Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



OUTUBRO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PRINCIPAIS DESTAQUES 4

DESEMPENHO DO FUNDO 4

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 7

PARQUE ANHANGUERA 8

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES 10

DOCUMENTOS 11

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$ 9,29

COTA DE MERCADO
R$ 9,21

VALOR DE MERCADO
R$ 241,9 MM

QUANTIDADE DE COTAS
26.261.802

QUANTIDADE DE COTISTAS
4.852

ABL PRÓPRIA*
15,9 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
Cinco emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
HGBL11

TIPO ANBIMA
FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO
Indeterminado

PÚBLICO ALVO
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.

*Fonte: Hedge. Data base: outubro-26.

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme Fato Relevante publicado em 11 de março de 2026, o Fundo lavrou Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, cujo objeto é a venda da totalidade do Condomínio Logístico e Industrial Salto, de propriedade do Fundo. A venda foi celebrada pelo valor de R$ 62.500.000,00, a ser pago conforme o seguinte fluxo:

I. R$ 12.604.000,00, pagos em parcela única na data da Escritura, momento em que o comprador passou a fazer jus à totalidade dos aluguéis e demais créditos e débitos relacionados ao Imóvel; e

II. R$ 49.896.000,00, que será pago em 24 parcelas mensais de R$ 2.079.000,00 cada, vencendo-se as parcelas no dia 15 dos meses subsequentes ao pagamento da parcela única, prevista no item "I". As parcelas serão corrigidas diariamente pelo IPCA/IBGE, a partir de 1º de março de 2026.

O preço de venda é cerca de 11,6% acima do valor do laudo de avaliação. Considerando que o pagamento dar-se-á de forma parcelada com correção pelo IPCA/IBGE, ao descontar o fluxo de caixa previsto pelo CDI projetado e os honorários devidos pela intermediação, o valor presente líquido está em linha com o laudo de avaliação. Como garantia do pagamento integral do saldo do Preço, foi constituída alienação fiduciária do Imóvel em favor do Fundo, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Considerando o período em que foi proprietário do Imóvel, os custos relacionados à aquisição, as benfeitorias realizadas, os aluguéis recebidos e as condições de venda acima descritas, o Fundo auferiu uma taxa interna de retorno (TIR) nominal estimada em aproximadamente 13,2% ao ano (equivalente ao CDI do período ou IPCA + 8,7% ao ano). Tal operação gerou um múltiplo sobre o capital investido de 1,26x.

A expectativa de distribuição de rendimentos o segundo semestre de 2026 se manteve em R$ 0,72 por cota.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R$ 0,072 por cota referente ao mês de outubro de 2026, considerando as 26.261.802 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 16 de novembro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de outubro de 2026.

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	Outubro-26	R$/Cota	Semestre	R$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	**1.912.013**	**0,073**	**7.637.639**	**0,073**
Receitas de Locação	-	0,000	-	0,000
Receitas de Áreas Comuns	-	0,000	-	0,000
Lucro Venda de Imóveis	231.313	0,009	914.839	0,009
FIIs Estratégicos - Rendimento	1.680.700	0,064	6.722.800	0,064
Outras Receitas	**52.240**	**0,002**	**704.078**	**0,007**
Rendimento LCI	34.149	0,001	582.741	0,006
Fundos de Renda Fixa	18.092	0,001	121.337	0,001
Total de Receitas	**1.964.253**	**0,075**	**8.341.717**	**0,079**
Despesas Operacionais	(140.122)	-0,005	(579.989)	-0,006
Despesas Imobiliárias	-	0,000	(1.132.318)	-0,011
Total de Despesas	**(140.122)**	**-0,005**	**(1.712.306)**	**-0,016**
Resultado Operacional	**1.824.131**	**0,069**	**6.629.411**	**0,063**
Resultado Total	**1.824.131**	**0,069**	**6.629.411**	**0,063**
Rendimento HGBL	**1.890.850**	**0,072**	**7.563.399**	**0,072**

Fonte: Hedge.

Demonstração de Resultados	agosto-26	setembro-26	outubro-26
Lucro Imobiliário	229.552	227.074	231.313
Fundos Imobiliários	1.680.700	1.680.700	1.680.700
Receitas Financeiras	38.138	547.919	52.240
Total de Receitas	**1.948.390**	**2.455.692**	**1.964.253**
Despesas do Fundo	(154.748)	(143.299)	(140.122)
Despesas Imobiliárias	(364.583)	(38.567)	-
Total de Despesas	**(519.332)**	**(181.867)**	**(140.122)**
Resultado Operacional	**1.429.058**	**2.273.825**	**1.824.131**
Rendimento Distribuído	1.890.850	1.890.850	1.890.850
R$/Cota Médio	**0,072**	**0,072**	**0,072**

