

# Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



FEVEREIRO DE 2026

## Relatório Gerencial



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





## 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

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 9,48</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Janeiro de 2024
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 9,35</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 245,5 MM</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>26.261.802</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</b> 0,1% ao ano sobre PL
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>4.699</b>	<b>TAXA DE GESTÃO</b> 0,5% ao ano sobre PL
<b>ABL PRÓPRIA*</b> <b>46,9 mil m<sup>2</sup></b>	<b>OFERTAS CONCLUÍDAS</b> Cinco emissões de cotas realizadas
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> HGBL11
	<b>TIPO ANBIMA</b> FII Renda Gestão Ativa – Logística
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

\*Fonte: Hedge. Data base: fevereiro-26.



## MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

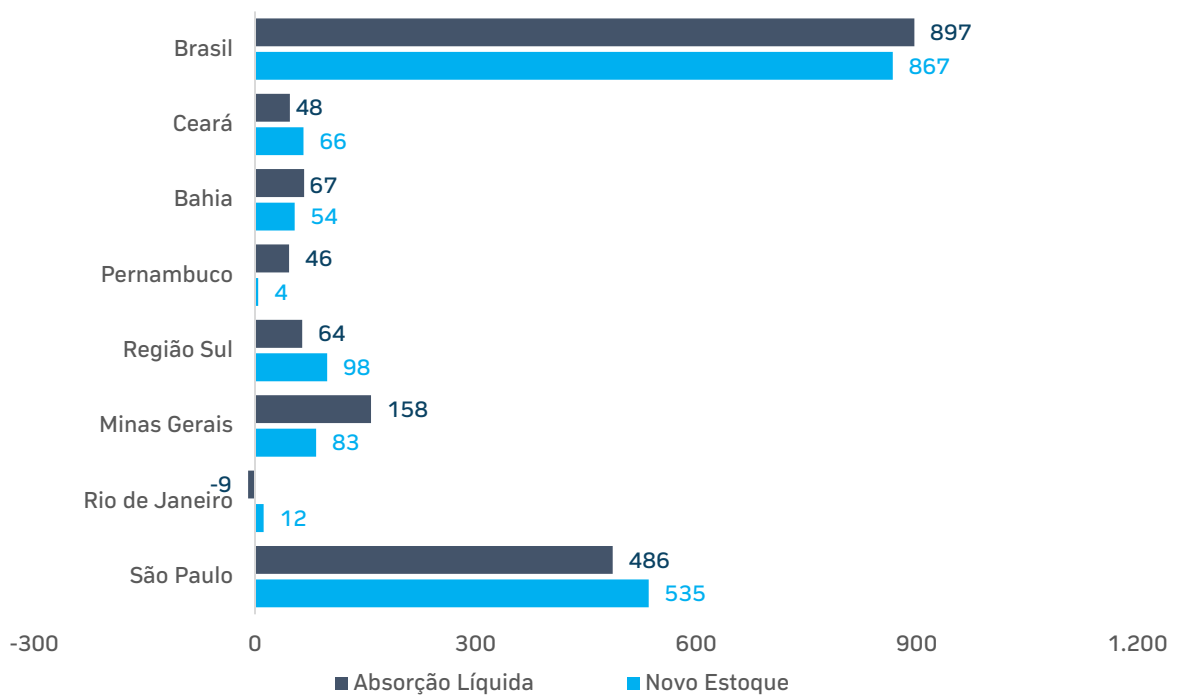
O mercado de galpões logísticos no Brasil em 2025 teve desempenho robusto, seguindo a tendência positiva observada ao longo de 2024. A continuidade da demanda forte, principalmente impulsionada pelo crescimento do comércio eletrônico e pela crescente necessidade de eficiência nas operações logísticas, 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 quarto trimestre de 2025, foram entregues aproximadamente 15,3 milhões m<sup>2</sup> de novos empreendimentos em todo o país, enquanto a absorção líquida no mesmo período atingiu de 16 milhões de m<sup>2</sup>, evidenciando a balança positiva da demanda frente à oferta.

No quarto trimestre de 2025, a taxa média de vacância das classes A, AA e AAA no Brasil foi de 7,6%, 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 m<sup>2</sup>) 4º Tri. 2025**

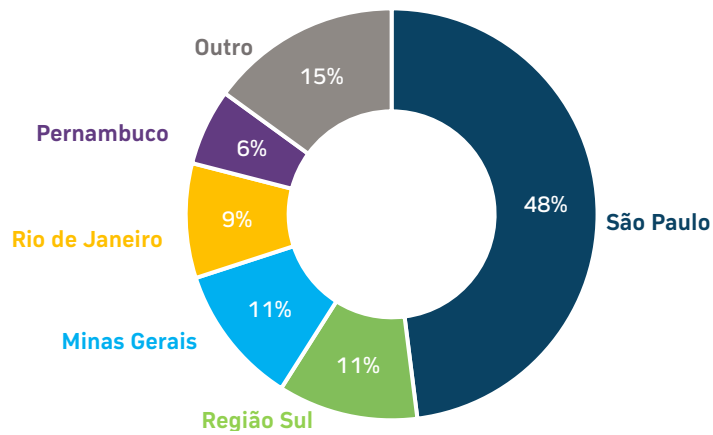


Fonte: Buildings/Hedge.

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 m<sup>2</sup> em condomínios logísticos.

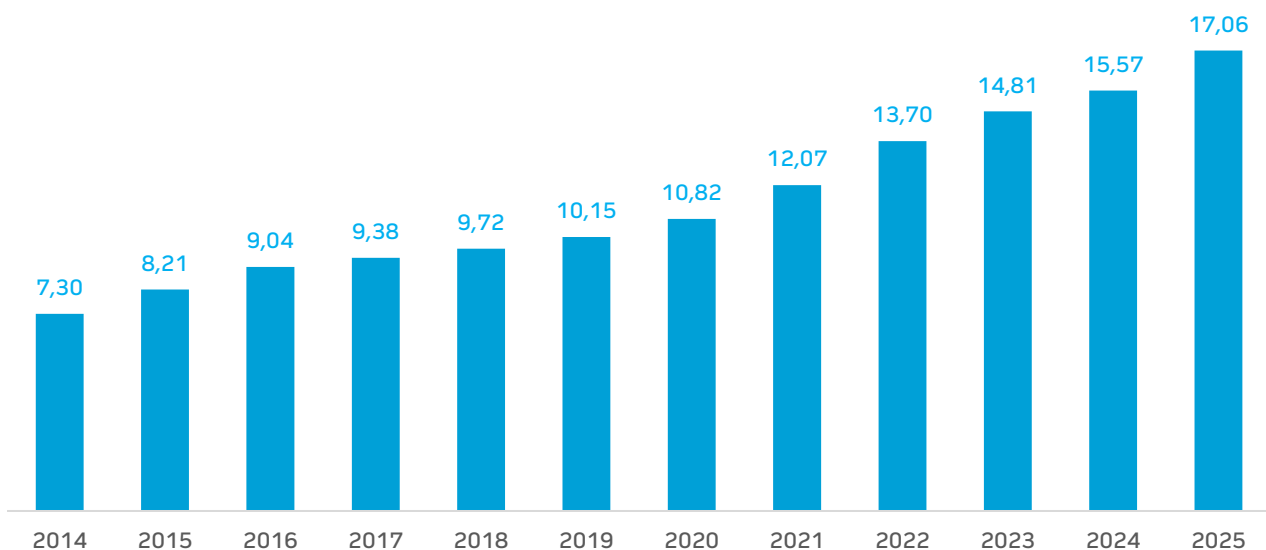


**ESTOQUE - 4º TRIMESTRE DE 2025**



Fonte: Buildings/Hedge.

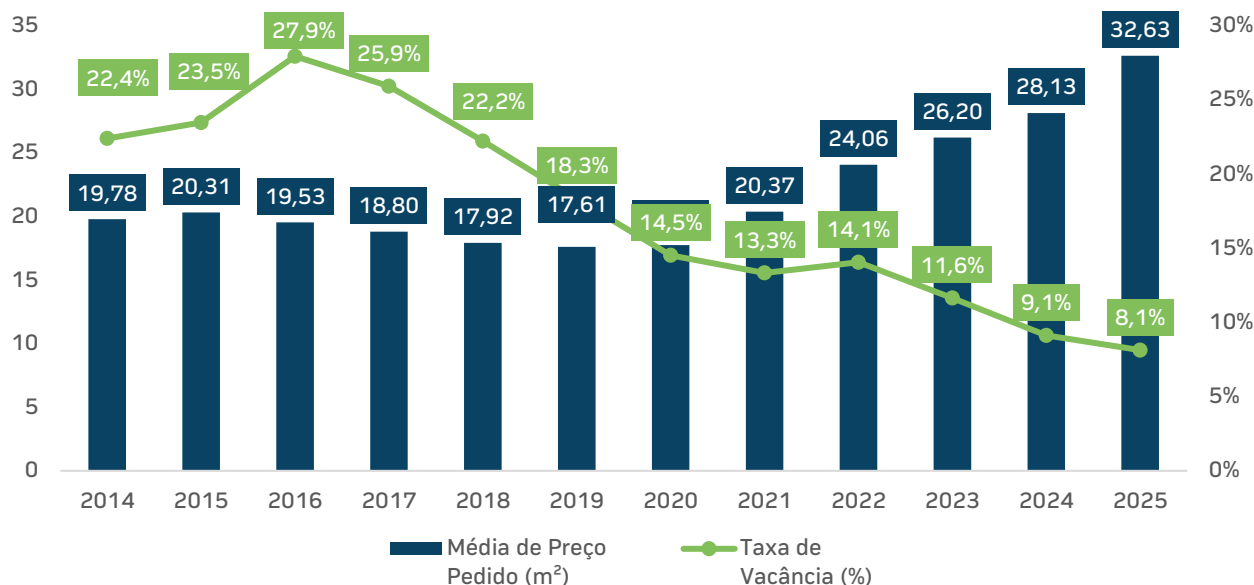
**EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (MM<sup>2</sup>)**



Fonte: Buildings/Hedge.

No quarto trimestre de 2025, a taxa de vacância no estado de São Paulo ficou em 8,1%, uma queda de 10,9% na comparação anual. Com 1,49 milhão de m<sup>2</sup> entregues e 1,52 milhão de m<sup>2</sup> 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 (M<sup>2</sup>)



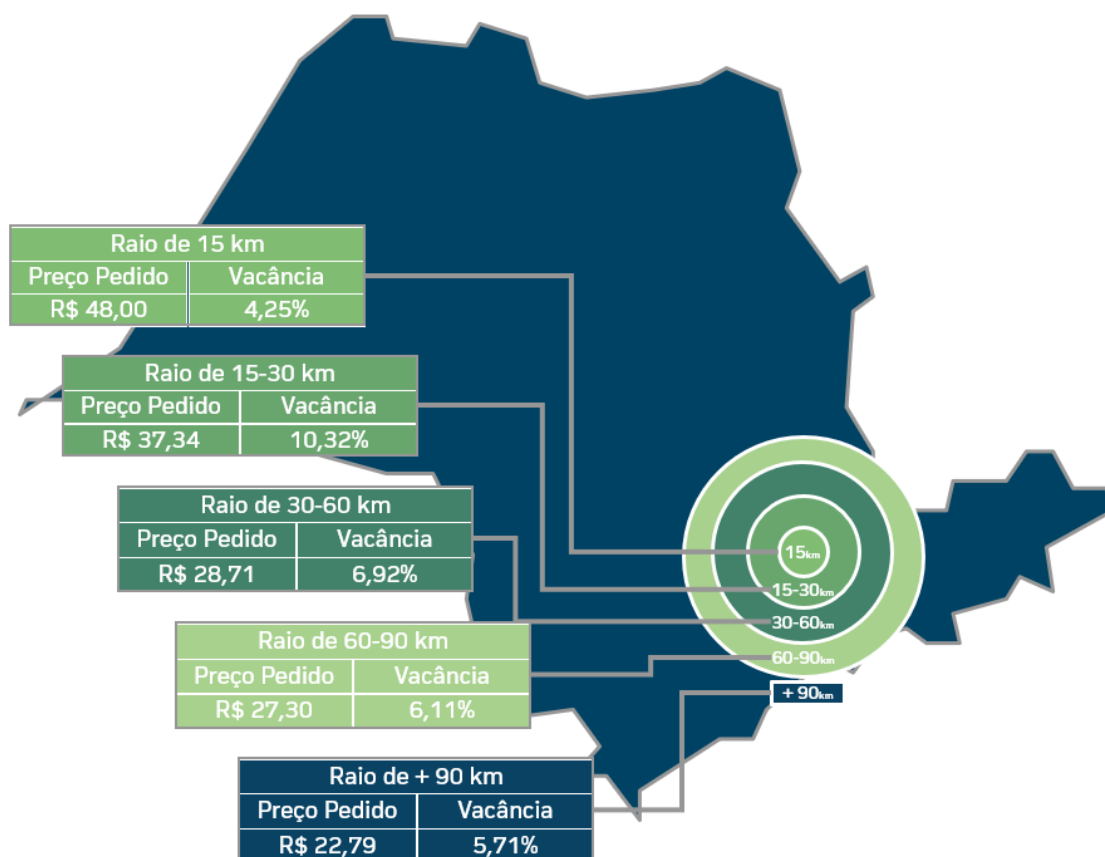
Fonte: Buildings/Hedge.

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, um 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\$ 48,00. No quarto trimestre de 2025, ocorreu a entrega de 62,5 mil m<sup>2</sup> de novo estoque, a maior dos últimos 15 trimestres. Ainda assim, a região mantém taxa de vacância reduzida e preço pedido em ascensão, refletindo o desequilíbrio entre a entrega de novo estoque e a absorção líquida acumulada nos 10 trimestres anteriores. A taxa de vacância apresentou redução de 83,3% em relação ao primeiro trimestre de 2024, atingindo 4,25% no quarto 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 866,9 mil m<sup>2</sup>. Nesse mesmo período, o preço médio de locação apresentou aumento de 7,92%, alcançando R\$ 37,34/m<sup>2</sup>. Somente no quarto trimestre de 2025, foram entregues 335,5 mil m<sup>2</sup>, enquanto a absorção líquida somou 148,4 mil m<sup>2</sup>, resultando em aumento da taxa de vacância para 10,32%. A localização estratégica da região segue como diferencial competitivo, em função da 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 m<sup>2</sup>, a entrega de novos empreendimentos vinha desacelerando desde o terceiro trimestre de 2024. No entanto, a partir do segundo trimestre de 2025, foram entregues 221,2 mil m<sup>2</sup>. No mesmo período, a absorção líquida acumulou 249,3 mil m<sup>2</sup>, superando o volume de novas entregas. Ainda assim, a taxa de vacância encerrou o período em 6,92%. O preço médio de locação na região, no quarto trimestre de 2025, foi de R\$ 28,71/m<sup>2</sup>, representando aumento de 3,9% 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 quarto trimestre de 2025, o preço médio de locação foi de R\$ 27,53/m<sup>2</sup>, e a taxa de vacância manteve-se em 6,11%, permanecendo abaixo do patamar de 8%. Essa região abrange cidades como Campinas, Itupeva, Sorocaba e São José dos Campos.



Fonte: Buildings/Hedge.

No quarto trimestre de 2025, o estado de São Paulo registrou a entrega total de 535,5 mil m<sup>2</sup> de novos galpões logísticos e uma absorção líquida de 1,49 milhões de m<sup>2</sup>. 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 85 condomínios e 3,77 milhões de m<sup>2</sup> de área locável no quarto trimestre de 2025. Foram entregues 284,8 mil m<sup>2</sup> de novo estoque no ano, e a taxa de vacância foi de 6,03%. 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\$ 29,76/m<sup>2</sup>.



## PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme Fato Relevante publicado em 11 de março de 2026, nessa data o Fundo lavrou Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, cujo objeto é a venda da totalidade do Condomínio Logístico e Industrial Salto, localizado na Rodovia SP-073, nº 1800, KM 37,1, na cidade de Salto, estado de São Paulo, CEP 13.329-420, de propriedade do Fundo. A venda foi celebrada pelo valor de R\$ 62.500.000,00, a ser pago conforme o seguinte fluxo:

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

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

O Imóvel possui 31.400,00 m<sup>2</sup> de área locável e representa 22,5% do total de ativos imobiliários com base na carteira de fechamento do mês de fevereiro de 2026. O preço de venda é cerca de 11,6% acima do valor do laudo de avaliação. Considerando que o pagamento dar-se-á de forma parcelada com correção pelo IPCA/IBGE, ao descontar o fluxo de caixa previsto pelo CDI projetado e os honorários devidos pela intermediação, o valor presente líquido está em linha com o laudo de avaliação. Como garantia do pagamento integral do saldo do Preço, foi constituída alienação fiduciária do Imóvel em favor do Fundo, nos termos da Lei nº 9.514/1997.

Considerando o período em que foi proprietário do Imóvel, os custos relacionados à aquisição, as benfeitorias realizadas, os aluguéis recebidos e as condições de venda acima descritas, o Fundo auferiu uma taxa interna de retorno (TIR) nominal estimada em aproximadamente 13,2% ao ano (equivalente ao CDI do período ou IPCA+8,7% ao ano). Tal operação gerou um múltiplo sobre o capital investido de 1,26x.

## COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

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 m<sup>2</sup>, 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 fevereiro com 100% de ocupação.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,072 por cota referente ao mês de fevereiro de 2026, considerando as 26.261.802 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de março de 2026, aos detentores de cotas em 27 de fevereiro de 2026.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras.

A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).



HGBL11	fevereiro-26	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>2.109.874</b>	<b>0,080</b>	<b>4.332.677</b>	<b>0,082</b>
Receitas de Locação	459.007	0,017	1.030.958	0,020
Complemento de Renda	-	0,000	-	0,000
Receitas de Áreas Comuns	4.466	0,000	8.919	0,000
FII's Estratégicos - Rendimento	1.646.400	0,063	3.292.800	0,063
<b>Outras Receitas</b>	<b>12.131</b>	<b>0,000</b>	<b>27.634</b>	<b>0,001</b>
Rendimento LCI	-	0,000	-	0,000
Fundos de Renda Fixa	12.131	0,000	27.634	0,001
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.122.004</b>	<b>0,081</b>	<b>4.360.311</b>	<b>0,083</b>
Despesas Operacionais	(163.838)	-0,006	(202.836)	-0,004
Despesas Imobiliárias	-	0,000	(5.130)	0,000
<b>Total de Despesas</b>	<b>(163.838)</b>	<b>-0,006</b>	<b>(207.967)</b>	<b>-0,004</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.958.167</b>	<b>0,075</b>	<b>4.152.345</b>	<b>0,079</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>1.958.167</b>	<b>0,075</b>	<b>4.152.345</b>	<b>0,079</b>
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
<b>Rendimento HGBL</b>	<b>1.890.850</b>	<b>0,072</b>	<b>3.781.699</b>	<b>0,072</b>

Fonte: Hedge.

<b>Resultado Operacional</b>	<b>dezembro-25</b>	<b>janeiro-26</b>	<b>fevereiro-26</b>
Receitas de Locação	451.297	571.951	459.007
Receitas de Áreas Comuns	4.361	4.453	4.466
FII's Estratégicos - Rendimento	1.646.400	1.646.400	1.646.400
Outras Receitas	18.019	15.503	12.131
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.120.077</b>	<b>2.238.307</b>	<b>2.122.004</b>
Despesas Operacionais	(262.123)	(38.999)	(163.838)
Despesas Imobiliárias	(3.477)	(5.130)	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(265.600)</b>	<b>(44.129)</b>	<b>(163.838)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.854.476</b>	<b>2.194.178</b>	<b>1.958.167</b>
Rendimento Distribuído	2.205.991	1.890.850	1.890.850
<b>R\$/Cota Médio</b>	<b>0,084</b>	<b>0,072</b>	<b>0,072</b>

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FII's Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FII's Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados. Fonte: Hedge.

## RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

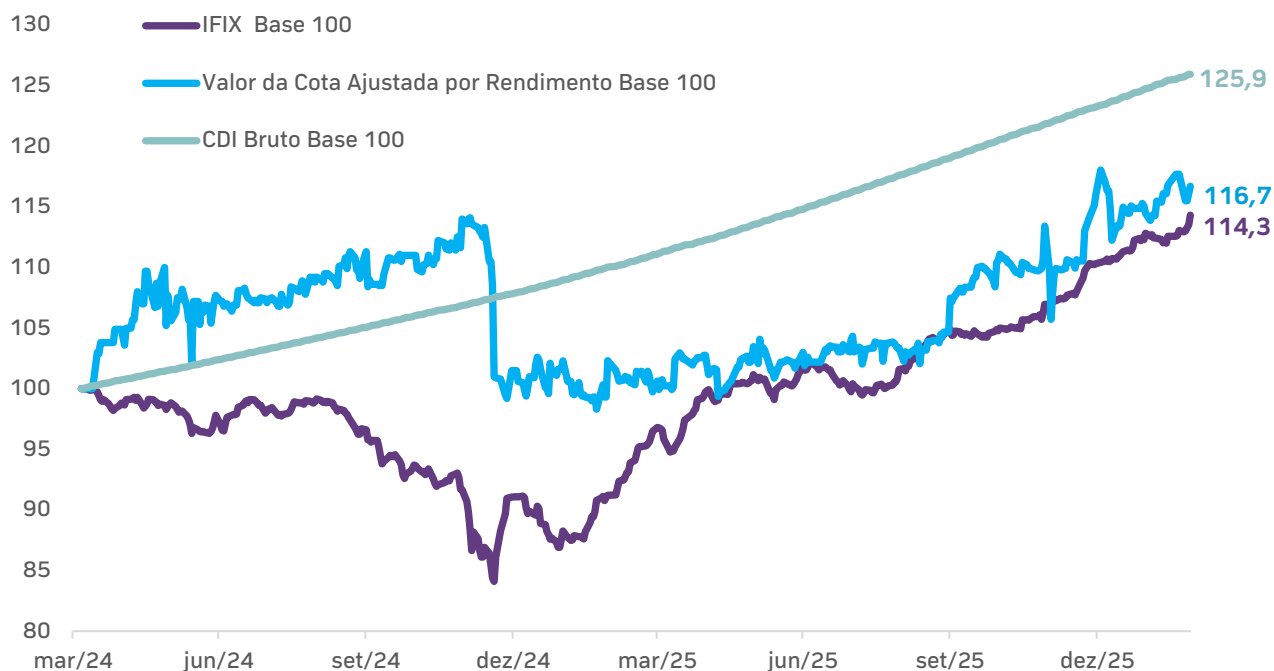
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 20 de março de 2024 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Cota Aquisição (R\$)	fevereiro-26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	9,20	9,44	8,80	10,00
Renda Acumulada	0,8%	1,7%	10,1%	23,2%
Ganho de Capital Líq.	1,3%	-1,0%	5,0%	-6,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,1%	0,7%	15,9%	9,6%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	33,7%	4,6%	16,1%	5,0%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>247,3%</b>	<b>38,2%</b>	<b>130,1%</b>	<b>44,4%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>2,4%</b>	<b>0,7%</b>	<b>16,3%</b>	<b>16,7%</b>
IFIX	1,3%	3,6%	25,3%	14,3%
<b>% do IFIX</b>	<b>182,7%</b>	<b>19,3%</b>	<b>64,5%</b>	<b>116,7%</b>

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica.

## 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.



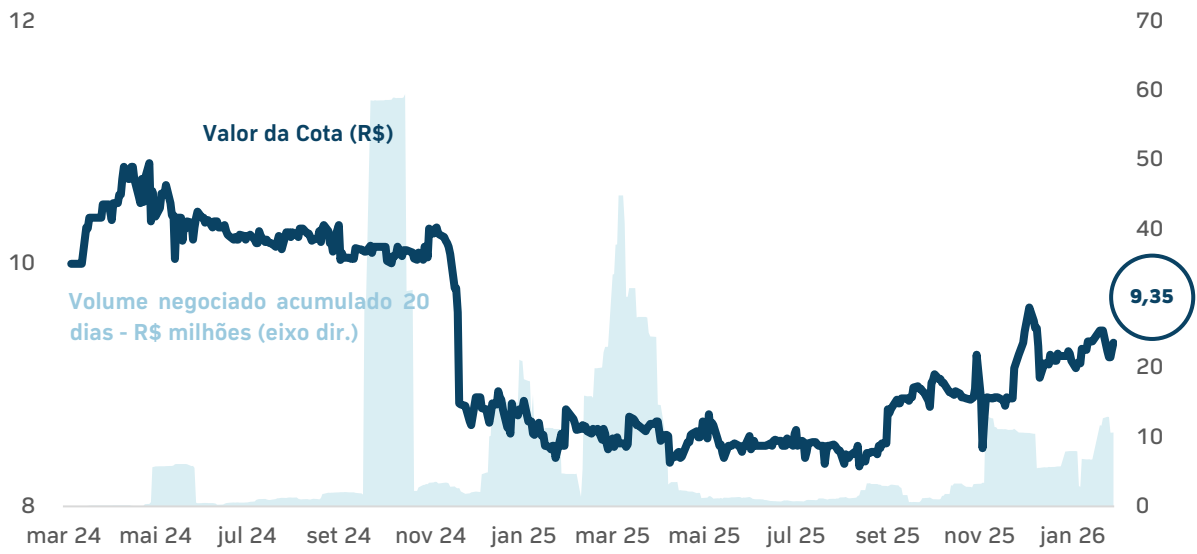
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Econômica.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 9,35 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 245,5 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 9,48. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões.

Negociação B3	fevereiro-26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	10,59	18,59	89,62
Giro (em % do total de cotas)	4,30%	7,60%	40,18%

Fonte: Hedge / B3 / Econômica.

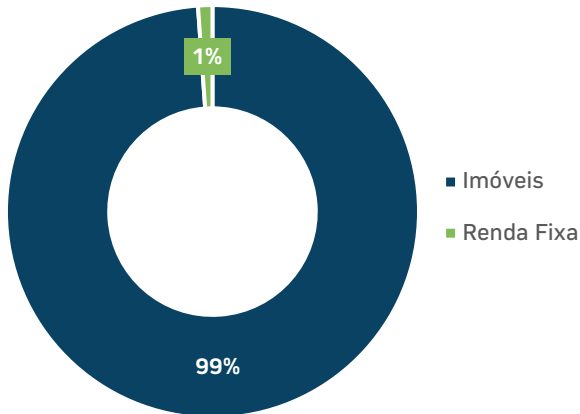


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

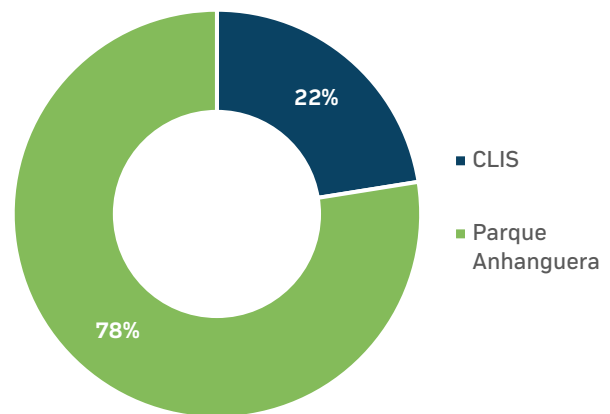
### DIVERSIFICAÇÃO

**DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA**  
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

**EMPREENDIMENTOS**  
(% da Carteira Imobiliária\*)



Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

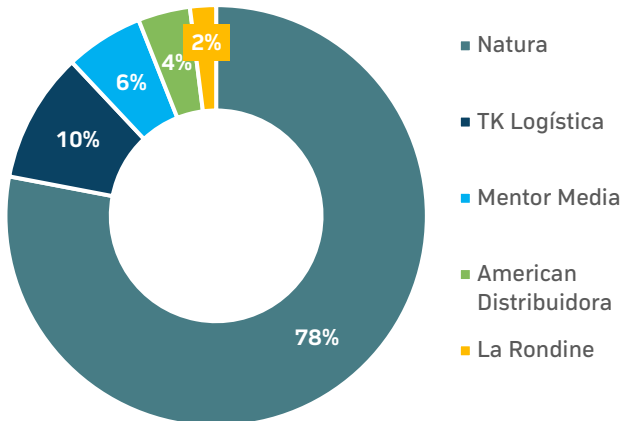
### CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
2	47.318,60 m <sup>2</sup>	0%

Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

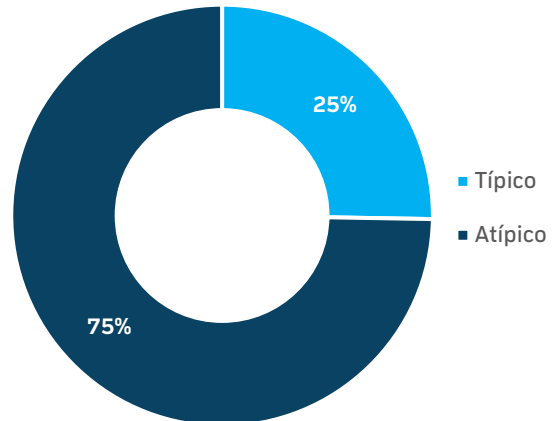
### CONTRATOS DE LOCAÇÃO

**LOCATÁRIOS**  
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

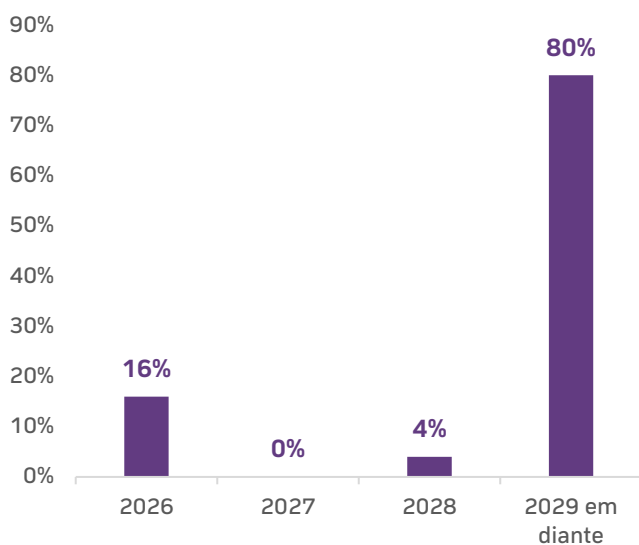
**MODALIDADE DOS CONTRATOS**  
(% da Renda Imobiliária)



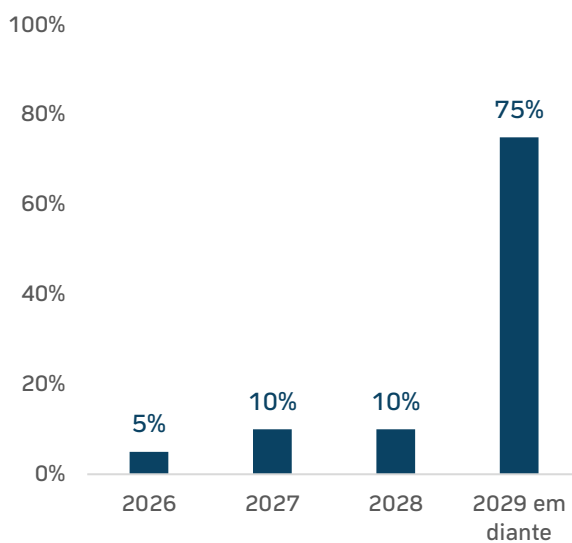
Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.



## REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)



## TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



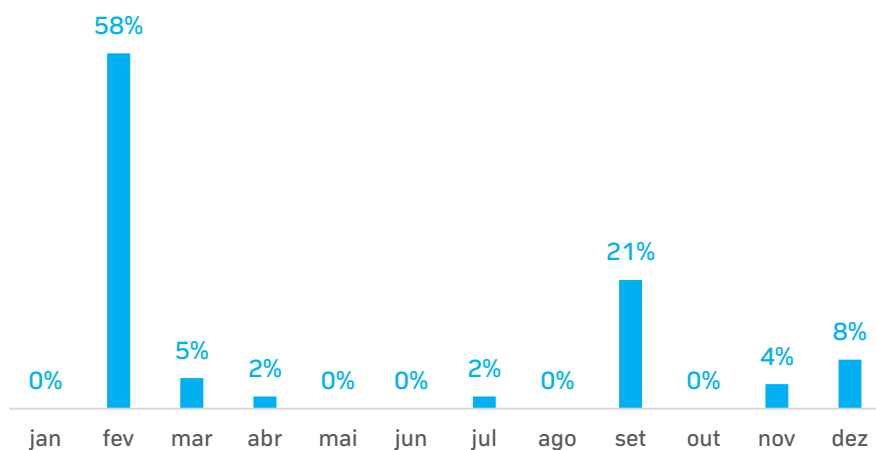
Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. \*\*\*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

Fonte: Hedge. \*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

## MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



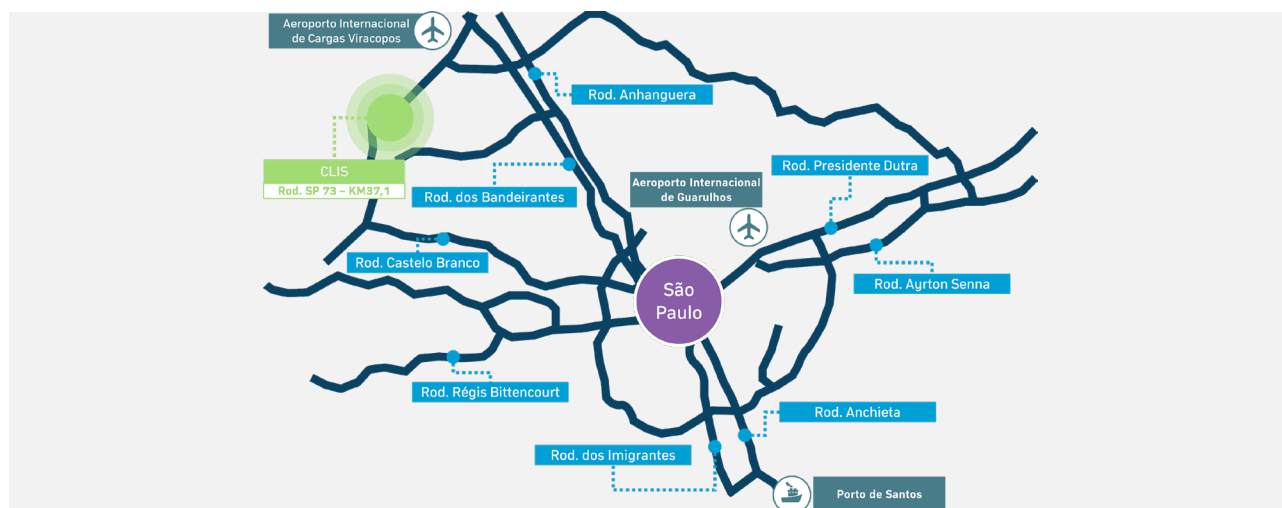
Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. \*\*\*Inclui Imóveis e FIs Estratégicos.

## CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

### CLIS

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

### 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 <sup>2</sup>
Área construída	31.400,00 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

### SOBRE O ATIVO

O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m<sup>2</sup> 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**



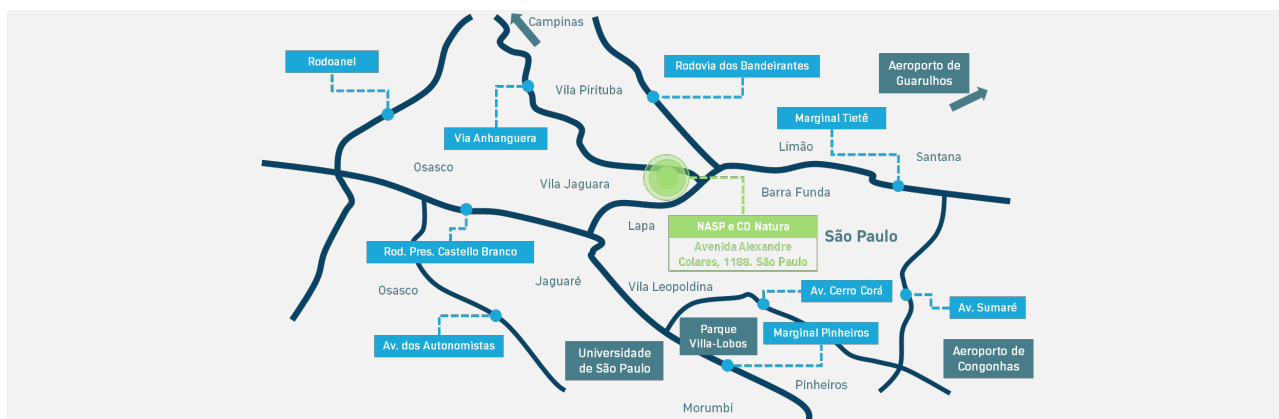
Fonte: Hedge

## PARQUE ANHANGUERA

### NASP NATURA

<b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b> 24,51%	<b>LOCALIZAÇÃO</b> São Paulo - SP	<b>ÁREA DO TERRENO</b> 112 mil m <sup>2</sup>	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b> 64.936,24 m <sup>2</sup>
--	--------------------------------------	--	--

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

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



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](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)

Siga-nos nas redes sociais:

