

# Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



MARÇO DE 2025

Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
<b>OBJETIVO DO FUNDO</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>3</b>
<b>PALAVRA DA GESTORA</b>	<b>4</b>
<b>MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS</b>	<b>6</b>
<b>PRINCIPAIS DESTAQUES</b>	<b>9</b>
<b>DESEMPENHO DO FUNDO</b>	<b>10</b>
<b>CARTEIRA DE INVESTIMENTOS</b>	<b>13</b>
<b>CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO</b>	<b>15</b>
<b>PARQUE ANHANGUERA</b>	<b>17</b>
<b>EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES</b>	<b>19</b>
<b>DOCUMENTOS</b>	<b>20</b>





## 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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 9,26</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Janeiro de 2024
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 8,56</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 204,63 MM</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>23.905.121</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> 0,1% ao ano sobre PL
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>4.467</b>	<b>TAXA DE GESTÃO</b> 0,5% ao ano sobre PL
<b>ABL PRÓPRIA*</b> <b>46,9 mil m<sup>2</sup></b>	<b>OFERTAS CONCLUÍDAS</b> Cinco emissões de cotas realizadas
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> HGBL11
	<b>TIPO ANBIMA</b> FII Renda Gestão Ativa – Logística
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> Investidores em geral

## 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\*Fonte: Hedge. Data base: março-25.



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Seguindo o ritmo de fevereiro, quando tivemos um movimento de recuperação em praticamente todos os mercados financeiros locais, em março tivemos mais um mês positivo para os principais indicadores de mercado.

Tivemos forte recuperação do IFIX, que subiu 6,14% e terminou o mês com uma alta acumulada no ano de 6,32%. Também o Ibovespa teve performance bastante positiva, terminando o mês com 6,08% de alta, acumulando um resultado de 8,29% no ano. O dólar se desvalorizou 2,10% em relação ao real e terminou março com uma desvalorização de 7,58% no ano.

No mercado interno a tônica foi a eleição dos novos presidentes da Câmara e do Senado, na qual não tivemos surpresas com a confirmação dos indicados Hugo Motta e Davi Alcolumbre sendo referendada por ampla maioria. Também tivemos, com relativa tranquilidade, a aprovação do Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA), que estima receitas e despesas financeiras da União para o exercício de 2025, com a previsão de um PIB anual de R\$ 12,4 trilhões e um superávit esperado de R\$ 15 bilhões, que deve ser muito difícil de ser alcançado.

A principal notícia no campo econômico foi a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central do Brasil (BACEN) realizada em 18 e 19 de março. Após completar o *guidance* previsto ainda no mandato de Roberto Campos Neto e aumentar a Selic para 14,25%, o COPOM deu um novo *guidance* de que deveremos ter, para a reunião de maio, um novo aumento, porém de menor magnitude, o que nos leva a esperar uma alta entre 0,25% e 0,75%.

Isso posto, no campo interno, o que pode causar mais ruído é o julgamento dos acusados de tentativa de golpe em 08/01/2023 no Supremo Tribunal Federal e uma eventual votação de um projeto de anistia no Congresso para esses mesmos acusados.

No Congresso deve ser aprovado o projeto de lei do executivo que isenta de pagamento de imposto de renda as pessoas que recebam até R\$ 5.000,00 e a discussão será mais dura no que tange às alternativas para se financiar essa isenção, que tem um custo estimado de R\$ 27 bilhões.

Tivemos ao longo de março, no campo interno, o anúncio do PIB de 2024, que ficou em 3,40%, com destaque positivo para a indústria, que subiu 3,30%, e para serviços, com alta de 3,70%, tendo como ponto negativo a queda do PIB do setor agropecuário, na magnitude de 3,20%. Esses números são expressivos, afinal esse já é o quarto ano seguido com crescimento do PIB superior a 3%, mas não podemos esquecer que esse crescimento foi impulsionado por estímulos fiscais significativos desde a PEC da transição ao pagamento de precatórios, além de um reajuste real do salário-mínimo levando a um aumento de 4,80% no consumo das famílias. Cabe notar que no último trimestre de 2024 tivemos um crescimento de apenas 0,20%, o que já antecipa uma desaceleração do crescimento em 2025.

Falando sobre estatísticas divulgadas ao longo desse primeiro trimestre, tivemos também pontos negativos. Podemos citar, por exemplo, no campo dos gastos do governo, o aumento dos dispêndios com o BPC, benefício igual a um salário mínimo pago a idosos carentes a partir de 65 anos e a pessoas com deficiência de qualquer idade e renda familiar de até ¼ do salário mínimo por pessoa e não cumulatividade com outros benefícios, que aumentaram de R\$ 8,8 Bilhões em janeiro 2024 para R\$ 10,10 Bilhões em janeiro 2025, sendo que o cadastro de mais de 31 mil pessoas está errado e houve pagamento para mais de 2.500 mortos.

Outro destaque negativo foram os números da previdência para 2024, que chegaram a um déficit de 3,45% do PIB, evidenciando a necessidade de fazermos nova reforma da previdência nos próximos anos. Outro dado que chama a atenção quando analisamos as contas públicas é que tivemos um crescimento expressivo das despesas líquidas com o pagamento de juros nominais, que saíram de R\$ 718,3 Bilhões ou 6,60% do PIB em 2023, para R\$ 950 Bilhões ou 8% do PIB em 2024.

A verdade é que, sem análises técnicas, as metas de inflação estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) tornaram-se cada vez mais ambiciosas, culminando na meta atual de 3% de inflação, o que exige taxas de juros mais elevadas do que poderíamos ter se tivéssemos meta de inflação melhor calibrada e essas taxas de juro enormes fazem crescer a dívida pública, tendo como consequência termos um crescimento menor. O problema é que com taxas de juros reais mais altas do que as taxas de crescimento econômico que temos visto desde a implantação do sistema de metas de inflação, a estabilização da relação dívida/PIB exige superávits primários muito grandes.

Voltando ao tema das metas de inflação, apenas para reforçar o nosso ponto e pegando carona em artigo escrito pelo economista Claudio Adilson Gonzalez em 03/03/2025 no jornal O Estado de São Paulo, vemos que o regime de metas de inflação começou em 1999 e a inflação oficial só se aproximou de 3% em duas oportunidades, 2006



(3,14%) e 2017 (2,95%). Por outro lado, a inflação ultrapassou o teto em sete oportunidades. Com relação ao período todo de vinte e seis anos, a média da inflação foi de 6,30% e a mediana foi de 5,91%. Examinando os números mais de perto temos que em 2006 a queda da inflação foi consequência da forte valorização do real pela entrada de divisas das exportações devido ao superciclo das commodities puxado pela China. Para se ter uma ideia, a taxa de câmbio fechou 2006 ao equivalente a preços de hoje a R\$3,77/dólar. Já em 2017, houve a aprovação de medidas estruturais como o teto de gastos, tínhamos uma taxa de desemprego acima de 12%, reflexo da forte recessão que durou do segundo trimestre de 2014 até o último trimestre de 2016, além de um juro real de 7%, enorme para uma época de juros internacionais próximo ao redor de 1%. Esse quadro fez com que o CMN decidisse em 2018 por uma queda escalonada da meta de inflação depois de 13 anos de meta a 4,50% e assim tivemos uma meta de 4,25% em 2019 caindo 0,25% por ano até os 3% de 2024, sem qualquer estudo formal para embasar esse movimento.

