

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 Citlog Viracopos (“Viracopos”), localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700, cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, de propriedade do Fundo (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 351.900.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões e novecentos mil reais), equivalente a R\$ 2.534/m² (dois mil quinhentos e trinta e quatro reais por metro quadrado), a ser pago de acordo com o fluxo abaixo:

Nº da Parcela	Valor de cada parcela	Datas de vencimento de cada parcela
1	R\$ 105.570.000,00	No ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda
2	R\$ 52.785.000,00	180 dias após o pagamento da primeira parcela
3	R\$ 52.785.000,00	360 dias após o pagamento da primeira parcela
4	R\$ 140.760.000,00	540 dias após o pagamento da primeira parcela

As parcelas futuras poderão ser pagas mediante a compensação de créditos entre o Fundo e o comprador, bem como serão corrigidas diariamente pelo CDI, a partir da data da assinatura do Compromisso de Compra e Venda (“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.

O Fundo garantirá mensalmente ao comprador um complemento de receita pelo prazo de 18 (dezoito meses), limitado ao valor de R\$ 8.990.000,00 (oito milhões e novecentos e noventa mil reais).

O fundo proponente poderá, a seu exclusivo critério, adquirir o Imóvel de forma total, ou parcial, em etapas, em um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação da operação em assembleia geral do Fundo.

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, 3 de outubro de 2024.

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



São Paulo, 3 de outubro de 2024.

Ao

HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: **PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DO CONDOMÍNIO CITLOG VIRACOPOS**

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/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, vem, pela presente, apresentar **Proposta de Aquisição** da totalidade do Condomínio Citlog Viracopos, sito à Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700 – cidade Itupeva, Estado São Paulo ("**Imóvel**") de nua propriedade da VCP LOG Empreendimentos Imobiliários Ltda., e cujo direito real de superfície é detido pelo **HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 27.486.542/0001-72 (em conjunto denominados simplesmente "**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**, pela aquisição integral do Imóvel, o pagamento do valor total de R\$ 351.900.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões e novecentos mil reais) ("**Preço**"), observado o disposto na cláusula 1.4 abaixo, a ser pago da seguinte forma:

- a) R\$ 105.570.000,00 (cento e cinco milhões, quinhentos e setenta 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 direta do **Imóvel** ("**Primeira Parcela**");
- b) o montante remanescente, equivalente a R\$ 246.330.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões, trezentos e trinta mil reais), será pago, preferencialmente, mediante a compensação dos créditos detidos pelo **Proprietário**, em decorrência do CCV, contra o **Proponente**, com os valores correspondentes e necessários à



aquisição de cotas de emissão do **Proponente**, conforme a seguir (“Parcelas Compensação”):

- a. R\$ 52.785.000,00 (cinquenta e dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais) serão pagos após 180 (cento e oitenta) dias do pagamento da Primeira Parcela, adotando-se como base para cálculo da quantidade de cotas a serem adquiridas, o valor patrimonial do fechamento das cotas de emissão do **Proponente** do último dia útil do mês imediatamente anterior à data do efetivo pagamento;
- b. R\$ 52.785.000,00 (cinquenta e dois milhões, setecentos e oitenta e cinco mil reais) serão pagos após 360 (trezentos e sessenta) dias do pagamento da Primeira Parcela, adotando-se como base para cálculo da quantidade de cotas a serem adquiridas, o valor patrimonial do fechamento das cotas de emissão do **Proponente** do último dia útil do mês imediatamente anterior à data do efetivo pagamento; e
- c. R\$ 140.760.000,00 (cento e quarenta milhões, setecentos e sessenta mil reais) serão pagos após 540 (quinhentos e quarenta) dias do pagamento da Primeira Parcela, adotando-se como base para cálculo da quantidade de cotas a serem adquiridas, o valor patrimonial do fechamento das cotas de emissão do **Proponente** do último dia útil do mês imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.

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. Na data de pagamento da Primeira Parcela, será transmitida a posse direta do Imóvel ao **Proponente**, passando este a ser titular de todos os direitos e obrigações referentes ao **Imóvel**. O **Proponente** fará jus ao recebimento da totalidade do valor de aluguel referente ao mês de competência da assinatura do CCV. Para tanto, o **Preço** será ajustado com base no valor de aluguel proporcional ao período de posse do **Proprietário** no referido mês. O valor a ser acrescido ao Preço, conforme aqui estabelecido, irá compor a Primeira Parcela.





1.5. **Complemento de renda:** O **Proprietário** deverá garantir ao **Proponente**, pelo prazo de 18 (dezoito) meses, um resultado mínimo mensal, no valor líquido, de R\$ 2.760.000,00 (dois milhões, setecentos e sessenta mil reais), calculado com base na exploração do **Imóvel**, incluindo-se as receitas de aluguel e demais receitas de exploração de áreas comuns, descontando-se todos os custos e despesas provenientes das áreas vagas, incluindo, mas não se limitando, as despesas de condomínio, impostos tais como IPTU, despesas de consumo, seguro, entre outras, limitado ao valor de R\$ 8.990.000,00 (oito milhões, novecentos e noventa mil reais) no período aqui indicado.

1.6. Superadas as condições precedentes e a depender da captação de recursos pelo **Proponente**, este poderá, a seu exclusivo critério, adquirir o **Imóvel** de forma total, ou parcial, em etapas, em um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação da operação em assembleia geral do **Proprietário**.

1.6.1. Superado o referido prazo, caso o **Proponente** não tenha adquirido a totalidade do **Imóvel**, as aquisições de fração ideal feitas até então serão perfeitas e acabadas e o **Proprietário** estará livre e desimpedido para alienar a fração ideal remanescente do **Imóvel** para terceiro. Na hipótese de aquisição de frações do **Imóvel**, o **Preço** mencionado na cláusula 1.1 será utilizado como base para cálculo proporcional do valor da fração.

1.7. O **Proprietário** deverá permanecer responsável por quaisquer investimentos e comissões relacionadas à viabilidade das ocupações atualmente existentes.

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 (exceto pelo direito de superfície que é de





conhecimento do **Proponente**) 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 definido, 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 180 (cento e oitenta) dias contados da data da **Aprovação**, observado o quanto disposto na cláusula 1.6.1;
- e) aprovação da alienação do **Imóvel** em assembleia geral de titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários que detém direitos relativos ao **Imóvel**; e
- f) 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.

2.4.1. Sem prejuízo do disposto acima, para fins de lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda do **Imóvel**, o **Proprietário** deverá comprovar à **Proponente** a consolidação da plena propriedade do **Imóvel** em seu patrimônio, direta e exclusivamente.

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, por parte do **Proprietário**, em caráter irrevogável e irretroatável, 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**, e/ou a não alterar as condições das locações existentes no empreendimento, 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.

DocuSigned by:

Maria Cecília Carrazedo de Andrade

Assinado por:

Ricardo de Santos Freitas

HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

por sua administradora

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

