

[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:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHLOGCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	4.250.000,00
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:	12/2021		

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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar (parte) - São Paulo - SP	(11) 3124-4100
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes	57.755.217/0001-29	Rua Verbo Divino, 1400 - conjuntos 101, 201, 301 e 401 - Chácara Santo Antônio - 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
	Galpão Logístico Vila Prudente - 100%	Renda	51.774.199,69	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 2021 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 7,56 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Após as fortes movimentações de mercado que ocorreram em 2020, com o início da pandemia de COVID-19, enxergamos 2021 como um ano de transição. Começamos de fato a sair de uma crise sanitária que foi o principal fator de impacto para os mercados nos últimos dois anos, e mudamos o nosso foco em 2022 para as questões tanto econômicas, como inflação, juros e reformas, quanto políticas, principalmente por entrarmos em um ano de eleições majoritárias. O que vimos em 2021 foram dois semestres muito diferentes. Na primeira metade do ano, a			

	<p>expectativa dominante era de estabilização das questões sanitárias, que permitiria o começo de uma normalização da política monetária e a retomada das reformas pela Câmara dos Deputados, além de uma agenda de privatizações e concessões. Esse quadro levou a uma forte recuperação dos mercados, o IBOVESPA apresentou ganhos expressivos em relação ao fechamento de 2020 e o IFIX manteve os níveis do fim de 2020 apesar da expressiva alta de juros. A partir do segundo semestre o quadro virou totalmente. Com o aumento da inflação, tivemos um expressivo aumento de juros que levou a uma taxa SELIC de 9,25% no final de 2021, e um discurso do Banco Central de que teríamos mais aumentos pela frente. No campo político, está nas eleições de 2022 e o risco que isso pode representar, no campo fiscal, para a economia brasileira. Ao final do ano, a consequência foi uma expressiva queda dos mercados e forte desvalorização do real em relação ao dólar. Mas de certa forma, apesar da queda em bolsa, esses fatores pouco impactaram o mercado de galpões logísticos e industriais. Seguindo a tendência de 2020, o mercado continuou em acelerado crescimento em 2021, superando as marcas de absorção líquida e novo estoque do ano anterior. Foram cerca de 2,3 milhões de m² entregues no país, sendo que quase 60% dessa área foi entregue no estado de São Paulo, segundo dados da Buildings. Com absorção líquida de 2,60 milhões de m², o mercado segue com tendência de baixa da taxa de vacância no país. No estado de São Paulo, maior mercado do país, com aproximadamente 56% do estoque nacional, a tendência seguiu a mesma linha: queda da taxa de vacância para 12,2%, menor valor dos últimos 10 anos, e aumento do preço pedido, para R\$ 19,98/m², ante R\$ 17,55/m² observados no fechamento de 2020. Mais uma vez, o segmento se mostrou bastante resiliente, sustentando preço e ocupação mesmo com o elevado número de lançamentos dos últimos anos, acompanhando a mudança de perfil de consumo alavancada pela pandemia, que impulsionou o e-commerce e aumentou a demanda por galpões logísticos, principalmente ao redor dos grandes eixos urbanos.</p>			
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira As previsões para 2022 são de acomodação da inflação e fim do ciclo de alta da SELIC, que deve chegar a 13% em 2022, segundo expectativas do boletim FOCUS. O maior motivo de preocupação é a disputa eleitoral, polarizada entre dois candidatos com dificuldades de apresentar planos concretos para o futuro do país. O mercado precisa de bastante clareza, principalmente no campo fiscal, para devolver a credibilidade e a confiança que o Brasil precisa para atrair investimentos e promover o desenvolvimento. Temos esperança de que, em 2022, terminaremos a transição da fase de pandemia e voltaremos ao ritmo de crescimento que precisamos a partir de 2023. Para 2022, acreditamos que as empresas continuarão a buscar ativos de qualidade com alta eficiência para instalar seus centros de distribuição, dando continuidade ao processo de crescimento e consolidação do mercado. O foco principal deve continuar sendo nas proximidades dos grandes eixos urbanos, onde devemos observar aumento do preço pedido e continuidade da queda da taxa de vacância.</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>		<p>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</p>	<p>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</p>
	<p>Relação de ativos imobiliários</p>	<p>Valor (R\$)</p>		
	CITLOG Galpões Log 3 e 4 - 100%	155.100.000,00	SIM	0,13%
	CITLOG Galpão Log 2 - 100%	27.680.000,00	SIM	17,79%
	Galpão Viracopos - 100%	304.901.462,00	SIM	0,00%
	Condomínio Logístico e Industrial Salto - 100%	40.669.000,00	SIM	-9,19%
	Galpão Logístico Vila Prudente - 100%	52.025.000,00	SIM	0,00%
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação 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 Não possui informação apresentada.</p>			
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.</p>			
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: 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: 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. 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. 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. 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.</p>			
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>			
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento: 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</p>			

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 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:		
4.006.992,39		0,84%		0,99%		
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:	36 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:	0,00			
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	3.848,00	1.057.415,00	24,88%	61,82%	38,18%	
Acima de 5% até 10%	2,00	638.962,00	15,03%	0,00%	100,00%	
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%	1,00	2.553.623,00	60,09%	0,00%	100,00%	
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
	HREC11	aquisição	30/12/2021	7.066.000,00	26/09/2019	Não aplicável
	PQAG11	aquisição	30/12/2021	416.126,50	26/09/2019	Não aplicável
	PQAG11	alienação	30/12/2021	43.247,12	26/09/2019	Não aplicável
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:
	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
----	---