

Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



FEVEREIRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	7
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	11
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	13
PARQUE ANHANGUERA	15
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	17
DOCUMENTOS	18



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\$ 9,39

COTA DE MERCADO

R\$ 8,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 210,37 MM

QUANTIDADE DE COTAS

23.905.121

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.261

ABL PRÓPRIA*

46,9 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.

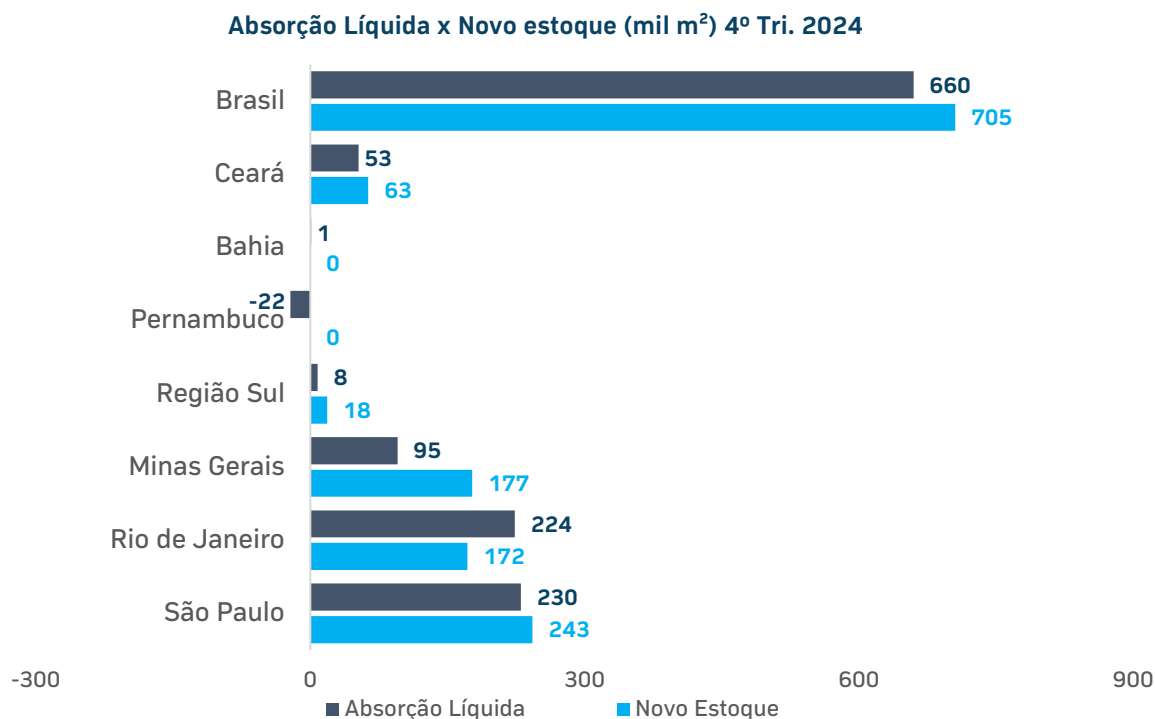
RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

*Fonte: Hedge. Data base: fevereiro-25.

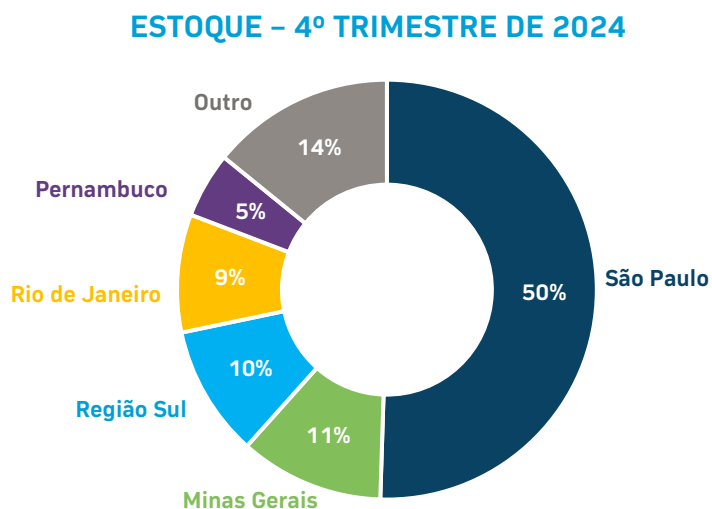
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o quarto trimestre de 2024 foram 12,3 milhões m² entregues 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.



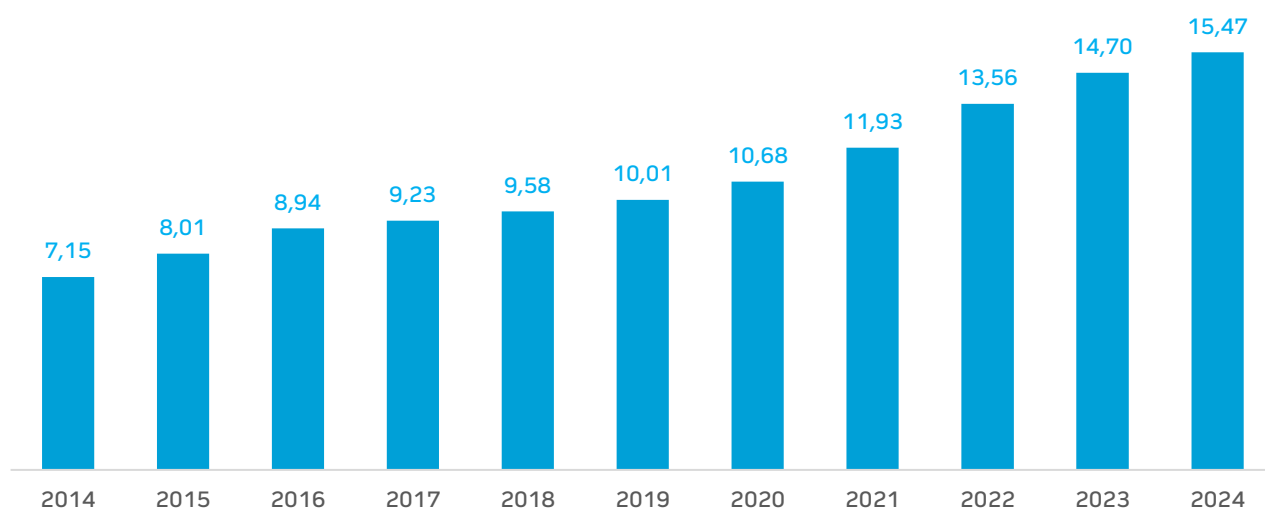
Fonte: Buildings/Hedge.

São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido por Minas Gerais e a Região do Sul do Brasil. O estoque nacional cresceu 60,1% desde o início de 2020, atingindo mais de 31 milhões de m² em condomínios logísticos.



Fonte: Buildings/Hedge.

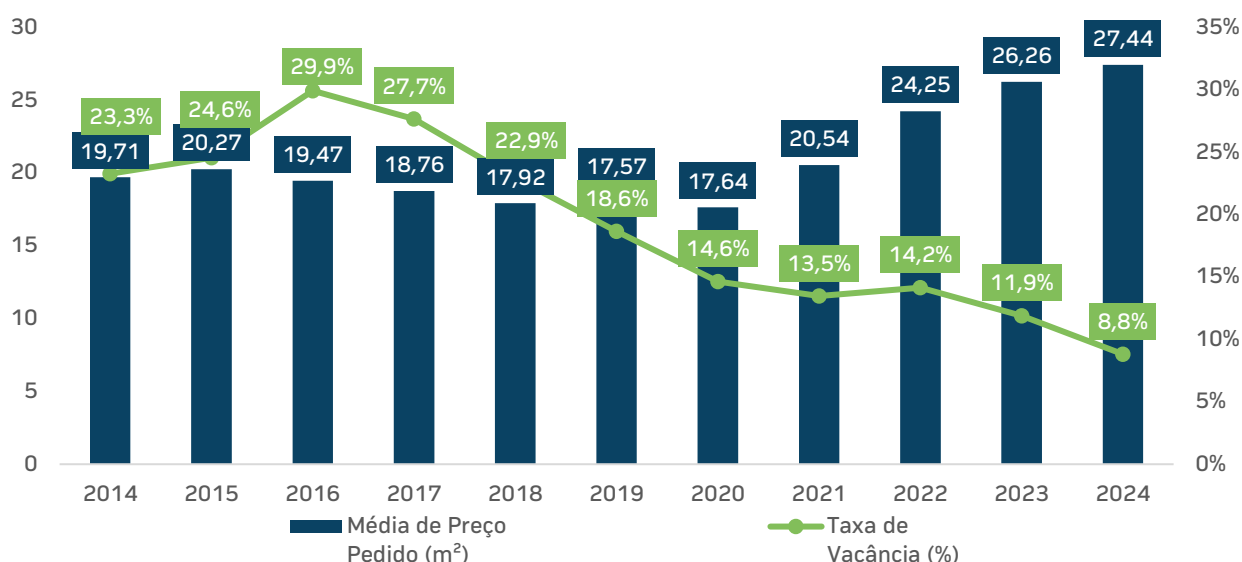
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM m²):



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 foi de 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):



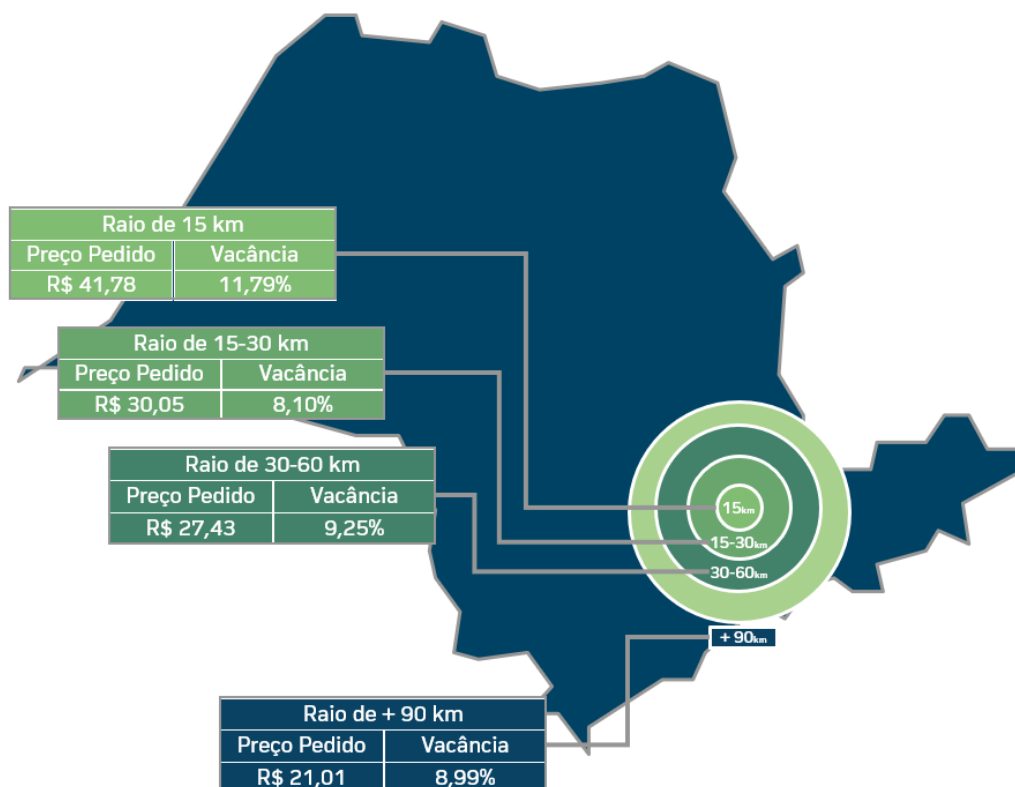
Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo, o raio de até 15 km possui os preços mais elevados e, 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 50,8%, apresentando no quarto trimestre de 2024 o percentual de 11,79% de taxa de vacância.

No raio de 15-30 km, concentra-se 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 quarto trimestre teve a entrega de mais de 134 mil m² de novo estoque.

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%, com 9,25% no último trimestre. 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.

As empresas continuaram a buscar ativos de qualidade com alta eficiência para instalar seus centros de distribuição, dando continuidade ao processo de crescimento e consolidação do mercado com foco principal em determinadas regiões que deverão começar a experimentar maior redução nos níveis de vacância e, possivelmente, incremento nos valores de aluguel.

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

Para distâncias entre 30-60km, do primeiro trimestre de 2020 até o quarto trimestre de 2024, a entrega de novos estoques foi de 2,22 mm m² e a absorção líquida de 2,36 mm m², resultando na queda da taxa de vacância em 51,6% desde o início de 2020. Seguido dessa queda, no mesmo período, o valor do preço pedido subiu 46,9%.

No raio acima 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 12%, algo que não acontecia desde o segundo trimestre de 2020. 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 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.

O Fundo encerrou o mês de fevereiro 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 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 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.

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 fevereiro de 2025, considerando as 23.905.121 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 18 de março 2025, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro 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	Fevereiro-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	2.142.039	0,09	4.077.356	0,09
Receitas de Locação	604.658	0,03	999.664	0,02
Complemento de Renda	-	-	2.929	0,00
Receitas de Áreas Comuns	3.742	0,00	7.483	0,00
FILs Estratégicos - Rendimento	1.533.640	0,06	3.067.280	0,06
Outras Receitas	64.680	0,00	127.726	0,00
Fundos de Renda Fixa	64.680	0,00	127.726	0,00
Total de Receitas	2.206.719	0,09	4.205.082	0,09
Despesas Operacionais	(124.095)	(0,01)	(160.080)	(0,00)
Despesas Imobiliárias	68.220	0,00	(216.675)	(0,00)
Total de Despesas	(55.875)	(0,00)	(376.755)	(0,01)
Resultado Operacional	2.150.844	0,09	3.828.327	0,08
Resultado Total	2.150.844	0,09	3.828.327	0,08
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HGBL	1.721.169	0,072	3.442.337	0,07

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

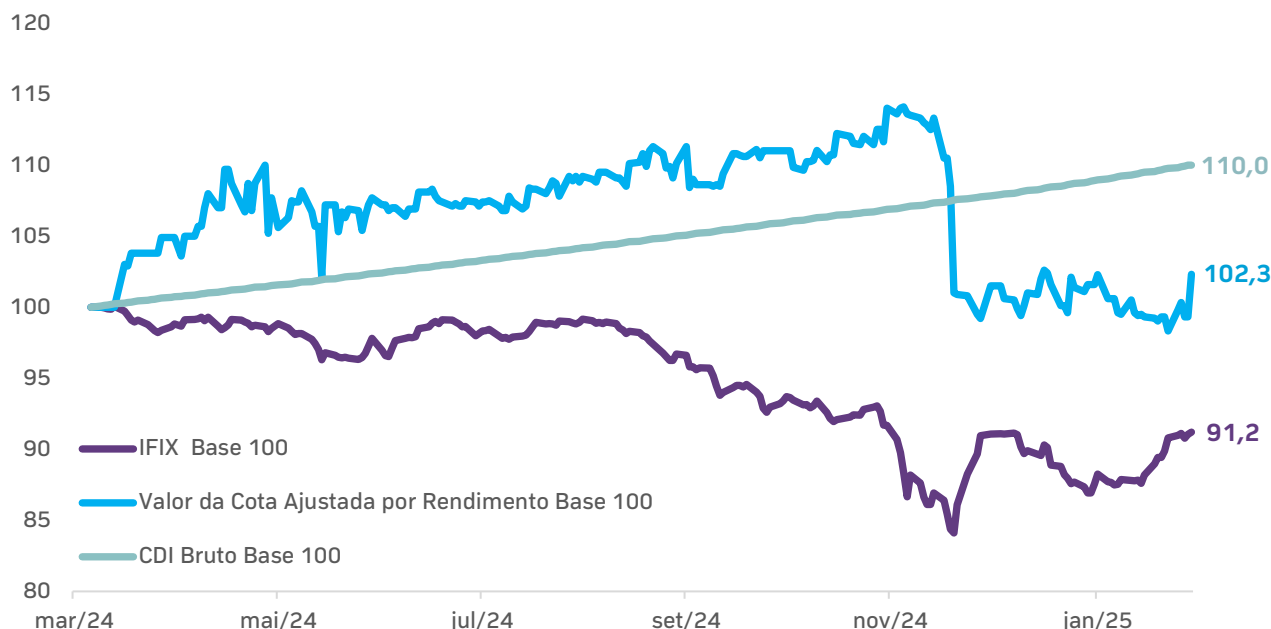
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 20 de março de 2024 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de 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\$)	fevereiro-25	2025	Início
Cota Aquisição (R\$)	8,87	8,90	10,00
Renda Acumulada	0,8%	2,0%	14,3%
Ganho de Capital Líq.	-0,8%	-1,1%	-12,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,0%	0,9%	2,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	0,3%	5,7%	2,8%
% CDI Líquido	2,7%	54,8%	29,7%
Retorno Total Bruto	0,0%	0,9%	2,3%
IFIX	3,3%	0,2%	-8,8%
% do IFIX	0,7%	552,1%	-

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.



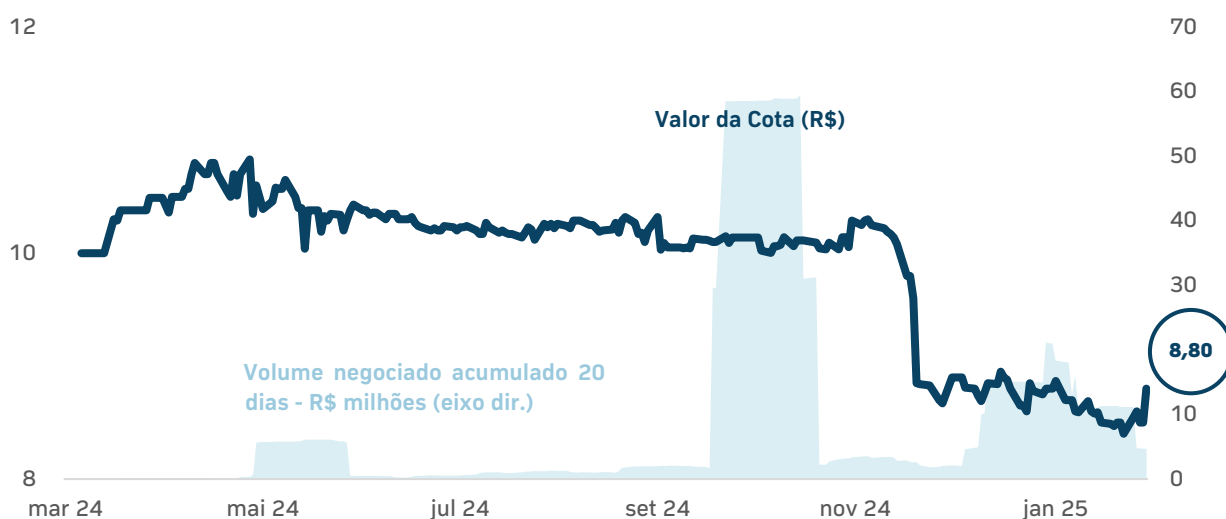
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 8,80 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 210,37 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 9,39. Desde o início das negociações, o Fundo esteve presente em 96% dos pregões.

Negociação B3	fevereiro-25	2025	Início
Presença em pregões	100%	100%	96%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,68	25,94	100,38
Giro (em % do total de cotas)	2,29%	12,52%	86,32%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

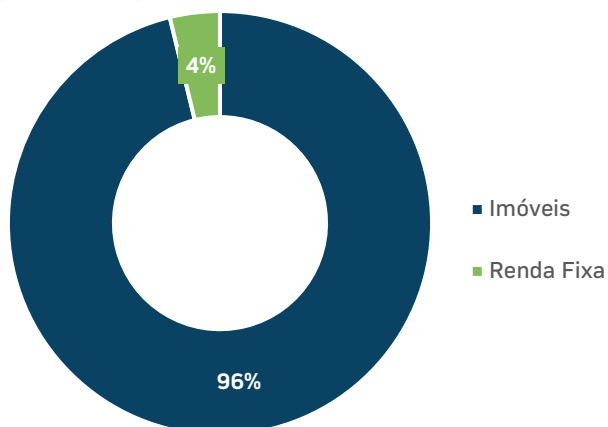


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

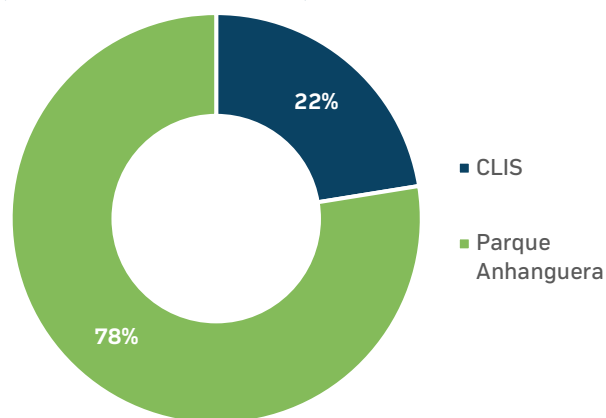
DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis
2

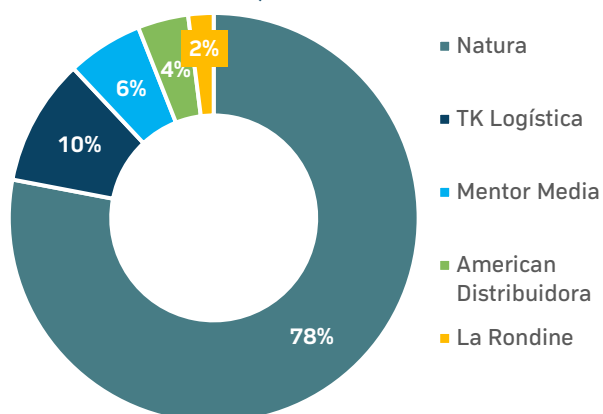
Área bruta locável
46.873,07 m ²

Vacância física
0%

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

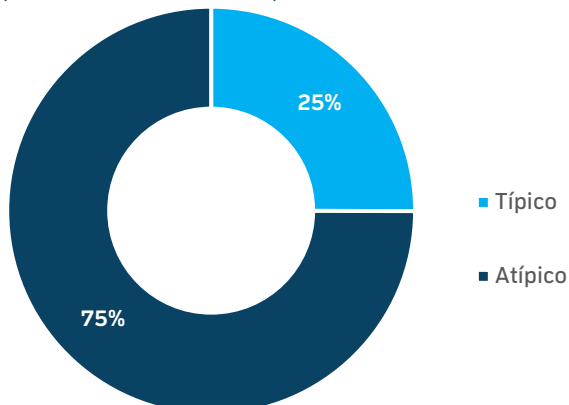
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

LOCATÁRIOS
(% da Renda Imobiliária)



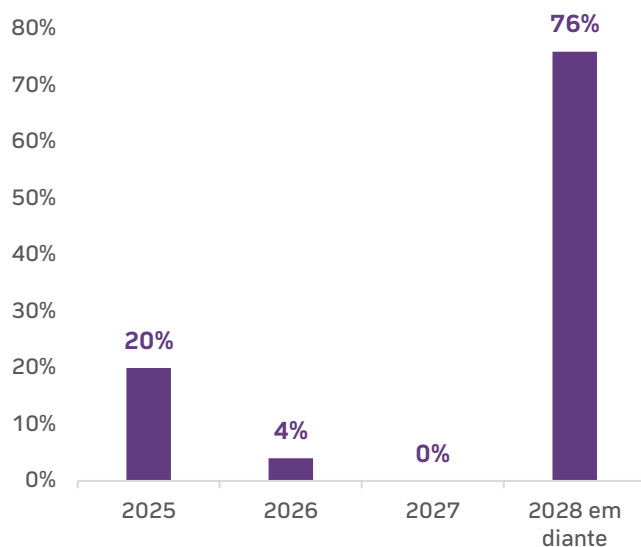
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

MODALIDADE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)

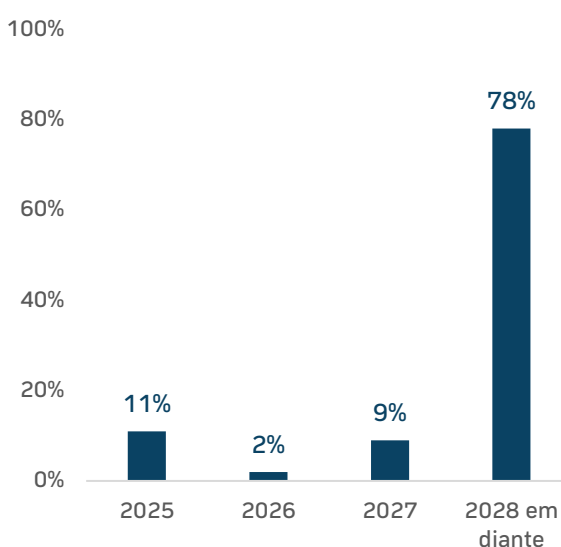


Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)



TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



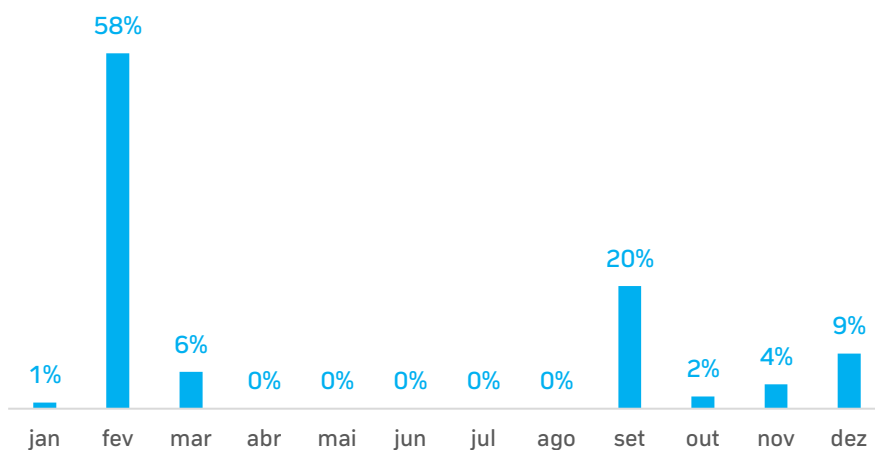
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. ***Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



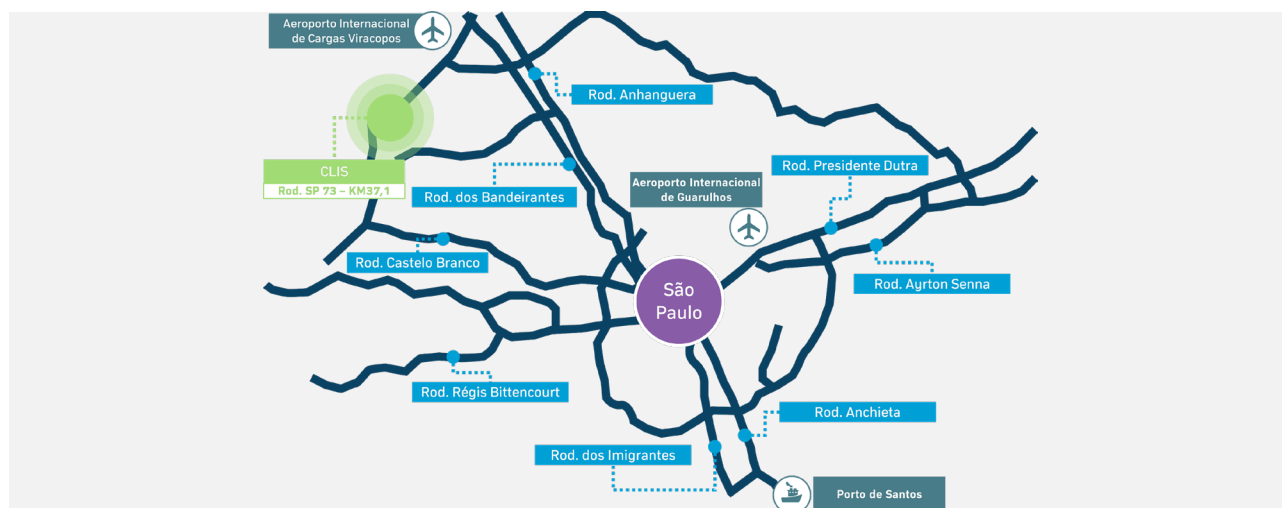
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. ***Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

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

SOBRE O ATIVO

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

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



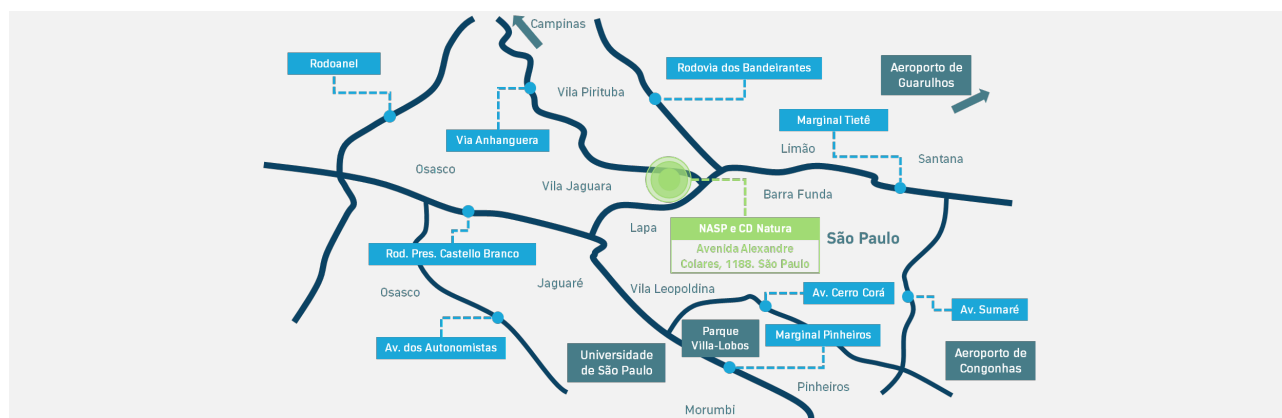
Fonte: Hedge

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 23,83%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m²	ÁREA CONSTRUÍDA 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 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	1.824		
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		

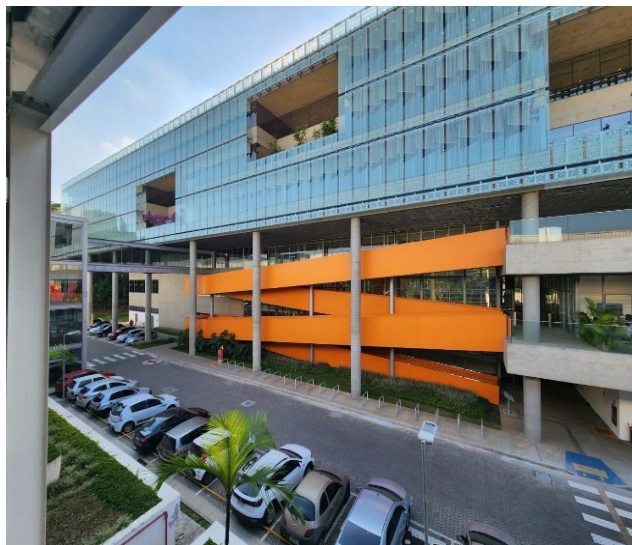
SOBRE O ATIVO

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.

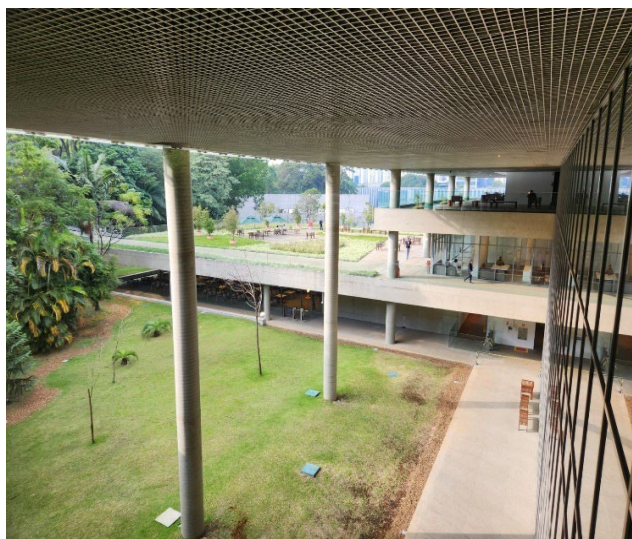
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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 externalizar 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 **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.

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.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação
ANBIMA

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



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

hedgeinvest.com.br