

Hedge Logística FII

HLOG11

DEZEMBRO DE 2019

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

COTA PATRIMONIAL**R\$ 111,90****COTA DE MERCADO****R\$ 129,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 200 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.550.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****66****ABL PRÓPRIA****66,8 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Outubro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,80% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido *

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizada

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores qualificados

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

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

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

Fonte: Hedge / Itaú; Data base das informações: 30/12/2019.

PALAVRA DA GESTORA

Prezado Investidor,

É com grande satisfação que produzimos o primeiro relatório gerencial do Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("HLOG").

A Hedge Investments é um grupo independente, formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado.

Com um histórico de sucesso iniciado na Hedging-Griffo, posterior Credit Suisse Hedging-Griffo, a equipe, que foi responsável pela estruturação da área de produtos financeiros imobiliários em 2003, é marcada pelo pioneirismo estratégico, tendo sempre como compromisso a consistência e a transparência na gestão dos produtos, com foco nos segmentos de shopping center, lajes corporativas, logística, recebíveis imobiliários e fundos de fundos.

Após 14 anos juntos e um track record de sucesso, em 2017 demos início às atividades imobiliárias na Hedge Investments, que hoje possui aproximadamente R\$ 6,2 bilhões de ativos sob gestão em fundos imobiliários de diversos segmentos do mercado.

VISÃO DE MERCADO

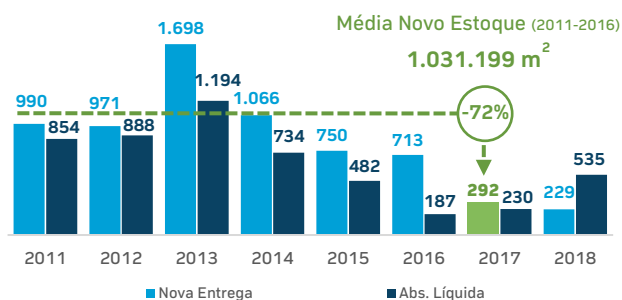
O mercado de imóveis logístico-industriais se desenvolveu de forma mais acentuada ao longo da última década. O estoque total desta classe de ativos no Estado de São Paulo, principal mercado e com aproximadamente 65% do estoque nacional, saltou de 4,5 milhões de m² em 2010 para 11,2 milhões de m² em 2018. Este crescimento foi estimulado por um período econômico favorável visto na primeira metade da década, com expansão do produto interno bruto e das vendas no varejo, o que aumentou a demanda das empresas por galpões de qualidade e atraiu investidores profissionais, viabilizando assim um aumento expressivo da entrega de novos imóveis, o que acrescentou em média 838 mil m² de novos galpões por ano e fez o mercado registrar um crescimento de 2,5 vezes no agregado dos últimos anos.

Apesar da demanda por ocupação de condomínios logísticos ter sido positiva, fruto, principalmente, da busca por maior eficiência nas operações, a absorção líquida média foi de aproximadamente 638 mil m² por ano, volume inferior ao de novos galpões produzidos. Esta demanda também foi fortemente impactada pela crise econômica vivida na segunda metade da década.

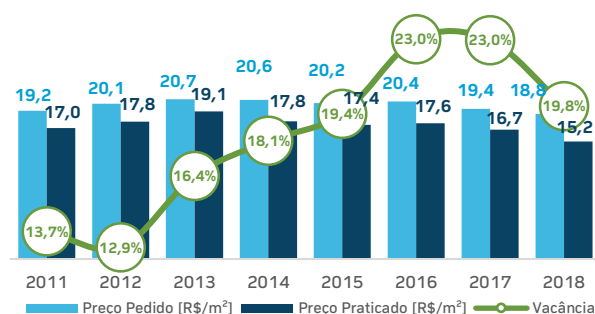
Este desequilíbrio impactou a vacância, que subiu para 23,0% no fechamento de 2017, e reduziu os preços de locação. Outra consequência foi o descolamento entre preço pedido e os preços transacionados de aluguel, a diferença entre os valores saltou para 19% em 2018, o que demonstra maior flexibilidade dos proprietários de imóveis nas negociações e momento mais favorável aos ocupantes.

