

São Paulo, 31 de janeiro de 2024

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

CNPJ nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”)

Código negociação B3: HLOG11

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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.486.542/0001-72 (“Fundo”), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora e da Gestora”), 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 **16 de fevereiro de 2024** (“Consulta Formal”), a fim de, tendo em vista o recebimento da proposta de aquisição objeto do Fato Relevante divulgado em 15 de janeiro de 2024 (“Proposta de Aquisição”), deliberar sobre a venda da totalidade do imóvel denominado Condomínio Logístico e Industrial Salto, 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 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), a ser pago 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 de Aquisição.

Proposta da Administradora e da Gestora

Em 15 de janeiro de 2024, o Hedge Brasil Logístico Industrial FII formalizou proposta para aquisição do Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS), ativo de propriedade do Fundo, nos termos e condições apresentados no Fato Relevante divulgado, conforme link a seguir: [CLIQUE AQUI](#)

Considerando que o proponente comprador é um fundo de investimento imobiliário também administrado e gerido pela Hedge Investments e seguindo a previsão regulamentar, se faz necessária a aprovação da transação pelos cotistas do Fundo reunidos em assembleia geral com quórum qualificado de pelo menos 25% das cotas emitidas. Dada a situação de potencial conflito de interesses, a Hedge Investments se abstém de recomendação. Contudo, apresentamos abaixo o histórico do Fundo, bem como os impactos gerados em caso de realização da transação.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário multi-portfolio de gestão ativa com objetivo de realizar investimentos em imóveis para renda no segmento de condomínios e galpões logísticos e industriais.



O Fundo foi estruturado e é administrado e gerido pela Hedge Investments desde o início. A primeira emissão foi uma oferta com esforços restritos realizada em setembro de 2019 com objetivo de realizar o investimento na aquisição da segunda fase do condomínio Citlog Sul de Minas em Varginha, sul do Estado de Minas Gerais. Os galpões, divididos em três naves denominadas Log 2, Log 3 e Log 4 apresentaram importante contribuição para o resultado do Fundo desde a sua aquisição. Os Log 3 e 4 praticamente não tiveram vacância ao longo dos mais de quatro anos. A aquisição do Log 2 foi

acompanhada da viabilidade do investimento no upgrade do sistema de proteção e combate a incêndio, o que ocorreu ao longo do ano de 2020. Desde então, o imóvel também se encontra 100% ocupado.



Em 2020 foram realizadas outras duas emissões de cotas com esforços restritos. Os recursos captados foram direcionados para realização de quatro investimentos: cotas do fundo imobiliário Parque Anhanguera FII (PQAG11), Galpão Vila Prudente, Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) e Citlog Viracopos. As teses de investimento em cada um dos ativos foram abordadas nos fatos relevantes e relatórios subsequentes às respectivas aquisições.

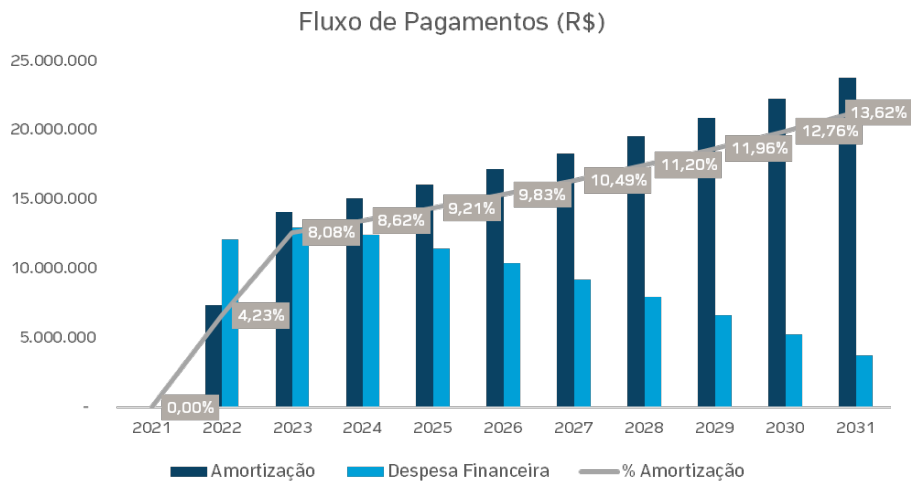
No caso do CLIS, à época da aquisição, no início de 2021, o imóvel se encontrava cerca de 50% desocupado – a aquisição contemplou dezoito meses de complemento de renda por parte do vendedor e, neste horizonte de tempo, a equipe de gestão implementou uma estratégia comercial agressiva que permitiu com que as locações firmadas no período atingissem patamar de aluguel correspondente à renda mínima que havia sido negociada quando da aquisição. Em novembro de 2022, o CLIS atingiu 100% de ocupação. Em agosto de 2023 houve a desocupação de três módulos que foram novamente ocupados em dezembro de 2023.

