

Hedge Logística FII

HLOG11

MAIO DE 2021

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Logística FII tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados à exploração logística e industrial.

COTA PATRIMONIAL**R\$ 119,40****COTA DE MERCADO****R\$ 113,75****VALOR DE MERCADO****R\$ 483,44 mi****QUANTIDADE DE COTAS****4.250.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****4.052****ABL PRÓPRIA*****185,0 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

setembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,80% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Maio foi até agora o mês mais positivo do ano, pois tivemos, em seu curso, a confirmação do cenário otimista que se delineava ao final do mês de abril.

Quando olhamos os indicadores principais do mês de maio, destacam-se o comportamento do mercado de ações, expresso pelo Ibovespa que teve valorização de 6,16% e também a nova recuperação do real em relação ao dólar que chegou a 3,81%. O comportamento do mercado futuro de juros teve uma forte variação com o indicador mais próximo, o DI Jan/22, alcançando 5,06%, o que representa uma desvalorização de 8,82% no mês e reflete um juro de 6,88% para o encerramento de 2021 e o DI Jan/23 tendo uma desvalorização um pouco menor, de 8,09% e fechando o mês a 6,68%, o que indica os juros de 8,47% ao fim de 2022. Já o IFIX apresentou desvalorização de 1,56%, refletindo justamente as preocupações recentes com o aumento da inflação e com seu eventual impacto na elevação da Selic pelo Copom para controlar os preços.

Os números da COVID-19 continuam preocupando e algumas regiões ainda se mostram bastante vulneráveis demandando eventuais lockdowns para tentar frear a superlotação de hospitais e principalmente diminuir as filas para internação em UTI. De qualquer forma, embora o quadro ainda seja extremamente preocupante, o calendário de vacinações que vem sendo atualizado pelo Governo indica que chegaremos em outubro com pelo menos 70% da população adulta vacinada e com isso provavelmente poderemos liberar a circulação das pessoas e retirar as restrições para o funcionamento do comércio e dos serviços.

No campo político, avançam as discussões em torno da reforma administrativa, que após oito meses de sua chegada ao Congresso foi aprovada na Comissão de Constituição e Justiça da Câmara (CCJ). Após essa aprovação teremos um longo caminho ainda a percorrer, com esse texto indo para uma comissão especial, ainda a ser criada, que terá quarenta sessões para sua análise e depois ser submetida à aprovação em dois turnos por Câmara e Senado. Também avançaram as discussões para a reforma tributária. Acreditamos que essa evolução será positiva, como já destacamos em cartas anteriores. Muito provavelmente teremos progressos na direção correta, mas é de se esperar que os resultados sejam mais limitados do que aqueles inicialmente projetados. A privatização da Eletrobrás caminhou e embora tenhamos muitos dos chamados "jabutis" no texto final, como a inclusão de termoelétricas em locais onde não há reservas de gás ou gasodutos e a contratação obrigatória de pequenas centrais hidrelétricas (PCH) nos leilões, além da renovação de contratos de energia velha a preços superiores ao de usinas novas, medidas que aumentarão o custo final da energia para os consumidores. Existe alguma possibilidade de modificação pelo Senado, com evolução na direção correta. Por fim, tivemos o funcionamento da CPI da Covid, que trouxe alguma luz sobre a natureza de certas decisões do governo em relação ao enfrentamento da pandemia, mas está sendo um agente desestabilizador do cenário econômico ou político.

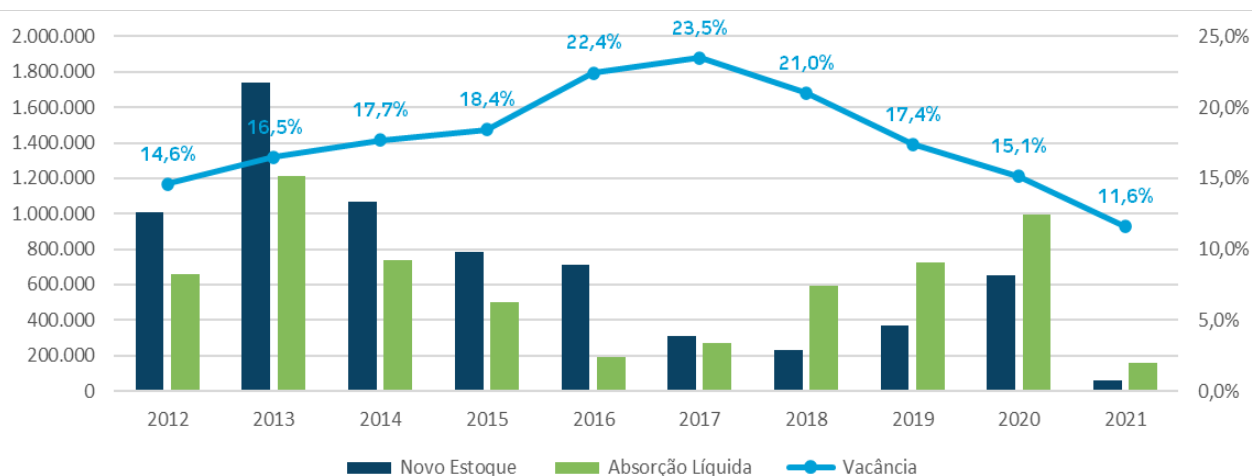
Sem dúvida alguma o evento principal para a guinada no comportamento dos mercados a partir da segunda quinzena de maio foi o anúncio do PIB do primeiro trimestre de 2021 que surpreendeu os analistas econômicos ao subir 1,20% ante o último trimestre de 2020, segundo o IBGE, quando o consenso de mercado era de uma alta de 0,70%. Cabe lembrar que no começo de abril esses mesmos analistas de mercado chegaram a estimar até uma pequena contração do PIB do primeiro trimestre de 2021 em relação ao PIB do último trimestre de 2020 devido ao recrudescimento da pandemia, com consequente anúncio de lockdowns do meio para o fim do trimestre e também devido ao fim do auxílio emergencial. A verdade é que a piora dos indicadores não se verificou, seja porque a população tem aderido de maneira menos intensa aos lockdowns ou ainda pelo simples carrego estatístico, o impulso deixado de um ano para o outro. Com isso assistimos a um movimento de revisão das estimativas de crescimento do PIB para 2021, com alguns analistas econômicos já apontando a possibilidade de um crescimento de até 5,50% do PIB para esse ano. Esse cenário mais positivo criou uma dinâmica muito mais favorável para os grandes números de nossa Economia. A questão fiscal, nosso maior problema, ganha uma folga tanto pelo aumento do teto de gastos devido à inflação como também pelos números mais positivos de arrecadação de impostos que um crescimento econômico maior proporciona.