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

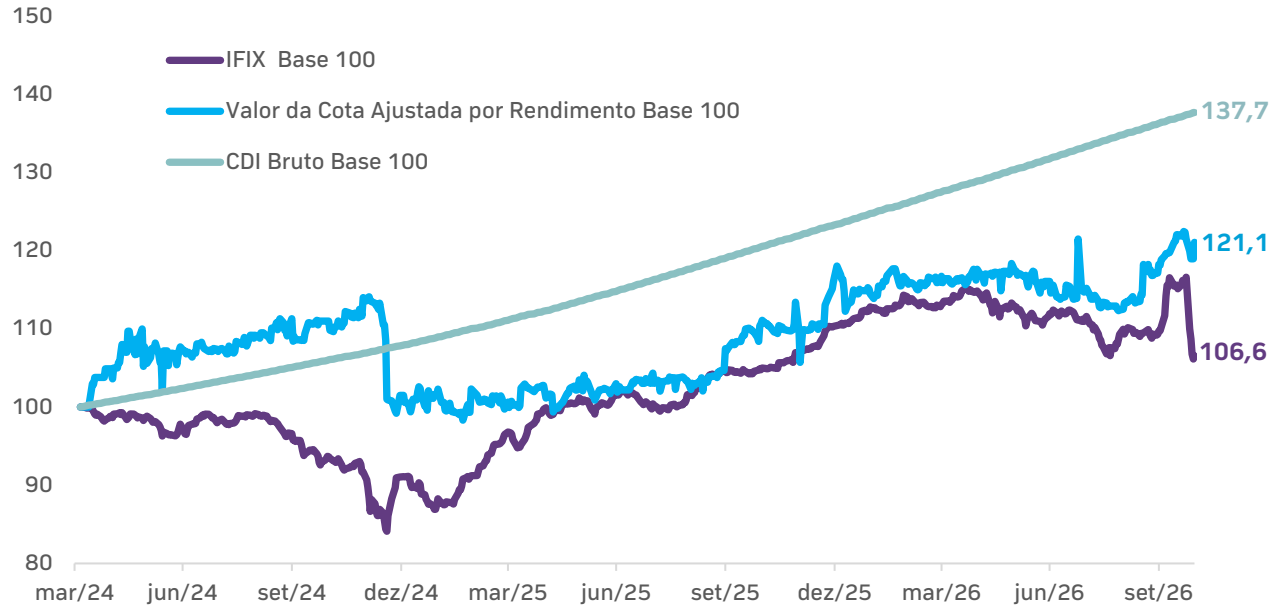
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 20 de março de 2024 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de 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$)	outubro-26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**9,00**	**9,44**	**9,09**	**10,00**
Renda Acumulada	0,8%	7,8%	9,6%	29,0%
Ganho de Capital Líq.	1,9%	-2,4%	1,1%	-7,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,7%	5,5%	11,2%	25,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	37,3%	6,7%	11,4%	9,1%
% CDI Líquido	**294,1%**	**56,2%**	**93,7%**	**80,4%**
Retorno Total Bruto	**3,1%**	**5,3%**	**11,0%**	**21,1%**
IFIX	**-2,9%**	**-3,4%**	**1,5%**	**6,6%**
% do IFIX	**-**	**-**	**742,4%**	**321,1%**

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

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.



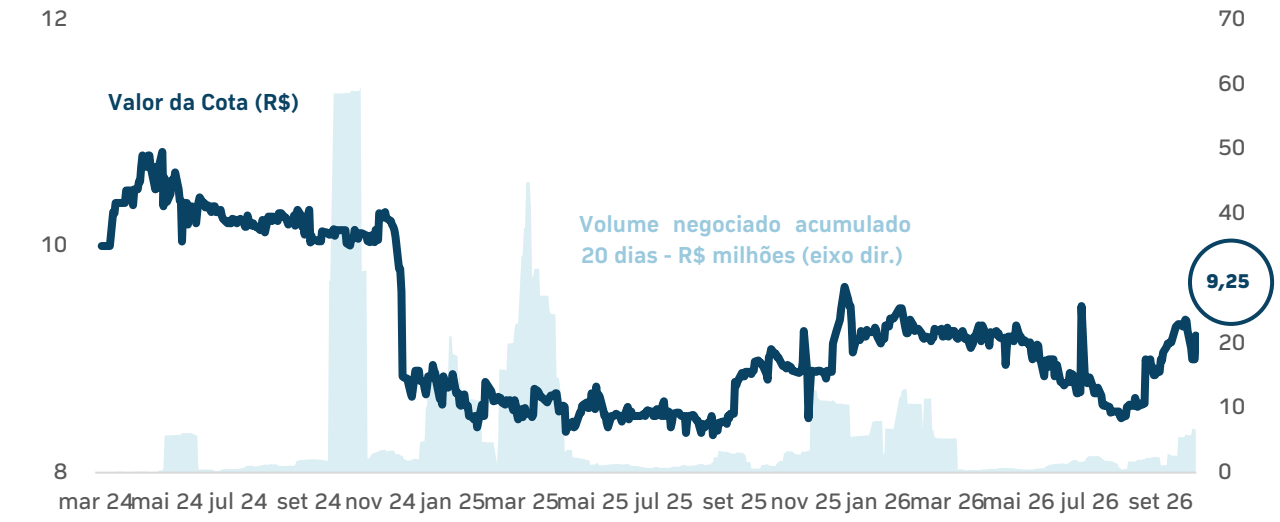
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 9,21 que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 241,9 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 9,29. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	outubro-26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	6,70	38,62	52,47
Giro (em % do total de cotas)	2,77%	16,06%	22,08%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

