

Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



JULHO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	14
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	18
DOCUMENTOS	20



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Brasil Logístico Industrial 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\$ 10,01

COTA DE MERCADO

R\$ 10,23

VALOR DE MERCADO

R\$ 124,87 MM

QUANTIDADE DE COTAS

12.206.681

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.071

ABL PRÓPRIA*

31,4 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro de 2024

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,1% ao ano sobre PL

TAXA DE GESTÃO

0,5% ao ano sobre PL

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBL11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores qualificado

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

*Fonte: Hedge. Data base: julho-24.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Assistimos, nos últimos meses, a um forte aumento da percepção de risco e ao consequente aumento da volatilidade dos mercados. Depois de termos um primeiro trimestre com ganhos na renda variável e uma perspectiva de continuidade na execução da política monetária, que nos levaria a encerrar 2024 com juros ao redor de 9% a.a., veio a mudança de *guidance* em meados de abril, anunciada de forma intempestiva pelo presidente do Banco Central do Brasil (BACEN), Roberto Campos Neto, em evento em Washington, trazendo a volatilidade de volta para os mercados. A partir daí o quadro só se agravou. As críticas feitas pelo Presidente Lula ao presidente do BACEN, que sempre existiram, tornaram-se mais frequentes, causando muito ruído. Aliás, sempre que a situação permite, o presidente Lula critica a autonomia do BACEN, a política monetária praticada e o próprio presidente da instituição. O fato é que essa instabilidade vem de inúmeras desconfianças, que vem crescendo ao longo dos últimos meses e não apenas de discursos do presidente Lula.

A condução da política monetária pelo Banco Central dos Estados Unidos (FED) foi um dos principais pilares do aumento do nervosismo do mercado. Começamos o ano com a grande maioria dos analistas prevendo pelo menos cinco cortes na taxa de juros americana. Terminamos junho com o mercado acreditando que talvez não tivéssemos corte de juros algum em 2024 e assistimos, na primeira semana de agosto, a defensores de um corte extraordinário (fora do calendário de reuniões) e um corte de 0,50% na reunião de setembro, seguido de outros cortes nas demais reuniões de 2024 e algumas de 2025 levando a um corte de 150 a 200 bps ao fim do ciclo. Essas alterações de grande magnitude, em um espaço de tempo tão curto, fizeram a volatilidade dos mercados disparar, como pudemos verificar no começo de agosto, quando o VIX, indicador que mede a volatilidade no mercado americano, teve a maior variação dentro de um mesmo dia da história, além de atingir a terceira maior marca já vista (65,73).

Continuando no mercado externo, o inesperado aumento da taxa de juros promovido pelo Banco Central do Japão (BoJ) foi o gatilho para essa movimentação, ao subir para 0,25% os juros de referência, após tê-los aumentado, quatro meses atrás, de zero para 0,10%, colocando a taxa acima de zero pela primeira vez em dezessete anos. Há décadas o mercado faz operações de *carry trade* com a moeda japonesa (YEN). O juro baixo no Japão por tanto tempo dava confiança para que os investidores tomassem empréstimos em Yen e aplicassem os recursos em ativos diversos, como moedas em países com juros mais elevados como o Brasil ou o México, ou mesmo ações de tecnologia. A desmontagem dessas operações, que alguns estimam podem ter um tamanho superior a um trilhão de dólares, trouxe ordens de liquidação a mercado para parar as perdas dos investidores (*stop loss orders*) e com o alto nível de alavancagem que o mercado tem, acabou causando esse pico de volatilidade que mencionamos no parágrafo anterior. Em catorze dias o SP500, índice de preços da bolsa americana, desvalorizou-se 8,50% e o NIKEI, índice de preços da bolsa japonesa, apresentou uma queda de 12,40% no pregão de 5 de agosto, na segunda maior queda da história para esse indicador.

No campo interno a grande preocupação segue sendo a situação fiscal do Brasil. Os investidores continuam duvidando da capacidade da equipe econômica em entregar o resultado primário prometido (banda entre -0,25% e 0,25 % do PIB) além de temer por um aumento da inflação em virtude da grande variação apresentada pela moeda americana em relação ao real, chegando a bater R\$ 5,86/dólar. Dessa forma os mercados de juros futuros passaram a apresentar um grande prêmio de risco embutido nos preços. Para ilustrar, o DI de janeiro 2025 chegou a precificar uma taxa de juros terminal para 2024 ao redor de 11,75%, embutindo, portanto, um aumento de juros de 1,25 p.p. até o final do ano em um ciclo total de aperto monetário, quando se olha para os meses seguintes, da ordem de 200 bps. A ata da última reunião do Comitê de Política Monetária do BACEN (COPOM) trouxe clara preocupação de seus integrantes com relação à convergência da inflação à meta de 3%. Esse tom mais conservador está manifestado quando o BACEN afirma que não hesitará em elevar a taxa de juros para assegurar a convergência da inflação à meta. Enfim, esse quadro agudo, na nossa opinião, representa o lado histórico do mercado. Quando a situação chega a esse nível de nervosismo e torna-se, pode se dizer, caótica, precisamos parar para respirar fundo e avaliar se a situação é realmente tão extrema como os mercados estão precificando ou se a desalavancagem de posições realizadas em outro nível de preços e outra situação de mercado não leva as cotações a níveis que não se verificarão quando essas posições forem liquidadas.

Concordamos que o Brasil tem uma relação dívida/PIB mais delicada que seus pares emergentes, perto dos 80%, enquanto Chile, México e África do Sul, por exemplo, estão com esse indicador ao redor de 40%. Portanto, temos que endereçar de maneira clara como estabilizar essa relação pelo menos nos próximos cinco anos para podermos atrair o capital internacional que tanto precisamos para promover o investimento que trará o crescimento que desejamos. Mas o quadro não é tão ruim. Existem indicadores que mostram que estamos no

caminho certo, talvez sem a intensidade que os mais aflitos desejassem, mas sem dúvida a direção está correta, como demonstram dados e fatos recentes.

