

**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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 **4 de dezembro de 2025** (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

- (i) Nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a aprovação da alienação da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) do imóvel situado na Avenida Porto Seco, nº 1.540, Bairro Aeroporto, na cidade de Varginha, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 81.203 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha, Estado de Minas Gerais (“Imóvel”), de propriedade do Fundo, para o **CITLOG SUL DE MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Pessoa a Declarar”), em processo de constituição e obtenção de inscrição no CNPJ, em operação proposta pelo **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“FII Proponente”), com estipulação de pessoa a declarar, nos termos dos artigos 467 e seguintes do Código Civil brasileiro, pelo preço total de R\$ 242.250.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 167.250.000,00 (cento e sessenta e sete milhões e duzentos e cinquenta mil reais) até 12 de dezembro de 2025, no ato de fechamento, ocasião na qual será transmitida a posse do Imóvel à Pessoa a Declarar, mediante a compensação de créditos detidos em decorrência de Compromisso de Compra e Venda firmado entre o FII Proponente e o Fundo, na oferta pública de emissão primária de cotas do FII Proponente (“Parcela Compensação”); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em até 180 (cento e oitenta) dias contados do pagamento da Parcela Compensação, mediante a securitização dos recebíveis imobiliários oriundos da compra e venda do Imóvel, sendo que referidos créditos imobiliários deverão ser cedidos pelo Fundo, em caráter definitivo, à securitizadora, sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo – “*true sale*” (“Parcela Final”), ocasião na qual será celebrada Escritura de Compra e Venda; e
- (ii) A alteração da política de investimentos do Regulamento do Fundo, com a consequente inclusão do item 2.2.2. e a alteração do item 2.3.1 do Anexo da Classe Única, para prever a possibilidade de aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, sendo tal ajuste necessário para permitir que o Fundo possa vir a deter as cotas recebidas a título da Parcela Compensação, e incluir, ainda, a possibilidade de aplicação dos recursos disponíveis em caixa em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados.

**Proposta da Administradora**

Conforme fato relevante publicado em 10 de novembro de 2025, o Hedge Desenvolvimento Logístico FII recebeu uma proposta do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“FII Proponente”) cujo objeto é a venda da totalidade de sua participação no Citlog Sul de Minas 3, situado em Varginha/MG, único ativo do fundo, por R\$ 242.250.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais). O FII Proponente, por sua vez, pretende realizar a operação através

de um fundo a ser constituído que será um veículo administrado e gerido pela Hedge, motivo pelo qual é necessária a aprovação de potencial conflito de interesses.

Com relação ao item (i) da ordem do dia, é importante destacar que a Hedge não terá qualquer participação no investimento, atuando única e exclusivamente como prestadora de serviço do novo FII, permitindo, inclusive, uma governança alinhada no fluxo de aquisição almejado pelo FII Proponente.

Com relação ao item (ii) da ordem do dia, no que diz respeito à possibilidade de investimento em cotas de fundos imobiliários, tal ajuste se faz necessário em função da forma estruturada para realização da operação, com o recebimento de parcela do pagamento em cotas do FII Proponente.

Em relação à operação de compra e venda em si, o valor de negociação está em linha com o laudo de avaliação, sendo que não será devido por nenhuma das partes qualquer remuneração pela intermediação. Ainda que adicionemos um elemento de necessidade de venda de cotas do FII Proponente para conclusão do ciclo de investimentos do HDEL e consequente amortização, entendemos que a liquidez de referido fundo e sua negociação em linha com o valor patrimonial, bem como a experiência da Hedge Investments neste tipo de processo, conferem uma alta probabilidade de encerramento da estratégia com sucesso.

Na perspectiva do resultado para os cotistas do HDEL, a taxa interna de retorno é projetada em IPCA + 12,50% ao ano com múltiplo de 1,46x o capital investido, considerando a venda das cotas do fundo comprador pelo valor de face.

Em termos de taxa interna de retorno, o resultado projetado é inferior ao indicado na viabilidade, pois, quando da realização da estruturação do Fundo, em setembro-22, era esperada a venda do imóvel em outubro-24, o que efetivamente não ocorreu, principalmente em função do agravamento do cenário de taxas de juros. Em setembro-22, o Boletim Focus do Banco Central projetava uma Selic de 8,00% no final de 2024 vs. 12,25% realizada (que estabilizou em 15% em julho-15).

No presente caso, a Administradora e a Gestora entendem que devem se abster de qualquer manifestação ou recomendação de voto.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via [ri@hedgeinvest.com.br](mailto: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 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/HDEL/](http://www.hedgeinvest.com.br/HDEL/)).

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



19/11/2025

**AGE - HDEL11**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos.

# HDEL11

Convocação de Assembleia  
Extraordinária



# Hedge Desenvolvimento Logístico FII – HDEL11

Resumo da tese do fundo e principais características

**hedge**  
INVESTMENTS

## GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

## ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

## INÍCIO DAS ATIVIDADES

Setembro de 2022

## OBJETIVO

Fundo de desenvolvimento logístico para execução de galpão localizado em Varginha – MG

## PRAZO

4 anos, podendo ser prorrogado por um ano a critério da Administradora e/ou da Gestora

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$92.900.451,64

## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (incluso Gestão)

1,5% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

## BENCHMARK

IPCA acrescido de 10% a.a

## TAXA DE PERFORMANCE

Após o recebimento pelos cotistas do valor integralizado corrigido pelo benchmark, 20% sobre o que exceder o benchmark

## Citlog Sul de Minas 3



**Classificação:** AAA

**Participação do Fundo:** 85%

(15% detidos pelo terrenista permutante)

**Área Bruta Locável:** 67.084m<sup>2</sup>

(participação do fundo)

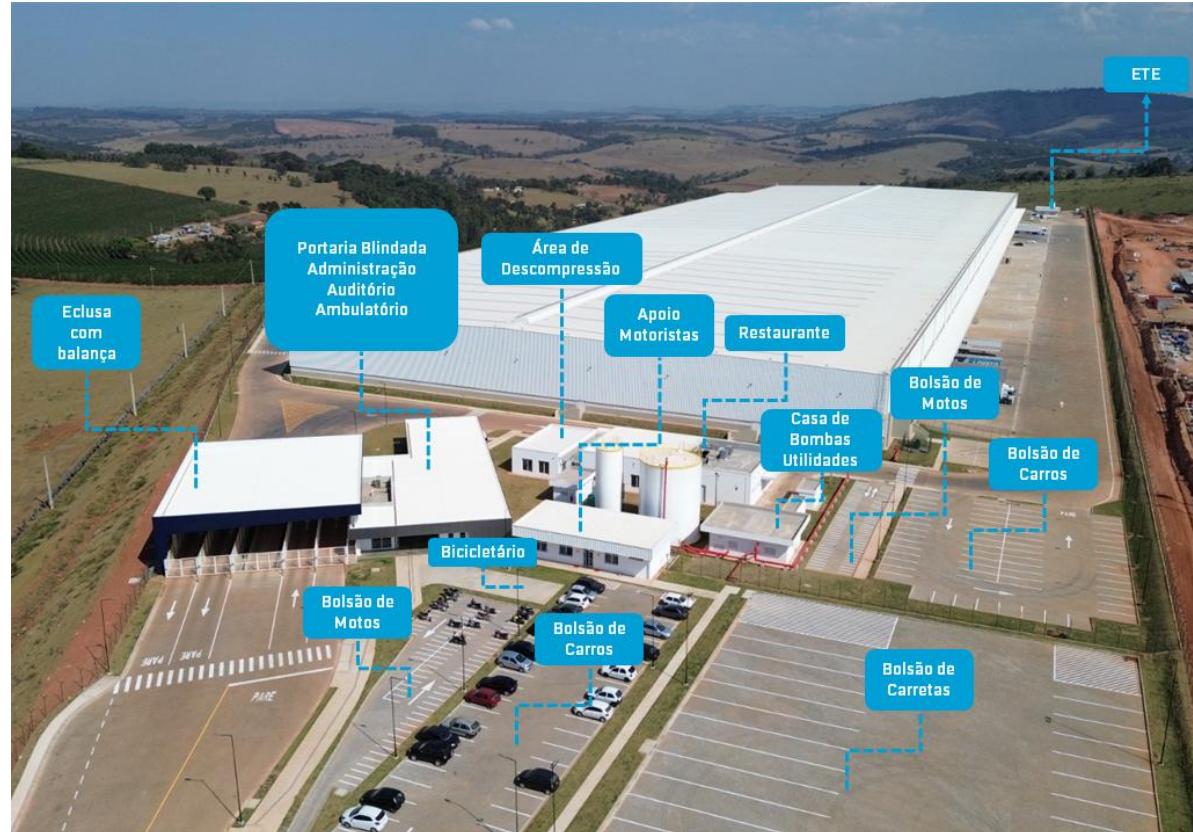
**Obra:** 100% finalizada

**Ocupação:** 100% locado

Fonte: Hedge. 31/10/2025

# Citlog Sul de Minas 3

## Características



### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

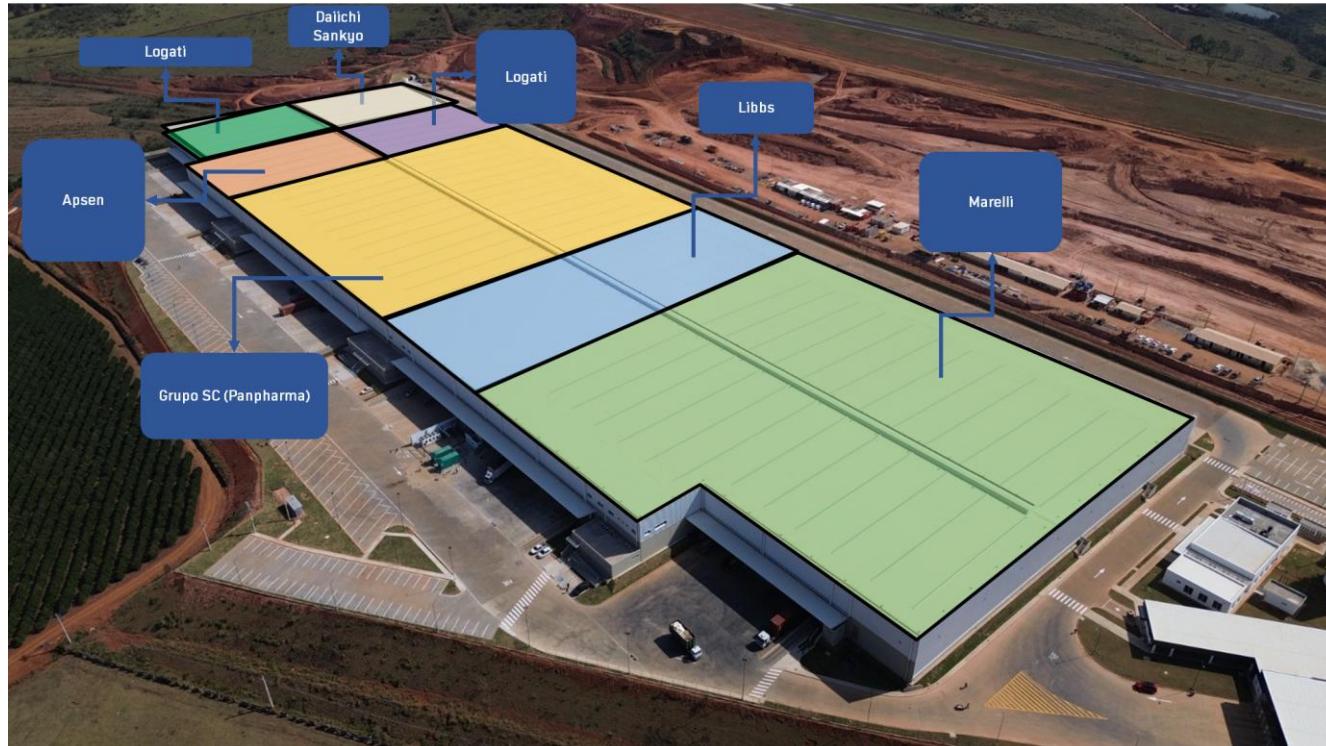
- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pé direito livre de 12m  | <input checked="" type="checkbox"/> Balança rodoviária                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Capacidade de piso de 6t/m <sup>2</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Portaria blindada <b>com eclusa</b>                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Modulação entre pilares de 21m x 22,50m                          | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, vigilância e CFTV 24h                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sistema de proteção e combate a incêndio <b>classificação J4</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Restaurante  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mezaninos, recepção e vestiários                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Administração condominial profissional                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Possibilidade de <b>adaptações e customizações sob medidas</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> Certificação <b>Leed Silver</b>                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Estacionamento interno e externo para veículos e carretas        | <input checked="" type="checkbox"/> Estação de tratamento de esgoto e reuso de água        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área de apoio para motoristas                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Cobertura preparada para recebimento de placas solares |



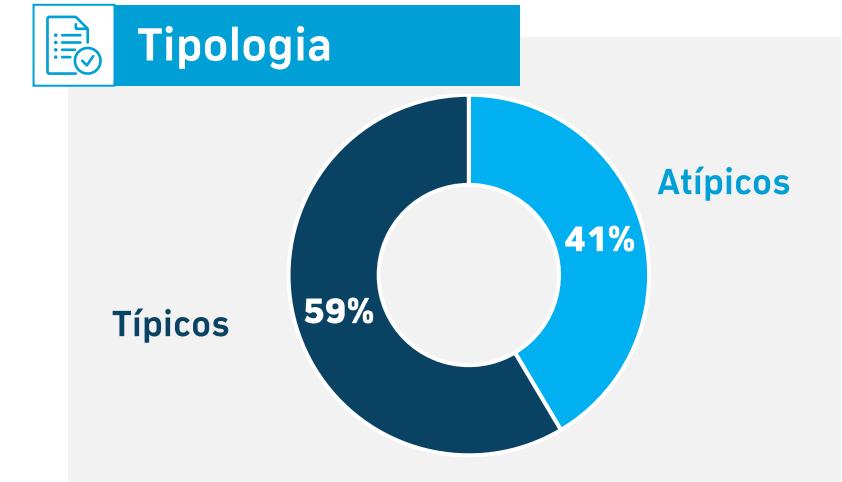
Fonte: Hedge. 31/10/2025

# Locatários

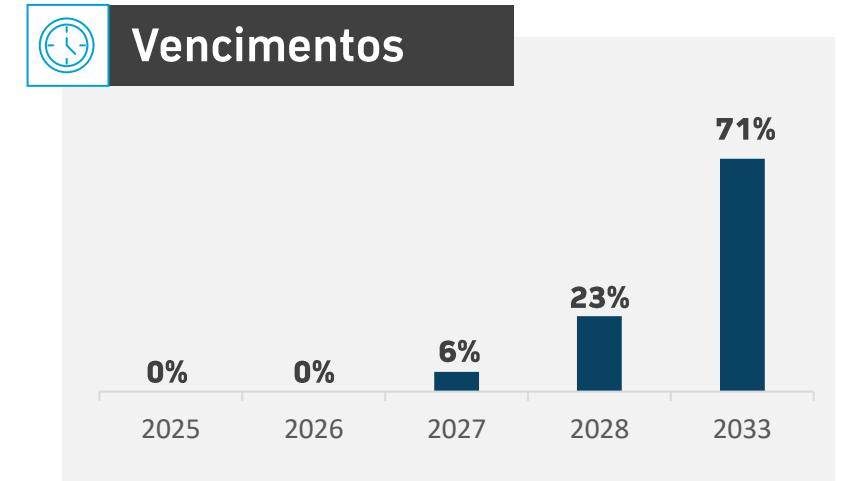
Contratos de longo prazo com grandes empresas



