

# Hedge Logística FII

HLOG11

OUTUBRO 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\$ 114,24

### COTA DE MERCADO

R\$ 102,85

### VALOR DE MERCADO

R\$ 437,11 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

4.250.000

### QUANTIDADE DE COTISTAS

3.866

### 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. Data base: outubro-21.

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

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro assistimos preocupados à capitulação da equipe econômica para a ala política do governo e podemos afirmar, com certeza, que a campanha eleitoral começou.

Desde o fim de setembro começamos a acompanhar o tema da falta de recursos dentro do Orçamento de 2022 para o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, fundo para a educação básica. Essa conta, de R\$ 89 bilhões, estava prevista e poderia ter sido monitorada internamente pela equipe econômica com efetivo enfrentamento de suas consequências e procura ordenada de uma solução para o problema. No entanto, alegando surpresa com os números, o ministro Paulo Guedes aceitou partir para soluções que envolvem alterações no teto de gastos do governo e como consequência fragilizam a nossa situação fiscal, trazendo muita desconfiança com relação ao compromisso do governo brasileiro com a responsabilidade fiscal.

Ao invés de defender o teto de gastos e a lógica fundamental por trás dele, que é o rearranjo das despesas necessário quando surgem novos compromissos inevitáveis, como os precatórios, que são parte da dívida pública, o governo preferiu alterar a forma de cálculo da correção do teto. O fato é que os precatórios acabaram consumindo o espaço que havia no orçamento para ampliar o Bolsa Família, agora com o nome de Auxílio Brasil. Cabe aqui a ressalva que a dificuldade na aprovação da reforma do Imposto de Renda no Senado Federal também foi um revés porque essa reforma serviria de fonte de financiamento para um aumento das despesas. Isso posto, o que se tenta evitar é o corte das chamadas emendas parlamentares, especialmente aquelas emendas do relator, que irrigam a base do “Centrão”, que dá sustentação política ao Governo Federal.

A PEC dos Precatórios, que propõe que se fatie o pagamento dos precatórios da União com Estados decorrentes do FUNDEF, abre um espaço de R\$ 91,6 bilhões para a criação do Auxílio Brasil e outras demandas, como o auxílio diesel para os caminhoneiros e emendas parlamentares. A princípio, o valor desse auxílio seria de R\$ 300,00, mas esse valor acabou aumentado para R\$ 400,00 e com isso acabou o espaço dentro do orçamento, surgindo a ideia de incluir a mudança do cálculo do teto de gastos, a regra que limita o crescimento das despesas do governo, que é considerada a âncora fiscal do governo, abrindo espaço para gastos ainda maiores. O risco de alteração gerou forte ruído entre investidores e no mercado financeiro. Ainda existe a possibilidade de através de uma consulta ao TCU partirmos para uma prorrogação do auxílio emergencial por medida provisória sem a necessidade de aprovar novo decreto de calamidade no Congresso, o que nos parece a melhor saída para resolver essa questão.

No campo econômico, não restou alternativa ao BACEN senão aumentar a SELIC em 150 bps, levando o juro para 7,75% e indicando um novo aumento da mesma magnitude para dezembro com provável encerramento do ano a 9,25%. O fato é que na ausência de uma política fiscal responsável que possa ajudar a equilibrar as contas e acalmar os mercados, a política monetária tem que fazer todo esse esforço sozinha, e com isso a mão do BACEN acaba pesando na calibragem dos juros a tal ponto de já haver agentes de mercado prevendo que o atual ciclo de aperto monetário se encerre entre 10,50% e 12,50%.

Como consequência de toda essa discussão e da ameaça ao teto de gastos, os mercados tiveram uma performance extremamente negativa em outubro. Começando pela variação do real em relação ao dólar americano, com forte desvalorização do real da ordem de 3,67%, fechando o mês a R\$ 5,64, contribuindo para a manutenção da inflação em níveis elevados e acumulando uma desvalorização de 8,82% ao longo do ano. O Ibovespa teve forte queda de 6,74%, terminando outubro cotado a 103.500,71, acumulando no ano uma queda de 13,04%, na contramão dos principais mercados acionários no mundo, como o S&P 500 americano, que estabeleceu novos recordes históricos em outubro e quase 23% de alta de janeiro a outubro. A variação dos juros também foi brutal como mostra o DI janeiro/23 que passou a marcar 12,13% com uma alta de 293 bps no mês e incríveis 794 bps de variação no ano. A consequência dessa grande mudança nos juros aparece principalmente no comportamento do IFIX que apresentou desvalorização de 1,47% em outubro e acumula uma perda de 7,88% no ano.

Como vemos, a ameaça a quebra da âncora fiscal custou muito caro e colocou o Brasil na contramão do comportamento dos mercados tanto no mundo desenvolvido quanto nos mercados emergentes, como comprova inclusive o mercado de CDS de 5 anos, que serve como um parâmetro para o risco representado por um país, onde o Brasil apontou deterioração e países como México, Colômbia e África do Sul tiveram comportamento positivo. Falando de expectativas, a FOCUS, pesquisa do BACEN com agentes de mercado

passou a apontar um crescimento do PIB de 4,93% em 2021 ante 5,04% no início de outubro e 1,20% para 2022 ante 1,57% no começo do mês. Enfim, ao longo do mês todos os indicadores econômicos se deterioraram muito, capitaneados pela expressiva alta na expectativa de qual vai ser o novo patamar das taxas de juros no Brasil a partir da dura realidade de que o BACEN está só na luta contra a inflação.

O campo externo foi um pouco mais tranquilo, sem grandes sustos apesar do anúncio do início do chamado tapering pelo FED, Banco Central americano que anunciou o início desse processo, de forma lenta e paulatina, trazendo tranquilidade aos mercados que, como dito anteriormente, assistiram ao rompimento de recordes históricos de valorização dos mercados acionários. Na China, não vimos agravamento do problema da Evergrande e tivemos um mês mais calmo, restando como surpresa na relação bilateral com o Brasil o não reestabelecimento das exportações de carne bovina do Brasil para a China.