Está mais do que na hora de fazermos uma correção de rumo e nos adequarmos à nova realidade mundial vinda de pandemia, conflitos geopolíticos, aumentos de tarifas e choques climáticos afetando o preço dos alimentos, que tornam impossível atingirmos uma inflação de 3% ao ano e o esforço para tentar alcançar essa meta será tão grande que nos levará a uma recessão. Enfim, sempre voltamos a bater nessa tecla porque nos parece um ponto muito importante de ser ajustado e está nas mãos do governo fazê-lo, visto que o CMN é formado por Haddad, Tebet e Galípolo.

O fato é que, tanto no campo político quanto no campo econômico, terminamos março com grandes desafios, mas de certa forma com relativa tranquilidade em como endereçar as questões internas. No entanto, o terremoto veio de fora, com o anúncio das tarifas que os Estados Unidos (EUA) pretendem implantar para as importações de quase todas as suas contrapartes comerciais no mundo. Desde o fim de fevereiro os EUA implementaram tarifas a serem aplicadas na importação de diversos produtos, inicialmente para Canadá, México e China e para importações de aço e alumínio, e depois para praticamente todas as nações que têm alguma relevância no comércio bilateral de mercadorias e serviços com os Estados Unidos da América, mas principalmente a China, país com o qual os EUA têm o seu maior déficit na balança comercial. Esse ambiente de preocupação só fez aumentar, até chegar o dia 02/04/2025, chamado pelo presidente Trump de *Liberation Day*, em que, dos jardins da Casa Branca, sede da Presidência da República dos EUA, anunciou as chamadas tarifas recíprocas que atingiram mais de 50 países, deram início a uma discussão com as principais contrapartes comerciais dos EUA e viraram os mercados de cabeça para baixo, com as bolsas americanas caindo mais de 10% e os mercados especulando que a efetivação dessa nova política tarifária vai levar os EUA, e por consequência grande parte das economias mais avançadas do mundo, a uma recessão. Os EUA, após esse anúncio, iniciaram negociações com diversos países do mundo e suspenderam a entrada em vigor da nova política tarifária por 90 dias, exceto para a China em que as tarifas chegaram a 145% do lado americano e 125% pelo lado chinês, que retaliou os EUA após o anúncio das tarifas recíprocas.

Enfim essa questão da guerra tarifária será discutida em nossa próxima Carta.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

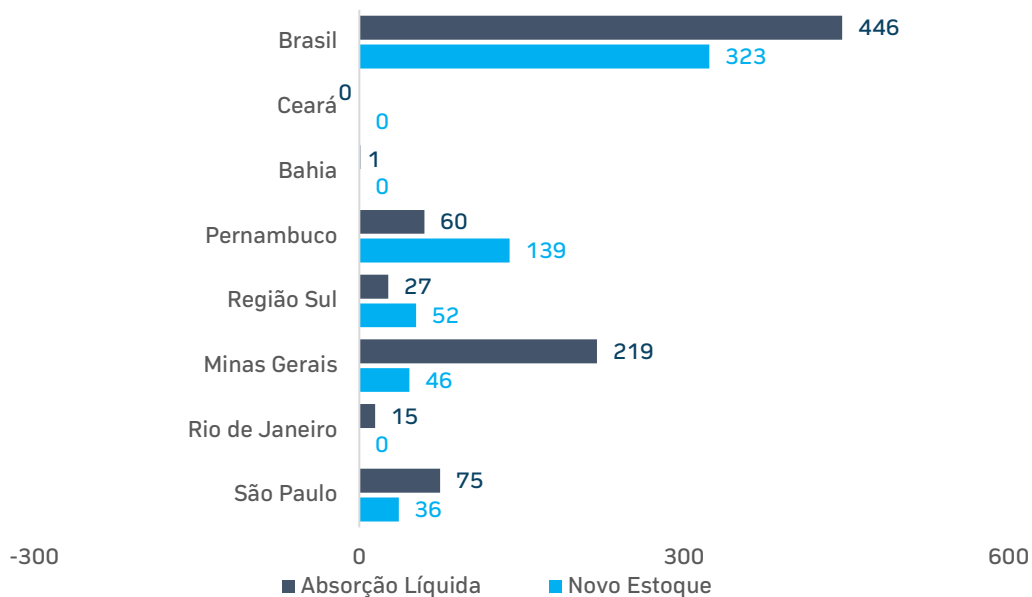
### **Equipe de Gestão Hedge Investments**

## MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

O mercado de galpões logísticos no Brasil iniciou 2025 com um desempenho robusto, seguindo a tendência positiva observada ao longo de 2024. A continuidade da demanda forte, principalmente impulsionada pelo crescimento do comércio eletrônico e pela crescente necessidade de eficiência nas operações logísticas, tem contribuído para a manutenção de baixas taxas de vacância e valorização dos ativos logísticos de alto padrão.

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o primeiro trimestre de 2025 foram 12,6 milhões m<sup>2</sup> entregues por todo Brasil e uma absorção líquida de 13,1 milhões de m<sup>2</sup> no mesmo período. No primeiro trimestre de 2025 a média da taxa de vacância das classes A, AA e AAAA no Brasil foi de 8,00%, uma redução de 19,3% comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, e a menor registrada em 24 meses. O contínuo crescimento do e-commerce e a necessidade de operações logísticas eficientes devem sustentar a demanda por esses espaços, mantendo a tendência positiva observada desde o início da pandemia (primeiro trimestre de 2020).

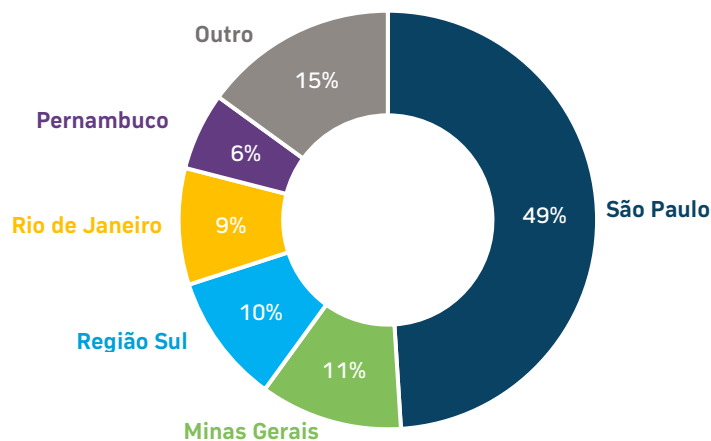
**Absorção Líquida x Novo estoque (mil m<sup>2</sup>) 1º Tri. 2025**



Fonte: Buildings/Hedge.

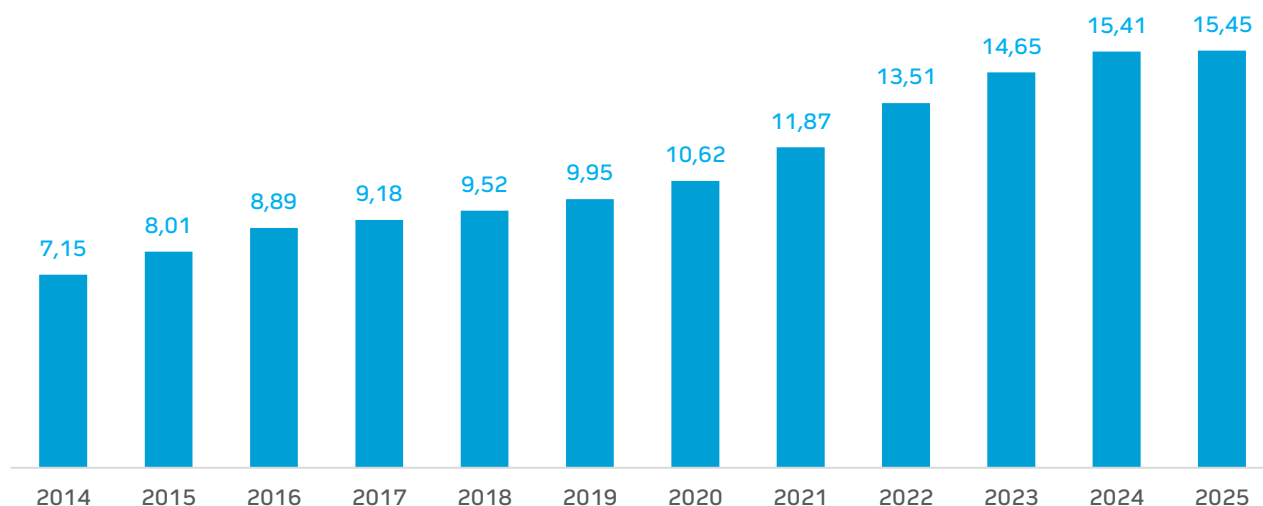
São Paulo representa 49% do mercado nacional, seguido por Minas Gerais e a Região do Sul do Brasil. O estoque nacional cresceu 61,3% desde o início de 2020, atingindo mais de 31,4 milhões de m<sup>2</sup> em condomínios logísticos.

**ESTOQUE - 1º TRIMESTRE DE 2025**



Fonte: Buildings/Hedge.

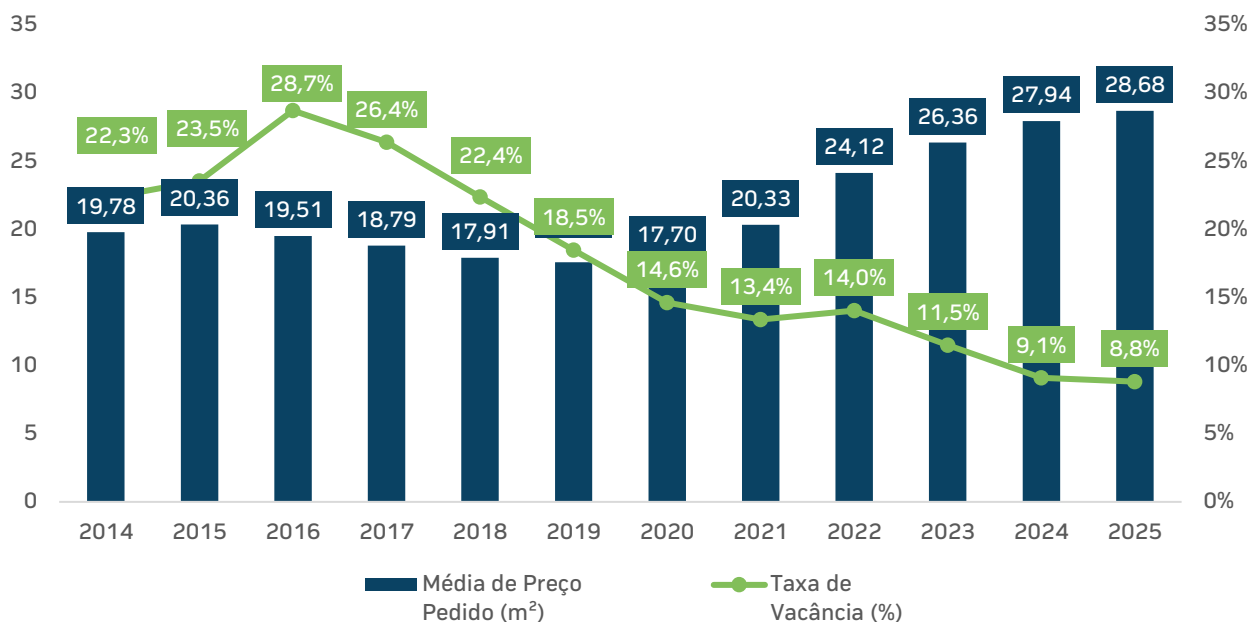
## EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM<sup>2</sup>):



Fonte: Buildings/Hedge.

No primeiro trimestre de 2025 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 8,82%, comparando aos números do primeiro trimestre de 2024 houve uma queda de 26,5%, reflexo da diminuição em 50% da entrega de novos estoques dos últimos 4 semestres, comparado aos 4 trimestres anteriores. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo nos últimos quatro trimestres foi de 602 mil m<sup>2</sup> e a absorção líquida foi de 998 mil m<sup>2</sup>.

## VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M<sup>2</sup>):



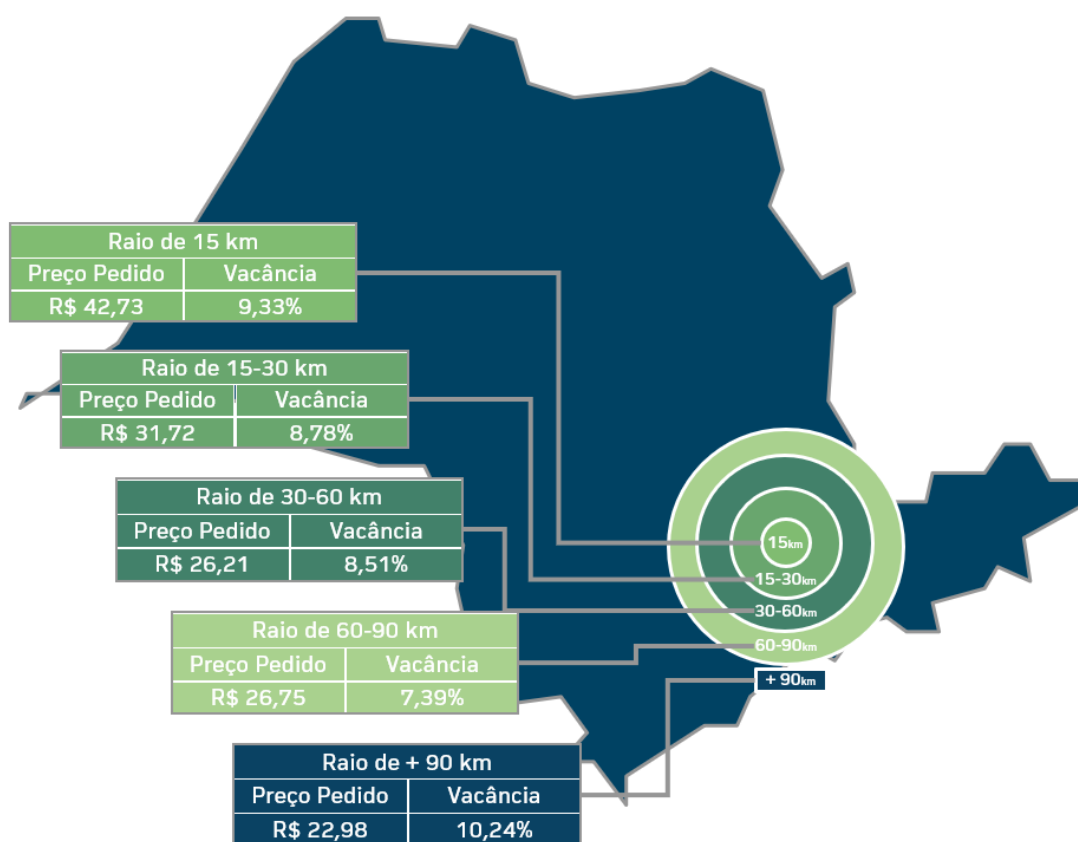
Fonte: Buildings/Hedge.

Ao realizar uma análise detalhada das diferentes regiões do estado de São Paulo, observa-se que o raio de até 15 km apresenta os preços mais elevados para galpões logísticos. Além da proximidade, que é um fator atrativo para as empresas, a oferta de estoques na região permanece limitada. A média de preços por metro quadrado nesta área é de R\$ 42,73. Nos últimos quatro trimestres, foram entregues aproximadamente 14,2 mil m<sup>2</sup> de novos espaços logísticos, enquanto a absorção líquida no mesmo período foi de 51,9 mil m<sup>2</sup>. Esse cenário

resultou em uma redução de 50,9% na taxa de vacância, em comparação com o mesmo trimestre do ano anterior, que apresentou uma taxa de vacância de 9,33%.

A região com raio de 15 km a 30 km de São Paulo foi a que apresentou o maior volume de entrega de novos estoques A-AAA nos últimos quatro trimestres, totalizando 304 mil m<sup>2</sup>. No entanto, registrou, pelo segundo trimestre consecutivo, um aumento na taxa de vacância. Apesar disso, essas áreas continuam sendo altamente procuradas devido à sua localização estratégica, que oferece boa proximidade aos principais centros urbanos. A taxa de vacância permanece abaixo de 10% desde o segundo trimestre de 2023, acumulando 956 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida positiva no período. No primeiro trimestre de 2025, o preço médio pedido na região foi de R\$ 31,72/m<sup>2</sup>, o maior preço registrado, e a taxa de vacância atingiu 8,78%.

No raio de 30-60 km, região que concentra o maior estoque total do estado, a entrega de novos estoques desacelerou e, pelo segundo trimestre consecutivo, apresenta uma taxa de vacância abaixo de 10%, de 8,51% no primeiro trimestre de 2025. 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.



Fonte: Buildings/Hedge.

Em 2025, o estado de São Paulo teve a entrega de apenas 36,4 mil m<sup>2</sup> de novos galpões logísticos. As empresas continuam buscando ativos de alta qualidade e eficiência para instalar seus centros de distribuição, o que reflete a continuidade do crescimento e da consolidação do mercado. Algumas regiões específicas devem começar a ver uma redução maior na taxa de vacância e, possivelmente, um aumento nos preços de aluguel à medida que a demanda por esses espaços aumenta.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 70 condomínios e 3,41 milhões m<sup>2</sup> de área locável no primeiro trimestre de 2025, sendo 46 mil m<sup>2</sup> de novo estoque entregue no ano. A taxa de vacância foi inferior a 8%, devido a absorção líquida de 219,4 mil m<sup>2</sup>, algo que não acontecia desde o quarto trimestre de 2023. A atividade construtiva do Estado segue forte, confirmando Minas Gerais com o posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado, com patamares superiores a R\$ 27/m<sup>2</sup>.



## PRINCIPAIS DESTAQUES

No mês de setembro, a então locatária dos módulos 4 e 5 do galpão 300 do CLIS, com contrato de locação que representa 2% da receita imobiliária do Fundo e cujo vencimento do contrato era em 31 de outubro de 2024, notificou a intenção de devolução do imóvel. Após concluído os procedimentos para o recebimento da área, atestando a conformidade do imóvel, ocorreu a devolução da área locada na data de 30 de novembro de 2024.

A disponibilidade do módulo foi apresentada a outra locatária do condomínio, que demonstrou interesse e iniciou as negociações para a locação e expansão de sua operação. Em janeiro de 2025 a negociação foi concluída na condição de locação provisória, com início em 10/01/2025 e término em 30/04/2025, sendo a permanência no imóvel após este período condicionada a novas condições comerciais. Por se tratar de uma ocupação provisória, os módulos 4 e 5 continuam sendo comercializados para locação. No mês de março, o término da locação provisória foi prorrogado para 30/06/2025.

O Fundo encerrou o mês de março com 100% de ocupação.

## ASSEMBLEIA E EMISSÃO DE COTAS

Em 21 de março de 2024 foi encerrada a primeira emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas e integralizadas 2.400.000 de cotas, equivalente a R\$ 24.000.000,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota.

Em 06 de junho de 2024 foi encerrada a segunda emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas e integralizadas 5.037.277 novas cotas, equivalente a R\$ 50.372.770,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota.

Em 25 de junho de 2024 foi encerrada a terceira emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas 15.324.525 novas cotas, equivalente a R\$ 153.245.250,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota. O prazo da oferta é de 180 dias. Em dezembro de 2024 a oferta foi 100% integralizada.

Em 31 de julho de 2024 foi encerrada a quarta emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas 3.500.000 de cotas, equivalente a R\$ 35.000.000,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota. Após a data da primeira integralização de Novas Cotas, o valor atualizado das Novas Cotas corresponderá ao valor patrimonial da cota do Fundo do último dia útil do mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme respectiva chamada de capital. O prazo da oferta é de 180 dias. Até o final de o encerramento de março de 2024 foi integralizado 67% da oferta, totalizando R\$ 23.454.421,19.

Emissão	Subscrito	Integralizado	A Integralizar	Chamado %
1ª Emissão	R\$ 24.000.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ -	100%
2ª Emissão	R\$ 50.372.770,00	R\$ 50.372.770,00	R\$ -	100%
3ª Emissão	R\$ 153.245.250,00	R\$ 153.245.250,00	R\$ -	100%
4ª Emissão	R\$ 35.000.000,00	R\$ 23.454.421,19	R\$ 11.545.578,81	67%
<b>Total</b>	<b>R\$ 262.618.020,00</b>	<b>R\$ 251.072.441,19</b>	<b>R\$ 11.545.578,81</b>	<b>-</b>

## AQUISIÇÃO IMÓVEL

Em 15/01/2024 o Fundo fez a proposta de compra para o Condomínio Industrial Logístico Salto (CLIS), um galpão logístico localizado na cidade de Salto-SP, com área total construída de 31.400 m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>, em linha com o valor de avaliação. 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

Em 31 de março de 2025 o Fundo efetuou o pagamento da terceira parcela da compra do CLIS.



Em 27 de junho de 2024 o Fundo concluiu a aquisição de 1.667.000 cotas do Parque Anhanguera FII (PQAG11), equivalente a aproximadamente 11,91% das cotas emitidas pelo PQAG11, através de oferta pública secundária de cotas do PQAG11 (“Oferta Secundária”), pelo valor total de R\$ 99.436.550,00, mediante utilização dos recursos advindos da segunda e terceira emissão de cotas do Fundo. Em 10 de dezembro de 2024 o Fundo concluiu a aquisição de 1.667.000 cotas do Parque Anhanguera FII (PQAG11), equivalente a aproximadamente 11,91% das cotas emitidas pelo PQAG11, através de oferta pública secundária de cotas do PQAG11 (“Oferta Secundária”), pelo valor total de R\$ 99.436.550,00, mediante utilização dos recursos advindos da segunda e terceira emissão de cotas do Fundo. Atualmente o Fundo possui 3.334.000 cotas de PQAG, equivalente a aproximadamente 23,83% das cotas emitidas pelo PQAG11.

O PQAG11 é o Fundo de Investimento Imobiliário proprietário da totalidade do imóvel denominado NASP – Natura São Paulo, localizado na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, bairro de Pirituba, cidade e Estado de São Paulo (“Ativo”). O NASP é dividido em três construções principais que totalizam 64.936,24 m<sup>2</sup> de área locável, que abrigam o principal centro de distribuição da companhia e a sede administrativa do grupo. Cerca de 95,47% (noventa e cinco inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) da renda gerada é advinda de contratos de locação firmados na modalidade built-to-suit com vencimento previsto para o ano de 2034.

A aquisição por meio de cotas permite ao Fundo o fracionamento do investimento, bem como a economia de custos de transação. O PQAG11 possui taxa de administração e gestão de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano calculado sobre o patrimônio líquido, enquanto o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é de 3% (três por cento) para transações imobiliárias na cidade de São Paulo.

No último mês de dezembro o Fundo concluiu a operação de aquisição das cotas do PQAG11. Assim, a carteira de ativos do Fundo passou a ser 77% em PQAG11 e 23% no CLIS. Dada a estrutura de aquisição do PQAG11, o Fundo auferiu uma renda adicional ao longo do segundo semestre de 2024, distribuindo, portanto, uma média de R\$ 0,1402 por cota. No mês de janeiro de 2025, concluída a transação, e dada a conversão de 10.555.121 cotas da terceira emissão de cotas do Fundo, o Fundo distribuiu o rendimento de R\$ 0,072 por cota, patamar esperado de distribuição para este primeiro semestre.

Abaixo nesse relatório demonstramos a composição e diversificação do Fundo após a conclusão da aquisição do PQAG11.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,072 por cota referente ao mês de março de 2025, considerando as 23.905.121 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de abril de 2025, aos detentores de cotas em 31 de março de 2025.

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\$).

HGBL11	março-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.813.252</b>	<b>0,08</b>	<b>5.890.608</b>	<b>0,08</b>
Receitas de Locação	242.530	0,01	1.242.194	0,02
Complemento de Renda	-	-	2.929	0,00
Receitas de Áreas Comuns	3.742	0,00	11.225	0,00
FIIs Estratégicos - Rendimento	1.566.980	0,07	4.634.260	0,06
<b>Outras Receitas</b>	<b>64.219</b>	<b>0,00</b>	<b>191.945</b>	<b>0,00</b>
Fundos de Renda Fixa	64.219	0,00	191.945	0,00
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.877.471</b>	<b>0,08</b>	<b>6.082.553</b>	<b>0,08</b>
Despesas Operacionais	(129.852)	(0,01)	(289.932)	(0,00)
Despesas Imobiliárias	26.567	0,00	(190.108)	(0,00)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(103.285)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(480.040)</b>	<b>(0,01)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.774.185</b>	<b>0,07</b>	<b>5.602.513</b>	<b>0,08</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>1.774.185</b>	<b>0,07</b>	<b>5.602.513</b>	<b>0,08</b>
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
<b>Rendimento HGBL</b>	<b>1.721.169</b>	<b>0,072</b>	<b>5.163.506</b>	<b>0,07</b>



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 FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs 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.

## RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 20 de março de 2024 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

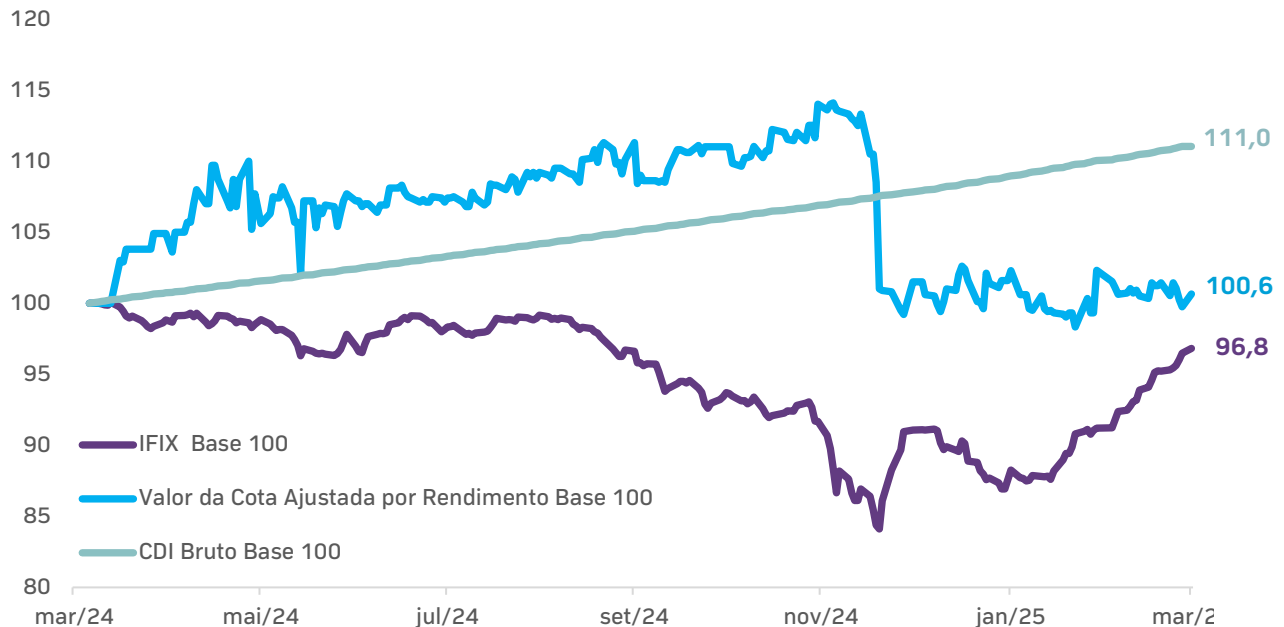
Cota Aquisição (R\$)	março-25	2025	12 meses
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>8,80</b>	<b>8,90</b>	<b>10,00</b>
Renda Acumulada	0,8%	2,9%	15,0%
Ganho de Capital Líq.	-2,7%	-3,8%	-14,4%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,9%	-1,0%	0,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-22,6%	-4,0%	0,7%
<b>% CDI Líquido</b>	-	-	<b>7,5%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,6%</b>
IFIX	6,1%	6,3%	-3,2%
<b>% do IFIX</b>	-	-	-

