

**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, 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.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 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 **15 de maio de 2025** (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

- (i) A retenção dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2025. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora;
- (ii) A retenção dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2025. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora; e
- (iii) A alteração do *caput* e parágrafo 1º do artigo 2º do Regulamento, para prever a alteração do objetivo do Fundo e a atualização de sua classificação Anbima, conforme redação consolidada abaixo:

*“Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, no desenvolvimento de um empreendimento imobiliário destinado a exploração logística e industrial, bem como bens e direitos a ele relacionados, no imóvel situado na Rua Projetada, nº 333, Aeroporto, no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Varginha, objeto da Matrícula nº 52.403, e no imóvel situado na Rua Estrada do Aeroporto, s/n, Aeroporto, no Estado de Minas Gerais, na cidade de Varginha, objeto da Matrícula nº 35.084, ambos registrados no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha – MG (“Ativos Alvo”).*

Parágrafo 1º – Para os fins das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como FII de Tijolo / Desenvolvimento / Gestão definida / Logística.”

Proposta da Administradora

ITENS I E II

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

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

O Imóvel foi entregue e encontra-se 100% locado. Atualmente, gera um resultado operacional mensal suficiente para fazer frente às parcelas da alavancagem.

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.

No entanto, de acordo com a regulamentação e as práticas vigentes, o Fundo deve distribuir, semestralmente, pelo menos 95% do resultado auferido sob 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.

Diante disso, considerando o acima exposto e o atual momento de mercado para a 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.

ITEM III

A estrutura do desenvolvimento do imóvel foi composta pela aquisição do terreno por meio de permuta, a construção do imóvel foi desenvolvida através de uma SPE (Sociedade de Propósito Específico) e o pagamento do custo da construção foi feito via aporte de capital do HDEL na empresa.

Desde o estudo do projeto, já estava previsto que, com a conclusão da construção, haveria a cisão dessa empresa para que o Fundo tivesse a posse direta do imóvel. Após a cisão da SPE, o Fundo passou a deter 85% do imóvel registrado pelo seu valor de custo. Isso ocorreu de acordo com a norma contábil aplicável que, por se tratar de um imóvel destinado à venda, determina que ele seja avaliado pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido.

Considerando que o valor do ativo na carteira passou de R\$ 200,8 milhões para R\$ 173,2 milhões após a cisão, houve uma relevante variação no valor da cota patrimonial do Fundo.

Em um exercício teórico, caso o imóvel estivesse marcado pelo valor de laudo de avaliação realizado em 30 de julho de 2024, equivalente a R\$ 246,5 milhões para a participação detida pelo Fundo, a cota patrimonial estaria precificada a R\$ 124,36 contra R\$ 41,07, no fechamento de dezembro de 2024, já considerando as despesas e o rendimento provisionados até o momento.

Portanto, para a precificação mais adequada do ativo na carteira do Fundo, que possa transmitir aos investidores e ao mercado o correspondente à realidade atual do ativo, ou seja, seu valor justo, recomendamos a aprovação da ordem do dia, ressaltado que o Fundo permanecerá atento às oportunidades de realizar o desinvestimento e o consequente encerramento do fundo.

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 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.