Este momento adverso reduziu a atratividade desta classe de ativo, impactando assim a produção de novos galpões, o que pode ser verificado ao destacar o novo estoque entregue em 2017 e 2018, inferior à média de entrega dos seis anos anteriores, iniciando assim, um movimento de redução da taxa de vacância mesmo que timidamente.

Condomínios logísticos SP - Nova entrega e absorção líquida
(em milhares de m²)



Condomínios logísticos SP - Vacância e Preços de Locação

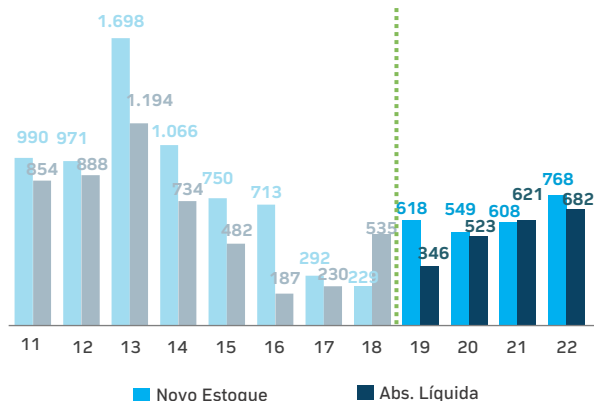


Fonte: Hedge e Cushman & Wakefield. Data base: dezembro-2018

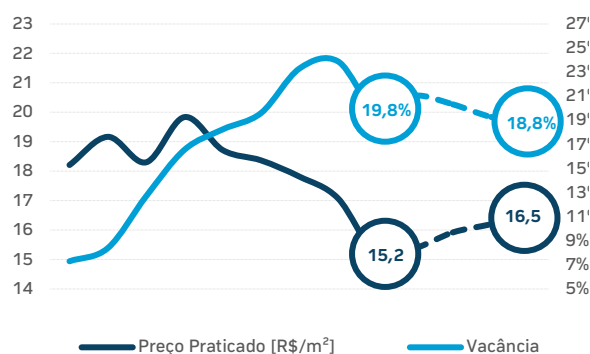
Em função do mapeamento de novos projetos a serem desenvolvidos e da retomada do crescimento econômico e consequente busca de ocupação por novos espaços, é esperada uma nova oferta média para os próximos anos de 636 mil m² e uma absorção líquida média de 543 mil m², com a contínua tendência de redução na taxa de vacância para o período de 2020 a 2022.

O aumento esperado na nova oferta para os próximos anos em relação ao verificado nos anos de 2017 e 2018 é fruto do ciclo de produção mais curto, característico do mercado de galpões quando comparado com outras classes de ativos do mercado imobiliário como prédios corporativos e shopping centers.

Condomínios logísticos SP – Novo estoque e absorção líquida (em milhares de m²)



