

# Hedge Logística FII

HLOG11

MARÇO DE 2020

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\$ 111,13****COTA DE MERCADO****R\$ 115,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 178,2 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.550.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****163****ABL PRÓPRIA****66,8 mil m<sup>2</sup>****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Outubro 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 o valor do patrimônio líquido \*

**TAXA DE PERFORMANCE**

Não há

**OFERTAS CONCLUÍDAS**

Uma emissão de cotas realizada

**CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO**

HLOG11

**TIPO ANBIMA**

FII Renda Gestão Ativa – Logística

**PRAZO**

Indeterminado

**PÚBLICO ALVO**

Investidores qualificados

## 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**

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\*Conforme artigo 33 do Regulamento, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 ("IFIX"), a taxa de administração passará a ser calculada sobre o valor de mercado das cotas; caso o valor de referência (PL ou Valor de Mercado) supere R\$ 1 bi, a taxa será ajustada para 0,60% a.a., assegurado o valor mínimo equivalente a 0,80% a.a. calculado sobre R\$ 1 bi.

Fonte: Hedge / Itaú. Data base: março-20.

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Uuuuufaaaaaa!! Que sufoco, alguém anotou a placa?

Quando encerramos nossa Carta de Fevereiro, sabíamos das incertezas que viriam pela frente e da dificuldade de enxergar com clareza em meio a um nevoeiro tão intenso, mas a magnitude do tsunami que atingiu o mundo e os mercados globais estava longe de nossas previsões mais pessimistas.

Talvez imaginássemos algo como uma greve dos caminhoneiros um pouco mais duradoura, digamos assim, para tentar traçar um paralelo com uma situação que já vivemos. Sem contar as distrações no meio do caminho que dificultavam a leitura da situação, como o súbito desacordo entre a Rússia e a Arábia Saudita na condução da política de controle da oferta de petróleo e derivados ou as idas e vindas do nosso presidente no enfrentamento da crise. Infelizmente, Bolsonaro permanece em campanha e passa a impressão que não consegue compreender a gravidade da situação atual.

Enfim, embora ainda naveguemos na incerteza, temos alguns faróis para nos guiar. Sem dúvida estamos em uma posição de pelo menos duas a três semanas de atraso em relação aos países desenvolvidos no ciclo de desenvolvimento da pandemia, o que nos permite analisar quais das medidas por lá adotadas podem ser seguidas por aqui para promover o achatamento da curva e evitar a implosão do sistema de saúde.

Outro ponto que já dá para constatar é que as instituições tem funcionado. Assistimos diversos ministérios reagirem com respostas rápidas às demandas da crise. No Ministério da Saúde, descobrimos um comunicador excelente e um profissional incansável na figura do ministro Mandetta, que tem preparado nossas defesas e orientado as equipes públicas de saúde para o enfrentamento do pico da crise, que deve ocorrer no início de maio.

A equipe econômica adotou diversas medidas pra tentar ajudar a população a atravessar esse momento crítico, desde a postergação do pagamento de impostos até a distribuição de recursos aos mais necessitados, passando pela antecipação de receitas e benefícios. Faz-se importante destacar a atuação do Banco Central, que está promovendo um afrouxamento monetário e solicitando ao Congresso a adoção de medidas que sustentarão a liquidez dos mercados e o achatamento da curva futura de juros, o que nos ajudará muito na recuperação mais à frente. Não só o BACEN tem atuado com desenvoltura, como também os bancos públicos e privados, o Tesouro e os demais órgãos colegiados e autarquias.

No campo político vemos um Congresso movimentando-se, mesmo à distância, para promover a aprovação de medidas urgentes encaminhadas pelo Executivo e pelos próprios parlamentares, bem como Executivos Estaduais destacando-se em diversas unidades da Federação, como verdadeiras lideranças de suas respectivas populações, principalmente no que tange à organização das questões práticas da implementação do isolamento social que se mostrou a principal medida para evitar, em um primeiro momento, o colapso do sistema de saúde.

Se pensarmos na velocidade com que a pandemia se alastrou, o que conseguimos produzir de orientações e ferramentas para o enfrentamento do monstro foi uma surpresa positiva além do que poderíamos imaginar. De novo, a nota que destoa é a figura do presidente, que aparentemente só tem preocupações políticas como a manutenção do cacife eleitoral que conquistou e que tenta manter de qualquer forma, usando e abusando de todos os instrumento que as redes sociais lhe permitem.

Temos grandes problemas ainda não resolvidos, principalmente no fornecimento de EPIs (equipamentos de proteção individual), que ajudarão a população e principalmente os profissionais de saúde a enfrentar o agravamento da pandemia que virá nas próximas semanas, mas já começamos assistir à mobilização da sociedade civil e de empresários para tentar contribuir nesse ponto que será tão necessário. A obtenção de testes em maior quantidade está sendo organizada, e apesar da concorrência mundial pelos mesmos produtos e insumos, seguimos tendo mais vitória que derrotas.

Voltando aos mercados, em março assistimos ao derretimento das diversas classes de ativos, das ações (queda de 29,9%), ao IFIX (queda de 15,8%), passando pelo IMA-B e mesmo por alguns segmentos do mercado de renda fixa, como o mercado de crédito, tendo como grande contraponto a valorização do dólar americano (alta de 16,0%).

O comportamento desses mercados ainda será marcado pela extrema volatilidade e não resta dúvida que está muito difícil ser realmente assertivo e trabalhar com cenários pré-determinados. Mas aquele delay de duas ou três semanas em relação aos países que estão hoje no epicentro da crise nos permitirá corrigir a rota, sempre que possível e, principalmente, nos ajudará na definição de qual será o momento de promover a saída gradual do isolamento social, qual deverá ser o ritmo da volta das pessoas às suas atividades e qual será o impacto final na economia.

Já foi dito que sempre que estamos no meio de uma crise parece que ela é a pior que já enfrentamos em nossa vidas e que ela nunca vai terminar. Mas a verdade é que ela sempre termina em algum momento e, por mais destruição que ela possa ter causado, a vida, assim como os mercados, iniciam um novo ciclo com a reconstrução que se inicia. Estamos naquele ponto em que as coisas ainda podem piorar, ou dar-nos uma sensação de piora, pois ainda não sabemos quando e com que velocidade voltarão a melhorar. Essa é justamente a fronteira das oportunidades. Boas escolhas nesse momento definirão nossos resultados nos próximos dois a cinco anos e é isso que estaremos procurando para permitir que a recuperação dos nossos investimentos venha de forma segura e constante.

Esperamos que todos possamos atravessar esse momento sombrio com saúde e ao lado dos nossos familiares e amigos, e, mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

## **Equipe Hedge Investments**

## **OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

Em 01º de outubro de 2019 ocorreu o encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Hedge Logística FII. A captação de recursos se deu por meio de uma oferta pública com esforços restritos (CVM 476) e totalizou o montante de R\$ 155.000.000,00.

Logo após o primeiro dia da captação, o recurso foi destinado à aquisição dos Galpões Log 03 e Log 04, situados no condomínio Citlog Sul de Minas, localizado na Rua Projetada PS, nº 333, Bairro Aeroporto, Varginha/MG ("Ativo"). Conforme Fato Relevante divulgado em 27 de setembro de 2019, a aquisição ocorreu mediante assinatura de dois Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças ("CCV"), sendo o primeiro para a aquisição da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) e o segundo para a aquisição da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do Ativo. Na mesma data do FR foi realizado o pagamento de 75% do preço. O saldo foi pago em 02 de outubro de 2019 e a transação totalizou R\$ 130.999.961,63.

Conforme Fato Relevante divulgado em 24 de outubro de 2019, o Fundo firmou a aquisição do Galpão Log 02 mediante assinatura de Escritura, concluindo assim o processo de investimento dos seus recursos. A aquisição do imóvel, também localizado no condomínio Citlog Sul de Minas, totalizou R\$ 12.065.547,19.

Os valores mencionados não consideram os custos relacionados às transações.

Os dois processos de aquisição foram realizados de modo que o Fundo passou a fazer jus à integralidade dos aluguéis que foram recebidos a partir das datas de assinatura dos CCVs e Escritura. Os investimentos estão em linha com a estratégia e a viabilidade da primeira emissão de cotas.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2020. O pagamento será realizado em 15 de abril de 2020, aos detentores de cotas em 31 de março de 2020.

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	mar-20	2020	Início
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.431.360</b>	<b>3.998.413</b>	<b>6.995.388</b>
Renda Imobiliária	1.431.360	3.998.413	6.995.388
Lucro Operações	-	-	-
<b>Receita Financeira</b>	<b>39.709</b>	<b>107.524</b>	<b>292.818</b>
Renda Fixa	8.209	28.452	166.416
FII's Líquidos	31.500	79.071	126.402
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.471.069</b>	<b>4.105.936</b>	<b>7.288.206</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(185.849)</b>	<b>(474.526)</b>	<b>(901.970)</b>
Despesas Imobiliárias	(44.741)	(66.387)	(209.096)
Despesas Operacionais	(141.108)	(408.138)	(692.874)
<b>Resultado</b>	<b>1.285.220</b>	<b>3.631.411</b>	<b>6.386.236</b>
Rendimento HLOG11	976.500	2.929.500	5.564.500
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,83</b>	<b>2,34</b>	<b>0,69</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,63</b>	<b>1,89</b>	<b>0,60</b>

Renda Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados. FII's Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FII's. Despesas Imobiliárias: diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM, B3 e as despesas imobiliárias, Fonte: Hedge / Itaú.

### RENTABILIDADE

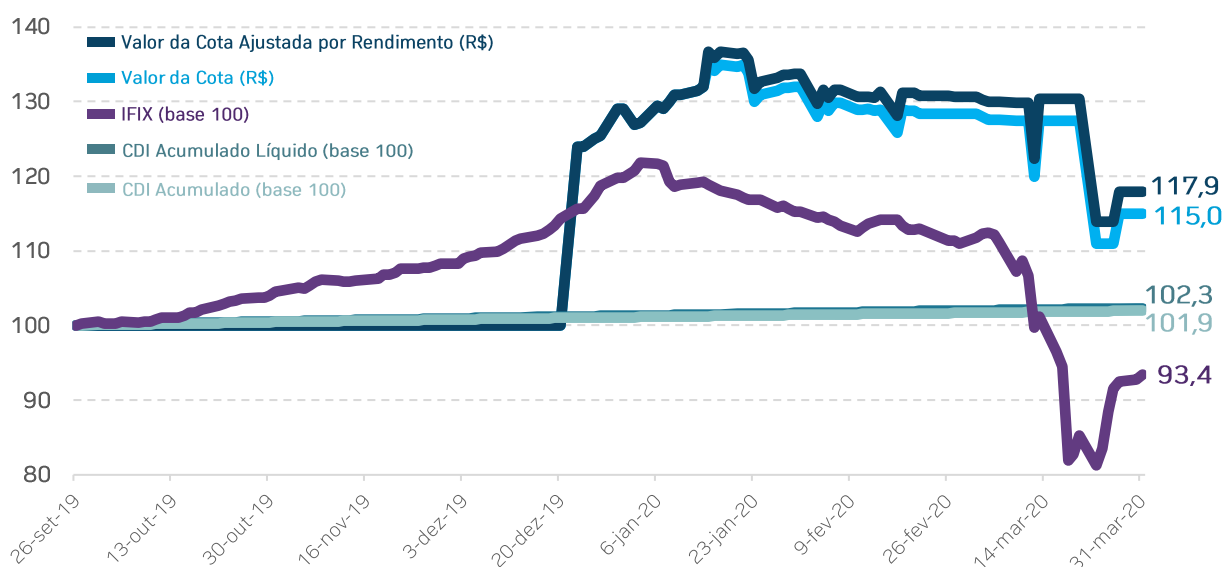
A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto 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	mar-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	128,37	129,00	100,00
Renda Acumulada	0,49%	2,29%	2,96%
Ganho de Capital Líq.	-10,42%	-10,85%	12,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-9,95%	-8,68%	15,09%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-69,90%	-30,87%	31,88%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	<b>769%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-9,9%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>18,0%</b>
IFIX	-15,8%	-22,0%	-6,6%
<b>% do IFIX</b>	-	-	-

## 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

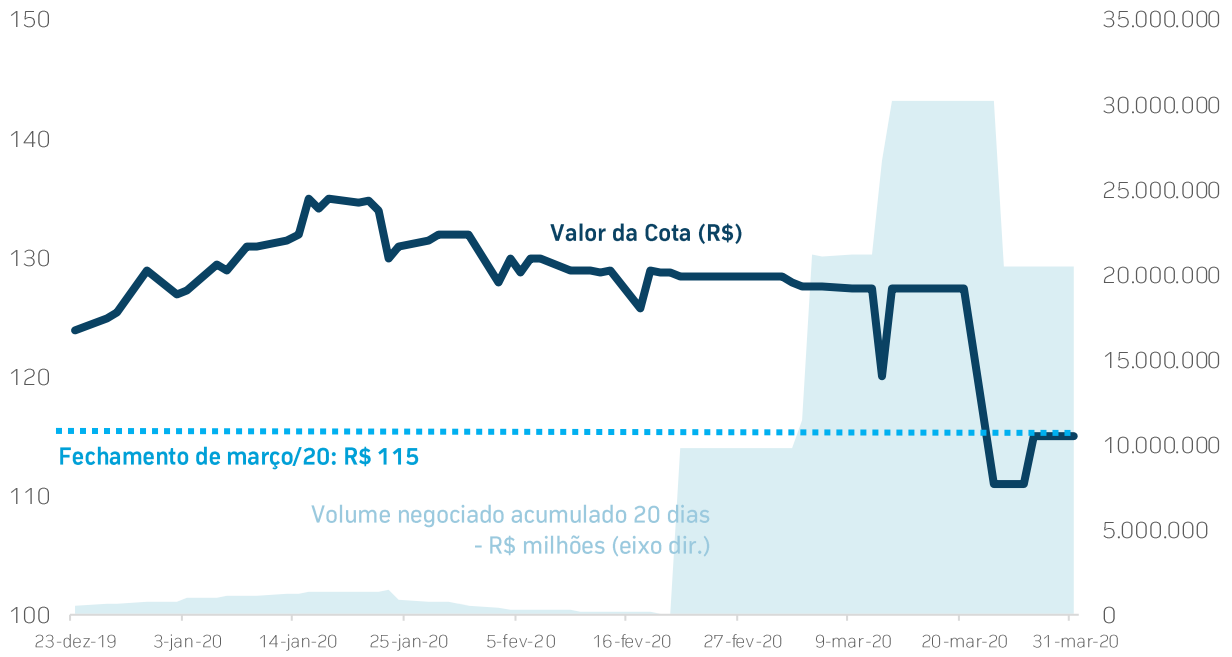
## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 115,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 178,2 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 111,13. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 86% dos pregões da B3.

	mar-20	2020	Início*
Presença em pregões	59%	81%	86%
Volume negociado (R\$ milhões)	20,54	31,07	31,79
Giro (em % do total de cotas)	10,75%	16,13%	16,51%

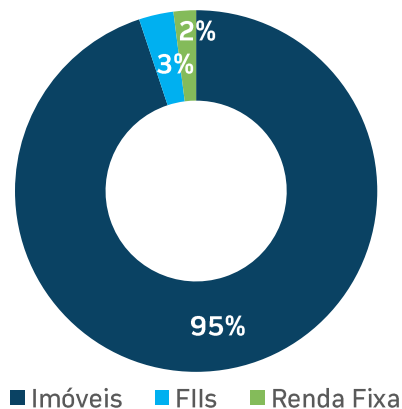
\* Considera os pregões a partir de 23 de dezembro de 2019, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Liquidez e Valor da Cota



## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

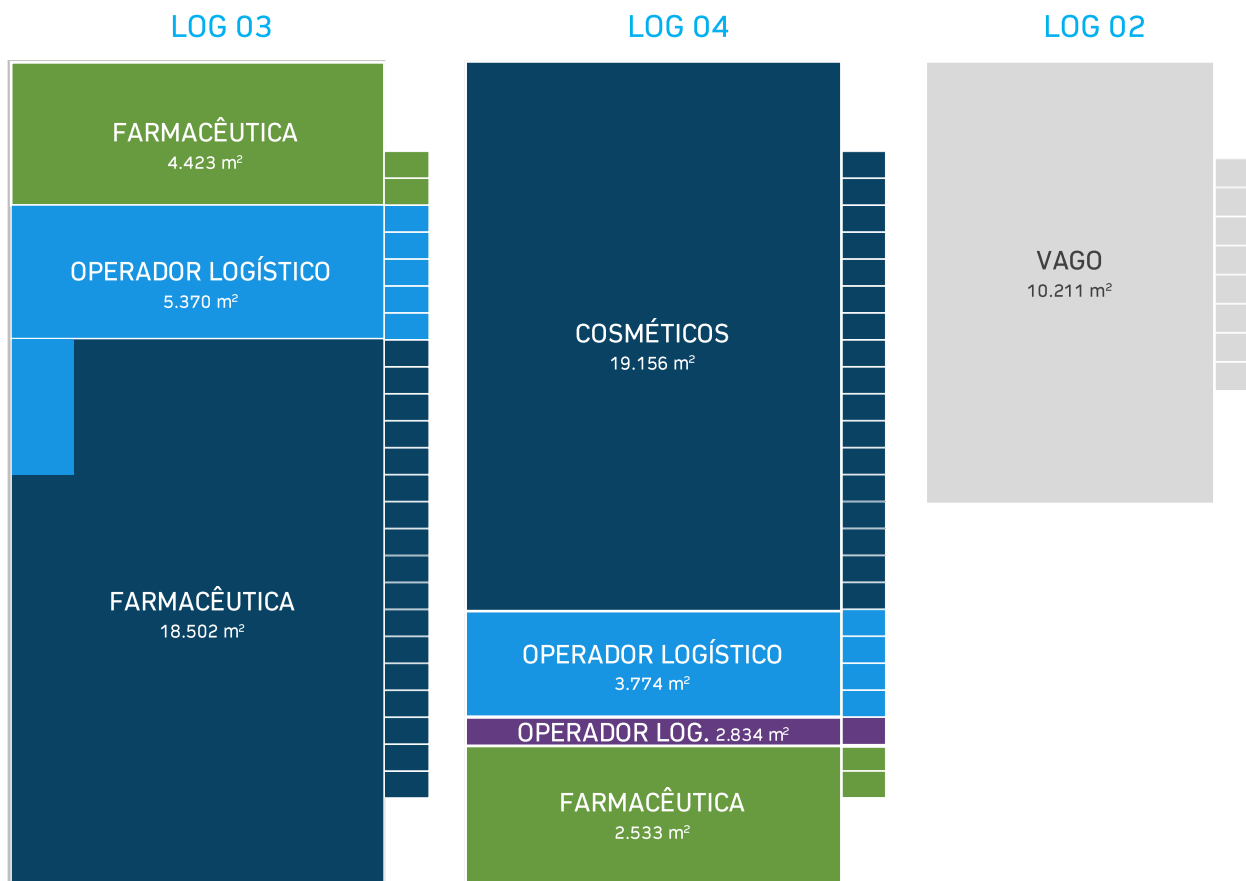
### DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



O Fundo encerrou o mês de março de 2020 com investimento em três galpões, que somam aproximadamente 66,8 mil m<sup>2</sup> de ABL. Os imóveis estão inseridos no condomínio Citlog Sul de Minas, empreendimento localizado na cidade de Varginha, concebido para atuar como um hub logístico multimodal.

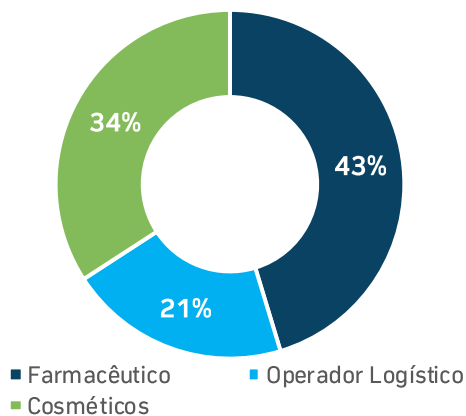
Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do aeroporto municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

No fechamento do mês, os imóveis encontravam-se 85% ocupados, com contratos típicos de locação, conforme mapa de locações abaixo.





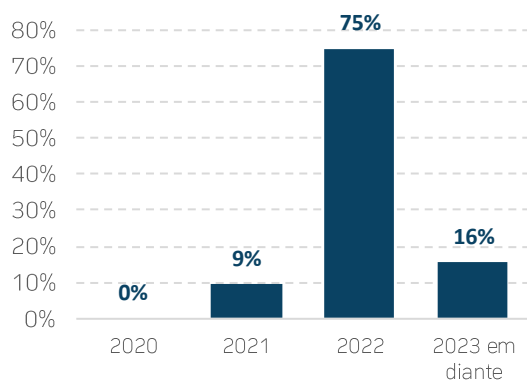
Setor atuação locatários (% receita)



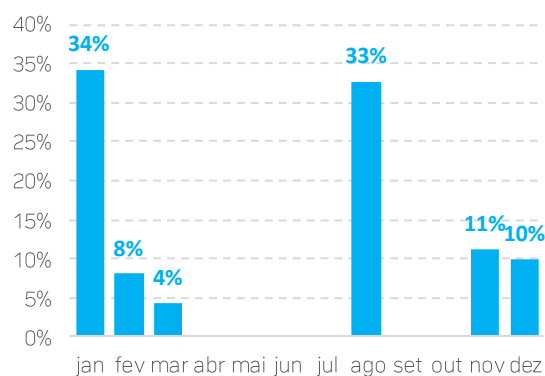
Carteira de Imóveis

Imóveis	3
Área bruta locável	66.803,11 m <sup>2</sup>
Vacância física	15,28%
Vacância financeira	13,98%

Vencimento dos contratos (% receita)



Reajuste dos contratos (% receita)



Em março-20 ocorreu a quitação do último aluguel referente à locação do Log 02, desocupado pela locatária em fevereiro.

Esta rescisão já era esperada, uma vez que se trata de uma ocupação provisória para a empresa e o contrato vigente previa o prazo de até 12 meses, com término previsto para o mês de agosto deste ano.

O Fundo iniciará em breve as obras de adaptação do imóvel, que têm por objetivo atualizá-lo em relação aos padrões técnicos, com a instalação de rede de sprinklers, atualmente em fase de projeto.

Um novo Contrato de Locação para 47% da área do Log 02 já foi assinado. O contrato possui início de vigência vinculado ao término das obras citadas acima, com previsão de finalização no próximo semestre para início da locação em 01/07/2020.

A locação de 53% da área restante do Log 02 está em fase de negociação.

Dessa forma, considerando a interrupção do fluxo dos aluguéis com a desocupação antecipada deste locatário, o período de obras e carência dos novos contratos de locação, o rendimento projetado é de R\$ 0,63/cota para o ano de 2020.

## CITLOG SUL DE MINAS

LOG 03 e LOG 04 (81,7% da carteira)

<b>Participação do Fundo</b> 100%	<b>Localização</b> Varginha - MG	<b>Área do terreno</b> 133.148,18 m <sup>2</sup>	<b>Área locável</b> 56.591,78 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-------------------------------------	---	---

### Mapa de localização



### Fotos do empreendimento



## CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02 (13,4% da carteira)

<b>Participação do Fundo</b> 100%	<b>Localização</b> Varginha - MG	<b>Área do terreno</b> 40.557,97 m <sup>2</sup>	<b>Área locável</b> 10.211,33 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-------------------------------------	--	---

### Mapa de localização



### Fotos do empreendimento



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

A 1ª emissão de Cotas do Hedge Logística FII, encerrada em 25/09/2019, foi realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), podendo as cotas ser negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, conforme previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

O patrimônio do Fundo é representado por 1.550.000 cotas, que superaram o prazo de lock-up previsto no artigo 13 da ICVM 476, com valor patrimonial unitário de R\$ 100,00, referente à 1ª emissão. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus a futuras distribuições de rendimentos em igualdade de condições.

Desta forma, em 20 de dezembro de 2019, foi comunicado o início de negociação das cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, entre investidores qualificados, sob o código de negociação HLOG11 e código ISIN BRHLOGCTF008, a partir do dia 23 de dezembro de 2019.

Em 27 de dezembro de 2019, conforme Fato Relevante publicado, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pelas empresas Cushman & Wakefield e CBRE Consultoria do Brasil, resultando em valor 7,5% superior ao valor contábil daquela data dos referidos imóveis, o que representou uma variação positiva de aproximadamente 6,9% no valor patrimonial da cota do Fundo na data de 30 de dezembro de 2019.

Nos termos da Instrução CVM nº516/12, os imóveis classificados como propriedade para investimento são continuamente mensurados pelo valor justo, normalmente com base em laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas independentes.

O Comunicado ao Mercado e Fato Relevante estão disponíveis no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. 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 ele 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 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. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo. Contatos Ouvidoria: [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)**