

Hedge Logística FII

HLOG11

DEZEMBRO 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\$ 120,44****COTA DE MERCADO****R\$ 120,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 510,0 mi****QUANTIDADE DE COTAS****4.250.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****1.502****ABL PRÓPRIA*****172,4 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

setembro de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HLOG11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Gostaríamos de iniciar essa carta de dezembro desejando a todos os nossos investidores um Feliz 2021, com muita saúde, harmonia e prosperidade!!

Assistimos em dezembro à continuidade do movimento de rotação cíclica dos investimentos que teve início em outubro e tende a beneficiar os mercados emergentes, especialmente os países exportadores e os setores de commodities e financeiro. Nitidamente a dinâmica dos mercados se alterou nesse último trimestre de 2020 com o retorno dos emergentes ao radar dos investidores internacionais, que podemos constatar a partir do ingresso de R\$ 19,7 bilhões de investimento estrangeiro na B3 em dezembro, após o ingresso recorde de R\$ 33,3 bilhões em novembro, totalizando R\$ 53 bilhões nos últimos dois meses do ano. Embora no ano o saldo tenha sido negativo em R\$ 12,2 bilhões, a reação dos últimos meses foi extremamente relevante. Não resta dúvida de que o comportamento das commodities e o elevado peso desse segmento na Bolsa brasileira também contribuiu para essa recuperação: entre as três principais commodities exportadas pelo Brasil, o minério de ferro subiu 107,15% em 2020, a soja 79,45% e o milho 68,81%. Commodities em alta e real desvalorizado são um importante combustível para a nossa economia.

Apenas para completarmos o cenário de investimentos cabe citar que o Ibovespa subiu 9,30% em dezembro e terminou 2020 com alta de 2,92%, o IFIX subiu 2,19% em dezembro e caiu 10,24% em 2020, o dólar teve queda em dezembro de 2,53%, mas subiu 28,93% no ano em relação ao real e o IMAB subiu 4,85% no mês e 6,41% no ano.

No quadro externo, assistimos aos capítulos finais do governo Trump, com a surpreendente tentativa de invasão ao Capitólio, que teve cenas que nunca imaginávamos ver em uma democracia consolidada como os Estados Unidos da América. Por outro lado, finalmente houve a confirmação da eleição de Biden e com a eleição de dois representantes democratas para o Senado no estado da Geórgia, os democratas tendem a controlar o Senado e ter uma facilidade maior na condução das medidas a serem propostas para ditar o rumo da economia americana, com uma governabilidade mais assegurada.

Na questão sanitária tivemos a ampliação do número de vacinas que receberam certificação para uso imediato e com isso já temos ao redor de 50 países no mundo ou em começo de um programa de vacinação ou prestes a implementar essa vacinação. Infelizmente aqui no Brasil estamos atrasados nessa matéria tão importante para o retorno à normalidade cotidiana da vida das pessoas e dos negócios, sem falar da tragédia que é a perda de mais de 200.000 vidas até agora e o caos que tem sido o enfrentamento dessa segunda onda do coronavírus em todo o país.

Esse cenário em que podemos esperar a conquista da imunização contra a COVID-19, a continuidade das políticas de estímulo monetário pelos principais Bancos Centrais do mundo desenvolvido e a manutenção de políticas de suporte fiscal pelos governos dos mais importantes atores globais, torna muito favorável o ambiente para os investimentos, e provavelmente teremos o começo de uma normalização na curva de juros dos países desenvolvidos com a manutenção da curva de curto prazo e um discreto aumento dos juros mais longos, como aliás já vimos nos títulos de 10 anos do Tesouro americano. O dólar deve continuar desvalorizado em relação a outras moedas, como estamos vendo nos últimos dois meses, e as Bolsas de ações e as commodities devem continuar a apresentar uma reação positiva.

Com relação ao quadro doméstico, a situação nos parece um pouco mais sensível, principalmente em razão das falhas no enfrentamento da pandemia e também pela questão política, com a indefinição até fevereiro dos nomes que comandarão tanto a Câmara como o Senado nos últimos dois anos do governo Bolsonaro.

Embora possamos comemorar algumas vitórias como parte das medidas emergenciais desenhadas para o enfrentamento da pandemia e algumas aprovações no Congresso, tais como o marco do saneamento, a lei das licitações, o marco legal da cabotagem, a autonomia do Banco Central, entre outras conquistas, não podemos perder de vista que temas de maior magnitude como a Reforma Administrativa, a Reforma Tributária e o avanço do programa de privatizações não caminharam quase nada em 2020.

Outro ponto de atenção é o fato de termos uma política fiscal improvisada, sem o lançamento de uma linha mestra que nos traga confiança. Ficamos em dúvida constante com relação à manutenção ou não do regramento previsto no Teto dos Gastos do Governo Federal. Essa incerteza nos leva a temer o comportamento da relação dívida/PIB e sem o compromisso de uma trajetória responsável para esse indicador, a formação

bruta de capital fixo, ou seja, nossa taxa de investimento, tende a cair e jogar para o consumo a responsabilidade pelo crescimento do PIB. O problema é que, embora nesse último trimestre de 2020, o consumo tenha assumido esse papel, e contribuído em conjunto com o impressionante estímulo fiscal e monetário do Bacen (ao redor de R\$ 600 bilhões) para que o nosso PIB tenha uma queda menor do que esperávamos no início da pandemia, provavelmente ao redor de 4,10%, nós já sabemos que com o fim do auxílio emergencial, a massa de rendimentos em 2021 deve apresentar queda em relação a 2020, ao passo que em 2020 tivemos uma alta de mais de 5% em relação a 2019. A conclusão é que teremos apenas o carregamento inercial do baixo crescimento de 2020 para assegurar o crescimento em 2021, já que consumo e investimento terão dificuldade em cumprir esse papel nas atuais circunstâncias. Chama a atenção também o fato de termos tido uma saída líquida de US\$ 51 bilhões de investimentos estrangeiros em 2020, além do fato de termos saldo negativo nessa conta desde 2013.

Isso posto nos parece que o debate nesses primeiros meses de 2021 será em relação à necessidade de algum suporte aos mais necessitados, seja por reformulação do Bolsa Família ou o retorno de algum auxílio emergencial, até pelo agravamento do estágio em que nos encontramos nesse momento com relação a pandemia e a demora em implementarmos um plano nacional de vacinação.

