

Hedge Logística FII

HLOG11

OUTUBRO 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\$ 112,32****COTA DE MERCADO****R\$ 117,25****VALOR DE MERCADO****R\$ 198,2 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.690.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****738****ABL PRÓPRIA****66,3 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

Duas 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

Em outubro não conseguimos resolver as discussões que ficaram em aberto em setembro, a saber, na nossa visão, o endereçamento definitivo da questão fiscal, a intensidade da manutenção da assistência aos mais necessitados e as polêmicas relacionadas à nossa política ambiental.

Por outro lado algumas questões começam a ficar mais claras, com a definição da eleição americana e a reta final das eleições municipais aqui no Brasil. Acreditamos que a vitória de Joe Biden deve trazer o Brasil para um discurso mais pragmático nas questões ambientais, o que deve contribuir para a atração de um volume maior de investimento estrangeiro. Com relação às eleições municipais, aparentemente caminhamos para atenuar a polarização vista nas eleições de 2018, com uma maior prevalência de candidatos de centro em relação aos extremos de direita ou esquerda; deixando de lado juízos de valor, esse cenário sem dúvida deve contribuir para diminuir a volatilidade dos mercados.

Com relação à pandemia da COVID-19, assistimos com surpresa e apreensão ao aumento do número de casos no hemisfério norte e ainda não sabemos se essa segunda onda virá para o Brasil ou não. O que ficou bem claro é que os resultados das empresas no terceiro trimestre surpreenderam positivamente, tanto aqui como no exterior, ou seja, se por um lado temos resultados que justificam um grande otimismo em relação aos mercados, do outro há a realidade de um novo lock down na Europa e um retorno às incertezas que a pandemia trouxe aos mercados.

Voltando à nossa realidade, precisamos destravar a questão do orçamento para 2021 e com isso começar a ter uma maior previsibilidade sobre o cenário econômico. Acreditamos que o imenso esforço fiscal que foi feito para enfrentar as consequências da pandemia foi realmente necessário e a sociedade brasileira se beneficiou dessa política: encontramos pessoas que estavam fora das estatísticas e demos a elas uma condição de vida melhor do que experimentavam anteriormente; não podemos perder esse momento e devemos nos organizar para incluir esses brasileiros na sociedade de uma forma digna e definitiva. Isso posto, não podemos perder de vista que temos que encontrar recursos para financiar esse processo, de modo a manter uma política econômica responsável e credibilidade para indicar que somos solventes e aptos a receber e respeitar o investimento estrangeiro para financiar avanços que venham a beneficiar o nosso mercado e remunerar de forma razoável o risco que os investidores incorrem quando escolhem o Brasil como destino de seus investimentos.

Nessa linha, temos que definir os caminhos para a saída do processo de intervenção do Estado na economia e escolher a estratégia que vamos seguir para voltar ao mercado e apresentar o Brasil como uma grande alternativa de investimento nessa realidade de juros muito baixos em que vivemos atualmente. Para tanto, é necessário endereçar as questões do pacto federativo e da reforma administrativa até o fim desse ano. Quanto à reforma tributária, nem temos mais esperança que saia esse ano, com um calendário tão apertado, o que nessa conjuntura é até melhor, pois nos dá mais tempo para preparar e acordar com a sociedade um resultado mais definitivo para essa reforma que talvez seja o epicentro de uma solução para as questões fiscais que nos atrasam em nosso caminho rumo ao desenvolvimento pleno que almejamos.

Com todas essas questões em aberto, não surpreende que os mercados em outubro tenham tido mais volatilidade e tanto as ações quanto os FIIs tenham experimentado queda. No entanto, seguimos com muita confiança de que vamos ver um rally nesse último trimestre e terminar 2020 em condições mais otimistas do que vemos nas análises de hoje.

Realmente temos visto um repique inflacionário que assusta e nos deu essa experiência inédita de juros negativos, mas o equilíbrio está próximo e não deve ser com juros dessa magnitude, mas sim em um cenário que permita inflação e juros equilibrados e mais baixos que a realidade que vivemos nos últimos trinta anos; com isso, um grande convite a investir será endereçado tanto aos investidores nacionais quanto aos estrangeiros.

Como vocês podem ver, estamos otimistas em relação ao futuro e acreditamos que o investimento em renda variável e em produtos alternativos como os FIIs serão o diferencial para uma boa rentabilidade nos próximos meses.

Mais uma vez, obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

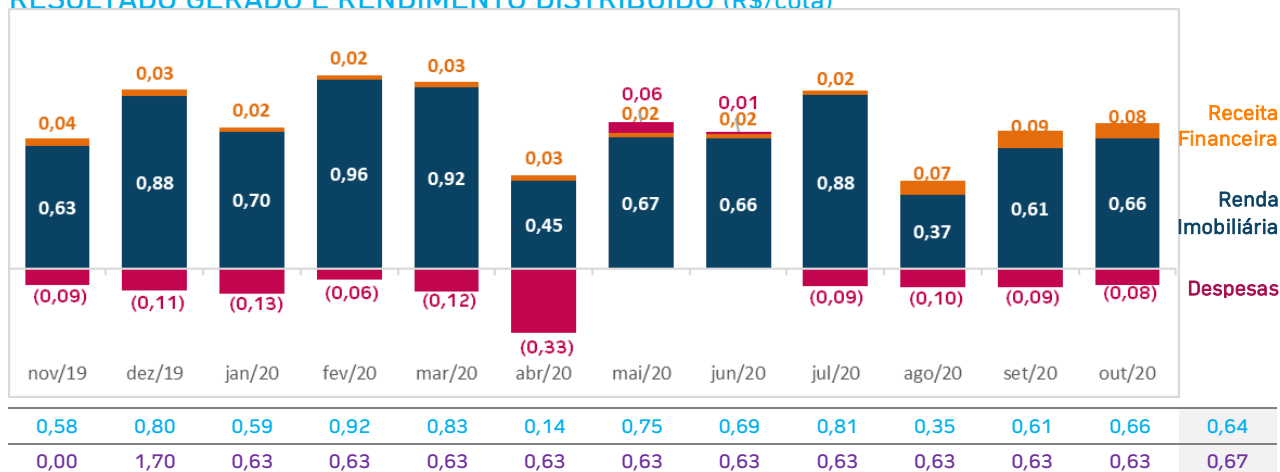
O Fundo distribuirá R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2020, considerando as 1.690.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2020, aos detentores de cotas em 30 de outubro de 2020.

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	out-20	2020	12 Meses	Início
Receita Imobiliária	1.118.452	10.896.740	13.230.534	13.893.716
Renda Imobiliária	1.118.452	10.896.740	13.230.534	13.893.716
Lucro Operações	-	-	-	-
Receita Financeira	130.811	663.706	774.746	849.000
Renda Fixa	2.671	61.909	125.620	199.873
FIs Líquidos	26.400	320.427	367.757	367.757
FIs Estratégicos	101.740	281.369	281.369	281.369
Total de Receitas	1.249.263	11.560.446	14.005.280	14.742.715
Total de Despesas	(142.154)	(1.488.643)	(1.797.706)	(1.916.088)
Despesas Imobiliárias	9.057	(157.082)	(202.016)	(299.791)
Despesas Operacionais	(151.211)	(1.331.561)	(1.595.690)	(1.616.297)
Resultado	1.107.109	10.071.803	12.207.574	12.826.627
Rendimentos Recibos Emissão	-	15.777	15.777	15.777
Resultado HLOG11	1.107.109	10.056.026	12.191.797	12.810.850
Rendimento HLOG11	1.064.700	10.029.600	12.664.600	12.664.600
Resultado Médio / Cota	0,66	0,63	0,64	0,62
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,63	0,67	0,62

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. FIs Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIs não estratégicos, adquiridos para melhor alocação de caixa. FIs Estratégicos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIs considerados estratégicos, que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos preponderantemente destinados à exploração logística e industrial. 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 e B3. Fonte: Hedge / Itaú.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)



Resultado - Rendimento

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%.

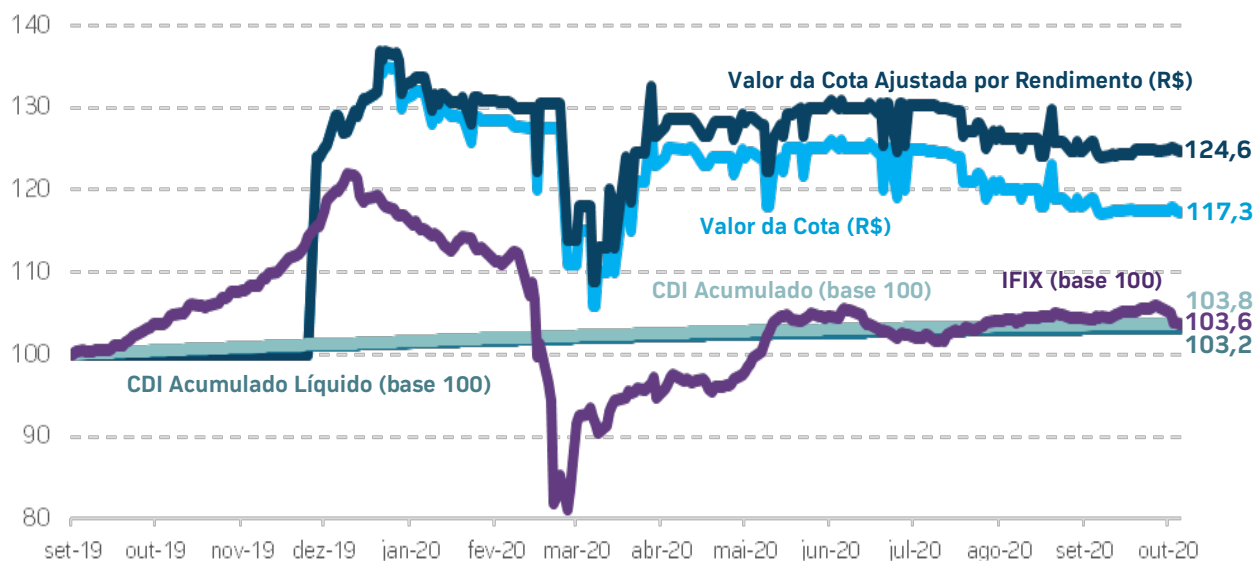
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, nos últimos 12 meses e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada 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	out-20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	118,00	129,00	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,53%	5,71%	7,37%	7,37%
Ganho de Capital LÍq.	-0,64%	-9,11%	13,80%	13,80%
TIR LÍq. (Renda + Venda)	-0,10%	-3,51%	21,91%	21,84%
TIR LÍq. (Renda + Venda) a.a.	-1,22%	-4,22%	22,11%	19,84%
% CDI Líquido	-	-	802%	685%
Retorno Total Bruto	-0,1%	-3,4%	24,6%	24,6%
IFIX	-1,0%	-13,5%	-0,9%	3,6%
% do IFIX	-	-	-	676%

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.



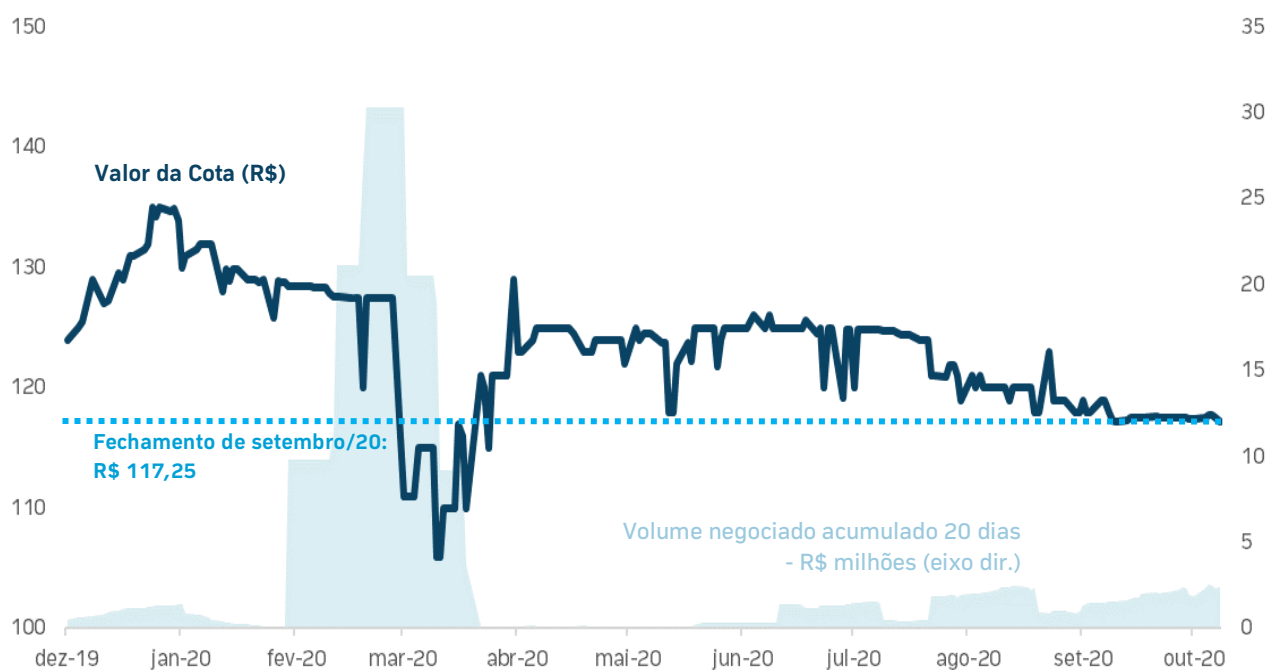
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 117,25, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 198,15 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 112,32. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 91% dos pregões da B3.

	out-20	2020	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	91%	91%	91%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,49	39,59	40,31	40,31
Giro (em % do total de cotas)	1,3%	20,2%	20,6%	20,6%

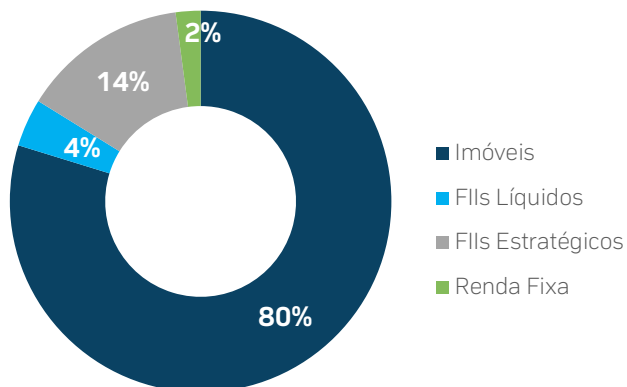
* Considera os pregões a partir de 23 de dezembro de 2019, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

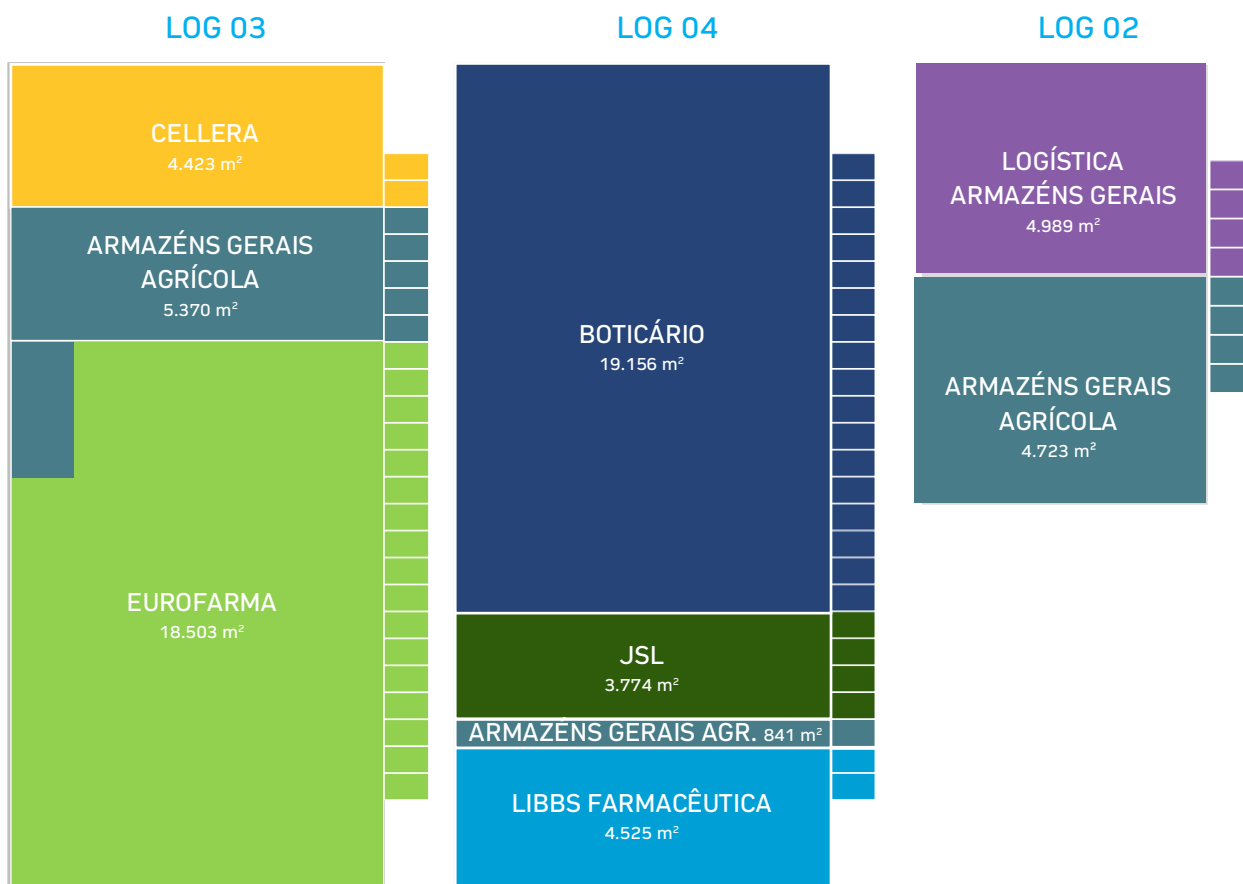


Fonte: Hedge

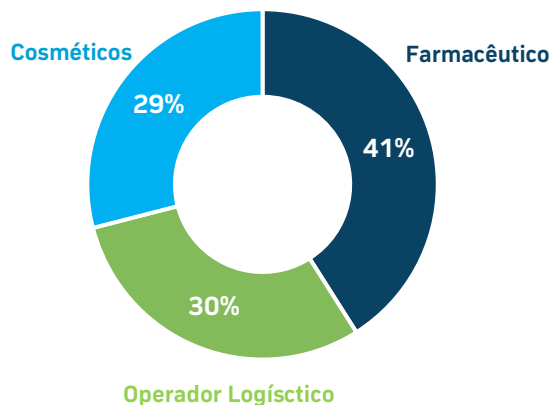
O Fundo encerrou o mês de outubro de 2020 com investimento direto em três galpões, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. Os imóveis estão inseridos no condomínio Citlog Sul de Minas, empreendimento localizado na cidade de Varginha, concebido para atuar como um hub logístico multimodal.

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 100% ocupados, com contratos típicos de locação, conforme mapa de locações abaixo.



SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



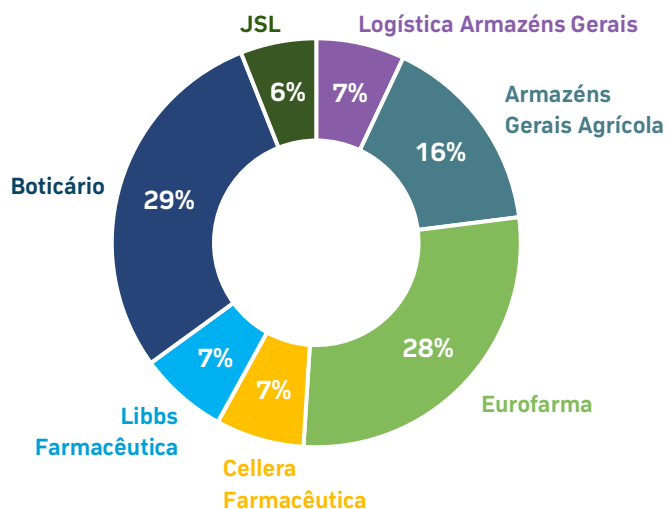
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	3
Área bruta locável	66.303,33 m²
Vacância física	0,00%
Vacância financeira	0,00%

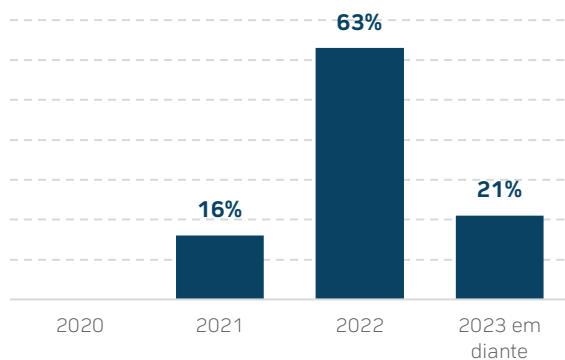
Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)



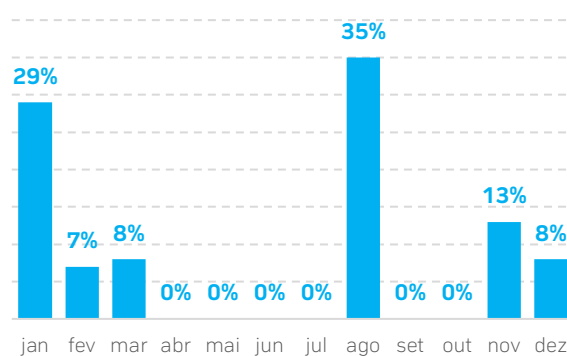
Fonte: Hedge

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

O Fundo encerrou o mês com 100% dos imóveis locados. 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.

As conversas para a locação das áreas com previsão de desocupação no final deste ano, Módulos 05 e 04 (parte) do Galpão Log 03 e Módulo 08 (parte) do Galpão Log 04, evoluíram em outubro e as negociações se encontram na fase de análise das minutas dos contratos.

O projeto do sistema de combate a incêndio do Log 02 já está em andamento e contempla: 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 tiveram início em setembro e a conclusão está prevista para fevereiro de 2021.

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 03 e LOG 04 (74,28% 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 (12,35% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização Varginha - MG	Área do terreno 40.557,97 m ²	Área locável 9.711,55 m ²
-------------------------------	------------------------------	---	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FOTOS DO EMPREENDIMENTO

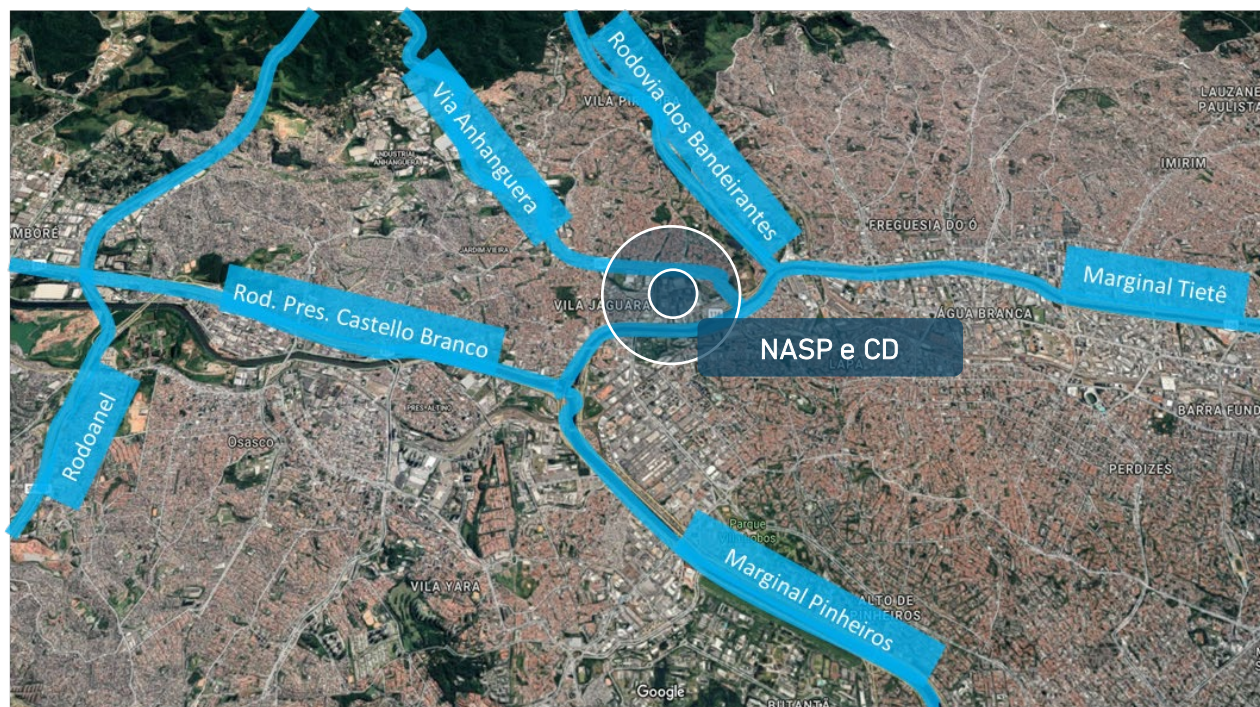


NASP

NASP NATURA (15,30% 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



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



Fonte: Dal Pian Arquitetos

Sede Administrativa e Edifício Anexo

Respeitando as condições naturais do terreno, pensou-se em um edifício como uma Torre Horizontal transparente e de grande permeabilidade, de aproximadamente 100 metros de comprimento. Como um corpo “flutuando” em meio à exuberante vegetação, o projeto do NASP une eficiência energética e menor impacto ambiental à estética e paisagismo apurados, com a fachada toda em vidro. Cabe destacar ainda que passarelas que transpassam as copas das árvores, jardins, áreas verdes e espelhos d’água invadem sua massa construída e equilibram sua volumetria.

Internamente, um vazio central dá espaço para um jardim interno, cercado por ambientes de convivência. Com espaço para receber 1,6 mil funcionários, o imóvel abriga diversas áreas administrativas e operacionais da empresa de forma integrada. Espaços de trabalho pouco convencionais – dinâmicos, fluídos e extrovertidos, além de 160 locais para reuniões, auditório, restaurante, berçário, Espaço Saúde, Espaço Bem Estar, banco, lanchonete, farmácia entre outros. Com o novo lugar, a Natura mudou estratégias e integrou equipes que lidam diretamente com as consultoras de beleza da companhia.

Além disso, todo o complexo possui atenção especial para a acessibilidade e sustentabilidade, tendo certificação LEED GOLD.



Centro de Distribuição



O Centro de Distribuição possui área de 29.593 m², pé direito de 12 metros e 18 docas operacionais. Possui sistema de ar condicionado central, capacidade de piso de 4 toneladas/m² e recebeu investimentos elevados por parte da Natura, que adquiriu equipamentos modernos com foco na otimização logística.

Tem vocação natural para o delivery *last mile*, dada sua localização privilegiada na entrada da cidade de São Paulo.

NASP NATURA – 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
Árwa do terreno	112 ,il m ²		
Área construída	28.922,14 m ²	5.091,00 m ²	29.592,53 m ²
Certificações	LEED GOLD		
Classificação	AAA		
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

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

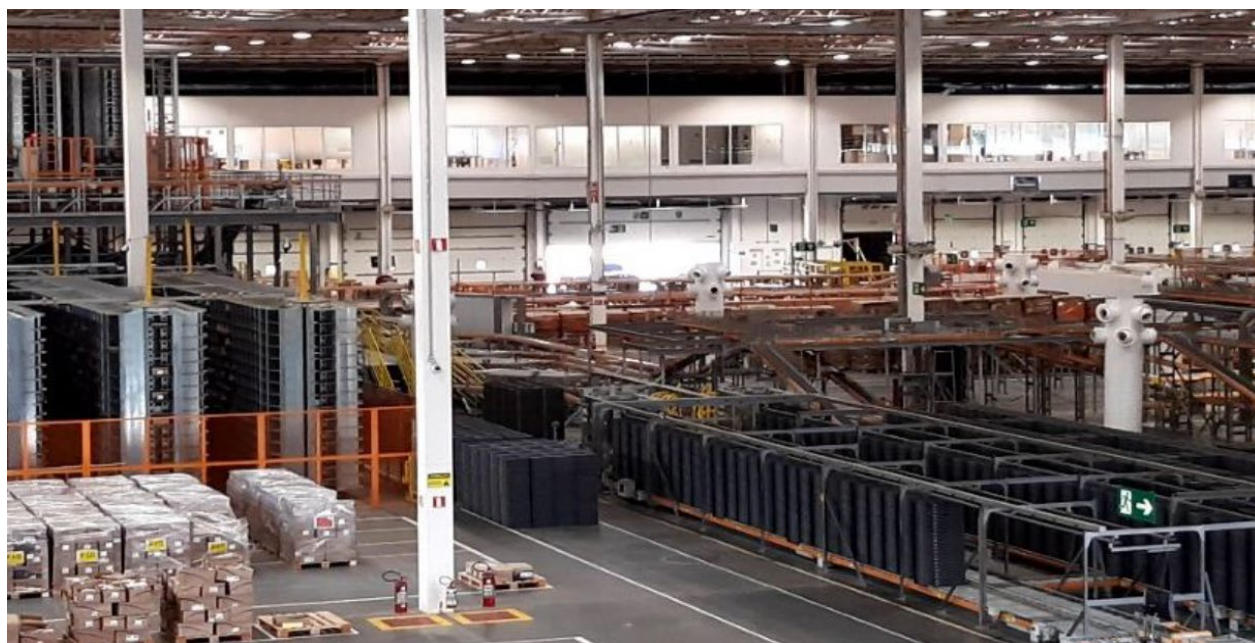
Com uma história de 51 anos, a Natura se transformou na maior multinacional brasileira de cosméticos, presente em mais de 100 países e 4ª maior empresa de beleza do mundo.

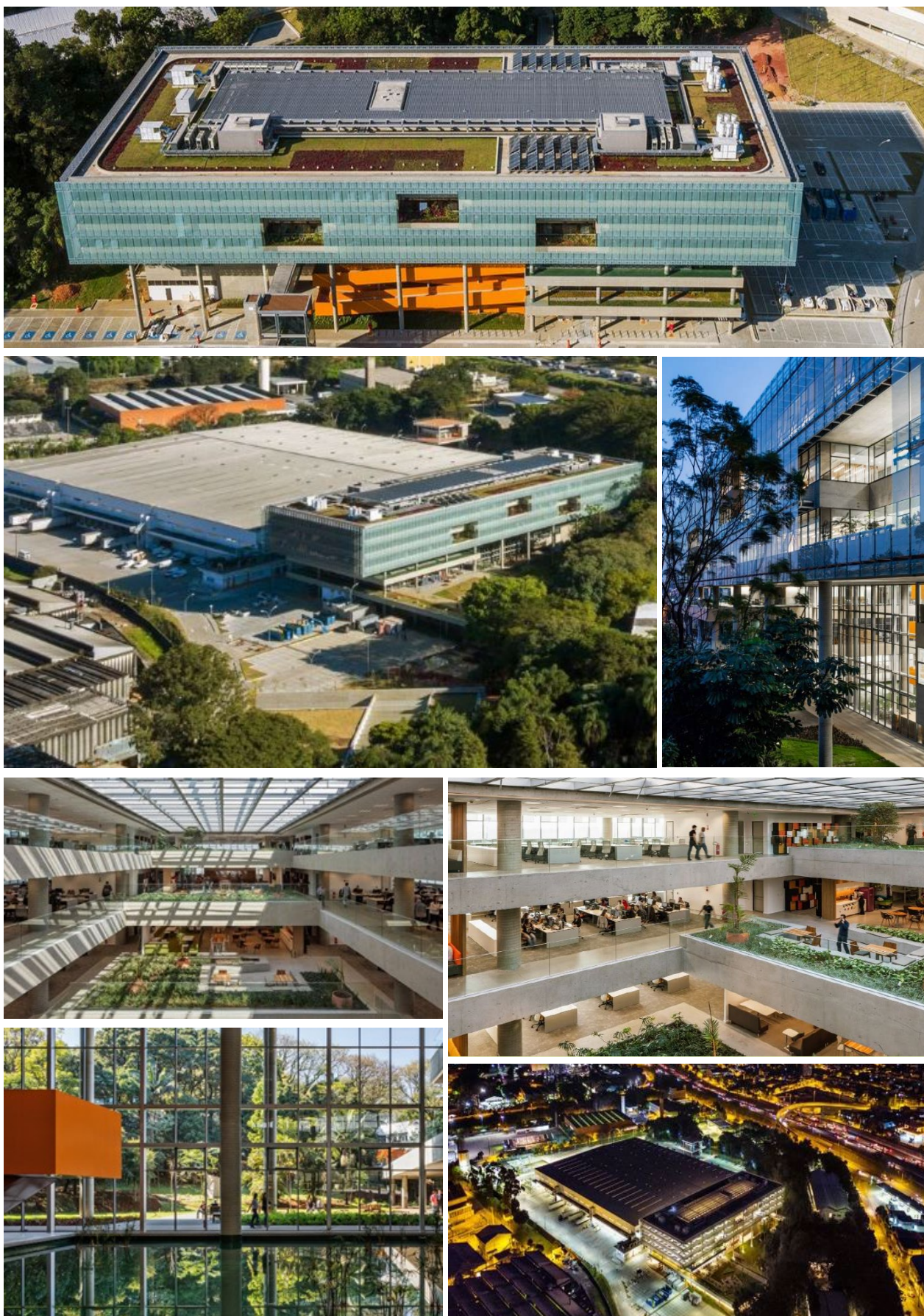
Dona das marcas Natura, Avon, The Body Shop e Aesop, o grupo conta com 6,3 milhões de consultoras de vendas, 3 mil lojas próprias e franqueadas e 40 mil colaboradores e associados.

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 10 de setembro 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"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, encerrada no dia 2 de outubro de 2020 ("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, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre:

- (i) a aquisição da totalidade do imóvel denominado Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto SP pelo valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), detido pelo TCP Industrial Fundo de Investimento em Participações – Capital Semente, inscrito no CNPJ sob o nº 15.089.704/0001-50, também gerido pela Gestora, nos termos da proposta de aquisição enviada pelo Fundo ("Proposta de Aquisição");
- (ii) orientação de voto a ser seguida pela Gestora na assembleia geral de cotistas do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("PQAG11"), ora fundo de investimento investido pelo Fundo, a ser realizada em 5 de outubro de 2020 ("AGE do PQAG11"), para que a Gestora vote, em nome do Fundo, pela aprovação dos itens constantes da ordem do dia da AGE do PQAG11, cuja redação integral consta do Anexo II à presente convocação; e
- (iii) a alteração do parágrafo 3º no artigo 31, exclusão do parágrafo 5º e alteração do parágrafo 6º do artigo 39 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas.

Puderam participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Administradora ressaltou que a convocação desta Consulta Formal deu-se unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, bem como a Proposta da Administradora e da Gestora e a Proposta de Aquisição foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

Por fim, a Administradora informou que a deliberação da ordem do dia deve ser tomada por maioria de votos dos Cotistas manifestados na Consulta Formal, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

Na mesma data, a Administradora e Gestora do Fundo, apresentaram proposta para as deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, que deliberou sobre a (i) aquisição da totalidade do imóvel denominado Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto-SP pelo valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), detido pelo TCP Industrial Fundo de Investimento em Participações – Capital Semente, inscrito no CNPJ sob o nº 15.089.704/0001-50, também gerido pela Gestora, nos termos da proposta de aquisição enviada pelo Fundo ("Proposta de Aquisição"); (ii) orientação de voto a ser seguida pela Gestora na assembleia geral de cotistas do PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 ("PQAG11"), ora fundo de investimento investido pelo Fundo, a ser realizada em 5 de outubro de 2020 ("AGE do PQAG11"), para que a Gestora vote, em nome do Fundo, pela aprovação dos itens constantes da ordem do dia da AGE do PQAG11, e (iii) a alteração

do parágrafo 3º no artigo 31, exclusão do parágrafo 5º e alteração do parágrafo 6º do artigo 39 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas.

Em relação ao item (i) da ordem do dia, a recomendação da Administradora e da Gestora foi pela aprovação da matéria. A aquisição do Condomínio Logístico Industrial Salto por R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) permitirá ao Fundo, por meio da realização de uma emissão de cotas, aumentar seu tamanho, o potencial de liquidez, diluir custos fixos e aumentar a diversificação da carteira de investimentos. A Gestora possui grande conhecimento sobre o ativo em questão, por ser a atual responsável pela gestão do fundo de investimento que detém participação majoritária no empreendimento. Neste sentido, entende que o valor e as condições do negócio estão adequados ao imóvel, à avaliação patrimonial, aos contratos de locação atualmente existentes e ao mercado em que o condomínio se situa. O imóvel possui 31.400 m² de área locável dividida em 21 módulos e atualmente conta com quatro locatários ocupando 89,64% da área por um valor mensal médio 2 estimado para os próximos doze meses de aproximadamente R\$ 284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais). O vendedor garantirá ao Fundo, por até 18 (dezoito) meses após conclusão da operação, renda mensal de R\$ 316.000,00 (trezentos e dezesseis mil reais), o que equivale a um cap rate de 8,43% ao ano sobre o valor de aquisição. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação. A viabilidade desta transação considera a manutenção do nível de distribuição de rendimentos atuais do Fundo e está em linha com a política de investimentos do Fundo.

Em relação ao item (ii) da ordem do dia, a recomendação da Administradora e da Gestora foi pela aprovação da matéria, tendo em vista a qualificação da Administradora para a assunção de tais responsabilidades, garantindo ao Fundo investido excelência na prestação do serviço e confiabilidade das informações disponibilizadas ao mercado em geral.

Quanto ao item (iii) da ordem do dia, a Administradora sugere a modernização da redação do Regulamento do Fundo de forma a acompanhar os avanços regulatórios e as novas ferramentas e formas de comunicação entre o Fundo e os Cotistas.

Em 10 de setembro de 2020, o HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), representado por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., empresa com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Proponente"), apresentou PROPOSTA DE AQUISIÇÃO da totalidade do CONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL SALTO, localizado na cidade de Salto, estado de São Paulo, na Rodovia SP-075, km 44, Bairro Olaria, CEP 13329-400, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto-SP.

Em 14 de setembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, naquela data, acordo comercial para aquisição da totalidade de um galpão de uso industrial localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$ 49.500.000,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais) ("Transação").

O imóvel está atualmente locado para empresa multinacional de primeira linha na modalidade típica, com vigência até 2025. O cap rate da operação é estimado em 8,25% (os valores mencionados não consideram os custos relacionados à Transação) e a viabilidade da Transação considera a manutenção do nível de distribuição de rendimentos atuais do Fundo. A Transação atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento e é condicionada ao resultado favorável das auditorias e à captação de recursos pelo Fundo.