Condomínios logísticos SP – Vacância e Preços de Locação

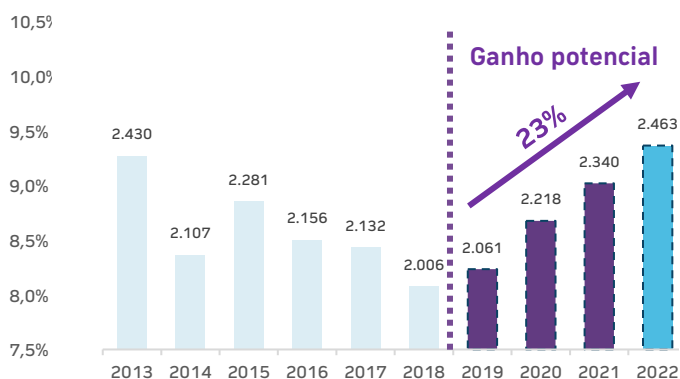
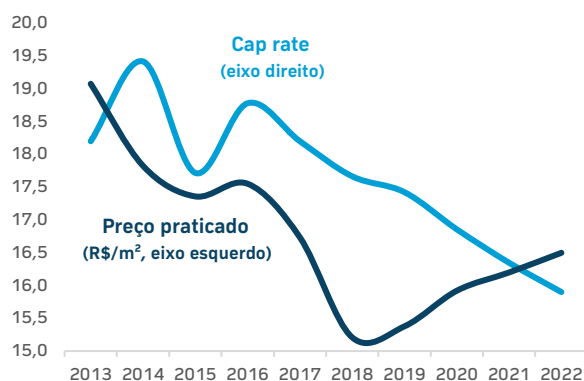


Fonte: Hedge e Cushman & Wakefield. Data base: dezembro-2018 e projeção 2019 a 2022

A recuperação esperada, que deve promover redução dos espaços desocupados e retomar um momento mais favorável aos proprietários destes imóveis, somado ao momento econômico de estabilidade que deve permitir taxas de juros estruturalmente mais baixas, tende a reduzir a percepção de risco dos investidores para esta classe de ativos, o que deve induzir a cap rates menores nos próximos anos, conforme gráfico abaixo, à esquerda.

O aumento do aluguel gerado pelos imóveis, combinado com uma redução na percepção de risco para esta classe de ativo deve aumentar o apetite dos investidores, o que deve se refletir em aumento dos preços dos imóveis. De acordo com as projeções da consultoria Cushman & Wakefield, é possível esperar um aumento no valor destes imóveis, trazendo oportunidade de ganhos acima da inflação.

Valor dos imóveis (R\$ / m²)



Com isto, fica evidente que o momento recente do mercado de galpões, desfavorável aos proprietários de imóveis, foi causado principalmente por um concentrado volume de investimentos que acarretou um excesso de novas entregas nos últimos oito anos, gerando desequilíbrios de oferta e demanda, aumento da vacância e redução nos preços dos imóveis. Este comportamento evidencia a característica cíclica do mercado, que se ajusta de forma mais lenta, apresentando assim estágios e oportunidades bem definidas.

ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

O Hedge Logística buscará investir em uma carteira diversificada, com alocação de recursos em imóveis que estejam preferencialmente em linha com determinadas premissas.

A avaliação prévia dos ativos leva em conta sua localização, sendo 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, 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, em caso de momento favorável de mercado, ou o inverso, quando do momento negativo do ciclo, 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.

OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS

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

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

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

Os valores mencionados não consideram os custos relacionados às transações.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 1,70 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2019. O pagamento foi realizado em 15 de janeiro de 2020, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2019.

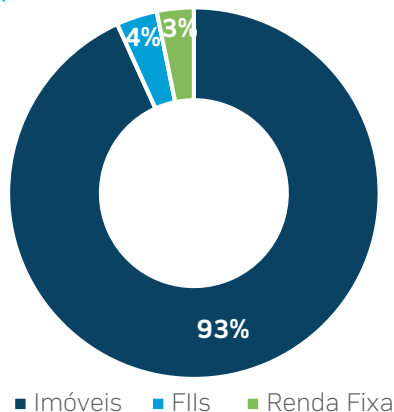
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

HLOG11	dez-19	Desde Início
Receita Imobiliária	1.363.911	2.996.976
Renda Imobiliária	1.363.911	2.996.976
Lucro Operações	-	-
Receita Financeira	51.858	185.294
Renda Fixa	30.665	137.964
FIs Líquidos	21.193	47.330
Total de Receitas	1.415.769	3.182.270
Total de Despesas	(176.163)	(427.445)
Resultado	1.239.606	2.754.825
Rendimento HLOG11	2.635.000	2.635.000
Quantidade de Cotas	1.550.000	1.550.000
Resultado / Cota	0,80	0,59
Rendimento / Cota	1,70	0,57

