

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo/Classe:	44.514.162/0001-13
Data de Funcionamento:	09/09/2022	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRHDELCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	840.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Desenvolvimento para Venda 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, parte-ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cpto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cpto 112 (parte) - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.755.217/0001-29	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 2024 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 21,70 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Quando observamos o ano de 2024, fica nítida a clara deterioração das expectativas ao longo do ano. Tivemos um primeiro trimestre forte, com avanço significativo nos mercados de renda variável, e uma SELIC que deveria chegar ao fim do ciclo de relaxamento monetário em torno de 9% ao ano, de acordo com as expectativas de mercado. Em abril, esse quadro começou a mudar com o BACEN retirando o guidance de baixa para a SELIC e demonstrando preocupação com a questão fiscal no país, e a partir daí a situação só foi piorando. Em um intervalo de cinco meses, o COPOM saiu de uma taxa SELIC de 10,75% e viés de baixa, em março/24, para uma taxa de 10,75% com viés de alta, em setembro/24,			

	<p>terminando o ano com uma taxa de 12,25%. Ainda em abril, a pesquisa FOCUS do BACEN apontava uma previsão de IPCA de 3,76% para o ano calendário de 2024 e a previsão para a cotação do dólar ao final do ano estava em R\$ 4,95. Em agosto, passamos para uma previsão de IPCA 2024 a 4,20%, e, o dólar atingiu seu maior valor de mercado até aquele momento: R\$ 5,86. Fechamos o ano com um IPCA acumulado de 4,83% e o dólar cotado a R\$ 6,18, após atingir a máxima histórica de R\$ 6,31 no dia 18/12. Os mercados de renda variável terminaram 2024 refletindo o total descrédito que todos têm em relação ao compromisso com o controle de gastos que o governo possa ter. A queda do IBOVESPA foi de 10,36% e o IFIX caiu 5,89% em 2024. No setor imobiliário, a alta de 6,34% no INCC, combinada com taxas de juros elevadas, resultou em um ambiente pouco propício para a construção de novos galpões logísticos. Ainda assim, a absorção líquida do setor atingiu 476 mil m², demonstrando estabilidade na ocupação de áreas e um movimento de crescimento observado no segundo semestre. Nos últimos seis meses do ano, a redução da vacância consolidou um otimismo moderado no mercado. Entretanto, a desvalorização do real e a manutenção de juros elevados pressionaram os custos operacionais, impactando a rentabilidade de novos empreendimentos. Esse contexto explica o lançamento de apenas 251 mil m² de novo estoque no período.</p>												
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>O ano de 2025 teve início com a perspectiva de continuidade na trajetória de alta da SELIC, que deve alcançar um patamar próximo a 15% ao ano até dezembro. O primeiro relatório Focus do Banco Central projetou um IPCA de 4,99% para o período, significativamente acima da meta de inflação de 3,00%, reforçando a preocupação com o cenário inflacionário. Apesar do aperto monetário, a atividade econômica apresentou sinais positivos ao longo do ano. O mercado de trabalho manteve uma trajetória de recuperação, com a taxa de desemprego recuando para 6,4% ao final do primeiro semestre. Além disso, a produção industrial registrou crescimento de 1,2% em comparação a julho de 2024, refletindo um ambiente econômico mais dinâmico. Com o aumento da produção, as empresas passaram a demandar mais espaço para armazenar estoques excedentes, impulsionando a procura por galpões logísticos. Esse aquecimento da atividade econômica impactou positivamente o setor logístico, que se beneficiou da maior necessidade de armazenagem e distribuição. A expectativa para o restante do ano é de que o setor continue a apresentar crescimento, impulsionado pelo aumento da produção nacional e pela previsão de uma safra recorde. Esse cenário favorece, sobretudo, as operações voltadas para exportações e a movimentação de produtos agrícolas, consolidando o papel estratégico da logística no suporte ao agronegócio e ao comércio exterior.</p>												
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CITLOG SUL DE MINAS</td> <td>173.188.958,27</td> <td>NÃO</td> <td>0,00%</td> </tr> </tbody> </table>			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\$)	CITLOG SUL DE MINAS	173.188.958,27	NÃO	0,00%
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\$)												
CITLOG SUL DE MINAS	173.188.958,27	NÃO	0,00%										
6.1	<p>Critérios utilizados na referida avaliação</p> <p>Os imóveis adquiridos pelo FII destinados à venda são classificados como "Imóveis Acabados para Venda" e são mensurados pelo menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda estimado no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de venda.</p>												
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
10.	<p>Assembleia Geral</p>												
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p> <p>Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br</p>												
10.2	<p>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.</p> <p>Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjto 112 (parte) - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br</p>												
10.3	<p>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.</p> <p>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. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.</p>												
10.3	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</p> <p>O Fundo poderá realizar assembleia por meio eletrônico, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital de convocação e demais documentos relacionados.</p>												
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>												
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento:</p> <p>O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 1,50% (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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th> <th>% sobre o patrimônio contábil:</th> <th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.088.391,19</td> <td>3,15%</td> <td>1,32%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	1.088.391,19	3,15%	1,32%				
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:											
1.088.391,19	3,15%	1,32%											
12.	<p>Governança</p>												
12.1	<p>Representante(s) de cotistas</p>												

Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	39 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		
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	110,00	465.087,00	55,37%	89,37%	10,63%
Acima de 5% até 10%	1,00	82.699,00	9,85%	100,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	99.979,00	11,90%	0,00%	100,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	192.235,00	22,89%	0,00%	100,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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
----	---