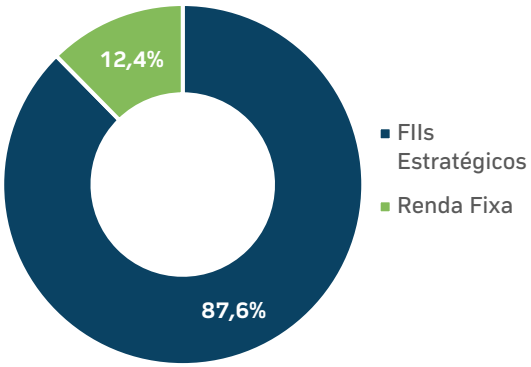


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 87,6% do total de ativos investidos em FIIs Estratégicos, alocados majoritariamente em cotas de PQAG11. Além disso, o fundo encerrou o mês com 12,4% do total de ativos aplicados em ativos renda fixa, sendo 84,9% em LCI e 15,1% em Fundo de Renda Fixa.

Diversificação Carteira (% de Ativos)



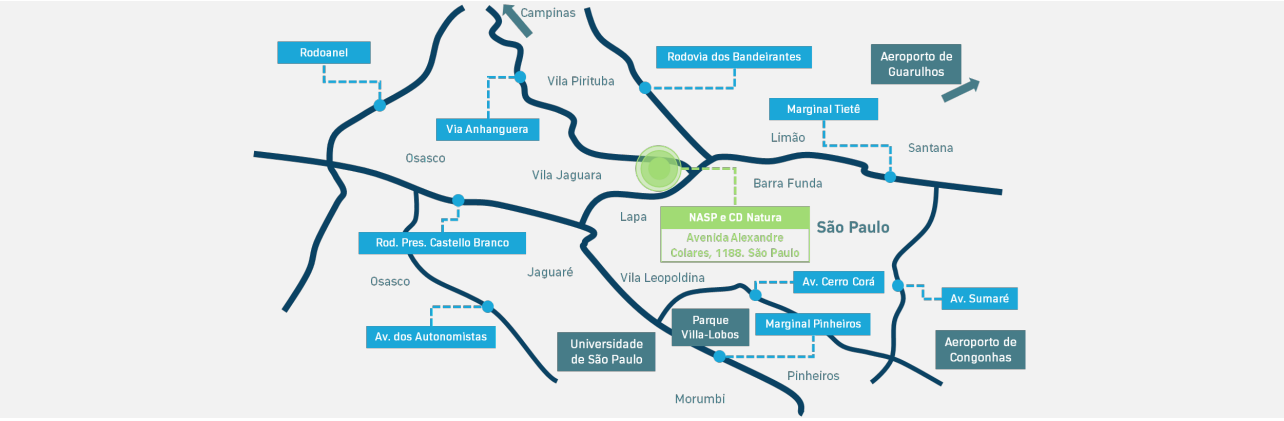
Fonte: Hedge.

PARQUE ANHANGUERA (PQAG11)

NASP NATURA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA
24,51%	São Paulo - SP	112 mil m²	64.936,24 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2016	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno	112 mil m²		
Área construída	27.522,72 m²	5.136,54 m²	32.276,98 m²
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1.824		
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		

SOBRE O ATIVO

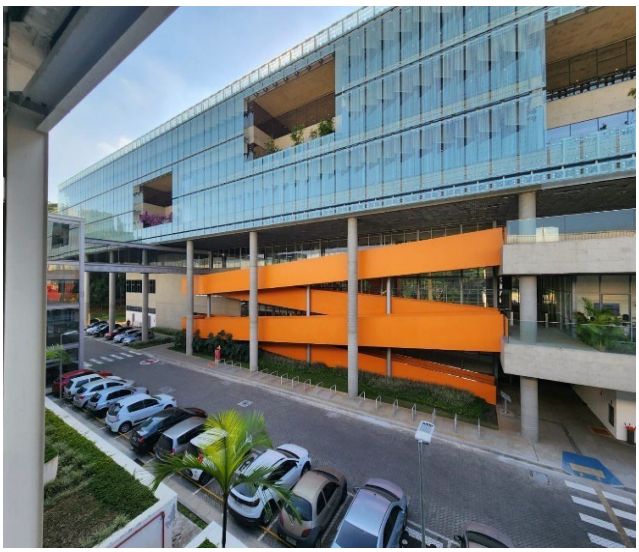
Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição 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 m² 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 **08 de maio de 2026,** A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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 Ordinária 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 0,01% (um centésimo por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 0,016% (dezesseis milésimos por cento) de votos favoráveis; 0,006% (seis milésimos por cento) de abstenções; e 0,001% (um milésimo por cento) de votos contrários.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente	Demonstrações Financeiras 2025	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.

hedge.
INVESTMENTS

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

Siga-nos nas redes sociais: