

Hedge Logística FII

HLOG11

NOVEMBRO 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\$ 117,36*****COTA DE MERCADO****R\$ 117,50****VALOR DE MERCADO****R\$ 499,4 mi*****QUANTIDADE DE COTAS****4.250.000*****QUANTIDADE DE COTISTAS****904****ABL PRÓPRIA****205,2 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

setembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Finalmente em novembro os mercados apresentaram uma reação expressiva e que há muito não se via. Basta dizer que na B3 tivemos a maior alta do Ibovespa desde março de 2016, com uma valorização de 15,90% e forte impulso de entrada de capital de investidores estrangeiros, contabilizando um ingresso de capital externo para a Bolsa de R\$ 33,3 bilhões, número recorde que mostra que os mercados emergentes voltaram ao radar dos investidores internacionais.

Podemos destacar dois fatores que consideramos importantes para definir o clima mais otimista dos mercados: a eleição de Joe Biden à presidência dos Estados Unidos e as notícias promissoras de vacinas que parecem se mostrar eficientes para o combate da Covid-19.

Com relação à eleição de Biden, embora o presidente Trump continue alegando que houve fraude e se negando a reconhecer abertamente sua derrota, já existe um consenso que o sentimento de mudança prevaleceu e o eleitorado americano preferiu a moderação do candidato democrata aos arroubos do intempestivo e imprevisível Donald Trump. As notícias do pós eleição foram muito bem recebidas pelo mercado, desde a indicação de Janet Yellen para comandar o tesouro dos EUA até a questão das disputas comerciais que devem ocorrer com maior diálogo e moderação. Outro ponto apreciado pelo mercado foi o fato de que o Senado americano provavelmente ficará sob o controle de uma maioria pertencente ao partido Republicano, indicando que eventuais excessos na questão fiscal terão uma contrapartida forte no Senado.

O movimento de capitais para a bolsa brasileira trouxe também uma importante valorização do real em relação ao dólar. Terminamos o mês com um ganho de 7,63%, revertendo parte da queda do ano, mas ainda com expressivos 32,28% de desvalorização em 2020. De qualquer forma, a tendência mudou e acreditamos que o real ainda deva recuperar parte das perdas até o final do ano.

Outro ponto bastante positivo foi o fato de termos tido várias notícias positivas com relação a vacinas contra a covid-19, inclusive com o início efetivo da vacinação tanto na Rússia quanto no Reino Unido, logo no início de dezembro, dando-nos a certeza de que ainda esse ano a vacinação começará em outros países da Europa, o que funcionará como indutor para que os demais países, incluindo o Brasil, acelerem seus procedimentos.

Na sequência desses acontecimentos, o Governador João Doria anunciou, em 7 de dezembro de 2020, o cronograma do programa de vacinação do Estado de São Paulo, o qual estabelece o dia 25 de janeiro de 2021 como o dia de início da vacinação por aqui. Portanto, o horizonte começa a ficar mais claro com relação ao caminho a ser percorrido para o fim da pandemia, muito embora estejamos vivendo uma segunda onda que forçou uma mudança de atitude das autoridades sanitárias e um movimento mais cuidadoso da população no sentido de aumentar os cuidados para evitar a doença, trazendo um retrocesso no movimento de maior abertura do comércio e dos espaços públicos.

Não podemos esquecer as eleições municipais aqui no Brasil que ocorreram sem maiores incidentes e trouxeram uma prevalência dos candidatos com orientação mais de centro nas principais cidades brasileiras. Com isso, nos parece que o quadro político brasileiro deve permanecer indefinido para as eleições de 2022, embora pareça existir um consenso nas diversas correntes políticas em relação aos caminhos que temos que percorrer para tentar voltar ao crescimento econômico.

Todas as atenções voltam-se agora para o Congresso, que terá uma agenda concorrida até o início do recesso parlamentar. Destravada a questão da reeleição dos atuais presidentes tanto do Senado quanto da Câmara, com a proibição, por inconstitucionalidade, declarada pelo Supremo Tribunal Federal em apertada votação, as duas Casas agora tentarão construir novas lideranças, que consigam dar andamento às reformas que estão à espera de ir à votação em plenário, como a Reforma Administrativa e a Reforma Tributária. Também será necessário que se encaminhe a LDO para conseguirmos ter uma ideia mais clara de como o orçamento de 2021 será manejado e se o chamado teto dos gastos será respeitado.

A julgar pelo comportamento do mercado ao final de novembro, parece-nos que a situação da dívida interna vai melhorando, com as últimas emissões do Tesouro sendo bem absorvidas pelo mercado.

Importante destacar duas importantes medidas que ajudaram a melhorar o humor dos mercados: (a) a emissão de dívida no exterior realizada pelo Tesouro Nacional, colocando US\$ 2,5 bilhões, com a reabertura de emissões anteriores de papéis com vencimento em 5, 10 e 30 anos, que, além de ter conseguido captar

recursos com juros mais baixos que as emissões anteriores, gerou forte demanda para nossos títulos (R\$ 8,5 bilhões), mostrando que embora existam dificuldades internas, o caminho do financiamento externo está fluído e com a taxa de câmbio onde está, pode ser uma alternativa interessante; e (b) a mudança de bandeira tarifária para vermelho 2 feita pela ANEEL, aumentando o custo da energia em dezembro. Com essa medida, que seria inevitável devido ao regime de chuvas que não tem sido tão intenso, teremos uma antecipação do impacto inflacionário desse aumento para 2020, que provavelmente terminará com uma inflação entre 4,00% e 4,20%, mas com isso diminuimos a pressão inflacionária desse aumento no IPCA de 2021. Essa mecânica foi acertada, pois diminuiu a pressão nos futuros de DI na B3.

Enfim, terminamos o mês com a Bolsa em alta, juros e dólar em baixa e uma safra de resultados das empresas para o terceiro trimestre bastante positiva. Seguimos confiantes que veremos o respeito ao teto dos gastos e o encaminhamento das reformas nos próximos meses, portanto seguimos acreditando que os juros terão uma alta moderada em 2021, talvez se situando entre 3,25% e 4,00%, sem necessidade de grandes aumentos, o que deveria fazer com que outros ativos voltem a se valorizar, entre eles os FII.

Mais uma vez, muito obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

3ª EMISSÃO DE COTAS E INVESTIMENTOS

Em 02 de dezembro de 2020 ocorreu o encerramento da 3ª Emissão de Cotas do Hedge Logística FII. A captação de recursos se deu por meio de uma oferta pública com esforços restritos (CVM 476), totalizou 2.560.000 novas cotas e o montante de R\$ 288.256.000,00.

Os recursos da 3ª Emissão foram destinados a compra do Condomínio Viracopos, imóvel que se encontra em fase de construção, com entrega prevista para o quarto trimestre de 2021. A partir da data de compra do ativo, o vendedor garante uma renda mínima que mantém o atual nível de rendimento do fundo, por até 12 meses após entrega da obra.

O investimento está em linha com a estratégia do Fundo de alocar recursos em um ativo com excelente localização e características técnicas, capaz de gerar rendimentos acima da média das demais oportunidades de mercado.

Cabe ressaltar que a alocação foi fruto de um longo trabalho de prospecção e estruturação da oportunidade por parte do time da Hedge Investments, possibilitando assim aos cotistas do HLOG se posicionarem em um produto diferenciado. Mais informações a respeito do ativo estão na sessão “Carteira” deste relatório.

CONDOMÍNIO VIRACOPOS

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.

Com excelente conectividade, o empreendimento está próximo ao aeroporto de Viracopos e rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera.

CONDOMÍNIO VIRACOPOS – FICHA TÉCNICA

	Conomínio 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
Classificação	AAA	
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	



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,63 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2020, considerando as 1.690.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 14 de dezembro de 2020, aos detentores de cotas em 30 de novembro 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\$).

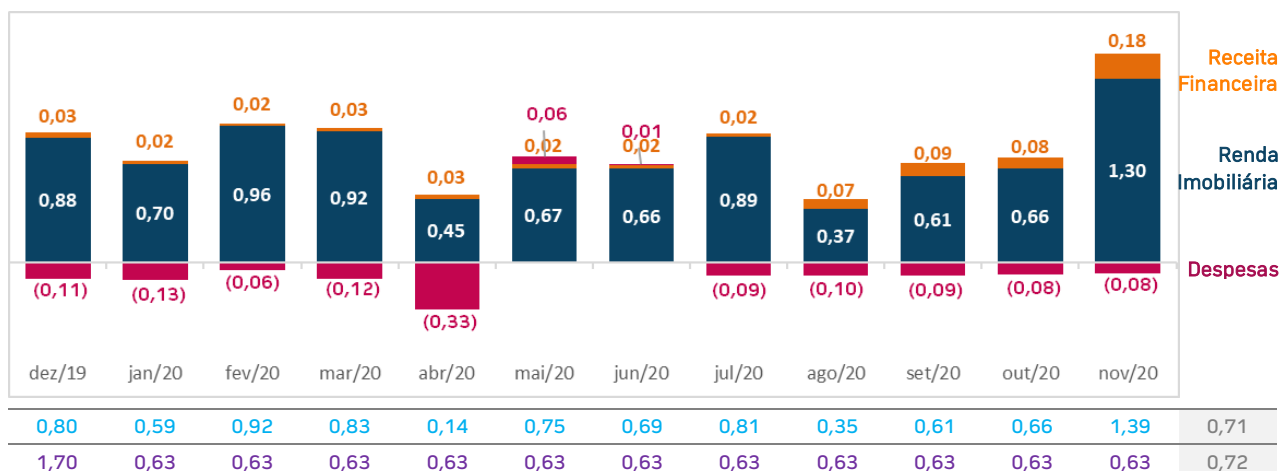
HLOG11	nov-20	2020	12 Meses	Início
Receita Imobiliária	2.338.212	13.240.917	14.604.828	16.237.892
Renda Imobiliária	2.338.212	13.240.917	14.604.828	16.237.892
Lucro Operações	-	-	-	-
Receita Financeira	302.572	966.278	1.018.135	1.151.572
Renda Fixa	107.998	169.907	200.573	307.871
FIs Líquidos	28.600	349.027	370.220	396.357
FIs Estratégicos	165.974	447.343	447.343	447.343
Total de Receitas	2.640.784	14.207.194	15.622.963	17.389.464
Total de Despesas	(138.183)	(1.632.790)	(1.808.953)	(2.060.235)
Despesas Imobiliárias	(5.353)	(168.399)	(201.327)	(311.108)
Despesas Operacionais	(132.830)	(1.464.391)	(1.607.626)	(1.749.127)
Resultado	2.502.601	12.574.404	13.814.010	15.329.229
Rendimentos Recibos Emissão	148.504	164.281	164.281	164.281
Resultado HLOG11	2.354.097	12.410.123	13.649.729	15.164.948
Rendimento HLOG11	1.064.700	11.094.300	13.729.300	13.729.300
Resultado Médio / Cota	1,48	0,70	0,71	0,68
Rendimento Médio / Cota	0,63	0,63	0,72	0,62

Renda Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados. FIs Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIs não estratégicos, adquiridos para melhor alocação de caixa. FIs Estratégicos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIs considerados estratégicos, que detêm investimentos em ativos alvo, empreendimentos preponderantemente destinados à exploração logística e industrial. Despesas Imobiliárias: diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros. Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Fonte: Hedge / Itaú.

Os investidores que subscreveram cotas da 3ª emissão fizeram jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de novembro de 2020, conforme valores na tabela abaixo. Os rendimentos foram pagos em 14 de dezembro de 2020. A partir de 3 de dezembro de 2020, com a conversão dos recibos da 3ª Emissão em cotas, os detentores farão jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais cotistas.

Ticker	Número de Cotas	Rendimento R\$/cota
HLOG11	1.690.000	0,63
HLOG13	142.912	0,16
HLOG14	867.088	0,09
HLOG15	680.000	0,07

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



Resultado – Rendimento – Média

RENTABILIDADE

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

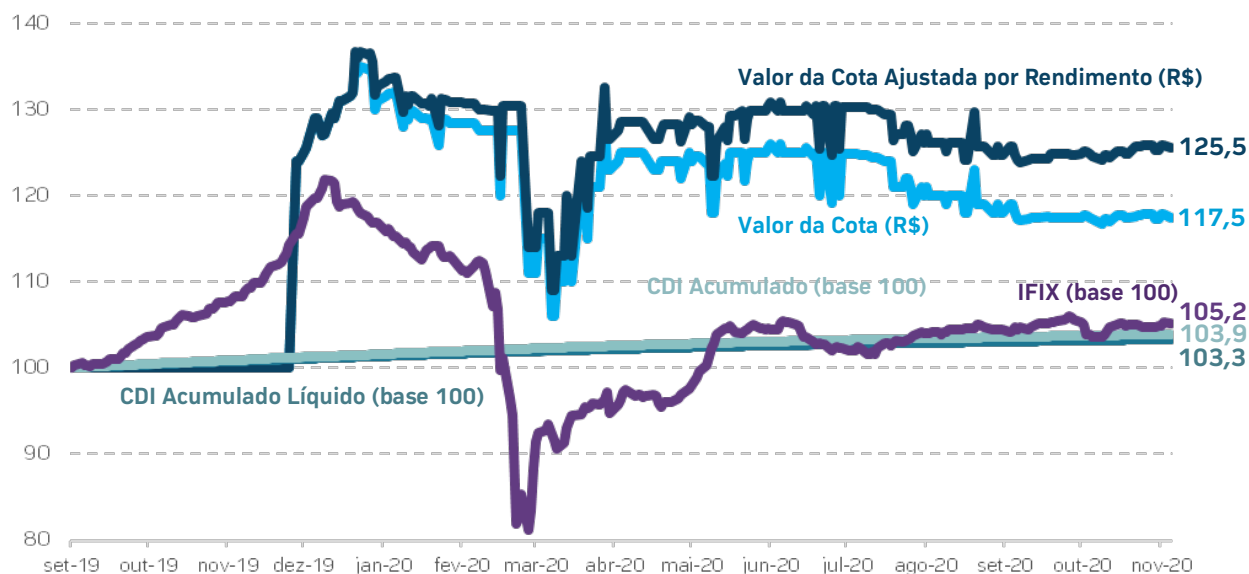
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior, nos últimos 12 meses e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Logística FII	nov-20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	117,25	129,00	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,54%	6,20%	8,00%	8,00%
Ganho de Capital Líq.	0,17%	-8,91%	14,00%	14,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,71%	-2,81%	22,92%	22,76%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,32%	-3,09%	23,12%	19,15%
% CDI Líquido	559%	-	905%	686%
Retorno Total Bruto	0,8%	-2,7%	25,5%	25,5%
IFIX	1,5%	-12,2%	-2,8%	5,2%
% do IFIX	50%	-	-	490%

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 26 de setembro de 2019, data da primeira integralização de cotas.



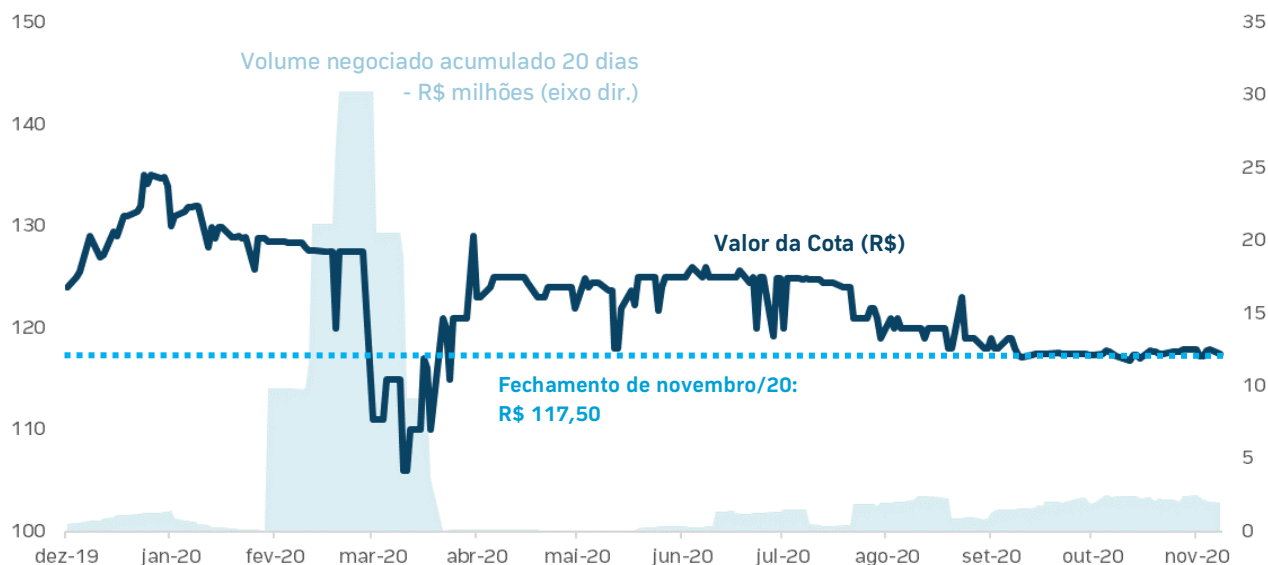
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 117,50, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 499,38 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 117,36. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 92% dos pregões da B3.

	nov-20	2020	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	92%	92%	92%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,95	41,54	42,26	42,26
Giro (em % do total de cotas)	1,0%	21,1%	21,5%	21,5%

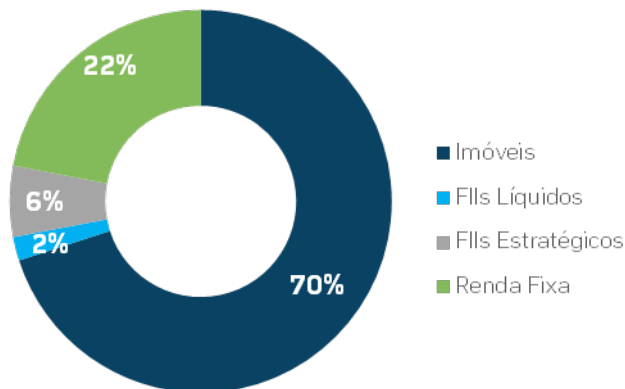
* Considera os pregões a partir de 23 de dezembro de 2019, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)



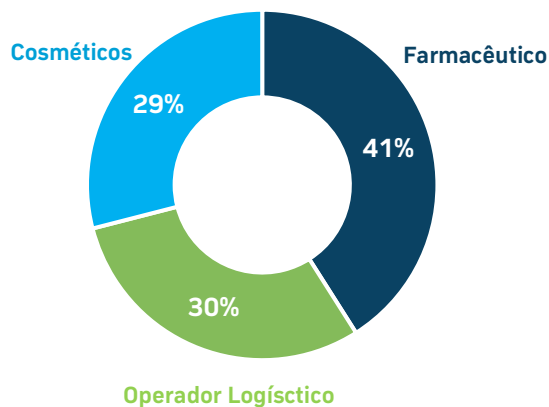
Fonte: Hedge

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2020 com investimento direto em quatro galpões, que somam aproximadamente 205,2 mil m² de ABL. Os imóveis estão inseridos no condomínio Citlog Sul de Minas, empreendimento localizado na cidade de Varginha e na cidade de Itupeva, no Condomínio Viracopos.

No fechamento do mês, o Condomínio Citlog Sul de Minas encontrava-se 100% ocupado, com contratos típicos de locação, conforme mapa de locações abaixo.

O Condomínio Viracopos 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.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% ABL)



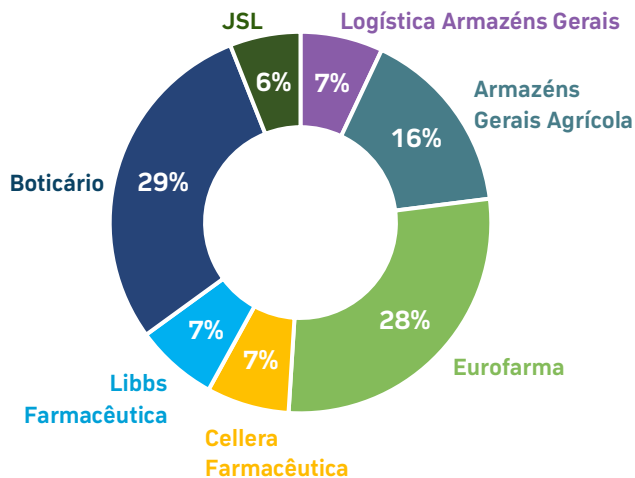
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	4
Área bruta locável	205.173,33 m ²
Vacância física	0,00%
Vacância financeira	0,00%

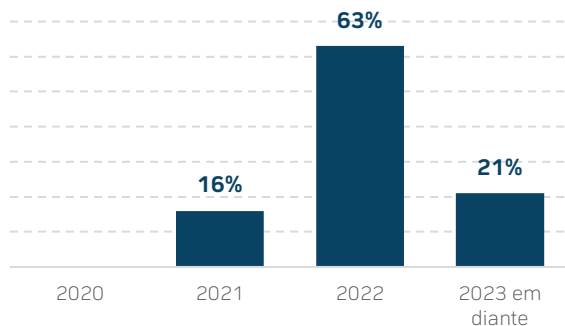
Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% ABL)



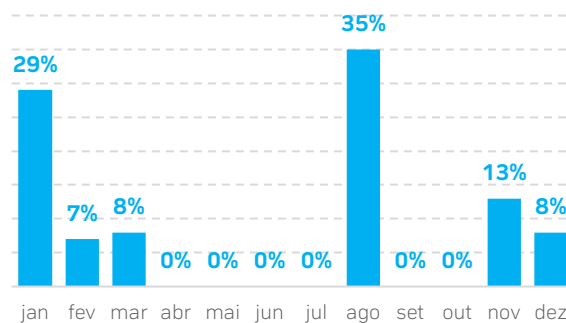
Fonte: Hedge

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

REAJUSTE DOS CONTRATOS (% ABL)



Fonte: Hedge

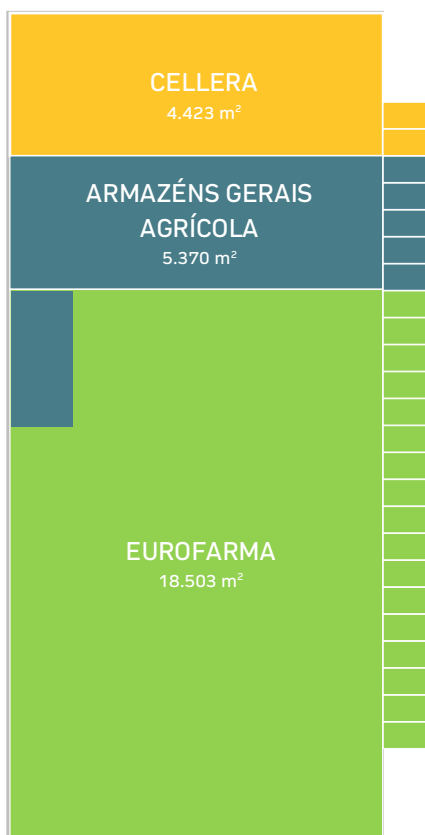
O Fundo encerrou o mês com 100% dos imóveis locados. Parte da ocupação do Log 02 é provisória e o aluguel devido é calculado conforme metragem utilizada pela locatária, resultando um valor total de locação variável a cada mês.

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

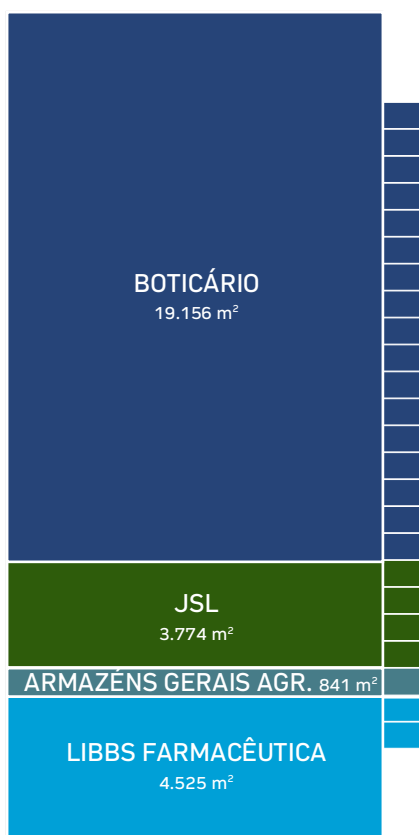
O projeto do sistema de combate a incêndio do Log 02 já está em andamento e contempla: instalação de sprinklers, novos reservatórios de água, gerador para sistemas de emergência, entre outras adaptações, que têm por objetivo atualizar o imóvel, propiciando padrões técnicos mais compatíveis com o mercado atual.

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

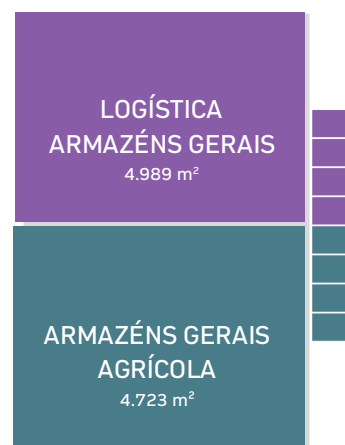
LOG 03



LOG 04



LOG 02



CITLOG SUL DE MINAS

LOG 03 e LOG 04 (28,27% 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 (4,74% 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

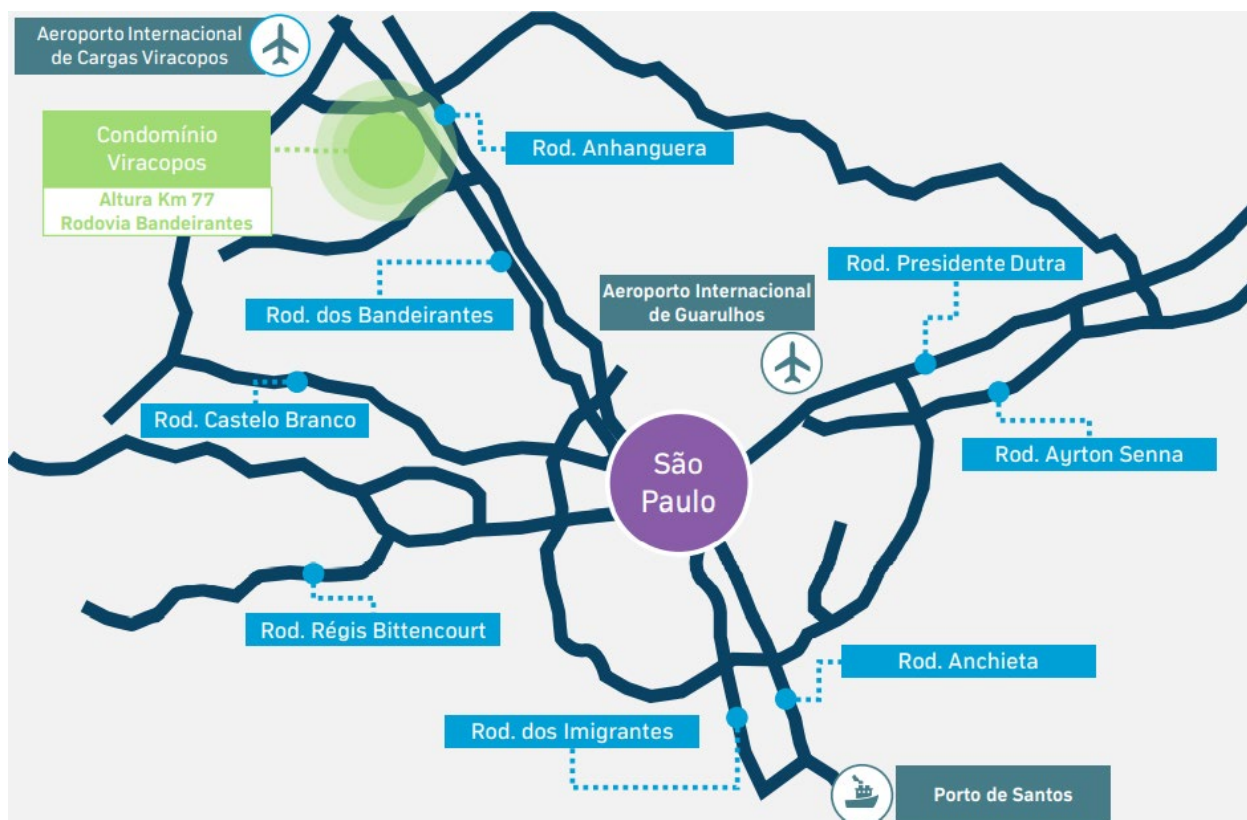


CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS (37,47% 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



PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO

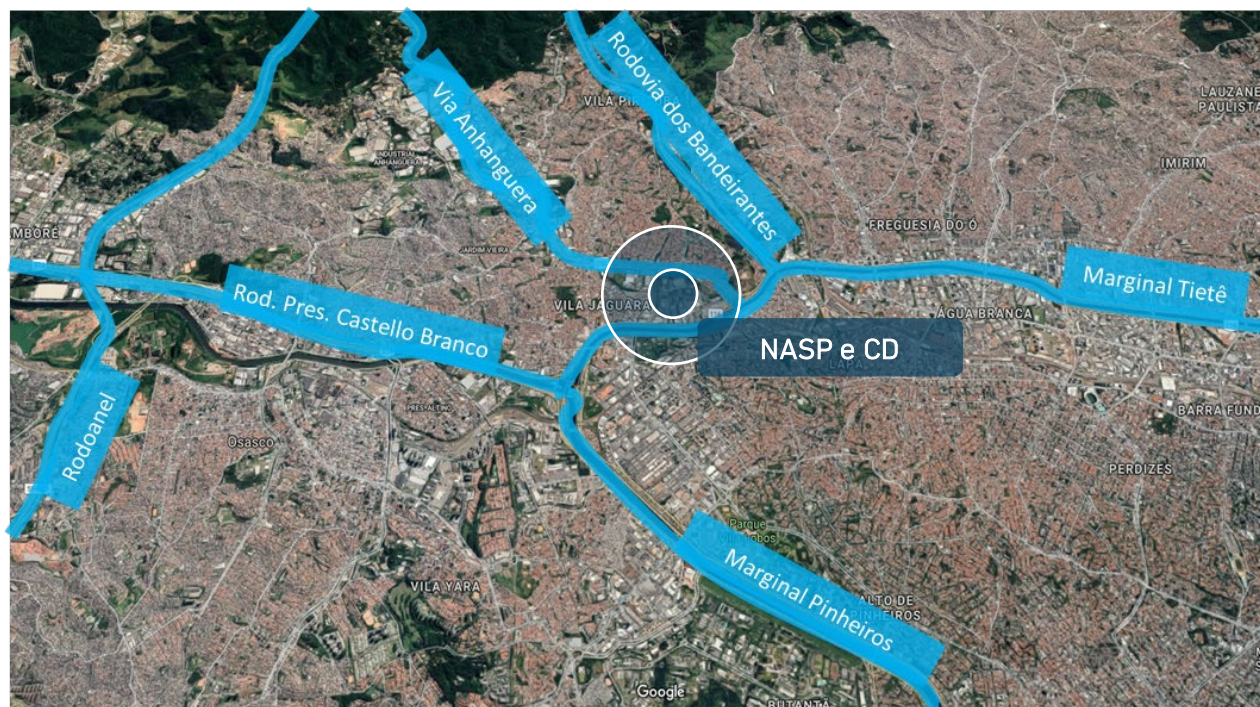


NASP

NASP NATURA (6,22% da carteira via cotas do FII PQAG11)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

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

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

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

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



Fonte: Dal Pian Arquitetos

Sede Administrativa e Edifício Anexo

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

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

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



Centro de Distribuição



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

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

NASP NATURA – FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2017	2017 (retrofit)	2013
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		
Classificação	AAA		
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824		
Número de pavimentos	6	1 / 2	1 com mezanino
Bicicletário	Possui		
Ar condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		
Capacidade de piso	-	-	4 toneladas / m ²

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

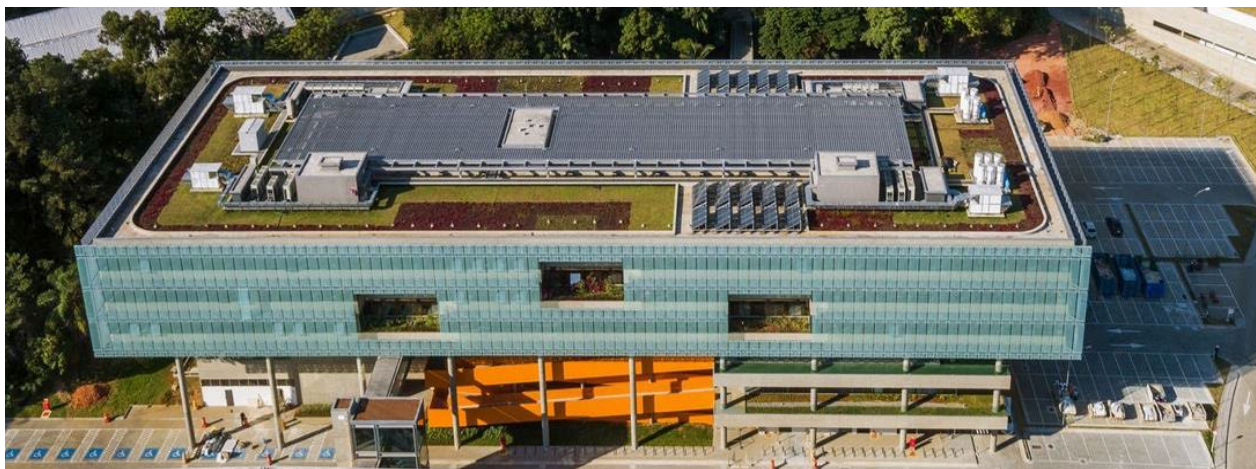
Com uma história de 51 anos, a Natura se transformou na maior multinacional brasileira de cosméticos, presente em mais de 100 países e 4ª maior empresa de beleza do mundo.

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

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 10 de setembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte) Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, encerrada no dia 2 de outubro de 2020 ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a fim de, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Em 02 de outubro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), informou os cotistas acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

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

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

Em 14 de outubro de 2020, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 14 de setembro de 2020, que firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças ("CCV"), para a aquisição da totalidade do galpão localizado na Rua Costa Barros, nº 3.089, Bairro Vila Prudente, cidade e Estado de São Paulo ("Ativo").

O valor da transação é de R\$ 49.500.000,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais) ("Preço"), a ser pago integralmente à vista no ato da outorga da Escritura, desde que superadas as condições precedentes definidas. O imóvel é um galpão de uso industrial com 12,9 mil m² de área construída, atualmente locado para a Master Builders Solutions, empresa multinacional que atua oferecendo soluções químicas para o setor da construção civil. O cap rate da operação é de 8,23%. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), 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.

A Gestora disponibilizou uma apresentação anexa ao Fato Relevante com informações adicionais sobre o ativo e portfolio do Fundo, disponível para consulta no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

Em 13 de novembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora" e "Intermediário Líder", conforme o caso), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral a primeira liquidação de Cotas no âmbito da Oferta Restrita, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "3ª Emissão" e "Oferta Restrita").

Foram adquiridas até o momento, no âmbito da Oferta Restrita, 680.000 (seiscentas e oitenta mil) Cotas da 3ª Emissão, correspondentes ao montante total de R\$ 78.288.400,00 (setenta e oito milhões, duzentos e oitenta e oito mil e quatrocentos reais), liquidadas em 12 de novembro de 2020, tendo sido adquiridas no total, até o

momento, 1.690.000 (um milhão, seiscentas e noventa milhões) correspondentes ao montante total de R\$ 190.294.000,00 (cento e noventa milhões, duzentos e noventa e quatro mil reais), remanescendo, no âmbito da Oferta Restrita, 870.000 (oitocentas e setenta mil) cotas, que perfazem o montante de R\$ 97.962.000,00 (noventa e sete milhões, novecentos e sessenta e dois mil reais) ("Cotas"). Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

O investidor que adquiriu Cotas da 3ª Emissão recebeu, quando realizada a liquidação, recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquiridas, o qual será convertido em Cotas na abertura dos mercados do dia 3 de dezembro de 2020. Referidas Cotas permanecerão bloqueadas e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476.

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

Em 02 de dezembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora" e "Intermediário Líder", conforme o caso), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "3ª Emissão" e "Oferta Restrita").

Foram adquiridas, na segunda data de liquidação da Oferta Restrita, 870.000 (oitocentas e setenta mil) Cotas da 3ª Emissão, correspondentes ao montante total de R\$ 97.962.000,00 (noventa e sete milhões, novecentos e sessenta e dois mil reais), liquidadas na presente data. Desta forma, foram distribuídas na 3ª Emissão um total de 2.560.000 (dois milhões e quinhentas e sessenta mil) Cotas, equivalentes ao montante total de R\$ 288.256.000,00 (duzentos e oitenta e oito milhões e duzentos e cinquenta e seis mil reais), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

O investidor que adquiriu Cotas da 3ª Emissão recebeu, quando realizada a liquidação, recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquiridas, o qual será convertido em Cotas na abertura dos mercados do dia 3 de dezembro de 2020. Referidas Cotas permanecerão bloqueadas e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, sendo que as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal

Demonstrações financeiras



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br