

São Paulo, 10 de setembro de 2020

**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 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.**, 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 **2 de outubro de 2020** (“Consulta Formal”), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), 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 a (i) aquisição 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 pelo valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), detido pelo TCP Industrial Fundo de Investimento em Participações – Capital Semente, inscrito no CNPJ sob o nº 15.089.704/0001-50, também gerido pela Gestora, nos termos da proposta de aquisição enviada pelo Fundo (“Proposta de Aquisição”); (ii) orientação de voto a ser seguida pela Gestora na assembleia geral de cotistas do **PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 12.978.943/0001-72 (“PQAG11”), ora fundo de investimento investido pelo Fundo, a ser realizada em 5 de outubro de 2020 (“AGE do PQAG11”), para que a Gestora vote, em nome do Fundo, pela aprovação dos itens constantes da ordem do dia da AGE do PQAG11, e (iii) a alteração do parágrafo 3º no artigo 31, exclusão do parágrafo 5º e alteração do parágrafo 6º do artigo 39 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas.

**Proposta da Administradora e da Gestora**

**COMPRA CLIS**

Em relação ao item (i) da ordem do dia, a recomendação da Administradora e da Gestora é pela aprovação da matéria. A aquisição do Condomínio Logístico Industrial Salto por R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) permitirá ao Fundo, por meio da realização de uma emissão de cotas, aumentar seu tamanho, o potencial de liquidez, diluir custos fixos e aumentar a diversificação da carteira de investimentos.

A Gestora possui grande conhecimento sobre o ativo em questão, por ser a atual responsável pela gestão do fundo de investimento que detém participação majoritária no empreendimento. Neste sentido, entende que o valor e as condições do negócio estão adequados ao imóvel, à avaliação patrimonial, aos contratos de locação atualmente existentes e ao mercado em que o condomínio se situa. O imóvel possui 31.400 m<sup>2</sup> de área locável dividida em 21 módulos e atualmente conta com quatro locatários ocupando 89,64% da área por um valor mensal médio

estimado para os próximos doze meses de aproximadamente R\$ 284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais).

O vendedor garantirá ao Fundo, por até 18 (dezoito) meses após conclusão da operação, renda mensal de R\$ 316.000,00 (trezentos e dezesseis mil reais), o que equivale a um cap rate de 8,43% ao ano sobre o valor de aquisição. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação. A viabilidade desta transação considera a manutenção do nível de distribuição de rendimentos atuais do Fundo e está em linha com a política de investimentos do Fundo.

#### **VOTO PQAG**

Em relação ao item (ii) da ordem do dia, a recomendação da Administradora e da Gestora é pela aprovação da matéria, tendo em vista a qualificação da Administradora para a assunção de tais responsabilidades, garantindo ao Fundo investido excelência na prestação do serviço e confiabilidade das informações disponibilizadas ao mercado em geral.

#### **COMUNICAÇÃO**

Quanto ao item (iii) da ordem do dia, a Administradora sugere a modernização da redação do Regulamento do Fundo de forma a acompanhar os avanços regulatórios e as novas ferramentas e formas de comunicação entre o Fundo e os Cotistas.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal dá-se 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](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)).

São Paulo, 10 de setembro de 2020.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**