

Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



DEZEMBRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	14
PARQUE ANHANGUERA	16
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	18
DOCUMENTOS	19



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\$ 9,47

COTA DE MERCADO

R\$ 9,44

VALOR DE MERCADO

R\$ 247,9 MM

QUANTIDADE DE COTAS

26.261.802

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.529

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: dezembro-25.

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

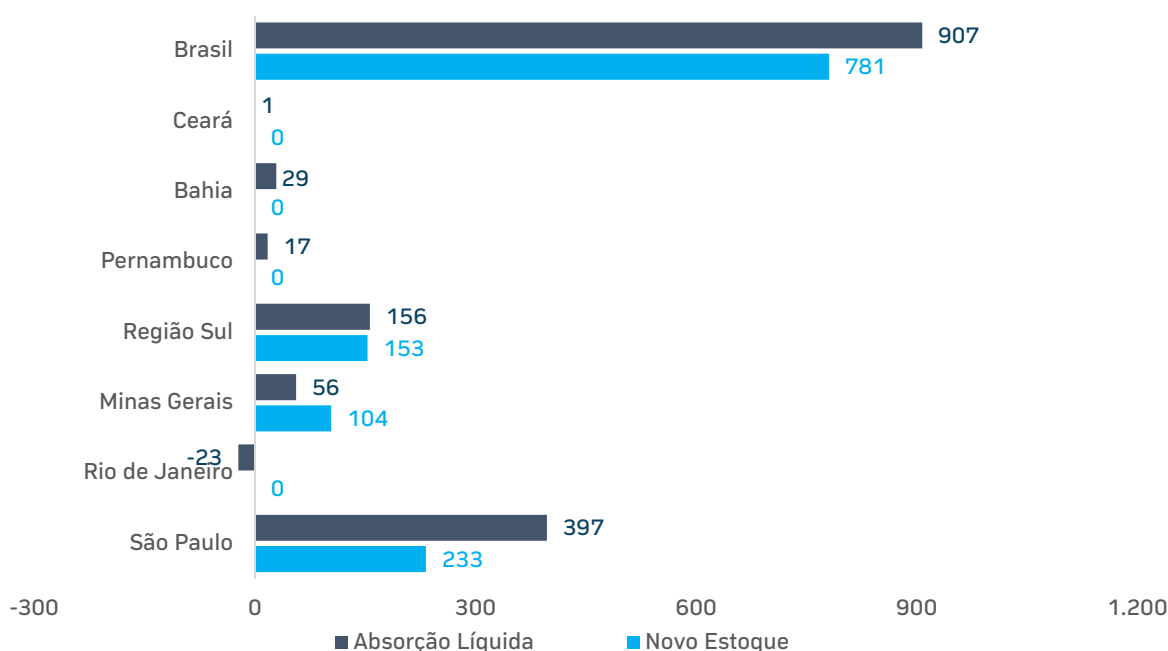
O mercado de galpões logísticos no Brasil tem seguido em 2025 com um desempenho robusto, seguindo a tendência positiva observada ao longo de 2024. A continuidade da demanda forte, principalmente impulsionada pelo crescimento do comércio eletrônico e pela crescente necessidade de eficiência nas operações 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 terceiro trimestre de 2025, foram entregues aproximadamente 14,6 milhões m² de novos empreendimentos em todo o país, enquanto a absorção líquida no mesmo período atingiu de 15,2 milhões de m², evidenciando a balança positiva da demanda frente à oferta.

No terceiro trimestre de 2025, a taxa média de vacância das classes A, AA e AAA no Brasil foi de 7,5%, representando uma redução de 10,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e configurando o menor patamar da série histórica.

A combinação entre o crescimento contínuo do e-commerce, as transformações nos padrões de consumo e a necessidade de operações logísticas mais ágeis e tecnológicas deve continuar sustentando a demanda por espaços modernos e bem localizados. A tendência positiva observada desde o início da pandemia — marcada por expansão do estoque e absorção consistente — reforça a consolidação do segmento como um dos mais resilientes e estratégicos do mercado imobiliário brasileiro.

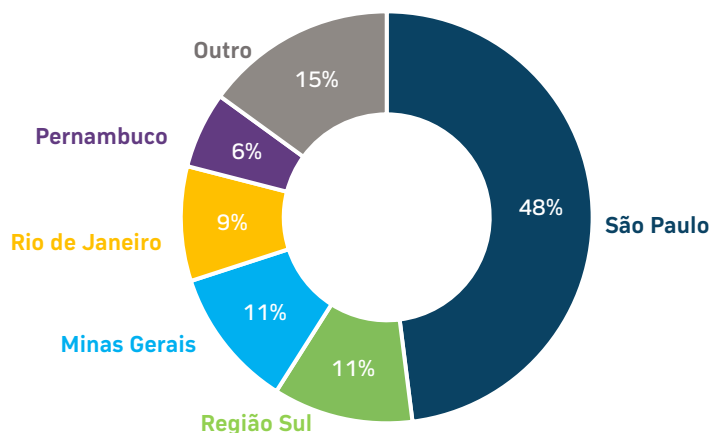
Absorção Líquida x Novo estoque (mil m²) 3º Tri. 2025



Fonte: Buildings/Hedge.

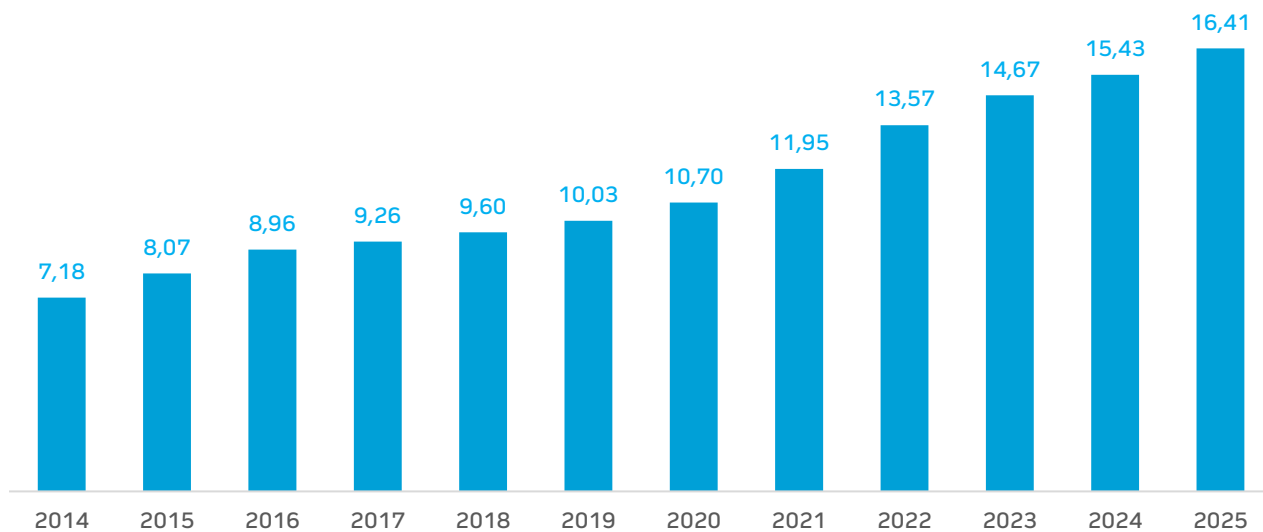
São Paulo representa 48% do mercado nacional, seguido pela Região do Sul do Brasil e Minas Gerais. O estoque nacional cresceu 69,8% desde o início de 2020, atingindo mais de 33,9 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 3º TRIMESTRE DE 2025



Fonte: Buildings/Hedge.

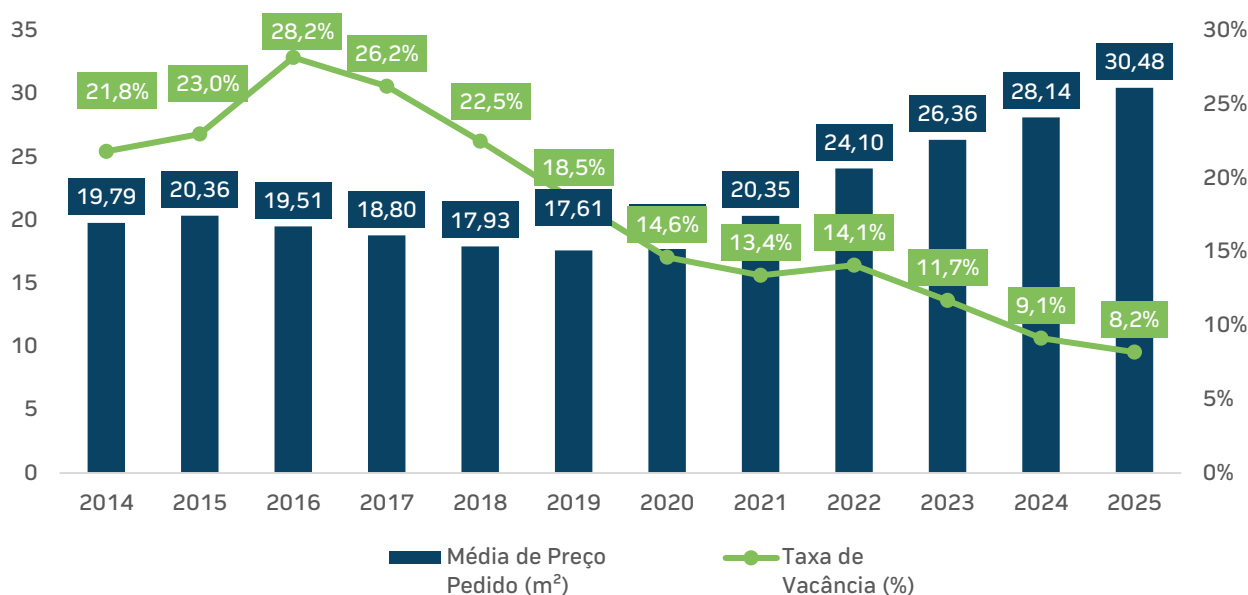
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No terceiro trimestre de 2025, a taxa de vacância no estado de São Paulo ficou em 8,2%, uma queda de 9,2% na comparação anual. Com 1,17 milhões de m² entregues e 1,20 milhões de m² absorvidos nos últimos quatro trimestres, o mercado segue em ritmo de crescimento, com boa ocupação dos novos projetos.

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



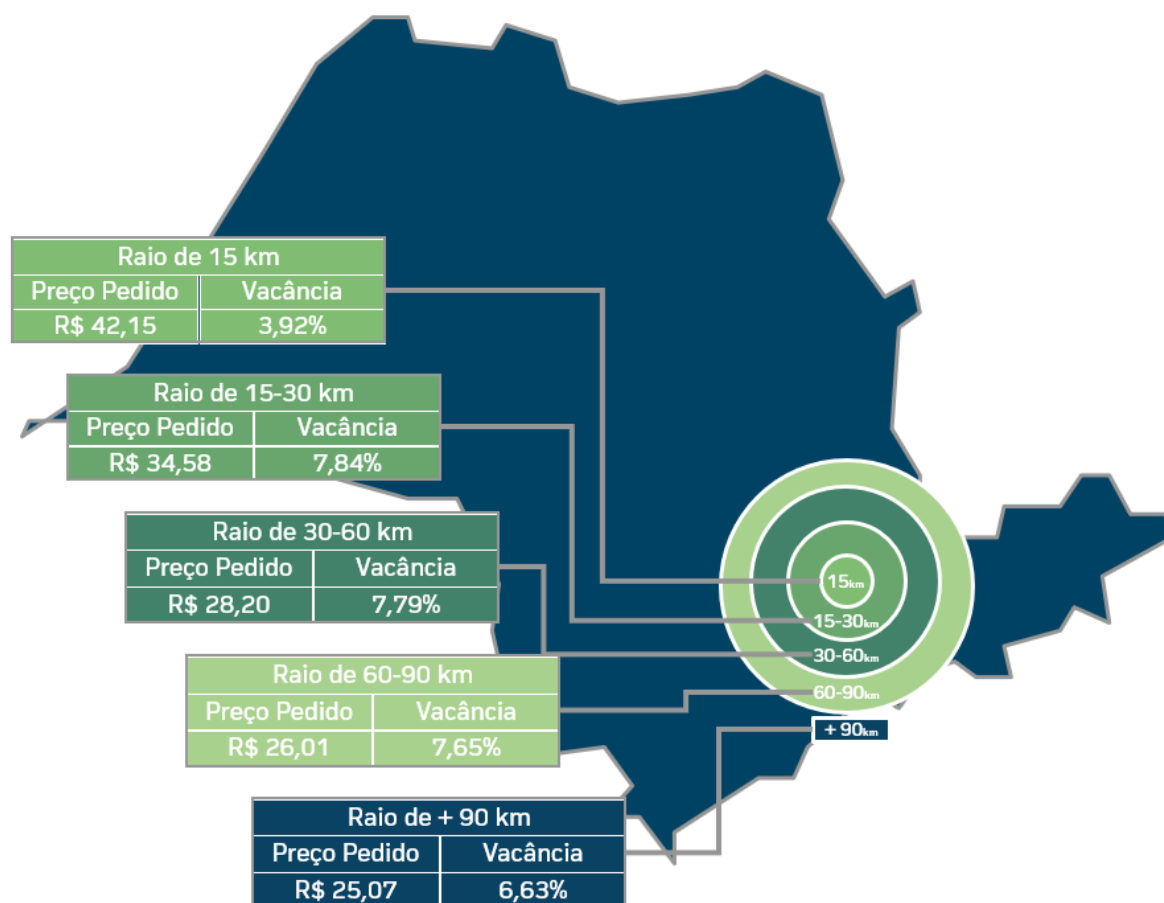
Fonte: Buildings/Hedge.

Ao realizar uma análise detalhada das diferentes regiões do estado de São Paulo, observa-se que o raio de até 15 km da capital apresenta os preços mais elevados para galpões logísticos. Além da proximidade — fator altamente atrativo para as empresas — a oferta de estoque na região permanece bastante limitada. O preço médio de locação por metro quadrado nessa área é de R\$ 42,15. Nos últimos sete trimestres, foram entregues aproximadamente 38,1 mil m² de novos espaços logísticos, enquanto a absorção líquida foi de 115,1 mil m² no mesmo período. Esse desequilíbrio resultou em uma redução de 82,1% na taxa de vacância em relação ao primeiro trimestre de 2024, alcançando 3,9% no terceiro trimestre de 2025.

A região localizada entre 15 km e 30 km da capital registrou o maior volume de entregas de novos estoques de padrão A a AAA nos últimos quatro trimestres, totalizando 653,9 mil m². Nesse mesmo período, o preço médio de locação teve um aumento de 14,4%, alcançando R\$ 34,58/m². Somente no terceiro trimestre de 2025, foram entregues 120,6 mil m², com absorção líquida de 144,7 mil m², mantendo a taxa de vacância abaixo de 8%, em 7,84%. A localização estratégica continua sendo um diferencial competitivo, devido à boa acessibilidade aos principais centros urbanos do estado.

No raio de 30 a 60 km da capital, que concentra o maior estoque logístico do estado, com cerca de 6,1 milhões de m², a entrega de novos empreendimentos vinha desacelerando desde o terceiro trimestre de 2024. No entanto, no segundo trimestre de 2025 foram entregues 200 mil m², o que elevou a taxa de vacância para 9,55% naquele período. Já no terceiro trimestre de 2025, não houve novas entregas, e a absorção líquida de 106 mil m² resultou em uma redução da taxa de vacância para 7,79%. O preço médio de locação nessa região no terceiro trimestre de 2025 foi de R\$ 28,20/m², representando uma redução de 3% em relação ao trimestre anterior.

O mercado de galpões logísticos localizado no raio de 60 a 90 km da cidade de São Paulo tem se consolidado como uma alternativa estratégica para empresas que buscam equilíbrio entre custo e eficiência operacional, apresentando valores de locação mais competitivos em comparação às regiões de até 60 km da capital. No terceiro trimestre de 2025, o preço médio de locação foi de R\$ 26,01/m², e a taxa de vacância manteve-se em 7,65%, permanecendo abaixo do patamar de 8%. Essa região abrange cidades como Campinas, Itupeva, Sorocaba e São José dos Campos.



Fonte: Buildings/Hedge.

No terceiro trimestre de 2025, o estado de São Paulo registrou a entrega total de 280 mil m² de novos galpões logísticos e uma absorção líquida de 434 mil m². O movimento reforça a tendência de demanda contínua por ativos de alta qualidade e eficiência operacional para centros de distribuição, refletindo o crescimento e a consolidação do setor. Em algumas regiões, espera-se uma queda mais acentuada nas taxas de vacância e, possivelmente, um aumento nos valores de locação à medida que a pressão da demanda se intensifica.

Restringindo a análise ao mercado de empreendimentos logísticos de padrão A a AAA no estado de Minas Gerais, observa-se um total de 81 condomínios e 3,69 milhões de m² de área locável no terceiro trimestre de 2025. Foram entregues 208,4 mil m² de novo estoque no ano, e a taxa de vacância foi de 6,79. A atividade construtiva no estado permanece aquecida, consolidando Minas Gerais como o segundo maior parque logístico do país. O mercado mineiro também apresenta um dos maiores valores médios de locação por metro quadrado, em torno de R\$ 27,26/m².

PRINCIPAIS DESTAQUES

Em 20 de junho de 2025 ocorreu o término da vigência do contrato de locação referente à ocupação dos módulos 13 a 16, totalizando 6.060 m², o que representa 19,30% da área locável do imóvel. Em setembro de 2025, foi formalizada a prorrogação do contrato, com término em 31 de dezembro de 2025. A equipe de gestão do Fundo mantém ainda a negociação com a atual locatária, que tem intenção de seguir com uma renovação do contrato por longo prazo. Contudo, em dezembro de 2025 o contrato não foi novamente prorrogado e, a partir de janeiro de 2026, passará a vigorar por prazo indeterminado.

Considerando o prazo curto de extensão da vigência, segue em andamento o processo de comercialização da área para o mercado.

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

ASSEMBLEIA E EMISSÃO DE COTAS

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

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

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

Em 31 de julho de 2024 foi encerrada a quarta emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas 3.500.000 de cotas, equivalente a R\$ 35.000.000,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota. Após a data da primeira integralização de Novas Cotas, o valor atualizado das Novas Cotas corresponderá ao valor patrimonial da cota do Fundo do último dia útil do mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, conforme respectiva chamada de capital. O prazo da oferta é de 180 dias. Até o final de o encerramento de setembro de 2025 foi integralizado 100% da oferta, totalizando R\$ 33.361.844,93.

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 26 de setembro de 2025, o Fundo concluiu o pagamento da quarta e última parcela da aquisição do CLIS. Nessa mesma data, o Fundo também lavrou a Escritura Pública de Venda e Compra do referido ativo.

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 mês de dezembro de 2024 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\$ 0,084 por cota referente ao mês de dezembro de 2025, considerando as 26.261.802 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de janeiro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de dezembro 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\$).

No mês de dezembro de 2025, houve um descasamento entre as receitas e despesas do fundo.

HGBL11	dezembro-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	2.215.001	0,084	12.467.533	0,081
Receitas de Locação	564.240	0,021	2.699.895	0,018
Complemento de Renda	-	0,000	-	0,000
Receitas de Áreas Comuns	4.361	0,000	26.438	0,000
FILs Estratégicos - Rendimento	1.646.400	0,063	9.741.200	0,063
Outras Receitas	18.019	0,001	183.252	0,001
Rendimento LCI	-	0,000	44.680	0,000
Fundos de Renda Fixa	18.019	0,001	138.573	0,001
Total de Receitas	2.233.020	0,085	12.650.786	0,082
Despesas Operacionais	(262.123)	-0,010	(845.026)	-0,005
Despesas Imobiliárias	(3.477)	0,000	123.906	0,001
Total de Despesas	(265.600)	-0,010	(721.120)	-0,005
Resultado Operacional	1.967.420	0,075	11.929.665	0,077
Resultado Total	1.967.420	0,075	11.929.665	0,077
Rendimento Recibos Emissão	-	-	6.758	-
Rendimento HGBL	2.205.991	0,084	11.416.960	0,074

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%.

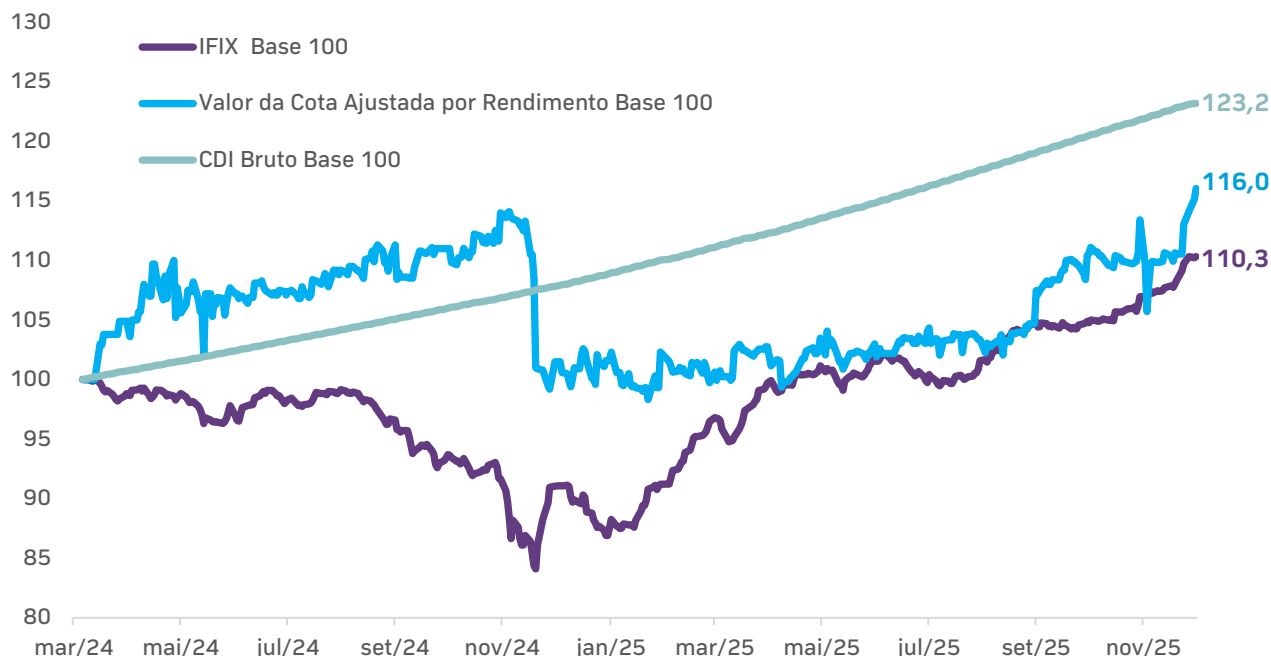
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 20 de março de 2024 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de 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\$)	dezembro-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	9,25	8,90	8,90	10,00
Renda Acumulada	0,8%	10,3%	10,3%	21,6%
Ganho de Capital Líq.	1,6%	4,9%	4,9%	-5,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,5%	16,0%	16,0%	10,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	33,4%	16,0%	16,0%	6,0%
% CDI Líquido	257,8%	133,7%	133,7%	54,7%
Retorno Total Bruto	2,8%	16,3%	16,3%	16,0%
IFIX	3,1%	21,1%	21,1%	10,3%
% do IFIX	90,2%	77,3%	77,3%	155,4%

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

RENTABILIDADE ACUMULADA

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



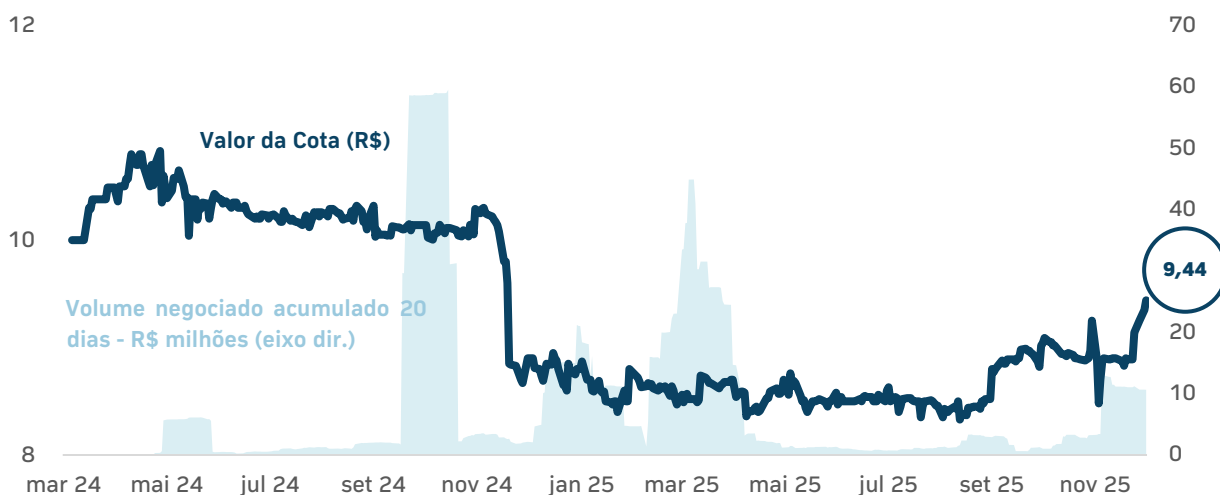
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 9,44 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 247,9 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 9,47. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	dezembro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	10,63	96,96	96,96
Giro (em % do total de cotas)	4,63%	44,77%	44,77%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

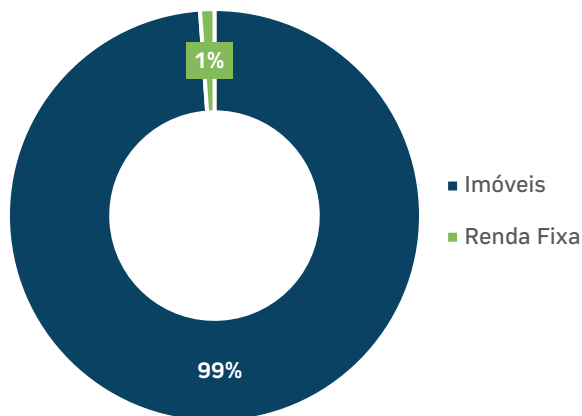


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

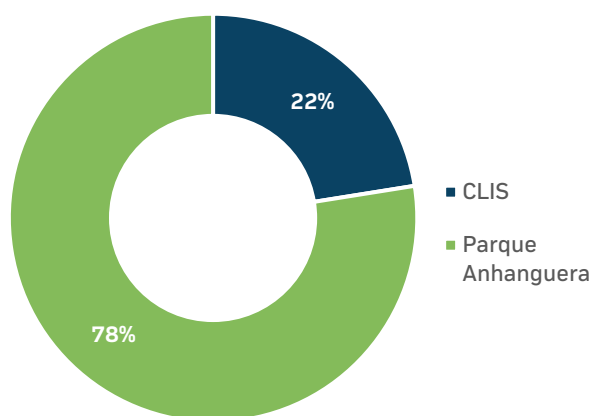
DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis
2

Área bruta locável
47.318,60 m ²

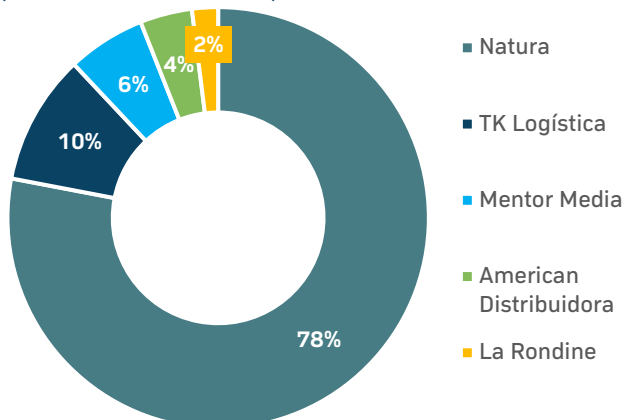
Vacância física
0%

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

LOCATÁRIOS

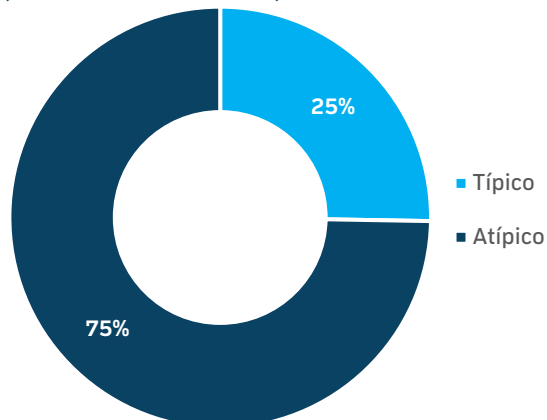
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

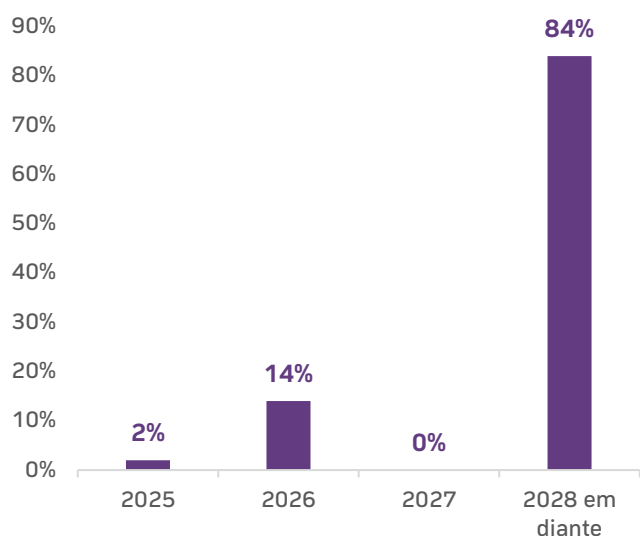
MODALIDADE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

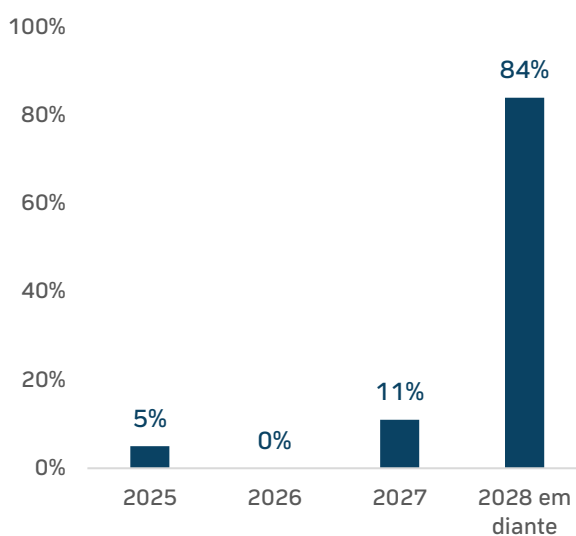


Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)



TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



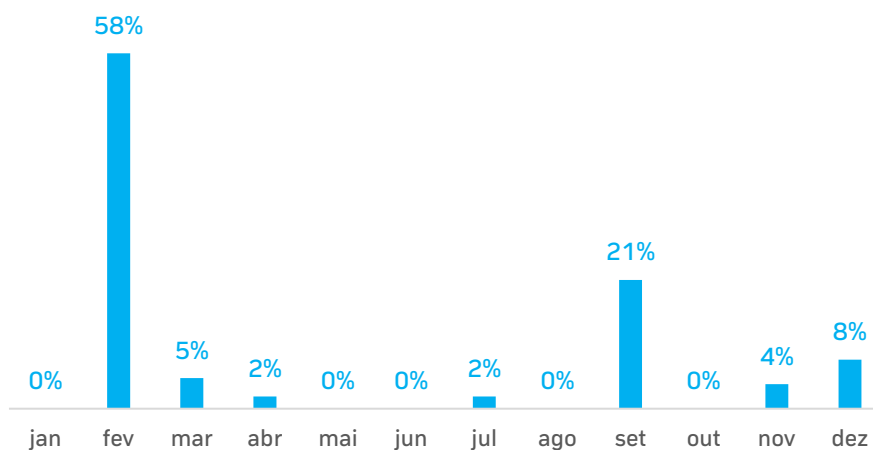
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. ***Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



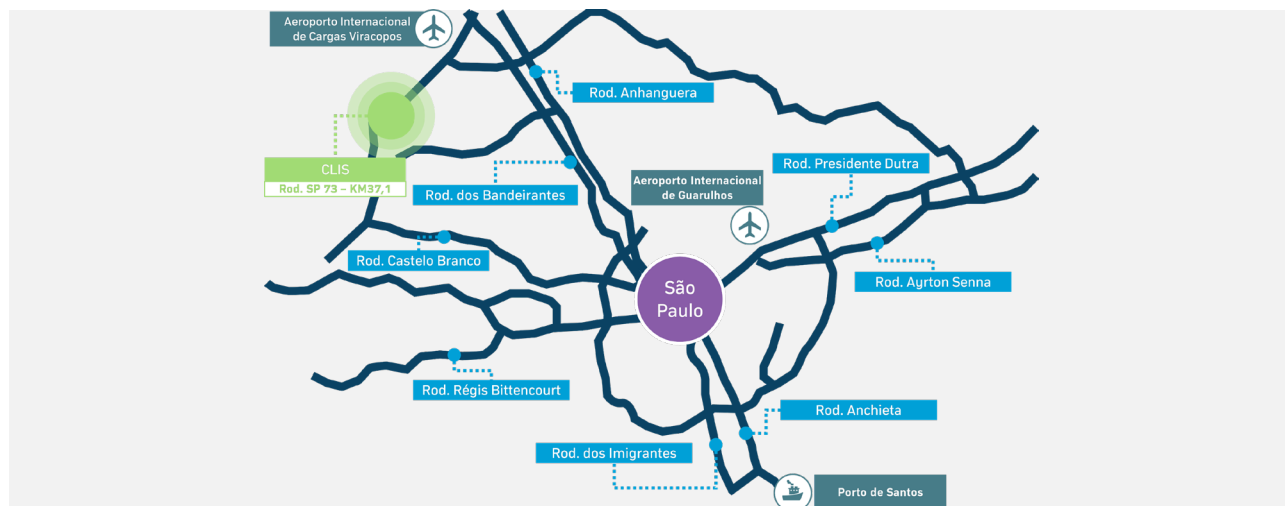
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. ***Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

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



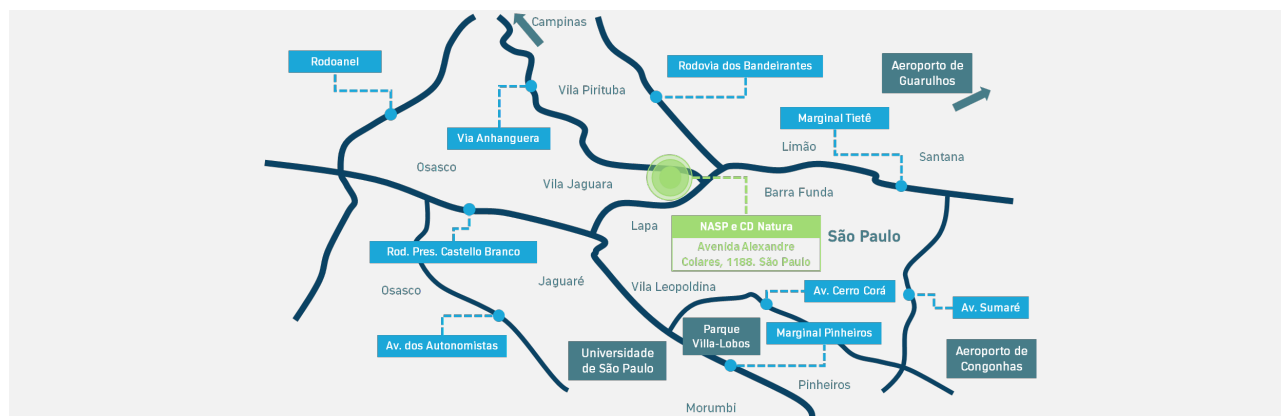
Fonte: Hedge

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 24,51%	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	1.824		
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		

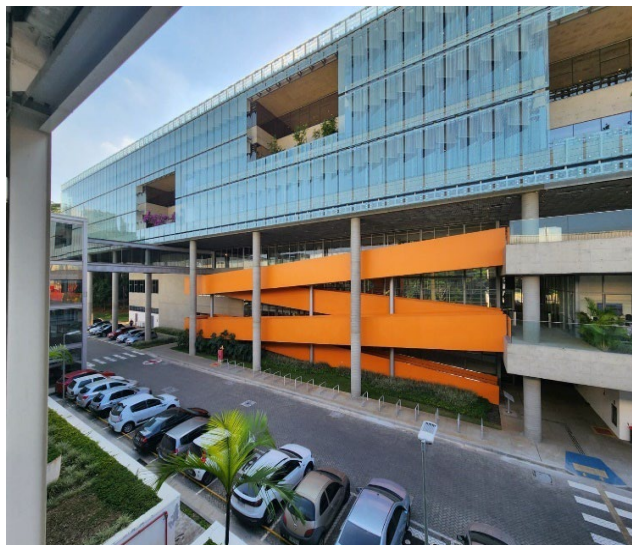
SOBRE O ATIVO

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.

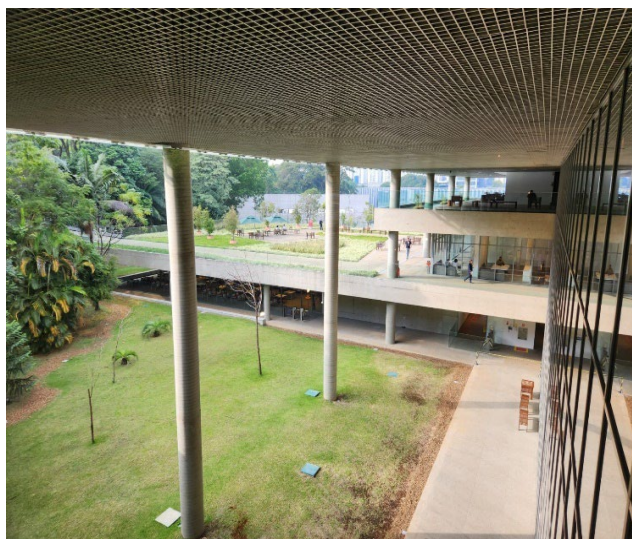
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

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 **09 de janeiro de 2026**, 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 o Fundo formalizou um instrumento particular de condições para a venda da totalidade do Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na Rodovia SP-073, nº 1800, KM 37,1, Salto/SP, CEP 13.329-420, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) ("Preço"), a ser pago de acordo com o fluxo abaixo: I. R\$ 12.604.000,00 (doze milhões e seiscentos e quatro mil reais, em parcela única, sem qualquer correção, quando da formalização da Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura Definitiva"), momento em que o comprador passará a fazer jus à totalidade dos aluguéis e demais créditos e débitos relacionados ao Imóvel; e II. 24 (vinte e quatro) parcelas mensais de R\$ 2.079.000,00 (dois milhões e setenta e nove mil reais) cada, vencendo-se a primeira em até 30 (trinta) dias contados da outorga da Escritura Definitiva, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes. As parcelas serão corrigidas diariamente pelo IPCA/IBGE, a partir de 1º de março de 2026. A Escritura Definitiva deverá ser lavrada até 28 de fevereiro de 2026, podendo ser prorrogado por até mais 30 (trinta) dias. Como garantia do pagamento integral do saldo do Preço, será constituída alienação fiduciária do Imóvel em favor do Fundo, nos termos da Lei nº 9.514/1997. A efetiva aquisição está condicionada à superação de condições precedentes de praxe para esse tipo de operação. O preço de venda é cerca de 11,6% (onze inteiros e seis décimos por cento) acima do valor do laudo de avaliação. Considerando que o pagamento se dará de forma parcelada com correção pelo IPCA/IBGE, ao descontar o fluxo de caixa previsto pelo CDI projetado e os honorários devidos pela intermediação, o valor presente líquido é em linha com o laudo de avaliação. O Imóvel possui 31.400,00 m² (trinta e um mil e quatrocentos metros quadrados) de área locável e representa 22,5% (vinte e dois e meio por cento) do total de ativos imobiliários com base na carteira de fechamento do mês de dezembro de 2025.

Em **02 de dezembro 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, 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 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) superior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 0,27% (vinte e sete centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

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

Siga-nos nas redes sociais:

