

Hedge Logística FII

HLOG11

MAIO 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\$ 111,23

COTA DE MERCADO

R\$ 124,50

VALOR DE MERCADO

R\$ 193 mi

QUANTIDADE DE COTAS

1.550.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

183

ABL PRÓPRIA

66,8 mil m²

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](#)

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para 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: maio-20.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio tivemos um mês de forte recuperação nos mercados. Na B3, o Índice Bovespa se valorizou 8,57%, e o IFIX, que mede a rentabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário, terminou o mês com 2,08% de ganho. Também tivemos um recuo nas taxas de juros medidas pelo mercado futuro de DI e assistimos o dólar encerrar o mês com queda de 2,71% em relação ao real depois de quase alcançar a marca de R\$ 6,00.

Sem dúvida, todos esses indicadores nos fazem ficar mais otimistas, e mostram que vamos abandonando o momento mais agudo da crise econômica causada pelo impacto da COVID-19 no sistema de saúde mundial. Observamos graves consequências financeiras decorrentes dos efeitos que as medidas de isolamento social trouxeram, embora saibamos que foram necessárias para que a pandemia não causasse um colapso no sistema hospitalar.

O fato de termos tido uma forte melhora nos mercados, em si muito positivo, não significa que a volatilidade ficou para trás. Tivemos durante o mês de maio novos fatores a contribuir para aumentar as incertezas e preocupações entre os analistas e investidores. Temos que mencionar que além da crise sanitária, que causa uma crise econômica, assistimos durante o mês o aumento da intensidade de uma crise política que vinha se desenhando desde o começo do ano. O enfrentamento generalizado entre os Poderes Constituídos da República fez parte do nosso cotidiano nesse mês de maio e a elevação da temperatura política foi captada pelos investidores, em especial o capital estrangeiro – que seguiu na mesma marcha dos meses anteriores e continua retirando recursos do Brasil e evitando investimentos diretos enquanto a visão sobre a questão política e o estabelecimento de um plano para enfrentar o desequilíbrio fiscal, que foi agravado pela necessária injeção de recursos públicos na economia para o enfrentamento da pandemia, não se tornar mais clara.

A intensidade da pandemia foi muito maior do que se esperava inicialmente, sua duração mais longa e os efeitos dela na economia mais profundos do que pensávamos em fevereiro ou março.

O Brasil ainda não atingiu, de acordo com as estatísticas da OMS, o pico de contaminação ou de mortes causadas pela COVID-19 – esse momento deve ser diferente entre os vários estados e municípios do Brasil, até pelo tamanho do país e sua concentração inicial em grandes metrópoles. Só agora o número de casos fora das grandes capitais começa a aumentar, no entanto, já começamos a fase de reabertura de diversos setores da economia em diversos estados, onde a curva de contaminação começa a perder a inclinação. O varejo e outras atividades retomam com cuidado, apresentando novos protocolos de funcionamento que visam evitar aglomerações e o surgimento de uma nova onda de propagação da doença.

Temos sempre o benefício de poder analisar as medidas adotadas e a reação a elas nos mercados desenvolvidos, que estão duas a três semanas na nossa frente no enfrentamento da pandemia, e com isso seguir diretrizes apropriadas e mesmo prevenções que se tornem necessárias, por exemplo, no caso do surgimento de uma nova onda de contaminação. A questão definitiva para deixarmos essa crise para trás seria o surgimento de uma vacina – essa hipótese pode estar próxima de se materializar, pois temos várias iniciativas em andamento ao redor do mundo e as expectativas de que algumas tenham sucesso são grandes. Provavelmente teremos a vacina até o fim do ano e a possibilidade de imunização de uma parcela mais expressiva da população a partir de 2021.

Voltando aos mercados, estamos consolidando um novo patamar de preços e deixando para trás os valores atingidos em meados de março quando o desespero tomou conta dos investidores e o sell-off nos levou a níveis que nunca imaginamos em fevereiro, apenas trinta dias antes. A questão que se apresenta para o momento é se essa recuperação continuará, qual o formato da curva de recuperação, em V ou U, ou ainda se teremos um W com uma nova realização de preços. O fato é que essa crise tem características muito diferentes das anteriores, a começar por não existir um culpado, seja ele uma distorção de mercado ou uma questão geopolítica ou econômica e isso faz com que nossa capacidade de ler os mercados seja mais prejudicada do que em crises anteriores.

A estratégia dos Bancos Centrais da maioria dos países do mundo para enfrentar a crise foi implementar ou aumentar a intensidade de um movimento de relaxamento monetário que já tinha se iniciado desde a crise

financeira de 2008. Encorajados pela forte recessão que enfrentaremos, provavelmente a maior da história em um período tão curto, a decisão foi muito clara: injetar dinheiro e baixar ainda mais os juros.

O Banco Central do Brasil também adotou uma política monetária mais expansionista e baixou os juros para 3,00%. Acreditamos que na próxima reunião do COPOM os juros devem cair ainda mais, para 2,25% ou 2,50%.

O normal em uma situação como essa seria assistirmos nos próximos meses a uma reação inflacionaria, ou seja, com tanto dinheiro circulando os preços tenderiam a subir. Porém, temos um forte quadro recessivo que deve atuar com um freio à inflação. Se conseguirmos ter um período maior de juros e inflação baixos, acreditamos que a recuperação continuará e veremos os ativos brasileiros se valorizando mais nos próximos meses.

No câmbio, após o overshooting de meados de maio, vemos espaço para mais acomodação. Em abril, a conta corrente registrou um superávit de US\$ 3,8 bilhões, e esse comportamento deve continuar nos próximos meses devido a uma melhora da balança comercial, queda na conta de viagens e serviços, além da diminuição expressiva da conta de remessa de lucros e dividendos das empresas estrangeiras com operações no Brasil.

Vamos torcer que a situação política se acomode e a harmonia entre os Poderes Constituídos da República seja alcançada, com todos alinhados no mesmo objetivo de vencer o coronavírus e construir caminhos de crescimento sustentável para o Brasil.

Com juros baixos e inflação sob controle, aliados a uma moeda desvalorizada (uma situação inédita), temos certeza que nossos ativos, principalmente ações e FIs, tendem a performar bem e recuperar as perdas acumuladas que ainda apresentam em 2020.

Mais uma vez, obrigado pela confiança em nosso trabalho.

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 maio de 2020. O pagamento será realizado em 15 de junho de 2020, aos detentores de cotas em 29 de maio 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\$).

No mês de maio, as Despesas Imobiliárias foram impactadas positivamente pelo reembolso de IPTU realizado pelos locatários. O pagamento da taxa anual do IPTU ocorreu em abril-20 e mais de 85% do valor pago já foi reembolsado. O valor remanescente será devolvido ao Fundo em parcelas ao longo do ano.

HLOG11	mai-20	2020	Início
Receita Imobiliária	1.031.368	5.724.369	8.721.344
Renda Imobiliária	1.031.368	5.724.369	8.721.344
Lucro Operações	-	-	-
Receita Financeira	38.378	185.403	370.697
Renda Fixa	5.378	40.332	178.296
Flls Líquidos	33.000	145.071	192.402
Total de Receitas	1.069.746	5.909.772	9.092.042
Total de Despesas	85.972	(900.617)	(1.328.061)
Despesas Imobiliárias	200.417	(241.366)	(384.075)
Despesas Operacionais	(114.445)	(659.251)	(943.987)
Resultado	1.155.718	5.009.156	7.763.980
Rendimento HLOG11	976.500	4.882.500	7.517.500
Resultado Médio / Cota	0,75	0,65	0,63
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,63	0,61

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. Flls Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em Flls. 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

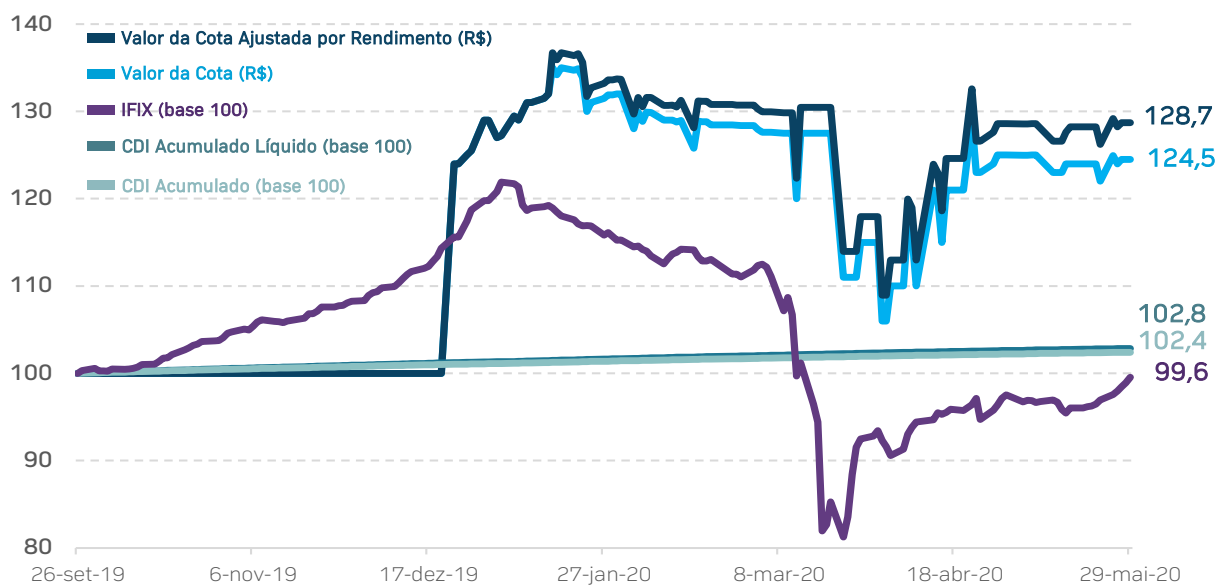
A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto 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	mai-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	125,00	129,00	100,00
Renda Acumulada	0,50%	3,27%	4,22%
Ganho de Capital Líq.	-0,40%	-3,49%	19,60%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,10%	-0,22%	24,17%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,32%	-0,55%	38,36%
% CDI Líquido	51%	-	1000%
Retorno Total Bruto	0,1%	-0,2%	28,7%
IFIX	2,1%	-16,9%	-0,4%
% do IFIX	5%	-	-

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.



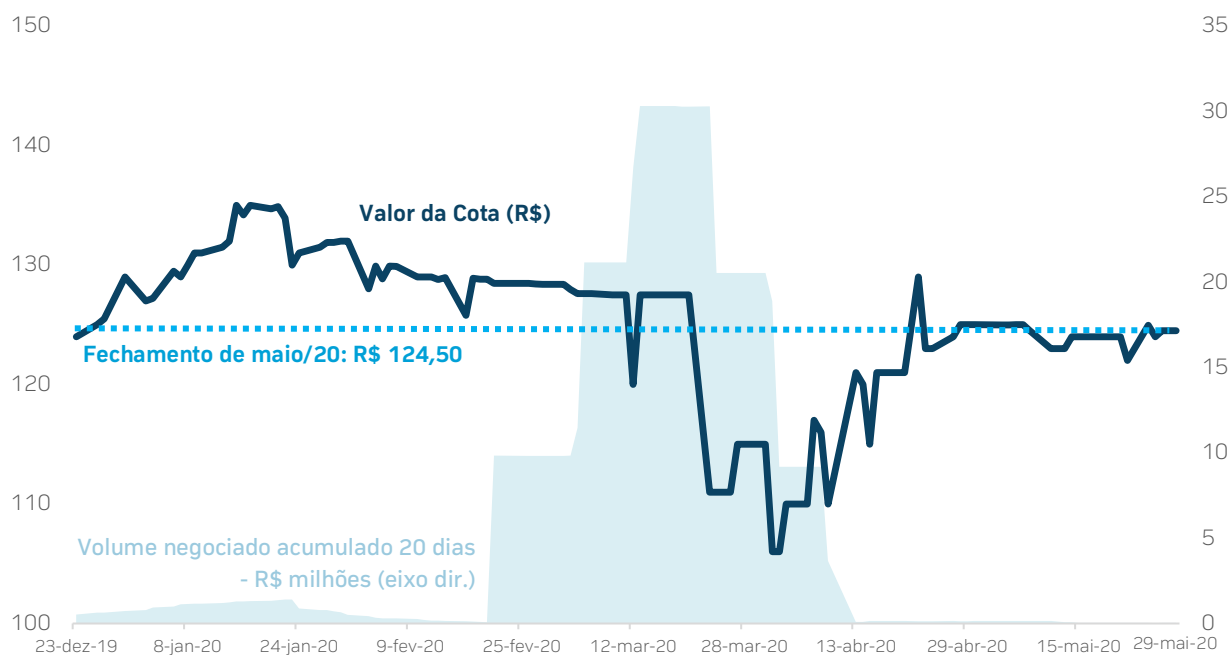
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 124,50, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 193 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 111,23. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 82% dos pregões da B3.

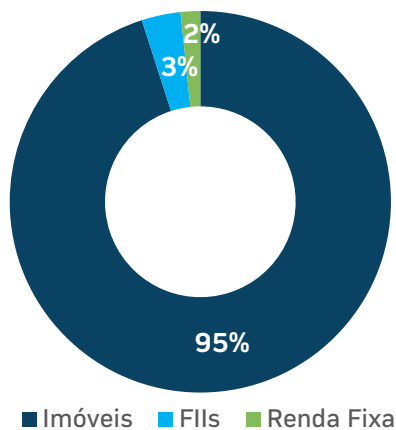
	mai-20	2020	Início*
Presença em pregões	80%	81%	82%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,04	31,25	31,97
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	16,23%	16,61%

* 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.



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

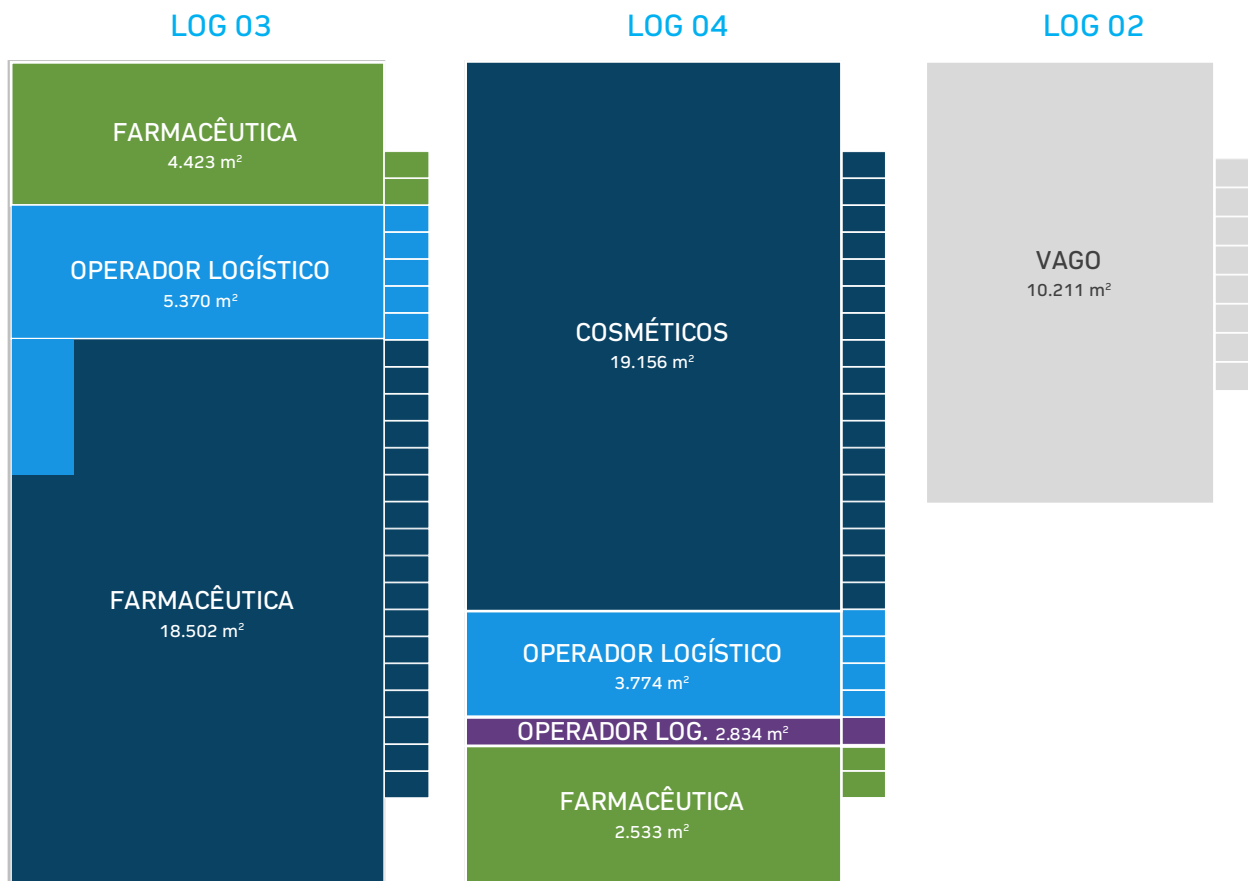
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



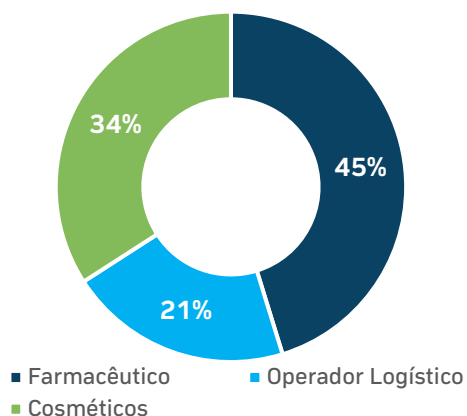
O Fundo encerrou o mês de maio de 2020 com investimento em três galpões, que somam aproximadamente 66,8 mil m² de ABL. Os imóveis estão inseridos no condomínio Citlog Sul de Minas, empreendimento localizado na cidade de Varginha, concebido para atuar como um hub logístico multimodal.

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.



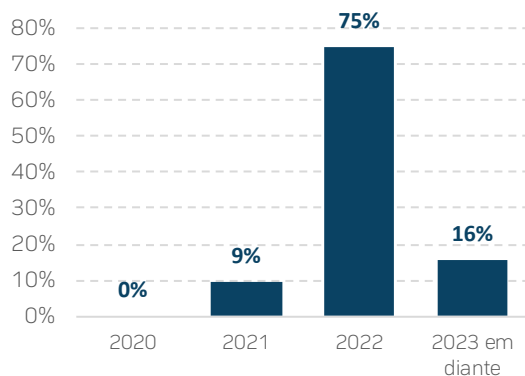
Setor atuação locatários (% receita)



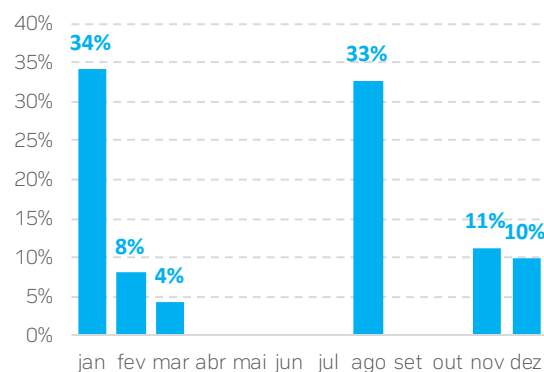
Carteira de Imóveis

Imóveis	3
Área bruta locável	66.803,11 m ²
Vacância física	15,29%
Vacância financeira	13,27%

Vencimento dos contratos (% receita)



Reajuste dos contratos (% receita)



A ocupação do Log 02, desocupado em março-20, está prevista para o início do próximo semestre. O novo Contrato de Locação, assinado em janeiro deste ano, tem por objeto a área corresponde a 46% da área total do galpão. Para o espaço remanescente, ocupações provisórias estão sendo estudadas e a equipe permanece trabalhando ativamente em busca de uma nova locação para a área.

Em maio-20 o Fundo aprofundou os estudos e evoluiu com as cotações referentes ao projeto do sistema de combate a incêndio do Log 02 para a execução das obras que contemplam: instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações, que têm por objetivo 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 serão iniciadas tão logo os projetos sejam aprovados junto aos órgãos competentes, o que deve ocorrer nos próximos meses.

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 03 e LOG 04 (81,6% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização Varginha - MG	Área do terreno 133.148,18 m ²	Área locável 56.591,78 m ²
--------------------------------------	-------------------------------------	---	---

Mapa de localização



Fotos do empreendimento



CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02 (13,5% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização Varginha - MG	Área do terreno 40.557,97 m ²	Área locável 10.211,33 m ²
--------------------------------------	-------------------------------------	--	---

Mapa de localização



Fotos do empreendimento



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 27 de abril de 2020, 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 Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), informou aos cotistas e mercado em geral, acerca da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo que realizada naquela data.

Em virtude da ausência de manifestação de voto de cotistas do Fundo (“Cotistas”), a instalação da presente assembleia restou prejudicada. Diante do exposto, em razão da ausência de quórum para instalação da Assembleia Geral de Cotistas, cuja convocação fora regularmente enviada aos cotistas na data de 27 de março de 2020, e tendo em vista a ausência de opinião modificada no relatório dos auditores independentes, as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 foram consideradas automaticamente aprovadas.

O termo de não instalação será disponibilizado juntamente com os documentos relativos à Assembleia no sistema integrado da Comissão de Valores Mobiliários e B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (Fundos.Net), bem como no website da Administradora, que pode ser acessado por meio do link: www.hedgeinvest.com.br

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Informe Mensal](#)



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br