

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	27.486.542/0001-72
Data de Funcionamento:	27/04/2017	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRHLOGCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	1.550.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Logística Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		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 HORÁCIO LAFER , 160, 9º ANDAR (PARTE)- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-080	Telefones:	(11) 3124-4100
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos LTDA	26.843.225/0001-01	Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar (parte) - São Paulo - SP	(11) 3124-4100
1.2	Custodiante: Itaú Unibanco S.A.	60.701.190/0001-04	Pç Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 - Torre Olavo Setubal - São Paulo - SP	(11) 2740-2023
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.755.217/0001-29	Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, Edifício EZ Towers - Torre A - São Paulo- SP	(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			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CITLOG Galpões Log 3 e Log 4	Renda	132.383.603,74	Patrimônio
	CITLOG Galpão Log 2	Renda	12.693.934,39	Patrimônio
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 2019 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$1 ,70 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O ano de 2019 terminou e foi, sem dúvida, um ano para comemorar – o melhor para os investimentos em renda variável quando tomamos como referência a crise que se iniciou em 2014. Desde então, nunca havíamos tido um ritmo tão forte de crescimento. Em uma breve retrospectiva, após a desolação que experimentamos em 2014, passamos por um longo e agudo período de recessão em 2015 e 2016, no qual houve uma forte retração do PIB, seguido de uma lenta e tímida recuperação econômica em 2017 e 2018, até que no ano passado finalmente as perspectivas de			