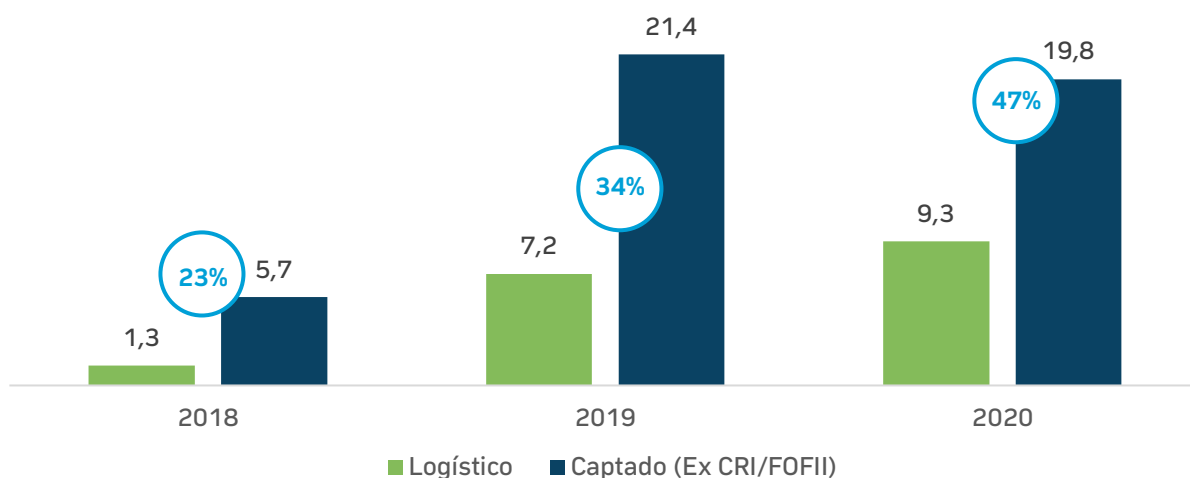
Com o retorno desse debate provocado pela disputa pela presidência na Câmara dos Deputados entre um representante do Centrão fisiológico e o indicado pela oposição, já antecipando a corrida eleitoral de 2022, voltará fatalmente à cena a discussão sobre o Teto dos Gastos. Talvez seja realmente mais conveniente ajustar a viabilidade dessa medida, tão importante para a retomada a partir de 2017 e para a construção de uma trajetória previsível da relação dívida/PIB do país, para eliminar de vez a ameaça de ter que abrir mão de um Teto dos Gastos.

Resumindo essa análise, acreditamos que estamos em um momento positivo no campo externo, mas que internamente temos que ter muito cuidado e atenção, e talvez seja a hora de reduzir um pouco a exposição à renda variável e procurar alternativas híbridas ou mais alinhadas com retornos mais previsíveis.

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS

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

Captações Fundos Imobiliários (em R\$ bi):

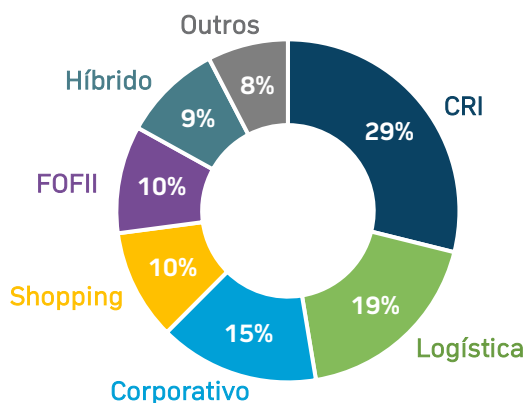


Fonte: Hedge / B3 / CVM

Os fundos imobiliários de galpão fecharam o ano de 2020 com um total de R\$ 18,8 bilhões de valor de mercado e uma participação de 18,5% no IFIX, índice de fundos imobiliários da B3. O destaque do segmento se deu não

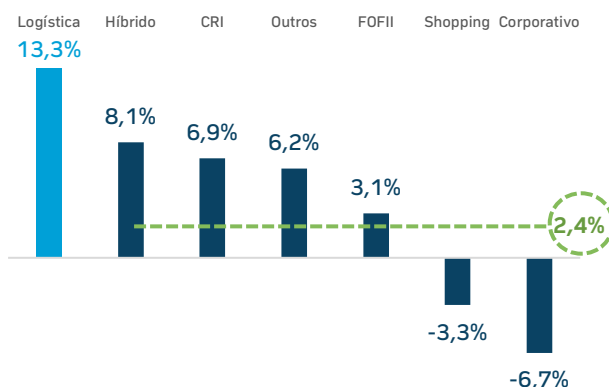
só pelas captações e aumento da representatividade no índice, mas também pela valorização das cotas no mercado secundário. Os fundos de imóveis logísticos industriais encerraram o ano sendo negociados, em média, com 13,3% de prêmio em relação ao valor patrimonial, enquanto as cotas dos fundos dos demais segmentos fecharam 2020 negociando próximo à cota contábil, 2,4% acima.

IFIX - Representatividade por setor



Fonte: Hedge / B3

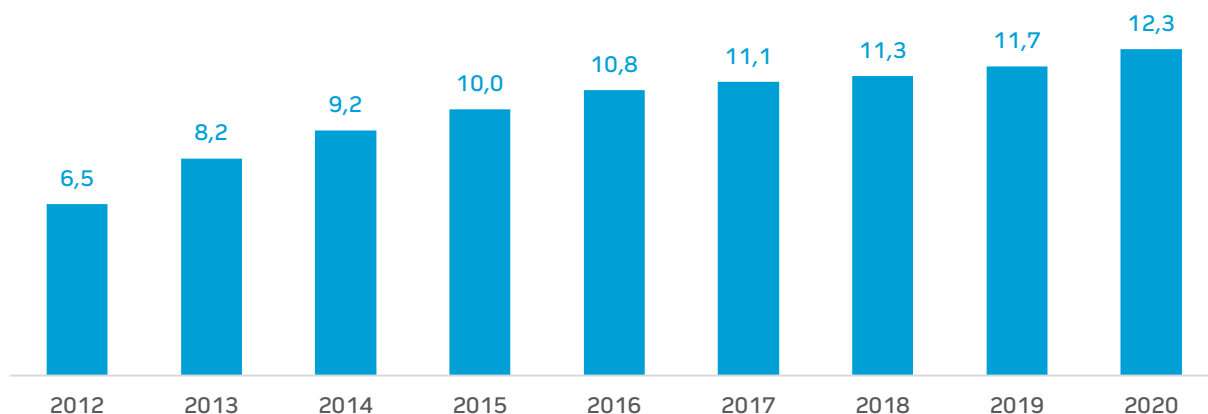
IFIX - Prêmio por segmento



Fonte: Hedge / B3

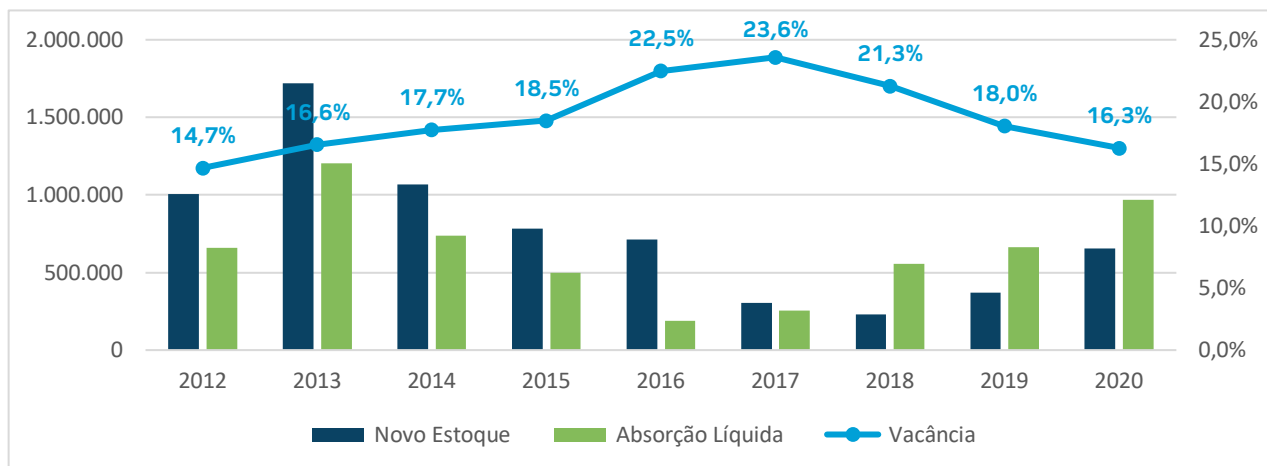
O estoque total dos condomínios logísticos do Estado de São Paulo, principal mercado do país com aproximadamente 62% do estoque nacional, saltou de 6,5 milhões de metros quadrados em 2012 para 12,3 milhões de metros quadrados em 2020.

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



Fonte: Cushman / Hedge

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

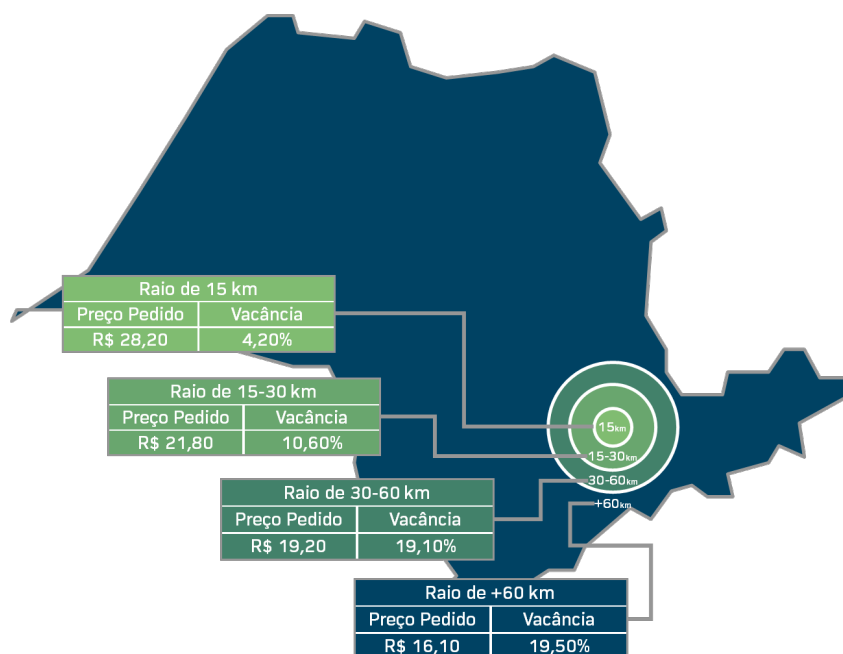


Fonte: Cushman / Hedge

Como podemos observar no gráfico acima, o elevado número de lançamentos no início da década, acompanhado de uma baixa absorção líquida a partir de 2015, com o início da crise econômica no Brasil, levou a um aumento significativo da taxa de vacância, que chegou ao pico de 23,6% em 2017. Por outro lado, o número reduzido de lançamentos desde 2017 tem possibilitado uma recuperação na taxa de vacância, que terminou 2020 em 16,3%. Além do menor número de novos empreendimentos, essa melhora de cenário se deu pela boa absorção líquida nos últimos três anos, bastante impulsionada em 2020 pelo crescimento do e-commerce, que se beneficiou das mudanças no perfil de consumo aceleradas pela pandemia de COVID-19.

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

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



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

HEDGE LOGÍSTICA FII

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

Os imóveis também possuem diferentes formatos, sendo galpões isolados, que podem apresentar vantagens de localização, acessos diferenciados e inquilinos de qualidade, ou podem estar inseridos em condomínios.

Neste último caso, a existência de administradoras profissionais permite o foco na eficiência da operação e as vantagens se relacionam aos diversos serviços acoplados à propriedade e ao custo reduzido, uma vez que ocorre o rateio de serviços básicos, como controle de acesso e portaria; segurança; limpeza; manutenção; fornecimento de energia e água; coleta e tratamento de esgoto; dados e tecnologia etc.

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

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

Dessa forma, a existência de uma carteira diversificada permite equilibrar as boas características e diluir os riscos inerentes à cada ativo.

3ª EMISSÃO DE COTAS E INVESTIMENTOS

Em 02 de dezembro de 2020, o HLOG encerrou a terceira emissão de cotas com um total de R\$ 288.256.000,00. Esta emissão teve como objetivo realizar o investimento em três ativos: Condomínio Viracopos, CLIS e Galpão Vila Prudente. Os dois primeiros tiveram os processos de aquisição concluídos em 27 de novembro de 2020 e 29 de dezembro de 2020, respectivamente. O processo de aquisição do Galpão Vila Prudente encontra-se em fase final de auditorias e a expectativa é concluí-lo no mês de janeiro de 2021.

