

São Paulo, 13 de dezembro de 2021

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO
HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 16.929.519/0001-99 ("Fundo")

Código negociação B3: HRDF11

Prezado Investidor,

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora do **HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.347.985/0001-80 ("Fundo"), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo ("Cotista"), a seguinte proposta ("Proposta da Administradora"), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **28 de dezembro de 2021** ("Consulta Formal"), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a fim de, conforme disposto no parágrafo único do artigo 1º do Regulamento, deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo para o dia 2 de dezembro de 2022.

Proposta da Administradora

Em agosto de 2020, a Pátio Itaim firmou um instrumento particular de contrato de locação comercial com a Sendas Distribuidora S.A., uma das maiores e mais relevantes empresas do setor de varejo do mercado, cujo objetivo é a locação do terreno pelo período de vinte anos para uma operação do Assaí Atacadista. Este contrato prevê permanência mínima obrigatória por cinco anos. No terreno será aprovada e construída, às custas da locatária, uma edificação de uso logístico e supermercado. Tão logo sejam superadas as condições suspensivas e resolutivas previstas em referido contrato, com destaque para a aprovação do projeto nas esferas necessárias e decorrido o prazo de carência de 180 dias, a Pátio Itaim passará a fazer jus a um aluguel mensal de R\$ 380.000,00, corrigido anualmente

por IPCA desde a data de assinatura do contrato.

O projeto segue tramitando no PARHIS (Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social), órgão da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento responsável por deliberar a respeito da divisão do terreno em outros menores e, assim, permitir a viabilização do projeto. Espera-se que a aprovação no PARHIS ocorra ainda em 2021. Com as matrículas desmembradas, o locatário dará início ao processo de aprovação das construções, seguindo o cronograma previsto de início das obras no primeiro semestre de 2023.

Este tipo de uso para o imóvel irá permitir, na visão da Gestora, uma liquidez mais facilitada dada a possibilidade de negociação do mesmo com investidores que buscam renda de longo prazo com inquilinos de primeira linha.

Considerando este andamento e o momento atual de alta volatilidade dos mercados e considerando que nos aproximamos do término do prazo do Fundo, recomendamos aos cotistas a aprovação da prorrogação do prazo do Fundo por um ano.

Esperamos que com uma maior previsibilidade em relação à estabilização da taxa de juros e, com ao menos o desmembramento do terreno realizado, estaremos em melhores condições de negociar a venda do imóvel.

Anexo à presente Proposta, a Administradora e a Gestora disponibilizam material de apoio para tomada de decisão por parte dos investidores, contendo informações a respeito do projeto que se pretende implementar, bem como estudo de viabilidade indicativo.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizadas apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HRDF).

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.