O Ministério da Fazenda anunciou medidas de contenção no gasto público, R\$ 11,2 bilhões de bloqueio orçamentário e R\$ 3,8 bilhões de contingenciamento, além de estabelecer uma trava adicional pela qual os Ministérios só poderão empenhar 35% da verba orçamentária que restou após os cortes, ou seja, já abriu o espaço necessário para mais bloqueios e contingenciamento à frente, o que é alinhado com a expectativa de resultado primário. A pesquisa FOCUS do BACEN passou a prever um déficit primário de 0,69% ante 0,80% anteriormente. O número ainda é alto e fora da meta, mas com as novas medidas deve diminuir. O fato é que sairemos de um déficit de R\$ 230 bilhões em 2023 para um número significativamente menor em 2024. É fato também que o presidente Lula reafirmou seu compromisso com o arcabouço fiscal para 2024 em 28 de julho, em cadeia nacional, e aceitou o contingenciamento para esse ano e para o próximo. O governo iniciou uma operação pente fino nos benefícios sociais e pode haver medidas adicionais de cortes de gastos.

Tivemos crescimento de 4,10% na produção industrial sobre maio e 3,20% sobre junho de 2023, com crescimento de 2,60% no ano. O desemprego terminou o segundo trimestre de 2024 em 6,90%, o menor nível em dez anos. Espera-se crescimento do PIB entre 2,30% e 2,50% em 2024. O Brasil tem indicadores razoáveis tanto na balança de pagamentos quanto nas contas fiscais. Estamos com um crescimento de arrecadação da ordem de 8,50% real. Temos aumento de massa salarial da ordem de 9%, reservas internacionais elevadas, inflação relativamente controlada e contas públicas sendo ajustadas, de novo, talvez sem a intensidade desejada. Mas todas essas medidas estão na direção correta.

Não precisamos de maior aperto monetário. O que precisamos é ter uma meta de inflação realista. Em 25 anos de política de metas de inflação, em apenas quatro oportunidades o Brasil teve inflação abaixo de 4%, sendo que em duas delas estávamos na esteira da forte recessão do fim do desastroso governo Dilma. Realista para o Brasil seria termos uma meta de inflação de 3,75%, caindo a cada dois anos algo como 0,25%, por exemplo, e uma banda de tolerância menor, talvez da ordem de 0,75%. Com esse quadro, o teto da banda ficaria inicialmente inalterado em 4,50%, mas o centro em linha com o que temos de previsão para os próximos doze meses na FOCUS, eliminaria qualquer clamor por mais aumento de juros. O que será melhor: inflação de 3,75% para os próximos doze meses, juros em 10,50%, desemprego em 6,90% e crescimento do PIB de 2,50% ou inflação de 3,0%, juros de 12,50%, desemprego em 9% e crescimento zero do PIB? Muito possivelmente esse seria o quadro para frente, se tivéssemos que apertar a política monetária e subir os juros em 200 bps como o mercado precifica.

Sem dúvida, não esperávamos que o mercado tivesse o comportamento que teve até o momento. Nossa visão para 2024 era mais otimista do que aquela que está se manifestando, mas consideramos esse momento vivido nas últimas três semanas como algo fora do razoável, uma verdadeira histeria alavancada pela desmontagem de posições a nível global. Sim, poderíamos estar vivendo um momento de maior tranquilidade nos mercados se tivéssemos fundamentos melhores, mas dentro da realidade que temos, tanto no que diz respeito ao quadro político e aqui fazemos menção ao Legislativo também, como às restrições orçamentárias, com total incapacidade para investimentos por parte do Governo Federal em virtude do comprometimento com gastos obrigatórios, estamos navegando na direção correta. Com ajustes na indexação dos pensionistas e beneficiários de programas públicos à política de reajuste do salário mínimo e uma reforma administrativa que reduza o tamanho do Estado, talvez consigamos apertar o passo na direção correta.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em junho e julho, além do acumulado para o ano.

Variação dos Indicadores	jun-24	jul-24	2024
Ibovespa	1,48%	3,02%	-4,87%
IFIX	-1,04%	0,52%	1,61%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	1,86%	16,95%
DI Fut - Jan/25	+38 bps	-6 bps	+68 bps

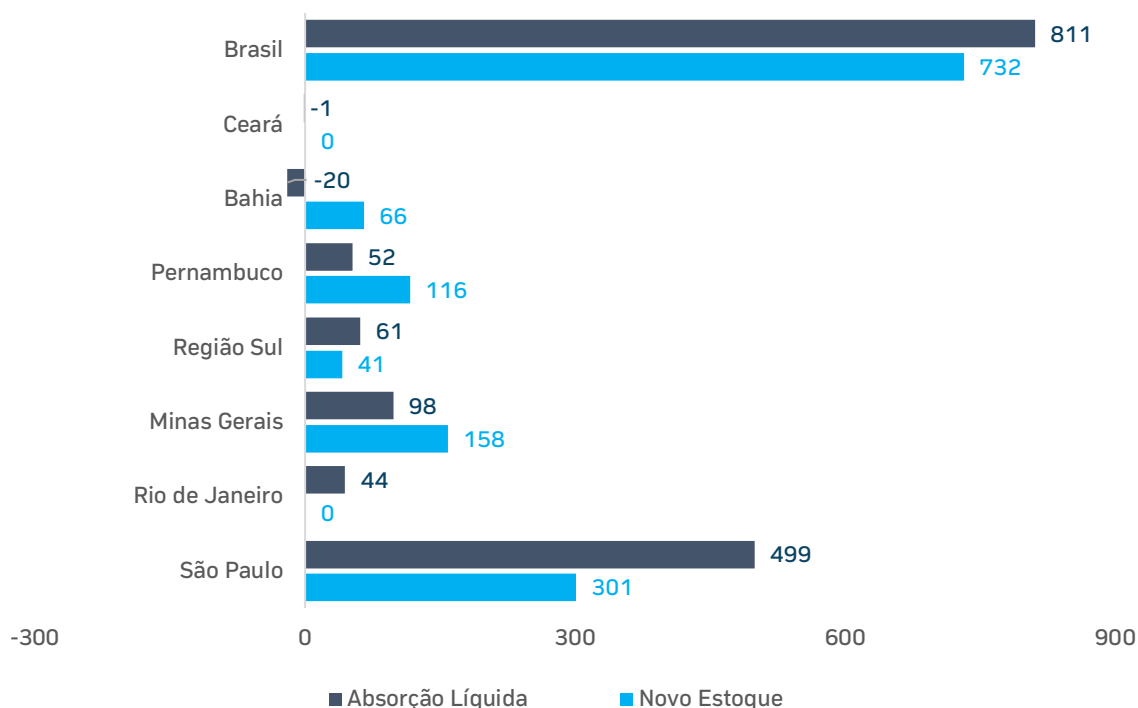
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o segundo trimestre de 2024 foram mais de 10,9 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil e uma absorção líquida de 11,1 milhões de m² no mesmo período. No segundo trimestre de 2024 a taxa de vacância das classes A, AA e AAAA foi de 9,53%, uma redução de 6,6% comparado ao trimestre anterior. Nos últimos 9 trimestres a taxa de vacância manteve-se nos mesmos patamares, oscilando entre 9% e 11%.

