hedge.
INVESTMENTS

Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11

MAIO 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 14

PARQUE ANHANGUERA 16

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES 18

DOCUMENTOS 19

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$ 9,15

COTA DE MERCADO
R$ 8,70

VALOR DE MERCADO
R$ 218,7 MM

QUANTIDADE DE COTAS
25.135.505

QUANTIDADE DE COTISTAS
4.763

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.

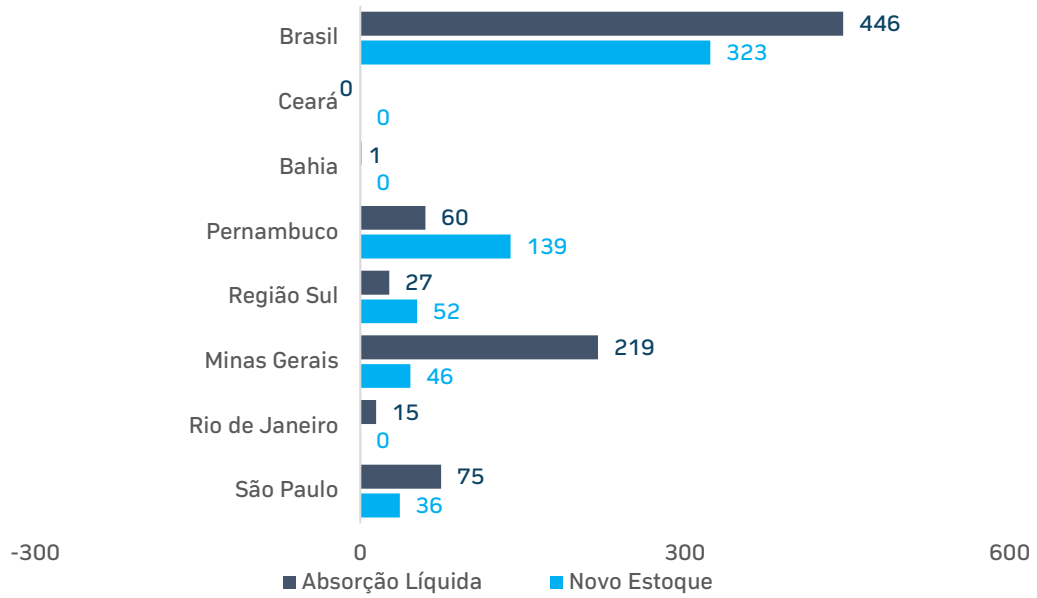
*Fonte: Hedge. Data base: maio-25.

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

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

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o primeiro trimestre de 2025 foram 12,6 milhões m² entregues por todo Brasil e uma absorção líquida de 13,1 milhões de m² no mesmo período. No primeiro trimestre de 2025 a média da taxa de vacância das classes A, AA e AAAA no Brasil foi de 8,00%, uma redução de 19,3% comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, e a menor registrada em 24 meses. O contínuo crescimento do e-commerce e a necessidade de operações logísticas eficientes devem sustentar a demanda por esses espaços, mantendo a tendência positiva observada desde o início da pandemia (primeiro trimestre de 2020).

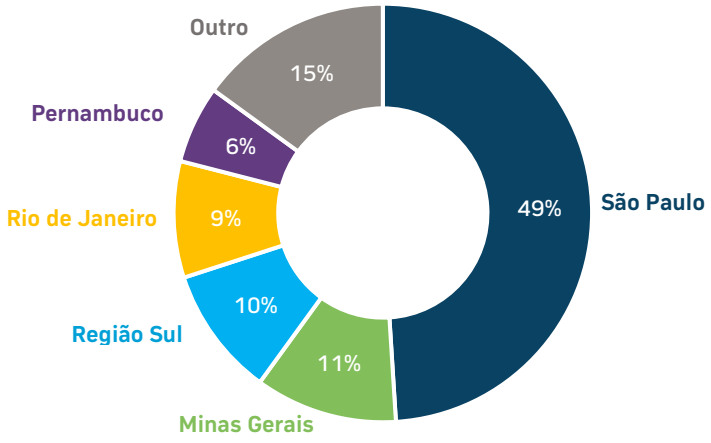
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 1º Tri. 2025



Fonte: Buildings/Hedge.

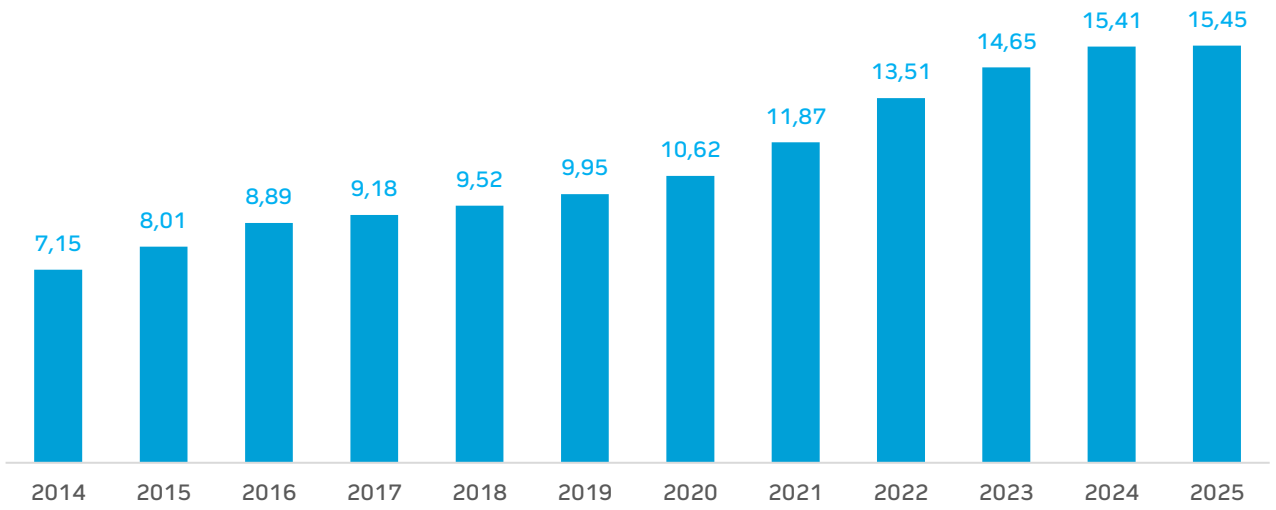
São Paulo representa 49% do mercado nacional, seguido por Minas Gerais e a Região do Sul do Brasil. O estoque nacional cresceu 61,3% desde o início de 2020, atingindo mais de 31,4 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 1º TRIMESTRE DE 2025



Fonte: Buildings/Hedge.

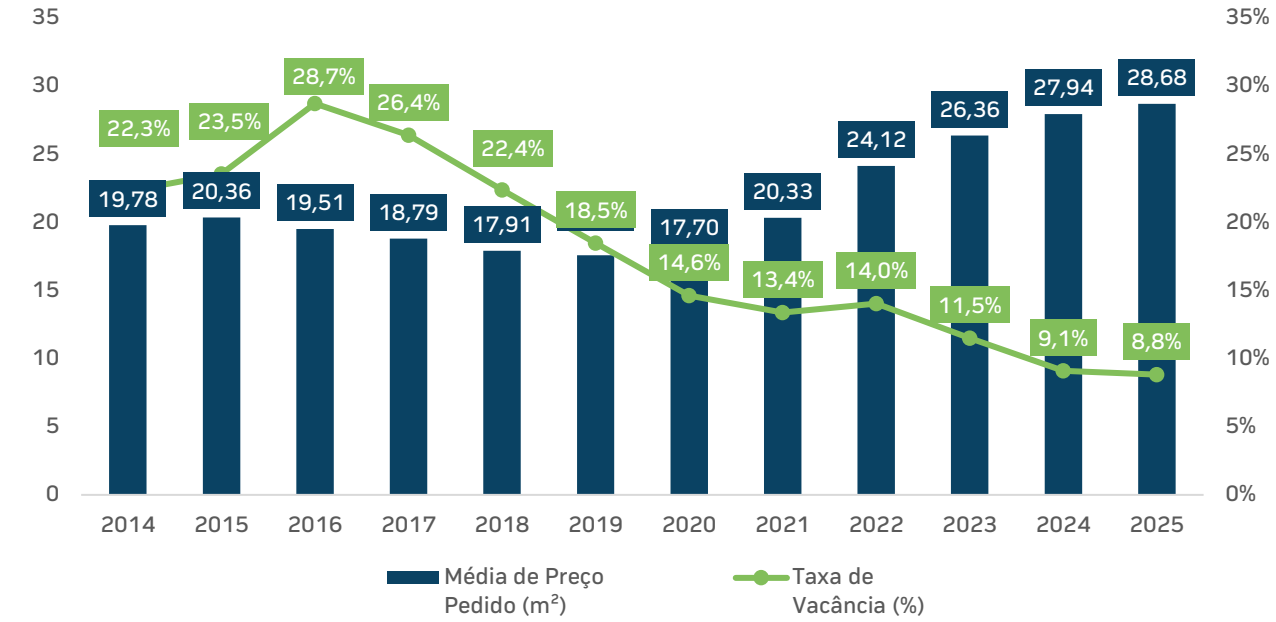
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No primeiro trimestre de 2025 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 8,82%, comparando aos números do primeiro trimestre de 2024 houve uma queda de 26,5%, reflexo da diminuição em 50% da entrega de novos estoques dos últimos 4 semestres, comparado aos 4 trimestres anteriores. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo nos últimos quatro trimestres foi de 602 mil m² e a absorção líquida foi de 998 mil m².

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



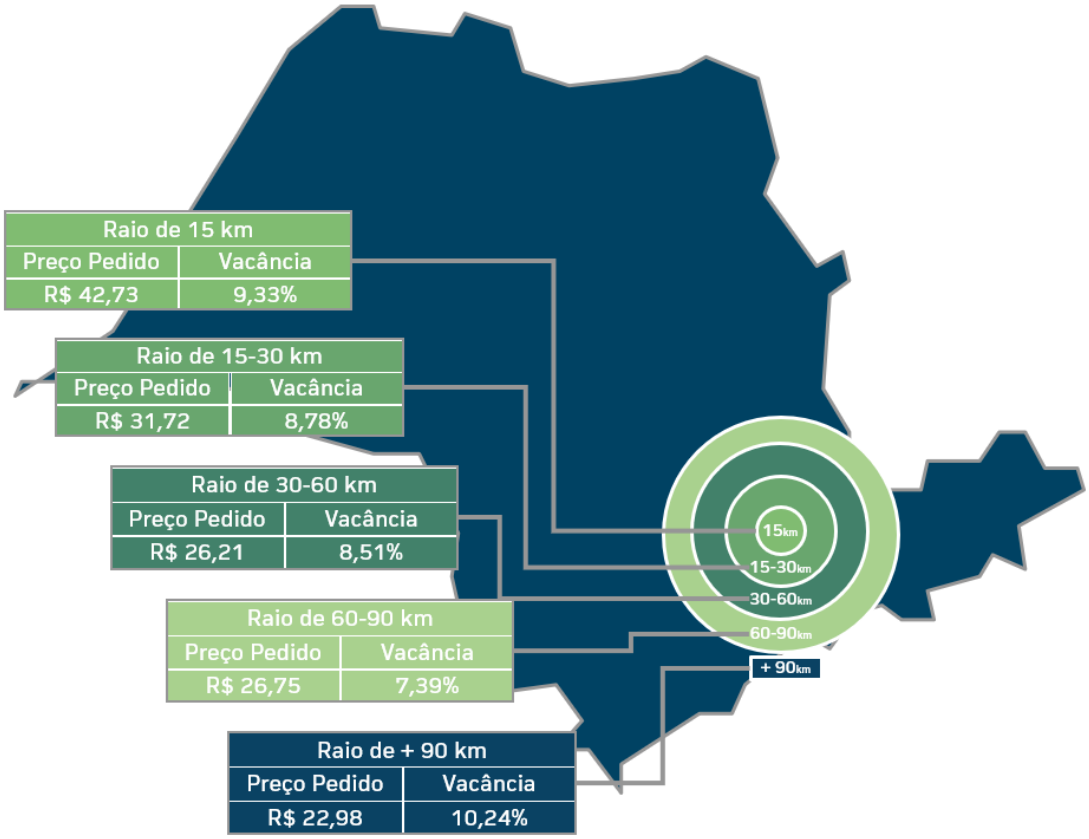
Fonte: Buildings/Hedge.

Ao realizar uma análise detalhada das diferentes regiões do estado de São Paulo, observa-se que o raio de até 15 km apresenta os preços mais elevados para galpões logísticos. Além da proximidade, que é um fator atrativo para as empresas, a oferta de estoques na região permanece limitada. A média de preços por metro quadrado nesta área é de R$ 42,73. Nos últimos quatro trimestres, foram entregues aproximadamente 14,2 mil m² de novos espaços logísticos, enquanto a absorção líquida no mesmo período foi de 51,9 mil m². Esse cenário

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

A região com raio de 15 km a 30 km de São Paulo foi a que apresentou o maior volume de entrega de novos estoques A-AAA nos últimos quatro trimestres, totalizando 304 mil m². No entanto, registrou, pelo segundo trimestre consecutivo, um aumento na taxa de vacância. Apesar disso, essas áreas continuam sendo altamente procuradas devido à sua localização estratégica, que oferece boa proximidade aos principais centros urbanos. A taxa de vacância permanece abaixo de 10% desde o segundo trimestre de 2023, acumulando 956 mil m² de absorção líquida positiva no período. No primeiro trimestre de 2025, o preço médio pedido na região foi de R$ 31,72/m², o maior preço registrado, e a taxa de vacância atingiu 8,78%.

No raio de 30-60 km, região que concentra o maior estoque total do estado, a entrega de novos estoques desacelerou e, pelo segundo trimestre consecutivo, apresenta uma taxa de vacância abaixo de 10%, de 8,51% no primeiro trimestre de 2025. A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades mais distantes da Capital, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.



Fonte: Buildings/Hedge.

Em 2025, o estado de São Paulo teve a entrega de apenas 36,4 mil m² de novos galpões logísticos. As empresas continuam buscando ativos de alta qualidade e eficiência para instalar seus centros de distribuição, o que reflete a continuidade do crescimento e da consolidação do mercado. Algumas regiões específicas devem começar a ver uma redução maior na taxa de vacância e, possivelmente, um aumento nos preços de aluguel à medida que a demanda por esses espaços aumenta.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 70 condomínios e 3,41 milhões m² de área locável no primeiro trimestre de 2025, sendo 46 mil m² de novo estoque entregue no ano. A taxa de vacância foi inferior a 8%, devido a absorção líquida de 219,4 mil m², algo que não acontecia desde o quarto trimestre de 2023. A atividade construtiva do Estado segue forte, confirmando Minas Gerais com o posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado, com patamares superiores a R$ 27/m².

PRINCIPAIS DESTAQUES

Em 30 de novembro de 2024, foi realizada a devolução dos módulos 4 e 5 do CLIS, totalizando 2.348 m² de área locável, o que representa 7,5% da área total do imóvel. Em janeiro de 2025, o Fundo firmou contrato provisório com uma empresa já locatária do empreendimento, com vigência até 30 de abril, posteriormente prorrogada para 30 de junho. Em junho, o Fundo firmou contrato definitivo de locação com a mesma empresa com início de vigência em 1º de julho de 2025 e prazo de 42 meses.

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

ASSEMBLEIA E EMISSÃO DE COTAS

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

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

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

Em 31 de julho de 2024 foi encerrada a quarta emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas 3.500.000 de cotas, equivalente a R$ 35.000.000,00, considerando o R$ 10,00 preço por cota. Após a da data da primeira integralização de Novas Cotas, o valor atualizado das Novas Cotas corresponderá ao valor patrimonial da cota do Fundo do último dia útil do mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme respectiva chamada de capital. O prazo da oferta é de 180 dias. Até o final de o encerramento de abril de 2025 foi integralizado 65% da oferta, totalizando R$ 22.763.390,16.

Emissão	Subscrito (R$)	Integralizado (R$)	A Integralizar (R$)	Chamado %
1ª Emissão	24.000.000,00	24.000.000,00	-	100%
2ª Emissão	50.372.770,00	50.372.770,00	-	100%
3ª Emissão	153.245.250,00	153.245.250,00	-	100%
4ª Emissão	35.000.000,00	22.763.390,16	12.236.609,84	65%
Total	**262.618.020,00**	**251.072.441,19**	**11.545.578,81**	**-**

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

Em 27 de junho de 2024 o Fundo concluiu a aquisição de 1.667.000 cotas do Parque Anhanguera FII (PQAG11) através de oferta pública secundária de cotas do PQAG11 (“Oferta Secundária”), pelo valor total de R$99.436.550,00, mediante utilização dos recursos advindos da segunda e terceira emissão de cotas do Fundo. Em 10 de dezembro de 2024 o Fundo concluiu a aquisição de 1.667.000 cotas do Parque Anhanguera FII (PQAG11 através de oferta pública secundária de cotas do PQAG11 (“Oferta Secundária”), pelo valor total de R$ 99.436.550,00, mediante utilização dos recursos advindos da segunda e terceira emissão de cotas do Fundo.

Atualmente o Fundo possui 3.430.000 cotas de PQAG, equivalente a aproximadamente 24,5% 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 maio de 2025, considerando as 25.135.505 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de junho de 2025, aos detentores de cotas em 30 de maio 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	maio-25	R$/Cota	Semestre	R$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	**1.863.809**	**0,07**	**9.951.886**	**0,08**
Receitas de Locação	247.967	0,01	2.116.909	0,02
Complemento de Renda	-	-	2.929	0,00
Receitas de Áreas Comuns	3.742	0,00	18.708	0,00
FIIs Estratégicos - Rendimento	1.612.100	0,06	7.813.340	0,06
Outras Receitas	**38.739**	**0,00**	**300.646**	**0,00**
Fundos de Renda Fixa	38.739	0,00	300.646	0,00
Total de Receitas	**1.902.548**	**0,08**	**10.252.532**	**0,08**
Despesas Operacionais	(156.367)	(0,01)	(598.179)	(0,00)
Despesas Imobiliárias	27.456	0,00	(136.086)	(0,00)
Total de Despesas	**(128.912)**	**(0,01)**	**(734.265)**	**(0,01)**
Resultado Operacional	**1.773.636**	**0,07**	**9.518.268**	**0,08**
Resultado Total	**1.773.636**	**0,07**	**9.518.268**	**0,08**
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HGBL	**1.809.756**	**0,07**	**8.783.019**	**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 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%.

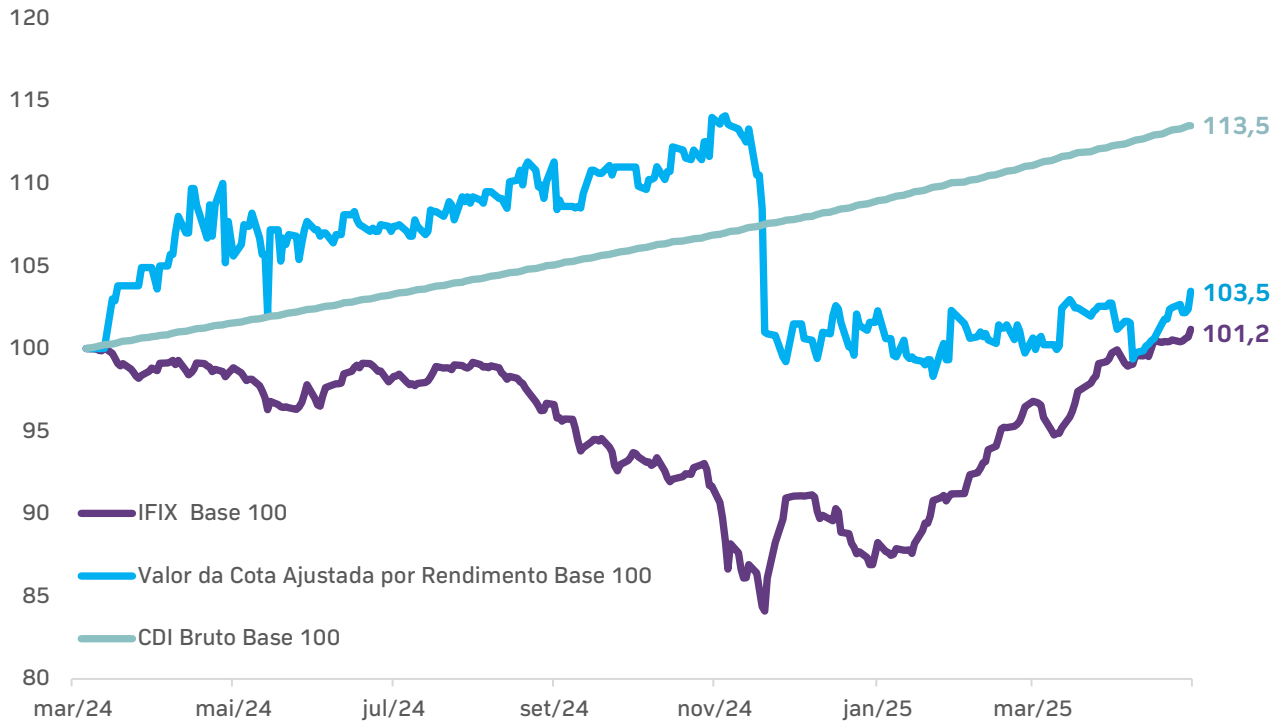
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 20 de março de 2024 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de 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$)	maio-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**8,70**	**8,90**	**10,39**	**10,00**
Renda Acumulada	0,8%	4,5%	14,2%	16,5%
Ganho de Capital Líq.	0,0%	-2,2%	-16,3%	-13,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,8%	2,3%	-2,2%	2,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	10,4%	5,7%	-2,2%	1,9%
% CDI Líquido	**86,1%**	**51,2%**	**-**	**19,7%**
Retorno Total Bruto	**0,8%**	**2,2%**	**-2,0%**	**3,5%**
IFIX	**1,4%**	**11,1%**	**2,4%**	**1,2%**
% do IFIX	**57,4%**	**20,1%**	**-**	**299,6%**

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.



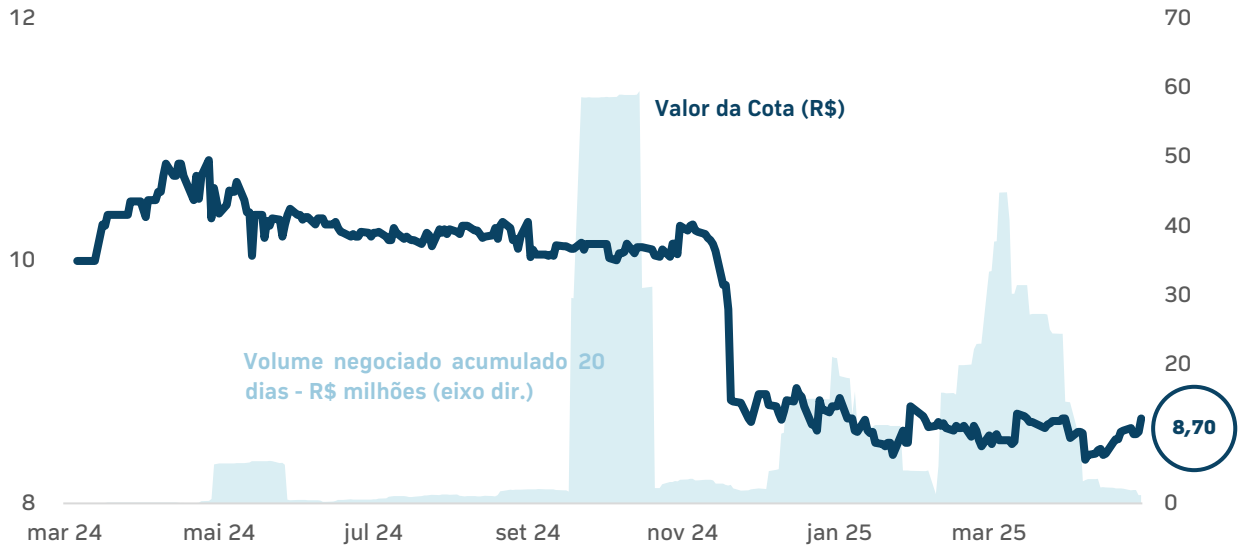
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 8,70 que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 218,7 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 9,15. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	maio-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	1,26	75,28	143,81
Giro (em % do total de cotas)	0,59%	35,82%	92,58%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

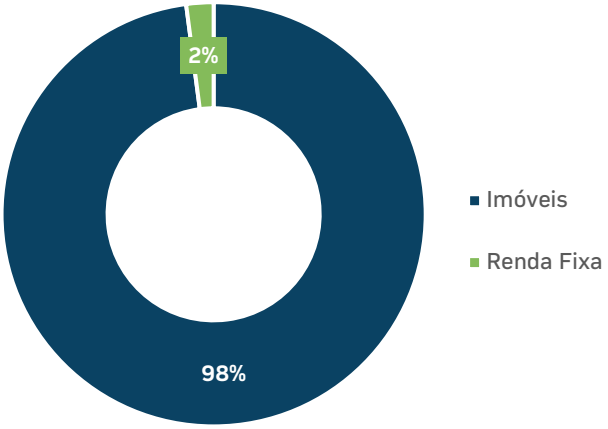


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

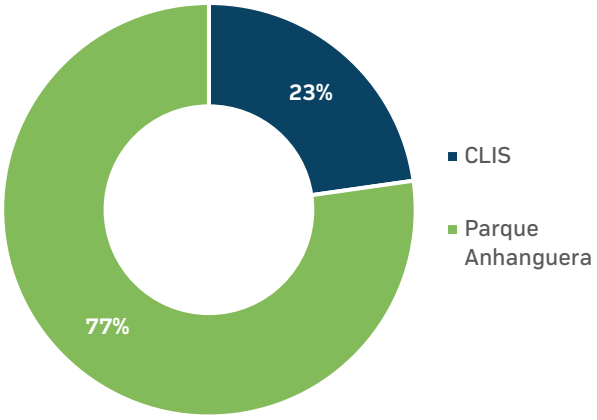
DIVERSIFICAÇÃO

DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS
(% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

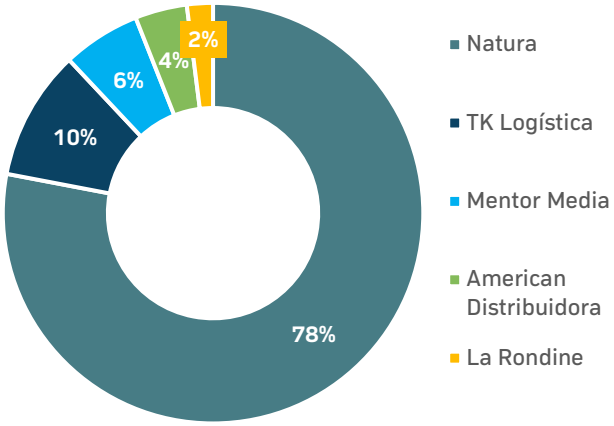
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
2	46.873,07 m²	0%

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

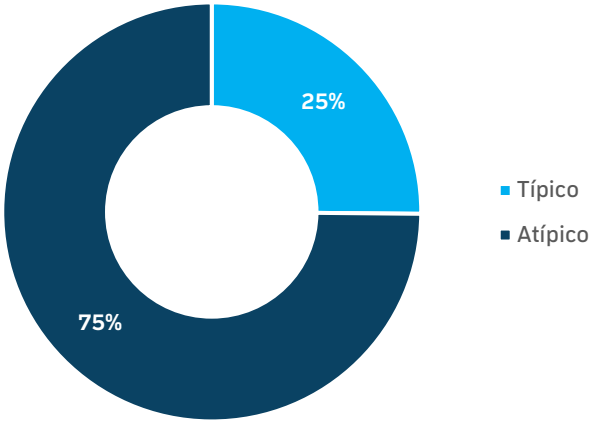
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

LOCATÁRIOS
(% da Renda Imobiliária)



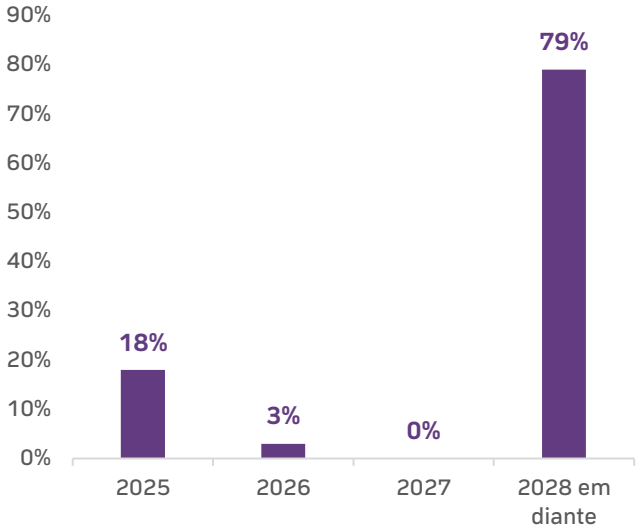
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

MODALIDADE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)



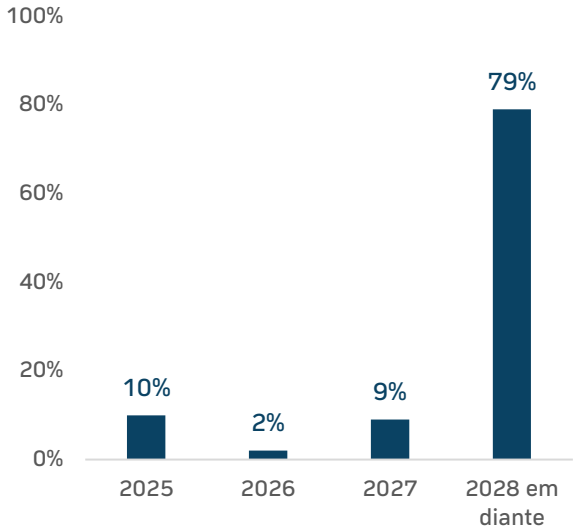
Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)



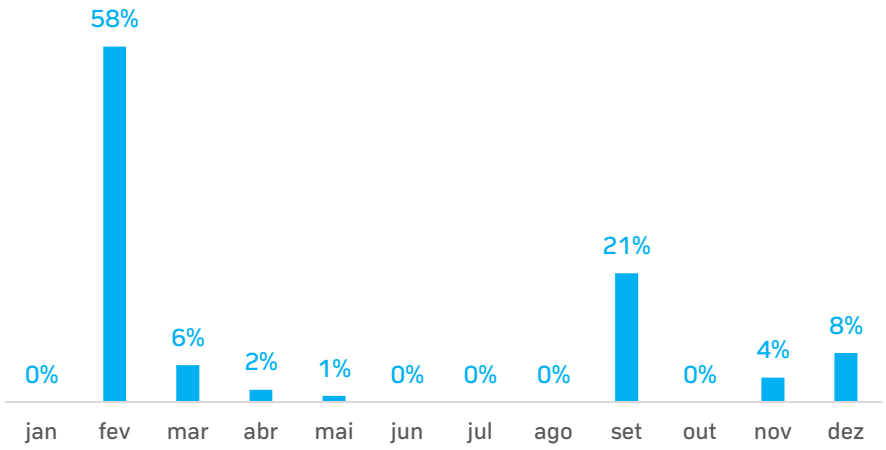
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. ***Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)
100% Contratos Reajustados pelo IPCA



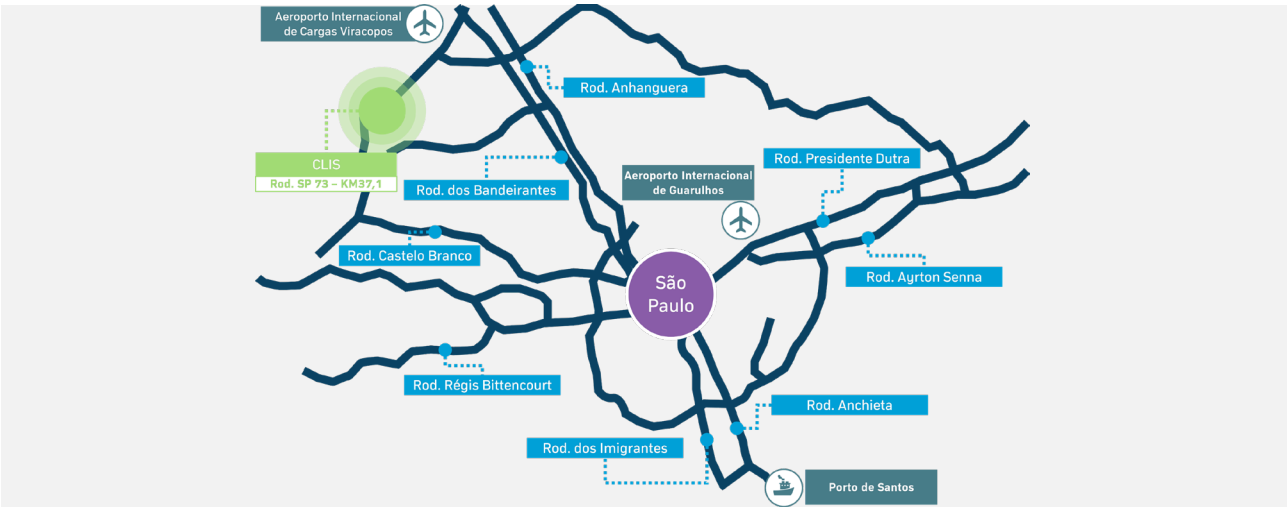
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. ***Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Salto - SP	57.358,03 m²	31.400,00 m²

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 m²
Área construída	31.400,00 m²
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 / m²

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

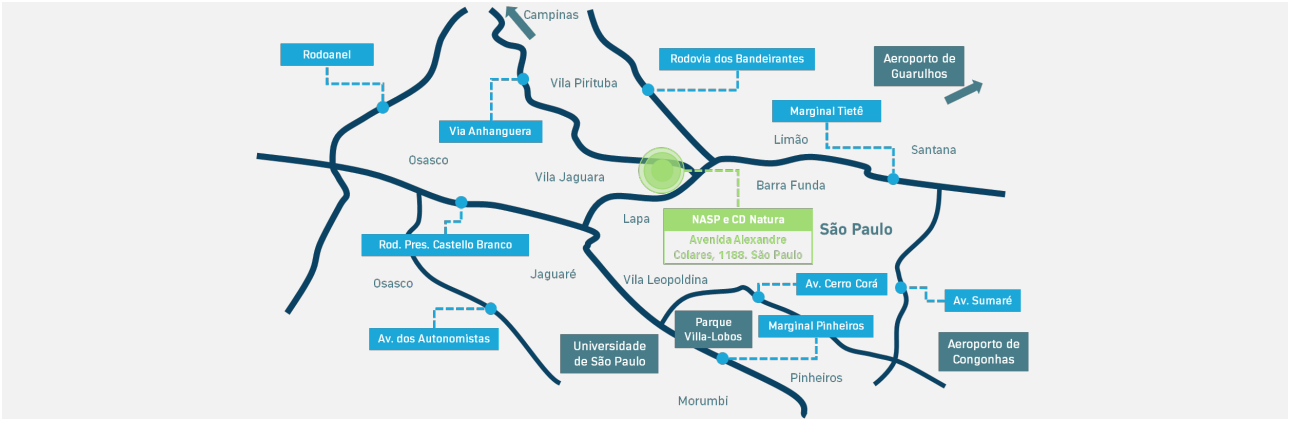
Fonte: Hedge

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	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		

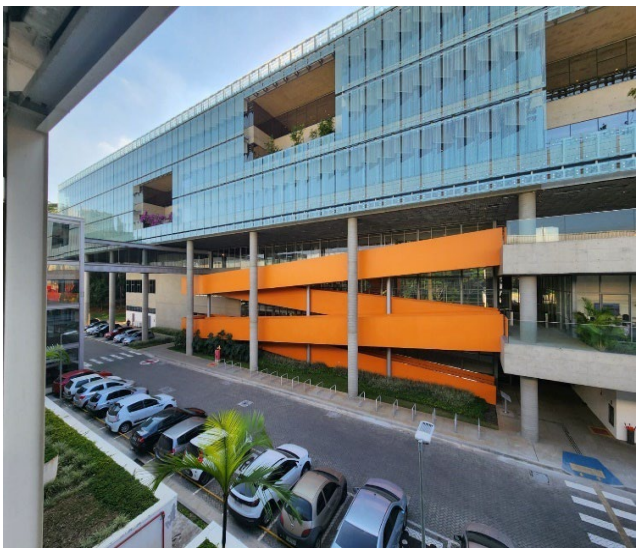
SOBRE O ATIVO

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 **30 de abril de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na 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 2024. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 0,0120% (doze milésimos por cento) de votos favoráveis; 0,0010% (dez milésimos por cento) de abstenções e 0,0003% (três décimos de milésimos por cento) de votos contrários.

Em **28 de março de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de abril de 2025 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Em **18 de março de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388 de 5 de julho de 2018 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), comunicaram no âmbito da oferta pública primária de distribuição da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("5ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), o cancelamento da Oferta, nos termos dos artigos 71 e 73, da Resolução CVM 160, tendo em vista o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta após o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento. Diante do cancelamento da Oferta, os demais eventos previstos no Cronograma Indicativo da Oferta não ocorreram.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente	Demonstrações Financeiras 2024	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