

Hedge Logística FII

HLOG11

SETEMBRO 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\$ 112,62****COTA DE MERCADO****R\$ 118,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 199,4 mi****QUANTIDADE DE COTAS****1.690.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****471****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 qualificados

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Saímos de Setembro da mesma forma que entramos. Parece que estamos no filme “O Feitiço do Tempo” (Groundhog Day), em que o protagonista é obrigado a reviver o mesmo dia sucessivamente, muitas vezes repetindo os mesmos erros. Dizemos isso porque as discussões ao longo do mês foram sempre iguais. A questão central é como estabelecer fontes de financiamento para o programa de renda mínima, que pode se chamar Renda Brasil ou Renda Cidadã, que o governo deseja estabelecer para substituir o Bolsa Família de uma forma mais inclusiva, para não desassistir os chamados “invisíveis” atendidos pelo coronavoucher.

O problema é que ninguém está querendo cortar despesas para encaixar esse gasto, que apesar de ser importante para reduzir as desigualdades presentes na sociedade brasileira, representa uma ameaça ao teto de gastos, uma questão que parecia superada no final do mês passado. Apesar de ter sua importância reiterada ao longo de setembro, se mantém no ar uma desconfiança com relação ao compromisso que o governo tem com a viabilidade fiscal.

O presidente Bolsonaro, o ministro Paulo Guedes e seu desafeto o ministro Rogério Marinho, o relator da Reforma Tributária, deputado Aguinaldo Ribeiro, o presidente da Comissão Mista de Orçamento, senador Marcio Bittar, enfim, todos sem exceção reiteraram a importância da manutenção do teto de gastos, mas ninguém oferece alternativas viáveis para acomodar o novo programa. Aparentemente essa matéria só será resolvida depois das eleições municipais em novembro e com isso todas as discussões relacionadas à Reforma Tributária e ao Orçamento do Governo para 2021 deverão ser resolvidas somente nos últimos 40 dias do ano. Realmente é decepcionante verificar que os políticos não conseguem entender, depois de todos esses anos, que a sociedade brasileira deseja que a parte de cima da pirâmide social abra mão de parte de seus benefícios para promover uma teia de proteção capaz de amparar de forma mínima as camadas mais vulneráveis da população.

Voltando para as questões econômicas, tivemos em setembro a cristalização da insegurança que as questões políticas estão trazendo para o mercado. O grande exemplo dessa situação foi a impressionante descolada que as taxas de juro futuras, expressas pelo contrato de DI da B3, apresentaram ao longo do mês, quando comparadas com as expectativas de mercado apontadas na pesquisa Focus do Banco Central, ou mesmo nas atas do COPOM. Até a recém implementada política de “prescrição futura” (forward guidance) já está ameaçada, inclusive com declarações públicas do presidente do BACEN, Roberto Campos Neto, afirmando que a manutenção da taxa de juros nos patamares atuais não se sustentaria em caso de rompimento do teto de gastos.

A situação da pandemia do coronavírus arrefeceu, com quedas consecutivas nas médias móveis de diagnósticos e óbitos registrados. Não se descarta a ocorrência de uma segunda onda na pandemia, como temos vistos em diversos países da Europa, mas por enquanto essa trágica situação está sob controle, e esperamos que assim se mantenha até a aprovação de uma vacina, que tem chances de estar disponível até o fim de novembro.

Assistimos também a uma reação muito positiva de alguns setores da economia, com destaque para a construção civil e o agronegócio – que inclusive já vem trabalhando a níveis superiores aos do ano passado, tanto na margem do mês a mês quanto no acumulado desses primeiros nove meses do ano. No entanto, setores mais atingidos como os de hotelaria, varejo físico e as companhias aéreas ainda sofrem muito e apresentam uma recuperação lenta, porém constante, mesmo porque alguns desses setores, como o de Shoppings Centers, por exemplo, ainda estão sofrendo com restrições de funcionamento, tanto de horário quanto de ocupação.