Nesse cenário nossa expectativa segue positiva, temos uma perspectiva de melhora maior na atividade das empresas que vai se refletir nos seus resultados e contribuir na atração de capitais estrangeiros para a B3, temos uma folga fiscal inesperada que deve permitir a extensão por mais dois ou três meses do auxílio emergencial, continuamos a surfar a melhora da nossa balança comercial devido ao alto preço de nossos produtos de exportação e ao bom volume de nossas safras agrícolas e uma pauta de reformas que vai se

encaminhando devagar mas com um ritmo positivo. Os desafios são a recuperação do emprego e a inflação alta que estamos vivendo, que deve seguir alta até agosto devido ao carregamento estatístico de 2020; o fato de experimentarmos a recente valorização do real ante o dólar, zerando as perdas em 2021, por exemplo, nos dá confiança de que assistiremos à queda dos principais índices inflacionários a partir de setembro, com uma intensidade ainda maior no último trimestre de 2021.

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

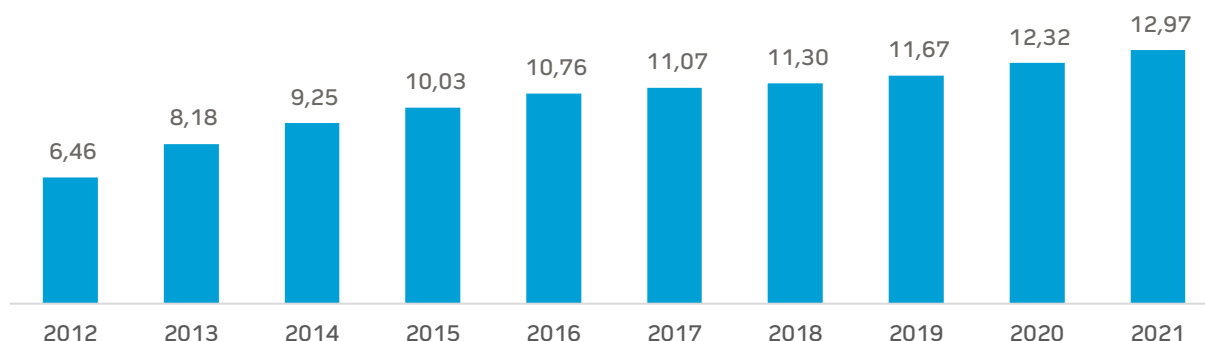
O mercado de galpões logísticos segue aquecido. No Estado de São Paulo, o primeiro trimestre de 2021 apresentou um alto volume de locações, ainda incentivado pelo crescimento do e-commerce, fechando março com absorção bruta 25% superior àquela apresentada no primeiro trimestre de 2020. Com poucos lançamentos nesse início de ano, pudemos observar mais uma queda na taxa de vacância, que vem caindo desde 2017, ano em que o mercado começou a se recuperar da crise econômica. A queda na vacância, no entanto, não levou um aumento do preço pedido, que segue estável em torno de R\$ 18,50/m².



Fonte: Cushman / Hedge (CWBI mar/21)

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

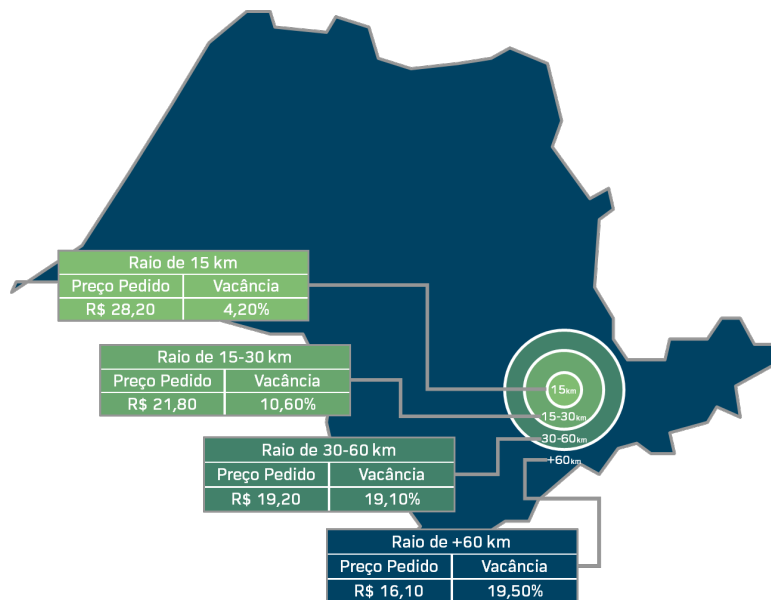
Evolução do estoque de condomínios logísticos no estado de São Paulo (MM m²):



Fonte: Cushman / Hedge (CWBI mar/21)

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo, notamos grandes diferenças nas taxas de vacância e aluguel pedido. No raio de até 15 km da capital, encontramos aluguéis que em muitos casos superam os R\$ 30,00/m², e uma taxa de vacância abaixo de 5%. É uma região ainda dentro da mancha urbana de São Paulo, com empreendimentos na capital, em Guarulhos e no ABC, sem novo estoque desde 2012, devido ao zoneamento da região, que dificulta a liberação de novos empreendimentos. Bastante requisitada por empresas de e-commerce e varejistas que buscam entrega rápida, atende muito bem o last mile e proporciona uma eficiência logística que justifica os elevados preços cobrados.

