

[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 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.	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cjo 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, cjo 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 2022 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 7,80 por cota.			
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			

	<p> 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 m² entregues no país e uma absorção líquida de 1,4 milhões de m². 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/m², ante R\$ 19,58/m² observados no fechamento de 2021.</p>																												
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>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.</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 Galpões Log 3 e 4 - 100%</td> <td>160.200.000,00</td> <td>SIM</td> <td>3,29%</td> </tr> <tr> <td>CITLOG Galpão Log 2 - 100%</td> <td>28.560.000,00</td> <td>SIM</td> <td>3,18%</td> </tr> <tr> <td>Galpão Viracopos - 100%</td> <td>311.622.602,40</td> <td>SIM</td> <td>2,20%</td> </tr> <tr> <td>Condomínio Logístico e Industrial Salto - 100%</td> <td>52.000.000,00</td> <td>SIM</td> <td>27,86%</td> </tr> <tr> <td>Galpão Logístico Vila Prudente - 100%</td> <td>52.700.000,00</td> <td>SIM</td> <td>1,30%</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 Galpões Log 3 e 4 - 100%	160.200.000,00	SIM	3,29%	CITLOG Galpão Log 2 - 100%	28.560.000,00	SIM	3,18%	Galpão Viracopos - 100%	311.622.602,40	SIM	2,20%	Condomínio Logístico e Industrial Salto - 100%	52.000.000,00	SIM	27,86%	Galpão Logístico Vila Prudente - 100%	52.700.000,00	SIM	1,30%
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 Galpões Log 3 e 4 - 100%	160.200.000,00	SIM	3,29%																										
CITLOG Galpão Log 2 - 100%	28.560.000,00	SIM	3,18%																										
Galpão Viracopos - 100%	311.622.602,40	SIM	2,20%																										
Condomínio Logístico e Industrial Salto - 100%	52.000.000,00	SIM	27,86%																										
Galpão Logístico Vila Prudente - 100%	52.700.000,00	SIM	1,30%																										
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. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - 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. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar, cj 112 - 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. 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:</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 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.</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>3.805.514,62</td> <td>0,77%</td> <td>0,99%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	3.805.514,62	0,77%	0,99%																				
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																											
3.805.514,62	0,77%	0,99%																											
12.	<p>Governança</p>																												
12.1	<p>Representante(s) de cotistas</p>																												

Não possui informação apresentada.						
12.2 Diretor Responsável pelo FII						
Nome:	Maria Cecília Carrazedo de Andrade	Idade:	37 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	4.179,00	962.922,00	22,66%	74,24%	25,76%	
Acima de 5% até 10%	2,00	643.505,00	15,14%	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	2.643.573,00	62,20%	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 - Saldo inicial	aquisição	31/12/2021	6.877.500,00	26/09/2019	Não aplicável
	PQAG11 - Saldo inicial	aquisição	31/12/2021	26.287.687,11	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	16/02/2022	2.131,52	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	08/03/2022	973,70	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	10/03/2022	293,54	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	11/03/2022	685,48	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	15/03/2022	1.272,51	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	18/03/2022	3.817,89	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	21/03/2022	97,79	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	04/04/2022	1.150,51	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	11/04/2022	6.234,87	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	12/04/2022	479,63	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	13/04/2022	11.777,51	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	19/04/2022	192,53	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	26/04/2022	190,26	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	26/04/2022	192,45	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	27/04/2022	192,01	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	28/04/2022	867,96	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	02/05/2022	95,82	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	03/05/2022	191,73	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	alienação	05/05/2022	10.933,88	26/09/2019	Não aplicável

HREC11	alienação	16/05/2022	287,43	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	20/05/2022	958,13	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	26/05/2022	1.341,44	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	27/05/2022	14.572,87	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	30/05/2022	478,80	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	03/06/2022	973,72	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	07/06/2022	194,69	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	09/06/2022	97,30	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	10/06/2022	1.265,24	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	24/06/2022	1.248,63	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	27/06/2022	575.879,90	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	27/06/2022	286.926,30	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	28/06/2022	611.304,65	26/09/2019	Não aplicável
HREC12	alienação	13/07/2022	12,31	26/09/2019	Não aplicável
HREC12	alienação	14/07/2022	224,20	26/09/2019	Não aplicável
HREC12	alienação	18/07/2022	3,73	26/09/2019	Não aplicável
HREC12	alienação	19/07/2022	11,79	26/09/2019	Não aplicável
HREC12	alienação	20/07/2022	14,70	26/09/2019	Não aplicável
HREC12	alienação	20/07/2022	14,55	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	26/07/2022	1.937,71	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	28/07/2022	392,43	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	10/08/2022	4.895,65	26/09/2019	Não aplicável
HREC11	alienação	11/08/2022	4.895,65	26/09/2019	Não aplicável
PQAG11	alienação	05/12/2022	53,84	26/09/2019	Não aplicável
PQAG11	alienação	06/12/2022	916,83	26/09/2019	Não aplicável
PQAG11	alienação	07/12/2022	6.621.155,99	26/09/2019	Não aplicável
PQAG11	alienação	08/12/2022	69.070,43	26/09/2019	Não aplicável
PQAG11	alienação	09/12/2022	105,83	26/09/2019	Não aplicável
PQAG11	alienação	13/12/2022	1.049.389,49	26/09/2019	Não aplicável
PQAG11	alienação	15/12/2022	163.441,16	26/09/2019	Não aplicável
CITLOG Galpões Log 3 e Log 4	aquisição	27/09/2019	97.500.000,00	26/09/2029	Hedge Realty Development FII
Condomínio Logístico e Industrial Salto	aquisição	29/12/2020	44.784.000,00	02/10/2020	TCP Industrial FIP - Capital Semente

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