

Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



JANEIRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	15
PARQUE ANHANGUERA	17
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	19
DOCUMENTOS	21





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\$ 9,18	INÍCIO DAS ATIVIDADES Janeiro de 2024
COTA DE MERCADO R\$ 8,87	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 212,04 MM	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 23.905.121	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 0,1% ao ano sobre PL
QUANTIDADE DE COTISTAS 4.203	TAXA DE GESTÃO 0,5% ao ano sobre PL
ABL PRÓPRIA* 46,9 mil m²	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: janeiro-25.



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O ano de 2025 se iniciou com um viés bastante negativo dos analistas em relação aos principais preços de mercado. Depois de um dezembro extremamente nervoso e volátil, em que assistimos aos juros prefixados negociar a mais de 15% ao ano e as NTN-B, em alguns vértices baterem níveis ao redor de IPCA + 8%, como por exemplo a NTN-B 2029, o mercado tentou procurar um ponto para acomodação. Cabe lembrar que o Banco Central do Brasil teve que injetar U\$ 32,5 bilhões no mercado em 2024, sendo U\$ 21,5 bilhões em venda de moeda à vista, o maior volume desde a adoção do regime de câmbio flutuante em 1999 e U\$ 11 bilhões em leilões com compromisso de recompra. Mesmo assim, a desvalorização do real ficou em 27,34% em 2024, a maior alta desde 2020, ficando atrás apenas da desvalorização do peso argentino que foi 27,53%.

O fluxo cambial de 2024 ficou negativo em U\$ 15,9 bilhões, o terceiro maior da história, perdendo apenas para os U\$ 44,7 bilhões de 2019 e os U\$ 27,92 bilhões de 2020. Assistimos ao fluxo financeiro (investimentos estrangeiros diretos e em carteira, remessas de lucros e juros) ficar negativo em U\$ 84,39 bilhões. Só na B3, a saída de recursos foi de R\$ 32,1 bilhões no mercado secundário, o maior valor desde 2020. As nossas reservas caíram 8,49%, saindo de U\$ 363 bilhões para U\$ 332,3 bilhões. O saldo da balança comercial caiu 24,6% em relação a 2023, para U\$ 74,6 bilhões, ainda assim, o segundo melhor resultado da história.

No início de janeiro, o quadro ainda era preocupante no campo externo, com as ameaças de Trump de aumentar tarifas, que foram confirmadas em 31/01, embora só entrem em vigor daqui a alguns meses. Com tudo isso, as expectativas no mercado eram de que o dólar ficaria acima de R\$ 6,00 e os juros teriam que subir muito além dos 14,25% já contratados para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) em março, após a confirmação da alta de 100 bps na Selic pela reunião do COPOM de 29/01.

Os primeiros dias de janeiro trouxeram de volta ao noticiário a utilização do termo “dominância fiscal”, quando as contas públicas ficam insustentáveis, limitando a capacidade do Banco Central de controlar a inflação, e passa a existir desconfiança sobre a capacidade do governo de honrar seus compromissos. Qualquer semelhança com a situação pré-impeachment da ex-presidente Dilma Rousseff não é mera coincidência. No entanto, a esperada acomodação veio, e o mercado corrigiu ao longo do mês alguns dos exageros de 2024. Até porque alguns analistas já começaram, na última semana de janeiro, a apontar o risco de forte desaceleração econômica para o final de 2025.

No campo do resultado fiscal do governo, finalizamos o ano dentro da meta. Na verdade, o déficit fiscal em 2024 foi de R\$ 43 bilhões, ou 0,36% do PIB. Porém, ao excluir os gastos com o socorro ao Rio Grande do Sul e outras despesas extraordinárias, o déficit cai para 0,09% do PIB, ou R\$ 11 bilhões, portanto, dentro da meta que era entre queda de 0,25% e 0% do PIB, ou até R\$ 28,8 bilhões. Com esses malabarismos fiscais, conseguiu-se que a despesa total do governo terminasse o ano em R\$ 2,089 trilhões, que era o compromisso do Ministério da Fazenda. Para contextualizar, o déficit primário em 2023 havia sido de R\$ 230,5 bilhões, ou 2,12% do PIB.

A arrecadação terminou o ano de 2024 em R\$ 2,65 trilhões, alta de 9,62%, números muito bons, apesar de outros números terem se mostrado totalmente equivocados, como por exemplo a arrecadação de receitas oriundas de julgamentos do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) que foi de R\$ 307 milhões, apenas 0,50% da previsão de R\$ 55,6 bilhões. Outro ponto que temos que destacar é que o governo, no orçamento de 2024, subestimou as despesas com a Previdência Social em R\$ 29,9 bilhões, saindo de projetados R\$ 908,7 bilhões para R\$ 938,5 bilhões. Esse montante acabou representando uma alta real de 0,1%. Mas, se tirarmos os pagamentos de precatórios que foram antecipados em 2023 (R\$ 32,2 bilhões), e que deveriam ter sido pagos em 2024, a alta real seria de 3,8%. Em 2023, a alta acabou sendo de 4,30% de acordo com a Instituição Fiscal Independente (IFI), órgão de monitoramento das contas públicas ligado ao Senado Federal. O Benefício de Prestação Continuada (BPC) também estourou a previsão de despesas, saindo de uma projeção no orçamento de 2024 de R\$ 103,5 bilhões para um número final de R\$ 111,1 bilhões, alta de R\$ 7,6 bilhões. A despesa com o BPC, auxílio mensal de um salário-mínimo pago a idosos carentes e a pessoas com deficiência de qualquer idade cresceu 14,9% acima da inflação em 2024. Se pegarmos a peça orçamentária submetida ao Congresso no fim de 2024, e que deve ser votada até o mês de março de 2025, a mesma subestimativa para as despesas com Previdência Social (R\$ 20 bilhões) e BPC (R\$ 7 bilhões) está presente.