Os raios de 15 a 30 km e 30 a 60 km concentram a maior parte do estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos recentes e concentram imóveis A e A+, sendo muito solicitadas por empresas de e-commerce que veem nesses imóveis modernos uma forma de eficiência na operação. A vacância não teve queda expressiva devido ao volume de lançamentos elevado nos últimos anos, mas a absorção líquida foi bastante alta, sustentando o preço pedido de aluguéis.



Fonte: Cushman / Hedge

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

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2021, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 15 de junho de 2021, aos detentores de cotas em 31 de maio 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\$).

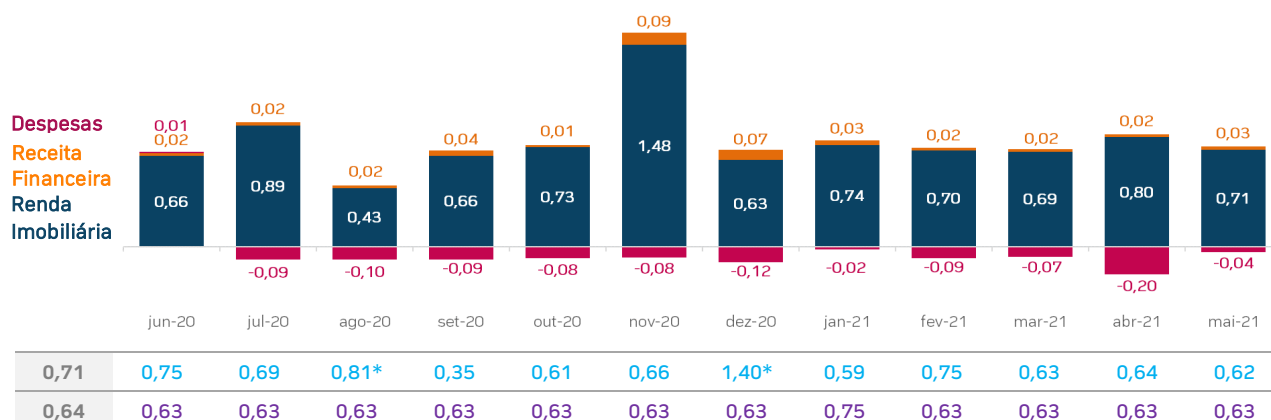
HLOG11	mai-21	2021	12 meses	Início
Receita Imobiliária	3.009.149	15.470.860	26.093.969	34.815.621
Imóveis	2.847.149	14.679.303	24.721.717	33.443.369
FII's Estratégicos - Rendimento	162.000	791.557	1.372.252	1.372.252
Outras Receitas	108.247	508.167	986.473	1.357.171
Receita de áreas comuns	1.320	4.280	4.280	4.280
FII's Líquidos - Rendimento	87.750	403.250	647.002	839.404
Renda Fixa	19.177	100.636	335.191	513.487
Total de Receitas	3.117.396	15.979.026	27.080.442	36.172.792
Total de Despesas	(165.425)	(1.793.780)	(3.012.864)	(4.341.234)
Resultado Operacional	2.951.971	14.185.246	24.067.578	31.831.558
Lucro Operações	-	9.041	202.758	202.758
Imóveis	-	-	-	-
FII's Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	16.993	16.993
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	11.055	197.153	197.153
IR Ganho FII's	-	(2.015)	(11.387)	(11.387)
Resultado	2.951.971	14.194.287	24.270.336	32.034.316
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	164.281	164.281
Resultado HLOG11	2.951.971	14.194.287	24.106.055	31.870.035
Rendimento HLOG11	2.677.500	13.387.500	22.786.800	30.304.300
Resultado Médio / Cota	0,69	0,67	0,70	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,63	0,64	0,63

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Compreende também os rendimentos de FII's 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 FII's 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 verificada na receita imobiliária deste mês é decorrente de aluguéis pagos de forma antecipada no mês anterior. 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% serão 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%.

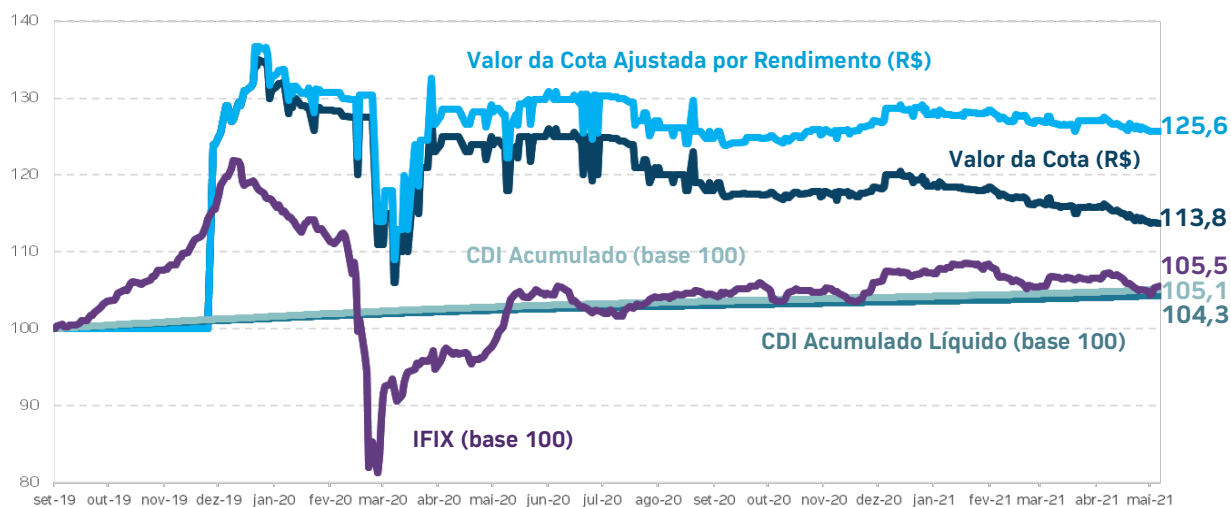
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	mai-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	116,27	120,00	124,50	100,00
Renda Acumulada	0,54%	2,73%	6,17%	11,90%
Ganho de Capital Líq.	-2,17%	-5,21%	-8,63%	11,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,63%	-2,52%	-2,54%	24,15%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-17,90%	-6,11%	-2,55%	13,90%
% CDI Líquido	-	-	-	561%
Retorno Total Bruto	-1,6%	-2,5%	-2,5%	25,7%
IFIX	-1,6%	-1,9%	6,0%	5,5%
% do IFIX	-	-	-	466%