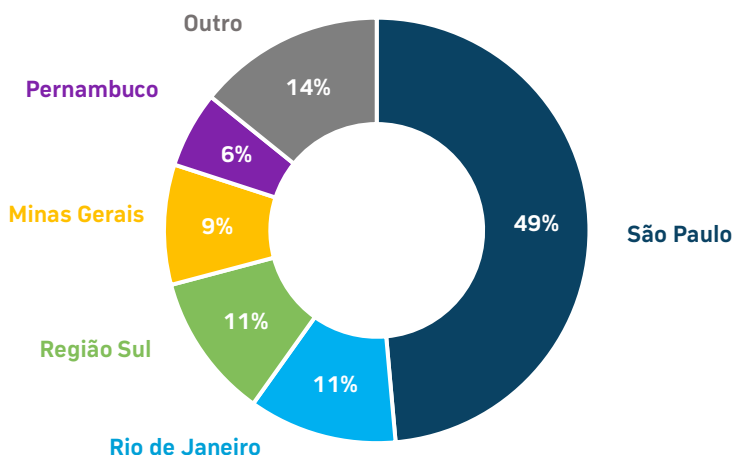
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 2º Tri. 2024



Fonte: Buildings/Hedge.

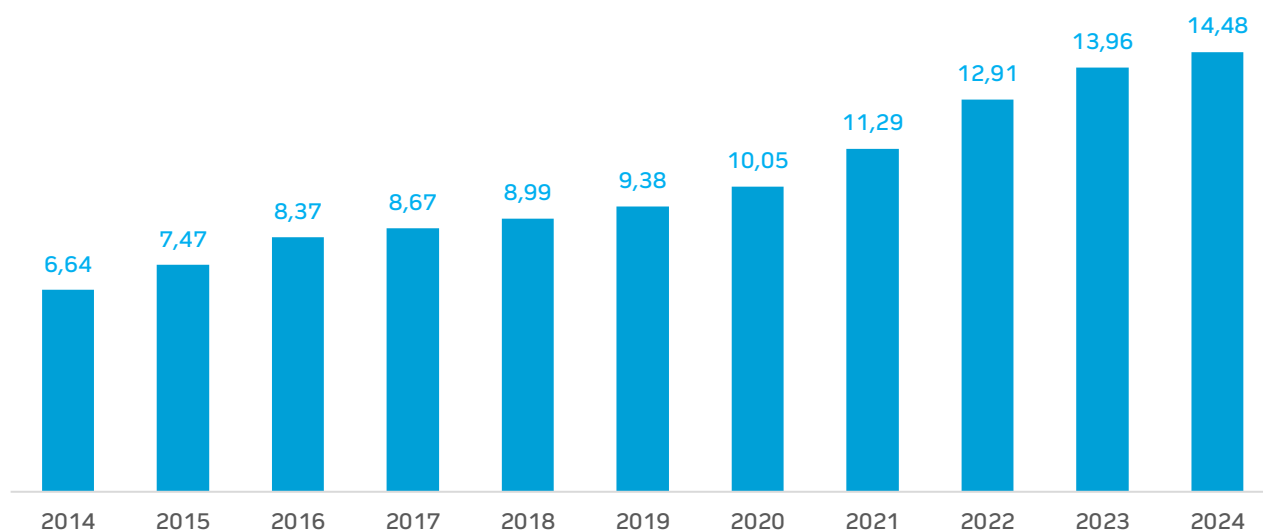
São Paulo representa 49% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 55% desde o início de 2020, atingindo 28,8 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 2º TRIMESTRE DE 2024



Fonte: Buildings/Hedge.

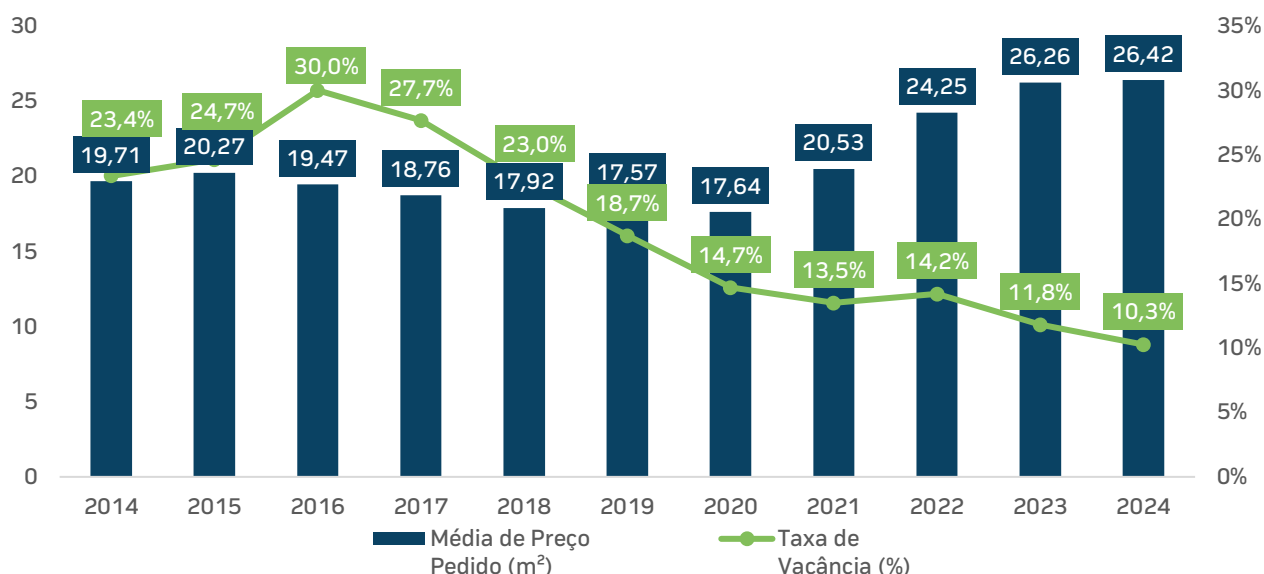
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No segundo trimestre de 2024 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 10,3%, comparando aos números do segundo trimestre de 2023 houve uma queda de 4,2%. Esse resultado é um reflexo do aumento da taxa de absorção líquida, que ao longo desse período foi 57% positiva. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo no segundo trimestre de 2024 foi de 301 mil m² e a absorção líquida foi de 499 mil m².

VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO: (M²):



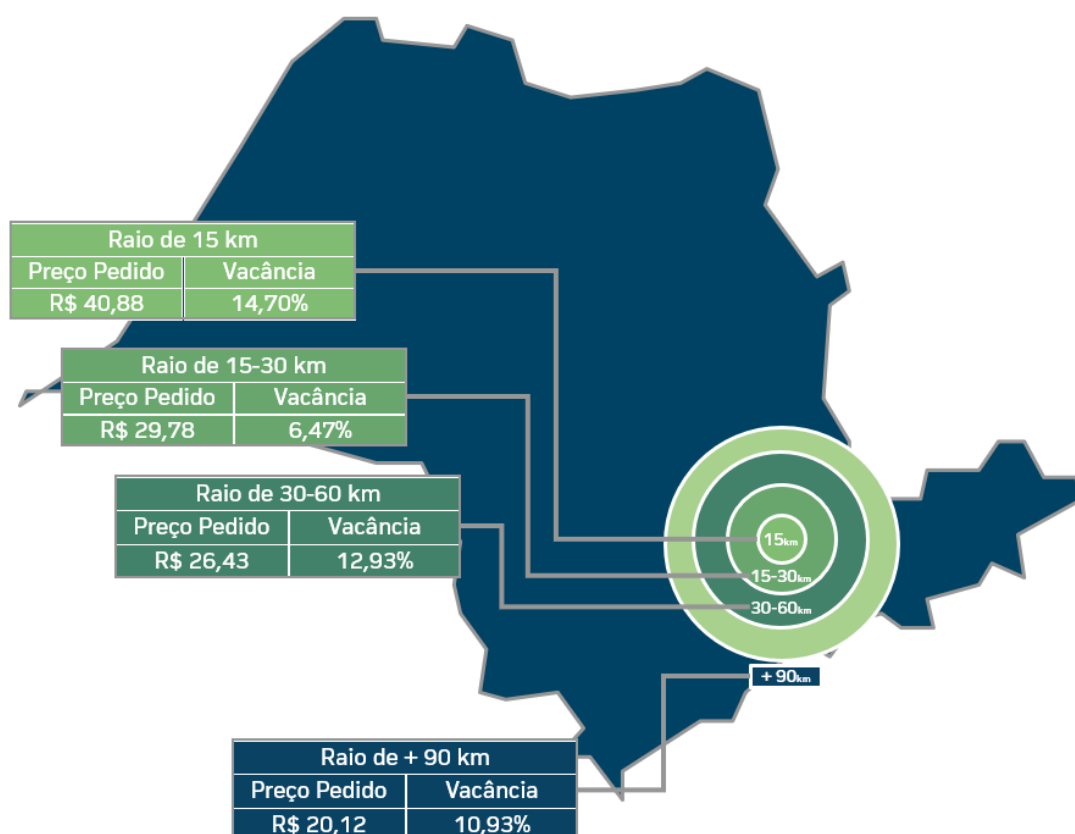
Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo, o raio de até 15km possui os preços mais elevados, além do atrativo que é a distância, a oferta de estoques nessa região é baixa. A média de preços dessa região são de R\$ 40,88/m².

No raio de 15-30 km, concentram a maior parte do novo estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos e entregas recentes de imóveis AA e AAA, sendo muito solicitadas por empresas de logística que veem nesses imóveis modernos uma forma de eficiência na operação. A vacância nessas regiões é baixa, sustentada por uma elevada absorção líquida, mantendo o nível de preço pedido de aluguéis de R\$ 29,78/m². Atualmente, a região com a menor taxa de vacância é no raio entre 60-90 km, de 9,66%. A última entrega de estoque nessa parte do Estado de SP ocorreu em 2022, e no último trimestre a absorção líquida teve um

resultado positivo de 32%. Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar. A taxa de vacância no raio de 15-30 km no segundo trimestre de 2024 foi de 6,5%.

No raio de 30-60 km, região que concentra o maior estoque total do estado, observa-se uma taxa de vacância um pouco mais elevada, de 12,9% e média de preços pedido de R\$ 26,43/m². A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades mais distantes da Capital, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.



Fonte: Buildings/Hedge.

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

Nos dois primeiros trimestres de 2024, num raio de até 15-30 km da capital de São Paulo, já foram entregues mais de 286 mil m² de novo estoque e 388 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 30-60km, do primeiro trimestre de 2020 até o segundo trimestre de 2024, a entrega de novos estoques até o momento foi de 2,14mm m² e a absorção líquida de 2,16mm m², resultando na queda da taxa de vacância em 33,8% desde o início de 2020. Seguindo dessa queda, no mesmo período, o valor do preço pedido subiu 41,6%.

No raio de 90 km a entrega de estoque desde o início de 2020 foi baixa, foram entregues 573 mil m² e a absorção líquida foi de 950 mil m². A taxa de vacância no segundo trimestre de 2024 foi de 10,9%, apresentando uma redução de 57,1% desde o início de 2020, e o preço pedido nesse período apresentou aumento de 29,40%.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 62 condomínios e 3,01 milhões de metros quadrados de área locável no segundo trimestre de 2024, sendo 158 mil m² de novo estoque entregue no ano. A taxa de vacância foi superior a 10%, algo que não acontecia desde o primeiro trimestre de 2021. A atividade construtiva do Estado segue forte, aproximando Minas Gerais do posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado.