Infelizmente, enquanto os mercados não tiverem uma certeza de qual vai ser a diretriz do governo na condução de sua política fiscal e não conseguirmos dar um pouco mais de previsibilidade para toda essa movimentação que afeta a questão orçamentária, não conseguiremos uma recuperação plena dos mercados. Os mercados de renda variável são os que mais sofrem num ambiente de incertezas que leva a juros mais altos. Nossa opinião é que tanto o mercado de ações quanto o mercado de fundos imobiliários vão se recuperar de forma significativa das quedas que experimentaram nos últimos dois meses. Estamos posicionados na espera dessa recuperação e temos a expectativa que soluções mais equilibradas virão para acomodar o tão necessário apoio aos mais necessitados no Brasil. Por fim, com relação ao teto de gastos, o mais importante é o discurso e a direção que o governo tem que mostrar, na verdade em uma situação ainda muito difícil com baixa recuperação do emprego e a economia ainda muito afetada pela crise causada pela pandemia da COVID19. Nossa situação ainda necessita de cuidados extremos e um aumento de despesas da ordem de dezenas de bilhões de reais não deveria causar tanto impacto em um orçamento que projeta ao redor de quatro trilhões e meio de reais em despesas totais. O que o governo precisa, na verdade, é apresentar uma justificativa real e fundamentada e uma comunicação clara, assertiva e transparente para resolver essas questões dos gastos.

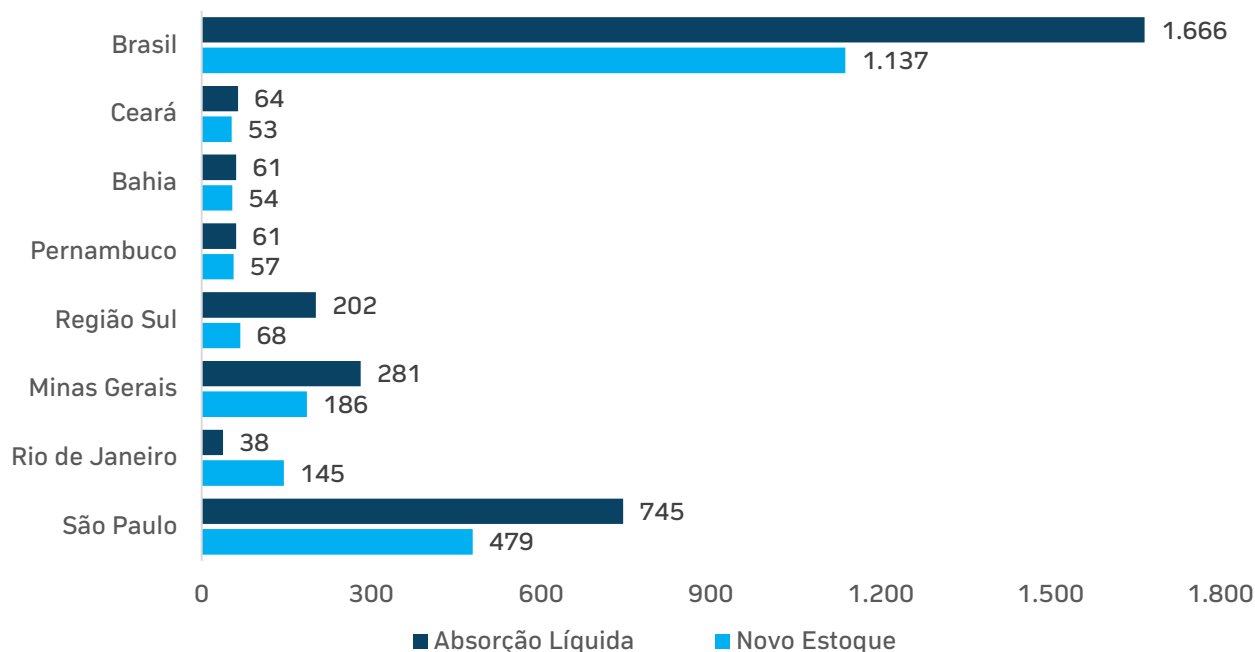
Agradecemos a confiança em nós depositada.

**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 outubro de 2021, foram cerca de 1,1 milhão de m<sup>2</sup> entregues no país, sendo que cerca de 40% dessa área foi entregue no estado de São Paulo, segundo dados Buildings. Com absorção líquida de 1,67 milhões de m<sup>2</sup>, o mercado segue com tendência de baixa da taxa de vacância no país.

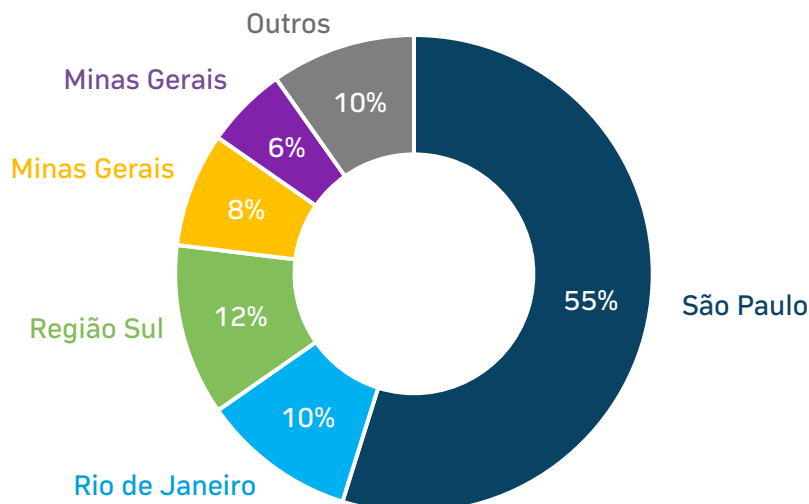
*Absorção Líquida x Novo estoque (mil m<sup>2</sup>)*



Fonte: Buildings / Hedge (data base: out/21)

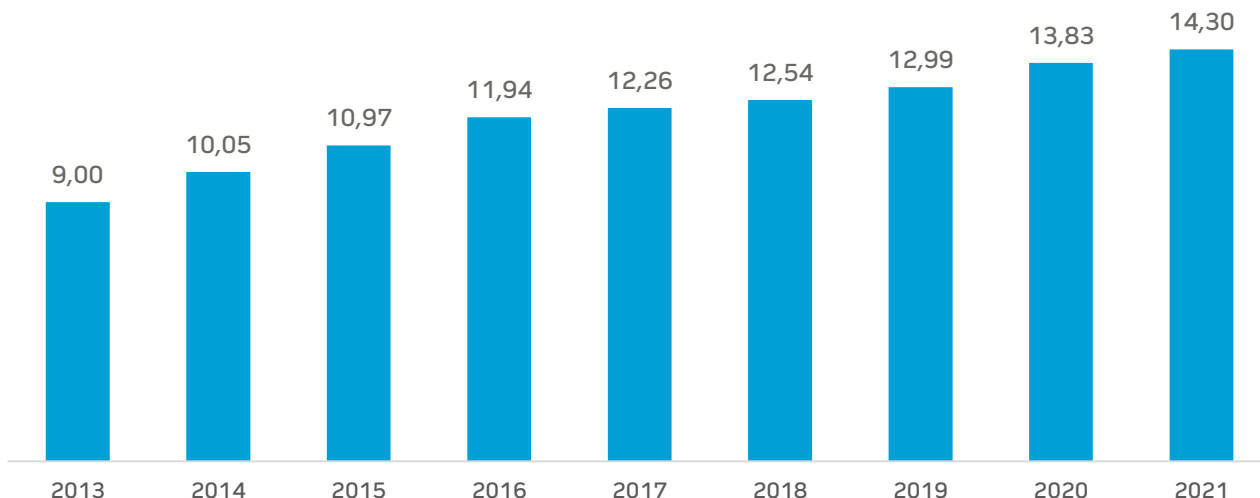
São Paulo representa 55% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 11% desde o início de 2019, atingindo 26,1 milhões de m<sup>2</sup> em condomínios logísticos. Desse valor, são pouco mais 14 milhões de m<sup>2</sup> em São Paulo, que saltou de 9 milhões de m<sup>2</sup> em galpões em 2013, crescendo 60% nos últimos nove anos. Essa expansão ajudou a consolidar o segmento dentro do mercado imobiliário, tornando-o uma importante classe de ativos.

*Estoque – outubro/2021*



Fonte: Buildings / Hedge (data base: out/21)

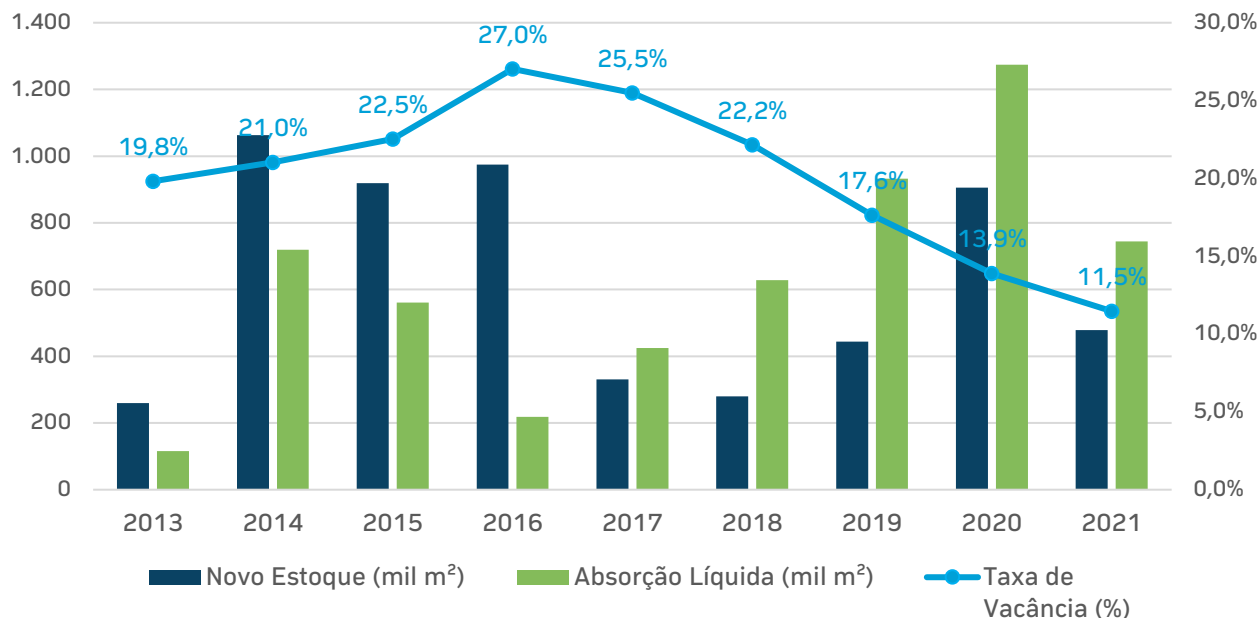
*Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m<sup>2</sup>):*



Fonte: Buildings / Hedge (data base: out/21)

Focando no estado de São Paulo, também é possível observar tendência de queda da taxa de vacância, que atingiu 11,5% no fechamento do terceiro trimestre. O valor já é o menor dos últimos 10 anos, e menos da metade do pico de 2017, quando o índice atingiu o pico do último período, em 27%. 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\$ 18,33/m<sup>2</sup>, ante R\$ 17,49/m<sup>2</sup> observados no fechamento do primeiro trimestre de 2021.

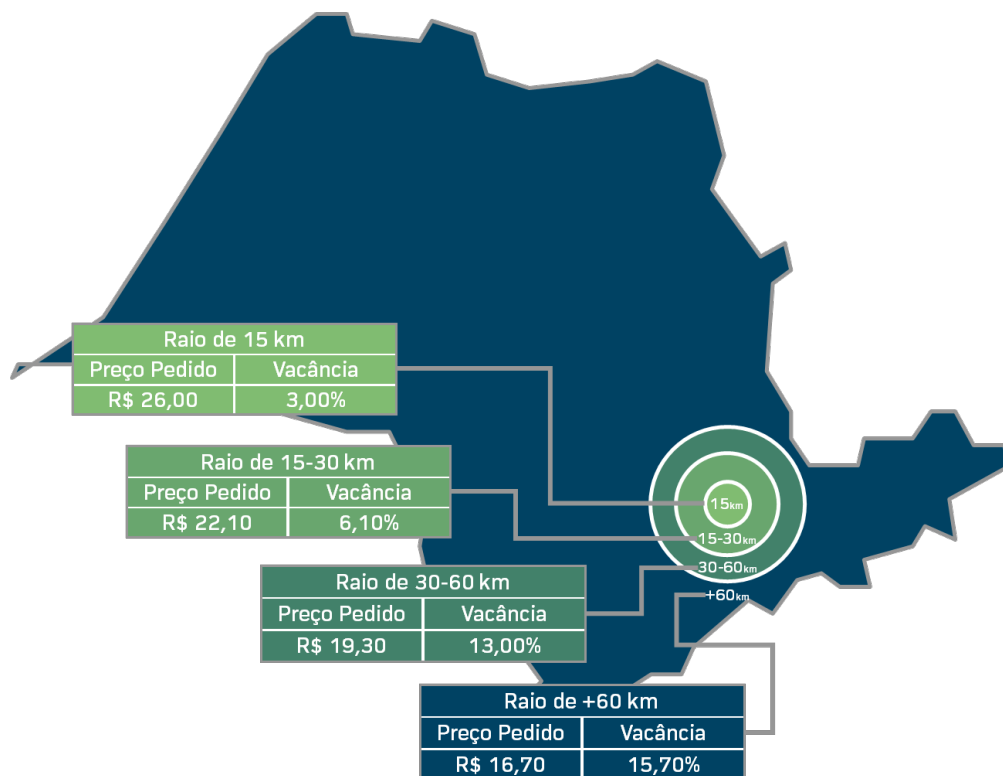
*Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (mil m<sup>2</sup>):*



Fonte: Buildings / Hedge (data base: out/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/m<sup>2</sup>, e uma taxa de vacância bastante baixa. 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 (data base: jan/21)

Ainda são esperados grandes lançamentos para o último trimestre 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 distribuirá R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2021, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2021, aos detentores de cotas em 29 de outubro 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	out-21	2021	12 meses	Início
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>3.113.910</b>	<b>30.929.666</b>	<b>36.104.397</b>	<b>50.274.428</b>
Imóveis	2.946.160	29.299.162	34.163.548	48.063.228
Receita de áreas comuns	1.423	11.291	11.291	11.291
FIs Estratégicos - Rendimento	166.328	1.619.214	1.929.559	2.199.909
<b>Outras Receitas</b>	<b>118.237</b>	<b>1.138.462</b>	<b>1.449.840</b>	<b>1.987.466</b>
FIs Líquidos - Rendimento	96.594	935.463	1.033.863	1.371.617
Renda Fixa	21.643	202.999	415.977	615.850
<b>Total de Receitas</b>	<b>3.232.148</b>	<b>32.068.128</b>	<b>37.554.237</b>	<b>52.261.894</b>
Total de Despesas	(435.777)	(3.619.365)	(4.244.767)	(6.166.819)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.796.371</b>	<b>28.448.763</b>	<b>33.309.470</b>	<b>46.095.075</b>
<b>Lucro Operações</b>	<b>(86)</b>	<b>15.491</b>	<b>168.185</b>	<b>209.208</b>
Imóveis	-	-	-	-
FIs Estratégicos - Ganho de Capital	-	2.292	2.292	19.285
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(86)	15.673	171.766	201.770
IR Ganho FIs	-	(2.474)	(5.873)	(11.847)
<b>Resultado</b>	<b>2.796.286</b>	<b>28.464.254</b>	<b>33.477.655</b>	<b>46.304.283</b>
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	148.504	164.281
<b>Resultado HLOG11</b>	<b>2.796.286</b>	<b>28.464.254</b>	<b>33.329.152</b>	<b>46.140.002</b>
Rendimento HLOG11	2.677.500	26.775.000	31.027.200	43.691.800
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,66</b>	<b>0,67</b>	<b>0,72</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>

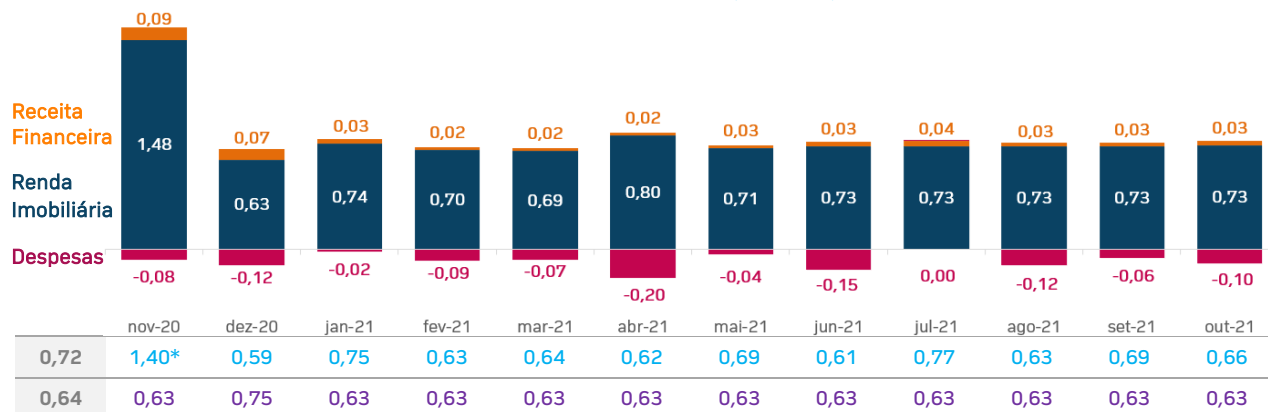
Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Compreende também os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos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

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%.

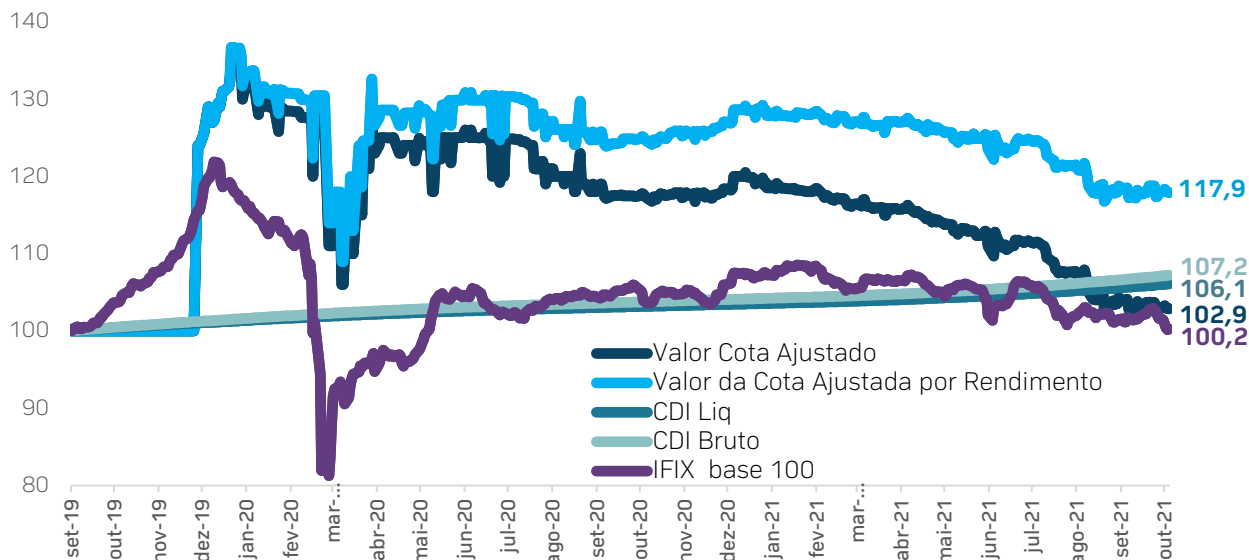
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	out-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	104,11	120,00	117,25	100,00
Renda Acumulada	0,61%	5,35%	6,55%	15,05%
Ganho de Capital Líq.	-1,21%	-14,29%	-12,28%	2,28%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,61%	-9,20%	-5,93%	16,56%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-7,38%	-11,03%	-5,98%	7,63%
% CDI Líquido	-	-	-	272%
Retorno Total Bruto	-0,6%	-8,9%	-5,7%	17,9%
IFIX	-1,5%	-6,8%	-3,3%	0,2%
% do IFIX	-	-	-	7783%

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.



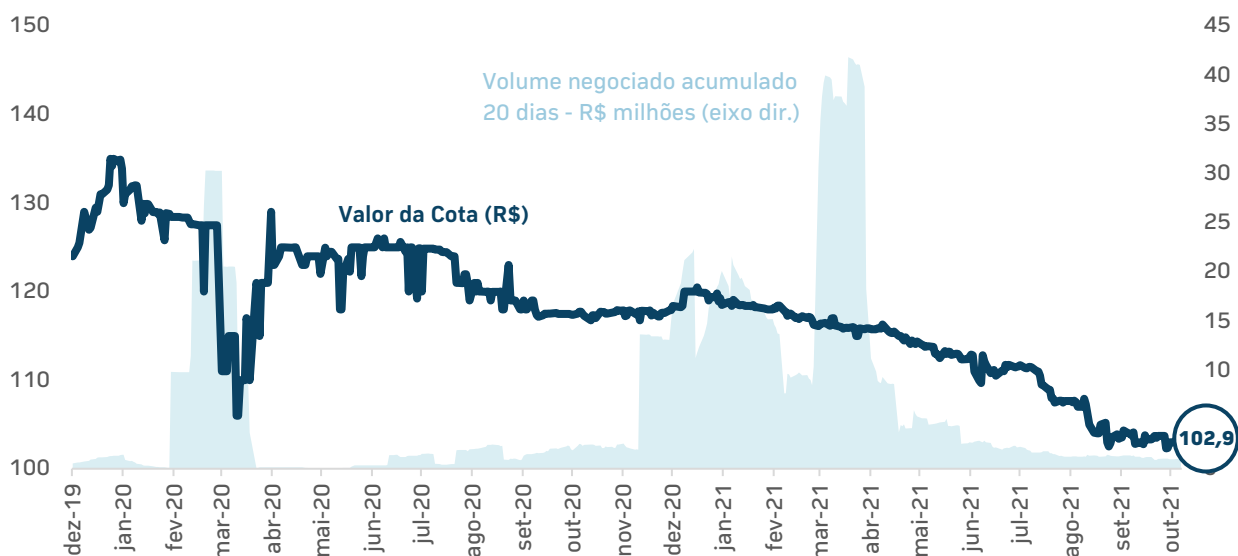
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 102,85 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 437,11 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 114,24. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 96% dos pregões da B3.

	out-21	2021	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,99	89,19	112,32	152,63
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	18,1%	23,4%	44,2%

\* 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.

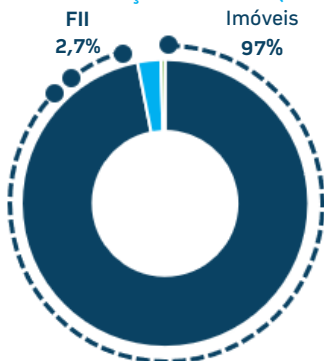


Fonte: Hedge / B3 / Economática

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

### DIVERSIFICAÇÃO

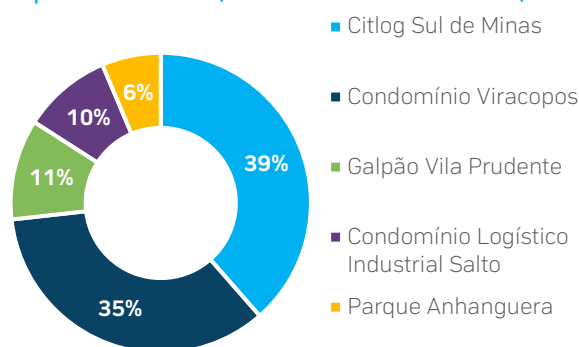
Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Estratégicos	97%
FIs Líquidos	2,6%
Renda Fixa	0,4%

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária\*)



Fonte: Hedge. \*Inclui imóveis e FIs Estratégicos

O Fundo encerrou o mês de outubro 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.

Em julho de 2021 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 de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 4,77% no valor patrimonial da cota do Fundo na data da reavaliação.

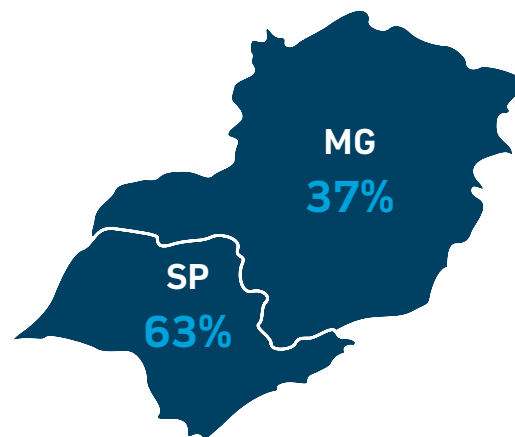
### CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 5

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

Fonte: Hedge

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

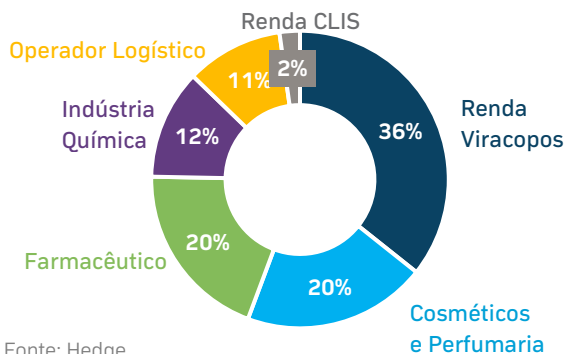


Fonte: Hedge. \*Inclui imóveis e FIs Estratégicos

Os gráficos abaixo apresentam a diversificação por setor de atuação dos locatários e por empresa de acordo com sua participação na Renda Imobiliária, considerando os cinco empreendimentos da carteira do Fundo. Apenas os gráficos "Setor Atuação Locatários", "Locatários" e a tabela "Carteira de imóveis" consideram o ativo Parque Anhanguera, detido através de cotas do Fundo PQAG11. Os demais gráficos, referentes aos contratos de locação, consideram apenas os ativos detidos diretamente pelo Fundo, à exceção do Condomínio Viracopos, empreendimento em construção.

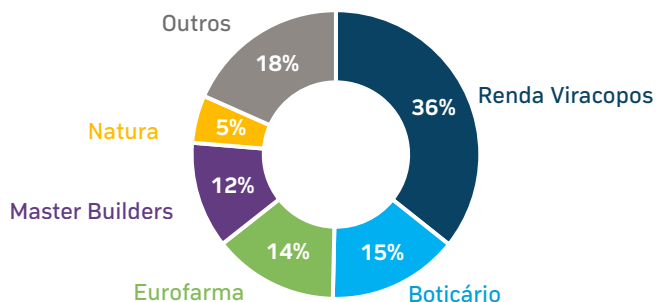
A Renda Imobiliária é calculada considerando os aluguéis devidos da competência do mês de outubro-21, que devem integrar o caixa do Fundo no mês seguinte, novembro-21, uma vez que os aluguéis são pagos de forma postecipada.

## SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

## LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)

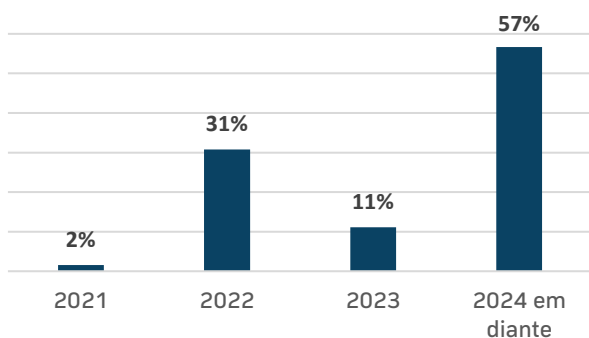


Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO <sup>1</sup>

### VENCIMENTO DOS CONTRATOS

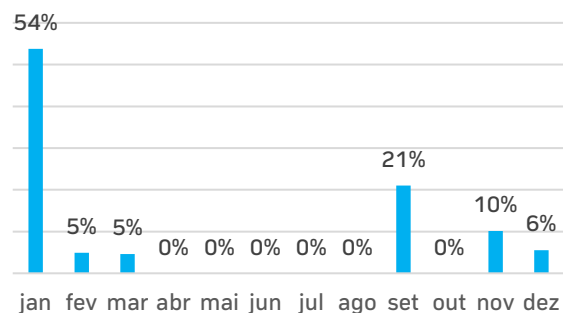
(% da Renda dos Contratos de Locação <sup>(2) (3)</sup>)



Fonte: Hedge

### MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

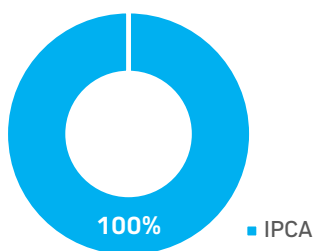
(% da Renda dos Contratos de Locação <sup>(2) (3)</sup>)



Fonte: Hedge

### ÍNDICE DE REAJUSTE

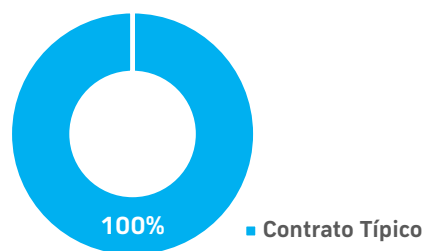
(% da Renda dos Contratos de Locação <sup>(2) (3)</sup>)



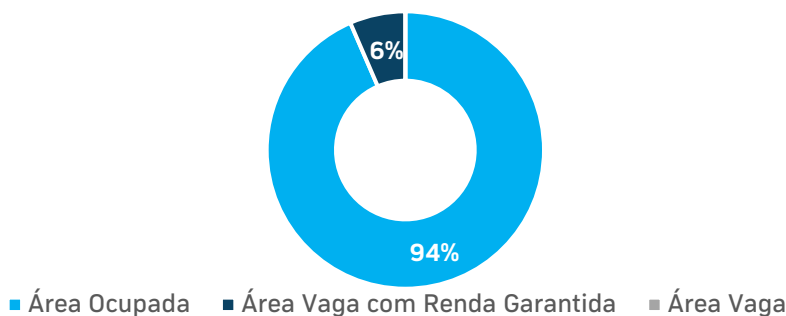
Fonte: Hedge

### TIPO DE CONTRATO

(% da Renda dos Contratos de Locação <sup>(2) (3)</sup>)



## VACÂNCIA FÍSICA <sup>(2) (3)</sup>



Fonte: Hedge

(1) Representam 56% 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 (38,62% 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
Endereço	R. Citlog, 333 - Condomínio Industrial Tecnológico, Aeroporto - Varginha - MG		
Ano de entrega	2015	2016	2017
Área do terreno	40.557,97 m <sup>2</sup>	133.148,18 m <sup>2</sup>	
Área construída	9.712,37 m <sup>2</sup>	28.295,89 m <sup>2</sup>	28.295,89 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	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 outubro de 2021, o condomínio encontrava-se 100% ocupado. A obra de atualização do sistema de combate a incêndio no Log 02, contemplando a instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações foi concluída em agosto e o novo AVCB, contemplando as adequações técnicas recém implementadas, foi emitido em setembro.

Ainda, o condomínio Citlog Sul de Minas passa por uma readequação da infraestrutura elétrica. O novo projeto atenderá as exigências da concessionária local, demanda de novos inquilinos e trará melhorias para a operação do empreendimento. A obra também foi concluída em agosto, restando apenas ajustes de rede e definições contratuais por parte da Cemig, previstas inicialmente para outubro, mas que segundo novo cronograma apresentado pela concessionária, devem ocorrer apenas entre o final de novembro e início de dezembro.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge

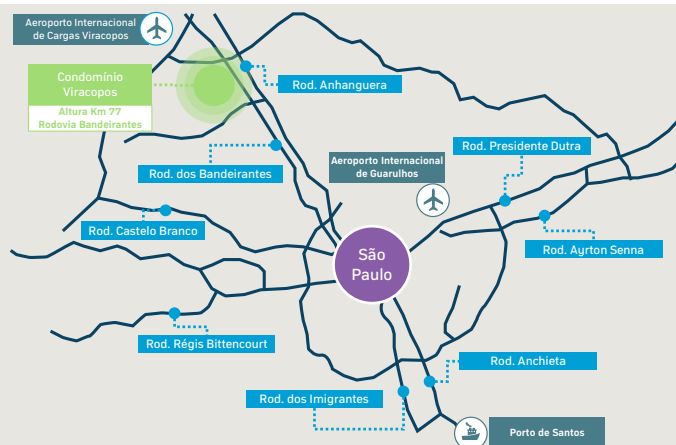


## CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS (34,75% 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	340.950,18 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 confortável e prática aos futuros locatários.

Com pé-direito livre de 12m e capacidade de piso de 6 t/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.

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.

Após o término da obra o Fundo realizará o pagamento do saldo remanescente do valor da aquisição do ativo. O time de gestão está estruturando uma operação de securitização de créditos imobiliários para tal desembolso.

## PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Goodman

## ACOMPANHAMENTO DA OBRA

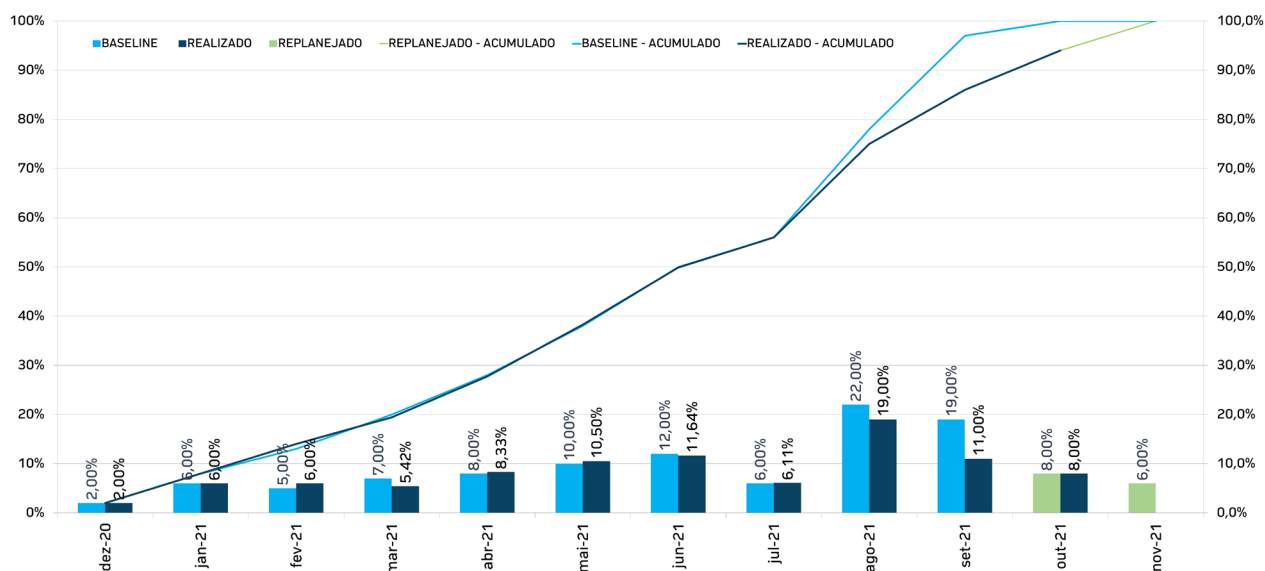
O contrato de construção foi firmado em dez/20, com início das atividades em jan/21. As fundações foram concluídas para todas as construções, tanto galpões como áreas técnicas e administrativas. Em ambos os galpões a execução da estrutura, cobertura, instalações e piso está praticamente finalizada, restando acabamentos e ajustes finais. Estão em andamento as atividades na área externa, como drenagem e



pavimentação, além das construções auxiliares de áreas técnicas e administrativas. Em setembro, a obra apresentou um pequeno atraso, e a nova data de entrega foi reprogramada para novembro, dentro do mês previsto inicialmente para entrega e sem prejuízo a qualquer questão contratual. Ao longo de outubro, a construtora apresentou boa produtividade e a obra evoluiu conforme cenário replanejado.

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

## Curva de Avanço Físico Semanal – 25/10/2021



Fonte: Goodman/Diase

## Canteiro de Obras – 25/10/2021





Fonte: Goodman/Diase

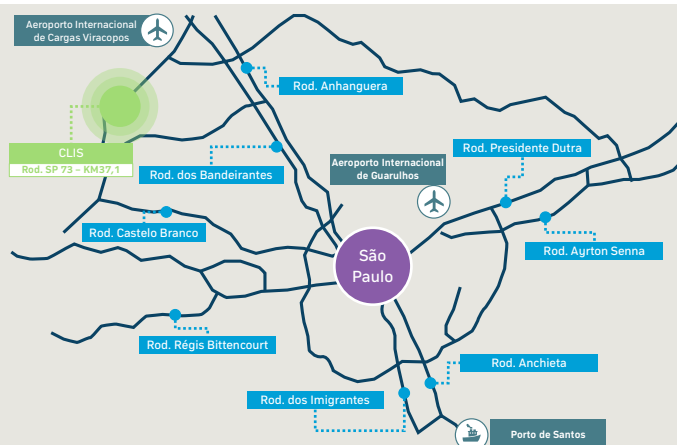


## CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS (9,62% 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.

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

O imóvel encerrou o mês de outubro com 4 locatários e cinco módulos vagos, apresentando vacância física de 23,2%. Cinco módulos estão em locação provisória, até o final de 2021. O Fundo fechou contrato de locação para outros três módulos do condomínio que representam 11,22% da ABL total do imóvel, a partir de outubro e mantém tratativas para a locação da área que atualmente está ocupada de forma provisória. Em razão da renda mínima garantida, a vacância financeira é zero até o fim do primeiro semestre de 2022.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



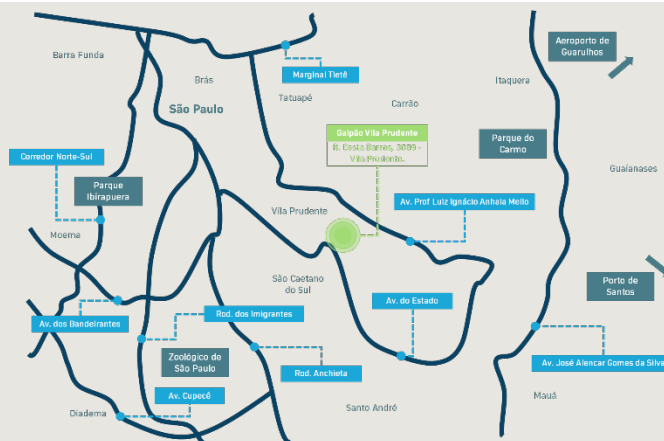
Fonte: Hedge

## GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE (10,84% 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 monousoário. O atual locatário é a Master Builders Solutions, indústria química voltada ao setor de construção civil.



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



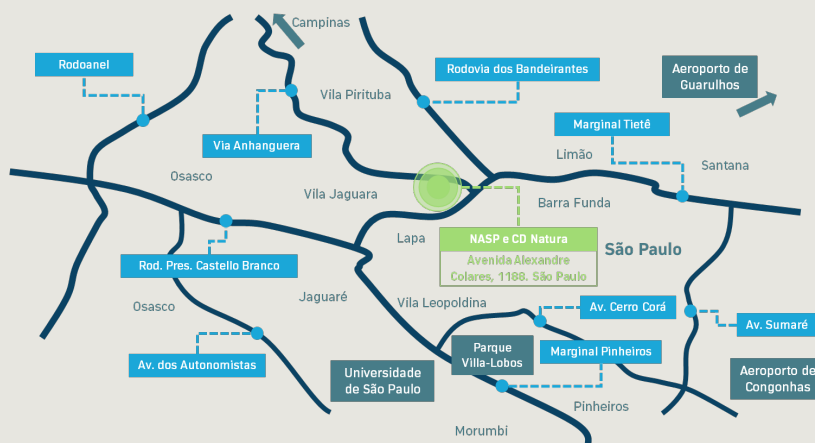
Fonte: Hedge.

## PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA (6,17% da carteira via cotas do FII PQAG11)

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

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

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

**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](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)**