Devemos ressaltar também que tivemos mais um mês de queda no mercado de ações, com o índice Bovespa cedendo 4,80% ao longo de setembro, acima da média do mercado internacional, sendo que as principais bolsas americanas caíram entre 2,28% e 5,72% nesse mesmo período. A grande diferença é que em agosto os índices dessas mesmas bolsas (NASDAQ, Dow Jones e S&P 500) tiveram os melhores resultados em 36 anos ao passo que aqui o Ibovespa caiu 3,44%. Essa é mais uma prova do descolamento que o aumento da

percepção de risco em relação ao mercado brasileiro tem provocado; aliás, a comprovação se dá ao constataremos que os estrangeiros já retiraram quase R\$ 90 bilhões da bolsa brasileira, praticamente o dobro do que foi retirado em todo o ano de 2019.

Ainda em setembro o dólar se valorizou em 2,19% sobre o real, continuando a trajetória que temos visto ao longo de 2020, sendo, portanto, mais um indicador da desconfiança dos mercados com relação à condução da nossa política econômica. Retomando o assunto, realmente o que mais chama atenção é a impressionante escalada das taxas de juro no mercado futuro, com o DI para janeiro 23 terminando o mês a 4,72%, depois de quase bater 4,90% durante o mês. Cabe aqui um lembrete de que essas são as taxas médias projetadas, mas implicam que na ponta da curva, ou seja, em janeiro 2023, o mercado está projetando uma taxa ao redor de 8%.

Por fim, com relação aos fundos imobiliários, em setembro o IFIX apresentou uma pequena alta, de 0,46%, de modo que o mercado de FIs mais uma vez demonstra que, em tempos de turbulência, tende a apresentar menos volatilidade e mais resiliência do que o mercado de ações, mesmo com as projeções de juros subindo. Isso nos parece positivo, pois o investidor dessa classe de ativo tem manifestado compreensão sobre a dinâmica desses mercados e segue investindo com confiança – os números da B3 demonstram que os fundos imobiliários superaram a marca de um milhão de investidores, se consolidando definitivamente como uma importante classe de ativos dentro do mercado de investimentos do Brasil. Acreditamos que com o atual cenário de juros, mesmo que a crescente insegurança com relação ao equilíbrio fiscal e um eventual aumento de juros ao longo de 2021, o atual dividend yield do IFIX, ao redor de 6%, ainda é muito competitivo e deve remunerar bem os investidores na comparação com outras classes de ativos.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

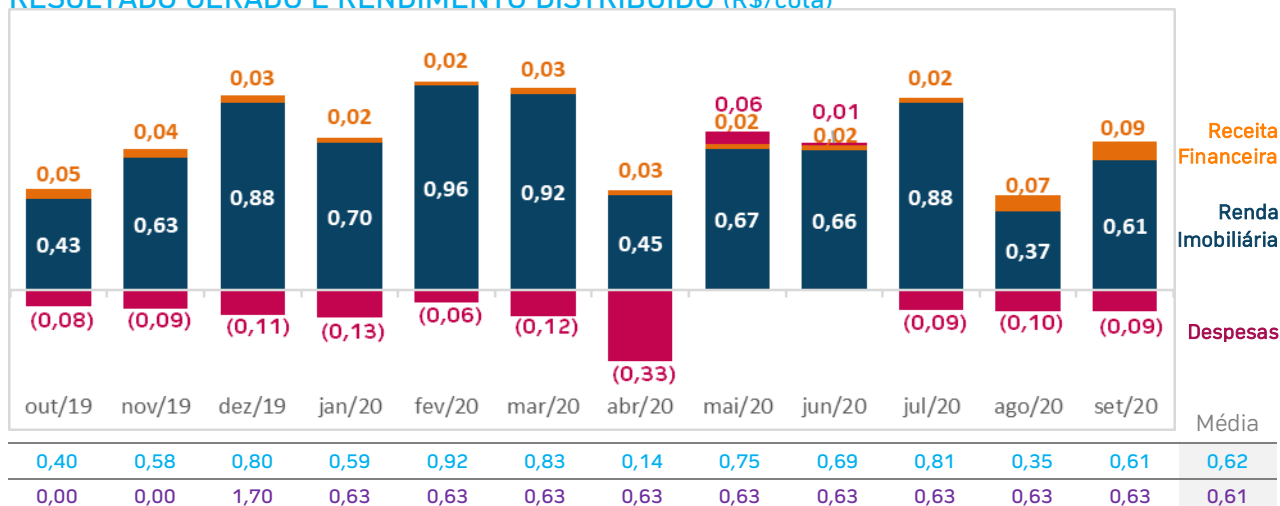
O Fundo distribuirá R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2020, considerando as 1.690.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15 de outubro de 2020, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2020.

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	set-20	2020	Início
Receita Imobiliária	1.034.125	9.778.288	12.775.264
Renda Imobiliária	1.034.125	9.778.288	12.775.264
Lucro Operações	-	-	-
Receita Financeira	149.927	532.895	718.189
Renda Fixa	140	59.239	197.203
Flls Líquidos	60.880	294.027	341.357
Flls Estratégicos	88.908	179.629	179.629
Total de Receitas	1.184.053	10.311.183	13.493.453
Total de Despesas	(160.001)	(1.346.489)	(1.773.934)
Despesas Imobiliárias	(27.783)	(166.139)	(308.848)
Despesas Operacionais	(132.217)	(1.180.350)	(1.465.086)
Resultado	1.024.052	8.964.694	11.719.519
Rendimento HLOG11	1.064.700	8.964.900	11.599.900
Resultado Médio / Cota	0,61	0,63	0,62
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,63	0,61

Renda Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados. Flls Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em Flls não estratégicos, adquiridos para melhor alocação de caixa. Flls Estratégicos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em Flls 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%.

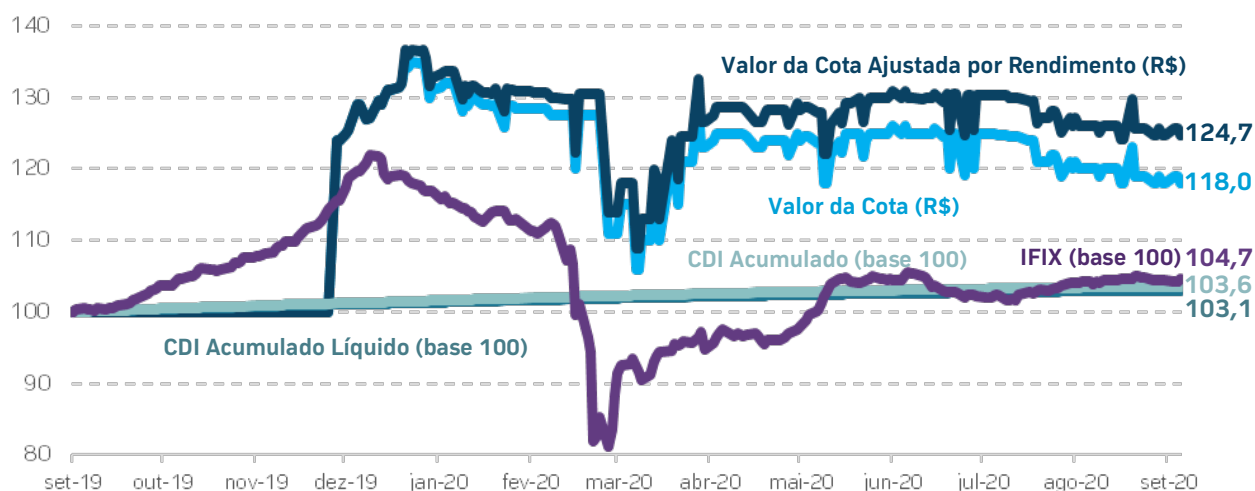
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	set-20	2020	Início
Data	31-ago-20	31-dez-19	26-set-19
Cota Aquisição (R\$)	119,99	129,00	100,00
Renda Acumulada	0,53%	5,22%	6,74%
Ganho de Capital Líq.	-1,66%	-8,53%	14,40%
Ganho de Capital Bruto	-1,66%	-8,53%	18,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,14%	-3,03%	21,74%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-12,82%	-4,54%	21,55%
% CDI Líquido	-	-	712%
Retorno Total Bruto	-1,1%	-3,3%	24,7%
IFIX	0,5%	-12,6%	4,7%
% do IFIX	-	-	527%

