

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, 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 administradora e gestora, respectivamente, do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("Fundo"), vêm comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 30 de setembro de 2020, que firmou os instrumentos definitivos para a aquisição da totalidade 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, o qual se encontra em fase de construção, com entrega prevista para o quarto trimestre de 2021.

O valor da transação é de R\$ 340.840.943,00 (trezentos e quarenta milhões, oitocentos e quarenta mil, novecentos e quarenta e três reais), com pagamento de R\$ 169.864.989,50 (cento e sessenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos) previsto para ser realizado em 25 de novembro de 2020 e o saldo quando da finalização e entrega da obra..

O *cap rate* da operação é estimado em 7,90%. O vendedor garantirá ao Fundo renda mensal equivalente a 7,90% ao ano sobre os valores desembolsados desde a data do pagamento, por até 12 (doze) meses após a entrega da obra. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação. A viabilidade da transação considera a manutenção do nível de distribuição de rendimentos atuais do Fundo.

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

Informações adicionais sobre o andamento desta transação serão, oportunamente, informadas por meio de fatos relevantes e comunicados ao mercado, bem como pelos relatórios gerenciais do Fundo, disponibilizados no sistema FundosNet, portanto disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HLOG/).

São Paulo, 11 de novembro de 2020.

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

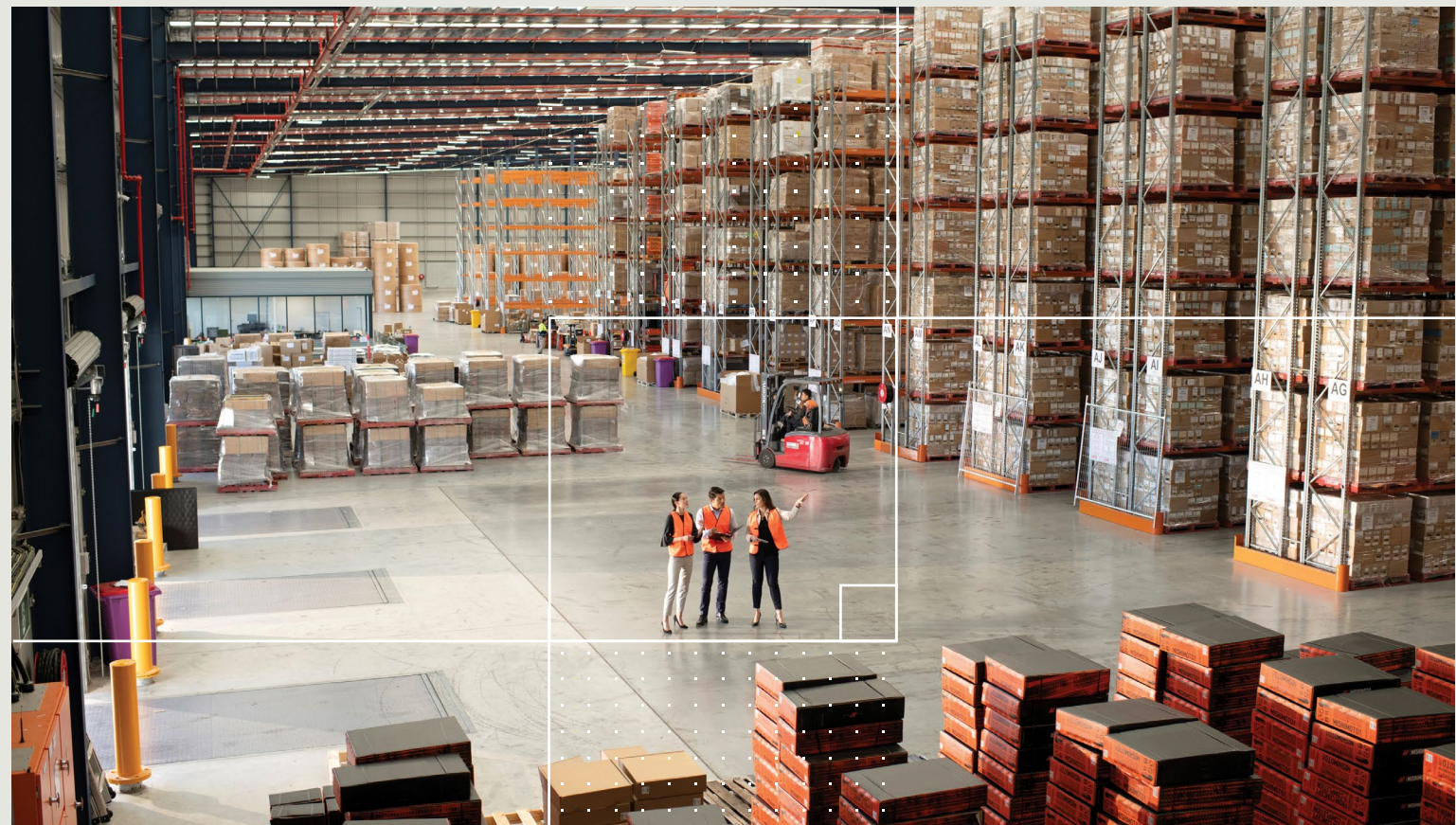


Hedge Logística FII

**Aquisição
Condomínio
Viracopos**

NOVEMBRO/2020

Condomínio Viracopos



Aquisição

Ativo – Condomínio Viracopos

Transação – Condomínio Viracopos

Endereço	Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5 Itupeva – SP
Classificação	AAA
Área locável	138.871m ² (100% da ABL do imóvel)
Valor de aquisição	R\$ 340.840.943,00 (trezentos e quarenta milhões, oitocentos e quarenta mil, novecentos e quarenta e três reais), equivalente a R\$ 2.454/m ²
Forma de pagamento	R\$ 169.864.989,50 em novembro/20, com recursos da 3ª emissão de cotas; e R\$ 170.975.953,50 na entrega da obra, prevista para ocorrer no quarto trimestre de 2021
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

Ativo – Condomínio Viracopos

Características gerais

Previsão de entrega	4T 2021
Galpão A	49.630m ²
Galpão B	89.240m ²
Módulos	A partir de 4.000m ²
Pé direito	12m
Capacidade de piso	6 ton/m ²
Doca	Uma para cada 1.000m ²
Espaçamento entre colunas	22 m x 20,5 m
Geradores	Áreas comuns e privativas
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

Desenvolvimento

O desenvolvimento do imóvel será realizado pelo Grupo Goodman.



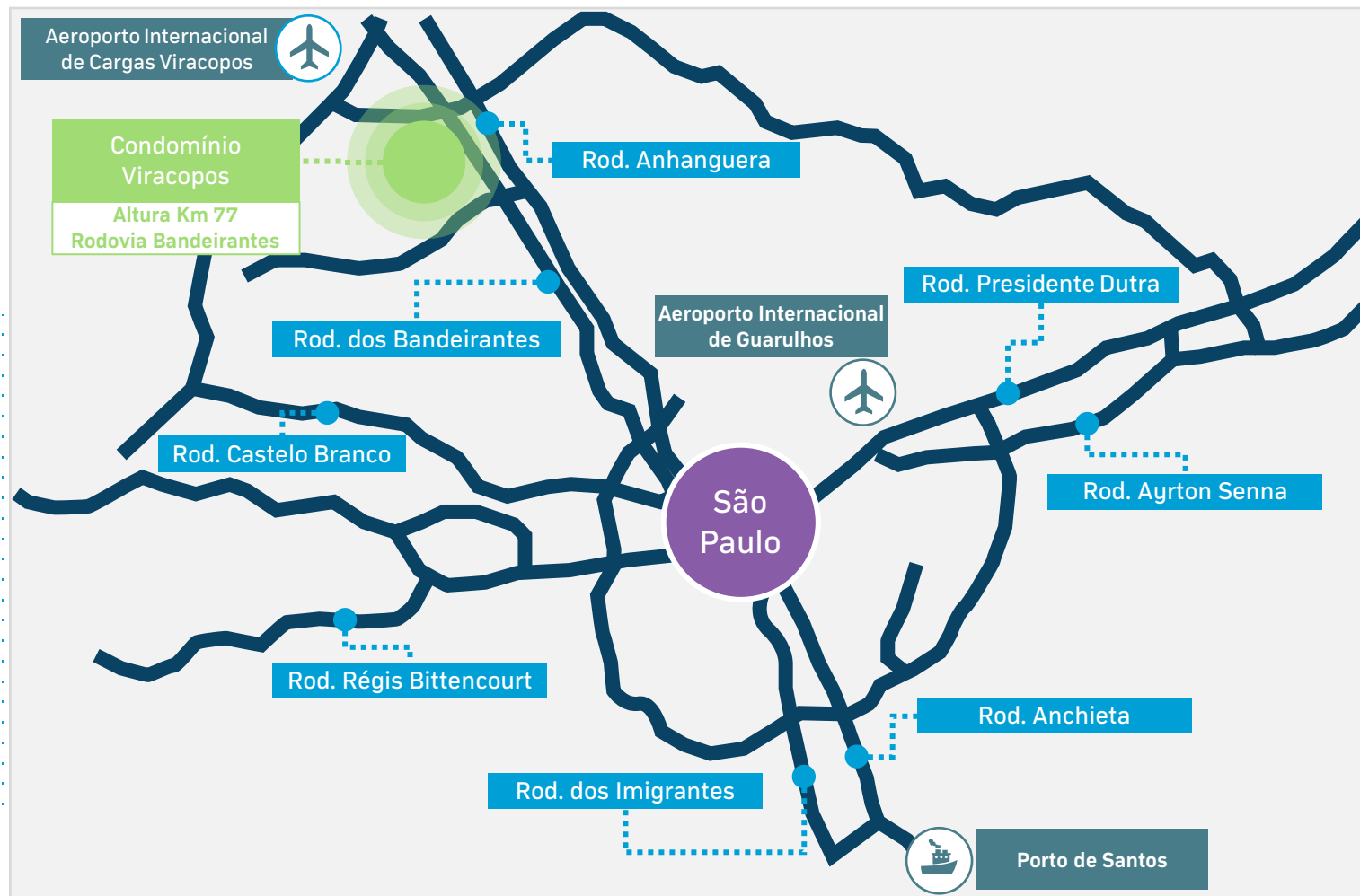
A Goodman é uma empresa com atuação global, presente em 17 países, sendo a maior empresa de *properties* da bolsa de valores da Austrália.

São mais de 30 anos de experiência, com especialização na aquisição, desenvolvimento e gestão de empreendimentos imobiliários industriais de alta qualidade, incluindo complexos logísticos, galpões e parques comerciais em localizações estratégicas. São mais de 1.600 clientes com relações de longo prazo, atendidos com um nível de serviço diferenciado, assegurando o excelente padrão das propriedades.

Atualmente, a Goodman possui mais de 350 propriedades sob gestão, totalizando US\$ 35,5 bilhões em ativos.

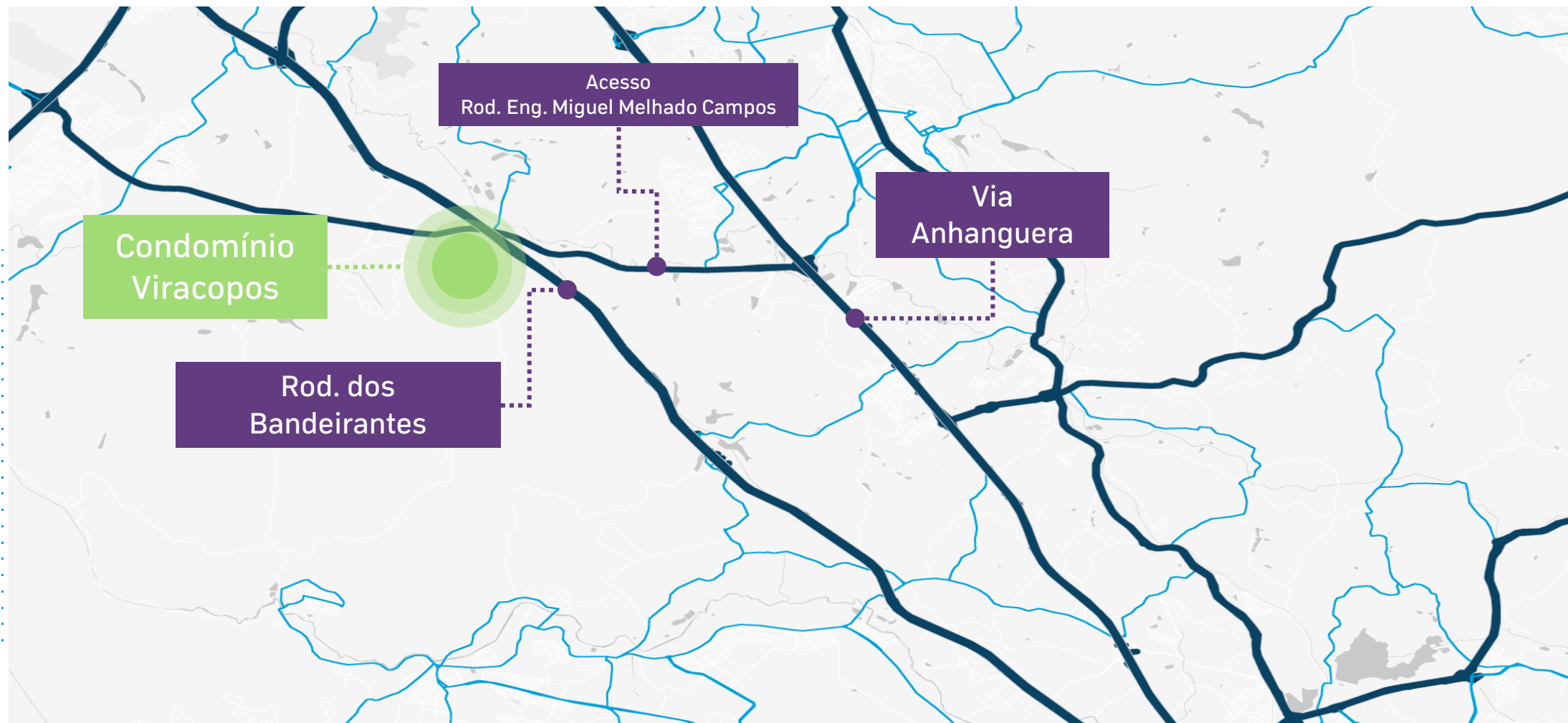
Aquisição

Ativo – Condomínio Viracopos



Aquisição

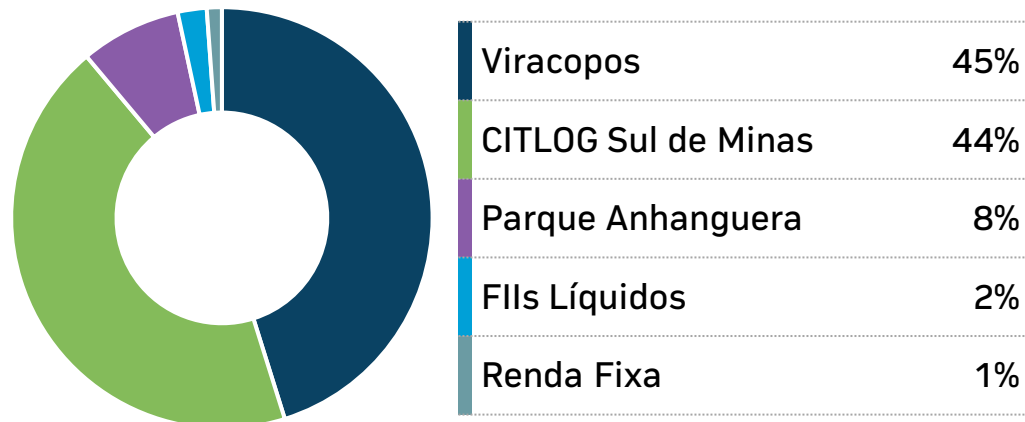
Ativo – Condomínio Viracopos



Fonte: Hedge Investments

HLOG pós aquisição

Diversificação (% de ativos)



Imóveis
3

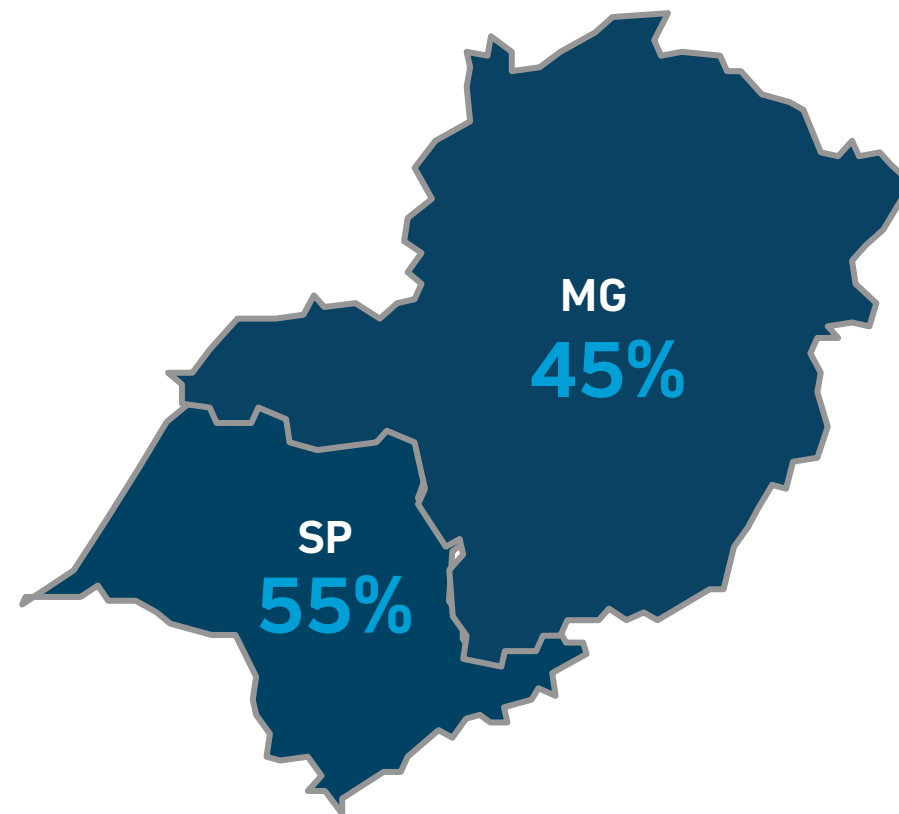
Área bruta locável
135.740m²

Vacância física
0,00%

Vacância financeira
0,00%

Fonte: Hedge Investments

Localização (% de ativos)



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.