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. Despesas: inclui as despesas operacionais, diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM, B3 e as despesas imobiliárias, diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. Fonte: Hedge / Itaú.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

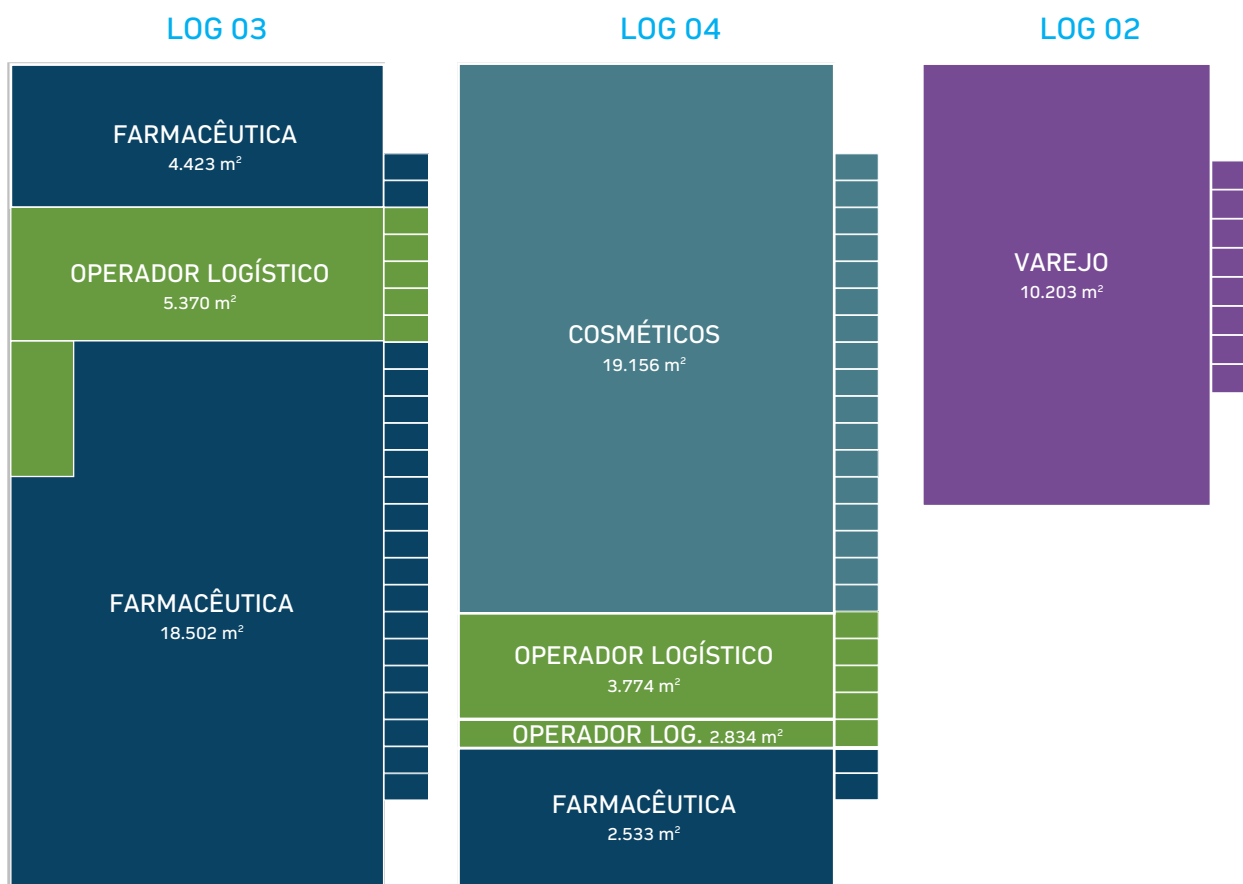
DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



