

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO
HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo")
Código negociação B3: HAAA11

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") do **HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), vem 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 **17 de junho 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 deliberar sobre:

(i) A aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão" e "Cotas", respectivamente) com, caso aprovada, autorização para a Administradora à prática de todos os atos necessários à efetivação da 2ª Emissão e à realização de oferta pública de distribuição das Cotas no Brasil, sob a coordenação da Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária 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 07.253.654/0001-76 ("Administradora" ou "Intermediário Líder"), com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476"), de acordo com os seguintes principais termos e condições:

a. Características e Público Alvo: As Cotas da 2ª Emissão assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação aplicável, e de acordo com os critérios mencionados abaixo;

b. Preço por Cota: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, será equivalente a R\$ 96,10 (noventa e seis reais e dez centavos) ("Preço por Cota"), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). O Preço por Cota corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 31 de maio de 2021;

c. Custo Unitário de Distribuição: Será devido pelos investidores da Oferta Restrita, quando da subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 2ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 2ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 0,72 (setenta e dois centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas da 2ª Emissão e (ii) o Montante Total da Oferta Restrita. Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 96,82 (noventa e seis reais e oitenta e dois centavos);

d. Montante Total da Oferta Restrita: O montante total da Oferta Restrita será de até R\$ 96.100.000,00 (noventa e seis

milhões e cem mil reais), considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 96.820.000,00 (noventa e seis milhões, oitocentos e vinte mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em até 50,00% (cinquenta por cento) do montante originalmente ofertado, em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

e. Quantidade Total de Cotas: 1.000.000 (um milhão) Cotas da 2ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser aumentada em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 2ª Emissão adicionais, conforme decisão exclusiva da Administradora (“Cotas Adicionais”);

f. Montante Mínimo: O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 961.000,00 (novecentos e sessenta e um mil reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 968.200,00 (novecentos e sessenta e oito mil e duzentos reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10.000 (dez mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”);

g. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, conforme o disposto no artigo 5º - A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição serão canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta Restrita não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita (“Distribuição Parcial”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas;

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta Restrita, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita;

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta Restrita, o investidor que condicionou a sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 2ª Emissão, caso já tenha realizado qualquer pagamento, terá, conforme seu condicionamento, devolvidos valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação da Oferta Restrita, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita;

h. Direito de Preferência: Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis

contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do fato relevante que comunicar o início da 2ª Emissão, nos termos da Instrução CVM 472 (“Fato Relevante” e “Data de Início do Exercício do Direito de Preferência”); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado na alínea “i” abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do escriturador, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 8º (oitavo) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais do escriturador;

i. Fator de Proporção para Subscrição das Cotas da 2ª Emissão: O fator de proporção para subscrição de Cotas da 2ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 36,90036900369% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

j. Conversão das Cotas: O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o investidor que subscrever Cotas da 2ª Emissão, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 2ª Emissão no 3º (terceiro) dia útil do mês seguinte ao de, cumulativamente, disponibilizado (a) o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, (b) o comunicado de distribuição de rendimentos relacionados ao Fundo, e (c) obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas da 2ª Emissão adquiridas no âmbito do Direito de Preferência passarão a ser livremente negociadas na B3;

Durante o período em que os recibos de Cotas de 2ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento. Com a conversão do recibo de Cotas da 2ª Emissão em Cotas, o detentor fará jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

(ii) Deliberar pela alteração do artigo 23 do Regulamento, com relação à emissão de cotas do Fundo, de forma a incluir a previsão do volume, características e condições do capital autorizado para emissão de novas cotas pela Administradora até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), que poderá ser realizada sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, bem como, uma vez superado o capital autorizado, prever as condições de novas emissões de cotas a serem aprovadas pela assembleia geral de cotistas do Fundo;

(iii) Nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os seguintes parâmetros, com a consequente inclusão de novo parágrafo 3º no artigo 9º do Regulamento e renumeração dos parágrafos seguintes:

- a) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- b) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Administradora, a Gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras;
- c) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 (vinte) anos;
- d) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”); (ii) pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (iii) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (iv) por taxa de juros pré-fixadas;

- e) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas; e
- f) Concentração. O investimento em CRI deverá observar os limites de concentração estabelecidos na Instrução CVM nº 555, observadas ainda os limites e o regramento estabelecidos nos termos da Instrução CVM 472;

(iv) Nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item iii acima, com a consequente inclusão de novo parágrafo 4º no artigo 9º do Regulamento e renumeração dos parágrafos seguintes; e

(v) A possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, com a consequente inclusão de parágrafo 2º no artigo 12 do Regulamento.

Proposta da Administradora

Com relação ao item (i) da ordem do dia, a Administradora do Fundo recomenda a aprovação da emissão e consequente captação de novos recursos, que permitirá ao Fundo realizar a aquisição de novas propriedades, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Regulamento, de forma a aumentar a diversificação de ativos do portfólio.

Com relação ao item (ii) da ordem do dia, a Administradora do Fundo recomenda a aprovação de capital máximo autorizado do Fundo. A proposta visa eliminar custos com convocações de assembleias gerais e dar maior agilidade ao Fundo para aproveitar oportunidades de mercado, uma vez que não haverá também prazos para convocação e realização de tais assembleias. Além disso, o aumento do tamanho do Fundo possibilitará um potencial aumento na liquidez das cotas no mercado secundário, além de diluir custos fixos e trazer maior diversificação de carteira ao Fundo.

Com relação aos itens (iii), (iv) e (v) da ordem do dia, a Instrução CVM 472, que regulamenta a constituição, administração, funcionamento e outros aspectos dos fundos de investimento imobiliário, prevê a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas de situações previstas no artigo 34 da referida instrução. No presente caso, a Administradora entende que deve se abster de qualquer manifestação ou recomendação de voto.

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/HAAA/).

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.