CLIS

Em 29 de dezembro de 2020, o Fundo finalizou o processo de aquisição do Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS), localizado na Rod. SP 73 – KM 37,1, na cidade de Salto, estado de São Paulo, pelo preço total de R\$ 44.784.011,52 (este valor não contempla os custos relacionados). O condomínio é composto por 21 módulos e totaliza 31.400 m² de área bruta locável, foi construído em 2014 e encontra-se com 89,6% de ocupação. Em 31 de janeiro de 2021, 15.522 mil m² atualmente locados para as Lojas Cem, em contrato com prazo indeterminado, terão sua desocupação de modo que a taxa de ocupação do condomínio passará a ser 40,2%.

Dada esta situação, a negociação para aquisição envolveu o compromisso dos vendedores em complementar a renda mensalmente recebida pelo Fundo pelo prazo de 18 meses, de janeiro de 2021 a junho de 2022, de forma que o resultado auferido com o investimento seja de, pelo menos, R\$ 316.000,00 por mês, equivalente a R\$ 10,0 por m² de aluguel no cenário de ocupação total, ou cerca de R\$ 11,6 por m² com 90% de ocupação ou, ainda, R\$ 12,5 por m² em caso de 85% de ocupação.

A tese de investimento no CLIS se baseou, principalmente, na possibilidade de aquisição de um ativo por um valor próximo ao custo de reposição. Os contratos atuais vigentes, com exceção do das Lojas Cem, possuem um valor nominal de contrato na média de R\$ 12,60 por m² atualizado para janeiro-21. A equipe de gestão tem como expectativa evoluir com negociações para locação ao longo dos próximos 18 meses, de forma que, quando finalizado o período de renda complementar, os aluguéis atinjam naturalmente o patamar desta renda.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

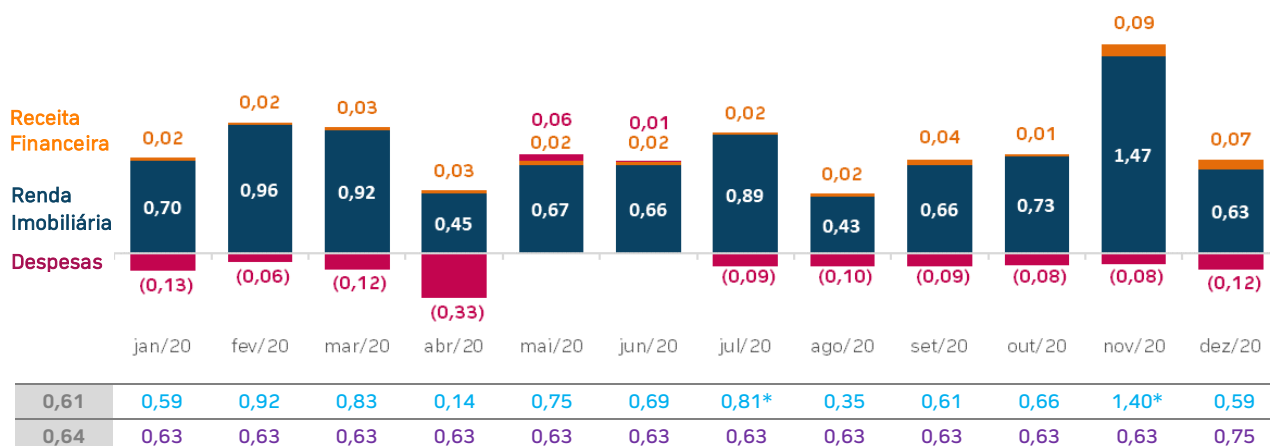
O Fundo distribuirá R\$ 0,75 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2020, considerando as 4.250.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2021, aos detentores de cotas em 31 de dezembro de 2020.

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	dez-20	2º semestre 2020	2020	Início
Receita Imobiliária	2.681.347	9.613.827	16.361.380	19.358.356
Imóveis	2.526.174	9.019.538	15.767.091	18.764.067
FILs Estratégicos	155.173	580.695	580.695	580.695
Lucro Operações	-	13.594	13.594	13.594
Outras Receitas	316.561	622.347	843.722	1.029.015
Renda Fixa	104.979	229.384	274.887	412.851
FILs Líquidos	211.581	392.963	568.835	616.165
IR Ganho FILs	-	-	-	-
Total de Receitas	2.997.907	10.236.174	17.205.102	20.387.371
Total de Despesas	(493.027)	(1.235.784)	(2.120.009)	(2.547.454)
Despesas Imobiliárias	(49.181)	(112.265)	(211.772)	(354.481)
Despesas Operacionais	(443.846)	(1.123.520)	(1.908.237)	(2.192.973)
Resultado	2.504.880	9.000.390	15.085.093	17.839.917
Rendimentos Recibos Emissão	-	164.281	164.281	164.281
Resultado HLOG11	2.504.880	8.836.109	14.920.812	17.675.636
Rendimento HLOG11	3.187.500	8.422.800	14.281.800	16.916.800
Resultado Médio / Cota	0,59	0,73	0,69	0,67
Rendimento Médio / Cota	0,75	0,65	0,64	0,63

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. FILs Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FILs não estratégicos, adquiridos para melhor alocação de caixa. FILs Estratégicos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FILs 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 – Média

* Resultado ajustado pelos rendimentos Recibos Emissão

RENTABILIDADE

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

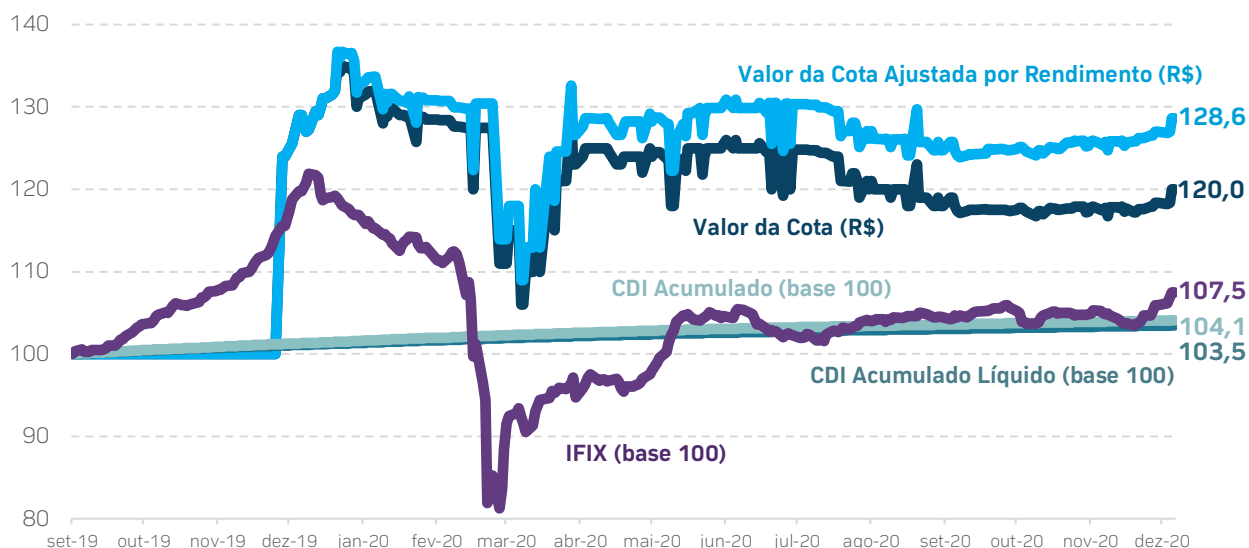
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total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

Hedge Logística FII	dez-20	2020	Início
Cota Aquisição (R\$)	117,50	129,00	100,00
Renda Acumulada	0,54%	6,69%	8,63%
Ganho de Capital Líq.	1,70%	-6,98%	16,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,24%	-0,30%	25,57%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	28,95%	-0,30%	19,84%
% CDI Líquido	1606%	-	738%
Retorno Total Bruto	2,7%	-0,3%	28,6%
IFIX	2,2%	-10,2%	7,5%
% do IFIX	121%	-	381%

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.



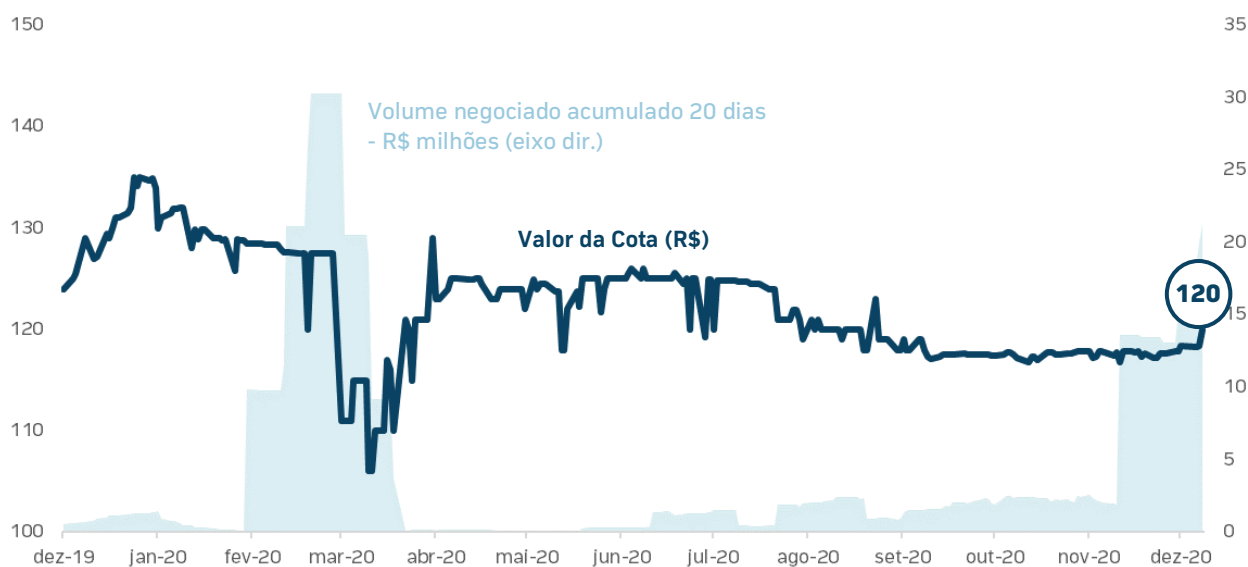
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 120,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 510,00 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 120,44. Desde o início da negociação de suas cotas, em 23 de dezembro de 2019, o Fundo esteve presente em 92% dos pregões da B3.

	dez-20	2020	Início*
Presença em pregões	100%	92%	92%
Volume negociado (R\$ milhões)	21,18	62,72	63,44
Giro (em % do total de cotas)	4,3%	25,7%	26,1%

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

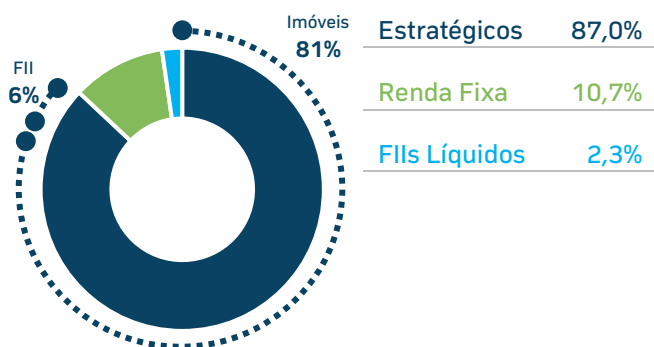


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

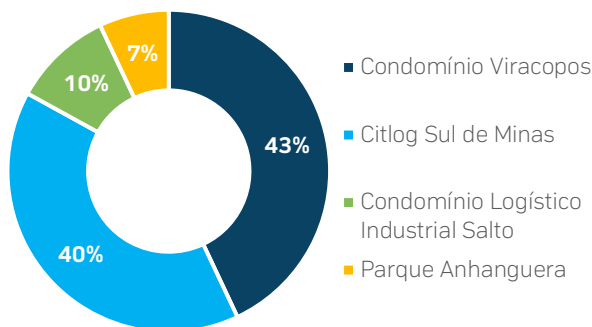
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

