

Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



MARÇO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	9
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	11
DOCUMENTOS	15



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Brasil Logístico Industrial FII** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados à exploração logística e industrial.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 10,00

QUANTIDADE DE COTAS

2.400.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

108

ABL PRÓPRIA*

31,4 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro de 2024

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,1% ao ano sobre PL

TAXA DE GESTÃO

0,5% ao ano sobre PL

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBL11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores qualificado

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

*ABL própria a partir de 05/04/2024.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um mês em que os mercados tiveram um aumento de volatilidade, o IFIX foi o destaque positivo, com uma alta de 1,43%, acumulando no ano uma rentabilidade de 2,92%. O IBOVESPA caiu 0,71% e apresenta um retorno, em 2024, de -4,53% e dólar voltou a superar o real, valorizando-se 0,84% em março, acumulando um ganho de 3,34% em 2024. Os mercados de juros tiveram uma pequena alta nos vencimentos mais longos; por exemplo, o DI JAN28 subiu 0,23% e tem ganho de 0,53% em 2024, mas o DI JAN 25 caiu 0,04% e desvaloriza 0,11% no ano.

Tivemos alguns eventos que deram a tônica do mês. No campo político, a questão da disputa entre o Ministro de Minas e Energia, Alexandre Silveira, e o presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, teve que ser mediada pelo ministro da Fazenda, Fernando Haddad, que intercedeu em favor do último junto ao presidente Lula, o que garantiu uma sobrevida à Prates em relação a sua manutenção à frente da petroleira. O fato é que essa disputa trouxe muitas oscilações para os papéis da Petrobras durante o mês de março. O pano de fundo da discórdia foi o fato do Conselho de Administração da Petrobras ter decidido pela não distribuição de dividendos extraordinários da companhia, que o mercado dava como praticamente certa. A questão de dividendos teve impactos, mas também não podemos negar que a existência de uma defasagem, que chegou perto de 20% para os preços da gasolina e mais de 13% para o óleo diesel quando se compara com a paridade internacional, também contribui bastante para a tensão nos mercados.

Outro ponto de grande impacto nos mercados em março foi a retirada do forward guidance que o Banco Central vinha dando em relação aos próximos cortes para as duas reuniões seguintes às suas decisões. Ao mudar seu padrão de comunicação, o BACEN visa a ganhar mais liberdade na condução da política monetária, mas permanece a grande influência para o futuro da SELIC, de dados importantes como o comportamento da inflação, os dados do emprego e da atividade econômica, ou seja, a condução da política monetária continua menos previsível e mais data dependent. O dado mais importante do mês, no entanto, veio do mercado externo. O comunicado do FOMC, órgão do banco central americano que estabelece o ritmo da política monetária seguida pela autoridade econômica mais importante do mundo foi determinante para esfriar os mercados. O tão esperado corte dos juros na economia americana parece ter ficado um pouco mais distante. Se no início de 2024 viam-se, entre os analistas, previsões de corte da taxa de referência do FED em seis ou sete reuniões em 2024, agora especula-se que poderemos ter de dois a três cortes apenas e o início dessa flexibilização foi deslocado de junho para julho de 2024 na visão que passou a prevalecer após o FED reconhecer que a atividade econômica, a inflação e o mercado de trabalho mais aquecidos levam a uma política econômica mais conservadora.

Enfim, o espaço de queda nas taxas de juro no Brasil vai começar a diminuir na medida que o Banco Central americano demora a iniciar o seu processo de acomodação na política monetária e devemos começar a ver uma revisão para os números da Selic terminal por aqui.