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.



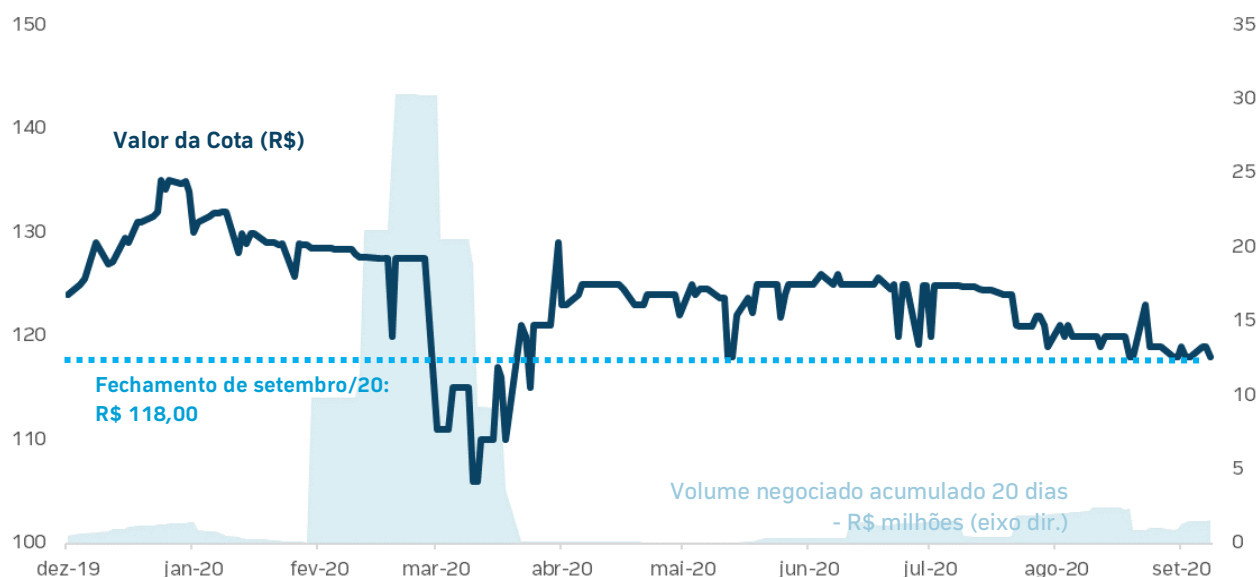
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 118,00, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 199,42 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 112,62. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 90% dos pregões da B3.

	set-20	2020	Início*
Presença em pregões	100%	90%	90%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,75	37,10	37,82
Giro (em % do total de cotas)	0,9%	19,0%	19,4%

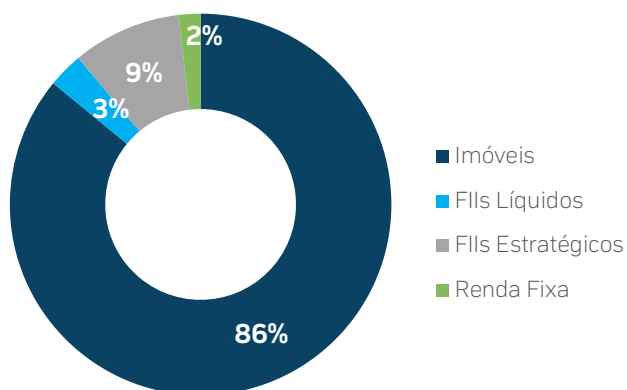
* Considera os pregões a partir de 23 de dezembro de 2019, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Economática



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

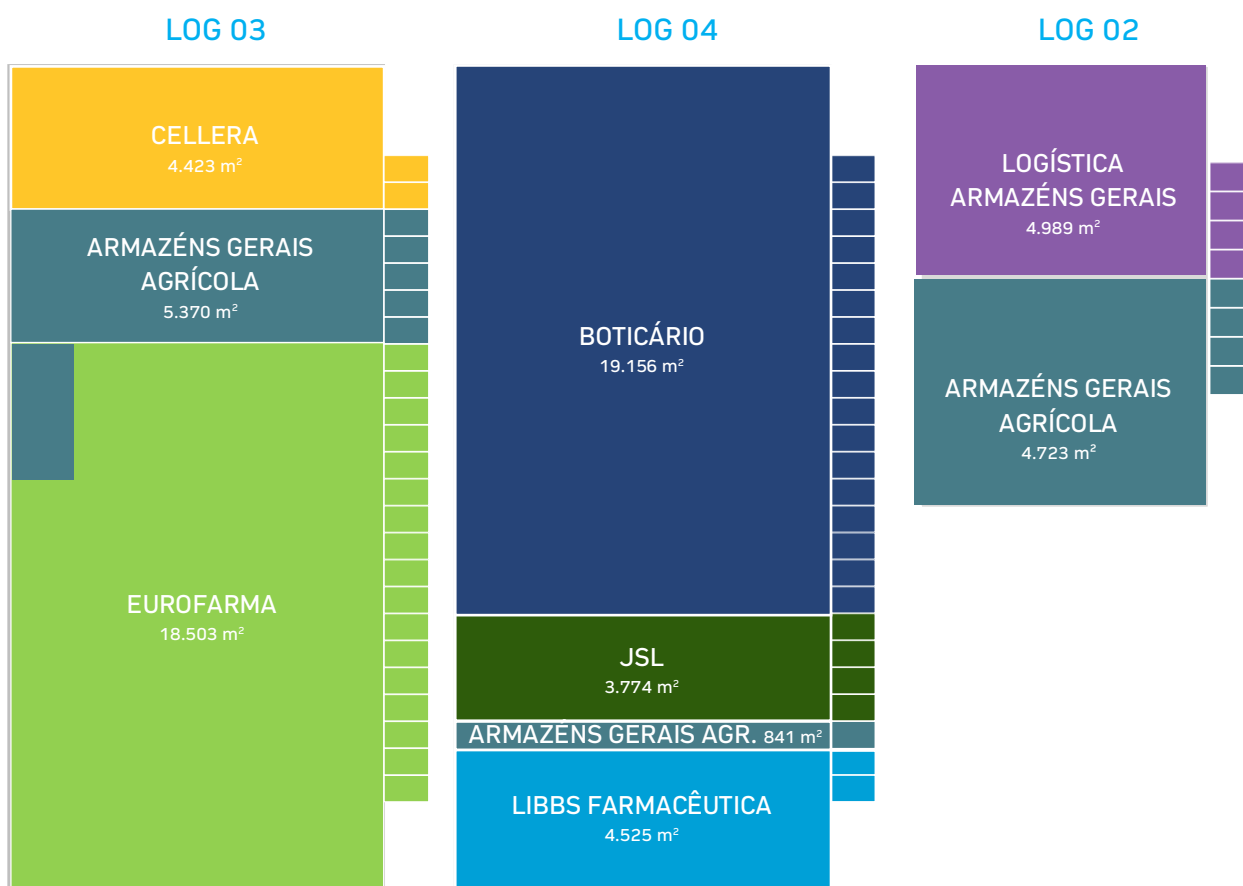


Fonte: Hedge

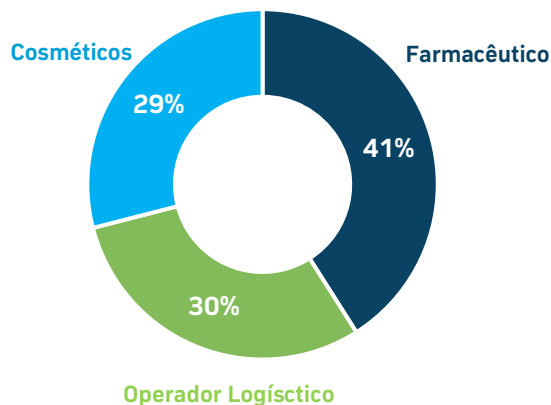
O Fundo encerrou o mês de setembro de 2020 com investimento direto em três galpões, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. Os imóveis estão inseridos no condomínio Citlog Sul de Minas, empreendimento localizado na cidade de Varginha, concebido para atuar como um hub logístico multimodal.

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)



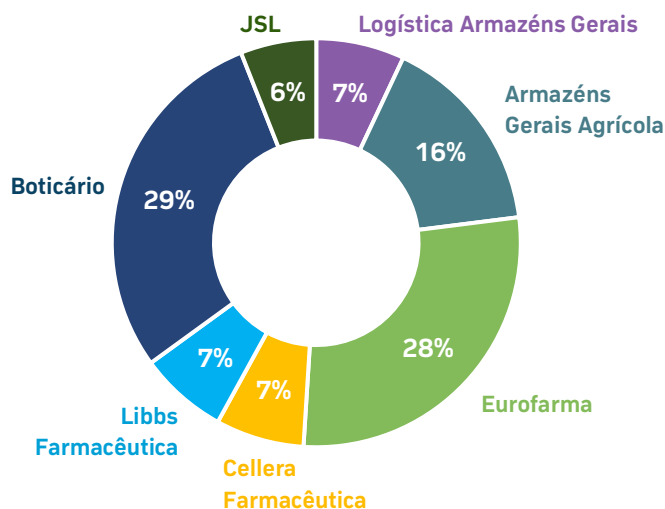