	<p>uma melhora consistente apareceram. Sem dúvida a Refoma da Previdência, em conjunto com o engajamento do Congresso em uma pauta reformista – ainda que somente da perspectiva econômica – foram fundamentais para a mudança de expectativa que devolveu a confiança aos investidores. Todas as expectativas do mercado foram superadas, com uma alta de 32% no Ibovespa, 36% no IFIX e uma taxa de juros de 4,50%. Vale destacar também o desempenho do IMA-B, dos fundos de crédito, das debêntures incentivadas, de diversas categorias de investimento que funcionaram e, principalmente, vale destacar que o mercado financeiro brasileiro voltou a estruturar operações com muita eficiência em várias classes de ativo, permitindo que assistíssemos ao início de uma marcha migratória do investidor da renda fixa para outras alternativas de investimento que, além de proporcionarem uma rentabilidade melhor, ajudam a ancorar o desenvolvimento do Brasil via investimento privado produtivo. Vale destacar, ainda, que o ano de 2019 foi bastante positivo em relação a evolução da indústria de fundos imobiliários. De acordo com dados do Boletim Imobiliário (B3), o número de investidores em fundos imobiliários atingiu novo recorde, alcançando 632 mil no encerramento de 2019, um crescimento de 208% em relação ao ano anterior. Ainda, conforme dados da B3, o volume médio de negociação do total dos fundos imobiliários no ano foi de R\$129 milhões por dia, recorde da série histórica. Considerando apenas o mês de dezembro de 2019, a média diária de negociação foi de R\$ 309 milhões, apontando assim para uma tendência de alta. Como comparação, a liquidez em janeiro de 2018, mês anterior ao início do HFOF, era de R\$39,7 milhões por dia. O valor de mercado da indústria, que superou os R\$ 100 bi em dezembro de 2019, era de R\$38,9 bi em janeiro de 2018, e o volume de novas emissões totalizou R\$ 35,6 bi, distribuídos em 155 emissões de cotas (CVM 400 e CVM 476), atingindo assim mais um recorde em 2019.</p>														
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>O cenário que se desenha, ainda em estágio inicial de maturação, é amplamente beneficiado pela mudança estrutural de patamar das taxas de juros e nos traz um benefício fantástico, o fato de que essa conjuntura deva continuar a ser sustentada pela continuidade das políticas monetárias expansionistas implementadas pelos principais Bancos Centrais das economias desenvolvidas, como consequência da dinâmica deflacionista que se instalou no mundo a partir da crise econômica global de 2008. Acreditamos que, em 2020, muitos dos projetos de privatização começarão a sair do papel e que em algum momento do segundo semestre poderá ocorrer uma melhora do rating do País nas principais agências de classificação de risco, contribuindo para um aumento expressivo do fluxo de capital estrangeiro. Nossa expectativa é muito positiva e não esperamos que haja uma mudança estrutural nas políticas monetárias das principais economias do mundo. Com isso o Comitê de Política Monetária deve se sentir confortável para manter as taxas de juros reais aos níveis atuais. Ainda que surjam pressões inflacionárias ocasionadas por choques externos, como no caso das carnes ou do petróleo, e se torne necessário algum aumento nominal de juros no Brasil, esse aumento deve ser pontual. Com a inflação e os juros incentivando o investimento e a busca dos investidores por retornos maiores, não resta dúvida que se cria um ambiente propício para o estabelecimento de uma dinâmica muito positiva, que deverá levar a bolsa a novos patamares. No campo dos FIIs, acreditamos que em 2020 seguiremos com a recomposição do leasing spread (reajustes de aluguel acima da inflação) e com isso o impulso virá mais do próprio ciclo imobiliário do que da política monetária e das taxas de juros, que foram os principais vetores a empurrar o IFIX para níveis recordes nos últimos anos.</p>														
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>														
6.	<p>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> <th>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CITLOG Galpões Log 3 e Log 4</td> <td>140.400.000,00</td> <td>SIM</td> <td>6,06%</td> </tr> <tr> <td>CITLOG Galpão Log 2</td> <td>23.100.000,00</td> <td>SIM</td> <td>81,98%</td> </tr> </tbody> </table>		Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	CITLOG Galpões Log 3 e Log 4	140.400.000,00	SIM	6,06%	CITLOG Galpão Log 2	23.100.000,00	SIM	81,98%	
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período												
CITLOG Galpões Log 3 e Log 4	140.400.000,00	SIM	6,06%												
CITLOG Galpão Log 2	23.100.000,00	SIM	81,98%												
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação</p> <p>As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.</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. Horacio Lafer, 160 - 9º andar (parte) - Itaim Bibi - 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. Horacio Lafer, 160 - 9º andar (parte) - Itaim Bibi - 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 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.</p>														
10.3	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</p> <p>A administradora não tem como prática, neste momento, a realização de assembleias por meio eletrônico.</p>														
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>														
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento:</p> <p>O Fundo paga uma taxa de administração correspondente aos percentuais abaixo, incidentes 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 IFIX. Valor de referência até R\$ 1.000.000.000,00 - Taxa de Administração 0,80% a.a. Valor de referência acima de R\$ 1.000.000.000,00 – Taxa de</p>														

Administração 0,60% a.a., assegurado o valor mínimo equivalente a 0,80% a.a. calculado sobre R\$ 1.000.000.000,00. A taxa de administração é provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
223.828,37		0,13%		0,11%		
12. Governança						
12.1 Representante(s) de cotistas						
Não possui informação apresentada.						
12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade		Idade:	34 anos		
Profissão:	Administrador de Empresas		CPF:	343.913.778-37		
E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br		Formação acadêmica:	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação Profissional - CFA		
Quantidade de cotas detidas do FII:	1.000,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	1.000,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	26/09/2019		
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	60,00	102.956,00	6,64%	46,58%	53,42%	
Acima de 5% até 10%	4,00	379.164,00	24,46%	23,25%	76,75%	
Acima de 10% até 15%	1,00	212.880,00	13,73%	0,00%	100,00%	
Acima de 15% até 20%	1,00	855.000,00	55,16%	0,00%	100,00%	
Acima de 20% até 30%						
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						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	CITLOG Galpões Log 3 e Log 4	aquisição	27/09/2019	97.500.000,00	26/09/2019	Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário
	CITLOG Galpões Log 3 e Log 4	aquisição	02/10/2019	32.500.000,00	26/09/2019	RD I Empreendimentos Imobiliários Ltda.
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 do Administrador (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 do Administrador (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 do Administrador (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 possui informação apresentada.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.

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
----	---