas em 30 de junho 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\$).

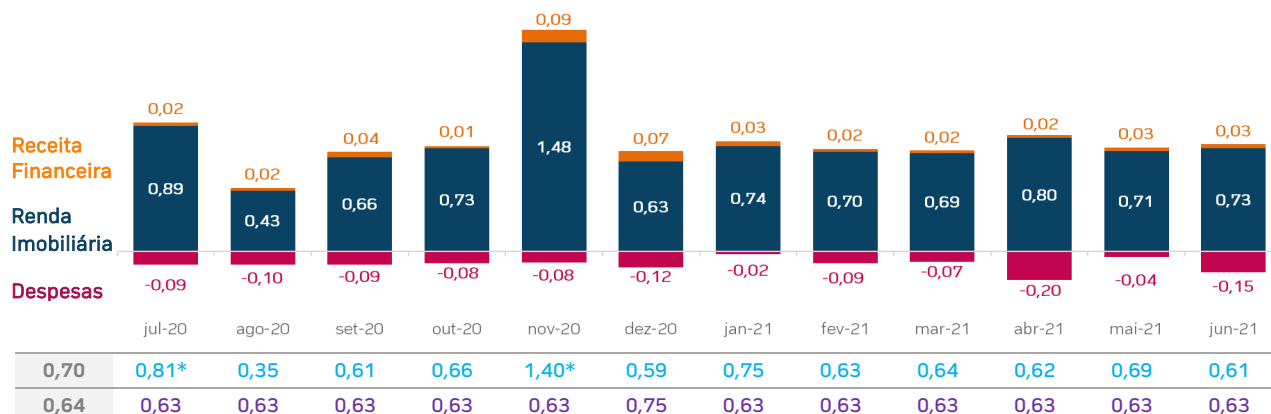
HLOG11	jun-21	2021	12 meses	Início
Receita Imobiliária	3.088.879	18.559.738	28.159.971	37.904.500
Imóveis	2.926.879	17.606.181	26.625.719	36.370.248
FIs Estratégicos - Rendimento	162.000	953.557	1.534.252	1.534.252
Outras Receitas	127.371	635.538	1.077.873	1.484.542
Receita de áreas comuns	1.320	5.600	5.600	5.600
FIs Líquidos - Rendimento	104.550	507.800	720.752	943.954
Renda Fixa	21.501	122.137	351.521	534.988
Total de Receitas	3.216.250	19.195.276	29.237.844	39.389.042
Total de Despesas	(631.890)	(2.425.670)	(3.661.454)	(4.973.124)
Resultado Operacional	2.584.360	16.769.607	25.576.391	34.415.918
Lucro Operações	4.982	14.023	207.741	207.741
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	16.993	16.993
FIs Líquidos - Ganho de Capital	4.982	16.038	202.135	202.135
IR Ganho FIs	-	(2.015)	(11.387)	(11.387)
Resultado	2.589.342	16.783.629	25.784.131	34.623.659
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	164.281	164.281
Resultado HLOG11	2.589.342	16.783.629	25.619.850	34.459.377
Rendimento HLOG11	2.677.500	16.065.000	24.487.800	32.981.800
Resultado Médio / Cota	0,61	0,66	0,70	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,63	0,64	0,63

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Compreende também os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos preponderantemente destinados à exploração logística e industrial. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; 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.

A oscilação da receita imobiliária é decorrente do término da carência de um locatário no Citlog Sul de Minas. Em abril ocorreu o pagamento de IPTU do Citlog Sul de Minas, pago pelo proprietário e reembolsável pelos inquilinos. Em maio, cerca de 50% do valor pago foi reembolsado, 30% foram reembolsados em junho e o restante será devolvido ao Fundo em parcelas ao longo do ano.

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%.