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.



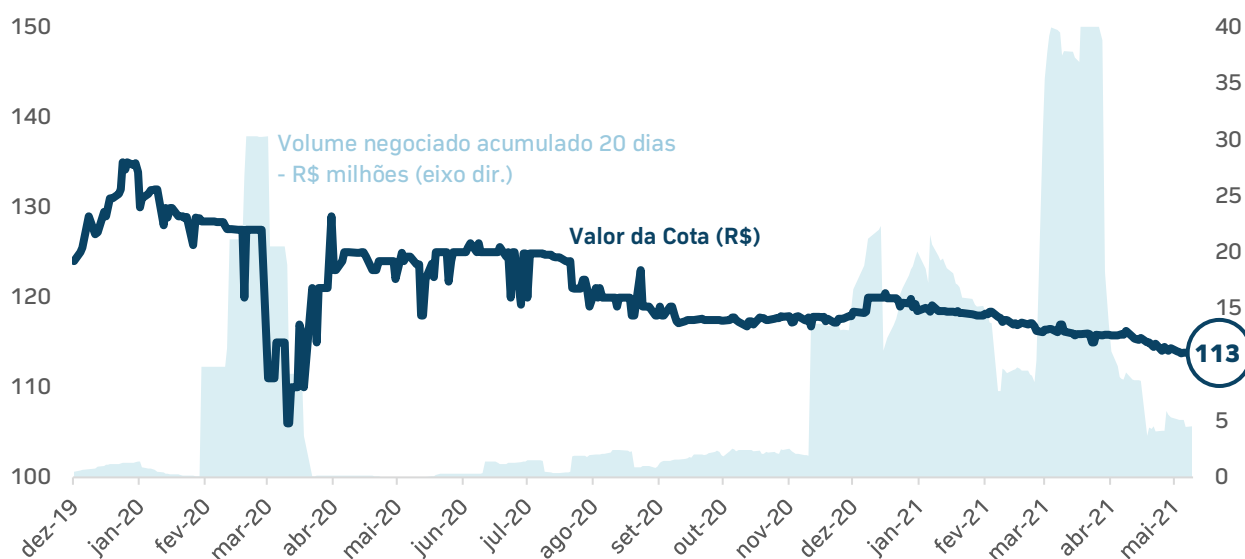
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 113,75 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 483,44 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 119,40. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3.

	mai-21	2021	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,67	80,79	112,27	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.

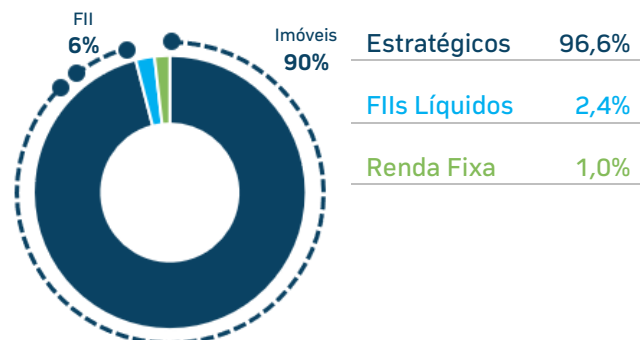


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

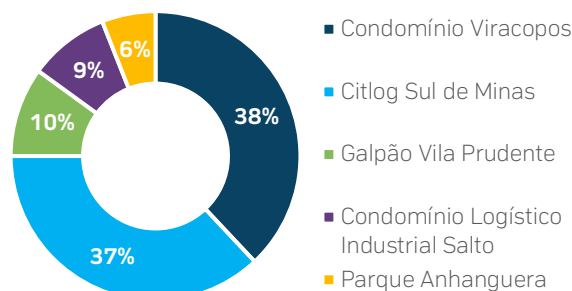
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

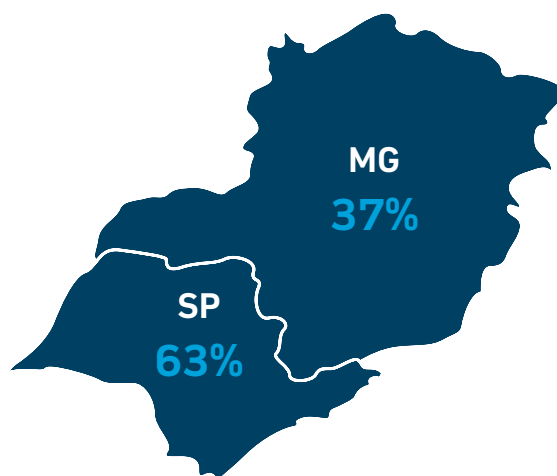
Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIIs Estratégicos

O Fundo encerrou o mês de maio de 2021 com investimento em cinco empreendimentos que somam aproximadamente 185,0 mil m² de ABL. São eles: Condomínio Citlog Sul de Minas, Condomínio Viracopos, Condomínio Logístico Industrial Salto, Galpão Vila Prudente e Parque Anhanguera, através de cotas do fundo PQAG11. Os imóveis estão inseridos nos estados de Minas Gerais e São Paulo, conforme distribuição apresentada no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIIs Estratégicos

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

O Condomínio Viracopos, localizado na cidade de Itupeva – SP, tem previsão de conclusão de obras para o quarto trimestre de 2021 e a aquisição contempla uma renda mensal equivalente a 7,9% ao ano durante todo o período de obras e até um ano após a conclusão do empreendimento.

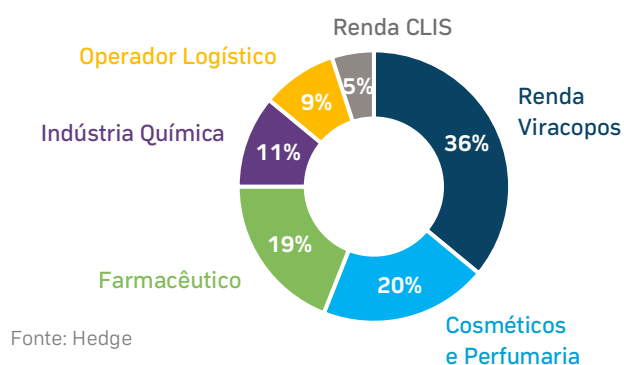
O Condomínio Logístico e industrial Salto, localizado na cidade de Salto – SP, possui contratos típicos de locação e a aquisição contempla uma renda garantida mensal equivalente a 8,45% ao ano, por 18 meses a partir da data de compra do ativo. No fechamento do mês, o imóvel apresentava vacância de 59,8%.

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

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

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

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



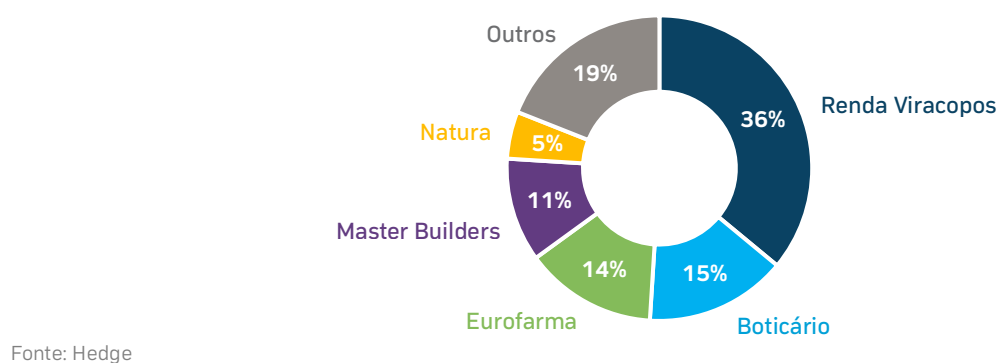
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos **5**

Área bruta locável **185.016,43 m²**

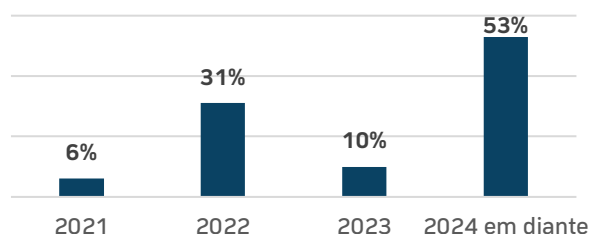
Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)

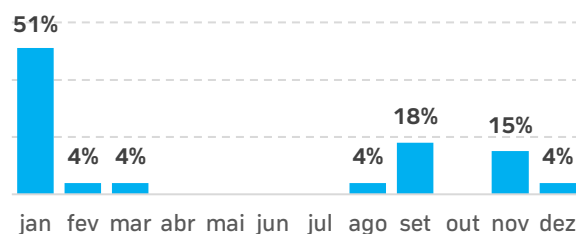


CONTRATOS DE LOCAÇÃO*

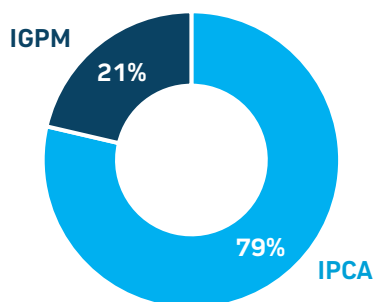
VENCIMENTO DOS CONTRATOS
(% da Renda dos Contratos de Locação**)



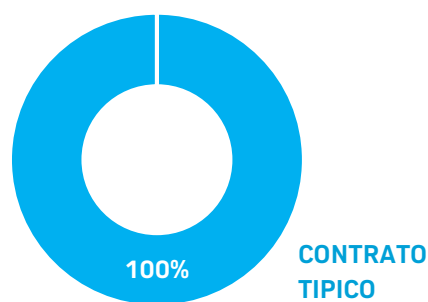
MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS
(% da Renda dos Contratos de Locação**)



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



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

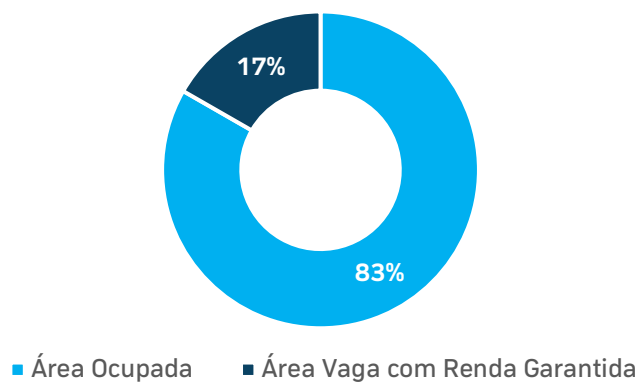


* Representam 54% da Renda Imobiliária.