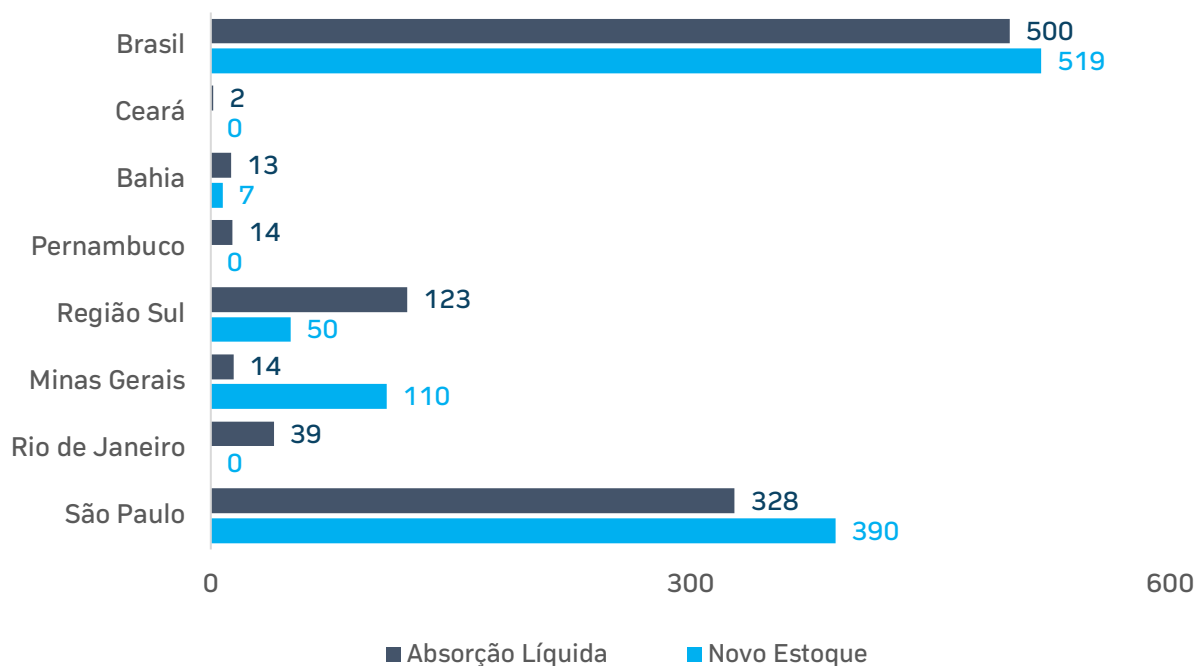
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

Entre 2020 e 2024 foram mais de 10,07 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil com uma absorção líquida de 10,1 milhões de m² no mesmo período. No primeiro trimestre de 2024 a taxa de vacância das classes A, AA e AAA foi de 10,09%, se manteve no patamar do trimestre anterior e obteve um resultado positivo em comparação ao trimestre anterior uma queda de 1,18% nos valores de referência.

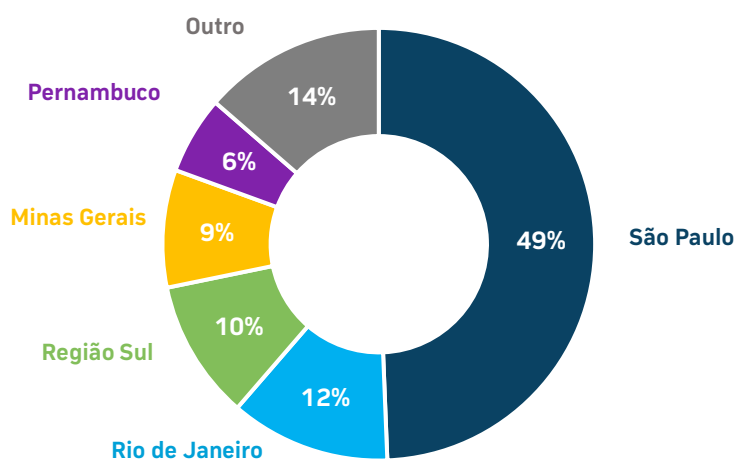
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) – 1º Trimestre 2024



Fonte: Buildings/Hedge.