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

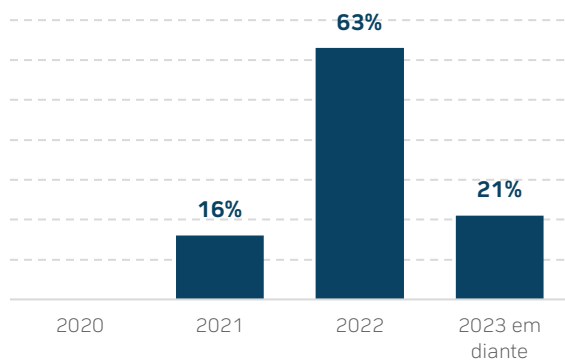
Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)



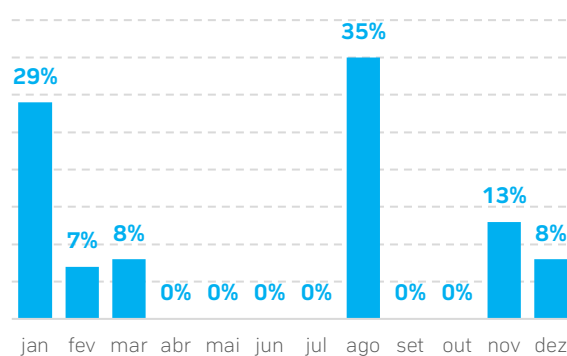
Fonte: Hedge

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

Em agosto de 2020, ocorreu a ocupação da área remanescente do Log 02, dessa forma, o Fundo encerrou o mês com 100% dos imóveis locados. A locação é provisória e o aluguel devido será calculado conforme metragem utilizada pela locatária, resultando um valor total de locação variável a cada mês.