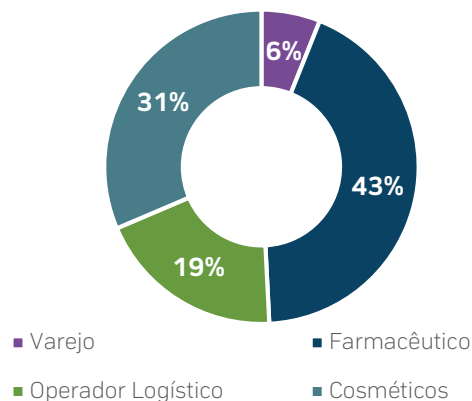
O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2019 com investimento em três galpões, que somam aproximadamente 66,8 mil m² de ABL. Os imóveis estão inseridos no condomínio Citlog Sul de Minas, empreendimento localizado na cidade de Varginha, concebido para atuar como um hub logístico multimodal.

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

No fechamento do mês, os imóveis encontravam-se 100% ocupados, com contratos típicos de locação, conforme mapa de locações abaixo.



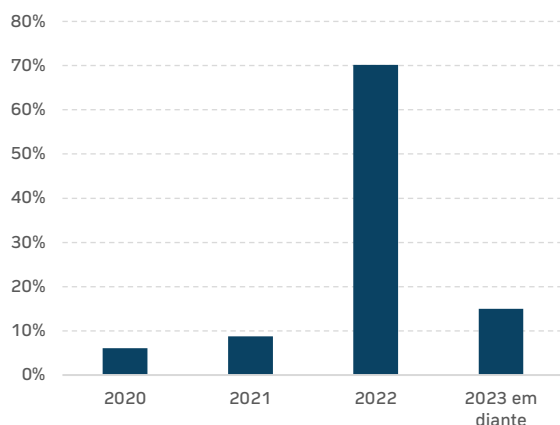
Setor atuação locatários (% receita)



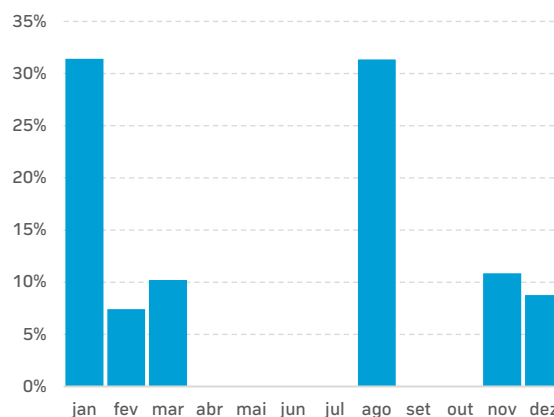
Carteira de Imóveis

Imóveis	3
Área bruta locável	66.794,51 m2
Vacância física	0,0%
Vacância financeira	0,0%

Vencimento dos contratos (% receita)



Reajuste dos contratos (% receita)



Durante o mês de janeiro-20, o Fundo recebeu a notificação de rescisão ao Contrato de Locação do Log 2, que representa cerca de 6% da receita de locação do Fundo.

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

Paralelamente, dois contratos estão em fase final de negociação e juntos representarão a locação da totalidade da área a ser desocupada.

Após a efetiva devolução da área, esperada para fevereiro-20, o Fundo receberá as multas e penalidades previstas em contrato e iniciará as obras de adaptação do imóvel, que têm por objetivo atualizá-lo em relação aos padrões técnicos, com a instalação de rede de sprinklers, e adaptá-lo para a entrada dos dois novos locatários.

O término das obras e início dos novos contratos deve ocorrer até o início do próximo semestre.

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

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 03 e LOG 04 (80,9% da carteira)

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

Mapa de localização



Fotos do empreendimento



CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02 (13,3% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização Varginha - MG	Área do terreno 40.557,97 m ²	Área locável 10.202,73 m ²
--------------------------------------	-------------------------------------	--	---

Mapa de localização



Fotos do empreendimento



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br