

São Paulo, 4 de outubro 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 **21 de outubro de 2024** (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

(i) tendo em vista o recebimento da proposta de aquisição objeto do Fato Relevante divulgado em 3 de outubro de 2024 (“Proposta de Aquisição”), a aprovação da venda da totalidade do imóvel denominado Condomínio Citlog Viracopos (“Viracopos”), localizado na Estrada Municipal Benedito de Souza, nº 10.950, CEP 13299-700, na 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), a ser pago da seguinte forma: (i) 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 indireta do Imóvel (“Primeira Parcela”); e (ii) 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 Fundo, em decorrência do CCV, contra o proponente, com os valores correspondentes e necessários à aquisição de cotas de emissão do proponente (“Parcelas Compensação”) da seguinte forma: (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; (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; 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 (“Proposta de Aquisição”); e

(ii) alteração dos incisos IV e X do artigo 32 Regulamento, para prever a possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo, prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023.

Proposta da Administradora e da Gestora

Em 3 de outubro de 2024, o Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“HGBL”) formalizou proposta para aquisição do Citlog Viracopos, ativo de propriedade do Fundo, nos termos e condições apresentados no Fato Relevante divulgado, conforme link a seguir: [CLIQUE AQUI](#)

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% (cem por cento) de ocupação. Em agosto de 2023 houve a desocupação de três módulos que foram novamente ocupados em dezembro de 2023. Em abril de 2024 o ativo foi vendido para o Hedge Brasil Logístico Industrial FII, conforme detalhado nos comunicados e relatórios do Fundo.

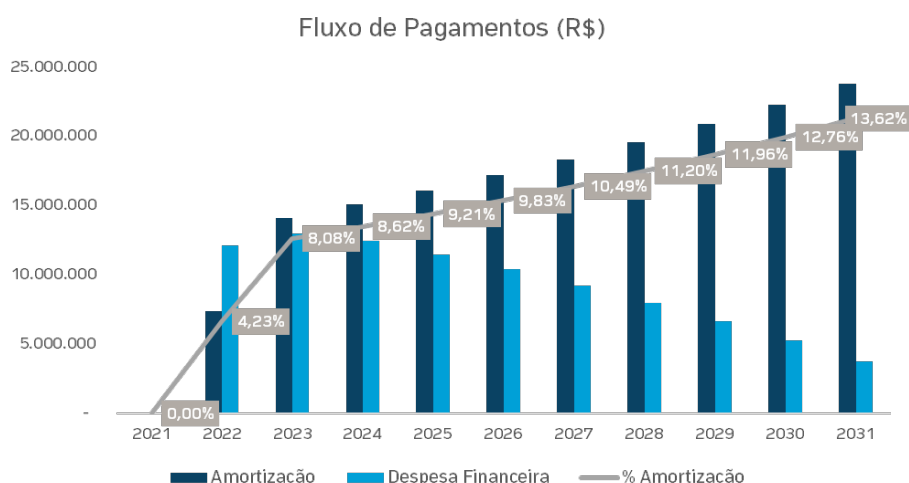


Já o investimento no Citlog Viracopos, maior ativo da carteira do Fundo, se deu em duas etapas. O empreendimento foi idealizado pela Goodman, uma das maiores empresas do mundo no ramo de desenvolvimento de parques logísticos. A aquisição se deu quando a construção do empreendimento havia sido contratada, mediante o pagamento de 50% (cinquenta por cento) 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.

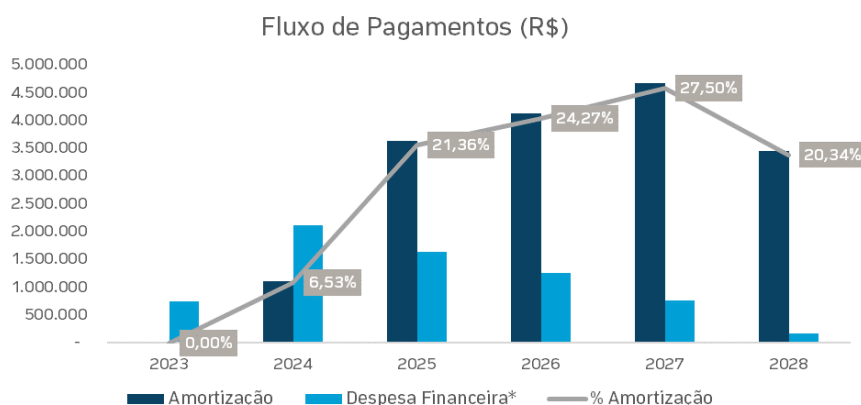
Com esta mudança de cenário, não foi viável a realização de uma nova emissão de cotas do Fundo. Desta forma, o pagamento da segunda parcela da aquisição do Citlog Viracopos foi viabilizado mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários no volume total de R\$ 174.699.000,00 com prazo de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



