

São Paulo, 10 de dezembro de 2024

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

CNPJ nº 44.514.162/0001-13 (“Fundo”)

Código negociação B3: HDEL11

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, 3.600, 11º andar, cjo 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.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora do **HEDGE DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 44.514.162/0001-13 (“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 **26 de dezembro de 2024** (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre a não distribuição de rendimentos em relação aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2024.

Proposta da Administradora

Conforme Regulamento e estudo de viabilidade da sua 1ª emissão de cotas, o objetivo do Fundo é auferir retorno por meio do desenvolvimento da 3ª Fase do Citlog Sul de Minas (“Imóvel”), condomínio logístico localizado na cidade de Varginha, no sul do Estado de Minas Gerais.

Os recursos necessários para implementação deste desenvolvimento foram obtidos tanto via captação de recursos por meio de emissão de cotas do Fundo quanto pela emissão de dívida imobiliária.

No encerramento de outubro de 2024, o Fundo possuía um ativo total de aproximadamente R\$ 207,2 milhões e um passivo total de cerca de R\$ 136,1 milhões.

O Imóvel foi entregue e encontra-se 100% locado. Atualmente, gera um resultado operacional mensal de R\$ 1,8 milhão. Em outubro, a prestação referente ao pagamento da parcela da alavancagem total foi de R\$ 1,5 milhão.

Os parâmetros de alavancagem (*loan to value* e índice de cobertura) estão saudáveis e o Fundo gera resultado operacional suficiente para arcar com o serviço da dívida, alavancando assim positivamente o retorno.

Ocorre que, de acordo com a regulamentação e práticas vigentes, o Fundo deve distribuir, semestralmente, pelo menos 95% do resultado auferido a regime de caixa a título de rendimentos. Assim, mesmo possuindo patrimônio e receitas suficientes, o Fundo necessita dispor de recursos para fazer frente ao pagamento das parcelas mensais de alavancagem.

Com isto, considerando o acima exposto e atual momento de mercado de precificação dos ativos, entendemos que a alternativa mais adequada seja a retenção dos rendimentos do Fundo.

Portanto, para que o Fundo permaneça com caixa suficiente, recomendamos a aprovação da ordem do dia.

As expectativas de resultado, bem como o potencial desinvestimento, continuarão sendo amplamente detalhadas nos relatórios gerenciais mensais divulgados.

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/HDEL/).

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.