

FATO RELEVANTE

HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 27.486.542/0001-72
Código negociação B3: HLOG11

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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Administradora, e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de Gestora do **HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que firmou, nesta data, a escritura definitiva de cessão de direitos remanescentes de direito real de superfície e sub-rogação de direitos e obrigações do imóvel denominado "Condomínio Viracopos", condomínio logístico de alto padrão localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5, na cidade de Itupeva – SP ("Imóvel"), da Goodman BTS Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.561.839/0001-80, conforme previsto nos termos do compromisso de venda e compra de direito real de superfície firmado em 08 de agosto de 2021.

O pagamento da transação pelo preço real foi de R\$ 173.858.537,78 (cento e setenta e três milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e trinta e sete reais e setenta e oito centavos) ("Preço de Aquisição do DRS"), pago à vista na data de hoje, mediante a securitização do Compromisso de Venda e Compra de Direito Real de Superfície ("CRI"), conforme termos de securitização de séries 477ª, 478ª e 479ª da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), os quais serão disponibilizados no site da Securitizadora.

As despesas iniciais do CRI no valor de R\$ 667.864,65 (seiscentos e sessenta e sete mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) foram retidas no momento da integralização do CRI pela Securitizadora, bem como o montante de R\$ 173.597,57 (cento e setenta e três mil, quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta e sete centavos), necessário para composição do fundo de despesas ("Despesas").

Esta transação foi estruturada com o objetivo de efetuar o pagamento do saldo final para a aquisição do Imóvel, o qual se encontrava em fase de construção, com entrega prevista para o quarto trimestre de 2021, conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro de 2020, disponível no [link](#), com informações adicionais sobre o ativo e portfólio do Fundo.

Principais Termos e Condições do CRI	
Séries	477 ^a / 478 ^a / 479 ^a
Emissora	True Securitizadora S.A.
Lastro	CCV
Taxa de Juros	IPCA + 6,75% ao ano
Valor	R\$ 174.700.000,00 ("Preço de Aquisição do DRS + Despesas")
Prazo	120 meses
Juros	Mensal
Garantias	AF Condomínio Viracopos (nua propriedade e direito real de superfície)

O Imóvel é um empreendimento de uso logístico e industrial, localizado na cidade de Itupeva e desenvolvido com os mais altos padrões de infraestrutura e qualidade, idealizado para receber operações dos mais diversos setores. A negociação para aquisição envolveu, por parte do vendedor, complemento de renda em valor equivalente a R\$ 16,00 (dezesesseis reais) por m² pelo período de doze meses contados da presente data. Considerando a estrutura de pagamento e a condição de renda indicadas, bem como os contratos de locação vigentes dos demais ativos do Fundo na presente data, a Gestora projeta um aumento no nível de distribuição de rendimentos, para os próximos 12 meses, de R\$ 0,02 a R\$ 0,04.

A Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante com informações adicionais sobre o ativo e portfólio do Fundo.

A operação atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no regulamento do Fundo. Cabe ressaltar que os valores acima não são garantia de rentabilidade e que o Fundo poderá não distribuir até 5% dos resultados auferidos no semestre e apurados em base caixa, conforme previsto na regulamentação em vigor.

São Paulo, 15 de dezembro de 2021.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
GESTORA DO HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

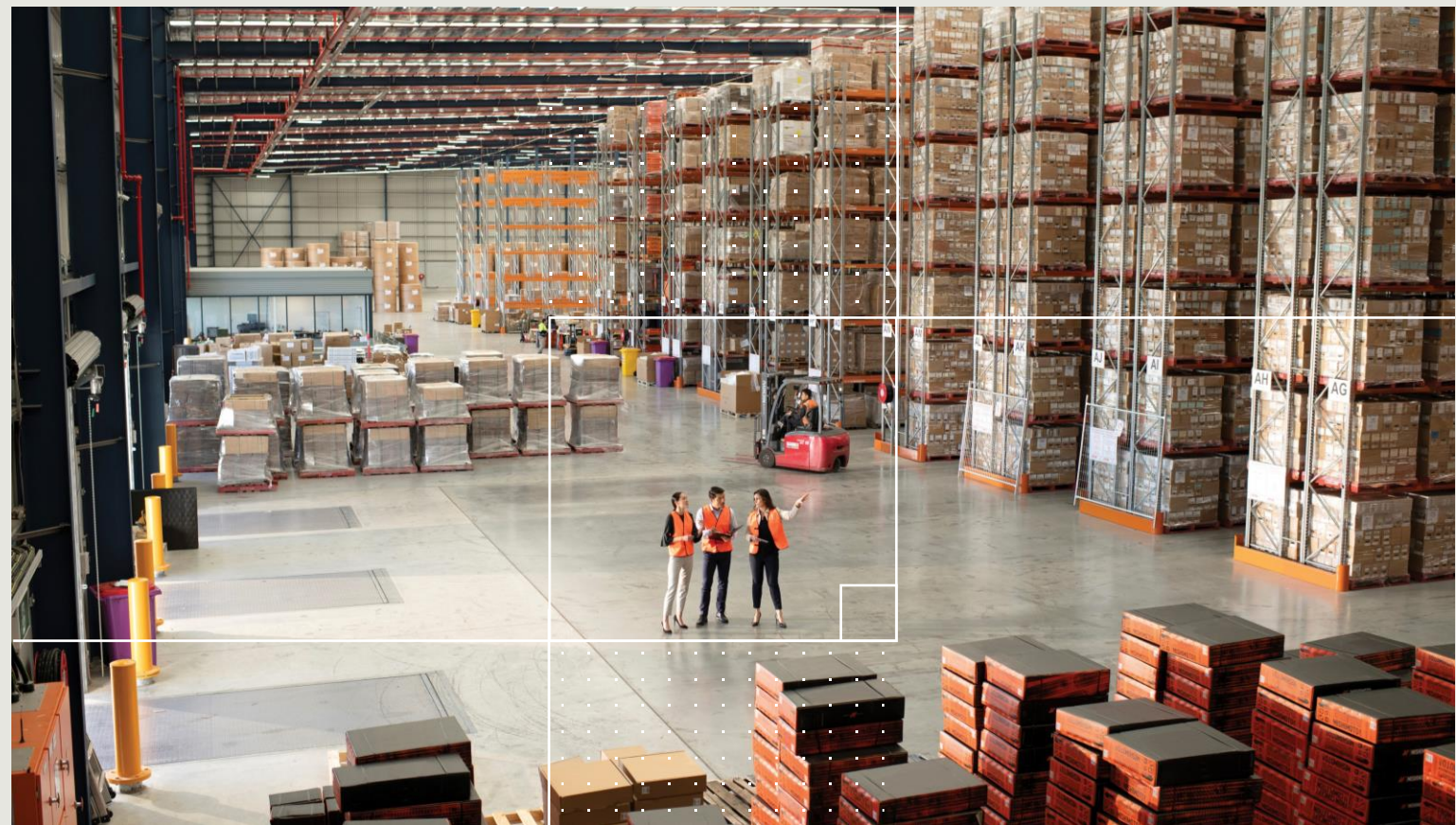


Hedge Logística FII

**Aquisição
Condomínio
Viracopos**

DEZEMBRO/2021

■
Condomínio
Viracopos



Aquisição

Condomínio Viracopos

Transação – Condomínio Viracopos

Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5 Itupeva – SP
Classificação	AAA
Área locável	138.869,55 m ² (100% da ABL do imóvel)
Valor de aquisição	R\$ 343.723.527,28 (trezentos e quarenta e três milhões, setecentos e vinte e três mil, quinhentos e vinte e sete reais e vinte e oito centavos), equivalente a R\$ 2.481/m ²
Forma de pagamento	R\$ 169.864.989,50 em novembro/20, com recursos da 3ª emissão de cotas; e R\$ 173.858.537,78 em 15 de dezembro de 2021, data de entrega da obra
Cap rate	O vendedor garantirá renda mensal equivalente a 7,9% ao ano sobre os valores desembolsados desde a data do pagamento, por até 12 (doze) meses após a entrega da obra



Aquisição

Condomínio Viracopos

Características gerais

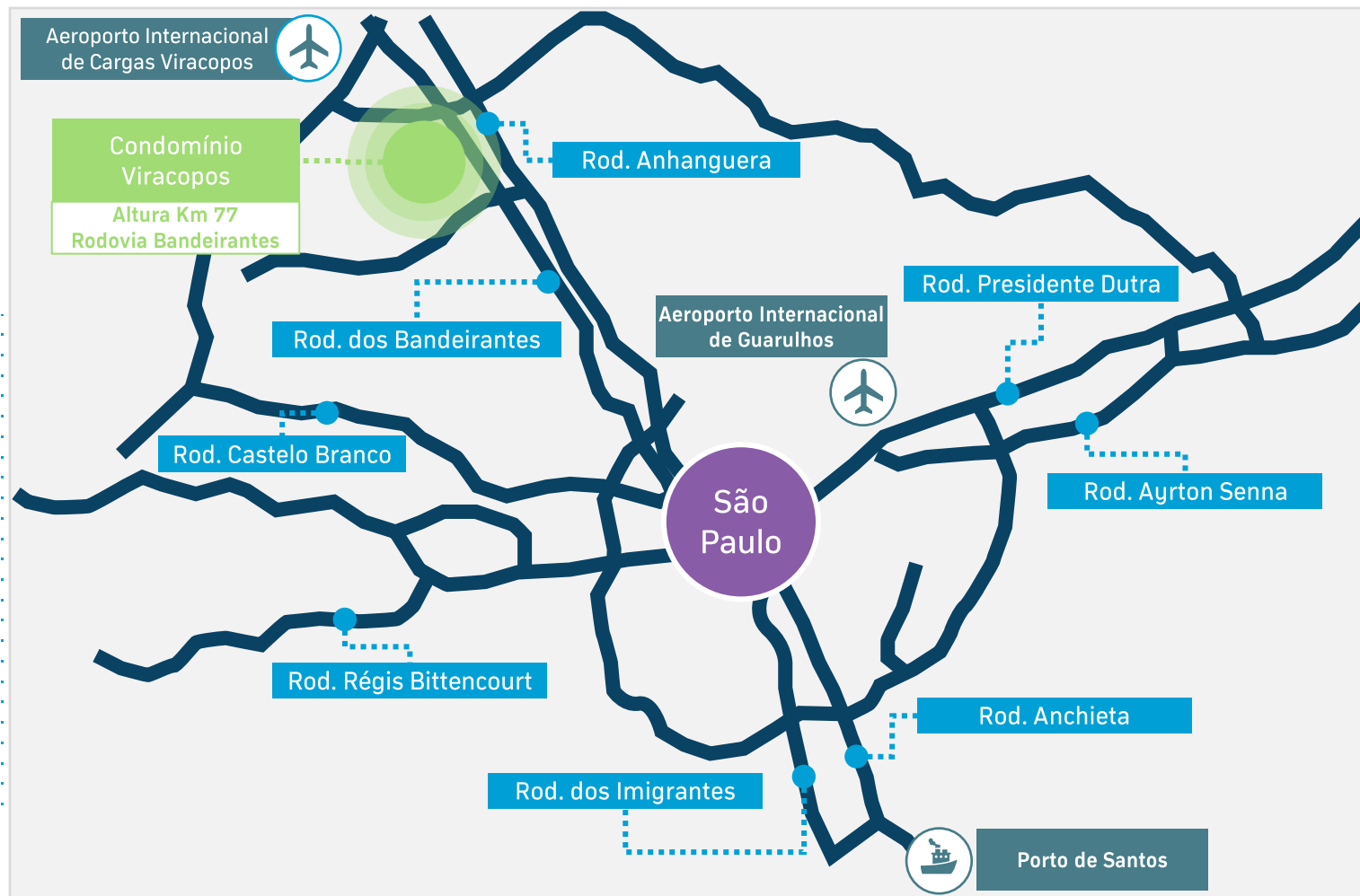
Data de Entrega	15 de dezembro de 2021
Galpão A	49.527,61 m ² de ABL
Galpão B	89.341,94 m ² de ABL
Módulos	A partir de 4.000m ² de ABL
Pé direito	12 m
Capacidade de piso	6 t/m ²
Doca	148 docas entregues
Espaçamento entre colunas	22 m x 20,5 m
Geradores	Áreas comuns e privadas
Prevenção combate incêndio	Rede de hidrante e sprinklers, extintores, detectores e extração de fumaça
Segurança	Vigilância CFTV, controle de acesso, guarita blindada catracas, cancelas e segurança 24 horas



Fonte: Goodman/Diase. Foto aérea de 26/11.

Aquisição

Condomínio Viracopos



 Rodovia Anhanguera
6km

 Aeroporto Viracopos
10km

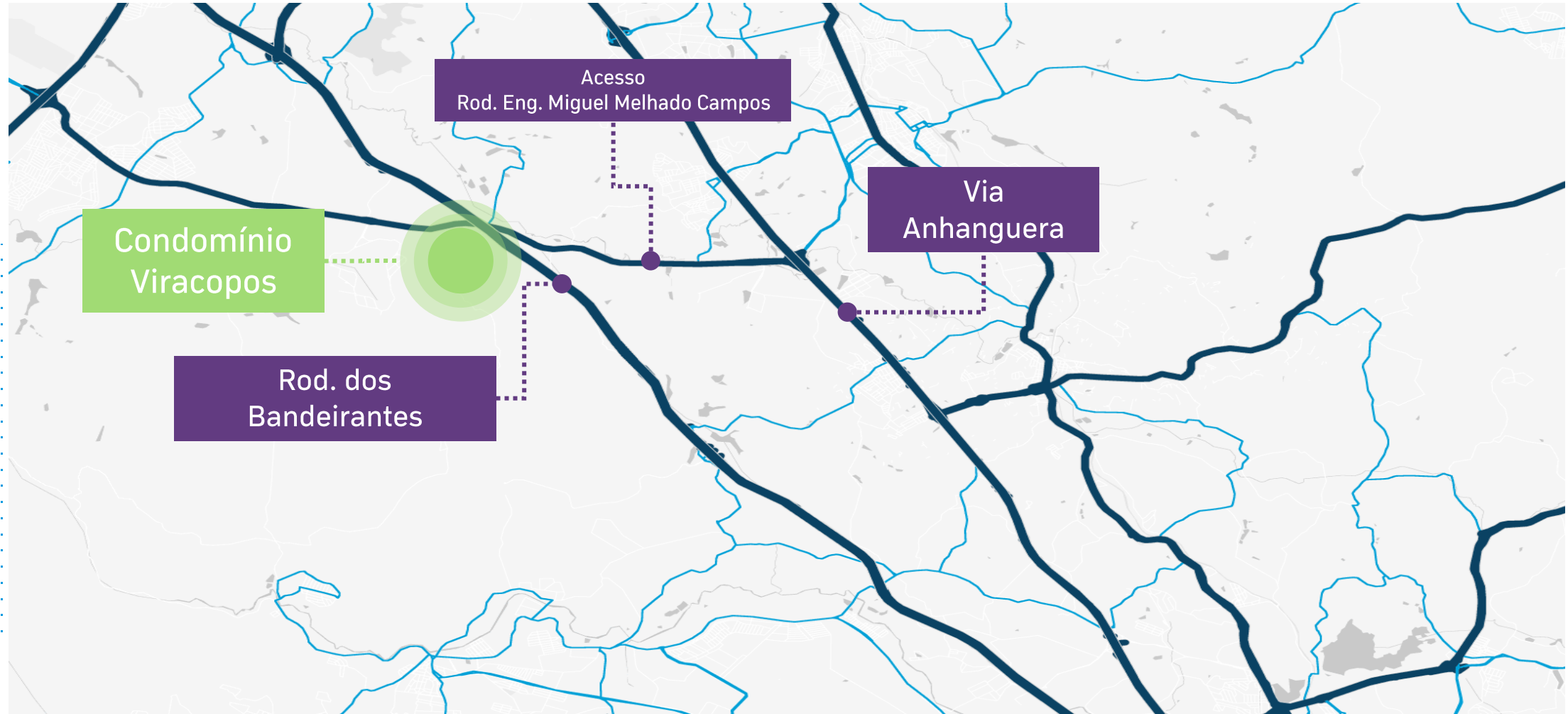
 Rodovia dos Bandeirantes
23km

 Rodoanel Mario Covas
55km

Fonte: Hedge Investments

Aquisição

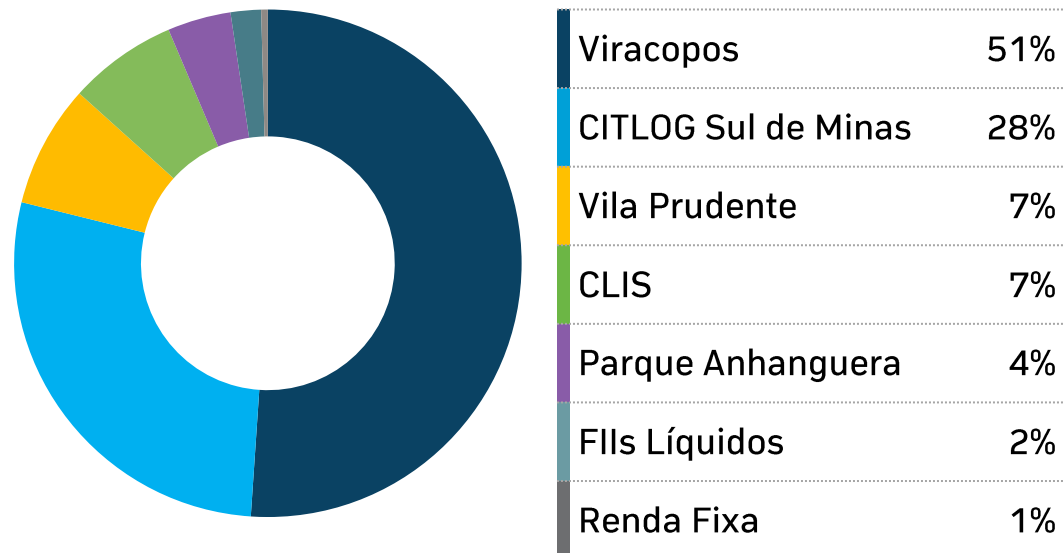
Condomínio Viracopos



Fonte: Hedge Investments

HLOG pós aquisição

Diversificação (% de ativos)



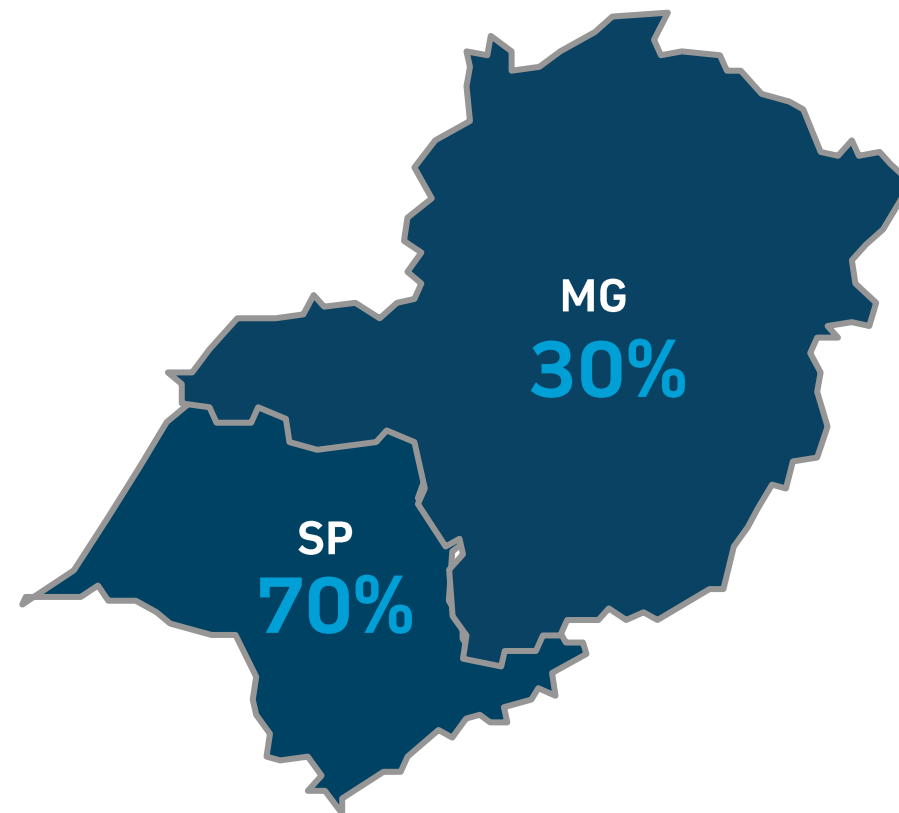
Imóveis
5*

Área bruta locável
135.740m²

Vacância financeira
0,00%

* Incluindo o imóvel Parque Anhanguera, através de cotas de PQAG11
Fonte: Hedge Investments

Localização (% de ativos)



Fotos do Empreendimento

Condomínio Viracopos



Fonte: Goodman/Diase. Foto de 26/11.

Fotos do Empreendimento

Condomínio Viracopos



DIASE
Construtora

Goodman

Fonte: Goodman/Diase. Foto de 26/11.

Fotos do Empreendimento

Condomínio Viracopos



Fonte: Goodman/Diase. Foto de 26/11.