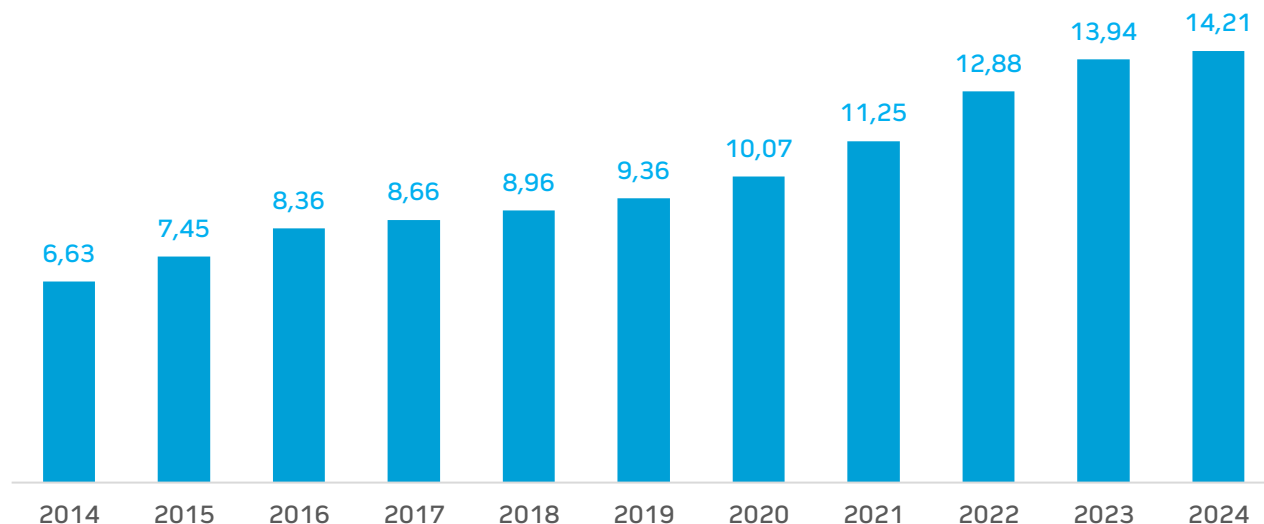
São Paulo representa 49% do mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 51% desde o início de 2020, atingindo 27,6 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 1º TRIMESTRE DE 2024



Fonte: Buildings/Hedge.

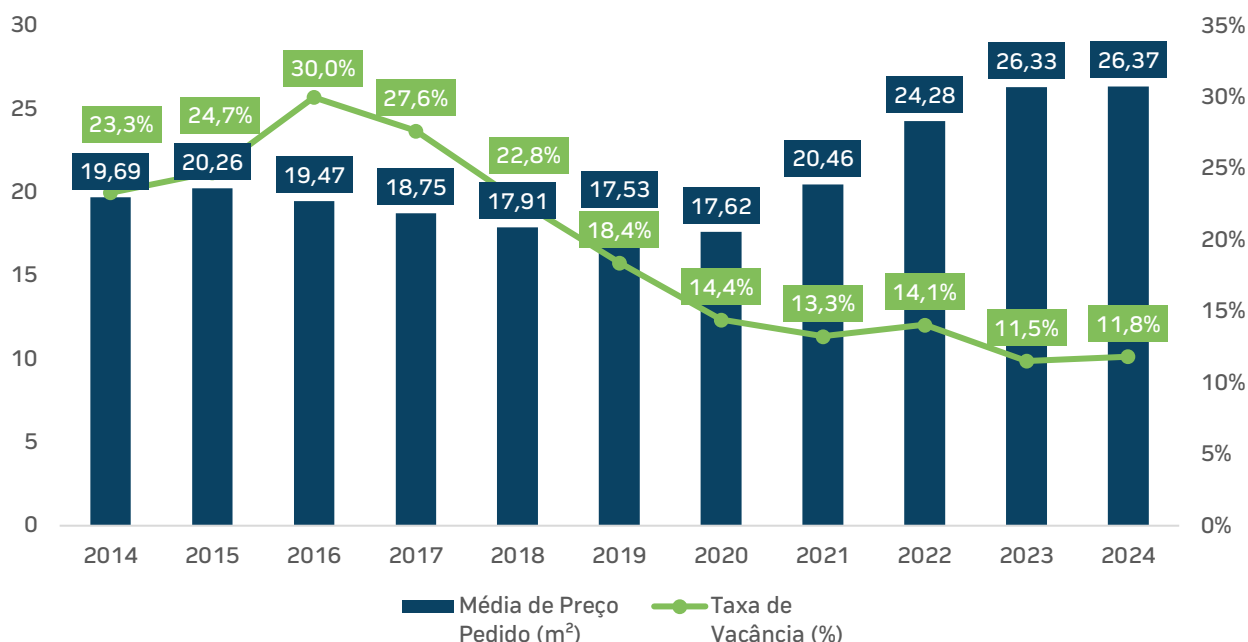
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM M²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No primeiro trimestre de 20234 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 11,83%, comparando aos números do primeiro trimestre de 2023 houve uma queda de 5%. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo no primeiro trimestre de 2024 foi de 390 mil m² e a absorção líquida foi de 519 mil m².

VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MIL M²):

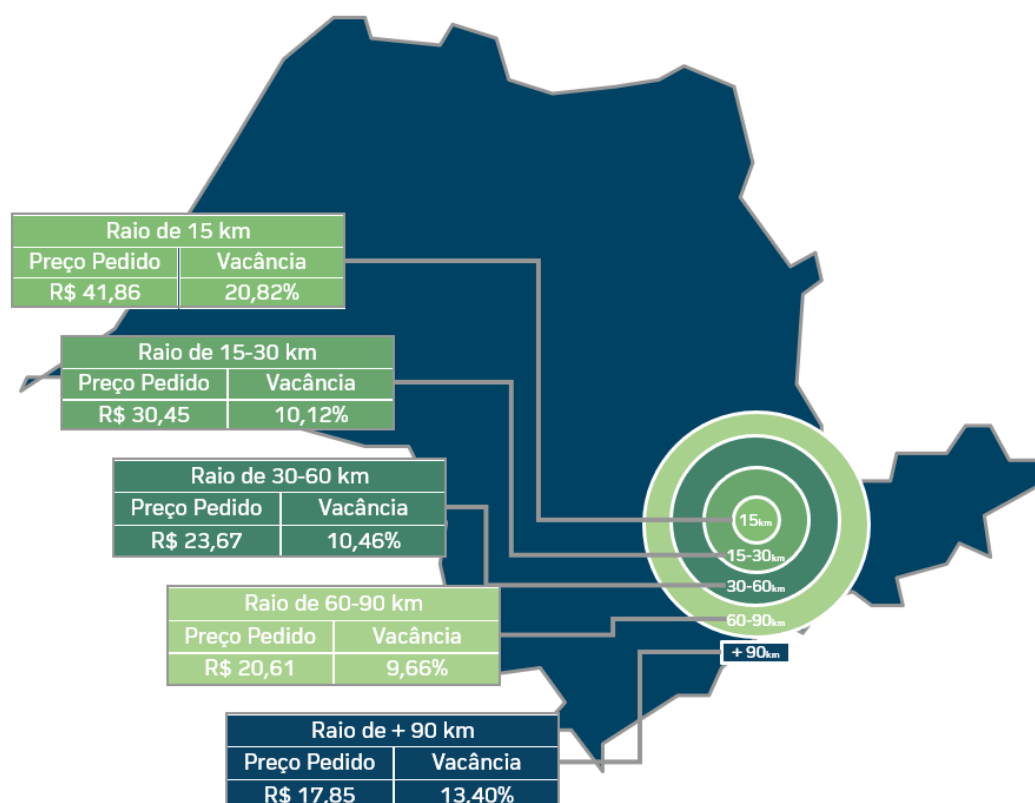


Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos as diferentes regiões do estado de São Paulo, o raio de até 15 km possui os preços mais elevados, além do atrativo que é a distância, a oferta de estoques nessa região é baixa. As regiões de 15-30 km tiveram muitos lançamentos e entregas recentes e concentram imóveis AA e AAA, sendo muito solicitadas por empresas de logística que veem nesses imóveis modernos uma forma de eficiência na operação.

A vacância nessas regiões é baixa, sustentada por uma elevada absorção líquida, mantendo o nível de preço pedido de aluguéis de R\$ 30/m². Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar. Já no raio de 30-60 km, concentram a maior parte do estoque do estado e observa-se uma taxa de vacância um pouco mais alta, de 10,45%. A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades mais distantes da Capital, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.

Atualmente, a região com a menor taxa de vacância é no raio entre 60-90 km, de 9,66%. A última entrega de estoque nessa parte do Estado de SP ocorreu em 2022, e no último trimestre a absorção líquida teve um resultado positivo de 32%.



Fonte: Buildings/Hedge.

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.

Em 2024, num raio de até 15-30 km da capital de São Paulo, a entrega de novos continuou ativa, foram 177 mil m² de novo estoque no primeiro trimestre e 102 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 60-90km, no primeiro trimestre de 2024, a entrega de novos estoques foi de 62 mil m² e a absorção líquida foi de 34 mil m², resultando um aumento na taxa de vacância de 11,8% comparado ao trimestre anterior.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 55 condomínios e 2,7 milhões de metros quadrados de área locável no início de 2024, sendo 109 mil m² de novo estoque entregue no primeiro trimestre. Com taxa de vacância de 10,8%. A atividade construtiva do Estado segue forte, aproximando Minas Gerais do posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado.

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Em 15/01/2024 o Fundo fez a proposta de compra do Condomínio Industrial Logístico Salto (CLIS), um galpão logístico localizado na cidade de Salto-SP, com área total construída de 31.400 m². A proposta era condicionada a uma oferta pública de cotas do fundo, à conclusão satisfatória de due diligence, bem como deveria ser submetida à deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo.

Conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 05/04/2024, o Fundo concluiu Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças para a compra do CLIS pelo valor de R\$ 52.461.729,98, equivalente a R\$ 1.670,76/m², em linha com o valor de avaliação. Segue na tabela abaixo o fluxo de pagamento detalhado da aquisição.

Nº da Parcela	Valor de cada parcela	Datas de vencimento de cada parcela
1	R\$ 21.261.729,98	Data da compra (05/04/2024)
2	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o pagamento da parcela anterior
3	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o vencimento da parcela anterior
4	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o vencimento da parcela anterior

Atualmente o ativo encontra-se 100% locado.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de março de 2024

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Resultado	março-24	R\$/Cota
Receita Imobiliária	-	-
Receitas de Locação	-	-
Complemento de Renda	-	-
Receitas de Áreas Comuns	-	-
Outras Receitas	36.608	0,02
Fundos de Renda Fixa	36.608	0,02
Total de Receitas	36.608	0,02
Total de Despesas	(27.235)	- 0,01
Despesas Operacionais	(27.235)	- 0,01
Despesas Imobiliárias	-	-
Despesas Financeiras	-	-
Resultado Total	9.373	0,00
Rendimento HGBL	-	-

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FII's Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FII's Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

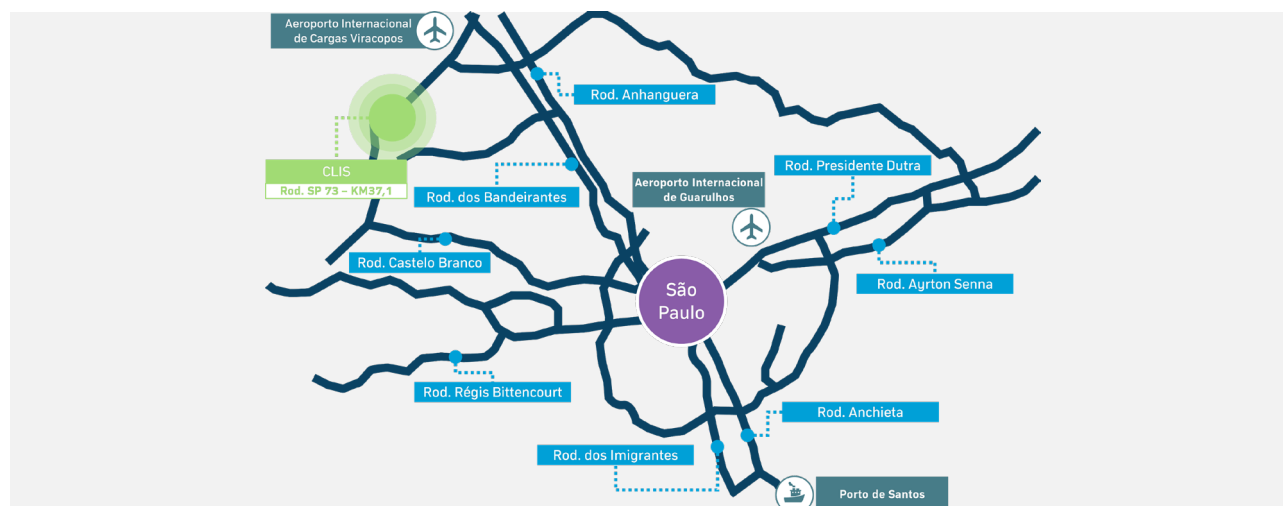
Fonte: Hedge.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Salto - SP	57.358,03 m ²	31.400,00 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Condomínio Logístico Industrial Salto
Endereço	Rod. SP 73 – KM37,1 – CEP: 13.329-420
Ano de entrega	2014
Área do terreno	57.358,03 m ²
Área construída	31.400,00 m ²
Pé direito livre	12 m
Número de vagas	84 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar-condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 t / m ²

SOBRE O ATIVO

O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Salto – SP, em uma região com forte vocação logística-industrial, próximo às cidades de Campinas, Sorocaba e São Paulo.

O condomínio possui portaria com guarita blindada, com operação 24h ao dia, vigilância CFTV, restaurante, auditório, estacionamento de carros, área de apoio a motoristas e sistema de sprinklers.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **05 de abril de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou na presente data "Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças" para a aquisição do empreendimento imobiliário Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP ("Ativo").

Em **05 de abril de 2024**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 34,50% (trinta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo

Em **28 de março de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), em atenção ao "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" datado de 27 de março de 2024 ("Ato de Aprovação", "Oferta" e "2ª Emissão", respectivamente) e ao correspondente fato relevante divulgado também em 27 de março de 2024 ("Fato Relevante da 2ª Emissão"), retificou a data-base para exercício do direito de preferência na aquisição das novas cotas da 2ª Emissão que constou do item "k" do Fato Relevante da 2ª Emissão, que passa a ter a seguinte redação, permanecendo inalterados os demais termos e condições da Oferta indicados no Fato Relevante da 2ª Emissão: "(k) Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no dia útil anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação de fator de proporção para subscrição a ser definido na documentação da Oferta, de acordo com os termos e condições previstos no Regulamento, no fato relevante acerca da 2ª Emissão e nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários. Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que

Em **27 de março de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), que, nesta data, foi celebrado o "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" datado de 27 de março de 2024 ("Ato de Aprovação", "Oferta" e "2ª Emissão", respectivamente). Ainda, a Administradora informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, nos termos da cláusula 4.4 do Anexo da Classe Única do regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas que forem detentores de cotas da Classe Única do Fundo no útil anterior a data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Data-Base" e "Anúncio de Início", respectivamente) o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (conforme abaixo definindo) da 2ª Emissão.

Em **21 de março de 2024**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participarem de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 5 de abril de 2024 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre: (i) Aprovação da aquisição, pelo Fundo, do empreendimento imobiliário localizado na Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP ("CLIS"), de titularidade do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("HLOG"), inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72, fundo de investimento imobiliário administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, com investimento total de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: (i) R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ("CCV") com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel ("Primeira Parcela"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), a ser pago em parcelas iguais, em 180 (cento e oitenta), 360 (trezentos e sessenta) e 540 (quinhentos e quarenta) dias, respectivamente, do pagamento da Primeira Parcela, em moeda corrente, observado que poderá ocorrer a compensação de créditos entre o Fundo e o HLOG ("Parcelas Compensação"); (ii) Aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os seguintes parâmetros: a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras; c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos; d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI de um dia; (ii) pela variação do IPCA/IBGE; ou (iii) por taxa de juros pré-fixadas; e e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. (iii) Aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item II acima; e (iv) Aprovação da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora.

Em **21 de março de 2024**, O HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, localizada na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e "Coordenadora Contratada"), a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, ("Gestora"), a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, na qualidade de coordenadora contratada ("Coordenador Líder"), com a participação das seguintes instituições intermediárias: HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, BANCO BTG PACTUAL S.A., GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., GENIAL INVESTIMENTOS CVM S.A., ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRASIL) C.C.T.V.M. LTDA., ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., e WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. ("Participantes Especiais" quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), autorizadas a operar no mercado de capitais

brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), comunicou o encerramento, na presente data, da Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido), da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("1ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço por Cota"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, sob o regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Em **19 de março de 2024**, O HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, localizada na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora" e "Coordenadora Contratada"), a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, ("Gestora"), a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora, na qualidade de coordenadora contratada ("Coordenador Líder"), com a participação das seguintes instituições intermediárias: HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, BANCO BTG PACTUAL S.A., GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., GENIAL INVESTIMENTOS CVM S.A., ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRASIL) C.C.T.V.M. LTDA., ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., SAFRA CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA., e WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. ("Participantes Especiais" quando em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), foi a público, por meio de comunicado ("Comunicado ao Mercado de Resultado de Alocação"), comunicar ao mercado que, no âmbito do Procedimento de Alocação realizado em 18 de março de 2024, (i) foi atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo), a Oferta não foi cancelada e todos os Investidores da Oferta tiveram seus Termos de Aceitação da Oferta ou suas Ordens de Investimento, conforme aplicável, acatadas, incluindo os Investidores da Oferta Pessoas Vinculadas; (ii) não haverá emissão do Lote Adicional; e (iii) o montante final da Oferta será de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), considerando o Preço por Cota e de R\$ 24.696.000,00 (vinte e quatro milhões, seiscentos e noventa e seis mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Cotas, as quais deverão ser integralizadas na Data de Liquidação, de acordo com os termos e condições do Prospecto.

Em **23 de fevereiro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o número 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 16.388, de 05 de julho de 2018 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), comunicou o início, na presente data, da Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido), da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única ("Classe") do Fundo ("1ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço por Cota"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido), sob a coordenação da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de



colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”). A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br