

Hedge Logística FII

HLOG11

JULHO 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\$ 114,11

COTA DE MERCADO

R\$ 111,45

VALOR DE MERCADO

R\$ 473,66 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

3.996

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.

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

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em julho, o grande fato negativo foi o aumento da tensão política interna, que trouxe muito nervosismo para os mercados. Tivemos uma forte baixa do IBOVESPA, de 3,94%, uma alta do dólar de 2,39%, alta dos juros (medidos pelo DI JAN 23) de 10,47% e uma alta do IFIX de 2,51%. Como se vê, tirando o IFIX que teve uma recuperação da baixa verificada em junho, todos esses indicadores foram bem negativos.

Curioso que justamente no mês de julho temos o recesso parlamentar, que paralisa os trabalhos nas duas casas legislativas por duas semanas, fazendo com que a agenda política encolha e o mês geralmente transcorra sem sobressaltos. Mas não foi o que se viu esse ano. A primeira metade do mês foi marcada pelos trabalhos da CPI da COVID no Senado, que levantou várias suspeitas de transações pouco republicanas ocorrendo nos bastidores do Ministério da Saúde, envolvendo figuras pouco confiáveis e prepostos não autorizados para falar em nome do governo, ou seja, uma confusão total que contribuiu para levantar dúvidas com relação à cadeia de comando dentro do Ministério e elevar a temperatura entre o legislativo e o executivo. Já na segunda metade do mês, a questão dominante foi o debate sobre a volta do voto impresso, com diversas declarações do presidente Bolsonaro atacando o presidente do TSE Luiz Roberto Barroso e alegando ter provas de fraudes eleitorais em eleições passadas, que teriam sido perpetradas através da manipulação das urnas eletrônicas. O fato é que nada se provou até hoje a respeito de eventuais fraudes e o saldo de toda essa história, que não nos leva a lugar algum, foi chegarmos à beira de uma crise institucional e a um aumento da percepção de risco do Brasil para os investidores estrangeiros. A maior prova disso foi a saída de recursos da B3 em julho, que foi de mais de R\$ 8,2 Bi, interrompendo um ciclo de números positivos que vinha desde abril. Vários analistas começam a apontar esse momento como um dos mais perigosos para a estabilidade política e institucional do Brasil desde o processo de redemocratização. Enfim, um pouco mais de temperança e respeito constante à Constituição são elementos necessários para recuperarmos a atratividade como um destino seguro para que os investidores estrangeiros tragam seus recursos e contribuam para o financiamento dos projetos que o Brasil tanto precisa.

No mercado externo os destaques que mais nos chamaram a atenção foram a volta do aumento de casos de COVID nos países desenvolvidos, por causa da dominância que tem se verificado da chamada variante Delta sobre as outras cepas do vírus. Como se sabe, essa variante tem uma velocidade de transmissão muito grande, o que explica o forte aumento de novas infecções, mas não é tão letal, o que impacta menos o número de mortes. De qualquer forma, a questão importante aqui é se essa situação vai levar a uma interrupção no processo de reabertura e volta à normalidade, a que vínhamos assistindo nas economias desenvolvidas. Outro ponto de atenção é o movimento de aumento da inflação, especialmente nos EUA, que levantam preocupações entre os analistas sobre o início do chamado tapering pelo FED, que poderia impactar negativamente os mercados, devido à preocupação com o início de um processo de aumento dos juros em 2022.

No campo econômico o destaque foi para o relatório do deputado Celso Sabino sobre o PL 2.337, que trata sobre a reforma tributária. No final houve a manutenção da espinha dorsal do projeto, que era a volta da tributação dos dividendos das empresas e a consequente diminuição da alíquota de imposto de renda, além do estabelecimento de nova faixa de isenção que sobe de R\$ 1.900,00 para R\$ 2.500,00. Existem vários outros pontos muito importantes e que vêm sendo discutidos entre a equipe econômica, o relator, os empresários e as entidades de classe de diversos segmentos da sociedade. Para nós, que temos uma forte presença na administração e gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, a manutenção da tributação vigente foi importante, pois nos coloca em condições de igualdade com outros veículos de investimento que são utilizados pelos investidores para financiar o desenvolvimento do mercado imobiliário e agrícola tais como CRI, CRA, LCA, LCI, LIG e mesmo a caderneta de poupança. Acreditamos que o texto do relator tem boas possibilidades de passar na Câmara nas próximas duas semanas, mas pode enfrentar dificuldades para ser aprovado pelo Senado. O fato de o presidente Bolsonaro ter trazido o Centrão para perto do governo através da nomeação do Senador Ciro Nogueira do PP para a Casa Civil deve contribuir para um melhor trânsito das propostas do governo na Câmara e no Senado.

Por fim, segue a preocupação muito grande com o comportamento da inflação no Brasil. O IPCA acumulado nos doze meses encerrados em julho soma variação de 8,99% e temos alguns fatores exógenos que tem contribuído para manter essa inflação em níveis altos apesar dos níveis de desemprego também altos que ainda apresentamos. Nesse quesito, o ponto mais importante é o aumento do preço da energia, devido à crise hídrica,

mas também tivemos o impacto das geadas que ocorreram em julho, atingindo fortemente cafezais, canaviais e a cadeia de hortifrutis, e a seca em algumas regiões que contribuiu para a quebra de algumas safras de inverno. Tudo isso levou o Banco Central a anunciar uma mudança no ritmo da política monetária, aumentando as taxas de juro em 1%, para o patamar de 5,25% e o anúncio de que provavelmente vamos ter outro aumento da mesma magnitude na reunião de setembro. Quanto ao COPOM, seu comunicado detalha que o BACEN espera subir os juros para um patamar mais restritivo, o que significa uma mudança em relação aos comunicados anteriores, onde se indicava a vontade do COPOM de conduzir os juros para um patamar neutro. Nossa visão é que a inflação realmente surpreendeu e o Banco Central resolveu acelerar o aperto na política monetária de forma a controlar mais rapidamente esse surto inflacionário e ancorar as expectativas para 2022 e mesmo 2023. Nesse sentido acreditamos que esse ciclo de aumento de juros deve terminar o ano com a Selic entre 7,50% e 8,00%, o que é condizente com os níveis atuais de preço tanto do IBOVESPA quanto dos FII, ou seja, esse aperto monetário já está nos preços e acreditamos que a inflação com os juros atingindo um patamar dessa magnitude deva ter uma queda no último trimestre de 2021 em relação aos índices verificados nos três últimos meses de 2020. Além disso, acreditamos que a volta da inflação aos níveis da meta em 2022 abrirá uma excelente oportunidade de apreciação para a Bolsa e os FII no ano que vem.