Já o investimento no Citlog Viracopos, maior ativo da carteira do Fundo, se deu em duas etapas. O empreendimento foi idealizado pela Goodman, uma das maiores empresas do mundo no ramo de desenvolvimento de parques logísticos. A aquisição se deu quando a construção do empreendimento havia sido contratada, mediante o pagamento de 50% do valor negociado, em novembro de 2020. O objetivo seria, então, realizar o pagamento da segunda parcela quando da conclusão da obra, o que efetivamente ocorreu um ano depois, em dezembro de 2021.

Entre o primeiro e o segundo pagamento, houve uma mudança importante no cenário macroeconômico com a escalada da inflação e consequente aumento das taxas básicas de juros – a SELIC encerrou 2020 em 2,00% ao ano e 2021 em 9,25% ao ano. Este movimento impactou negativamente o mercado de fundos imobiliários, sendo que a cota do Fundo, que havia encerrado o ano de 2020 sendo negociada a R\$ 120,00 no mercado secundário, encerrou 2021 cotada a R\$ 95,07.

Com esta mudança de cenário, não foi viável a realização de uma nova emissão de cotas do Fundo. Desta forma, o pagamento da segunda parcela da aquisição do Citlog Viracopos foi viabilizado mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários no volume total de R\$ 174.699.000,00 com prazo de 120 meses, taxa de IPCA + 6,75% ao ano e fluxo de pagamentos conforme abaixo.

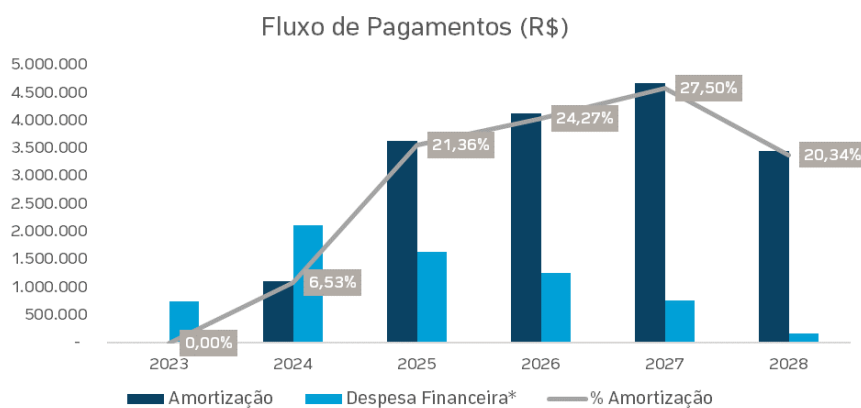




Desde então e até o fechamento de dezembro de 2023, as amortizações totalizaram R\$ 21.510.014,54. Para pagamento das parcelas de amortização o Fundo utilizou o caixa disponível, parte investido em fundos de renda fixa, parte investido em fundos imobiliários que investem em títulos de renda fixa (certificados de recebíveis imobiliários) e parte investido nas cotas de PQAG11. O montante correspondente aos juros e à correção monetária foram pagos com recursos advindos do resultado operacional do Fundo, impactando o rendimento a distribuir.