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica.



## RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 20 de março de 2024, data da primeira integralização de cotas.



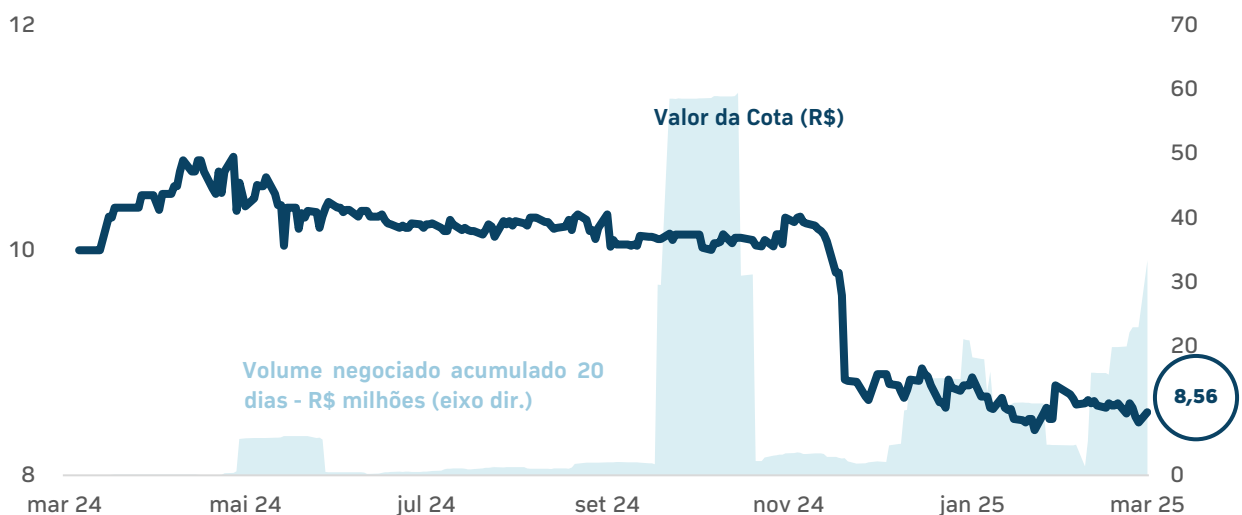
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 8,56 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 204,63 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 9,26. Desde o início das negociações, o Fundo esteve presente em 96% dos pregões.

Negociação B3	março-25	2025	Início
Presença em pregões	100%	100%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	33,39	59,33	133,77
Giro (em % do total de cotas)	15,51%	28,32%	108,98%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

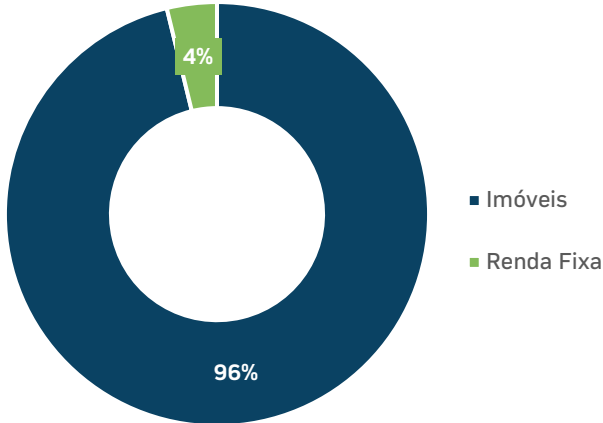


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

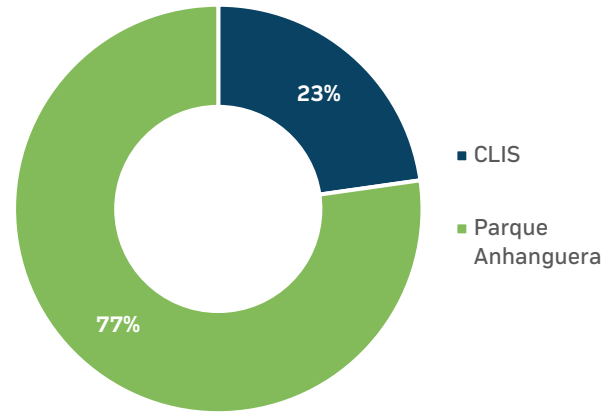
### DIVERSIFICAÇÃO

**DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA**  
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

**EMPREENDIMENTOS**  
(% da Carteira Imobiliária\*)



Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

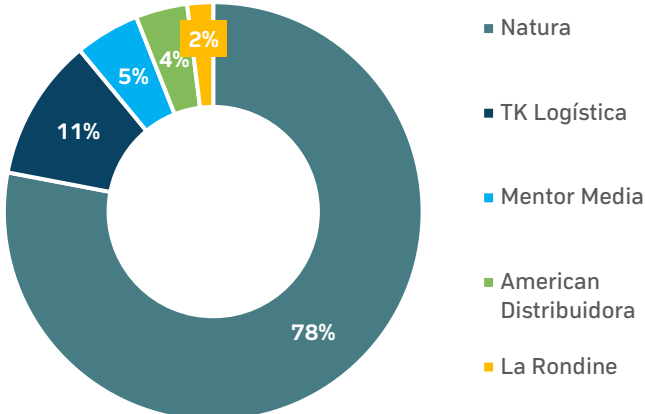
### CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
2	46.873,07 m <sup>2</sup>	0%

Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

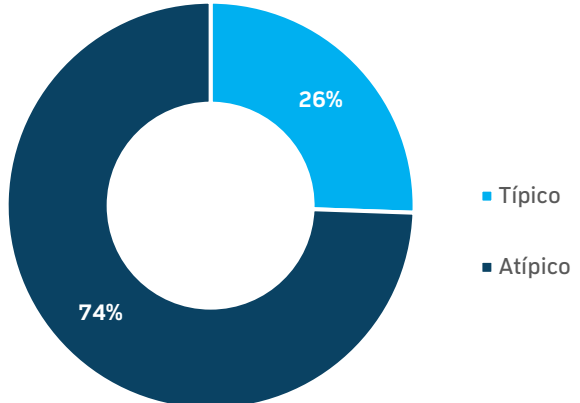
### CONTRATOS DE LOCAÇÃO

**LOCATÁRIOS**  
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

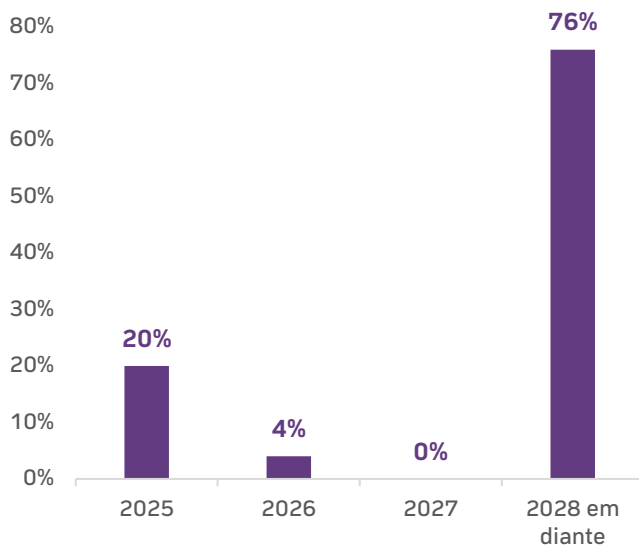
**MODALIDADE DOS CONTRATOS**  
(% da Renda Imobiliária)



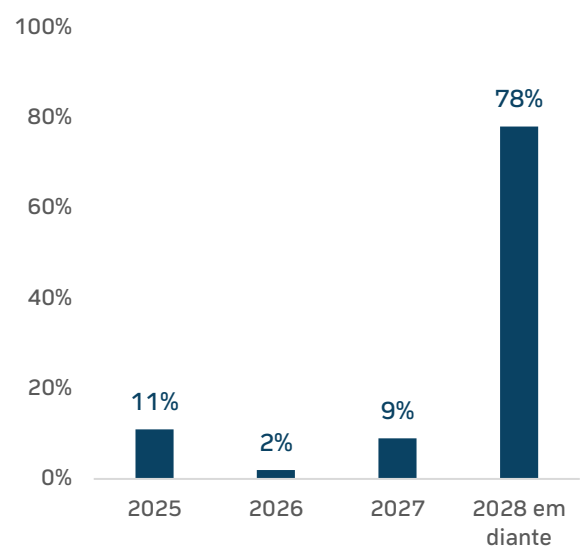
Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.



## REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)



## TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



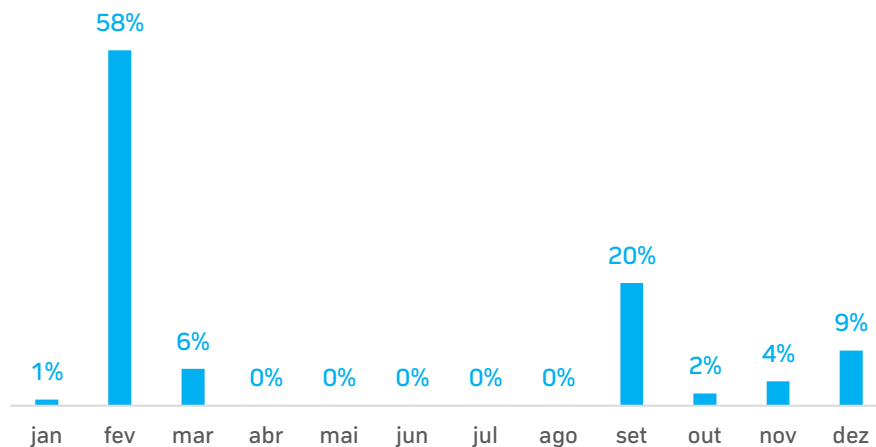
Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. \*\*\*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

## MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



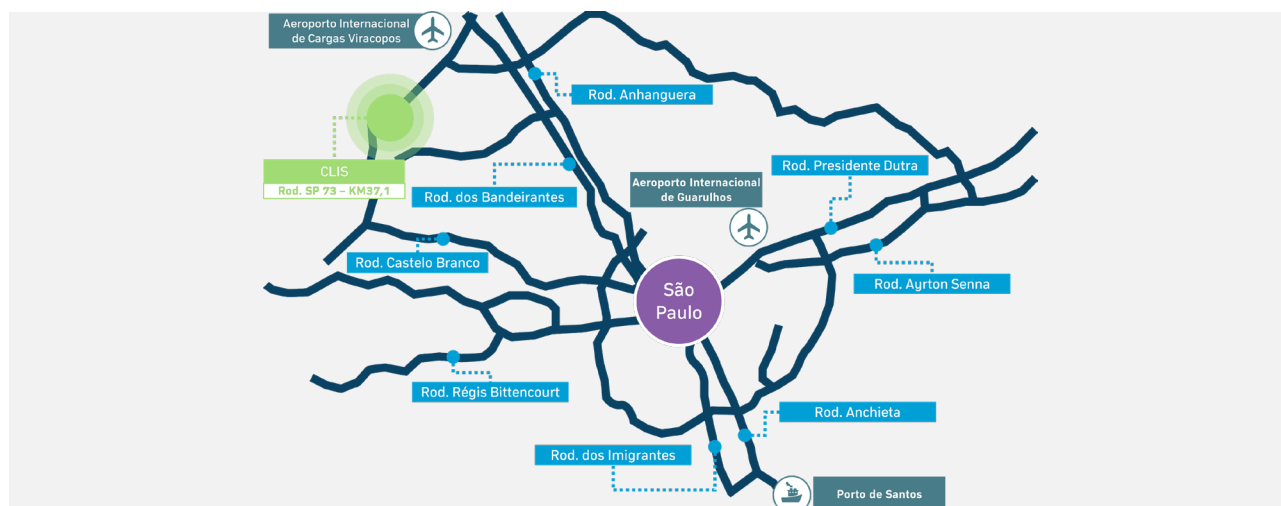
Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. \*\*\*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

## CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

### CLIS

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

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

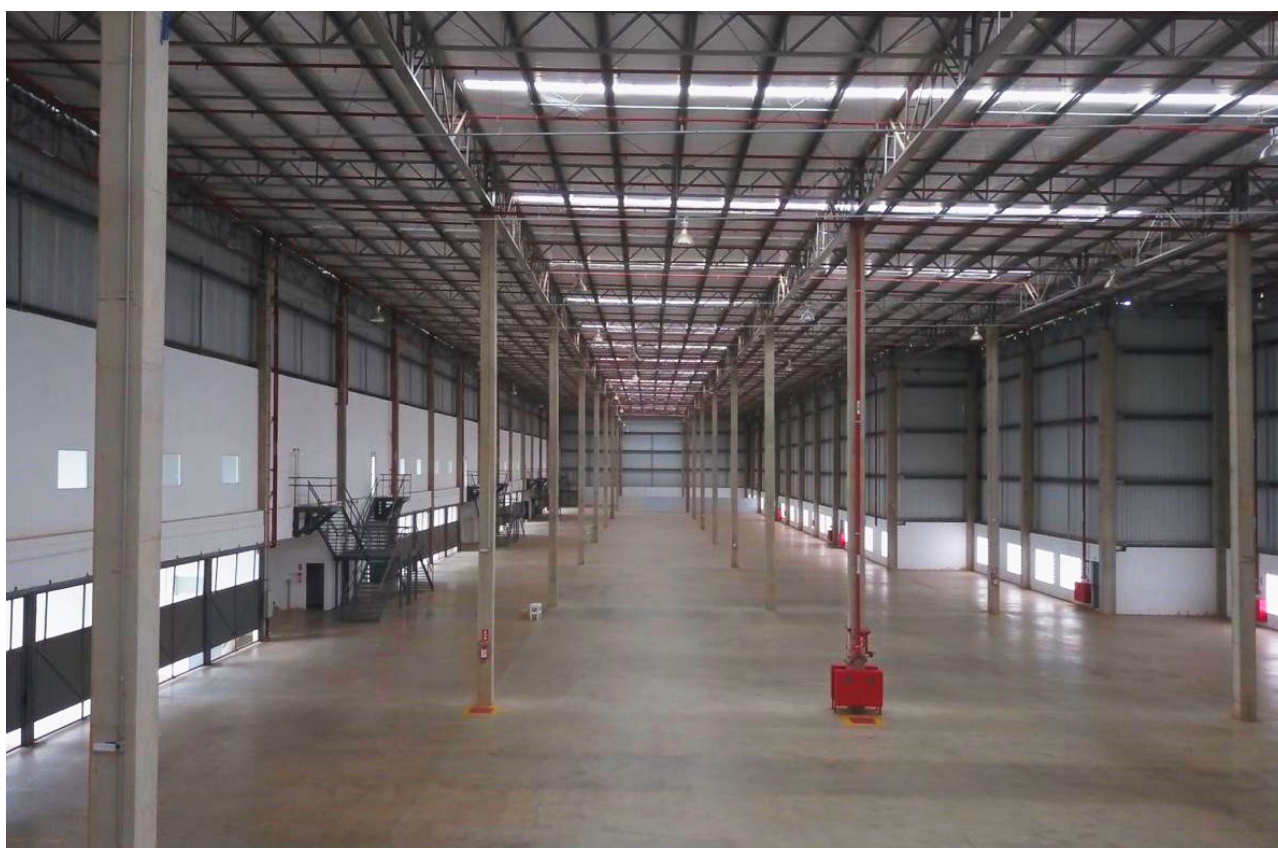
Condomínio Logístico Industrial Salto	
Endereço	Rod. SP 73 - KM37,1 - CEP: 13.329-420
Ano de entrega	2014
Área do terreno	57.358,03 m <sup>2</sup>
Área construída	31.400,00 m <sup>2</sup>
Pé direito livre	12 m
Número de vagas	106 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar-condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 t / m <sup>2</sup>

### SOBRE O ATIVO

O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m<sup>2</sup> 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

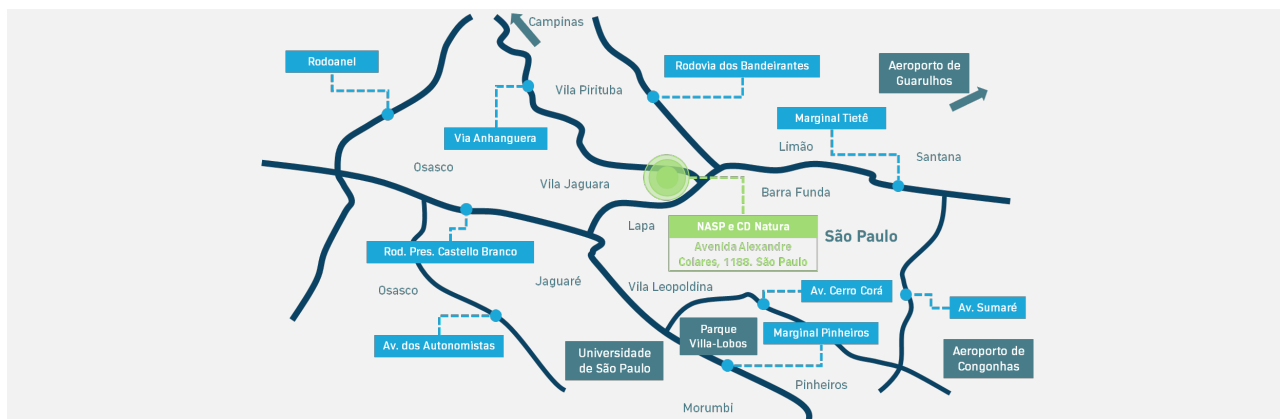


## PARQUE ANHANGUERA

### NASP NATURA

<b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b> 23,83%	<b>LOCALIZAÇÃO</b> São Paulo - SP	<b>ÁREA DO TERRENO</b> 112 mil m <sup>2</sup>	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b> 64.936,24 m <sup>2</sup>
--	--------------------------------------	--	--

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
<b>Endereço</b>	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
<b>Ano de entrega</b>	2016	2017 (retrofit)	2013
<b>Área do terreno</b>	112 mil m <sup>2</sup>		
<b>Área construída</b>	27.522,72 m <sup>2</sup>	5.136,54 m <sup>2</sup>	32.276,98 m <sup>2</sup>
<b>Certificações</b>	LEED GOLD		LEED GOLD
<b>Pé direito livre</b>	2,75 m	2,75 m	12 m
<b>Número de vagas</b>	1.824		
<b>Bicicletário</b>	Possui		
<b>Ar-condicionado</b>	Sistema Central		
<b>Gerador</b>	Possui		

### SOBRE O ATIVO

Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o last mile. Com classificação AAA, atende aos mais modernos critérios do mercado. O ativo também se encontra próximo (22km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

No total do complexo são quase 65 mil m<sup>2</sup> de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.

**FOTOS DO EMPREENDIMENTO**



Fonte: Hedge.



Fonte: Dal Pian Arquitetos e RB Capital (Relatório PQAG11 Agosto-20)



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **28 de março de 2025**, A 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, 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”) para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de abril de 2025 (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Em **18 de março de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade e 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 nº 07.253.654/0001-76, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388 de 5 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 o nº 53.466.467/0001-98 (“Fundo”), e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada 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 nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”), comunicaram no âmbito da oferta pública primária de distribuição da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“5ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente), o cancelamento da Oferta, nos termos dos artigos 71 e 73, da Resolução CVM 160, tendo em vista o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento. Diante do cancelamento da Oferta, os demais eventos previstos no Cronograma Indicativo da Oferta não ocorreram.

Em **17 de fevereiro de 2025**, 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento administrados e/ou escriturados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.



## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações Financeiras  
2024

Informe Mensal



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](mailto: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](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)