

Hedge Logística FII

HLOG11

ABRIL 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\$ 110,91****COTA DE MERCADO****R\$ 125,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 193,7 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.550.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****174****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: abril-20.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril, tivemos um dos meses mais complexos que já vivenciamos em nossa história no mercado financeiro. Presenciamos situações inclusive nunca vistas – quando alguém poderia imaginar que o contrato de petróleo WTI (CLC1) negociaria a valores negativos, chegando a -\$40/barril para o vencimento de entrega em maio? Nunca havíamos visto uma commodity negociar a valores negativos; na prática, o comprador, ao invés de pagar para receber uma mercadoria, prefere pagar para alguém receber a posição que ele detinha no mercado futuro.

Começamos essa carta por esse fato para ilustrar o quão estranhos são os tempos que temos vivido. A volatilidade continua altíssima, apesar de ter diminuído em relação a março, mas em abril trabalhou entre 30 e 60% para o Ibovespa, ou seja, diminuiu do pico da crise, mas está longe de estabilizar.

Para os mercados, o mês de abril trouxe certo alento, com a recuperação de parte das acentuadas perdas de março. De forma generalizada, vimos as ações, os FIIs e a renda fixa iniciarem uma realização da baixa, tentando estabelecer um novo patamar de preços para sua negociação nas bolsas. Talvez a nota dissonante seja o câmbio, com o Real liderando as perdas em relação às moedas dos países em desenvolvimento.

Não resta dúvida de que está em curso um movimento de “fly to quality”, ou seja, os investidores globais estão procurando o conforto de moedas fortes e ativos sólidos, saindo dos países emergentes. O Brasil tem se mostrado instável nesse momento, com trocas de ministro em áreas críticas para o enfrentamento da pandemia e diversos desencontros entre os Poderes Constituídos.

De certa forma, consolidou-se uma realidade em relação à pandemia da COVID-19 dentro dos piores cenários previstos. A crise mundial aprofundou-se tanto na questão sanitária, com uma escalada impressionante do número de infectados e mortes ao redor do mundo, quanto no seu reflexo na economia. Os números divulgados ao longo do mês foram retratando a incrível queda da atividade econômica – alguns setores foram realmente paralisados como o varejo presencial e a hospitalidade, enquanto outros tiveram uma paralisação parcial. Provavelmente veremos em 2020 quedas no PIB entre 5 e 10% nos países mais atingidos pela pandemia.

Acreditamos que, a exemplo dos países da Europa, onde o pico da pandemia já ficou para trás, é possível que se atinja o pico no curso do mês de maio, devendo começar a serem relaxadas, gradualmente, as regras de isolamento social a partir daí. De fato, algumas regiões do país já começaram esse movimento de abertura, tendo, inclusive, alguns municípios reaberto shoppings e escolas. A questão que se apresenta é como e com qual velocidade vamos iniciar esse processo de saída da política de isolamento social e qual será a reação da população. Os números iniciais em cidades que já autorizaram o funcionamento do varejo presencial nos mostram que a população ainda está muito temerosa em se expor ao risco de contaminação, e, portanto, as vendas têm se verificado em patamares muito abaixo de antes da crise.

Temos esperança de que alcançaremos um equilíbrio maior entre os três Poderes da República já em maio, e com isso possamos concentrar os esforços em passar por essa fase aguda da crise e preparar as medidas que serão necessárias para promover a volta ao crescimento.

O afrouxamento fiscal que vivenciamos tornou-se consensual e necessário para que pudéssemos, pessoas e empresas, enfrentar a nova realidade que a COVID-19 nos apresentou. Temos que estudar a forma como alguns países já estão promovendo a volta à normalidade e aplicar as medidas que se mostrarem vitoriosas por lá, por aqui também.

Por fim, gostaríamos de destacar o aumento da base de clientes pessoa física investindo em ações e FIIs. Foi uma grata surpresa verificar que o número de CPFs investindo em ações subiu quase 400.000 na soma de março e abril, e mais de 30.000 para os FIIs em março. Com tanta volatilidade, não esperávamos um incremento dessa magnitude.

Isso demonstra que a migração da renda fixa para outras alternativas de investimento por parte do investidor pessoa física continua em curso, sinalizando que a capacidade de mantermos por um bom tempo a atual política de afrouxamento monetário implementada pelo BACEN será fundamental para a retomada da nossa economia.