PRINCIPAIS DESTAQUES

ASSEMBLEIA E EMISSÃO DE COTAS

Em 06 de junho de 2024 foi encerrada a segunda emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas e integralizadas 5.037.277 novas cotas, equivalente a R\$ 50.372.770,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota.

Em 25 de junho de 2024 foi encerrada a terceira emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas 15.324.525 novas cotas, equivalente a R\$ 153.245.250,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota. O prazo da oferta é de 180 dias. Até o final de junho foi integralizado 31% da oferta, totalizando R\$ 47.694.040,00.

AQUISIÇÃO IMÓVEL

Em 15/01/2024 o Fundo fez a proposta de compra para o Condomínio Industrial Logístico Salto (CLIS), um galpão logístico localizado na cidade de Salto-SP, com área total construída de 31.400 m². A proposta era condicionada a uma oferta pública de cotas do fundo, à conclusão satisfatória de due diligence, bem como deveria ser submetida à deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo.

Conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 05/04/2024, o Fundo concluiu Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças para a compra do CLIS pelo valor de R\$ 52.461.729,98, equivalente a R\$ 1.670,76/m², em linha com o valor de avaliação. Abaixo o fluxo de pagamento detalhado da aquisição.

Nº da Parcela	Valor de cada parcela	Datas de vencimento de cada parcela
1	R\$ 21.261.729,98	Data da compra (05/04/2024)
2	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o pagamento da parcela anterior
3	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o vencimento da parcela anterior
4	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o vencimento da parcela anterior

Em 27 de junho de 2024 o Fundo concluiu a aquisição de 1.667.000 cotas do Parque Anhanguera FII (PQAG11), equivalente a aproximadamente 11,91% das cotas emitidas pelo PQAG11, através de oferta pública secundária de cotas do PQAG11 ("Oferta Secundária"), pelo valor total de R\$ 99.436.550,00, mediante utilização dos recursos advindos da segunda e terceira emissão de cotas do Fundo.

O PQAG11 é o Fundo de Investimento Imobiliário proprietário da totalidade do imóvel denominado NASP – Natura São Paulo, localizado na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, bairro de Pirituba, cidade e Estado de São Paulo ("Ativo"). O NASP é dividido em três construções principais que totalizam 64.936,24 m² de área locável, que abrigam o principal centro de distribuição da companhia e a sede administrativa do grupo. Cerca de 95,47% (noventa e cinco inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) da renda gerada é advinda de contratos de locação firmados na modalidade built-to-suit com vencimento previsto para o ano de 2034.

A aquisição por meio de cotas permite ao Fundo o fracionamento do investimento, bem como a economia de custos de transação. O PQAG11 possui taxa de administração e gestão de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano calculado sobre o patrimônio líquido, enquanto o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é de 3% (três por cento) para transações imobiliárias na cidade de São Paulo.

O Fundo fará jus ao rendimento gerado pela totalidade das Cotas Ofertadas conforme termos e condições definidos nos documentos da Oferta Secundária. Considerando, ainda, a carteira de investimentos do Fundo e as expectativas de receitas e despesas do Fundo, o rendimento médio projetado para os próximos 12 (doze meses) é de R\$ 0,104 por cota.

Abaixo nesse relatório demonstramos a nova composição e diversificação do Fundo após a conclusão da aquisição do PQAG11.

Atualmente o ativo encontra-se 100% locado.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

Ao longo do primeiro semestre o CLIS passou por atualizações do seu Projetos de Bombeiros, considerando todos os layouts de ocupações e operações vigentes, passando pelo processo de renovação do AVCB junto ao Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, cuja emissão da renovação foi obtida no início de junho, com validade até maio de 2027.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,15 por cota referente ao mês de julho de 2024, considerando as 12.206.681 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de agosto de 2024, aos detentores de cotas em 31 de julho de 2024.

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, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

HGBL11	julho-24	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.949.416	0,16	1.239.845	0,17
Receitas de Locação	403.425	0,03	1.120.180	0,16
Complemento de Renda	775.430	0,06	115.924	0,02
Receitas de Áreas Comuns	3.742	0,00	3.742	0,00
FIs Estratégicos - Rendimento	766.820	0,06	-	-
Outras Receitas	18.472	0,00	354.704	0,05
Fundos de Renda Fixa	18.472	0,00	354.704	0,05
Total de Receitas	1.967.888	0,16	1.594.550	0,22
Despesas Operacionais	(13.426)	(0,00)	(79.184)	(0,01)
Despesas Imobiliárias	(30.217)	(0,00)	(30.217)	(0,00)
Total de Despesas	(43.642)	(0,00)	(109.401)	(0,02)
Resultado Operacional	1.924.246	0,16	1.485.149	0,21
Resultado Total	1.924.246	0,16	1.485.149	0,21
Rendimento Recibos Emissão	-	-	252.648	-
Rendimento HGBL	1.831.002	0,15	1.224.000	0,17

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados. Fonte: Hedge.

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 20 de março de 2024 (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