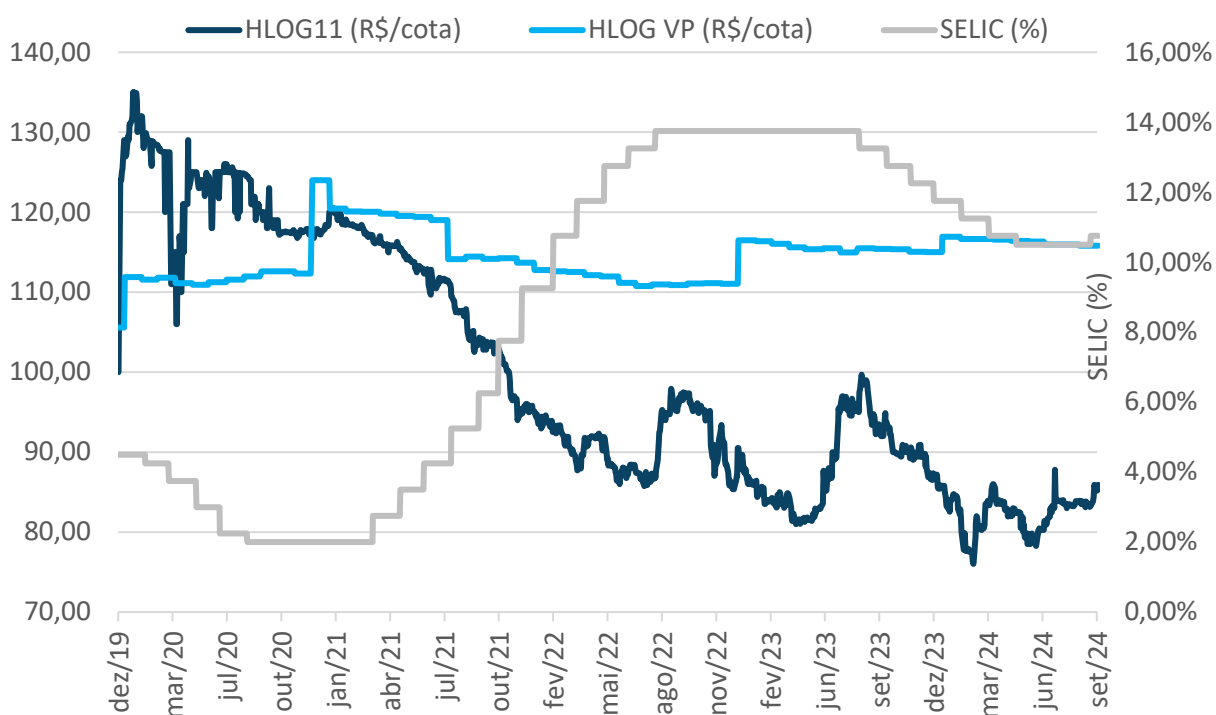
Desde então e até o fechamento de setembro de 2024, as amortizações totalizaram R\$ 32.716.227,27. Para pagamento das parcelas de amortização o Fundo utilizou o caixa disponível, parte investido em fundos de renda fixa, parte investido em fundos imobiliários que investem em títulos de renda fixa (certificados 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 captou 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 12 (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.



A situação de alavancagem do Fundo gera recorrente necessidade de levantamento de novo capital, seja por meio de novas emissões ou venda de ativos. Este fator, somado ao comportamento das taxas de juros, impactaram o desempenho da cota do Fundo no mercado secundário, sendo que, desde janeiro de 2021, as cotas negociam abaixo do valor patrimonial, sendo, no mínimo, 20% (vinte por cento) de desconto nos últimos doze meses e 26% (vinte e seis por cento) de desconto no fechamento de setembro de 2024. Dado este cenário, realizar a negociação de ativos, total ou parcialmente, em valores alinhados com os laudos de avaliação, permite com que seja destravado um valor importante para os investidores, além de endereçar a situação de demanda de caixa.



No caso do Citlog Viracopos, o valor bruto de venda contemplado na proposta é equivalente ao valor de avaliação do ativo, sendo devido ao HLOG um complemento de renda referente aos períodos de carência e descontos dos aluguéis atualmente contratados, o que é equivalente a, no máximo, aproximadamente 2,5% do preço. Além disso, o HLOG permanece responsável pelas adequações necessárias para viabilização das locações, bem como pelo pagamento de despesas com honorários de intermediação que ainda não tenham sido realizados.

Conforme acima mencionado, o Fundo recebeu proposta para venda do Citlog Viracopos em valor em linha com o laudo de avaliação. O valor de fechamento da cotação do HLOG na B3 no mês de setembro de 2024 é equivalente a uma valoração do imóvel em cerca de R\$ 274 milhões. Assim, o valor de venda, descontados os custos relacionados, incluindo prêmio relacionado ao pagamento antecipado da dívida, é cerca de 23% superior a esta referência.

Com relação ao item (i) da ordem do dia, 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.

Com relação ao item (ii) da ordem do dia, a Administradora do Fundo recomenda a aprovação da atualização do Regulamento do Fundo com a inclusão da possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, para fins de adaptação da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023, sendo que tal disposição ainda dependerá de regulamentação específica da CVM.

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, a minuta do novo Regulamento proposto em marcas de revisão, 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, 4 de outubro de 2024.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.