

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 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 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 o Fundo recebeu, na presente data, proposta para venda da totalidade do Condomínio Logístico e Industrial Salto ("CLIS"), localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP, de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago em duas parcelas da seguinte forma: (i) R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ("CCV") com respectiva transferência da posse indireta do Imóvel ("Primeira Parcela"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), a ser pago em parcelas iguais, em 180 (cento e oitenta), 360 (trezentos e sessenta) e 540 (quinhentos e quarenta) dias, respectivamente, do pagamento da Primeira Parcela, preferencialmente ("Parcelas Compensação"), em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente mediante oferta pública, nos termos da proposta anexa ao presente Fato Relevante ("Proposta de Aquisição").

As Parcelas Compensação serão corrigidas diariamente pelo CDI, a partir da data da assinatura do CCV.

Fica resguardada a possibilidade do proponente, a seu exclusivo critério, reduzir a quantidade de cotas a serem entregues ao Fundo no âmbito das Parcelas Compensação, hipótese na qual o proponente complementarará o valor de cada parcela em moeda corrente nacional.

Além das condicionantes de praxe para esse tipo de operação, a Proposta de Aquisição é condicionada a uma oferta pública de cotas do fundo proponente e à conclusão satisfatória de *due diligence*.

Nos termos da regulamentação aplicável, a Proposta de Aquisição deverá ser submetida à deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, a ser convocada oportunamente, cujo quórum deverá ser de maioria de votos dos cotistas manifestados na referida assembleia, e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo.

Informações adicionais estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HLOG/) e na página do Fundo na CVM e B3.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

Ao

HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DO CONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL SALTO

Prezados,

HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 53.466.467/0001-98 ("**Proponente**"), representado por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., empresa com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, vem, pela presente, apresentar **Proposta de Aquisição** da totalidade do **Condomínio Logístico e Industrial Salto**, localizado na cidade de Salto, Estado de São Paulo, na Rodovia SP-075, km 44, Bairro Olaria, CEP 13329-400, conforme descrito e caracterizado na matrícula nº 53.912 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto - SP ("**Imóvel**") de propriedade do HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 ("**Proprietário**"), nos termos e condições seguintes:

1. CONDIÇÕES, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

1.1. Observadas as condições precedentes para a aquisição do **Imóvel**, conforme Cláusula 2ª abaixo, o **Proponente** propõe ao **Proprietário** o pagamento do valor total de R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) ("**Preço**"), a ser pago da seguinte forma:

- a) R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) à vista, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, no ato da assinatura do compromisso de compra e venda ("**CCV**") com respectiva transferência da posse indireta do **Imóvel** ("**Primeira Parcela**");
- b) o montante remanescente, equivalente a R\$ 31.200.000,00 (trinta e um milhões e duzentos mil reais), será pago, preferencialmente, mediante a compensação, pelo **Proprietário**, dos créditos por ele detidos em decorrência do CCV contra o



Proponente, situação na qual o **Proprietário** passará a ser detentor de cotas de emissão do **Proponente**, conforme a seguir ("Parcelas Compensação"):

- a. R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais) após 180 (cento e oitenta) dias do pagamento da Primeira Parcela;
- b. R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais) após 360 (trezentos e sessenta) dias do pagamento da Primeira Parcela; e
- c. R\$ 10.400.000,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais) após 540 (quinhentos e quarenta) dias do pagamento da Primeira Parcela.

1.2. Fica resguardada a possibilidade do **Proponente**, a seu exclusivo critério, reduzir a quantidade de cotas a serem entregues ao **Proprietário** no âmbito das Parcelas Compensação, hipótese na qual o **Proponente** complementarará o valor de cada parcela em moeda corrente nacional.

1.3. As Parcelas Compensação serão corrigidas diariamente pelo CDI, a partir da data da assinatura do CCV.

1.4. A partir da data de pagamento da Primeira Parcela, será transmitida a posse do Imóvel ao **Proponente**, passando este a ser titular de todos os direitos e obrigações referentes ao **Imóvel**, sendo certo que o **Preço** será majorado ao equivalente aos valores de aluguel do mês de competência da assinatura do CCV, de forma que o **Proponente** fará jus à integralidade de tais valores.

1.5. Complemento de renda: Em contrapartida ao **Preço**, o **Proprietário** deverá complementar as carências e descontos atualmente vigentes para o **Proponente**, porém este não se responsabilizará por qualquer vacância ou inadimplência futura que venha a ocorrer após a data de assinatura do CCV.