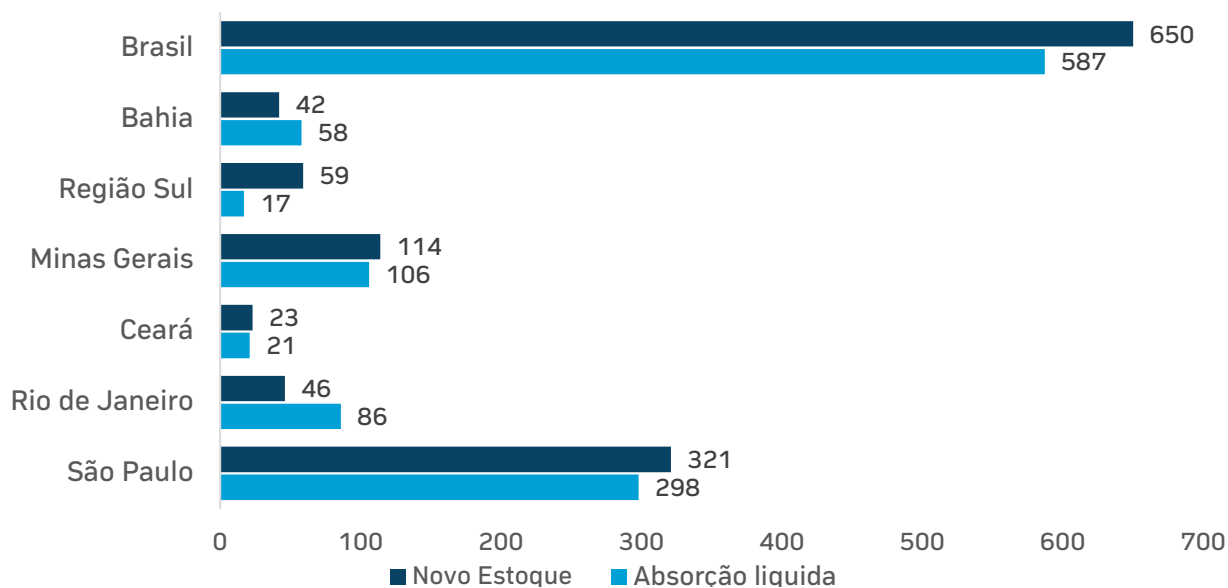
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

Após um ano de crescimento acelerado em 2020, o mercado de galpões logísticos continua em expansão. Até o final de julho de 2021, foram cerca de 590 mil m² entregues no país, sendo pouco mais da metade dessa área no estado de São Paulo. Com absorção líquida de 650 mil m², o mercado segue com tendência de baixa da taxa de vacância.

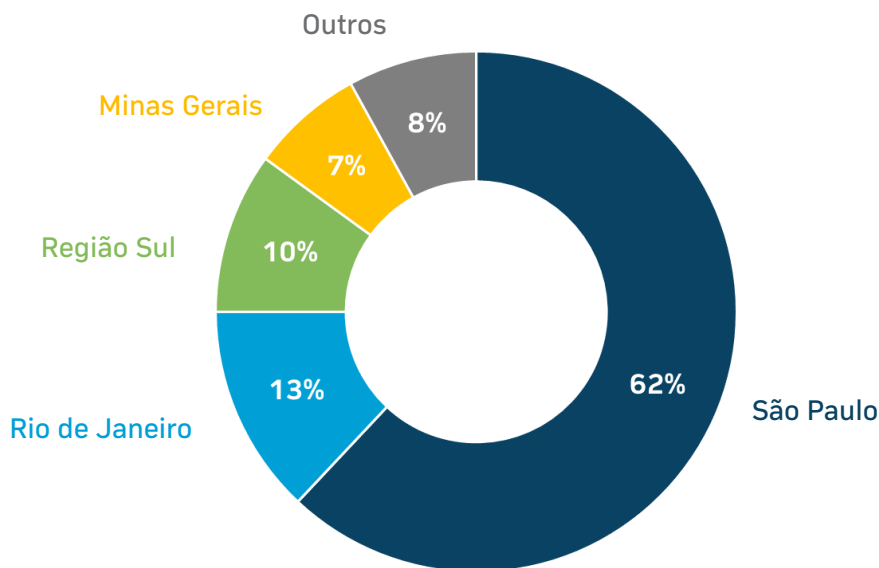
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²)



Fonte: Cushman / Hedge (CWBI jul/21)

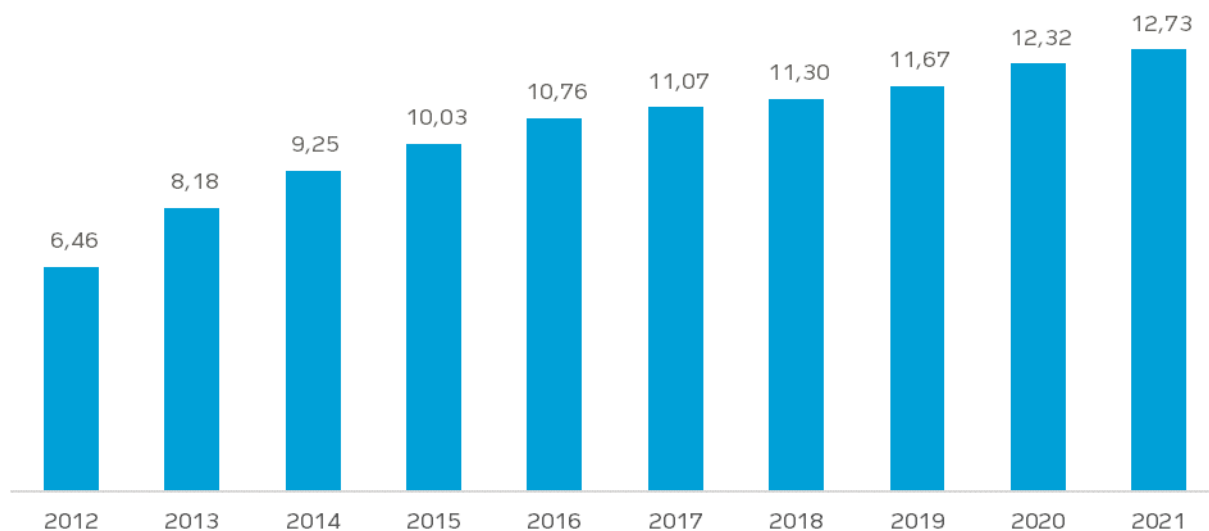
São Paulo representa 62% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro. A região Sudeste concentra 82% do estoque, segundo dados da Cushman & Wakefield. O estoque nacional cresceu 12% desde o início de 2019, atingindo 20,6 milhões de m². Desse valor, são quase 13 milhões de m² em São Paulo, que saltou de 6,5 milhões de m² em galpões em 2012, dobrando o tamanho do mercado nos últimos dez anos. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

Estoque - julho/2021



Fonte: Cushman / Hedge (CWBI jul/21)

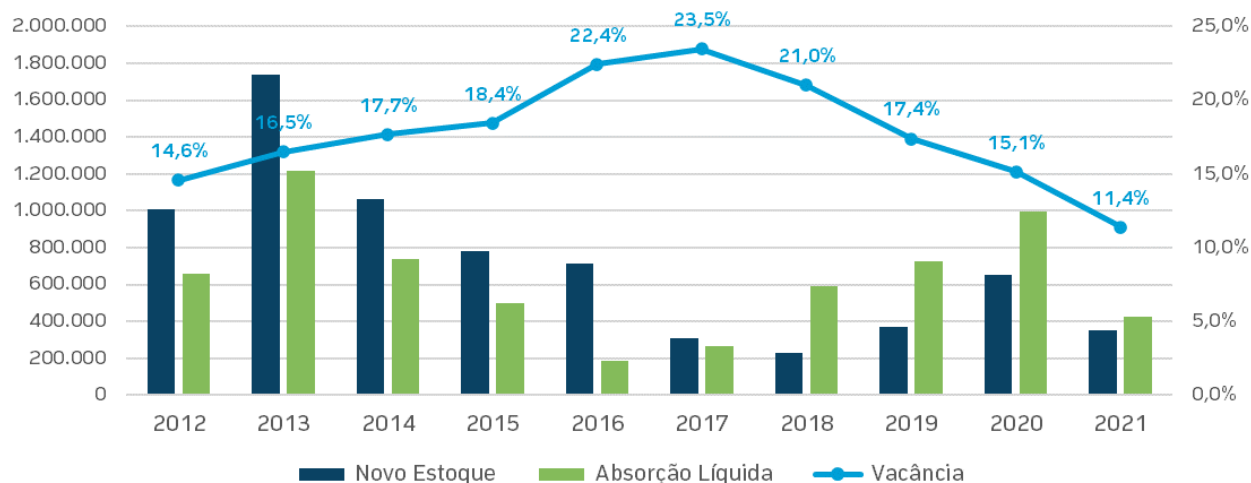
Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m²):



Fonte: Cushman / Hedge (CWBI mar/21)

Focando no estado de São Paulo, também é possível observar tendência de queda da taxa de vacância, que atingiu 11,4% no fechamento de julho. 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. O ritmo de lançamentos continua bastante alto em 2021, seguindo a tendência do ano passado. Ainda assim, foi possível observar um leve aumento do preço pedido no último mês, para R\$ 18,70/m², ante R\$ 18,50/m² observados no fechamento do primeiro trimestre de 2021.

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

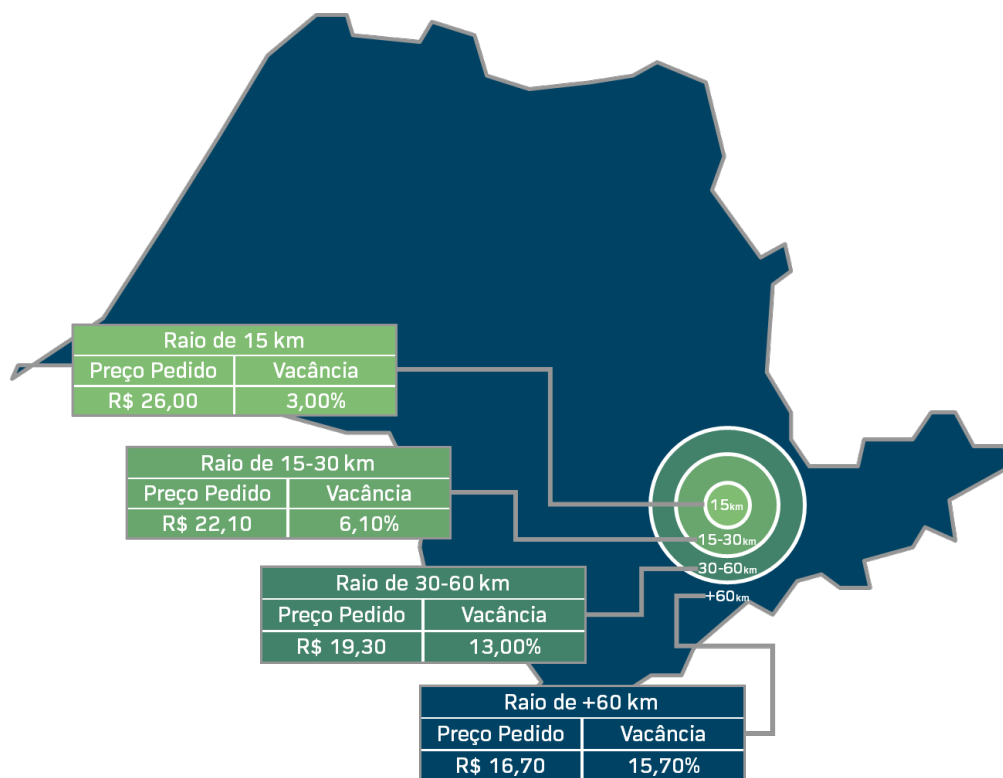


Fonte: Cushman / Hedge (CWBI jul/21)