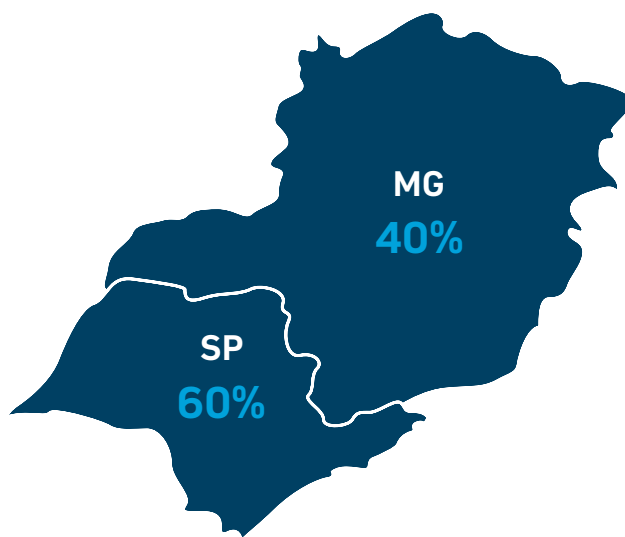
Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2020 com investimento em quatro empreendimentos que somam aproximadamente 172,4 mil m² de ABL. São eles, o Condomínio Citlog Sul de Minas, Condomínio Viracopos, Condomínio Logístico Industrial Salto e Parque Anhanguera, através de cotas do fundo PQAG11. Os imóveis estão inseridos nos estados de Minas Gerais e São Paulo, conforme distribuição apresentada no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO (% da Carteira Imobiliária*)



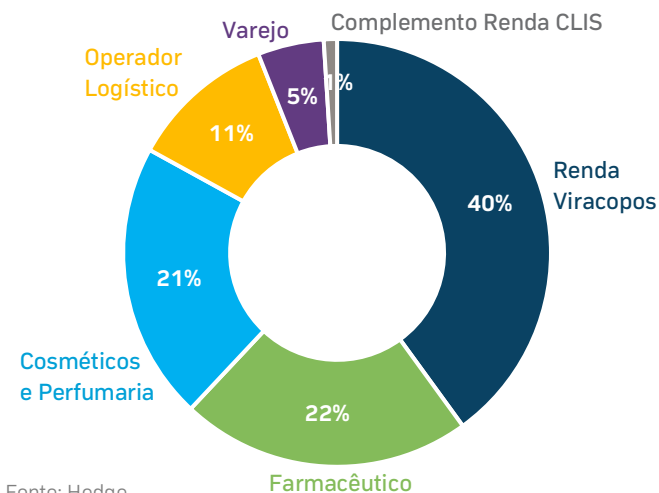
Fonte: Hedge. *Inclui imóveis e FIs Estratégicos

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

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

O Condomínio Logístico e industrial Salto, localizado na cidade de Salto – SP, possui contratos típicos de locação e a aquisição contempla uma renda garantida mensal equivalente a 8,45% ao ano, por 18 meses a partir da data de compra do ativo. No fechamento do mês, apresentava uma taxa de vacância física de 10,4%, calculada em relação a ABL do ativo. Após a saída das Lojas CEM, no final de janeiro, a vacância passará a 59,8% do ativo.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



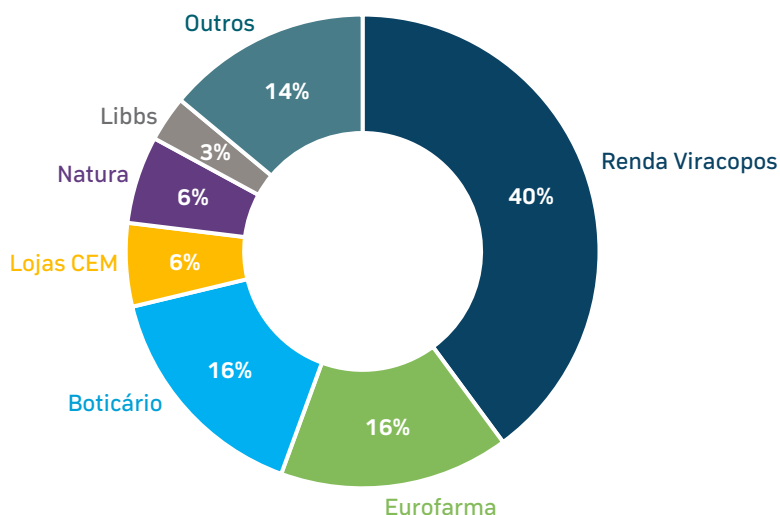
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 4

Área bruta locável 172.379,77 m²

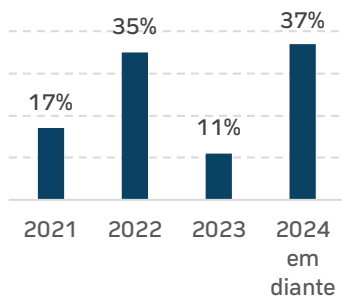
Fonte: Hedge

LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)

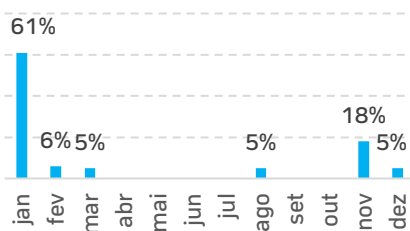


CONTRATOS DE LOCAÇÃO*

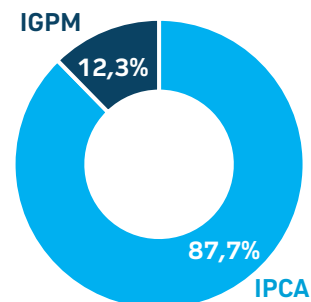
VENCIMENTO DOS CONTRATOS
(% da Renda dos Contratos de Locação**)



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



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

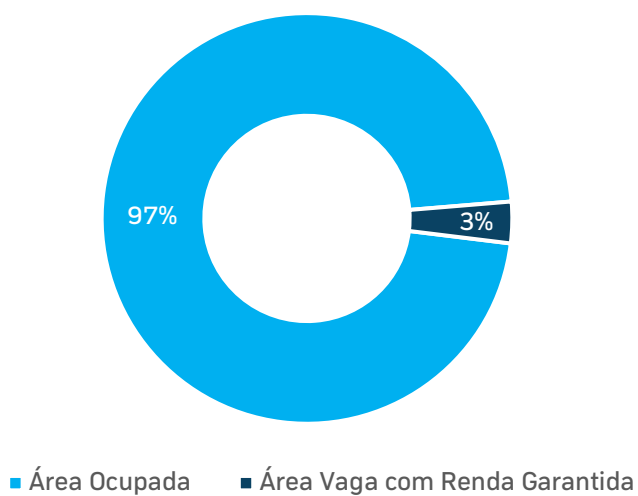


* Representam 54% da Renda Imobiliária.