No campo do emprego a perda de 536.000 postos de trabalho em dezembro já acende uma luz amarela com relação aos índices muito positivos de 2024, que terminou com a criação de 1,7 milhão de empregos com carteira assinada, um crescimento de 16,5% em relação a 2023, melhor resultado desde 2022 quando foram criados 2 milhões de empregos formais.

Por fim, em 30/01, o presidente Lula declarou que não haverá novas medidas de cunho fiscal e confirmou que, em março, enviará ao Congresso o Projeto de Lei que amplia a taxa de isenção do imposto de renda para R\$ 5 mil. A dívida bruta do governo geral ficou em R\$ 8,98 trilhões, ou 76,1% do PIB, abaixo do esperado, devido principalmente ao desmonte de operações compromissadas que acabaram não renovadas pela venda de reservas internacionais para conter a alta do câmbio. Desculpem trazer tantos números, mas são importantes



para nos mostrar que, embora a foto ao final de 2024 não seja tão ruim do ponto de vista fiscal, quando analisamos o filme inteiro com projeções equivocadas e malabarismos de todo o lado, percebemos que o quadro é ruim.

Analisando os números da indústria de fundos em 2024 vemos que o grande destaque foram os fundos de infraestrutura, que captaram R\$ 109,5 bilhões no ano, mais do que o dobro dos FIs, que captaram R\$ 44 bilhões. Os fundos multimercado tiveram resgates de R\$ 356,7 bilhões, mas recuperaram a rentabilidade durante o segundo semestre de 2024 e devem captar recursos em 2025, depois de três anos de resgates líquidos.

Outro ponto de atenção foi o veto do presidente a pontos da reforma tributária que afetam a indústria de fundos imobiliários e FIAGROs. Hoje o estoque de investimentos em FIs chega perto de R\$ 286 bilhões e os de FIAGROs apresentam um patrimônio líquido de R\$ 41 bilhões. Depois de meses de negociação com o Congresso e um acordo que deixava os FIs e FIAGROs como não contribuintes, o presidente Lula vetou o inciso V do art. 26 justamente que tratava dessa questão, alegando através da procuradoria geral da Fazenda Nacional que manter os fundos na posição de não contribuintes seria inconstitucional. O fato é que tanto FIs como FIAGROs nunca foram contribuintes e, por isso mesmo, não existe nenhuma inconstitucionalidade em mantê-los assim. Depois de muita discussão, e a união de diversas entidades, acreditamos que esses vetos serão derrubados no Congresso no início de março.

Para 2025, temos uma grande inclinação a acreditar que a alta da Selic se encerra na reunião de março, com o COPOM consagrando a alta de 100bps prevista ainda em dezembro de 2024 e referendada na reunião de janeiro de 2025 e, provavelmente, não deve dar *forward guidance* para as próximas reuniões, alegando que deve analisar o impacto das altas recentes de juros e o comportamento da política fiscal do Governo Federal. A inflação deve continuar acima da meta, mas os preços de alimentos tendem a cair devido à safra recorde e a desvalorização do dólar, que já iniciou 2025 com queda de 5,85% em janeiro, e deve seguir se desvalorizando em relação ao real. Adicionalmente, o bom regime de chuvas nos leva a crer que não haverá pressão adicional nos preços da energia, um dos subitens com maior peso no indicador de inflação.

Nesse cenário acreditamos que o IFIX recuperará terreno em breve, e as cotações atuais representam um excelente ponto de compra para essa classe de ativos, com carregamento positivo de dividendos ao redor de 11% na média e potencial de valorização real em virtude de vários fundos estarem negociando com forte desconto em relação ao seu valor patrimonial.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em dezembro e janeiro, além do acumulado para o ano:

Varição dos Indicadores	dez/24	jan/25	2025
Ibovespa	-4,28%	4,86%	4,86%
IFIX	-0,67%	-3,07%	-3,07%
DI Fut - Jan/25	+148 bps	-43 bps	-43 bps

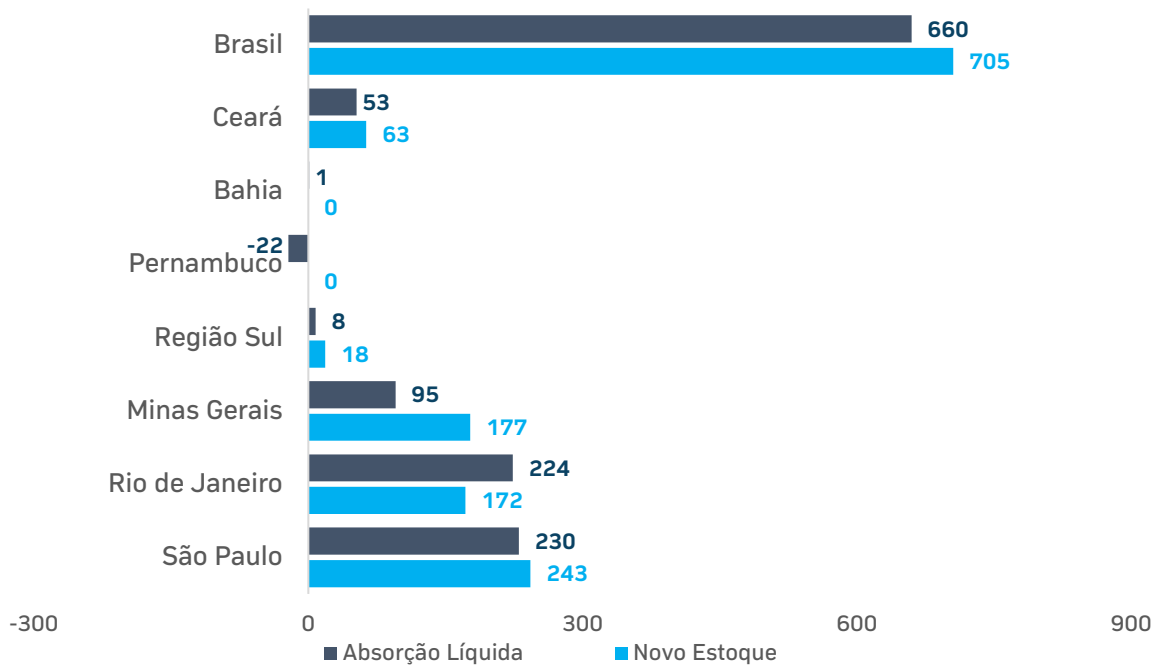
Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o quarto trimestre de 2024 foram mais de 12,3 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil e uma absorção líquida de 12,7 milhões de m² no mesmo período. No quarto trimestre de 2024 a média da taxa de vacância das classes A, AA e AAAA no Brasil foi de 8,35%, uma redução de 18,5% comparado ao mesmo trimestre do ano anterior. Desde o terceiro trimestre de 2021 a taxa de vacância manteve-se nos mesmos patamares, oscilando entre 9% e 11%. Nos últimos quatro anos, o mercado de galpão logístico mantém-se capaz de absorver a entrega de novos estoques e continua performando positivamente.

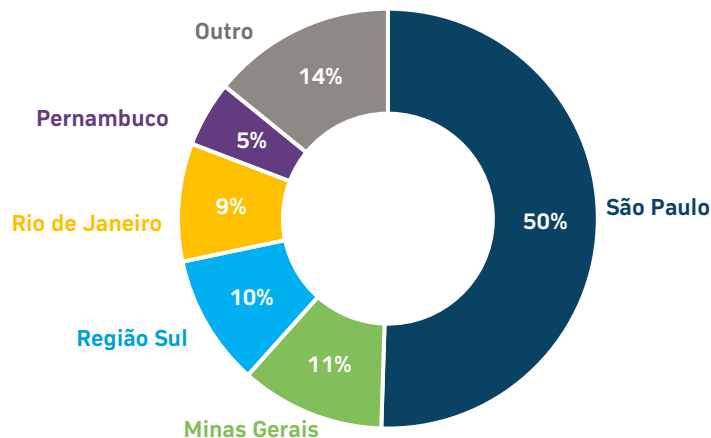
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 4º Tri. 2024



Fonte: Buildings/Hedge.

São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido por Minas Gerais e a Região do Sul do Brasil. O estoque nacional cresceu 61,1% desde o início de 2020, atingindo mais de 29 milhões de m² em condomínios logísticos.

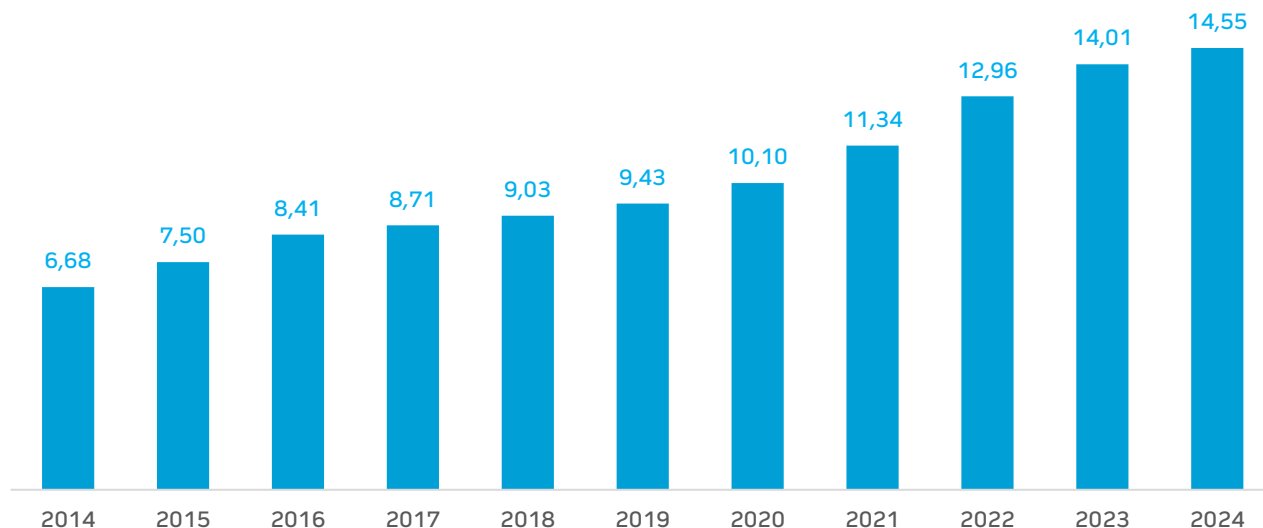
ESTOQUE – 4º TRIMESTRE DE 2024



Fonte: Buildings/Hedge.



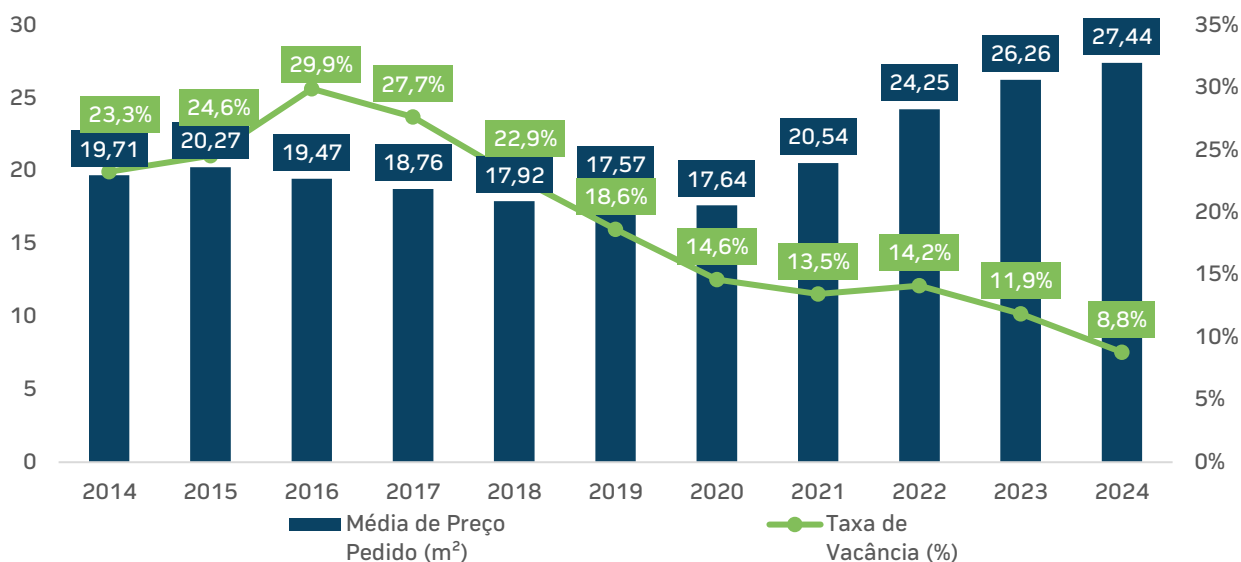
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M MM²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No quarto trimestre de 2024 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 8,85%, comparando aos números do quarto trimestre de 2023 houve uma queda de 24%. Esse resultado é um reflexo do aumento da absorção líquida positiva. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo nos últimos quatro trimestres 787 mil m² e a absorção líquida foi de 1,11 milhões mil m².

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



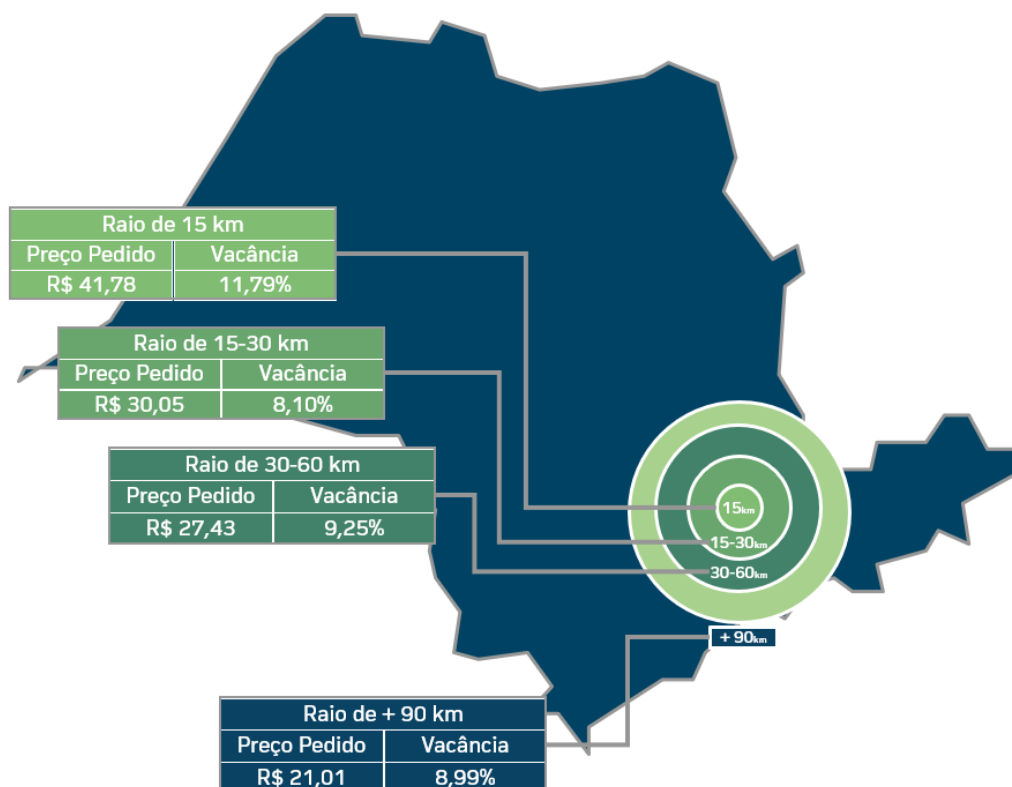
Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo, o raio de até 15km possui os preços mais elevados, além do atrativo que é a distância, a oferta de estoques é baixa. A média de preços dessa região é de R\$ 41,78/m². Nos últimos quatro trimestres, foram entregues aproximadamente 14,2 mil m² e a absorção líquida foi de 59,9 mil m² no mesmo período, ocasionando uma queda na taxa de vacância superior a 41%, apresentando no quatro trimestre de 2025 o percentual de 11,79% de taxa de vacância.

No raio de 15-30 km, concentram a maior parte do novo estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos e entregas recentes de 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\$ 30,05/m². Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar. A taxa de vacância no raio de 15-30 km no quarto trimestre de 2024 foi de 8,10%, um aumento de 35% comparado ao trimestre anterior, motivado pelo aumento de estoque na região, que no quatro trimestre foram mais de 134 mil m² de novos estoques.

No raio de 30-60 km, região que concentra o maior estoque total do estado, a entrega de novos estoques desacelerou e, pela primeira vez, apresenta uma taxa de vacância abaixo de 10%, de 9,25%. A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades mais distantes da Capital, como Ribeirão Preto, Bauri e região de Piracicaba.



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.

Até o momento em 2024, num raio de até 15-30 km da capital de São Paulo, já foram entregues mais de 444 mil m² de novo estoque e 449 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 30-60km, do primeiro trimestre de 2020 até o quarto trimestre de 2024, a entrega de novos estoques até o momento foi de 2,22 mm m² e a absorção líquida de 2,36 mm m², resultando na queda da taxa de vacância em 51% desde o início de 2020. Seguindo dessa queda, no mesmo período, o valor do preço pedido subiu 46,9%.

No raio de 90 km a entrega de estoque desde o início de 2020 foi baixa, foram entregues 662 mil m² e a absorção líquida foi de 1,14 mm m². A taxa de vacância no quarto trimestre de 2024 foi de 8,99%, apresentando uma redução de 65,4% desde o início de 2020, e o preço pedido nesse período apresentou aumento de 35,1%.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 68 condomínios e 3,41 milhões m² de área locável no quarto trimestre de 2024, sendo 551 mil m² de novo estoque entregue no ano. A taxa de vacância foi superior a 10%, algo que não acontecia desde o primeiro trimestre de 2021. 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

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 vencimento 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.

O Fundo encerrou o mês de janeiro 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. O prazo da oferta é de 180 dias. Até o final de o encerramento de outubro foi integralizado 33% da oferta, totalizando R\$ R\$ 11.433.190,00.

Emissão	Subscrito	Integralizado	A Integralizar	Chamado %
1ª Emissão	R\$ 24.000.000,00	R\$ 24.000.000,00	-	100%
2ª Emissão	R\$ 50.372.770,00	R\$ 50.372.770,00	-	100%
3ª Emissão	R\$ 153.245.250,00	R\$ 153.245.250,00	-	100%
4ª Emissão	R\$ 35.000.000,00	R\$ 11.433.190,00	R\$ 23.566.810,00	33%
Total	R\$ 262.618.020,00	R\$ 239.051.210,00	R\$ 23.566.810,00	-

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 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. 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 10 de dezembro de 2024 o Fundo concluiu a aquisição de 5.001.000 cotas do Parque Anhanguera FII (PQAG11), equivalente a aproximadamente 35,74% 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.



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 m² 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.

O Fundo fará jus ao rendimento gerado pela totalidade das Cotas Ofertadas conforme termos e condições definidos nos documentos da Oferta Secundária. Considerando, ainda, a carteira de investimentos do Fundo e as expectativas de receitas e despesas do Fundo, o rendimento médio projetado para os próximos 12 (doze meses) é de R\$ 0,104 por cota.

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. Neste mês de janeiro, 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 janeiro de 2025, considerando as 23.905.121 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de fevereiro 2025, aos detentores de cotas em 31 de janeiro 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	janeiro-25	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.935.317	0,08	11.705.415	0,15
Receitas de Locação	395.007	0,02	2.431.091	0,03
Complemento de Renda	2.929	0,00	4.650.954	0,06
Receitas de Áreas Comuns	3.742	0,00	22.450	0,00
FII's Estratégicos - Rendimento	1.533.640	0,06	4.600.920	0,06
Outras Receitas	63.046	0,00	176.542	0,00
Fundos de Renda Fixa	63.046	0,00	176.542	0,00
Total de Receitas	1.998.363	0,08	11.881.957	0,16
Despesas Operacionais	(35.985)	(0,00)	(172.557)	(0,00)
Despesas Imobiliárias	(284.895)	(0,01)	30.217	0,00
Total de Despesas	(320.880)	(0,01)	(142.340)	(0,00)
Resultado Operacional	1.677.483	0,07	11.739.616	0,16
Resultado Total	1.677.483	0,07	11.739.616	0,16
Rendimento Recibos Emissão	-	-	571.171	-
Rendimento HGBL	1.721.169	0,072	10.673.565	0,14

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.

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.

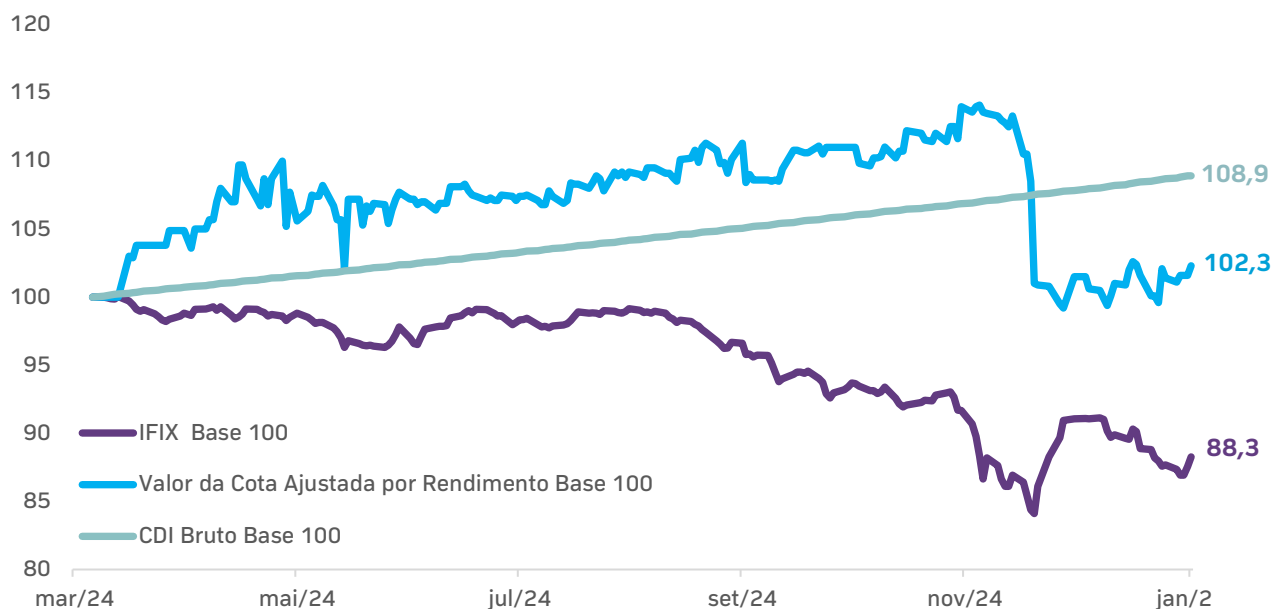
Cota Aquisição (R\$)	janeiro-25	2025	Início
Cota Aquisição (R\$)	8,90	8,90	10,00
Renda Acumulada	1,2%	1,2%	13,6%
Ganho de Capital Líq.	-0,3%	-0,3%	-11,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,9%	0,9%	2,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	10,9%	10,9%	3,0%
% CDI Líquido	105,5%	105,5%	32,7%
Retorno Total Bruto	0,9%	0,9%	2,3%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-11,7%
% do IFIX	-	-	-

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.



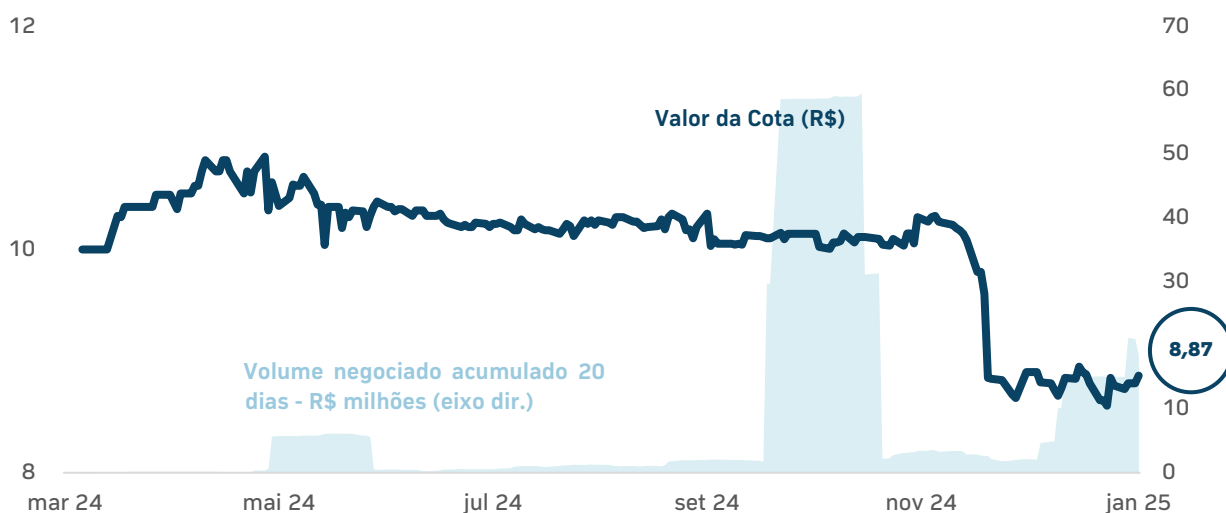
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 8,87 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 212,04 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 9,18. Desde o início das negociações, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões.

Negociação B3	janeiro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	95%
Volume negociado (R\$ milhões)	21,26	21,26	95,69
Giro (em % do total de cotas)	10,23%	10,23%	90,92%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

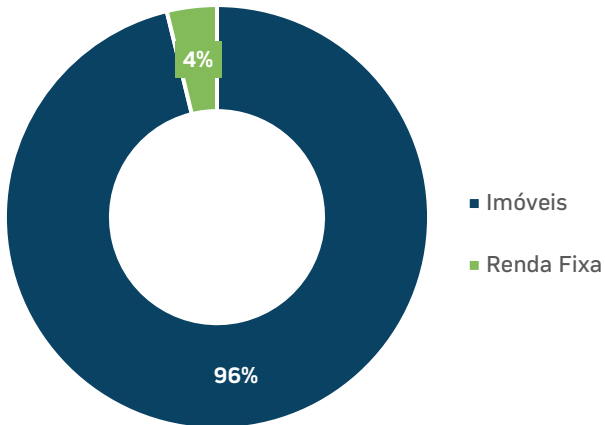


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

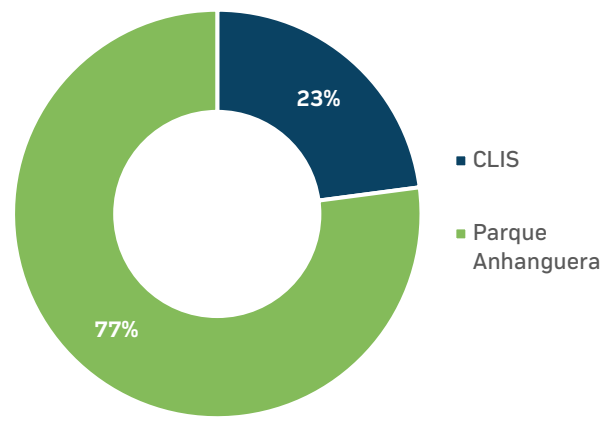
DIVERSIFICAÇÃO

DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS
(% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

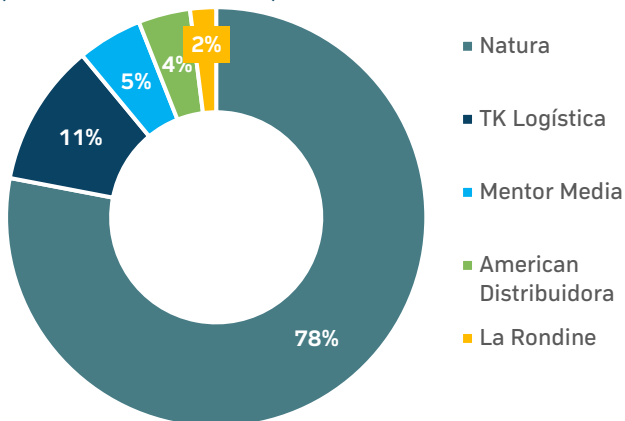
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
2	46.873,07 m ²	0%

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

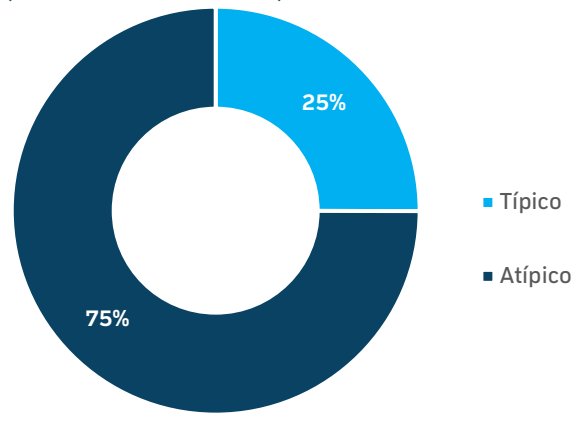
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

LOCATÁRIOS
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

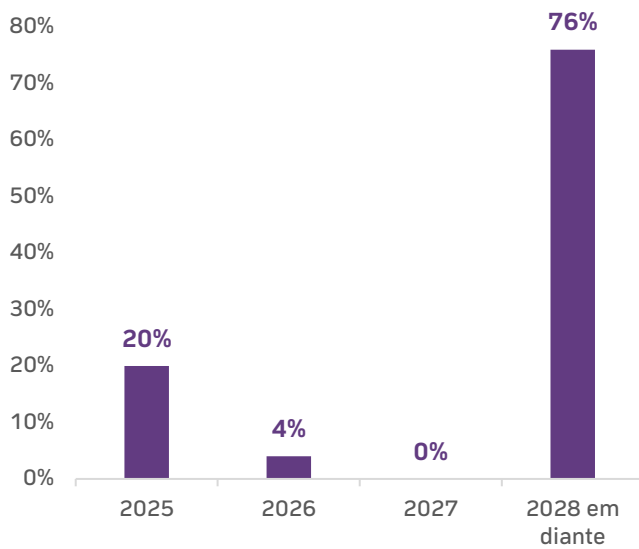
MODALIDADE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)



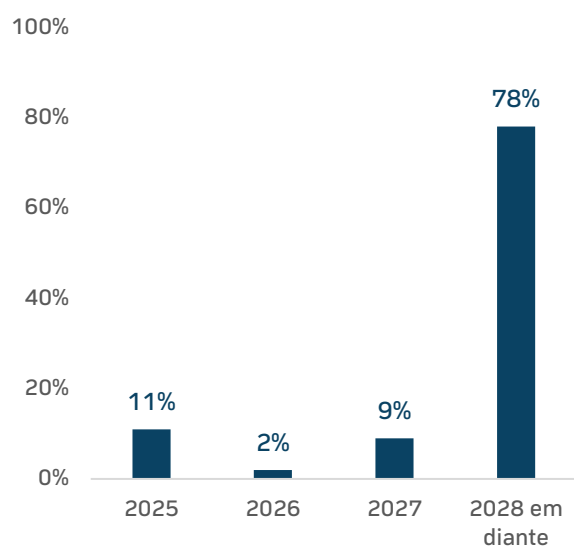
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.



REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)



TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



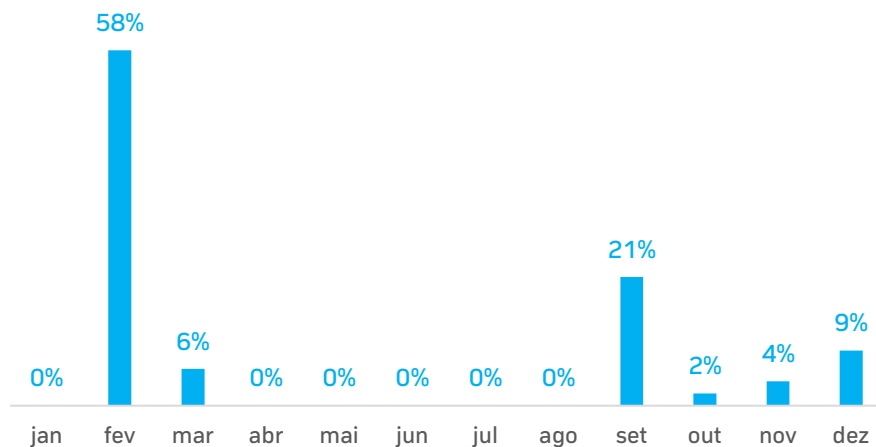
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. ***Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

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.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



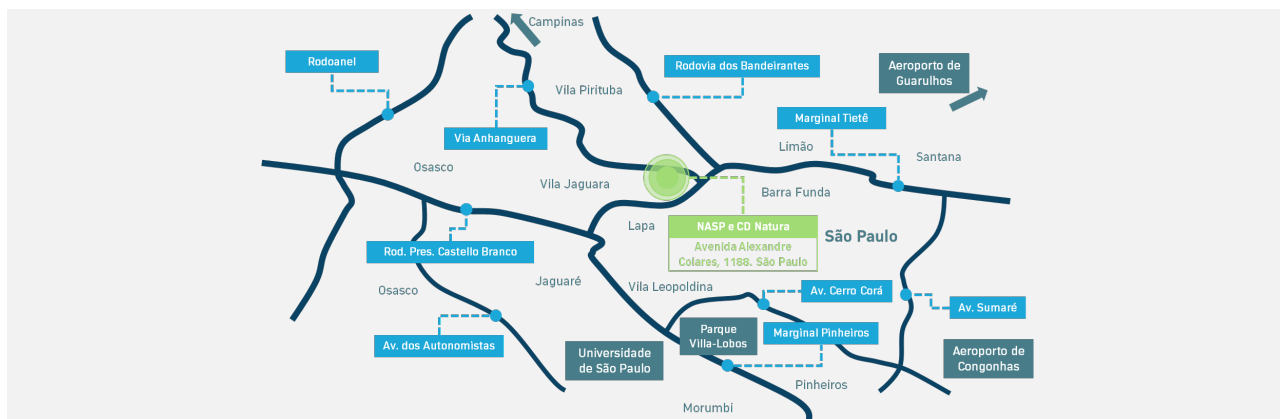
Fonte: Hedge

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

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

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 m ²		
Área construída	27.522,72 m ²	5.136,54 m ²	32.276,98 m ²
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824		
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 **13 de dezembro 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CAPRIGHT BRASIL LTDA., resultando em valor 0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **06 de dezembro de 2024**, 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), que nesta data foi reapresentado o Prospecto Definitivo, com o Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta alterado em decorrência da prorrogação do Período de Coleta de Intenções de Investimento até 18 de março de 2025, com a consequente prorrogação das demais datas do Cronograma Indicativo. Nos termos do art. 69, §1º, da Resolução CVM 160, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e/ou Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tiverem aderido à Oferta serão imediatamente comunicados a respeito da modificação da Oferta diretamente por correio eletrônico para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta (“Período de Retratação”), presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Os Investidores que se manifestarem pela desistência serão reembolsados dos valores até então integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta (“Critérios de Restituição de Valores”). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo às Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Em **28 de novembro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“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 sob 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, 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”), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada acima, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e determinadas



instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder (“Participantes Especiais” e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), comunicou ao mercado o encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) (“Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”). De acordo com as informações recebidas da HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de escriturador do Fundo (“Escriturador”), durante o Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional foram subscritas e integralizadas 878 (oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 8.604,40 (oito mil, seiscentos e quatro reais e quarenta centavos), considerando o Preço por Cota (conforme definido no Prospecto Definitivo). Sendo assim, foram subscritas e integralizadas, até o momento, no Período de Exercício do Direito de Preferência e no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, 25.992 (vinte e cinco mil, novecentas e noventa e duas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 254.721,60 (duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e vinte e um reais e sessenta centavos), considerando o Preço por Cota, restando, portanto, 12.474.008 (doze milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil, oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 122.245.278,40 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta centavos), considerando o Preço por Cota, que poderão ser subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta, incluindo aqueles que enviarem termos de aceitação da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções (“Novas Cotas Remanescentes”).



DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

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. 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