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 de apenas 3%. Se trata de 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 o desenvolvimento 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

São esperados grandes lançamentos para o segundo semestre de 2021, atendendo à demanda de locatários por empreendimentos novos e dando continuidade ao 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.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2021, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 13 de agosto de 2021, aos detentores de cotas em 30 de julho 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	jul-21	2021	12 meses	Início
Receita Imobiliária	3.085.309	21.645.048	29.873.185	40.989.809
Imóveis	2.918.809	20.524.991	28.172.433	39.289.057
FIs Estratégicos - Rendimento	166.500	1.120.057	1.700.752	1.700.752
Outras Receitas	167.048	802.585	1.208.953	1.651.589
Receita de áreas comuns	1.423	7.023	7.023	7.023
FIs Líquidos - Rendimento	145.750	653.550	840.102	1.089.704
Renda Fixa	19.875	142.012	361.828	554.863
Total de Receitas	3.252.357	22.447.633	31.082.138	42.641.399
Total de Despesas	15.005	(2.410.664)	(3.502.513)	(4.958.118)
Resultado Operacional	3.267.362	20.036.969	27.579.625	37.683.280
Lucro Operações	(312)	13.711	207.428	207.428
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	16.993	16.993
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(312)	15.725	201.823	201.823
IR Ganho FIs	-	(2.015)	(11.387)	(11.387)
Resultado	3.267.050	20.050.680	27.787.053	37.890.709
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	148.504	164.281
Resultado HLOG11	3.267.050	20.050.680	27.638.550	37.726.428
Rendimento HLOG11	2.677.500	18.742.500	26.188.800	35.659.300
Resultado Médio / Cota	0,77	0,67	0,69	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,63	0,64	0,63

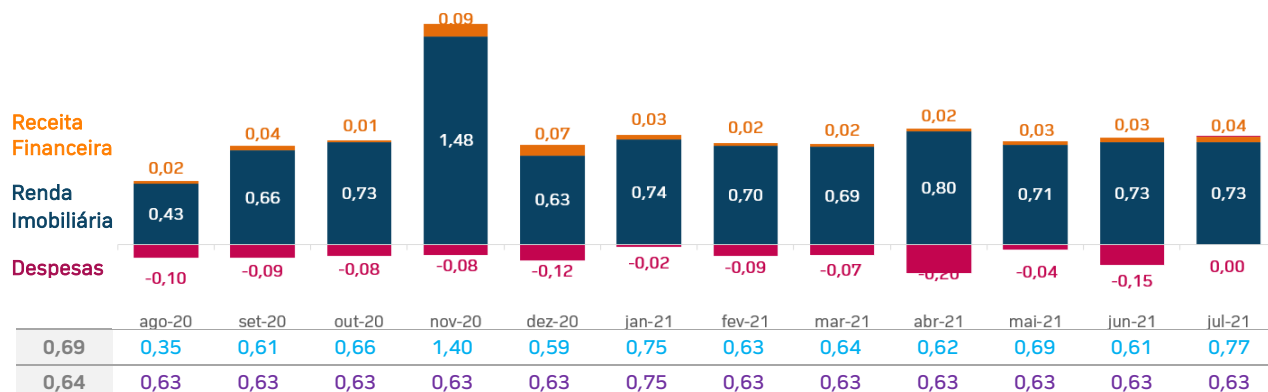
Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Compreende também os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos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

Devido ao descasamento do fluxo de algumas despesas, pagas em junho de 2021, é possível observar uma queda nas despesas do fundo no mês de julho.

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%.

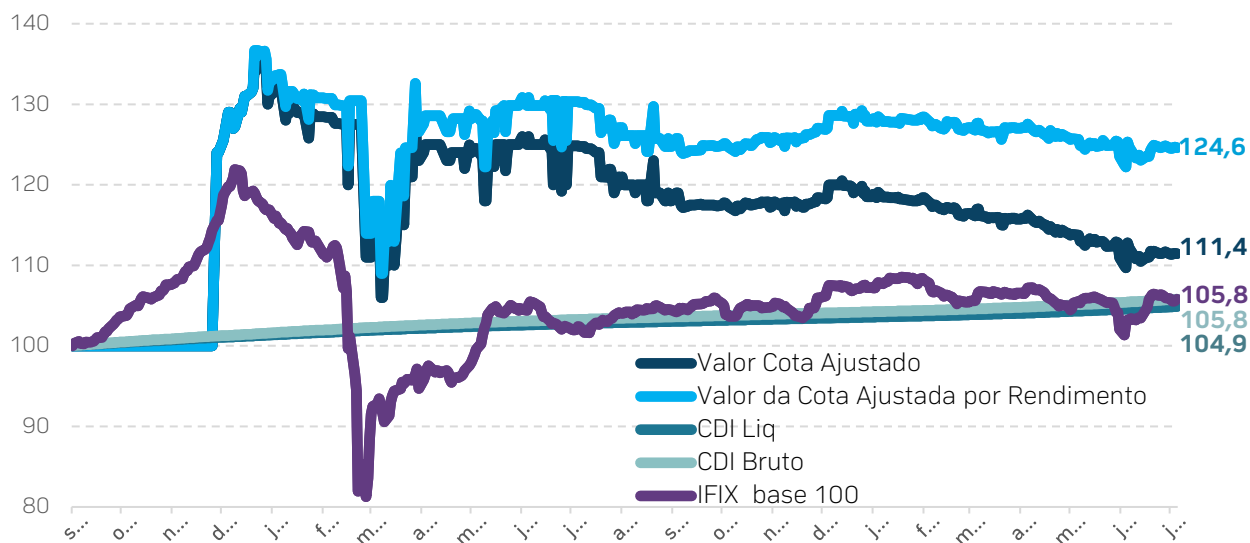
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)	112,80	120,00	124,75	100,00
Renda Acumulada	0,56%	3,78%	6,16%	13,16%
Ganho de Capital Líq.	-1,20%	-7,13%	-10,66%	9,16%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,64%	-3,42%	-4,65%	23,70%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-7,09%	-5,86%	-4,69%	12,30%
% CDI Líquido	-	-	-	484%
Retorno Total Bruto	-0,6%	-3,4%	-4,5%	24,6%
IFIX	2,5%	-1,6%	3,3%	5,8%
% do IFIX	-	-	-	425%

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.



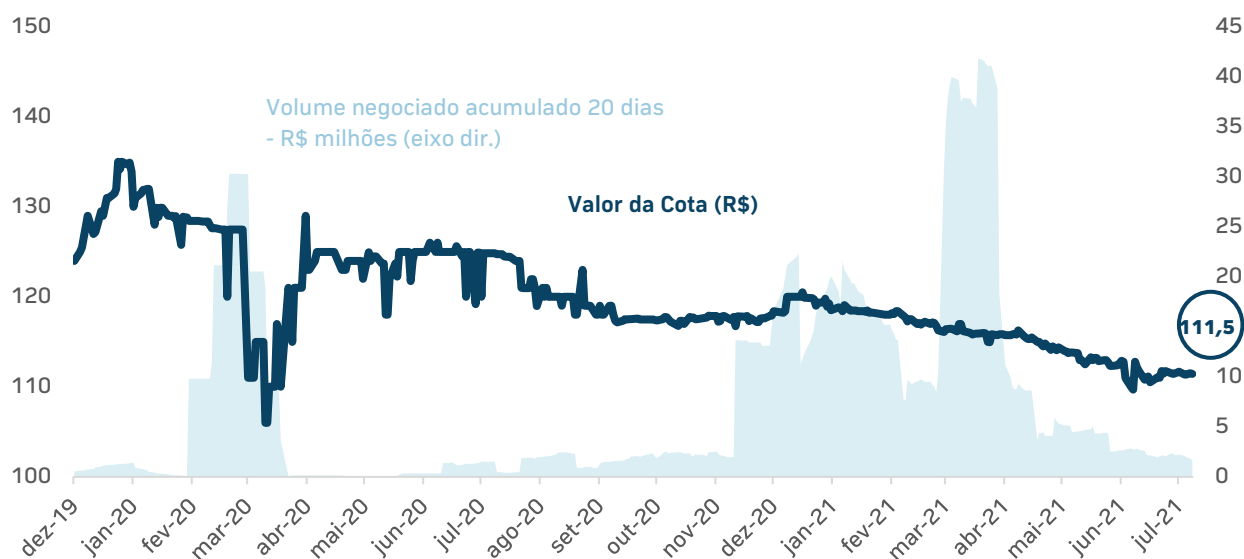
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 111,45 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 473,66 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 114,11. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3.

	jul-21	2021	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,91	85,49	115,08	139,56
Giro (em % do total de cotas)	1,0%	16,3%	25,7%	42,4%

* 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

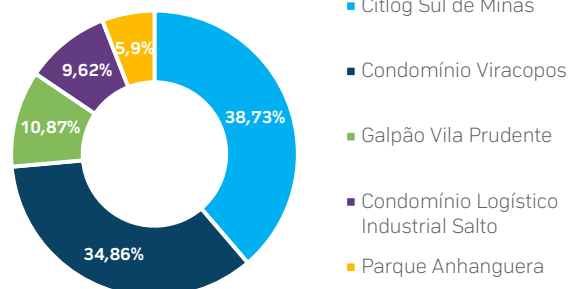
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)

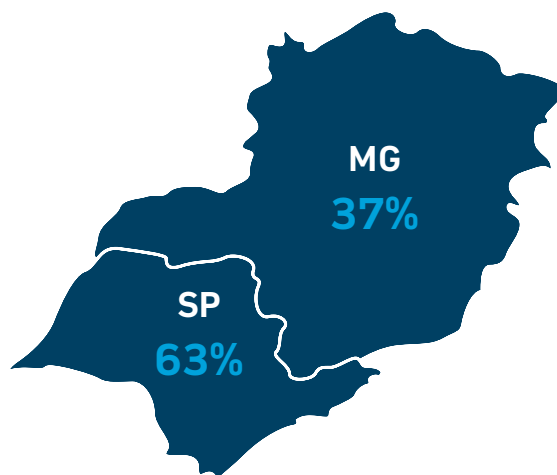


Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FII's Estratégicos

O Fundo encerrou o mês de julho 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.

Nesse mês os ativos do Fundo foram reavaliados 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 nesta data.

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)

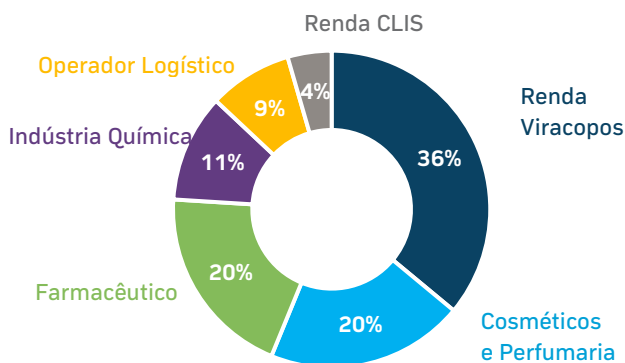


Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FII's Estratégicos

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, julho-21, uma vez que os aluguéis são pagos de forma postecipada.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



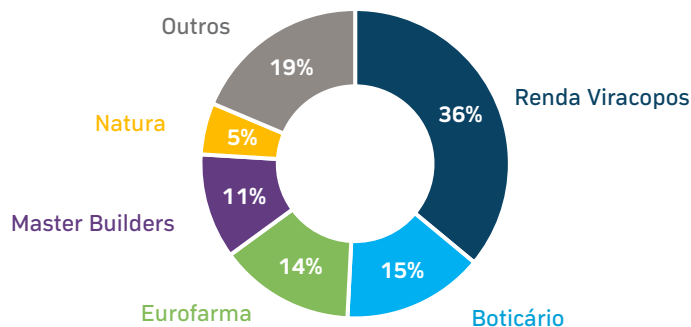
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	5
Área bruta locável	185.016,43 m ²

Fonte: Hedge

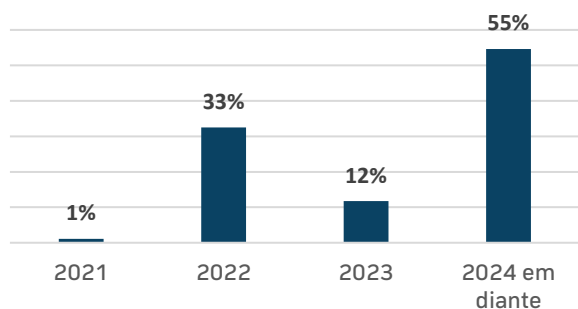
LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge

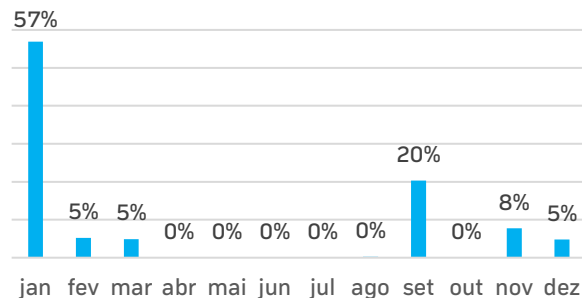
CONTRATOS DE LOCAÇÃO ¹

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



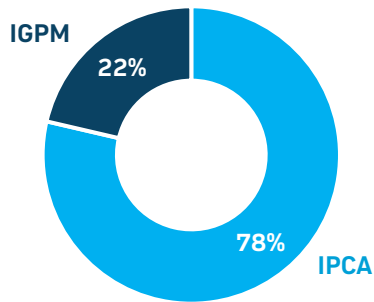
Fonte: Hedge

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



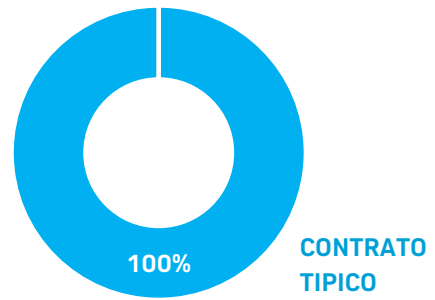
Fonte: Hedge

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

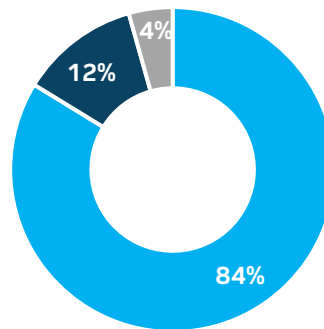


Fonte: Hedge

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



VACÂNCIA FÍSICA ⁽²⁾ ⁽³⁾



■ Área Ocupada ■ Área Vaga com Renda Garantida ■ Área Vaga

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 (38,73% 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	5 toneladas / m ²	6 toneladas / m ²	

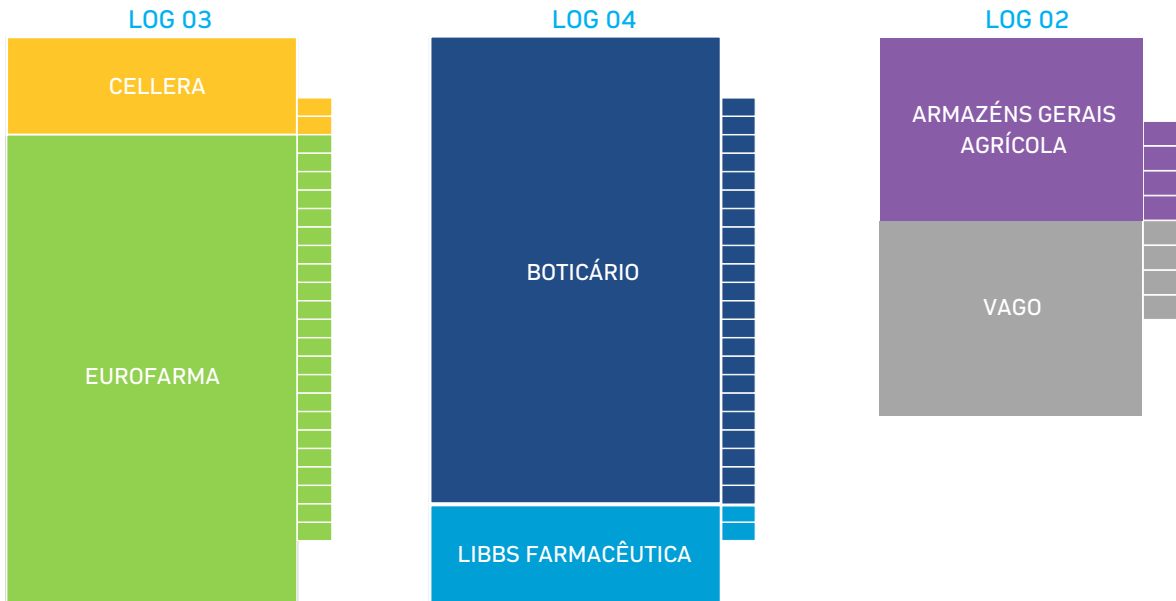
SOBRE O ATIVO

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.

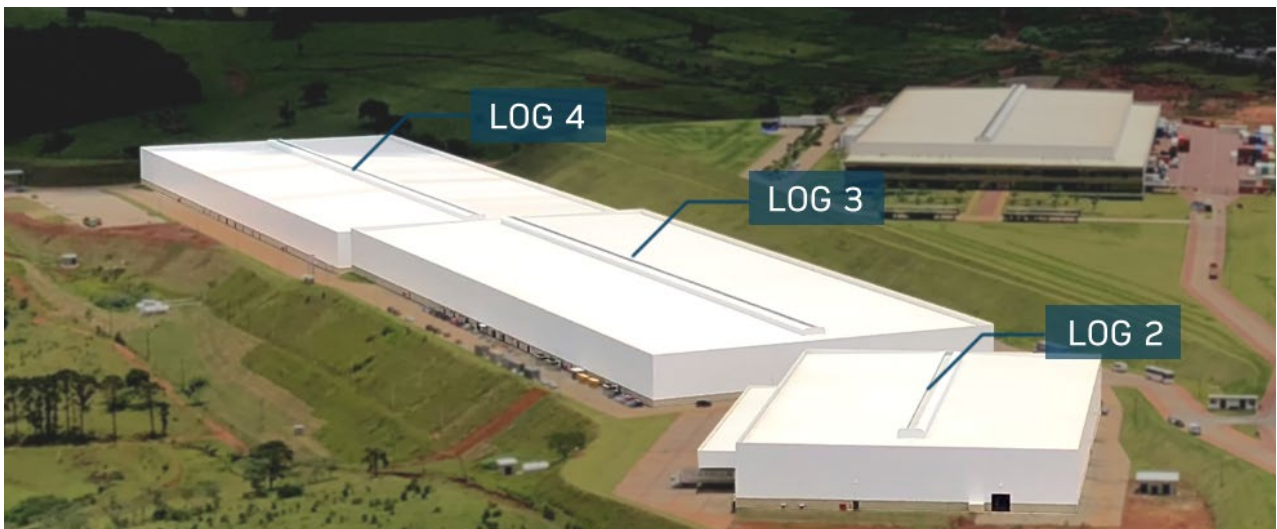
No fechamento de julho de 2021, o condomínio encontrava-se 92,6% ocupado. O contrato de locação provisória no Log 02 foi encerrado e essa área está em processo avançado de negociação de modo que uma parte será destinada à expansão do locatário que atualmente ocupa o Módulo B e para a área remanescente ocorreu a assinatura de uma carta de intenções para locação, que possui previsão de início ainda no segundo semestre de 2021. 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 será concluída em agosto. 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. A obra também será concluída em agosto.

Abaixo, o mapa de locatários do imóvel.



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



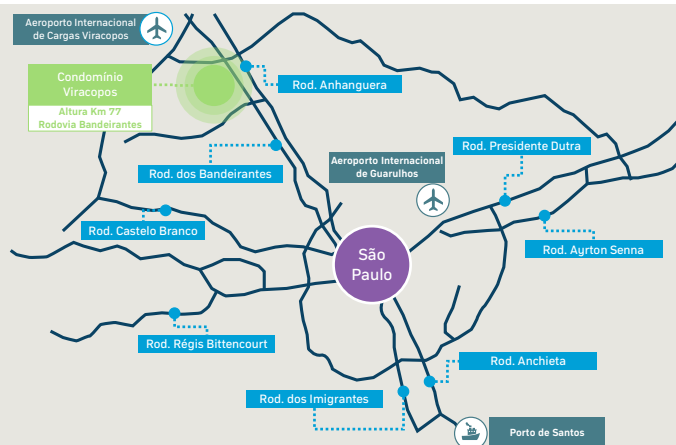
Fonte: Hedge

CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS (34,86% 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 confortável 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



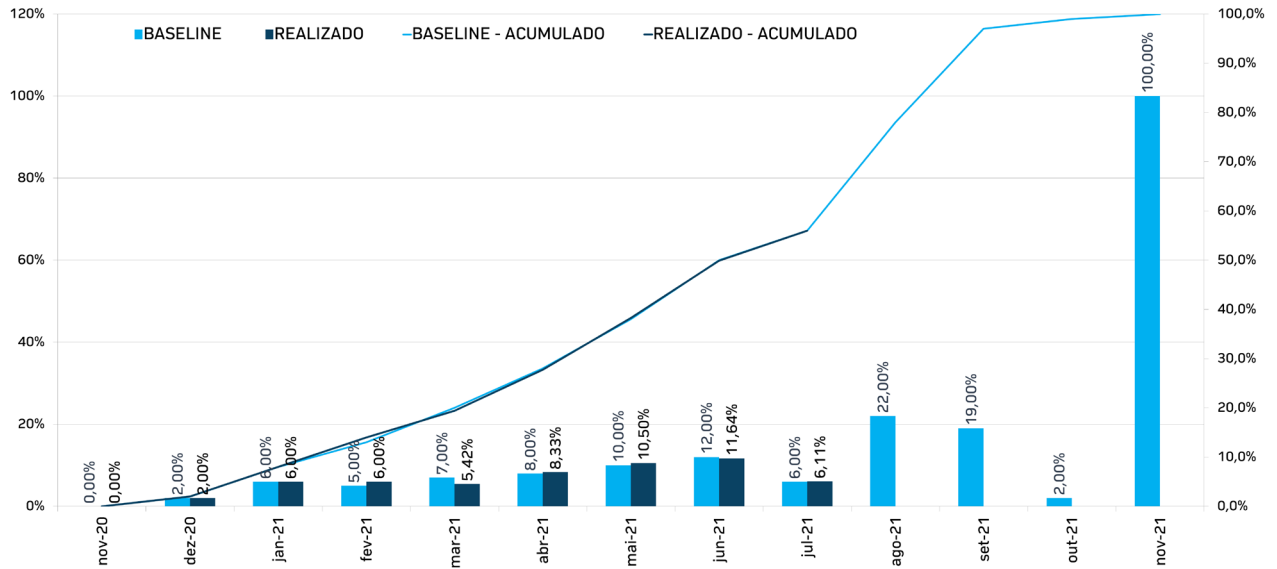
Fonte: Goodman

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

O contrato de construção foi firmado em dez/20, com início das atividades em janeiro de 21. As fundações foram concluídas para todas as construções, tanto galpões como áreas técnicas e administrativas. Em ambos os galpões a execução da estrutura, cobertura, instalações e piso está avançando com velocidade. Estão em andamento também as atividades na área externa, como drenagem e pavimentação, além das construções auxiliares de áreas técnicas e administrativas. De forma geral, o avanço da obra está em linha com o planejado, tendo sido identificados atrasos com condições de recuperação. 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 – 26/07/2021



Fonte: Goodman/Diase

Canteiro de Obras – 26/07/2021





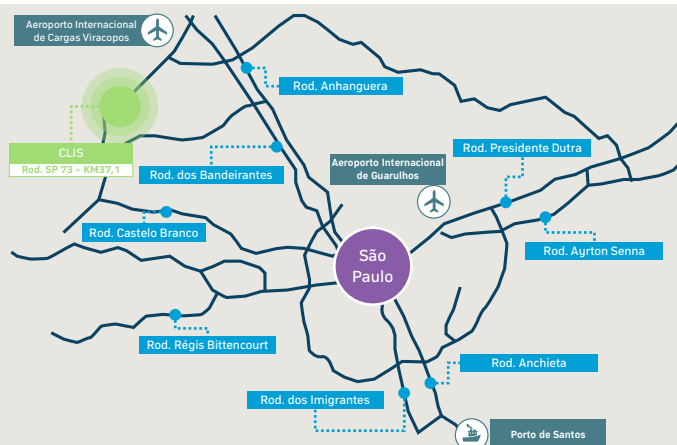
Fonte: Goodman/Diase

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS (9,62% 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

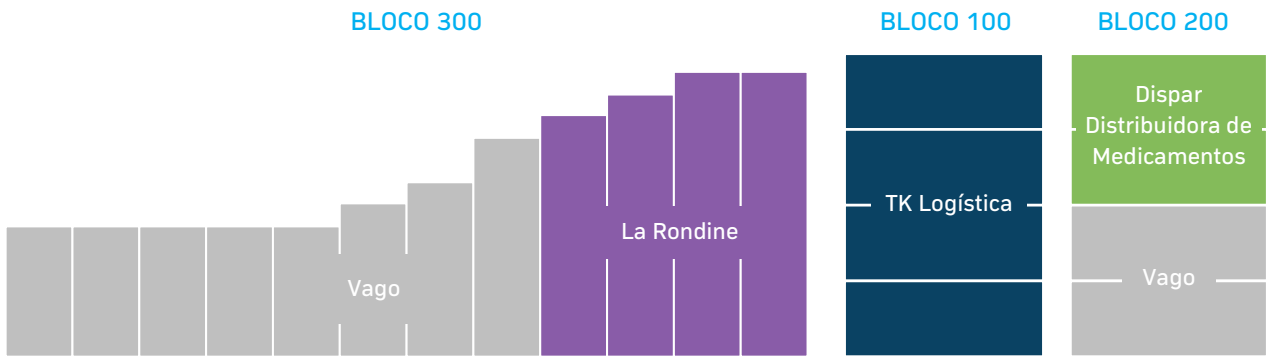
SOBRE O ATIVO

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 julho com 3 locatários e dez módulos vagos, apresentando vacância física de 42,5%. 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 01º de julho. A nova locação possui previsão de término em dezembro de 2021. O Fundo está em negociação avançada para locação de outros três módulos do condomínio que representam 11,22% da ABL total. 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



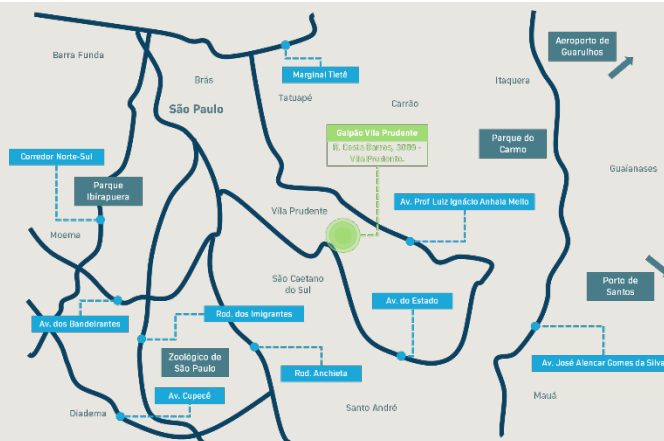
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE (10,87% 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 monusuário. O atual locatário é a Master Builders Solutions, indústria química voltada ao setor de construção civil.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



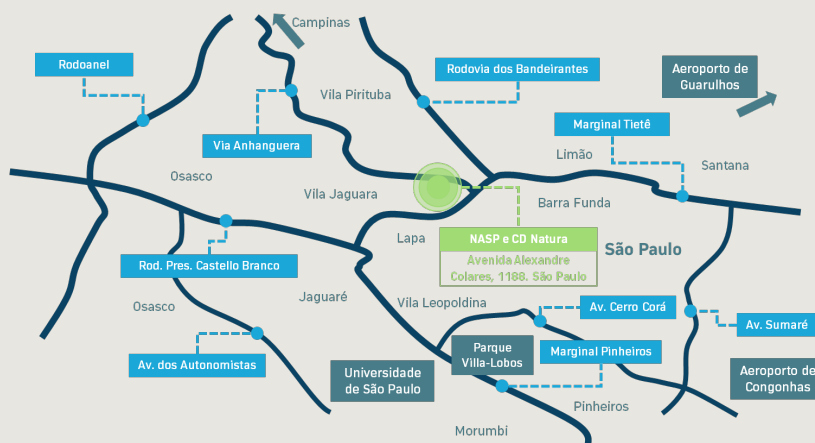
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA (5,93% 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 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.

Em 08 de julho 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”), vem comunicar 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 nesta data.

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