

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.466.467/0001-98



CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRHGBLCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: HGBL11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Logístico

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/045, EM 23 DE FEVEREIRO DE 2024*



*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., 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 número 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 16.388, de 05 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”), comunica o início, na presente data, da Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) cotas (“Cotas”), sem considerar o Lote Adicional (abaixo definido), da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única (“Classe”) do Fundo (“1ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (“Preço por Cota”), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido), sob a coordenação da GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”). A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 24.000.000,00*

(vinte e quatro milhões de reais)

(“Montante Total da Oferta”)

*considerando o Preço por Cota, e R\$ 24.696.000,00 (vinte e quatro milhões e seiscentos e noventa e seis mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição.

*podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), correspondente a 600.000 (seiscentas mil) Cotas, considerando o Preço por Cota, e R\$ 6.174.000,00 (seis milhões e cento e setenta e quatro mil reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à CVM, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”), perfazendo o montante total da Oferta de 3.000.000 (três milhões) Cotas, equivalente a 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), Cotas, considerando o Preço por Cota.

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de 2.100.000 (dois milhões e cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Montante Mínimo da Oferta”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao montante mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“Distribuição Parcial”).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

A emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio dos Atos de Aprovação (conforme definido no Prospecto).

1. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Registro da Oferta na CVM, Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina	23/02/2024
2	Início do Período de Subscrição	01/03/2024
3	Encerramento do Período de Subscrição	15/03/2024
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	18/03/2024
5	Data de divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	19/03/2024
6	Data de Liquidação da Oferta	20/03/2024
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/04/2024

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, vide o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”, na página 42 do Prospecto.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

⁽³⁾ Nos termos do artigo 48 da resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início e poderá ser encerrada antes do referido prazo a critério do coordenador líder, em comum acordo com a administradora e a gestora, em caso de colocação do montante mínimo da Oferta.

2. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo o Prospecto, Lâmina este Anúncio de Início e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: www.hedgeinvest.com.br/HGBL (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Gestora: www.hedgeinvest.com.br/HGBL (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: <https://guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (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);

Coordenador Contratado: www.hedgeinvest.com.br/HGBL (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* 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);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi automaticamente registrada na CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição previsto no artigo 26, VI, “b”, da Resolução CVM 160, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/045, em 23 de fevereiro de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.385/76”), da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Ofertas Públicas” vigente a partir de 02 de fevereiro de 2024.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A data deste Anúncio de Início é 23 de fevereiro de 2024.

COORDENADOR LÍDER

Guide
investimentos

ADMINISTRADORA E COORDENADOR CONTRATADO

hedge.
INVESTMENTS

GESTORA

hedge.
INVESTMENTS

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

FREITASLEITE 