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

Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA ***



Fonte: Hedge

*** Não considera ativos em construção.

CITLOG SUL DE MINAS

LOG 02, LOG 03 e LOG 04 (40,38% da carteira)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

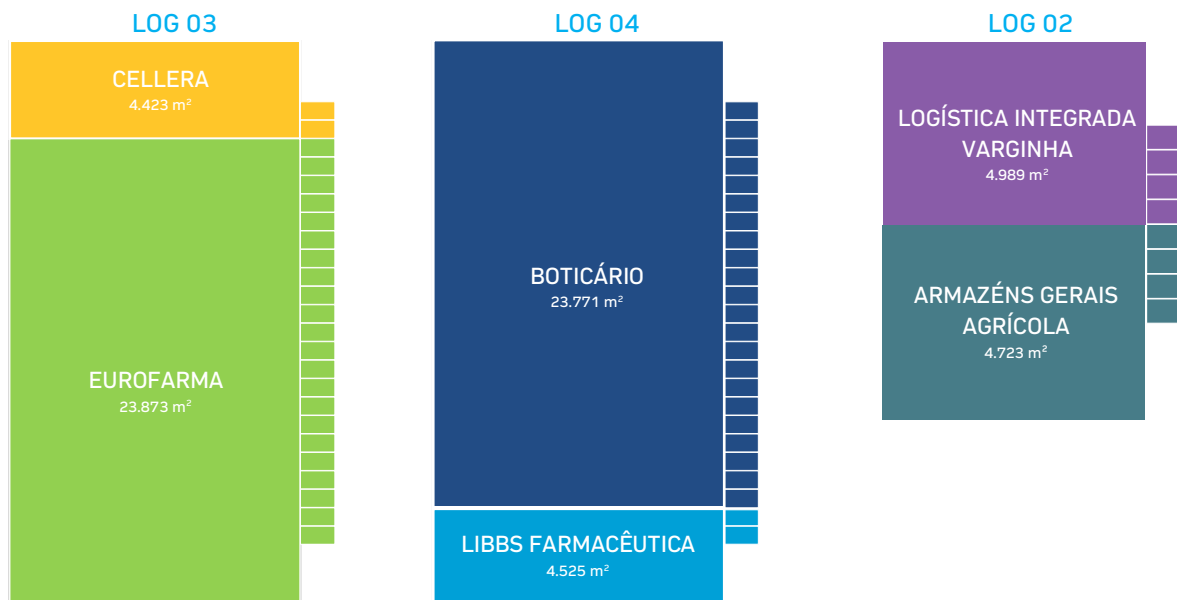
O condomínio Citlog Sul de Minas é formado por quatro galpões, sendo o HLOG proprietário de três deles, que somam aproximadamente 66,3 mil m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Varginha, e foi concebido para atuar como um hub logístico multimodal. Situado a menos de 400km dos principais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

No fechamento de dezembro de 2020, o condomínio encontrava-se 100% ocupado. Parte da ocupação do Log 02 é provisória e o aluguel devido é calculado conforme metragem utilizada pela locatária, resultando um valor total de locação variável a cada mês.

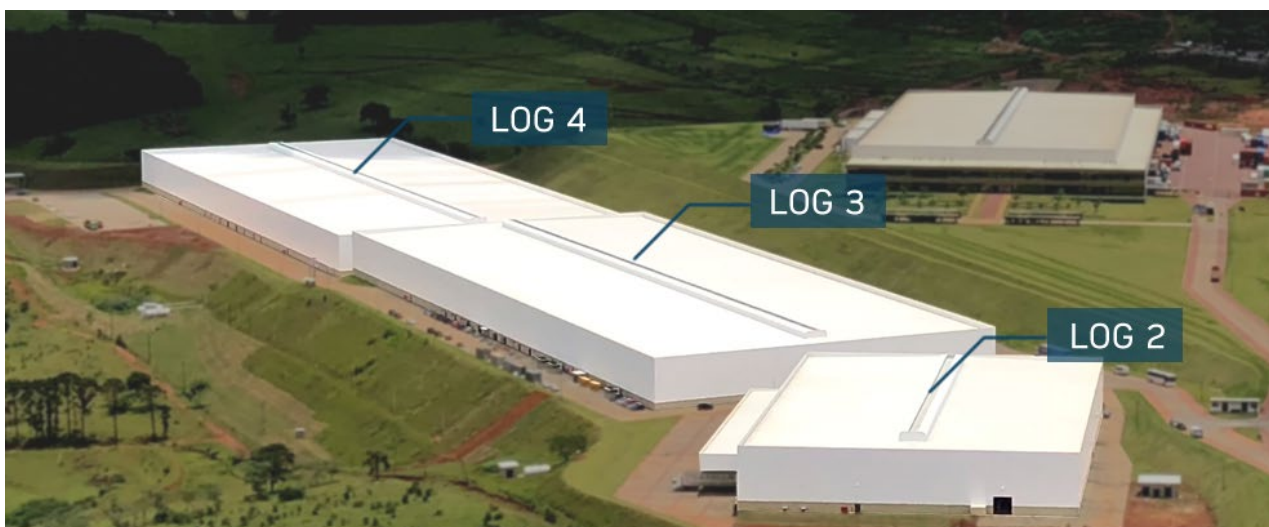
As áreas desocupadas no final de dezembro, Módulos 05 e 04 (parte) do Galpão Log 03 e Módulo 08 (parte) do Galpão Log 04, foram ocupadas em janeiro, conforme negociações que estavam em andamento desde outubro. As áreas foram ocupadas por locatários que já ocupavam outros módulos do imóvel e a nova disposição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

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

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



FOTOS DO EMPREENDIMENTO

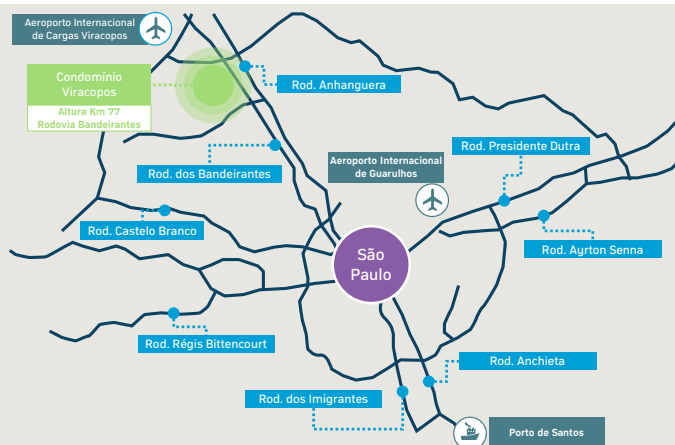


CONDOMÍNIO VIRACOPOS

GALPÕES A E B CONDOMÍNIO VIRACOPOS (42,47% 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



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

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

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

Atualmente, o terreno encontra-se com a terraplenagem concluída. Em dezembro foi firmado o contrato de construção para mobilização imediata do canteiro de obras e início das atividades em janeiro.

PERSPECTIVA DO EMPREENDIMENTO

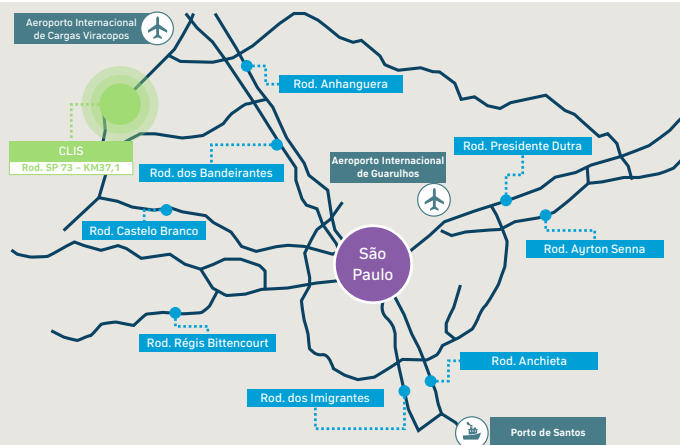


CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS (10,14% da carteira)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

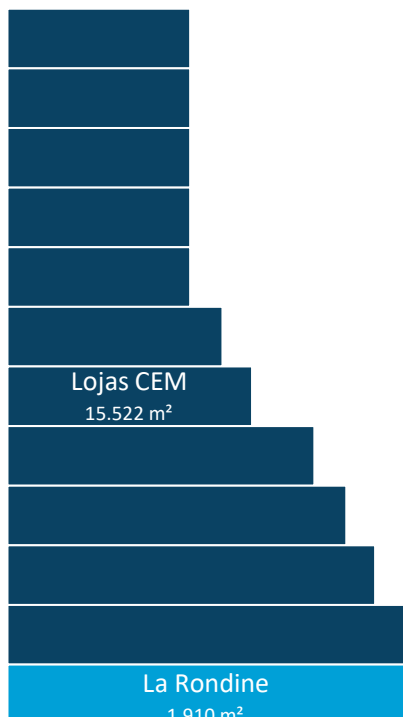
	Condomínio Logístico Industrial Salto
Endereço	Rod. SP 73 - KM37,1 - CEP: 13.329-420
Ano de entrega	2014
Área do terreno	57.358,03 m ²
Área construída	31.400,00 m ²
Pé direito livre	12 m
Número de vagas	84 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade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

SOBRE O ATIVO

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

Atualmente, o imóvel é ocupado por quatro locatários, e possui dois módulos vagos com taxa de vacância de 10,4%. Após a saída das Lojas CEM, no final de janeiro, a vacância passará a 59,8% do ativo. O mapa de locatários do ativo, conforme fechamento de dezembro, encontra-se a seguir.

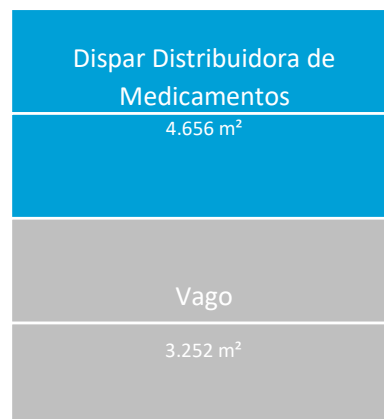
BLOCO 300



BLOCO 100



BLOCO 200



FOTOS DO EMPREENDIMENTO

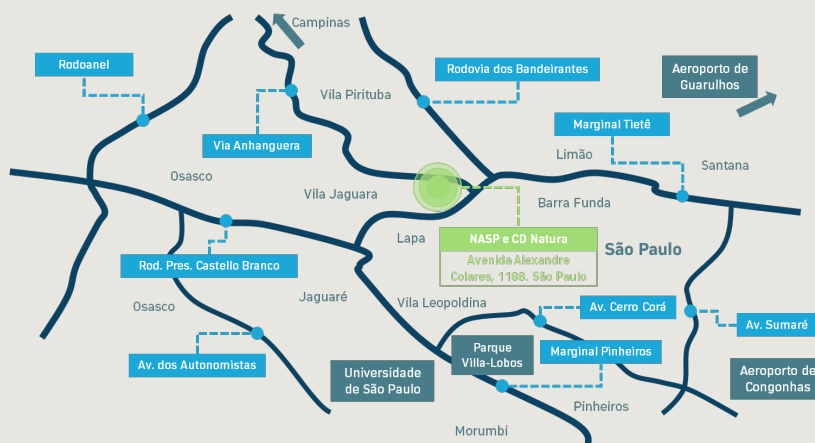


NASP

NASP NATURA (7,02% da carteira via cotas do FII PQAG11)

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

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

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

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

INQUILINO E CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

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

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 11 de novembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), ambas com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo") comunicaram aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 30 de setembro de 2020, que firmaram os instrumentos definitivos para a aquisição da totalidade do imóvel denominado "Condomínio Viracopos", condomínio logístico de alto padrão localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5, na cidade de Itupeva –SP, o qual se encontra em fase de construção, com entrega prevista para o quarto trimestre de 2021.

O valor da transação é de R\$ 340.840.943,00 (trezentos e quarenta milhões, oitocentos e quarenta mil, novecentos e quarenta e três reais), com pagamento de R\$ 169.864.989,50 (cento e sessenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos) previsto para ser realizado em 25 de novembro de 2020 e o saldo quando da finalização e entrega da obra.

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

Em 29 de dezembro de 2020, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para a aquisição da totalidade das ações da TCP SALTO INDUSTRIAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.053.489/0001-74, proprietária do imóvel denominado Condomínio Logístico e Industrial Salto ("CLIS"), localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP ("Ativo").

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

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

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