2. CONDIÇÕES PRECEDENTES À AQUISIÇÃO

2.1. São condições precedentes e indispensáveis para a efetivação da aquisição do **Imóvel**:

- a) o não exercício do direito de preferência dos locatários do **Imóvel**;
- b) a realização, pelo **Proponente** e por seus assessores, de levantamento de todas as informações sobre o **Imóvel** e respectivo **Proprietário** e seus antecessores, que tem



por único fim garantir a segurança jurídica do negócio imobiliário objeto desta **Proposta de Aquisição ("Auditoria")**;

- c) que não haja quaisquer ônus, encargos, dívidas ou impedimento real ou pessoal, ou ainda ambiental que, a critério do **Proponente**, inviabilize ou coloque em risco ou dúvida a compra, bem como que o **Imóvel** esteja completamente livre e desembrado de quaisquer ônus e não haja qualquer fato ou ato afetando o **Imóvel**, o **Proprietário** e/ou seus antecessores, que possa colocar em risco a transferência da propriedade imobiliária, a exclusivo critério do **Proponente**, o que deve ser comprovado pelo **Proprietário**, por meio da apresentação das competentes certidões e demais documentos que se fizerem necessários à realização da **Auditoria**, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da **Aprovação**, conforme abaixo definida, da presente **Proposta de Aquisição**, conforme adiante definida, sendo de conhecimento do **Proprietário** que poderão ser solicitados pelo **Proponente** esclarecimentos complementares cuja necessidade seja verificada a partir dos documentos recebidos;
- d) a captação do valor total necessário para pagamento da Primeira Parcela, em um prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data da **Aprovação**; e
- e) ainda, deverão ser observadas todas as formalidades necessárias para a efetivação da aquisição do **Imóvel** previstas nos documentos societários e disposições legais e regulamentares, incluindo, mas não se limitando, a aprovação em assembleia do **Proponente** e do **Proprietário** com quórum qualificado.

2.2. O **Proponente** realizará a **Auditoria** no prazo de até **30 (trinta) dias**, contados da obtenção da totalidade dos documentos e esclarecimentos necessários.

2.3. Cumpridas as condições acima estabelecidas, e considerada a **Auditoria** como satisfatória pelo **Proponente**, a aquisição do **Imóvel** deverá ser efetuada pelo **Proponente**.

2.4. As Partes celebrarão a Escritura Definitiva de Compra e Venda do **Imóvel** quando do pagamento da última Parcela Compensação.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS E COMPLEMENTARES

3.1. O **Proponente** informa, ainda, que todos os custos relativos à aquisição do **Imóvel**, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e imposto de transmissão (ITBI), não serão arcados pelo **Proprietário**.



3.2. O **Proponente** esclarece que a aquisição do **Imóvel** por ele pretendida não foi intermediada por qualquer terceiro, não sendo devido, portanto, por qualquer das partes, qualquer valor a título de comissão de corretagem.

3.3. A aprovação da venda do **Imóvel** pela assembleia geral de cotistas do **Proprietário** representará a aceitação, em caráter irrevogável e irretratável, da presente **Proposta de Aquisição**, nas condições aqui estabelecidas ("**Aprovação**").

3.4. Após a **Aprovação** da presente **Proposta de Aquisição**, o **Proprietário** fica obrigado a não negociar a venda ou qualquer forma de alienação do **Imóvel** com quaisquer terceiros que não o **Proponente** pelo período de 120 (cento e vinte) dias contados da data da **Aprovação**, sob pena de responder por eventuais perdas e danos.

3.5. Para assessoria na execução da **Auditoria**, o **Proponente** pretenderá contratar empresas especializadas, independentes e com reconhecimento de mercado para análise de documentos e informações, tais como: i) escritório de advocacia para auditoria jurídica; ii) consultoria imobiliária para elaboração de avaliação econômico financeira; iii) consultoria ambiental para elaboração de laudo ambiental; e iv) consultoria técnica para análise da construção, equipamentos e instalações, bem como auditoria dos projetos legais.

3.6. Fica desde já eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para a solução de quaisquer dúvidas relativas à presente **Proposta de Aquisição** e/ou aos demais instrumentos correlatos.

Maria Cecília C. de Andrade
Diretora



Ricardo de S. Freitas
Diretor



HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

por sua administradora

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