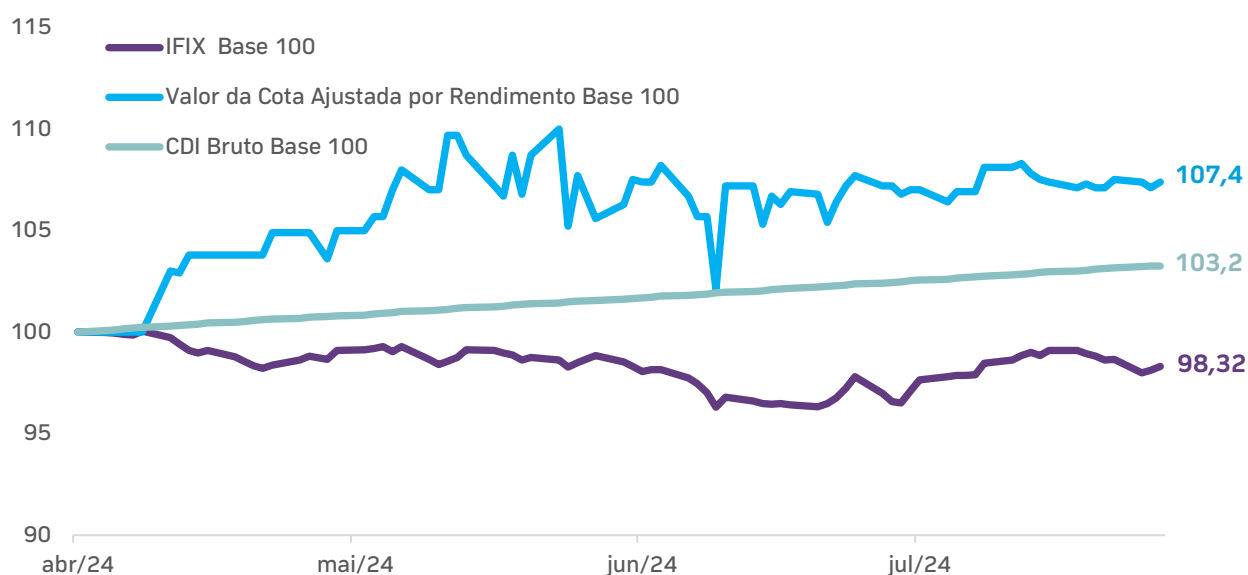
integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Cota Aquisição (R\$)	julho-24	2024	12 meses
Cota Aquisição (R\$)	10,43	10,00	10,00
Renda Acumulada	1,6%	5,1%	5,1%
Ganho de Capital Líq.	-1,9%	1,8%	1,8%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,3%	7,1%	7,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-3,1%	23,7%	23,7%
% CDI Líquido	-	256,9%	256,9%
Retorno Total Bruto	-0,3%	7,4%	7,4%
IFIX	0,5%	-1,7%	-1,7%
% do IFIX	-	-	-

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.



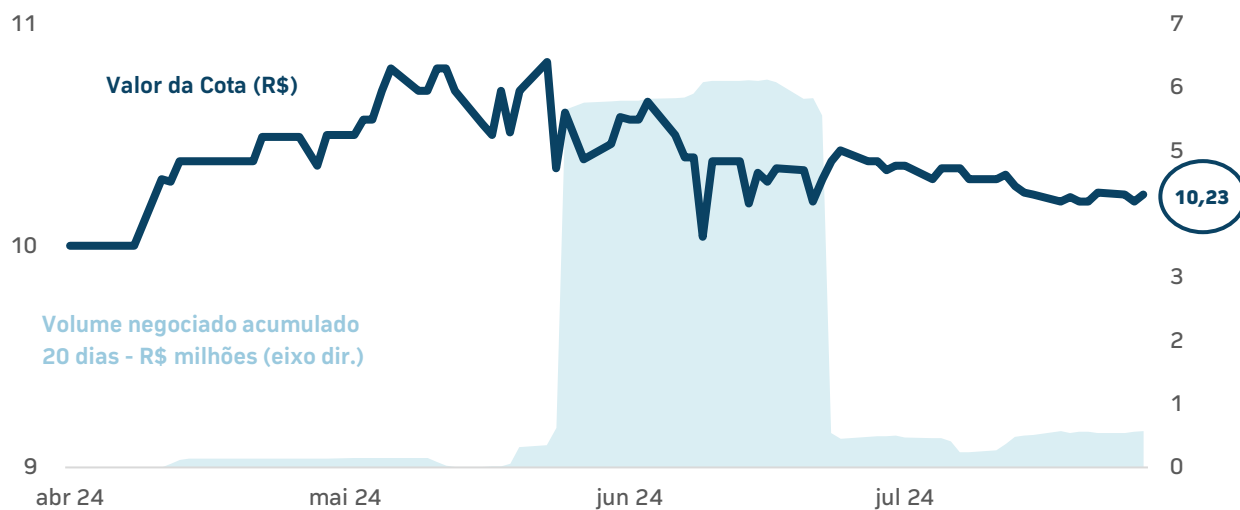
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 10,23 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 124,87 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 10,01. Desde o início das negociações, o Fundo esteve presente em 88% dos pregões.

Negociação B3	julho-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	88%	88%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,63	7,00	7,00
Giro (em % do total de cotas)	0,51%	13,91%	13,91%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

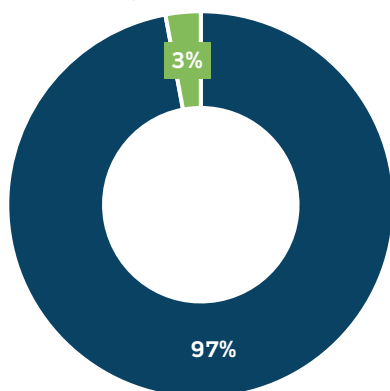


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

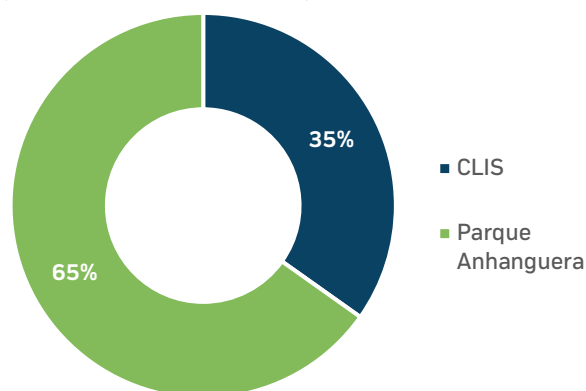
DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



■ Imóveis
■ Renda Fixa

Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS
(% da Carteira Imobiliária*)



■ CLIS
■ Parque Anhanguera

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis
1

Área bruta locável
39.136,53 m ²

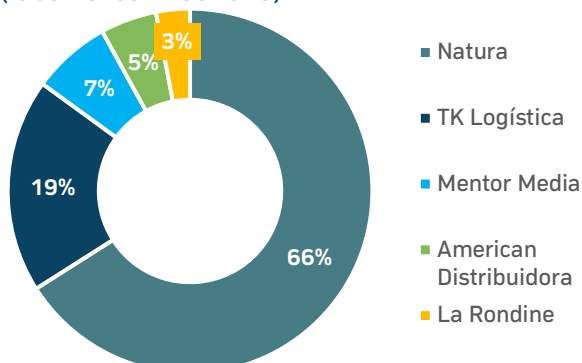
Vacância física
0,00%

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

LOCATÁRIOS

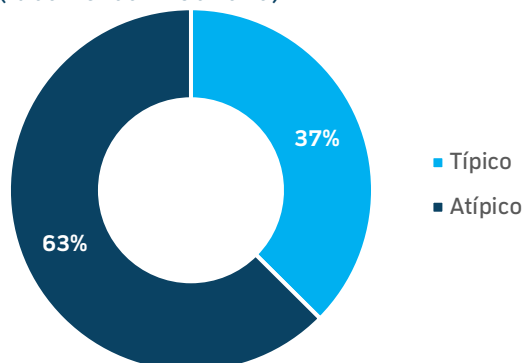
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

MODALIDADE DOS CONTRATOS

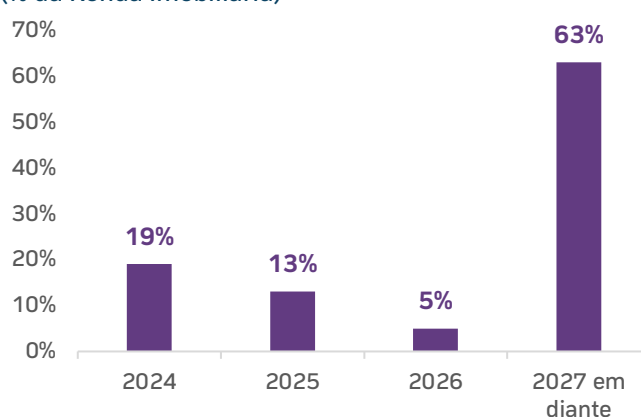
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

REVISIONAL

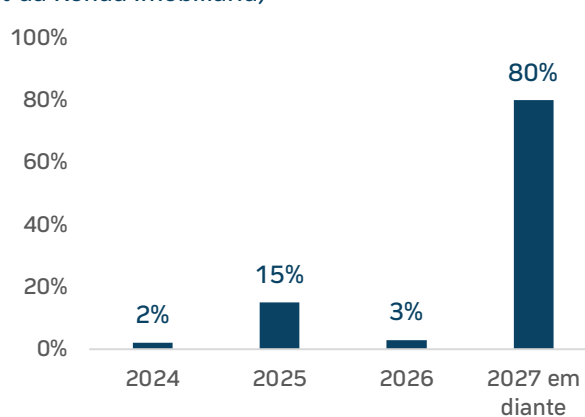
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

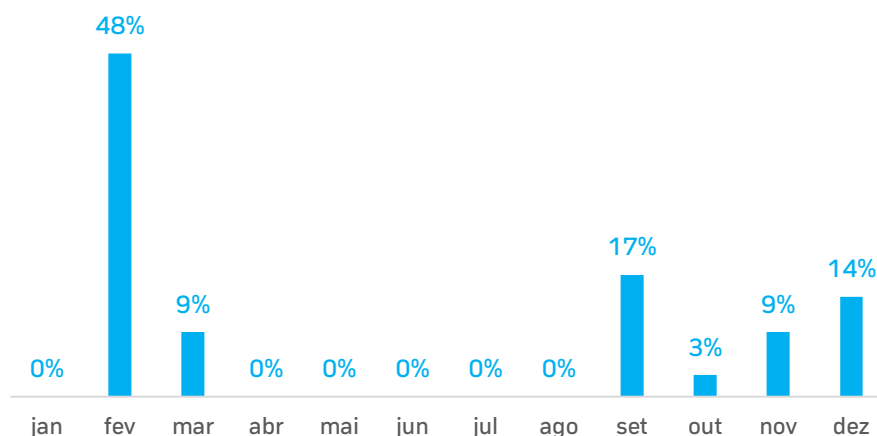


Fonte: Hedge.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



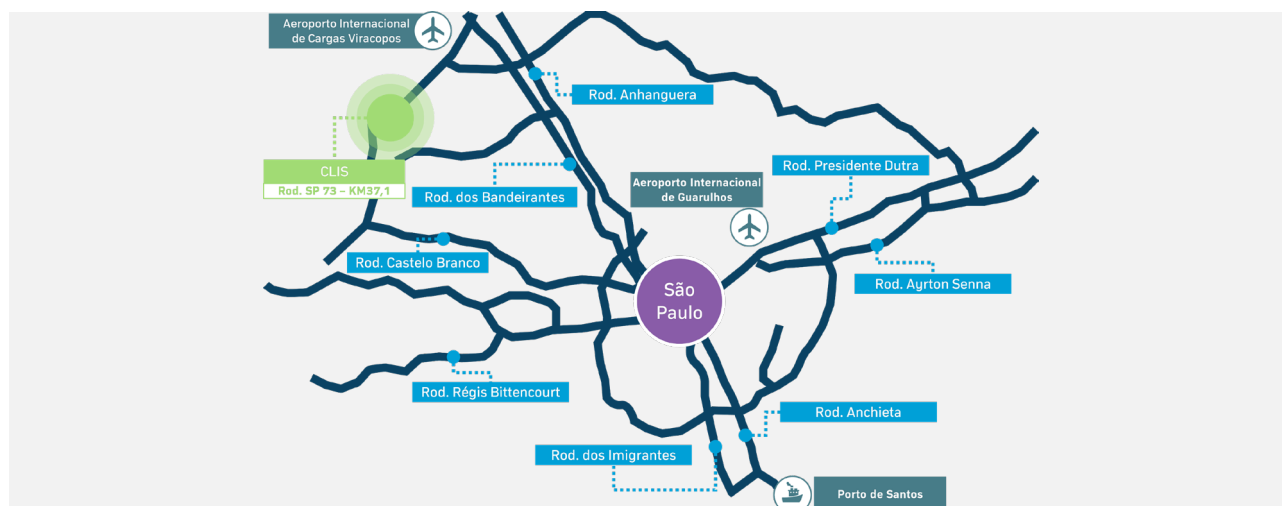
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Salto - SP	57.358,03 m ²	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	106 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar-condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 t / m ²

SOBRE O ATIVO

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

O condomínio possui portaria com guarita blindada, com operação 24h ao dia, vigilância CFTV, restaurante, auditório, estacionamento de carros, área de apoio a motoristas e sistema de sprinklers.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



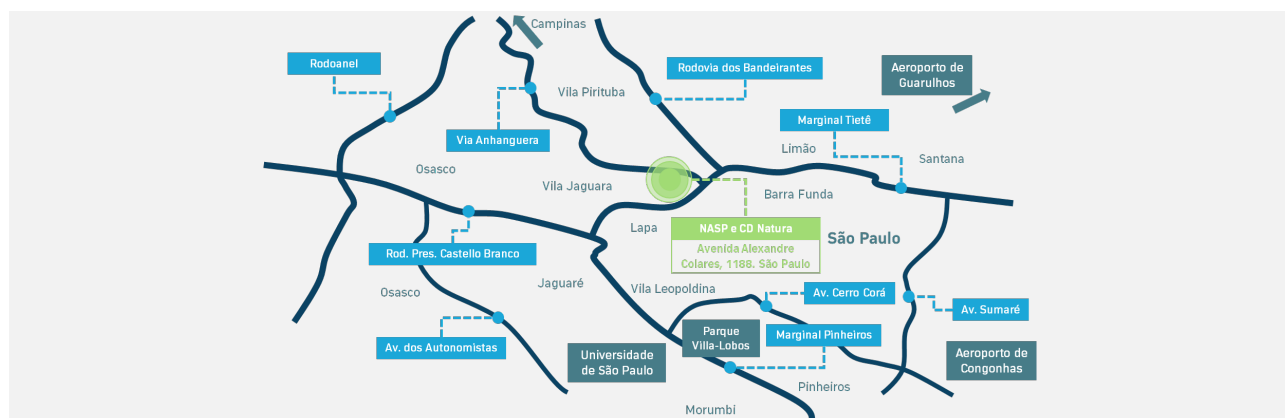
Fonte: Hedge

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m ²	ÁREA CONSTRUÍDA 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	2016	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		
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		

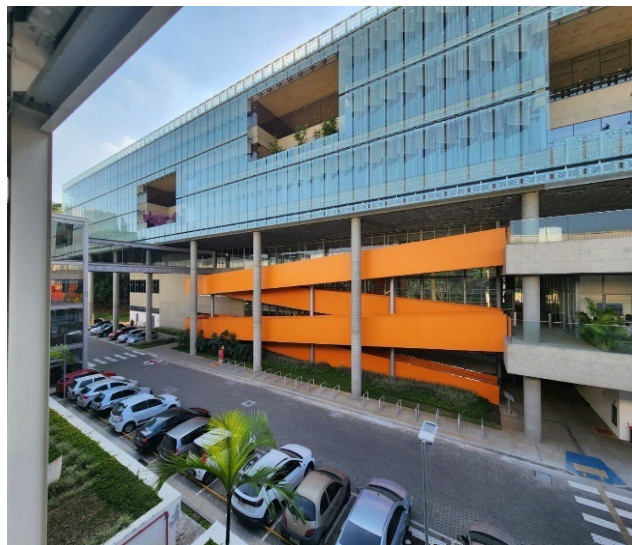
SOBRE O ATIVO

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 externalizar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.



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



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **31 de julho de 2024**, O HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e/ou "Escrituradora"), a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicou, na data deste Anúncio de Encerramento, o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª emissão do Fundo ("Cotas" e "4ª Emissão", respectivamente) submetida ao rito de registro automático de distribuição, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do disposto no artigo 76 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Em **29 de julho de 2024**, O HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e/ou "Escrituradora"), a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") comunicaram aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na subscrição de Novas Cotas da 4ª Emissão.

Em **5 de julho de 2024**, 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 Brigadeiro Lima, nº 3600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que deliberou, por meio de ato particular, pela redução em 80% (oitenta por cento) do valor da taxa de gestão do Fundo por um período de 6 (seis) meses, contados a partir de 1º de julho de 2024 até 31 de dezembro de 2024, de modo que a taxa de gestão do Fundo passa de 0,5% (cinco décimos por cento) para 0,1% (um décimo por cento).

Em **27 de junho de 2024**, 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), informou os cotistas e o mercado em geral que concluiu a aquisição de 1.667.000 (um milhão, seiscentas e sessenta e sete mil) cotas do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("PQAG11"), equivalente a aproximadamente 11,91% (onze inteiros e noventa e um centésimos por centos) das cotas emitidas pelo PQAG11, através de oferta pública secundária de cotas do PQAG11 ("Oferta Secundária"), pelo valor total de R\$ 99.436.550,00 (noventa e nove milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, quinhentos e cinquenta reais), mediante utilização dos recursos advindos da segunda e terceira emissão de cotas do Fundo. O PQAG11 é o fundo de investimento imobiliário proprietário da totalidade do imóvel denominado NASP – Natura São Paulo, localizado na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, bairro de Pirituba, cidade e Estado de São Paulo ("Ativo"). O NASP é dividido em três construções principais que totalizam 64.936,24 m² de área locável, que

abrigam o principal centro de distribuição da companhia e a sede administrativa do grupo. Cerca de 95,47% (noventa e cinco inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) da renda gerada é advinda de contratos de locação firmados na modalidade built-to-suit com vencimento previsto para o ano de 2034. A aquisição por meio de cotas permite ao Fundo o fracionamento do investimento, bem como a economia de custos de transação. O PQAG11 possui taxa de administração e gestão de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano calculado sobre o patrimônio líquido, enquanto que o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é de 3% (três por cento) para transações imobiliárias na cidade de São Paulo. O Fundo fará jus ao rendimento gerado pela totalidade das Cotas Ofertadas conforme termos e condições definidos nos documentos da Oferta Secundária. Considerando, ainda, a carteira de investimentos do Fundo e as expectativas de receitas e despesas do Fundo, o rendimento médio projetado para os próximos 12 (doze meses) é de R\$ 0,104 por cota.

Em **21 de junho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("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 63,48% (sessenta e três inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), 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, a unanimidade dos Cotistas, representando 43,96% (quarenta e três inteiros e noventa e seis centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os seguintes parâmetros: a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras; c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos; d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI de um dia; (ii) pela variação do IPCA/IBGE; ou (iii) por taxa de juros pré-fixadas; e e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas; Em relação ao item (ii) da Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 43,96% (quarenta e três inteiros e noventa e seis centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item (i) acima. Em relação ao item (iii) da Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 43,96% (quarenta e três inteiros e noventa e seis centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

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.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br