Estão em andamento as conversas para a locação das áreas com previsão de desocupação no final deste ano, os Módulos 05 e 04 (parte) do Galpão Log 03 e Módulo 08 (parte) do Galpão Log 04, conforme notificações de rescisão informadas no Fato Relevante publicado em 10 de julho de 2020.

Além do aviso prévio, os contratos possuem previsão de multa por rescisão antecipada. As duas devoluções totalizam 9.144 m².

Os estudos e cotações referentes ao projeto do sistema de combate a incêndio do Log 02 estão em fase final e contemplam: instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações, que têm por objetivo atualizar o imóvel, propiciando padrões técnicos mais compatíveis com o mercado atual.

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

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 03 e LOG 04 (73,72% 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 (12,24% 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 NATURA (9,22% da carteira via cotas do FII PQAG11)

Localização	Área do terreno	Área construída
São Paulo - SP	112 mil m²	63.605,67 m²

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.



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

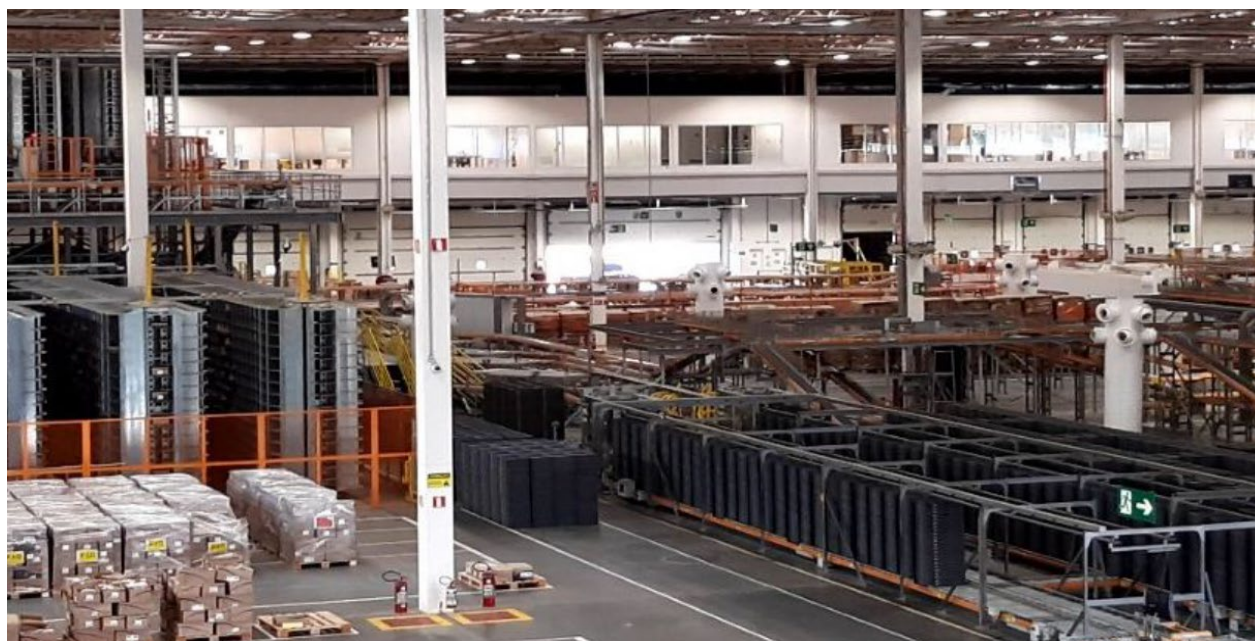
Com uma história de 51 anos, a Natura se transformou na maior multinacional brasileira de cosméticos, presente em mais de 100 países e 4ª maior empresa de beleza do mundo.

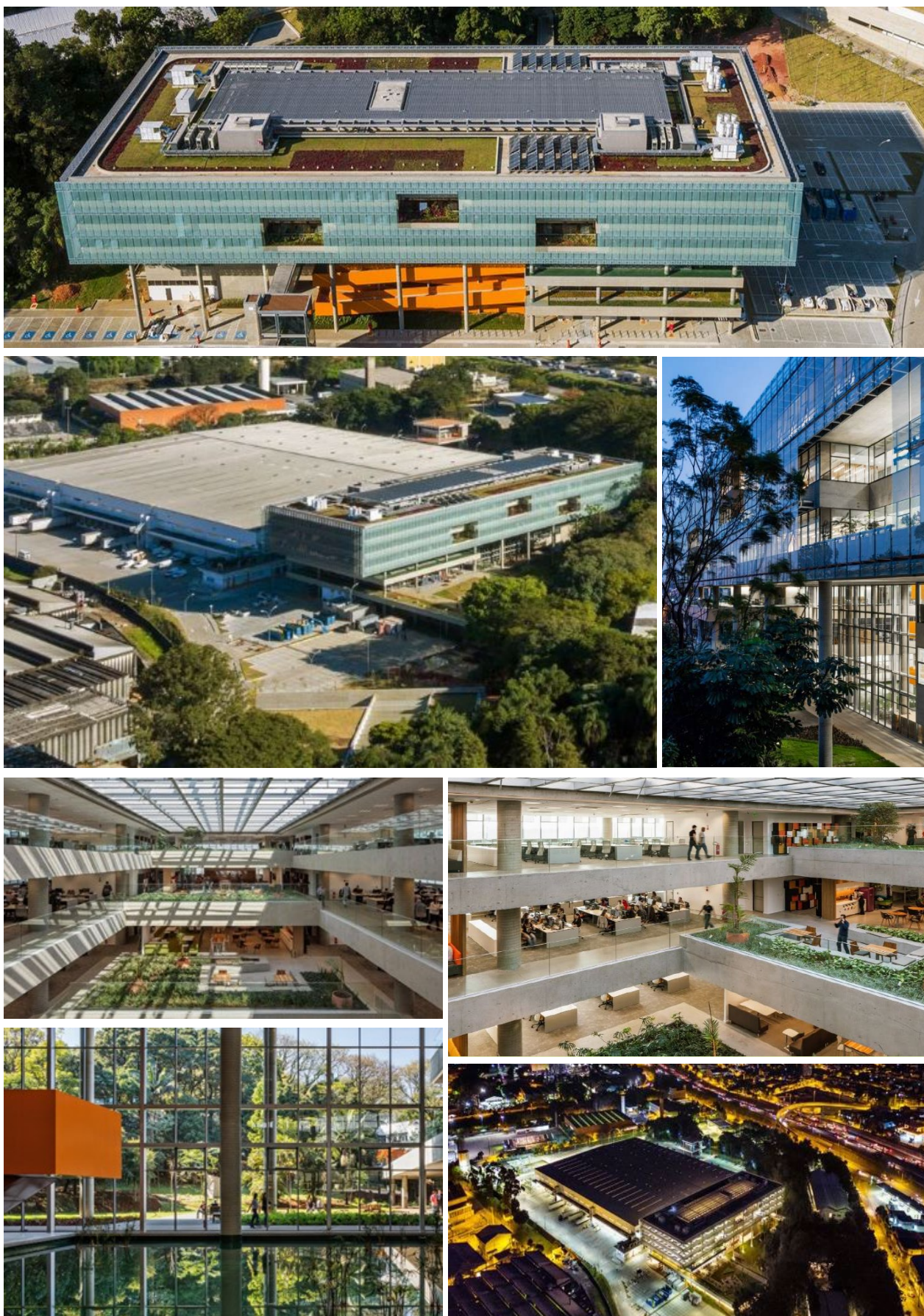
Dona das marcas Natura, Avon, The Body Shop e Aesop, o grupo conta com 6,3 milhões de consultoras de vendas, 3 mil lojas próprias e franqueadas e 40 mil colaboradores e associados.

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.

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