** Considera apenas contratos de locação firmados diretamente com o Fundo.

Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA ***



Fonte: Hedge

*** Não considera ativos em construção.

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

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04 (36,69% 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 m²	133.148,18 m²	
Área construída	9.712,37 m²	28.295,89 m²	28.295,89 m²
Pé direito livre	12 m		
Número de vagas	23 vagas	137 vagas	137 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento		
Ar condicionado	Não possui	Possui (instalado por locatários)	
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	6 toneladas / m²		

SOBRE O ATIVO

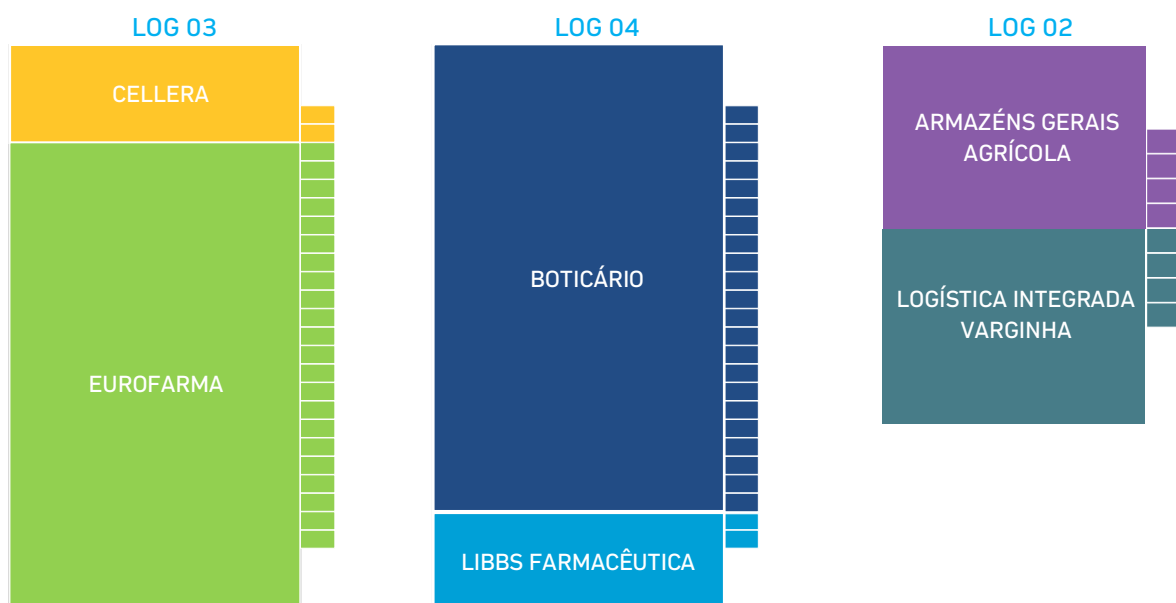
O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por quatro galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais 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 maio de 2021, o condomínio encontrava-se 100% ocupado. Parte da ocupação do Log 02 é provisória e o aluguel devido é calculado conforme metragem utilizada pela locatária, resultando um valor total de locação variável a cada mês.

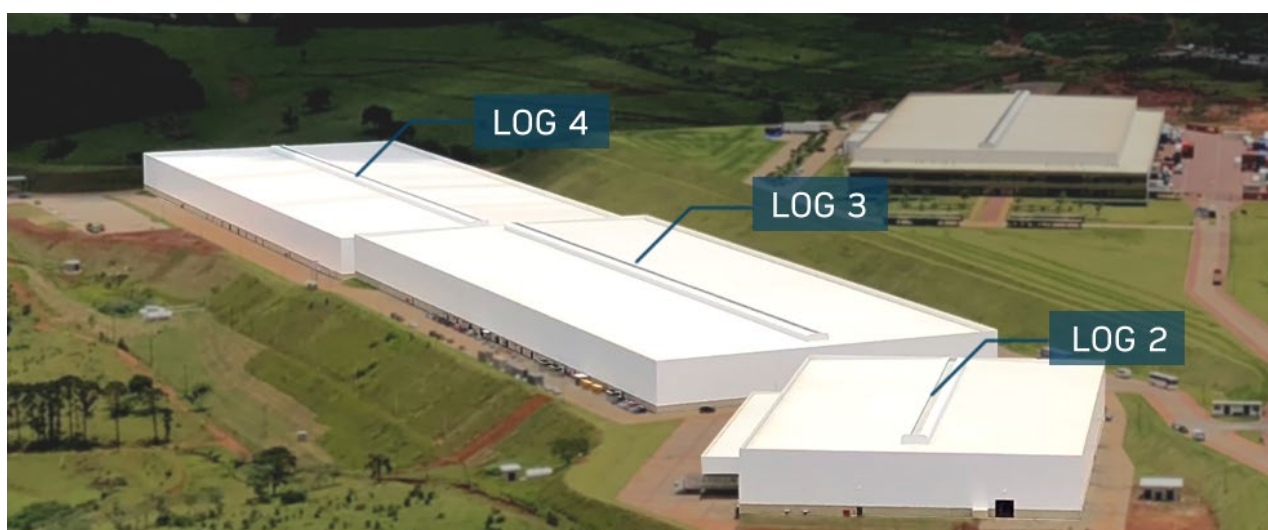
Está em andamento uma obra de atualização do sistema de combate a incêndio no Log 02, contemplando a instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações. O objetivo da obra é atualizar o imóvel, propiciando padrões técnicos mais compatíveis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

Ainda, o condomínio Citlog Sul de Minas passa por uma readequação da infraestrutura elétrica. O novo projeto atenderá as exigências da concessionária local, demanda de novos inquilinos e trará melhorias para a operação do empreendimento. As obras tiveram início em setembro e a conclusão está prevista para agosto de 2021.

Abaixo, o mapa de locatários do imóvel.



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



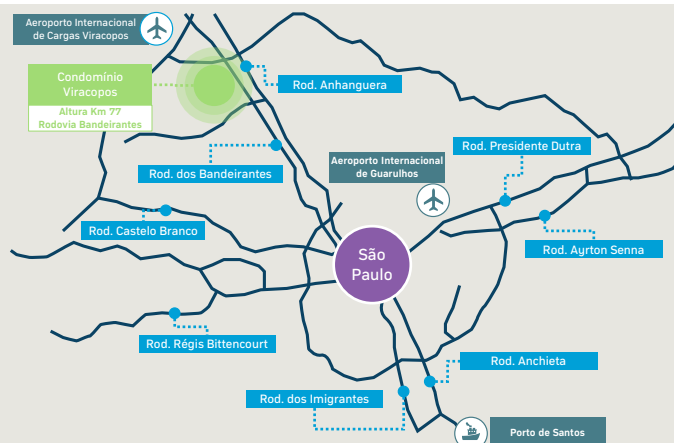
Fonte: Hedge

CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS (38,19% da carteira)

Participação do Fundo	Localização	Área do terreno	Área locável
100%	Itupeva - SP	340.950,18 m ²	138.870,00 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

O empreendimento terá cerca de 140 mil m² de área locável destinados à armazenagem logística no município de Itupeva-SP. Com padrão construtivo Classe A, possui flexibilidade com módulos a partir de 4.000 m², incluindo mezanino que pode ser usado como escritório e espaço adicional de armazenagem, garantindo flexibilidade ao cliente. A área de docas será toda coberta com marquise, assegurando proteção durante o processo de carga e descarga de mercadorias.

O empreendimento contará com operação 24h ao dia, guarita blindada, vigilância CFTV e sistema de sprinklers, garantindo uma operação segura para as mais variadas demandas. Ainda, haverá estacionamento de carros e de caminhões, cafeteria, área de apoio à motoristas, vestiário e ambulatório, tornando a operação cômoda e prática aos futuros locatários.

Com pé-direito livre de 12m e capacidade de piso de 6 ton/m², o empreendimento atende às mais variadas demandas. Visando eficiência logística, o galpão terá uma doca para cada 1.000 m² e espaçamento entre colunas de 22m x 20,5m. Atende a todos os critérios para classificação AAA. Com excelente conectividade, o empreendimento está próximo ao aeroporto de Viracopos e rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera.

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



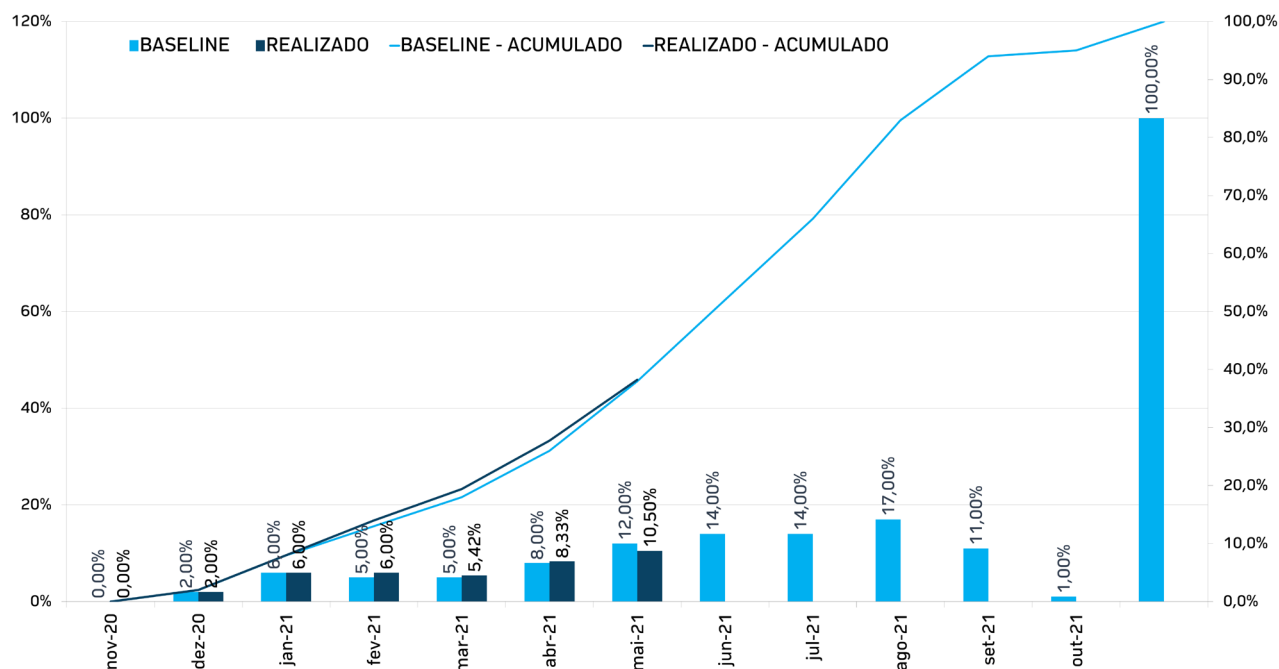
Fonte: Goodman

ACOMPANHAMENTO DA OBRA

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

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

Curva de Avanço Físico Semanal – 07/06/2021



Fonte: Goodman/Diase

Canteiro de Obras – 07/06/2021





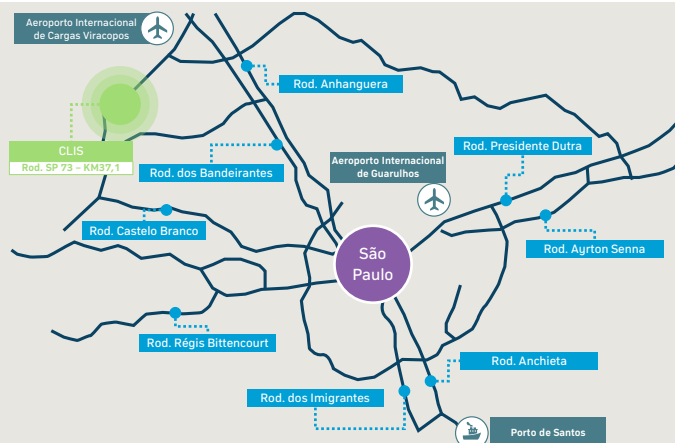
Fonte: Goodman/Diase

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS (9,18% da carteira)

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	84 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 toneladas / m ²

SOBRE O ATIVO

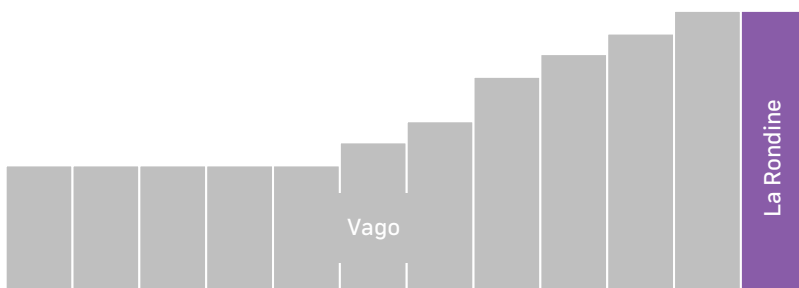
O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Salto - SP, numa região com forte vocação logística-industrial, próximo às cidades de Campinas, Sorocaba e São Paulo.

O imóvel encerrou o mês de maio com 3 locatários e treze módulos vagos, apresentando vacância física de 59,8%.

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

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

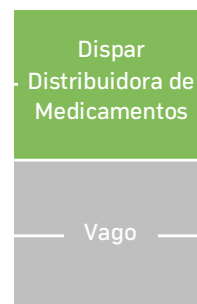
BLOCO 300



BLOCO 100



BLOCO 200



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



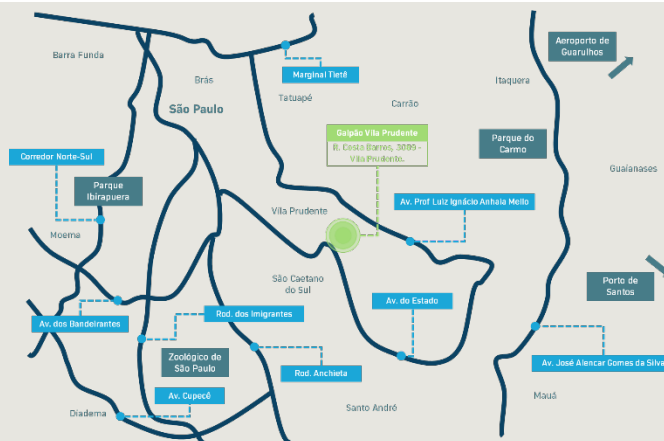
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE (10,10% da carteira)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Galpão Vila Prudente
Endereço	Rua Costa Barros, 3089. Vila Prudente, São Paulo/SP – CEP: 03.210-001
Área do terreno	30.400,00 m ²
Área construída	12.636,66 m ²
Pé direito livre	8 m
Número de vagas	55 vagas
Número de pavimentos	2 pavimentos
Ar condicionado	Split
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 toneladas / m ²

SOBRE O ATIVO

O Galpão Vila Prudente fica localizado à Rua Costa Barros, 3089, na Vila Prudente, em São Paulo. A região tem vocação industrial e possui alguns empreendimentos residenciais no entorno. O imóvel tem ocupação monousoário. O atual locatário é a Master Builders Solutions, indústria química voltada ao setor de construção civil.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



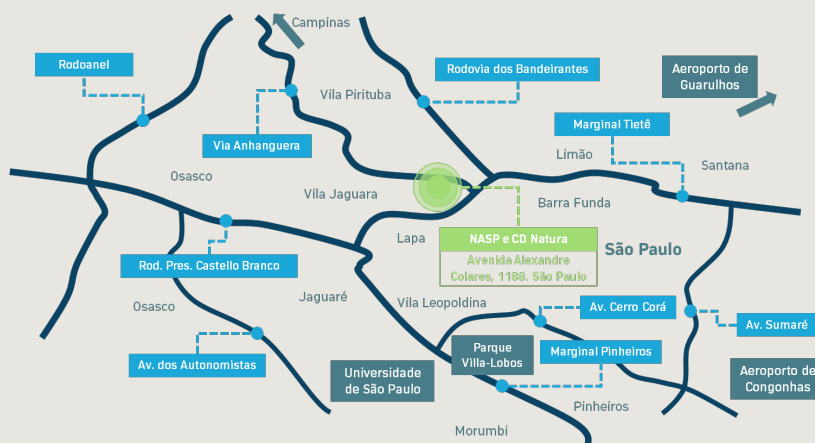
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA (5,84% 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 externalizar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

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

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 15 de janeiro de 2021, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 14 de setembro de 2020 e 14 de outubro de 2020, que firmou os instrumentos definitivos para a aquisição da totalidade do galpão localizado na Rua Costa Barros, nº 3.089, Bairro Vila Prudente, cidade e Estado de São Paulo ("Ativo").

O valor da transação é de R\$ 49.723.000,00 (quarenta e nove milhões, setecentos e vinte e três mil reais) ("Preço"), pago à vista nesta data. O Ativo é um galpão de uso industrial com 12,9 mil m² de área construída, atualmente locado para a Master Builders Solutions, empresa multinacional que atua oferecendo soluções químicas para o setor da construção civil. O preço foi ajustado em função da apropriação, pelo Fundo, dos aluguéis de janeiro (caixa e competência). O cap rate da operação é de 8,2%. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação.

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações financeiras 2020

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. 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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br