

[Imprimir](#)

## Informe Anual - FII

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	27.486.542/0001-72
<b>Data de Funcionamento:</b>	27/04/2017	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRHLOGCTF008	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	42.500.000,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Classificação:</b> Tijolo <b>Subclassificação:</b> Renda <b>Gestão:</b> Ativa <b>Segmento de Atuação:</b> Logística	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	07.253.654/0001-76
<b>Endereço:</b>	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR, CJ 112- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	<b>Telefones:</b>	(11) 5412-5400
<b>Site:</b>	www.hedgeinvest.com.br	<b>E-mail:</b>	dtvm@hedgeinvest.com.br
<b>Competência:</b>	12/2025		

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: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10.830.108/0001-65	Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 - 12º Andar - São Paulo - SP	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício de 2025 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 3,215 por cota.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Em 2025 a economia brasileira apresentou crescimento moderado, com expansão do PIB de aproximadamente 2,3%, uma desaceleração em relação ao ano anterior, refletindo condições monetárias mais restritivas. O período foi marcado pelo aumento e manutenção da SELIC em patamares elevados, encerrando 2025 em 15% ao ano, visando a contenção de pressões inflacionárias ao longo do ano, com o IPCA fechando o período em 4,26%, abaixo do teto da meta de inflação. Vale destacar a boa performance dos ativos de renda variável, apesar do cenário			

	macroeconômico desafiador, especialmente o IFIX e o IBOVESPA, crescendo 21,1% e 34,0% respectivamente no acumulado de 2025. No setor imobiliário, a demanda por imóveis bem localizados sustentou a absorção líquida e reduziu a vacância, embora a rentabilidade de novos projetos continuasse pressionada. No ano de 2025 foram entregues mais de 3,6 milhões de m <sup>2</sup> de novo estoque em todo o Brasil, com absorção líquida de cerca de 3,5 milhões de m <sup>2</sup> e bruta de 6,4 milhões de m <sup>2</sup> , resultando em uma vacância nacional de 7,1%. O ambiente pouco favorável à construção de novos galpões foi reforçado pela alta de 6,10% no INCC em 12 meses, pela inflação acima do centro da meta e pelos juros elevados, que pressionaram os custos operacionais e limitaram a rentabilidade dos empreendimentos.																				
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> A taxa Selic permaneceu elevada até o final de 2025, com possíveis cortes apenas na metade de 2026. Esse cenário deve manter altos os custos de financiamento, desacelerando novos lançamentos de galpões logísticos. Ainda assim, a demanda por imóveis bem localizados provavelmente continuará sustentando a absorção líquida, reduzindo a vacância e pressionando os preços de locação, enquanto a rentabilidade de novos projetos deve permanecer limitada.																				
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b> Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>																				
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 - 100%</td> <td>185.049.079,58</td> <td>SIM</td> <td>0,55%</td> </tr> <tr> <td>Galpão Viracopos - 100%</td> <td>352.147.959,83</td> <td>SIM</td> <td>11,22%</td> </tr> <tr> <td>VCP Log Empreendimentos Imobiliários Ltda.</td> <td>43.486.103,93</td> <td>SIM</td> <td>11,14%</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 - 100%	185.049.079,58	SIM	0,55%	Galpão Viracopos - 100%	352.147.959,83	SIM	11,22%	VCP Log Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43.486.103,93	SIM	11,14%
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 - 100%	185.049.079,58	SIM	0,55%																		
Galpão Viracopos - 100%	352.147.959,83	SIM	11,22%																		
VCP Log Empreendimentos Imobiliários Ltda.	43.486.103,93	SIM	11,14%																		
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b> 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.																				
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b> Não possui informação apresentada.																				
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b> Não possui informação apresentada.																				
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b> Não possui informação apresentada.																				
10.	<b>Assembleia Geral</b>																				
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar, cjo 112 (parte) - São Paulo - SP <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a>																				
10.2	<b>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.</b> Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar, cjo 112 (parte) - São Paulo - SP Eletrônico: <a href="mailto:dtvm@hedgeinvest.com.br">dtvm@hedgeinvest.com.br</a>																				
10.3	<b>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.</b> 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.																				
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b> 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.																				
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>																				
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b> O Fundo paga uma taxa global 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 global 0,80% a.a. Valor de referência acima de R\$ 1.000.000.000,00 – Taxa global 0,60% a.a., assegurado o valor mínimo equivalente a 0,80% a.a. calculado sobre R\$ 1.000.000.000,00. A taxa global é provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. <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>3.794.645,09</td> <td>0,75%</td> <td>0,97%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	3.794.645,09	0,75%	0,97%												
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																			
3.794.645,09	0,75%	0,97%																			
12.	<b>Governança</b>																				
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b> Não possui informação apresentada.																				
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Nome:</td> <td>Maria Cecilia Carrazedo de Andrade</td> <td>Idade:</td> <td>40 anos</td> </tr> <tr> <td>Profissão:</td> <td>Administrador de Empresas</td> <td>CPF:</td> <td>34391377837</td> </tr> </tbody> </table>			Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	40 anos	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837										
Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade:	40 anos																		
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	34391377837																		

<b>E-mail:</b>	dtvm@hedgeinvest.com.br		<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas EAESP-FGV. Certificação Profissional - CFA		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00			
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	26/09/2019			
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>			
Hedge Investments	Fevereiro/2017 até a presente data	Sócia e Diretora - Real Estate	Instituição Financeira			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>					
<b>Qualquer condenação criminal</b>						
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>						
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>						
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>	
Até 5% das cotas	4.007,00	7.661.252,00	18,03%	67,57%	32,43%	
Acima de 5% até 10%	1,00	2.281.930,00	5,37%	0,00%	100,00%	
Acima de 10% até 15%	1,00	5.987.368,00	14,08%	0,00%	100,00%	
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
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%	1,00	26.569.450,00	62,52%	0,00%	100,00%	
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
<b>14.1</b>	<b>Ativo negociado</b>	<b>Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)</b>	<b>Data da transação</b>	<b>Valor envolvido</b>	<b>Data da assembleia de autorização</b>	<b>Contraparte</b>
	HGBL11	aquisição	31/12/2024	9.937.099,20	26/09/2019	Não aplicável
	HREC11	aquisição	31/12/2024	4.229.266,00	26/09/2019	Não aplicável
	PQAG11	aquisição	31/12/2024	17.325.483,00	26/09/2019	Não aplicável
	PQAG11	aquisição	29/04/2025	3.165.000,00	26/09/2019	Não aplicável
	PQAG11	alienação	26/12/2025	20.795.811,54	26/09/2019	Não aplicável
<b>15. Política de divulgação de informações</b>						
<b>15.1</b>	<b>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.</b>					
	A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora ( <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a> ).					
<b>15.2</b>	<b>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.</b>					
	A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora ( <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a> ).					
<b>15.3</b>	<b>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.</b>					
	A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora ( <a href="http://www.hedgeinvest.com.br">www.hedgeinvest.com.br</a> ).					
<b>15.4</b>	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	Não aplicável.					
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.					

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## 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
----	---