

Hedge Logística FII

HLOG11

FEVEREIRO DE 2021

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 120,07****COTA DE MERCADO****R\$ 118,41****VALOR DE MERCADO****R\$ 503,24 mi****QUANTIDADE DE COTAS****4.250.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****3518****ABL PRÓPRIA*****185,0 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

setembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Esse mês de fevereiro foi realmente surpreendente. Tivemos muita volatilidade em todos os fronts, seja no mercado externo, nas questões políticas e econômicas internas e também na evolução da pandemia.

Vamos começar essa carta fazendo um disclaimer. Não é possível dissociar as inquietações políticas dos desdobramentos que essas questões trazem para o campo econômico e por consequência, seus efeitos nos humores dos mercados.

Por que explicar isso, que para muitos é tão óbvio? Porque nesse mês em especial tivemos exemplos gritantes dessa dinâmica, ou seja, os impactos da forma como foi anunciada a saída do presidente da Petrobrás, Roberto Castello Branco, mexeram com os humores dos investidores e foram determinantes para que os mercados, que iniciaram o mês com um comportamento positivo e bastante promissor, rapidamente mudassem de sinal e, a partir desse evento, o dólar alcançou os níveis mais altos em meses na sua cotação contra o real, o Ibovespa voltou para níveis que não víamos desde novembro de 2020, com expressiva saída de recursos de investidores estrangeiros e o mercado futuro de juros disparou.

Cabe ressaltar que a prerrogativa de troca do presidente da Petrobrás, ainda mais ao fim de seu mandato, sempre será do executivo. Portanto, nada de errado quanto a isso. Porém, a comunicação desse fato não precisava ter sido feita de uma forma tão sugestiva no sentido de passar a intenção de se pretender uma alteração na política de preços da estatal, passando a impressão de que essa mesma política de preços pode ser usada para se fazer política de conveniência com certos setores organizados da sociedade que usam seu peso eleitoral para procurar melhor atender seus próprios interesses.

Os equívocos da política econômica da ex-presidente Dilma Rousseff ainda são muito recentes e fazem com que os investidores muitas vezes exagerem suas reações ao perceber que a condução da política econômica pelo governo atual ameaça se aproximar de situações tão nefastas como foram aquelas que vivemos no governo Dilma que acabaram desorganizando vários setores da economia, principalmente o setor elétrico.

Nas questões sanitárias assistimos ao agravamento da situação difícil que o Brasil já enfrentava. Entramos no pior momento da pandemia com o número de mortos superando os 1.800 ao dia e o número de novos casos ao redor de 70.000/dia. O atendimento hospitalar atingiu o seu limite em vários estados da União e assistimos perplexos filas de pacientes serem formadas para admissão nas UTIs dos hospitais em quase todo o país. O surgimento de novas cepas do coronavírus, com uma capacidade de transmissão maior fez com que a intensidade da propagação da doença acelerasse de uma forma espantosa. Essa situação só se reverterá quando tivermos um ritmo de vacinação mais abrangente e como essa questão não se resolverá no curto prazo, assistiremos a novos lockdowns e seus impactos na economia, em especial no setor de serviços, sem falar no mais importante que é o fato de milhares de vidas serem ceifadas de uma forma triste e que talvez pudesse ter sido evitada ou, pelo menos, reduzida.

Voltando à economia, o destaque vai para a disparada dos juros, de forma que, em determinado ponto, assistimos ao mercado futuro de DI na B3 projetar juros acima de 7,50% para Jan23, o que nos parece desconectado da realidade, mas mostra como o mercado se desestabilizou no fim de fevereiro. Os números finais foram bem ruins: queda do Ibovespa de 4,37%, queda do IMAB de 1,52% e desvalorização do real em relação ao dólar da ordem de 2,49%, lembrando que até o meio do mês de fevereiro todos esses indicadores estavam positivos, com o Ibovespa tendo atingido mais de 121.000, por exemplo. O indicador mais resiliente acabou sendo o IFIX, que subiu 0,25% e segue com variação positiva de 0,57% no ano. Com tudo isso tivemos a percepção do eminente aumento de juros na próxima reunião do COPOM em 18 de março, iniciando um ciclo de aperto monetário que deve levar a SELIC a 4,50% até o fim do ano, em linha com uma inflação nesses mesmos níveis, o que nos levaria ao fim da situação de juros reais negativos que temos visto ao longo dos últimos meses.

Passada a discussão da reintrodução dos benefícios aos mais necessitados e definidos os parâmetros entre R\$ 180,00 e R\$ 375,00 mensais, dependendo da estrutura da família, esperamos que o Congresso vote o Orçamento ainda no mês de março e que possamos começar a discussão da Reforma Administrativa em abril, tirando os holofotes dessas questões mais críticas do momento, como pandemia e auxílio emergencial e voltando a discussão para as reformas estruturantes.

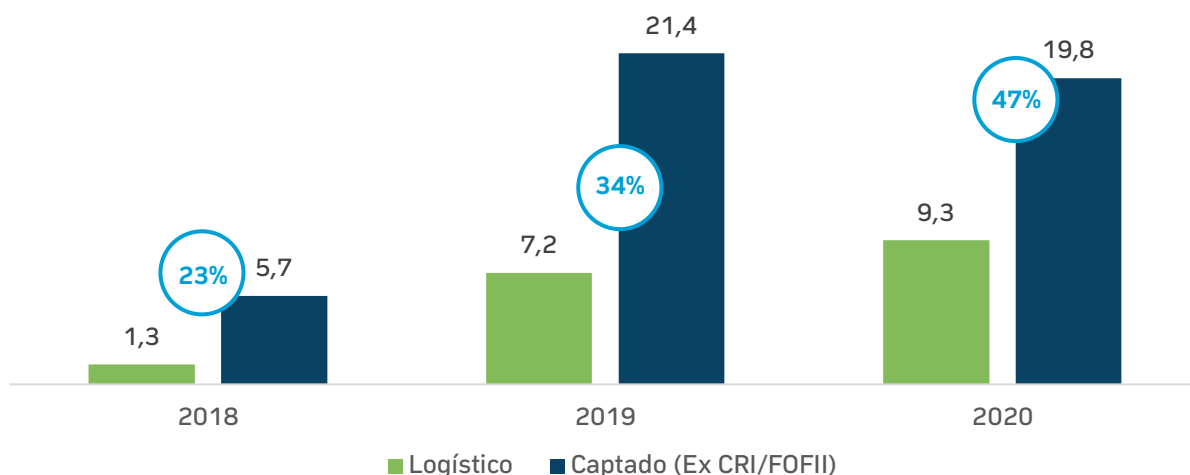
Os destaques no campo externo foram a disparada dos juros, com o Treasury de 10 anos batendo 1,61% e terminando fevereiro com uma alta de impressionantes 42,20% e o receio da volta da inflação. Começa a crescer, principalmente nos EUA, o temor de que a inflação ganhe corpo devido à retomada da atividade econômica e um novo ciclo de alta nas commodities. Os índices das principais bolsas americanas oscilaram bastante com a perspectiva que esse cenário de volta da inflação e alto crescimento do PIB, acima de 7,00%, antecipe o fim da política monetária dovish praticada pelo FED ao longo dos últimos anos e que se esperava fosse continuar no mínimo até o fim de 2022.

Com isso vemos que as incertezas não estão só aqui, mas novas ameaças começam a tumultuar o ambiente de negócios fora do Brasil também. Portanto, faz-se necessário redobrar a atenção às alterações que surjam na política monetária aqui e no exterior. Cabe ressaltar que acreditamos que o comportamento dos mercados nos últimos dias de fevereiro e começo de março foi de um pessimismo exagerado. Temos que conseguir aumentar a velocidade de vacinação da população. Esse, atualmente, é o ponto mais crítico do Brasil. Sem o fim da pandemia, que só será alcançado com um programa de vacinação da população de abrangência ampla e volumosa, não poderemos voltar nossas atenções à melhoria do ambiente de negócios do país. Precisamos tirar a crise sanitária da frente para prosseguirmos com as reformas e com isso retomarmos o caminho do crescimento sustentável.

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

O ano de 2020 foi marcado por uma forte expansão do segmento de imóveis logísticos e industriais, impulsionado pelo crescimento do comércio eletrônico em função dos novos hábitos trazidos pela pandemia. De um segmento com pouca visibilidade entre os desenvolvedores imobiliários no início da década, os galpões se tornaram uma das preferências dos investidores nos últimos anos. No gráfico abaixo trazemos a representatividade dos fundos imobiliários de galpão dentro o total captado em fundos imobiliários nos últimos três anos – de 23% do total captado entre os fundos de imóveis (excluindo-se os fundos de CRI e fundos de fundos) em 2018, o segmento representou 47% do total captado em 2020.

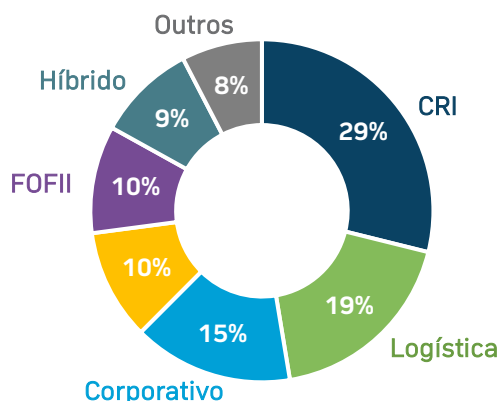
Captações Fundos Imobiliários (em R\$ bi):



Fonte: Hedge / B3 / CVM

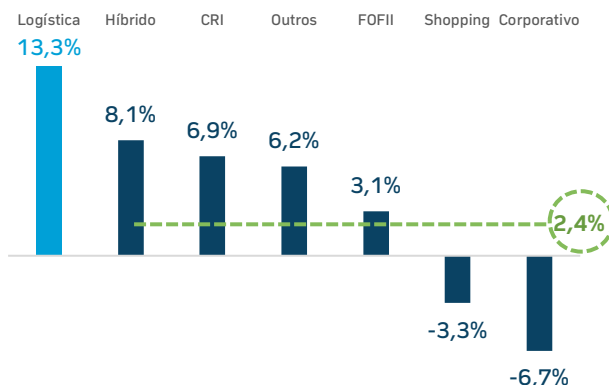
Os fundos imobiliários de galpão fecharam o ano de 2020 com um total de R\$ 18,8 bilhões de valor de mercado e uma participação de 18,5% no IFIX, índice de fundos imobiliários da B3. O destaque do segmento se deu não só pelas captações e aumento da representatividade no índice, mas também pela valorização das cotas no mercado secundário. Os fundos de imóveis logísticos industriais encerraram o ano sendo negociados, em média, com 13,3% de prêmio em relação ao valor patrimonial, enquanto as cotas dos fundos dos demais segmentos fecharam 2020 negociando próximo à cota contábil, apenas 2,4% acima.

IFIX - Representatividade por setor



Fonte: Hedge / B3

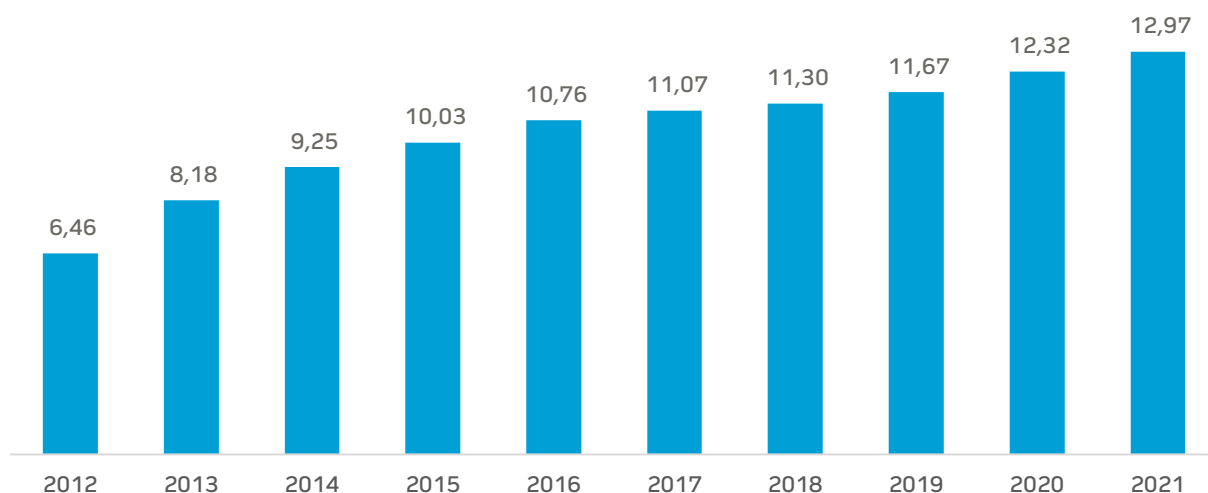
IFIX - Prêmio por segmento



Fonte: Hedge / B3

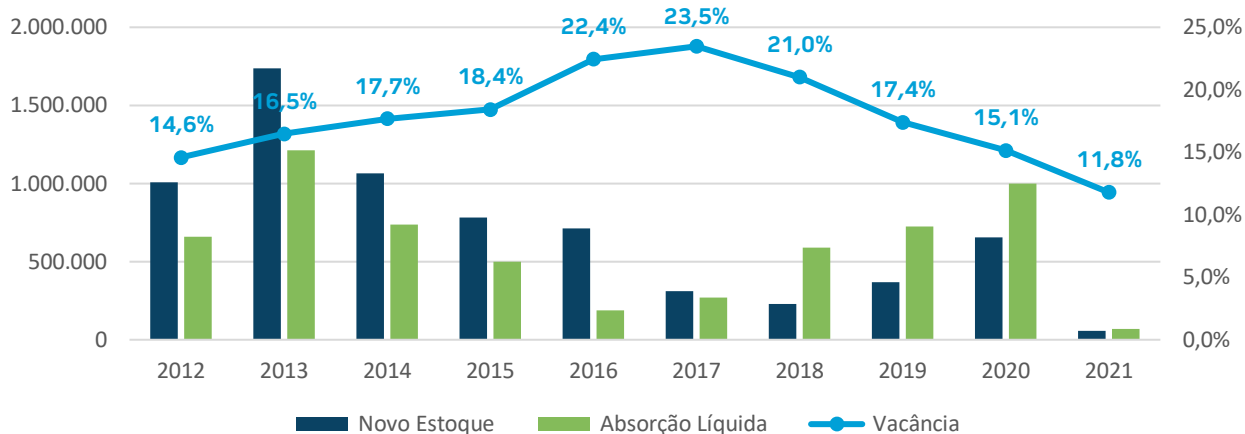
O estoque total dos condomínios logísticos do Estado de São Paulo, principal mercado do país com aproximadamente 62% do estoque nacional, saltou de 6,5 milhões de metros quadrados em 2012 para 12,3 milhões de metros quadrados em 2020.

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



Fonte: Cushman / Hedge (CWBI mar/21)

Ao longo da década, o estoque mais do que dobrou no estado, consolidando o segmento dentro do mercado imobiliário.

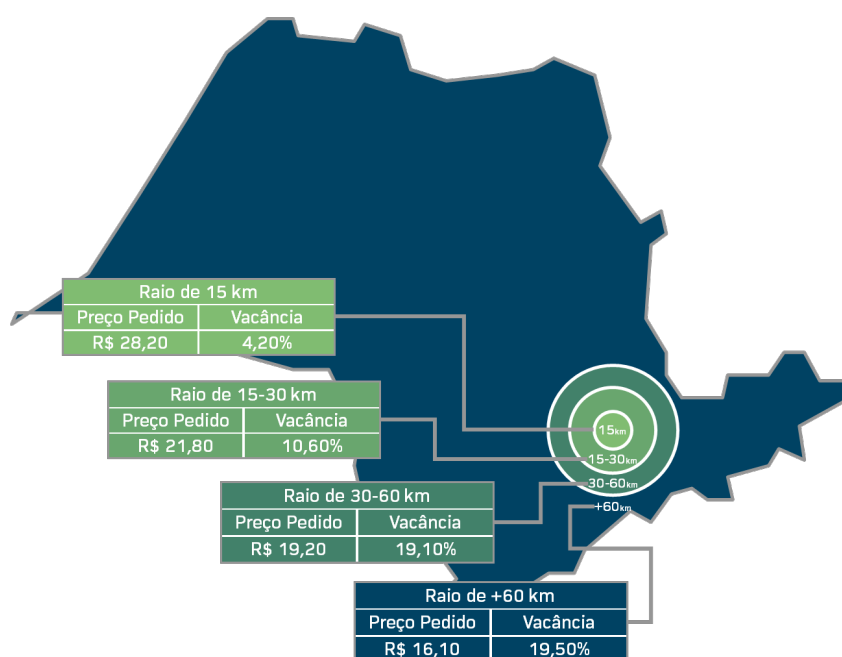


Fonte: Cushman / Hedge (CWBI mar/21)

Como podemos observar no gráfico acima, o elevado número de lançamentos no início da década, acompanhado de uma baixa absorção líquida a partir de 2015, com o início da crise econômica no Brasil, levou a um aumento significativo da taxa de vacância, que chegou ao pico de 23,6% em 2017. Por outro lado, o número reduzido de lançamentos desde 2017 tem possibilitado uma recuperação na taxa de vacância, que terminou 2020 em 15,1%. Além do menor número de novos empreendimentos, essa melhora de cenário se deu pela boa absorção líquida nos últimos três anos, bastante impulsionada em 2020 pelo crescimento do e-commerce, que se beneficiou das mudanças no perfil de consumo aceleradas pela pandemia de COVID-19.

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

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



Fonte: Cushman / Hedge

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

HEDGE LOGÍSTICA FII

Ao longo de 2020, o Hedge Logística FII realizou duas emissões de cotas, encerrando o ano com valor mercado e patrimonial superior a R\$ 500MM. O fundo tem como objetivo investir em uma carteira diversificada, levando em consideração características como localização, preferencialmente próxima aos centros de consumo, infraestrutura de portos, aeroportos e rodovias de alto tráfego ou localizados em distritos industriais e zonas de incentivos fiscais, por exemplo.

Os imóveis também possuem diferentes formatos, sendo galpões isolados, que podem apresentar vantagens de localização, acessos diferenciados e inquilinos de qualidade, ou podem estar inseridos em condomínios. Neste último caso, a existência de administradoras profissionais permite o foco na eficiência da operação e as vantagens se relacionam aos diversos serviços acoplados à propriedade e ao custo reduzido, uma vez que ocorre o rateio de serviços básicos, como controle de acesso e portaria; segurança; limpeza; manutenção; fornecimento de energia e água; coleta e tratamento de esgoto; dados e tecnologia etc.