Em 22 de agosto de 2023 o Fundo emitiu R\$ 17.000.000,00 em uma nova operação de CRI, tendo como lastro o fluxo do contrato de locação de dois locatários e como garantia cotas de fundos de investimento imobiliário com prazo de cinco anos, taxa de CDI + 2,75% ao ano e carência de amortização por doze meses.

À ocasião, a equipe de gestão teve um entendimento de que esta alavancagem teria efeitos positivos para o Fundo frente ao valor de negociação dos ativos dados em garantia.



No fechamento de dezembro de 2023, o Fundo apresentava a seguinte composição de patrimônio, já considerando a reavaliação dos ativos, conforme fato relevante divulgado em 04/12/2023.

Ativos	R\$ MM	Passivos	R\$ MM
Fundo de Renda Fixa	8,97	Caução de Alugueis	3,86
Fundos Imobiliários	23,08	Saldo Devedor CRIs	188,84
Citlog Viracopos	351,98	Contas A Pagar	3,25
Citlog Sul de Minas	200,17	Passivo Total	195,95
Galpão Vila Prudente	52,90		
CLIS	52,00	Patrimônio Líquido	496,90
Contas A Receber	3,75	Quantidade de Cotas	4.250.000
Ativo Total	692,85	R\$/Cota	116,92

Considerando as amortizações futuras de ambas as operações de dívida mencionadas e a projeção de desempenho operacional do Fundo, projeta-se necessidade de liquidez para o final do primeiro semestre de 2024. Dentre as alternativas possíveis para obtenção de recursos, a gestão entende que não é positivo para os cotistas a realização de uma nova emissão de cotas, visto que as cotas negociam no mercado secundário abaixo do valor patrimonial dos ativos, assim como entende que a relação dívida/ativo não possui mais espaço para aumento sem impactos relevantes (a relação Passivo/Ativo é equivalente a 28%, enquanto a relação Passivo/PL é de 39%). Neste sentido, a venda de ativos é a estratégia que apresenta os melhores resultados em termos de adequação de portfólio e reorganização da estrutura de capital. Dentre os ativos da carteira do Fundo, na visão da gestora, o CLIS, que possui um ticket de investimento menor e está 100% ocupado, possibilitaria ao Fundo concluir uma tese de investimentos de maneira satisfatória, não somente adequando a situação de caixa, como também gerando resultado extraordinário a ser distribuído aos investidores.

Ao longo do segundo semestre de 2023, o Fundo recebeu três propostas para venda do CLIS em valores alinhados com o laudo de avaliação. Todas as propostas possuíam previsão de pagamento parte em recursos e parte em cotas de fundo de investimento imobiliário. Dado que as emissões de cotas previstas nos casos não evoluíram, não foi possível convergir para conclusão das operações. Conforme acima mencionado, em 15 de janeiro de 2024, o Fundo recebeu proposta para venda do CLIS em valor em linha com o laudo de avaliação. Em caso de deliberação favorável e concretização da transação nos termos propostos, o Fundo irá auferir um resultado total de aproximadamente R\$ 5,5 milhões (valor de venda vs. valor de custo acrescido das benfeitorias), equivalente a R\$ 1,29 por cota do Fundo, dois quais 40% seriam reconhecidos no momento do recebimento da primeira parcela (R\$ 0,52 por cota do Fundo). A taxa interna de retorno do investimento realizado no CLIS é estimada em 11,82% ao ano, equivalente a 131% do CDI no período ou 154% do CDI líquido (descontada alíquota de 15% de imposto de renda).

Abaixo, segue a demanda de caixa semestral projetada até o final de 2025 considerando as projeções da gestora para os contratos de locação e ocupação das áreas vagas:

Semestre	Sem Venda	Com Venda
1S24	1.070.957	0
2S24	8.379.173	0
1S25	8.249.516	0
2S25	8.642.950	0
Total	26.342.596	0

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via ri@hedgeinvest.com.br informando nome, CPF, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

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 disponibilizados 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/HLOG/).

São Paulo, 31 de janeiro de 2024.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.