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 abril de 2020. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2020, aos detentores de cotas em 30 de abril 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 abril, a Receita Imobiliária foi impactada pela antecipação de um aluguel relevante que havia sido quitado no mês anterior pelo inquilino e portanto não foi recebido pelo Fundo neste mês; pelo pagamento do IPTU anual dos galpões, que foi reembolsado por parte dos locatários dentro do mês de maio, sendo o restante a ser reembolsado de forma parcelada por dois inquilinos; e pelo pagamento da despesa de energia de um locatário, cujo reembolso ocorrerá com um mês de defasagem.

HLOG11	abr-20	2020	Início
Receita Imobiliária	694.588	4.693.001	7.689.976
Renda Imobiliária	694.588	4.693.001	7.689.976
Lucro Operações	-	-	-
Receita Financeira	39.501	147.025	332.319
Renda Fixa	6.501	34.954	172.918
FII's Líquidos	33.000	112.071	159.402
Total de Receitas	734.089	4.840.026	8.022.295
Total de Despesas	(512.063)	(986.588)	(1.414.033)
Despesas Imobiliárias	(375.395)	(441.783)	(584.492)
Despesas Operacionais	(136.667)	(544.805)	(829.541)
Resultado	222.027	3.853.438	6.608.262
Rendimento HLOG11	976.500	3.906.000	6.541.000
Resultado Médio / Cota	0,14	2,49	0,61
Rendimento Médio / Cota	0,63	2,52	0,60

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

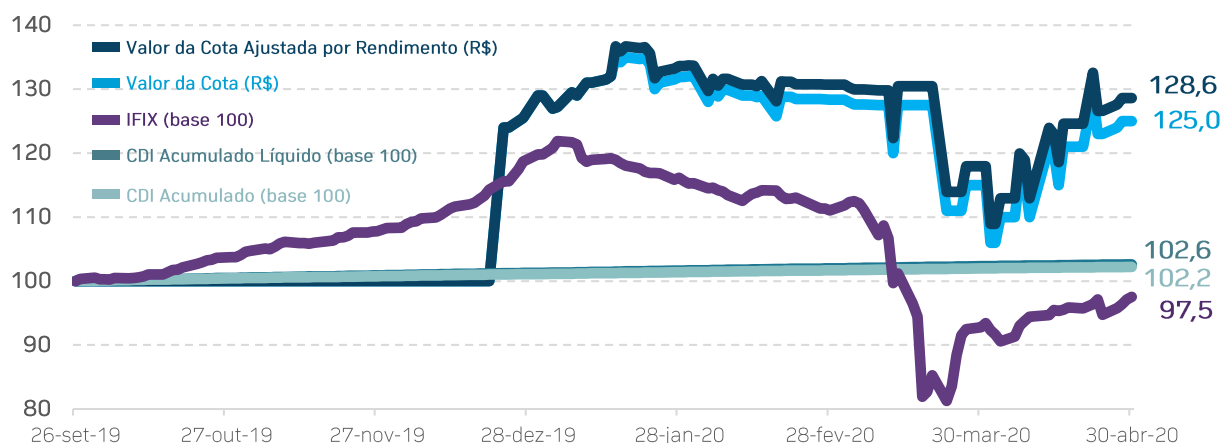
A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto 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	abr-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	115,00	129,00	100,00
Renda Acumulada	0,55%	2,78%	3,59%
Ganho de Capital Líq.	6,96%	-3,10%	20,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	7,52%	-0,32%	23,86%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	149,46%	-0,99%	43,96%
% CDI Líquido	3108%	-	1080%
Retorno Total Bruto	9,2%	-0,3%	28,6%
IFIX	4,4%	-18,6%	-2,5%
% do IFIX	211%	-	-

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.



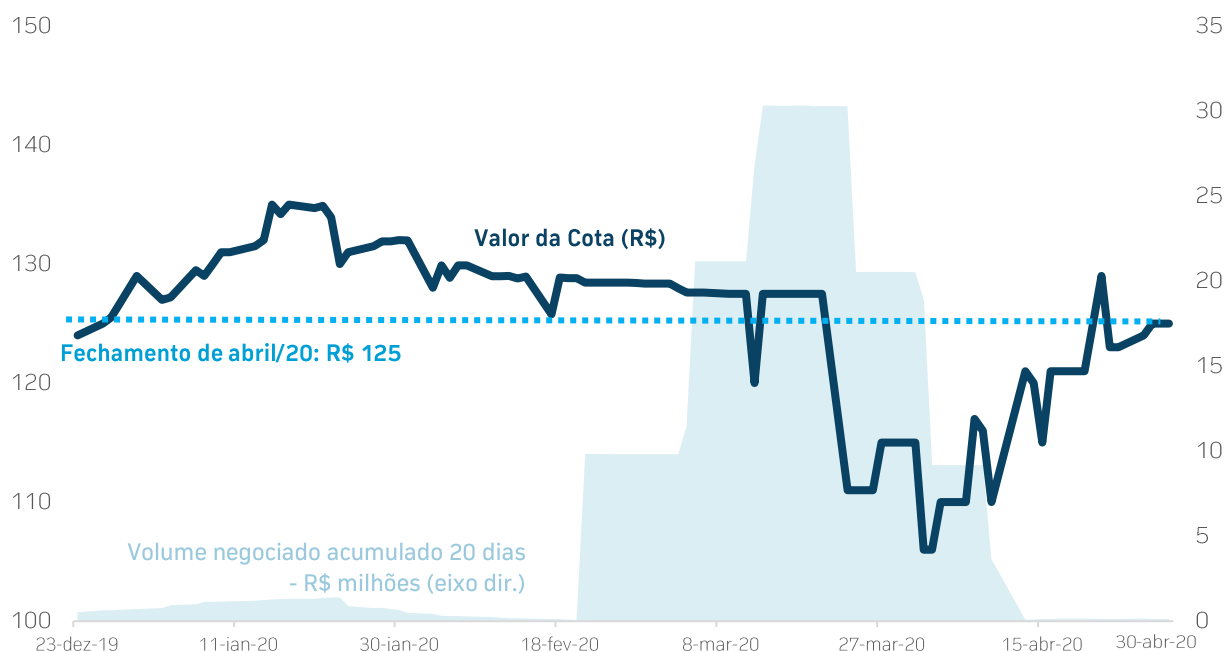
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 125,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 193,7 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 110,91. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 83% dos pregões da B3.

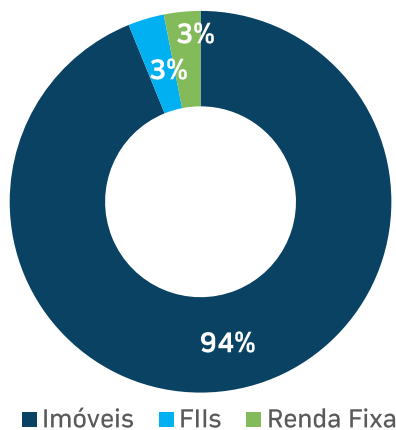
	abr-20	2020	Início*
Presença em pregões	85%	82%	83%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,14	31,21	31,93
Giro (em % do total de cotas)	0,08%	16,21%	16,59%

* 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

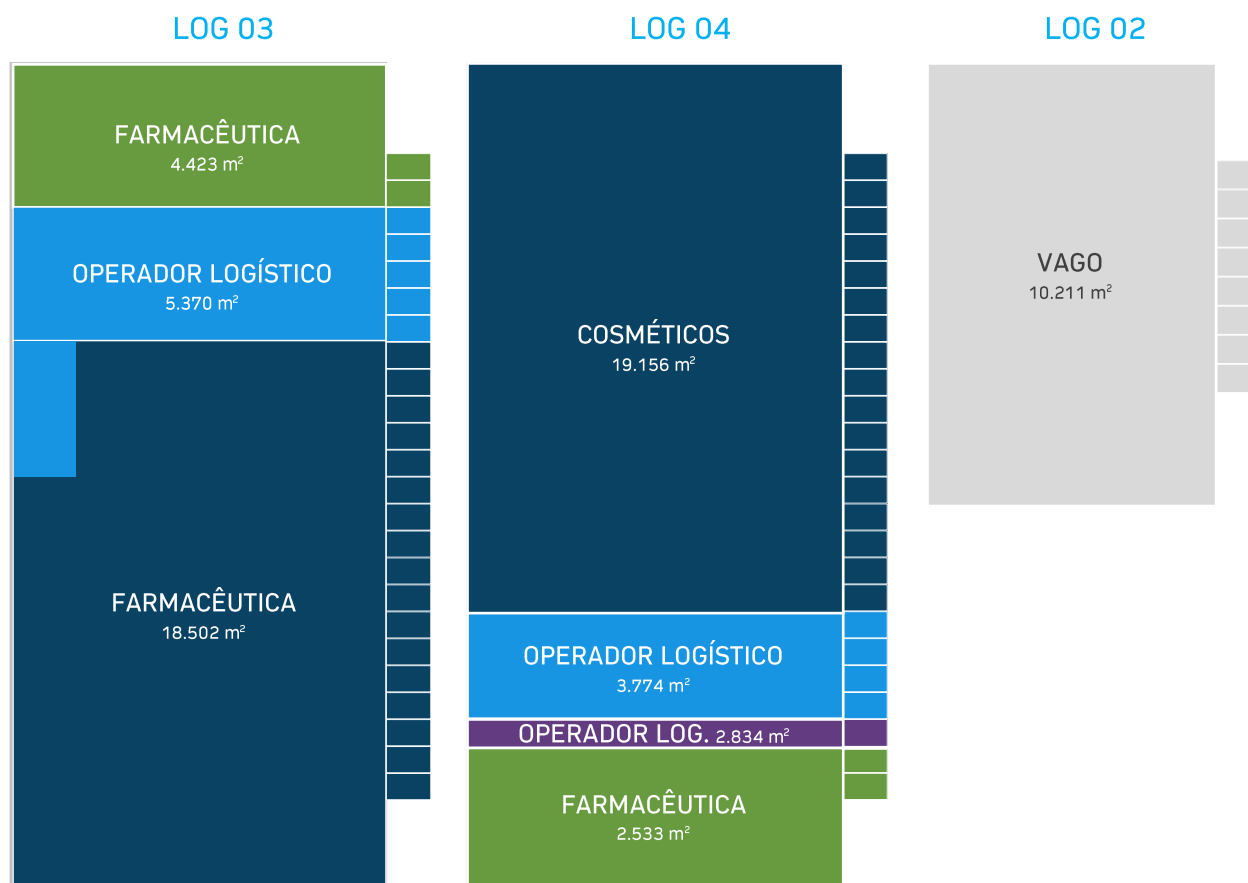
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



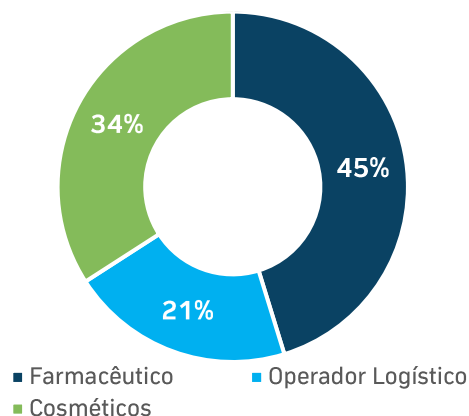
O Fundo encerrou o mês de abril de 2020 com investimento em três galpões, que somam aproximadamente 66,8 mil m² de ABL. Os imóveis estão inseridos no condomínio Citlog Sul de Minas, empreendimento localizado na cidade de Varginha, concebido para atuar como um hub logístico multimodal.

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.



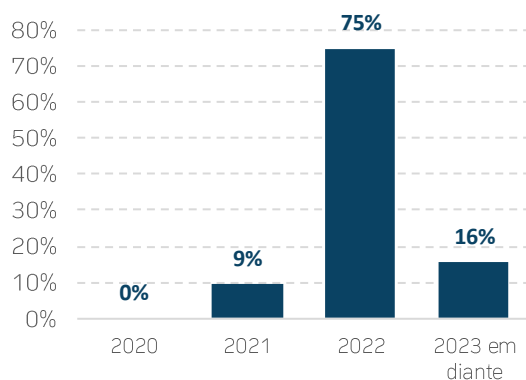
Setor atuação locatários (% receita)



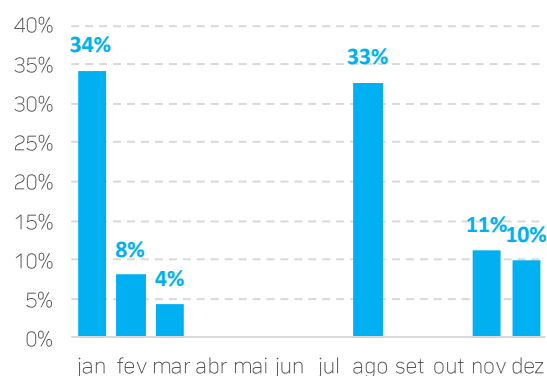
Carteira de Imóveis

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)



Em abril-20 o Fundo finalizou o projeto que prevê a adaptação do sistema de combate a incêndio do imóvel e iniciou o processo de cotação para a execução das obras que contemplam: instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações.

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. Devido à pandemia da COVID-19, os processos podem ser impactados, uma vez que muitos fornecedores e prestadores de serviço desaceleraram o ritmo dos trabalhos e o início das obras ainda depende da aprovação do projeto junto ao Corpo de Bombeiros. Os serviços devem ser iniciados e finalizados no segundo semestre deste ano.

Ainda devido à situação atual, as negociações referentes à ocupação da única área vaga também sofreram uma desaceleração. A equipe permanece trabalhando ativamente para a locação da área remanescente do Log 02.

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 03 e LOG 04 (81,9% da carteira)

Participação do Fundo
100%

Localização
Varginha - MG

Área do terreno
133.148,18 m²

Área locável
56.591,78 m²

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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br