

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	<input checked="" type="checkbox"/>	riscos do setor imobiliário
	<input checked="" type="checkbox"/>	riscos de mercado	<input checked="" type="checkbox"/>	riscos associados aos Ativos
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	<input checked="" type="checkbox"/>	macroeconômico
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	<input checked="" type="checkbox"/>	risco de crédito
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das Cotas.			

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª Emissão do Emissor (“Cotas”).	Capa do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) de Cotas.	Capa do prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 10,29 (dez reais e vinte e sete centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição.	Capa do prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 24.696.000,00 (vinte e quatro milhões e seiscentos e noventa e seis mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.	Capa do prospecto
a.4) Lote suplementar	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Capa do prospecto
a.5) Lote adicional	<input checked="" type="checkbox"/> Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade inicialmente ofertada. <input type="checkbox"/> Não	Capa do prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em Mercado de Bolsa	Capa do prospecto
Código de negociação	HGBL11	Capa do prospecto
B. Outras informações		
Emissor	HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA , em classe única.	Capa do prospecto
Administradora	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 07.253.654/0001-76 (https://www.hedgeinvest.com.br/)	Capa do prospecto
Gestora	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 26.843.225/0001-01 (https://www.hedgeinvest.com.br/)	Capa do prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados, pelo Fundo, para a aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidos no Regulamento, observados os ativos abaixo previamente selecionados pela Gestora e indicados no Prospecto.	Seção 3 do prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a Gestora	A Hedge Investments é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência de mercado, dedicado à administração e gestão ativa de produtos imobiliários, com, aproximadamente, R\$ 9 bilhões sob gestão, sendo uma partnership formada por seu sócio controlador, André Freitas, juntamente com outros onze sócios. A atuação alinhada com os interesses do investidor é nossa principal premissa: investimos e compartilhamos oportunidades em que acreditamos. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários em 2003 na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um track record de sucesso, em 2017 demos início à Hedge.	Seção 13 do prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo

Mais Informações

<p>Informações sobre a Administradora</p>	<p>A Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Hedge DTVM”), tem como objeto social a prática de operações inerentes às distribuidoras de títulos e valores mobiliários de acordo com a regulamentação emitida pelo Banco Central do Brasil – BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM nas suas respectivas áreas de competência. É parte da Hedge, um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. Atualmente possui, aproximadamente, R\$ 10 bilhões de ativos sob administração.</p>	<p>Seção 13 do prospecto</p>
---	--	------------------------------

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>Risco de crédito O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas.</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>Risco de Não Aprovação da Aquisição do CLIS Caso os cotistas do Fundo não aprovem a aquisição do CLIS, situação configurada como Conflito de Interesses entre o HLOG e o Fundo, por possuírem a mesma Administradora e Gestora, o Fundo poderá não ter Ativos para alocar os recursos da Oferta.</p>	<p><input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>Riscos relacionados a Fatores macroeconômicos relevantes O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercados estrangeiros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode afetar preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo interesse dos investidores nesses ativos, dentre eles, as Cotas.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor</p>



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Oferta primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, a ser realizada conforme o Plano de Distribuição (conforme definido no Prospecto) adotado em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160 e o disposto no Prospecto da Oferta.	Seção 2 do prospecto
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado <input type="checkbox"/> Determinado	Capa do prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos dias do final da oferta <input checked="" type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais <input type="checkbox"/> Não há restrições à revenda	Seção 7 do prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2 do prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.	Seção 6 do prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta é de 100 (cem) Cotas.	Seção 8 do prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, integralizar as Cotas subscritas na respectiva Data de Liquidação.	Seção 8 do prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Como será feito o rateio?	Será em ordem cronológica de chegada dos Termos de Aceitação, verificada quando referidas ordens forem processadas com sucesso pelo sistema DDA para liquidação da Oferta.	Seção 8 do prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada Investidor sobre o resultado da Alocação.	Seção 8 do prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7 do prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><u>Coordenador Líder:</u></p> <p>https://guide.com.br/investimentos/ofertas-publica/</p> <p>para acessar os documentos da Oferta neste website, localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, em seguida “HGBL11 – Hedge Brasil Logístico Industrial FII – 1ª emissão [Investidores Qualificados]” e clicar em “+”, localizar e clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p><u>Administradora/Coordenador Contratado:</u></p> <p>Para acesso ao Prospecto, consulte a página</p> <p>www.hedgeinvest.com.br/ (neste website, procurar por “Nossos Fundos”, depois por “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar “Documentos”, acessar “Prospecto”, e então clicar em “2023”, e selecionar o documento desejado);</p>	Seção 14 do prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta	Mais Informações	
Participação na oferta		
	<p><u>Gestora:</u></p> <p>www.hedgeinvest.com.br (neste <i>website</i> procurar por “Nossos Fundos”, depois por “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p><u>CVM:</u></p> <p>https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste <i>website</i>, clicar em “Emissor”; o nome “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”; localizar o “Número do Registro”, então clicar o item “Ações”; e, então, localizar o documento desejado);</p> <p><u>Fundos.NET:</u></p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p><u>B3:</u></p> <p>https://www.b3.com.br (neste <i>website</i>, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA – 1ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”).</p>	
<p>Quem são os coordenadores da oferta?</p>	<p>A GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, como coordenador líder, e a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., como coordenador contratado.</p>	<p>Capa do prospecto</p>

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	Além do Coordenador Contratado, o Coordenador Líder poderá contar, ainda, com a adesão ao consórcio de distribuição de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3.	Capa e Seção 11 do prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8 do prospecto
Qual o período de subscrição?	Período que se inicia em 01 de março de 2024 e se encerra até 15 de março de 2024.	Seção 4 do prospecto
Qual a data da fixação de preços?	O Preço por Cota e o Custo de Distribuição Unitário foram definidos no instrumento de constituição do Fundo, celebrado em 11/02/2024, e alterado em 19/02/2024.	Capa do prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Na data do Procedimento de Alocação, conforme Cronograma Indicativo, será divulgado o resultado da Alocação.	Seções 5 e 8 do prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Será em 20 de março de 2024.	Seção 5 do prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva Data de Liquidação, conforme Cronograma Tentativo.	Seção 5 do prospecto
Quando poderei negociar?	Após à divulgação do formulário de liberação pela B3, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7 do prospecto