Em 20 de setembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, naquela data, Memorando de Entendimentos para aquisição da totalidade de um condomínio logístico de alto padrão

localizado em uma das principais regiões do estado de São Paulo, em fase de construção, com entrega prevista para o quarto trimestre de 2021 ("Ativo").

O valor da transação é de R\$ 340.840.943,00 (trezentos e quarenta milhões, oitocentos e quarenta mil, novecentos e quarenta e três reais), com pagamento de aproximadamente 50% do preço no ato da assinatura dos instrumentos definitivos e o saldo quando da finalização e entrega da obra.

O cap rate da operação é estimado em 7,90%. O vendedor garantirá ao Fundo renda mensal equivalente a 7,90% ao ano sobre os valores desembolsados desde a data do pagamento, por até 12 (doze) meses após a entrega da obra. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação. A viabilidade da transação considera a manutenção do nível de distribuição de rendimentos atuais do Fundo.

Em 21 de setembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), que, naquela data, foi celebrado o "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 3ª Emissão do Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário" ("Ato de Aprovação"), por meio do qual a Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 3ª emissão do fundo ("Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente) a ser distribuídas com esforços restritos de distribuição ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 23 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Diante do exposto, a Administradora informa aos Cotistas e ao mercado em geral que será assegurado aos Cotistas que forem detentores de Cotas do Fundo em 29 de setembro de 2020 o direito de preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão. Esclarecemos que a 3ª Emissão terá início quando for divulgado Fato Relevante específico comunicando o início da Oferta Restrita à CVM, o qual será oportunamente comunicado ao mercado e indicará o cronograma final da Oferta Restrita.

Em 29 de setembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), que, naquela data, teve início a distribuição pública primária de cotas da 3ª emissão do Fundo ("Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente) a serem distribuídas com esforços restritos de distribuição ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 23 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Em 02 de outubro 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 os cotistas acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos, representando 96,25% (noventa e seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) da base votante, a aquisição da totalidade do imóvel denominado Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto-SP pelo valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), detido pelo TCP Industrial Fundo de Investimento em Participações – Capital Semente, inscrito no CNPJ sob o nº 15.089.704/0001-50, também gerido pela Gestora, nos termos da Proposta de Aquisição. Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos

Cotistas votantes a orientação de voto a ser seguida pela Gestora na AGE do PQAG11, para que a Gestora vote, em nome do Fundo, pela aprovação dos itens constantes da ordem do dia da AGE do PQAG11. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 88,80% (oitenta e oito inteiros e oitenta centésimos por cento) de votos favoráveis e 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) de abstenções. Em relação ao item III da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos, representando 96,25% (noventa e seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) da base votante, a alteração do parágrafo 3º no artigo 31, exclusão do parágrafo 5º e alteração do parágrafo 6º do artigo 39 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas.

Em 14 de outubro de 2020, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 14 de setembro de 2020, que firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças ("CCV"), 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\$ 49.500.000,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais) ("Preço"), a ser pago integralmente à vista no ato da outorga da Escritura, desde que superadas as condições precedentes definidas. O imóvel 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 cap rate da operação é de 8,23%. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação.

Em 21 de outubro de 2020, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento do prazo para exercício, pelos Cotistas do Fundo, do Direito de Preferência na subscrição de Cotas da 3ª Emissão. Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, foram subscritas 142.912 (cento e quarenta e duas mil, novecentas e doze) cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 16.091.891,20 (dezesseis milhões, noventa e um mil, oitocentos e noventa e um reais e vinte centavos), remanescendo, no âmbito da Oferta Restrita, 867.088 (oitocentas e sessenta e sete mil e oitenta e oito) Cotas da 3ª Emissão não subscritas, que perfazem o montante de R\$ 97.634.108,80 (noventa e sete milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, cento e oito reais e oitenta centavos).

Em 03 de novembro de 2020, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora" e "Intermediário Líder", conforme o caso), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento do prazo para manifestação, pelos Cotistas do Fundo, do Direito de Subscrição das Sobras de Cotas da 3ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "3ª Emissão" e "Oferta Restrita").

Em 09 de novembro de 2020, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora" e "Intermediário Líder", conforme o caso), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento do prazo para exercício, pelos Cotistas do Fundo, do Direito de Subscrição das Sobras de Cotas da 3ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "3ª Emissão" e "Oferta Restrita").

Durante o período para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras foram subscritas 867.088 (oitocentas e sessenta e sete mil e oitenta e oito) Cotas da 3ª Emissão, correspondentes ao montante total de R\$ 97.634.108,80 (noventa e sete milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, cento e oito reais e oitenta centavos).

O Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e Direito de Sobras recebeu, quando realizada a liquidação, recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquiridas, o qual será convertido em Cotas na abertura dos mercados do dia 3 de dezembro de 2020, podendo ser livremente negociadas na B3 apenas a partir dessa data.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas (HLOG11), o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de novembro de 2020. A partir de dezembro de 2020, com a conversão do recibo de Cotas da 3ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Após a liquidação das Sobras, a Administradora decidiu por exercer as Cotas Adicionais. Portanto, o Montante Total da Oferta Restrita foi acrescido de até 1.550.000 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil) Cotas da 3ª Emissão, a serem distribuídas no âmbito da Oferta Restrita.

Considerando tal decisão, a data de encerramento da Oferta Restrita foi alterada, de 13 de novembro de 2020 para 2 de dezembro de 2020, bem como inserida nova data de liquidação para a Oferta Restrita em 2 de dezembro de 2020, com manutenção da conversão dos recibos em Cotas em 3 de dezembro de 2020 a todos os subscritores, conforme cronograma consolidado abaixo.

O Comunicado completo encontra-se disponível para consulta no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal

Demonstrações financeiras



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