

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	44.514.162/0001-13
Data de Funcionamento:	09/09/2022	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRHDEL01M11	Quantidade de cotas emitidas:	41.983,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	05/09/2026	Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.253.654/0001-76
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR, CJ 112-ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	26..84.3.2/25/0-00	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07..25.3.6/54/0-00	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57..75.5.2/17/0-00	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A - São Paulo/SP - Brasil	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício de 2022 o Fundo não auferiu rendimentos.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O ano de 2022, que em diversos momentos se mostrou promissor, acabou de forma melancólica, com a grande maioria das classes de ativos tendo uma performance ruim em dezembro. No acumulado do ano de 2022, tivemos o IFIX se valorizando 2,22%, o IBOVESPA subindo 4,69% e o real alcançando um ganho de 6,50%. O grande destaque do ano de 2022 foi o expressivo aumento dos juros: o DI de Jan-2024, que havia fechado 2021 marcando 10,97%, encerrou o ano a 13,41%. Da mesma forma, analisando o DI de Jan-2027, tivemos uma oscilação de 10,61% para 12,61%. O mercado de galpões logísticos e industriais foi o setor imobiliário que menos sofreu com a crise sanitária. O mercado teve uma			

	forte aceleração em 2020 e 2021, acompanhando a mudança de perfil de consumo alavancada pela pandemia, que impulsionou o e-commerce e aumentou a demanda por galpões logísticos ,superando as marcas de absorção líquida e novo estoque dos anos anteriores. Em 2022 o cenário não foi diferente, segundo os dados publicados pela Buildings, a entrega de novo estoque no ano foi recorde, foram cerca de 1,7 milhões de m ² entregues no país e uma absorção líquida de 1,4 milhões de m ² . Com isso, o mercado sofreu uma pequena desaceleração e queda na taxa de vacância que subiu de 12,5% para 13%, mas os preços pedidos se mantiveram em alta, subindo o valor para R\$ 23,01/m ² , ante R\$ 19,58/m ² observados no fechamento de 2021.											
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Sem sombra de dúvida, o que tem pautado a agenda e direcionado o comportamento dos mercados em 2023 são duas variáveis que são altamente correlacionadas e, de fato, interligadas: a política monetária expressa pela taxa Selic determinada pelo Banco Central (BACEN) e a sustentabilidade do serviço da dívida pública assegurada pelo arcabouço fiscal que o país terá. Acreditamos que com reforço de um arcabouço fiscal razoável e o endereçamento de uma Reforma Tributária positiva para a economia, o BACEN poderá começar a reduzir as taxas de juros no Brasil ainda este ano e com isso continuamos acreditando que os mercados de renda variável, principalmente os Fundos de Investimento Imobiliário e o mercado de ações, ainda vão se recuperar de forma expressiva nos próximos dois anos. Em relação ao mercado de galpões logísticos e industriais, em 2022 foi possível observar que as empresas continuaram a buscar ativos de qualidade com alta eficiência para instalar seus centros de distribuição, dando continuidade ao processo de crescimento e consolidação do mercado com foco principal em determinadas regiões que deverão começar a experimentar maior redução nos níveis de vacância e, possivelmente, incremento nos valores de aluguel.											
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos											
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período								
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)										
	HRE LOG Participações Ltda. - 100%	49.395.902,47			NÃO	0,00%						
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação As sociedades com propósito específico estão demonstradas pelos seus respectivos valores patrimoniais, os quais foram obtidos através do método de equivalência patrimonial da companhia investida e aprovadas pela Administração do fundo. A variação no valor das investidas é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.											
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.											
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.											
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.											
10.	Assembleia Geral											
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br											
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br											
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso do cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.											
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A administradora não tem como prática, neste momento, a realização de assembleias por meio eletrônico. Caso venha a ser feita assembleia por meios digitais, deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital e demais documentos relacionados.											
11.	Remuneração do Administrador											
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 1,5% (um e meio por cento) ao ano ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 ("IFIX"). A taxa de administração é provisionada diariamente e paga mensalmente o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. <table border="1"> <tr> <td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td> <td>% sobre o patrimônio contábil:</td> <td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td> </tr> <tr> <td>13.746,74</td> <td>0,39%</td> <td>0,32%</td> </tr> </table>				Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	13.746,74	0,39%	0,32%		
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:										
13.746,74	0,39%	0,32%										
12.	Governança											
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.											
12.2	Diretor Responsável pelo FII <table border="1"> <tr> <td>Nome:</td> <td>Maria Cecília Carrazedo de Andrade</td> <td>Idade:</td> <td>37 anos</td> </tr> <tr> <td>Profissão:</td> <td>Administrador de Empresas</td> <td>CPF:</td> <td>34391377837</td> </tr> </table>				Nome:	Maria Cecília Carrazedo de Andrade	Idade:	37 anos	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837
Nome:	Maria Cecília Carrazedo de Andrade	Idade:	37 anos									
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837									

E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação Profissional - CFA		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	09/09/2022		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora - Real Estate	Instituição Financeira		
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Outubro/2006 a Fevereiro/2017	Vice President - Real Estate	Instituição Financeira		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	49,00	23.163,00	55,17%	73,40%	26,60%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%	2,00	9.199,00	21,91%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	9.621,00	22,92%	0,00%	100,00%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não aplicável.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
As cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. As cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em ativos alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo. A Administradora comunicará os cotistas, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos compromissos de investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio dos sistemas, administrados e operacionalizados pela B3; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. Os procedimentos acima serão repetidos para cada chamada de capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos cotistas tenham sido integralizadas.					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---