Além disso, a avaliação do tipo de uso se torna essencial para o entendimento das dinâmicas enfrentadas por cada ativo, uma vez que esta informação se relaciona às condições de ocupação e seus níveis de investimento, tipos de contrato de locação, especificidades técnicas, perspectivas para o ativo, entre outros. Galpões de uso logístico possuem menor necessidade de infraestrutura, o que promove maior flexibilidade e expansões rápidas. Por outro lado, dada a simplicidade da operação, esse tipo de ocupação possibilita devolução de áreas com maior facilidade. O uso industrial costuma apresentar características inversas ao logístico, dada a necessidade de infraestrutura e de maiores investimentos realizados pelos ocupantes, as demandas por expansão e eventuais movimentações se tornam menos frequentes. Ocupações industriais e de usos específicos, como laboratórios e data centers, também podem apresentar dificuldade de liquidez futura ou demandar alto investimento para adaptações, devido às especificidades do imóvel. Já galpões do tipo big box, para uso de grandes redes de varejo, podem possuir localizações mais centrais e características técnicas que facilitam uma mudança vocacional, com boas possibilidades de reposicionamento do ativo.

Por fim, leva-se em consideração os contratos de locação, definidos como típicos, que permitem a repactuação dos valores de aluguel, possibilitando a adaptação mais rápida ao momento de mercado, com obtenção de leasing spread positivo e ganhos acima da inflação, ou atípicos, podendo estar vinculados a operações estruturadas como BTS (Built To Suit) e SLB (Sale Lease Back), com vantagem de prazos mais longos e maior previsibilidade de renda, porém, deve-se considerar as especificidades do imóvel e investimentos necessários ao final dessas locações.

Dessa forma, a existência de uma carteira diversificada permite equilibrar as boas características e diluir os riscos inerentes à cada ativo. Em janeiro de 2021, concluímos a alocação da 3ª emissão de cotas do HLOG11, avançando nessa diversificação.

Mais uma vez agradecemos a 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 fevereiro de 2021, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 12 de março de 2021, aos detentores de cotas em 26 de fevereiro de 2021.

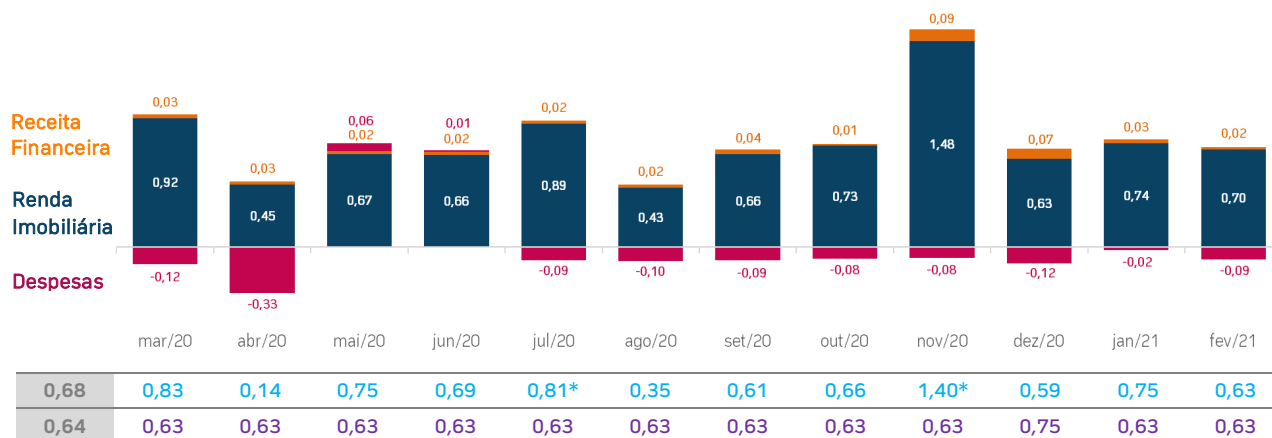
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

HLOG11	fev-21	2021	12 meses	Início
Receita Imobiliária	2.976.582	6.133.285	19.914.019	25.478.047
Imóveis	2.821.409	5.822.940	19.022.979	24.587.007
Flls Estratégicos - Rendimento	155.173	310.345	891.040	891.040
Outras Receitas	82.612	199.656	795.551	1.048.660
Flls Líquidos - Rendimento	76.050	156.700	497.952	592.854
Renda Fixa	6.562	42.956	297.599	455.807
Total de Receitas	3.059.194	6.332.941	20.709.570	26.526.707
Total de Despesas	(364.778)	(448.809)	2.280.142)	(2.996.263)
Resultado Operacional	2.694.415	5.884.132	18.429.428	23.530.444
Lucro Operações	1.992)	9.041	202.758	202.758
Imóveis	-	-	-	-
Flls Estratégicos - Ganho de Capital	-	-	16.993	16.993
Flls Líquidos - Ganho de Capital	-	11.055	197.153	197.153
IR Ganho Flls	(1.992)	2.015)	(11.387)	(11.387)
Resultado	2.692.423	5.893.173	18.632.186	23.733.202
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	164.281	164.281
Resultado HLOG11	2.692.423	5.893.173	18.467.905	23.568.921
Rendimento HLOG11	2.677.500	5.355.000	17.683.800	22.271.800
Resultado Médio / Cota	0,63	0,23	0,68	0,27
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,21	0,64	0,25

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Compreende também os rendimentos de Flls Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos preponderantemente destinados à exploração logística e industrial. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de Flls Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; e despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge / Itaú.

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



Resultado – Rendimento – Média

* Resultado ajustado pelos rendimentos Recibos Emissão

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

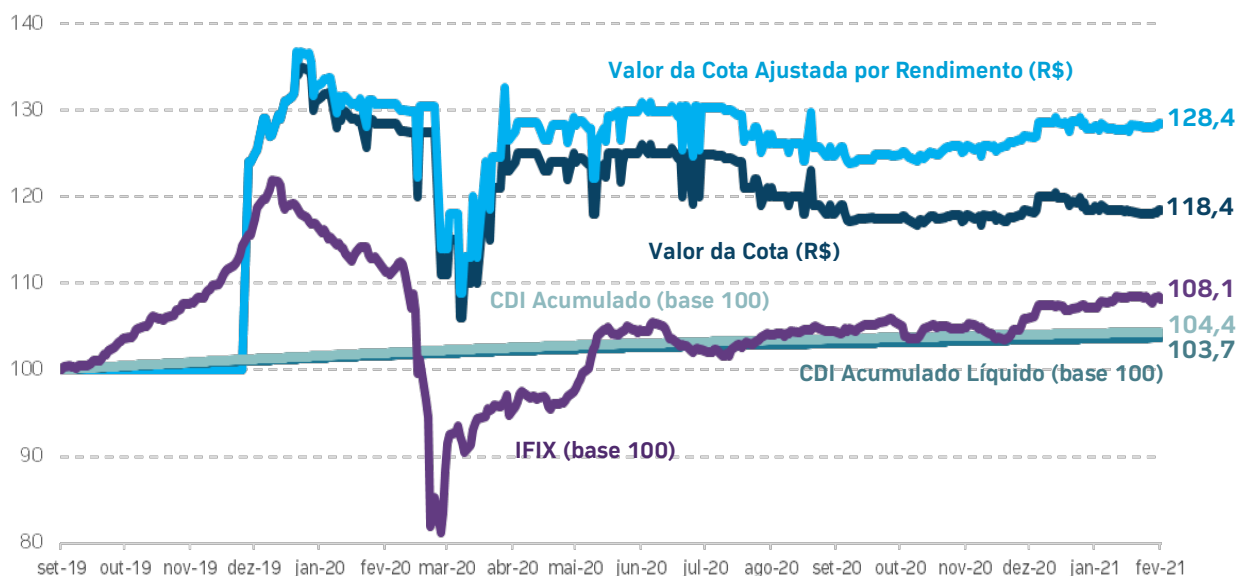
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Logística FII	fev-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	119,08	120,00	128,37	100,00
Renda Acumulada	0,53%	1,15%	5,98%	10,01%
Ganho de Capital Líq.	-0,56%	-1,33%	-7,76%	14,73%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,03%	-0,18%	-1,83%	25,83%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-0,47%	-1,16%	-1,85%	17,71%
% CDI Líquido	-	-	-	695%
Retorno Total Bruto	0,0%	-0,2%	-1,8%	28,4%
IFIX	0,2%	0,6%	-2,6%	8,1%
% do IFIX	-	-	-	350%

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\$ 118,41, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 503,24 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 120,07. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 93% dos pregões da B3.

	fev-21	2021	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	93%	93%
Volume negociado (R\$ milhões)	6,91	26,39	78,58	82,92
Giro (em % do total de cotas)	1,4%	5,2%	25,5%	31,3%

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

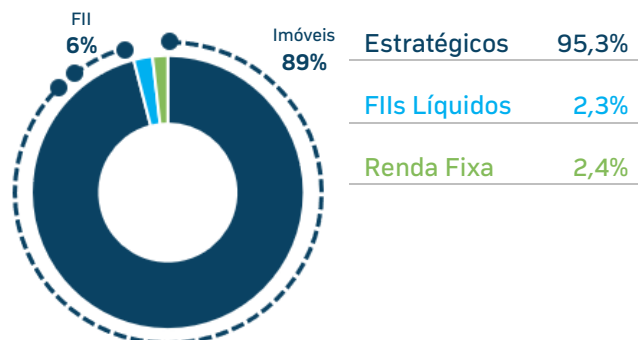


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

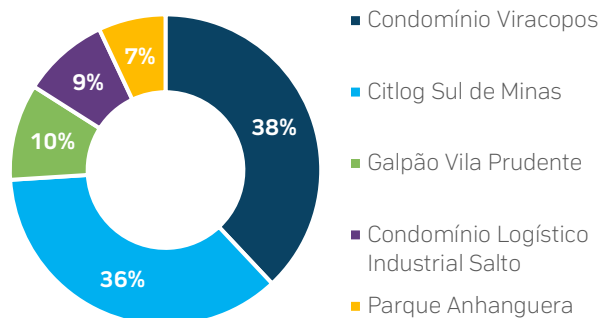
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

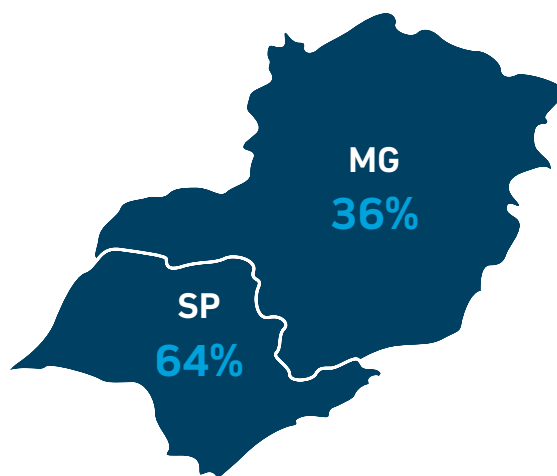
Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIIs Estratégicos

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

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIIs Estratégicos

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

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

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

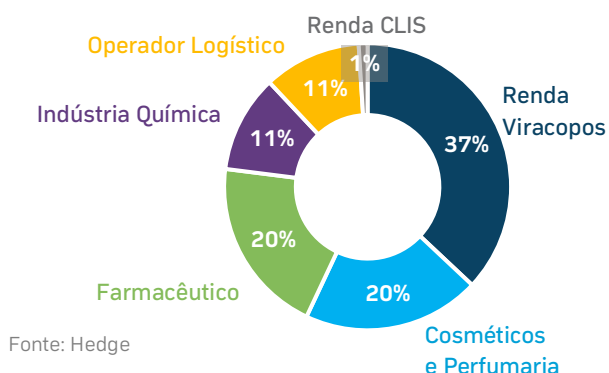
O Galpão Vila Prudente, localizado em São Paulo – SP tem configuração monousuário e é ocupado pela Master Builders Solutions, indústria química voltada ao setor de construção civil.

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

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

No mês de fevereiro ocorreu o último caixa das Lojas CEM, locatária do CLIS que desocupou os Módulos 01 ao 11 em 31/01/2021, de modo que o complemento de renda realizado no mês não atingiu 1% da Renda Imobiliária.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



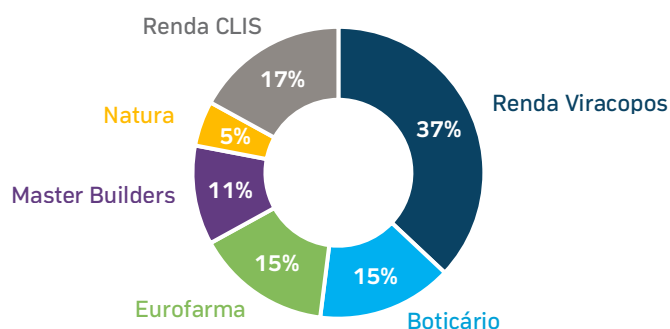
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos **5**

Área bruta locável **185.016,43 m²**

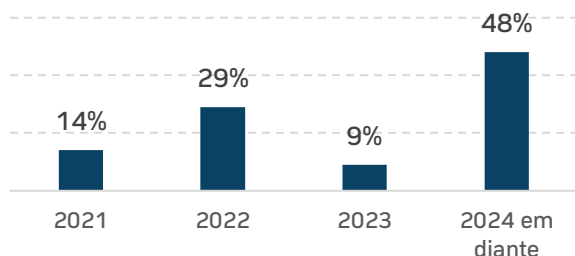
Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)

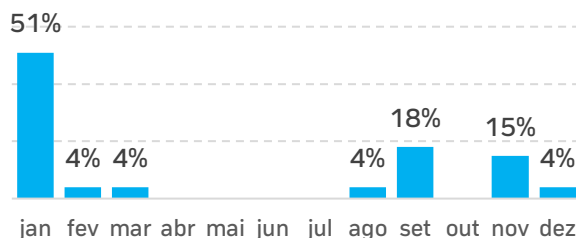


CONTRATOS DE LOCAÇÃO*

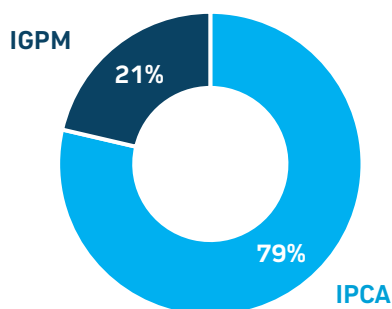
VENCIMENTO DOS CONTRATOS
(% da Renda dos Contratos de Locação**)



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



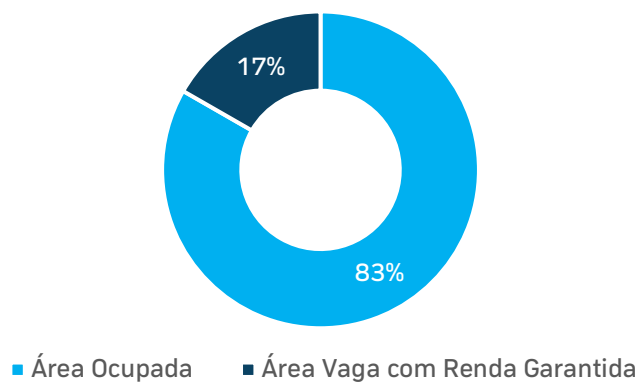
ÍNDICE DE REAJUSTE
(% da Renda dos Contratos de Locação**)



* Representam 57% da Renda Imobiliária.

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

VACÂNCIA FÍSICA ***



Fonte: Hedge

*** Não considera ativos em construção.

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

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04 (36,31% da carteira)

Participação do Fundo	Localização	Área do terreno	Área locável
100%	Varginha - MG	173.706,15 m ²	66.304,15 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	LOG 02	LOG 03	LOG 04
Endereço	Rua Projetada PS, 333 - Aeroporto, Varginha - MG		
Ano de entrega	2015	2016	2017
Área do terreno	40.557,97 m²	133.148,18 m²	
Área construída	9.712,37 m²	28.295,89 m²	28.295,89 m²
Pé direito livre	12 m		
Número de vagas	23 vagas	137 vagas	137 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento		
Ar condicionado	Não possui	Possui (instalado por locatários)	
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	6 toneladas / m²		

SOBRE O ATIVO

O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por quatro galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais aeroportos e portos marítimos do Brasil e das cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o condomínio fica ao lado do aeroporto municipal, o qual é atendido por voos regulares de passageiros e cargas.

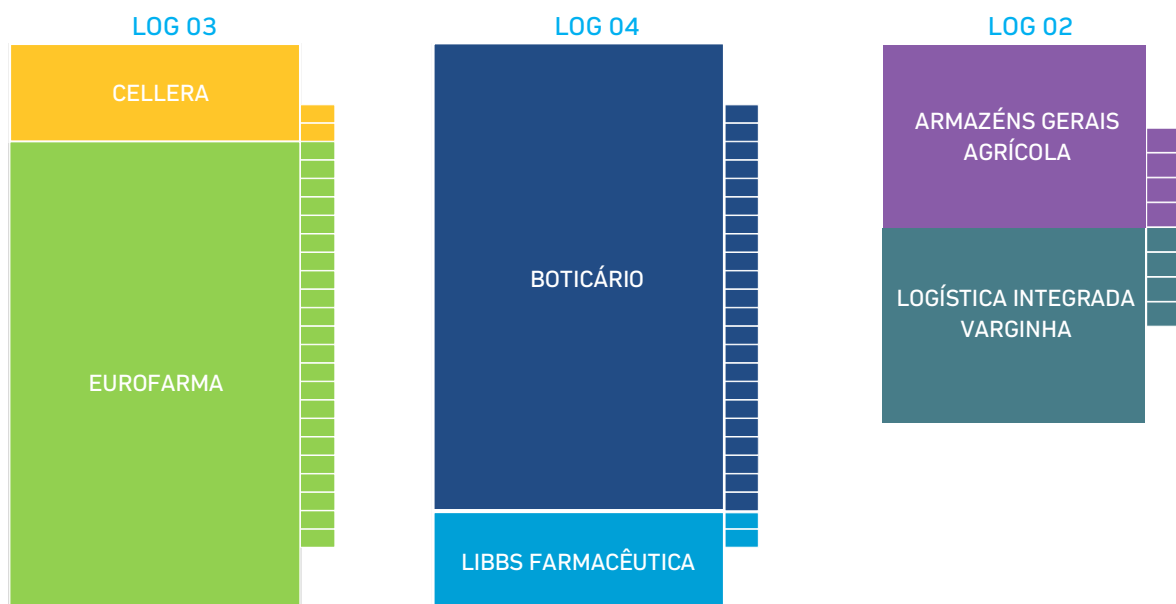
No fechamento de fevereiro de 2021, o condomínio encontrava-se 100% ocupado. Parte da ocupação do Log 02 é provisória e o aluguel devido é calculado conforme metragem utilizada pela locatária, resultando um valor total de locação variável a cada mês.

As áreas desocupadas no final de dezembro, Módulos 05 e 04 (parte) do Galpão Log 03 e Módulo 08 (parte) do Galpão Log 04, foram ocupadas em janeiro, conforme negociações que estavam em andamento desde outubro. As áreas foram ocupadas por locatários que já locavam outros módulos do imóvel. A nova disposição é apresentada na imagem abaixo.

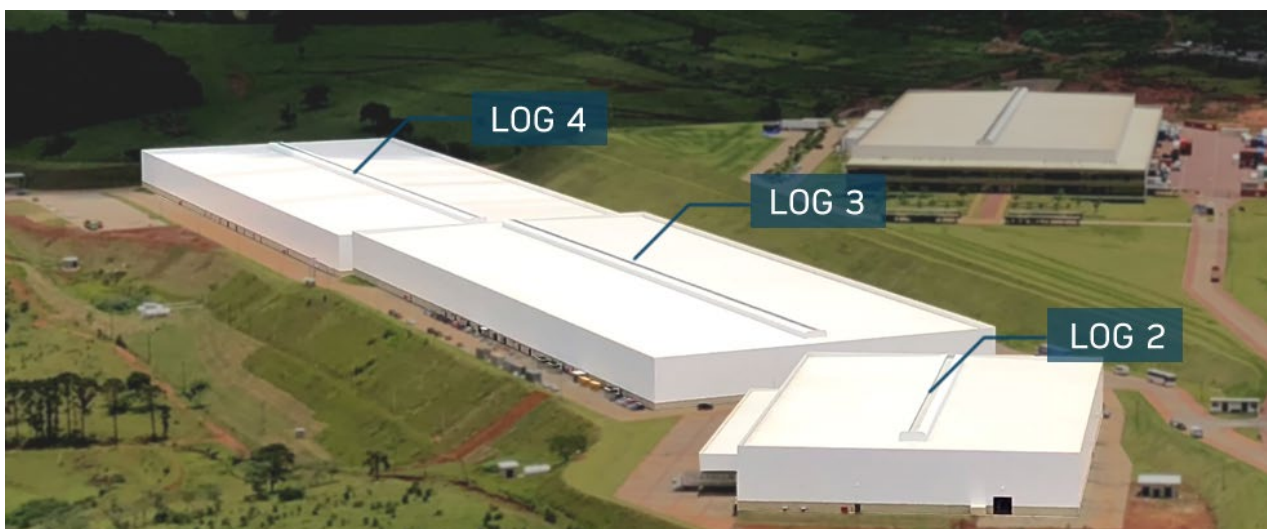
Está em andamento uma obra de atualização do sistema de combate a incêndio no Log 02, contemplando a instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações. O objetivo da obra é atualizar o imóvel, propiciando padrões técnicos mais compatíveis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

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

Abaixo, o mapa de locatários do imóvel.



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



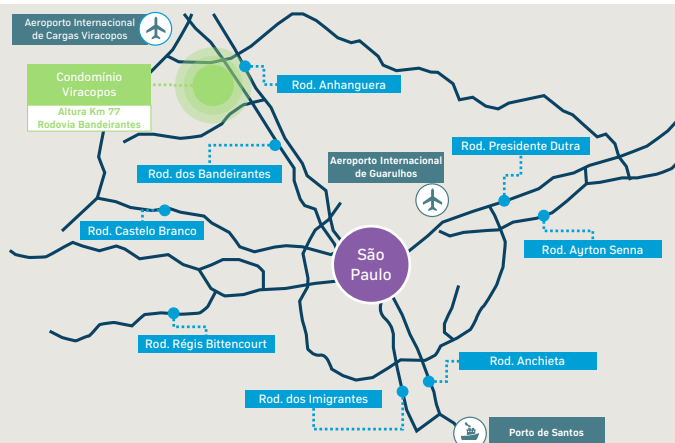
Fonte: Hedge

CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS (38,08% da carteira)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

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

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

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Goodman

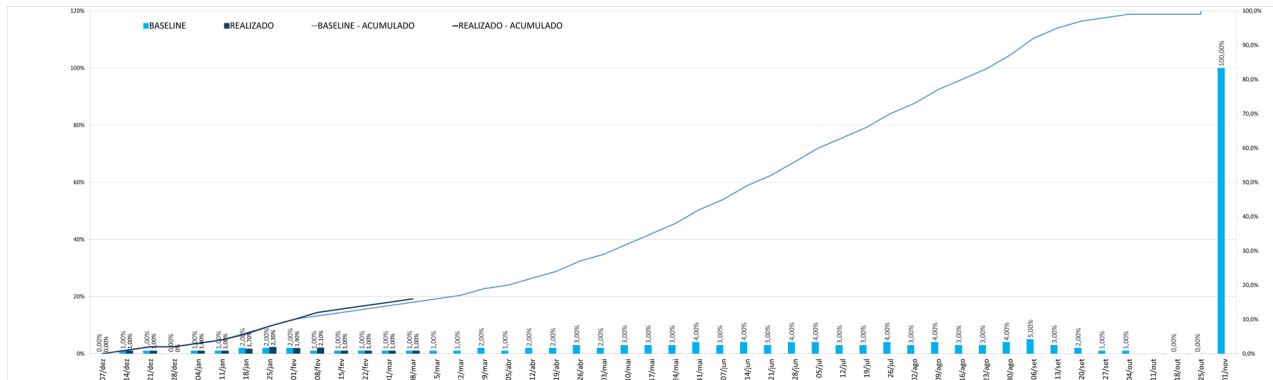
ACOMPANHAMENTO DA OBRA

O contrato de construção foi firmado em dez/20, com início das atividades em jan/21. A obra encontra-se hoje em pleno desenvolvimento, com mais de 80% das estacas de fundação concluídas. A estrutura pré-moldada também está avançando com velocidade.

O galpão B já conta com mais de 10% dos pilares executados e 15% das vigas metálicas da cobertura pré-montadas para posterior instalação. De forma geral, o avanço da obra está ligeiramente acima do planejado, mesmo com as fortes chuvas de início de ano.

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

Curva de Avanço Físico Semanal – 23/02/2021



Fonte: Goodman/Diase

Canteiro de Obras – 23/02/2021





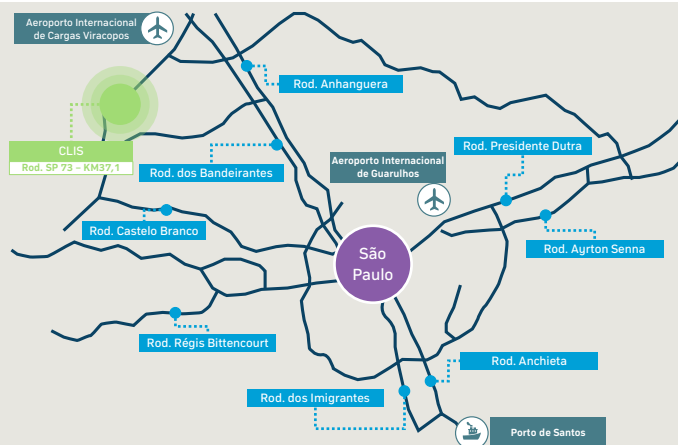
Fonte: Goodman/Diase

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS (9,15% da carteira)

Participação do Fundo	Localização	Área do terreno	Área locável
100%	Salto - SP	57.358,03 m ²	31.400,00 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Condomínio Logístico Industrial Salto
Endereço	Rod. SP 73 - KM37,1 - CEP: 13.329-420
Ano de entrega	2014
Área do terreno	57.358,03 m ²
Área construída	31.400,00 m ²
Pé direito livre	12 m
Número de vagas	84 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 toneladas / m ²

SOBRE O ATIVO

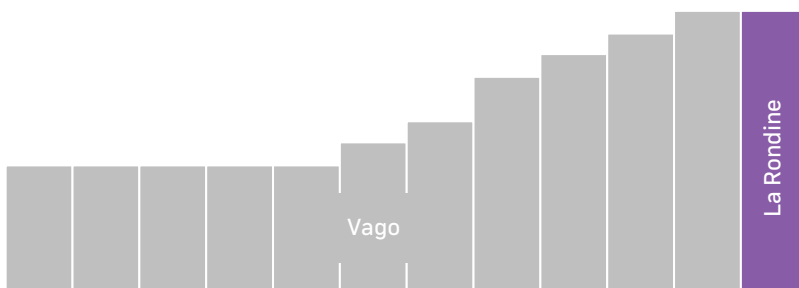
O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Salto - SP, numa região com forte vocação logística-industrial, próximo às cidades de Campinas, Sorocaba e São Paulo.

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

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

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

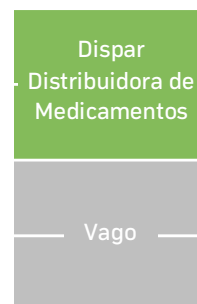
BLOCO 300



BLOCO 100



BLOCO 200



FOTOS DO EMPREENDIMENTO



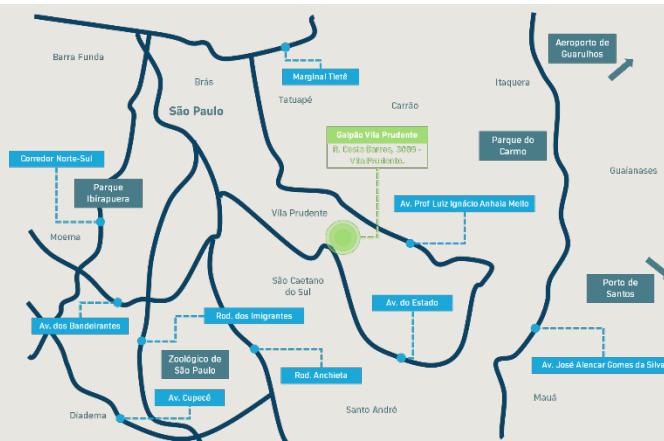
Fonte: Hedge

GALPÃO VILA PRUDENTE

GALPÃO VILA PRUDENTE (10,07% da carteira)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



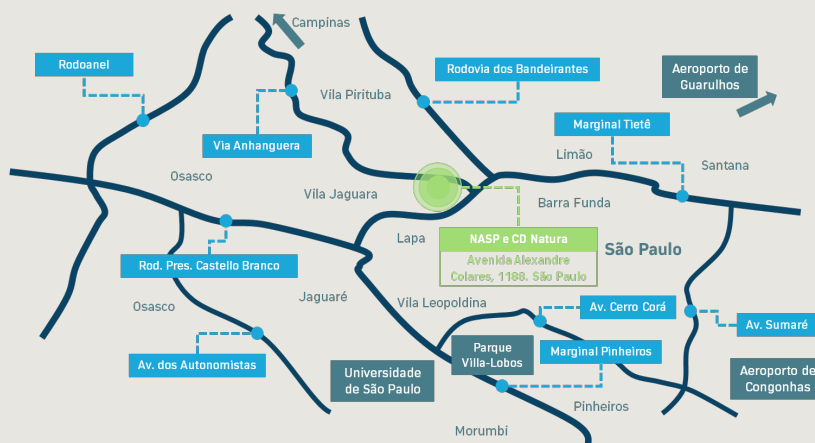
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA (6,38% da carteira via cotas do FII PQAG11)

Localização	Área do terreno	Área construída
São Paulo - SP	112 mil m ²	63.605,67 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2017	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno	112 mil m ²		
Área construída	28.922,14 m ²	5.091,00 m ²	29.592,53 m ²
Certificações	LEED GOLD		
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824		
Número de pavimentos	6	1 / 2	1 com mezanino
Bicicletário	Possui		
Ar condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	-	-	4 toneladas / m ²

SOBRE O ATIVO

O complexo NASP é formado por três ativos, integrados entre si em um terreno de cerca de 112 mil m². São eles: (i) sede administrativa; (ii) edifício anexo e (iii) centro de distribuição.

Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o last mile. Com classificação AAA, atende aos mais modernos critérios do mercado. O ativo também se encontra próximo (22km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

No total do complexo são quase 65 mil m² de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externalizar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

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

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 11 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, e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), ambas com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo") comunicaram aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 30 de setembro de 2020, que firmaram os instrumentos definitivos para a aquisição da totalidade do imóvel denominado "Condomínio Viracopos", condomínio logístico de alto padrão localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5, na cidade de Itupeva –SP, o qual se encontra em fase de construção, com entrega prevista para o quarto trimestre de 2021.

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 R\$ 169.864.989,50 (cento e sessenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos) previsto para ser realizado em 25 de novembro de 2020 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 29 de dezembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para a aquisição da totalidade das ações da TCP SALTO INDUSTRIAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.053.489/0001-74, proprietária do imóvel denominado Condomínio Logístico e Industrial Salto ("CLIS"), 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 ("Ativo").

O valor da transação é de R\$ 44.784.011,52 (quarenta e quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, onze reais e cinquenta e dois centavos) ("Preço"), dos quais R\$ 39.240.000,00 (trinta e nove milhões e duzentos e quarenta mil reais) foram pagos nesta data. O saldo do Preço, de R\$ 5.544.011,52 (cinco milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, onze reais e cinquenta e dois centavos), ficará retido pelo período de 18 (dezoito) meses para fins de pagamento de eventuais passivos cujo fato gerador seja anterior à data da transação, bem como para complemento de renda nos termos da proposta de aquisição, de forma que o Fundo aufera, nesse período, um rendimento mensal de R\$316.000,00 (trezentos e dezesseis mil reais) com o investimento no CLIS. O cap rate da operação é estimado em 8,45%. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação.

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações financeiras 2019

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