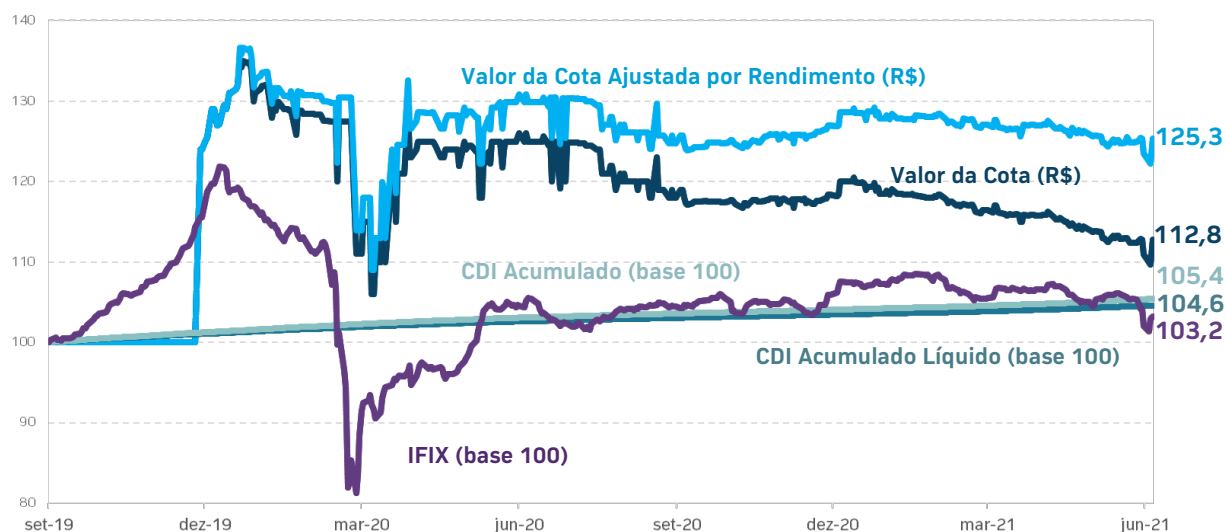
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	jun-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	113,75	120,00	126,00	100,00
Renda Acumulada	0,55%	3,25%	6,10%	12,53%
Ganho de Capital Líq.	-0,84%	-6,00%	-10,48%	10,24%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,28%	-2,80%	-4,52%	24,10%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-3,33%	-5,65%	-4,54%	13,16%
% CDI Líquido	-	-	-	526%
Retorno Total Bruto	-0,3%	-2,8%	-4,4%	25,3%
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,8%	3,2%
% do IFIX	-	-	-	792%

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\$ 112,80 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 479,40 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 119,03. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3.

Hedge Logística FII	jun-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	113,75	120,00	126,00	100,00
Renda Acumulada	0,55%	3,25%	6,10%	12,53%
Ganho de Capital Líq.	-0,84%	-6,00%	-10,48%	10,24%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,28%	-2,80%	-4,52%	24,10%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-3,33%	-5,65%	-4,54%	13,16%
% CDI Líquido	-	-	-	526%
Retorno Total Bruto	-0,3%	-2,8%	-4,4%	25,3%
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,8%	3,2%
% do IFIX	-	-	-	792%

* 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.

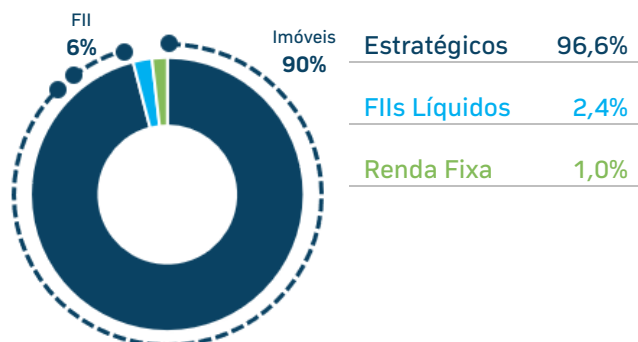


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

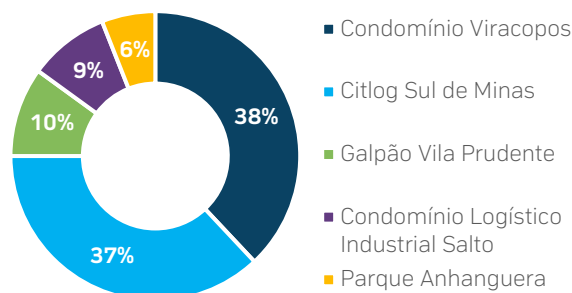
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

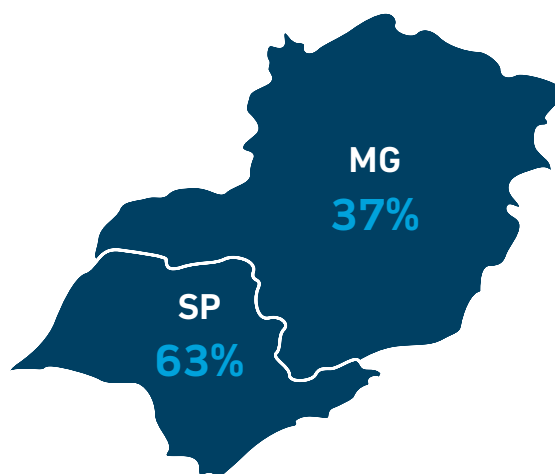
Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

O Fundo encerrou o mês de junho de 2021 com investimento em cinco empreendimentos que somam aproximadamente 185,0 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.

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)

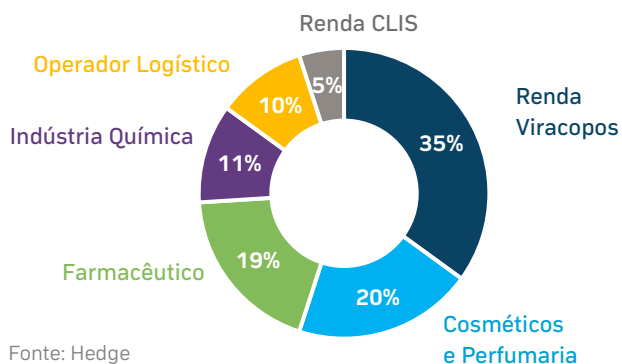


Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

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 Condomínio Viracopos, empreendimento em construção.

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

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge

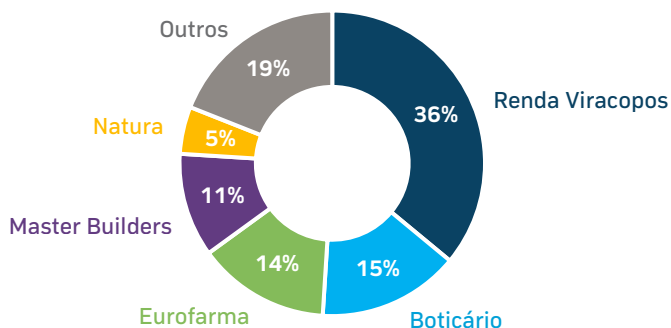
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos **5**

Área bruta locável **185.016,43 m²**

Fonte: Hedge

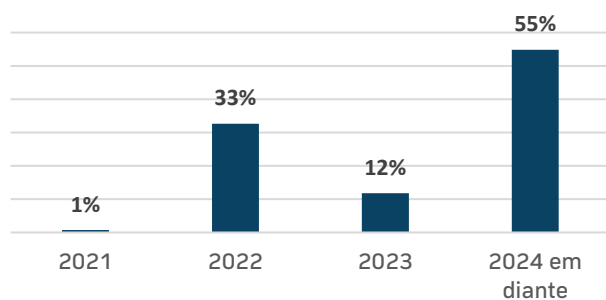
LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge

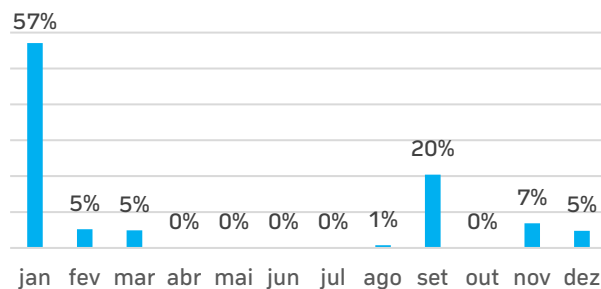
CONTRATOS DE LOCAÇÃO ¹

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



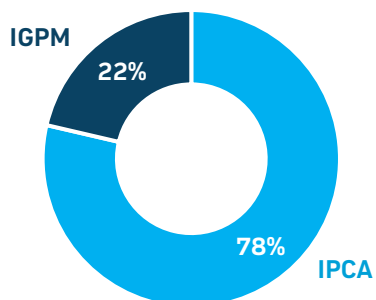
Fonte: Hedge

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



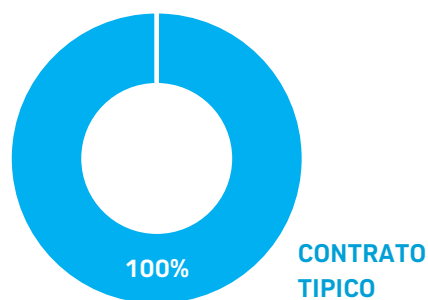
Fonte: Hedge

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

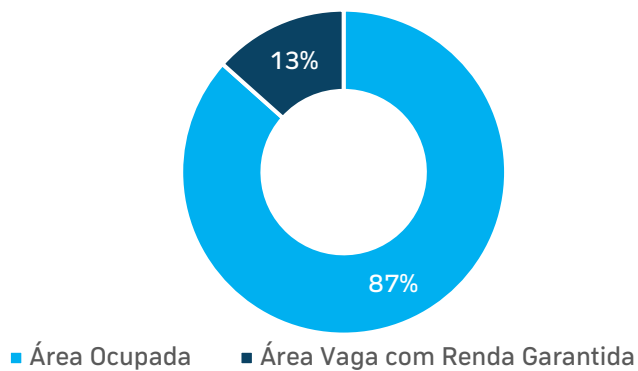


Fonte: Hedge

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



VACÂNCIA FÍSICA ⁽²⁾ ⁽³⁾



Fonte: Hedge

(1) Representam 54% da Renda Imobiliária.

(2) Considera apenas contratos de locação firmados diretamente com o Fundo.

(3) Não considera ativos em construção.

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04 (36,92% da carteira)

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	6 toneladas / m ²		

SOBRE O ATIVO

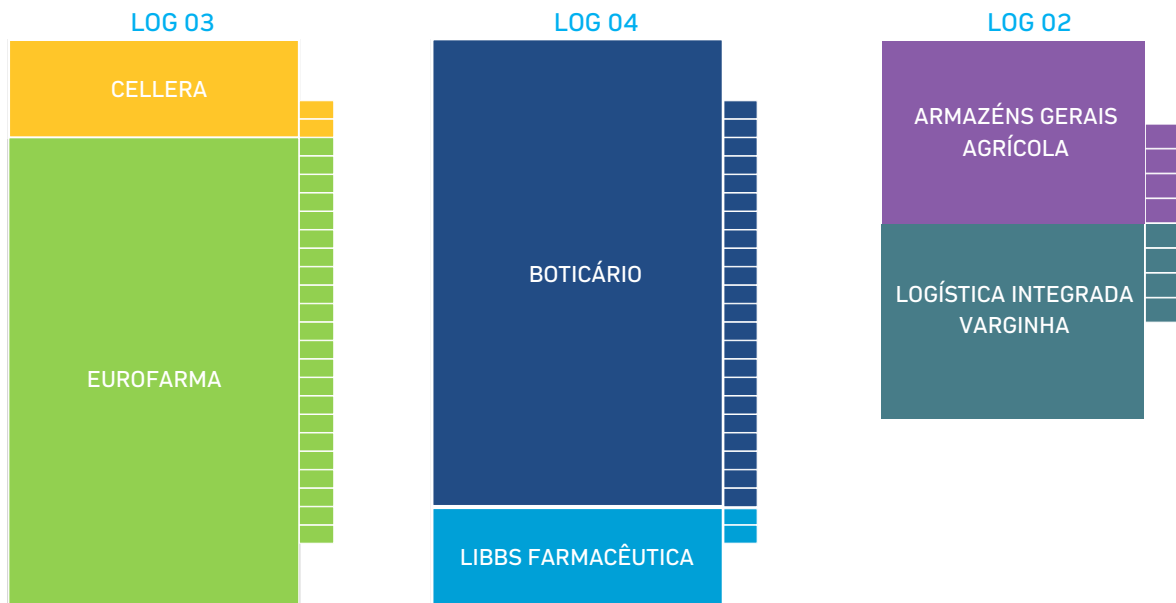
O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por quatro galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais 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 junho 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. Em julho esse contrato foi encerrado e o Fundo já está em negociações avançadas para ocupação dessa área ainda no segundo semestre de 2021.

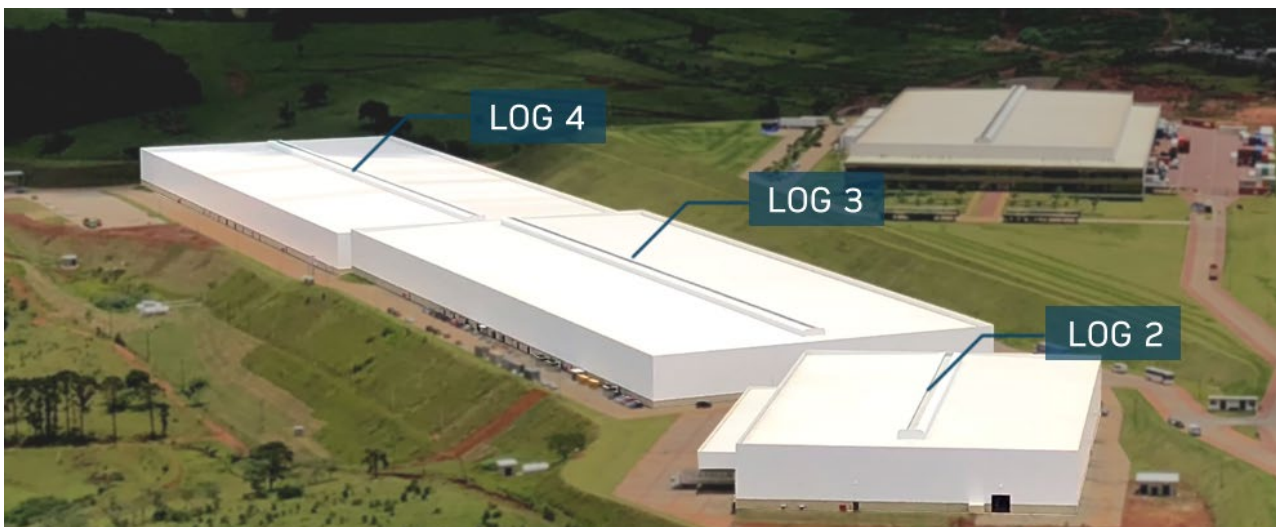
Está em andamento uma obra de atualização do sistema de combate a incêndio no Log 02, contemplando a instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações. O objetivo da obra é atualizar o imóvel, propiciando padrões técnicos mais compatíveis 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 agosto de 2021.

Abaixo, o mapa de locatários do imóvel.



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



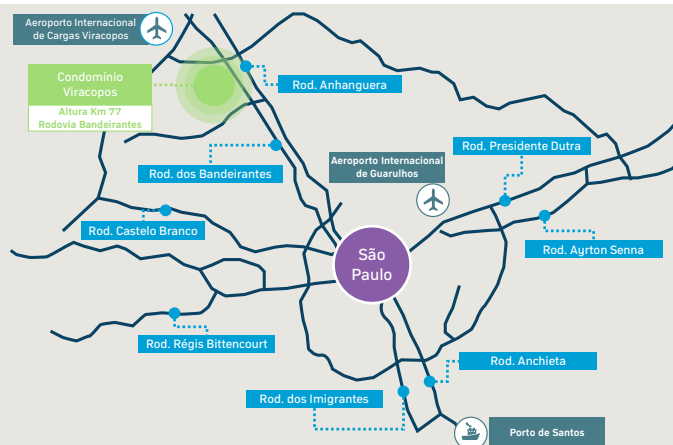
Fonte: Hedge

CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS (38,20% da carteira)

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	
Entrega Prevista	4º trimestre de 2021	
Área do terreno	390.950,18 m ²	
Área construída	Galpão A: 49.630m ²	Galpão B: 89.240m 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 ton/m ²	

SOBRE O ATIVO

O empreendimento terá 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 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/m², o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão terá uma doca para cada 1.000 m² 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.

A obra tem previsão de conclusão em novembro 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.

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



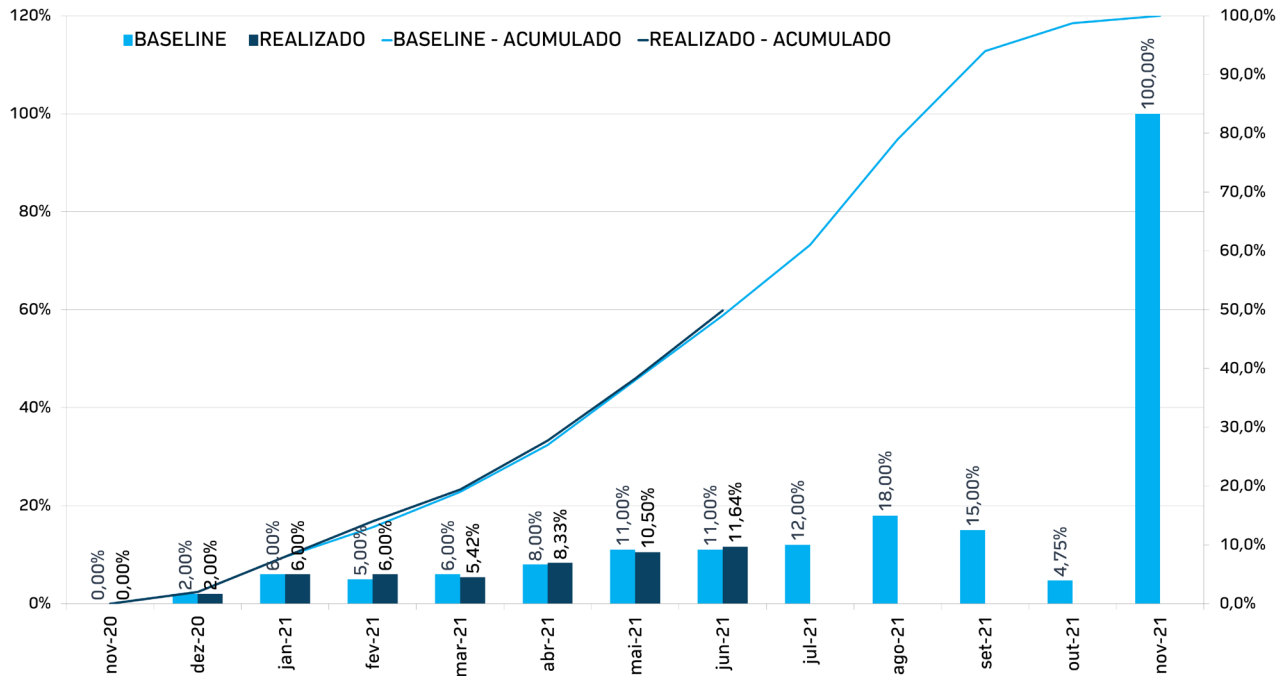
Fonte: Goodman

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

O contrato de construção foi firmado em dez/20, com início das atividades em jan/21. A obra continua em andamento. As fundações foram concluídas em ambos os galpões e a execução da estrutura e da cobertura estão avançando com velocidade. Os pilares dos galpões A e B foram concluídos em m, já foram iniciadas as instalações de drenagem na área externa. O piso está avançando bem em ambos os galpões. 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 – 28/06/2021



Fonte: Goodman/Diase

Canteiro de Obras – 28/06/2021





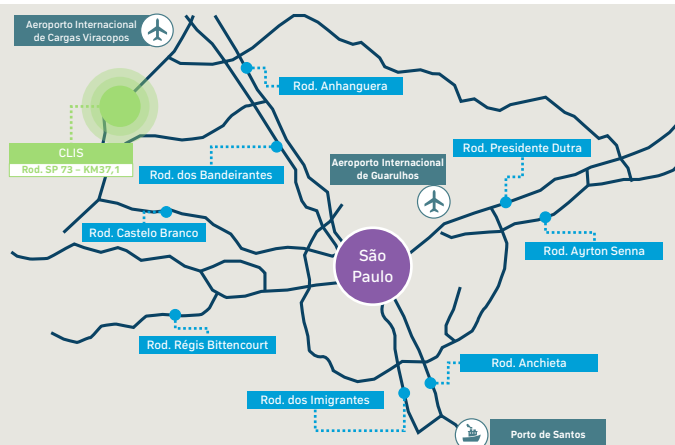
Fonte: Goodman/Diase

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS (9,19% da carteira)

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 toneladas / m ²

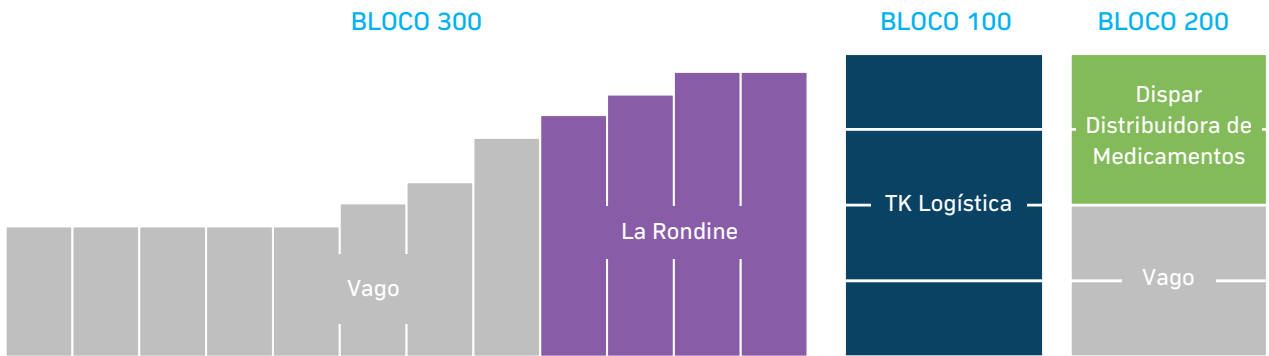
SOBRE O ATIVO

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, por 18 meses a partir da data de compra do ativo. O imóvel encerrou o mês de junho com 3 locatários e onze módulos vagos, apresentando vacância física de 48%. Em junho, um contrato de locação foi firmado para ocupação de três módulos do empreendimento, sendo que a ocupação de dois módulos se deu ainda em junho e do terceiro módulo a partir de 01 de julho. Com a ocupação do terceiro módulo, a vacância passará a 42,5% e o imóvel ficará com dez módulos vagos. A locação firmada em junho possui um prazo de seis meses, com encerramento em dezembro.

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 maio, encontra-se a seguir.



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



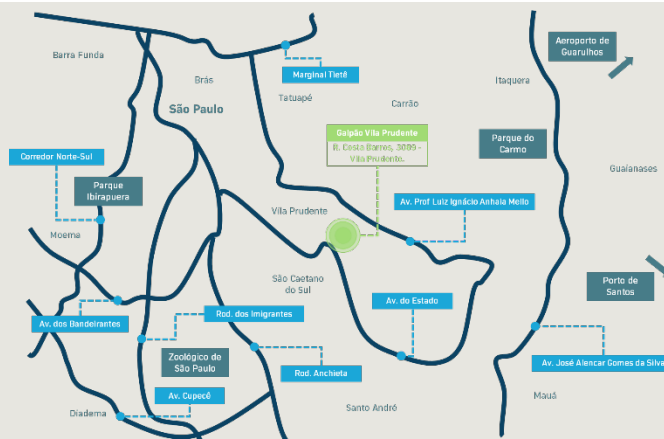
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE (10,11% da carteira)

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 toneladas / 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 monousoário. O atual locatário é a Master Builders Solutions, indústria química voltada ao setor de construção civil.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



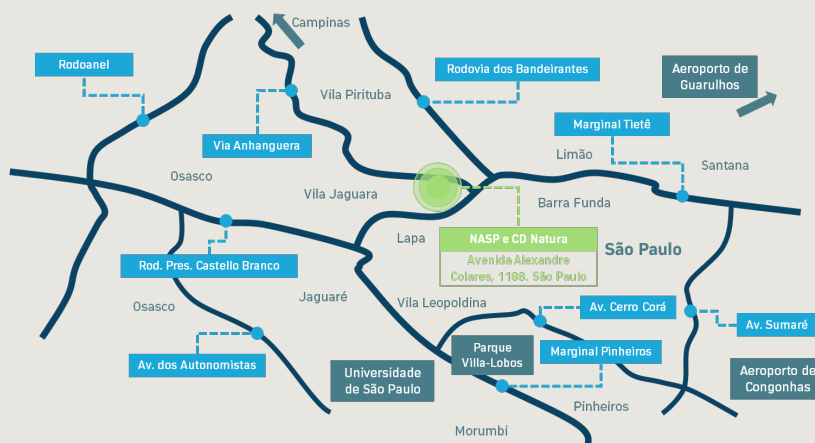
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA (5,59% da carteira via cotas do FII PQAG11)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2017	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno	112 mil m ²		
Área construída	28.922,14 m ²	5.091,00 m ²	29.592,53 m ²
Certificações	LEED GOLD		
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824		
Número de pavimentos	6	1 / 2	1 com mezanino
Bicicletário	Possui		
Ar condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	-	-	4 toneladas / m ²

SOBRE O ATIVO

O complexo NASP é formado por três ativos, integrados entre si em um terreno de cerca de 112 mil m². São eles: (i) sede administrativa; (ii) edifício anexo e (iii) centro de distribuição.

Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o last mile. Com classificação AAA, atende aos mais modernos critérios do mercado. O ativo também se encontra próximo (22km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

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

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 29 de abril de 2021, a Assembleia Geral do Fundo realizada por meio de consulta formal aos cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Em 8 de julho de 2021, a Administradora 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 2,84% inferior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 4,77% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

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.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br