## Tipologia



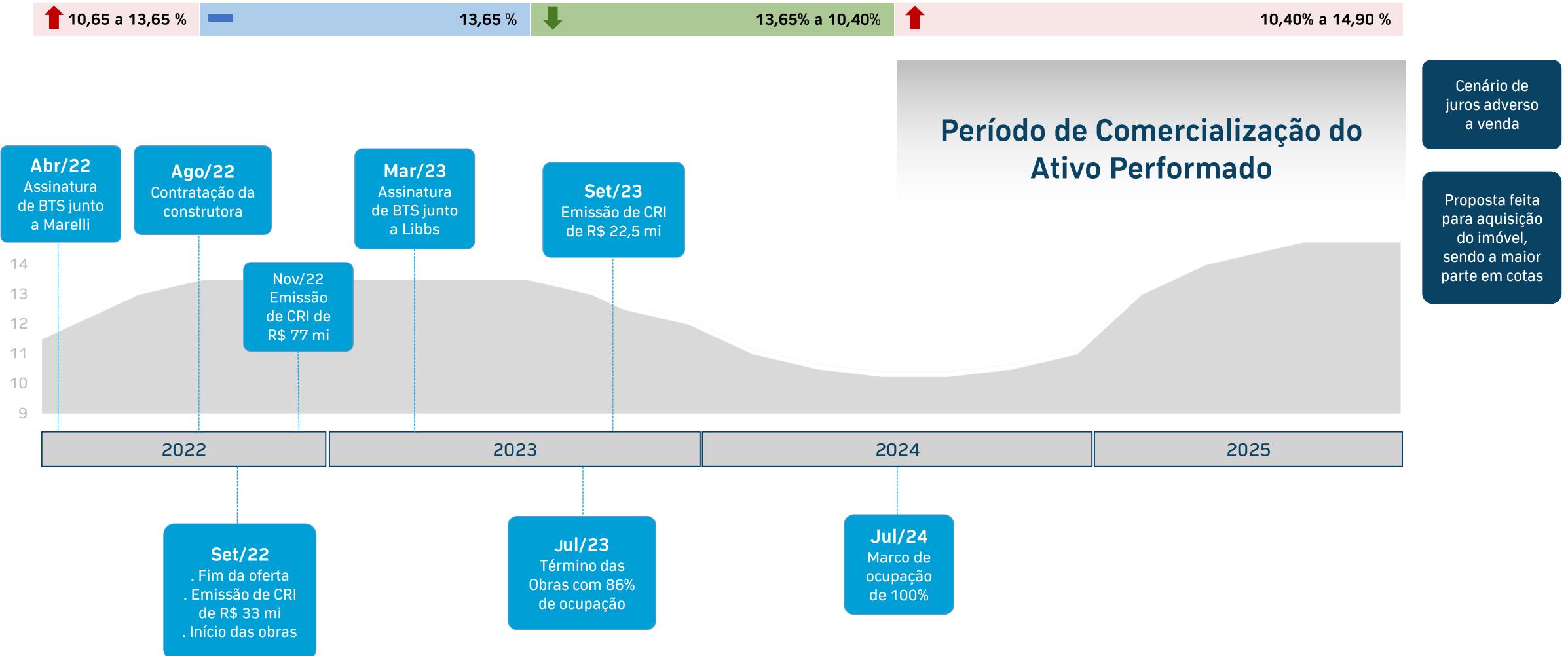
## Vencimentos



Fonte: Hedge. 31/10/2025

# Linha do Tempo

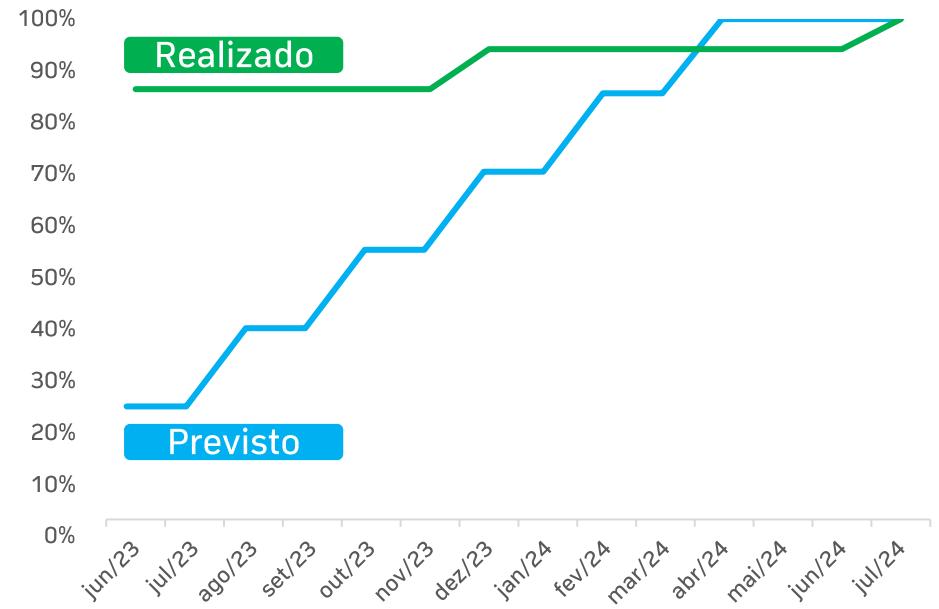
Evolução do empreendimento e do CDI no período



# Previsto x Realizado

Comparativo	Previsto	Realizado
Área Bruta Locável (m <sup>2</sup> )	71.054,19	66.761,55
Valor da Transação	R\$ 235.786.069,58	R\$ 242.250.000,00
Dividend Yield 1º ano	-	10,42%
Cap Rate de Venda (s/BTS)	8,75%	9,25%

Curva de Ocupação



Fonte: Hedge Investments, Banco Central.

# Condições da Proposta de Aquisição

## Principais Premissas



	<b>Proponente</b>	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“TRXF11”)
	<b>Valor da proposta</b>	R\$ 242.250.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões, duzentos e cinquenta mil reais)
	<b>Valor de laudo</b>	R\$ 239.530.000,00 (duzentos e trinta e nove milhões, quinhentos e trinta mil reais) – junho/2025
<b>Forma de pagamento, após superadas condições precedentes</b>		
	<b>Parcela 1</b>	R\$ 167.250.000,00 (cento e sessenta e sete milhões, duzentos e cinquenta mil reais) através de compensação de créditos na emissão de TRXF11 até 12/12/2025
	<b>Parcela 2</b>	R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) em moeda corrente nacional, após a emissão de um CRI, em <b>até</b> 180 dias da parcela 1

Fonte: Hedge Investments. Valores consideram apenas a parcela detida pelo Fundo.

# Cronograma estimado da transação



Nov/2025	Assinatura CCV	Diligência e superação de condições precedentes
Dez/2025	Recebimento parcela 1 - cotas TRXF11	Pré pagamento dos CRIs emitidos pelo HDEL
2026	Venda de cotas TRXF11	Emissão de CRI pelo comprador – recebimento da 2ª parcela pelo HDEL em dinheiro (até jun/2026) Distribuição pelo HDEL de rendimentos retidos anteriormente

Liquidação do fundo após venda de 100% das cotas de TRXF

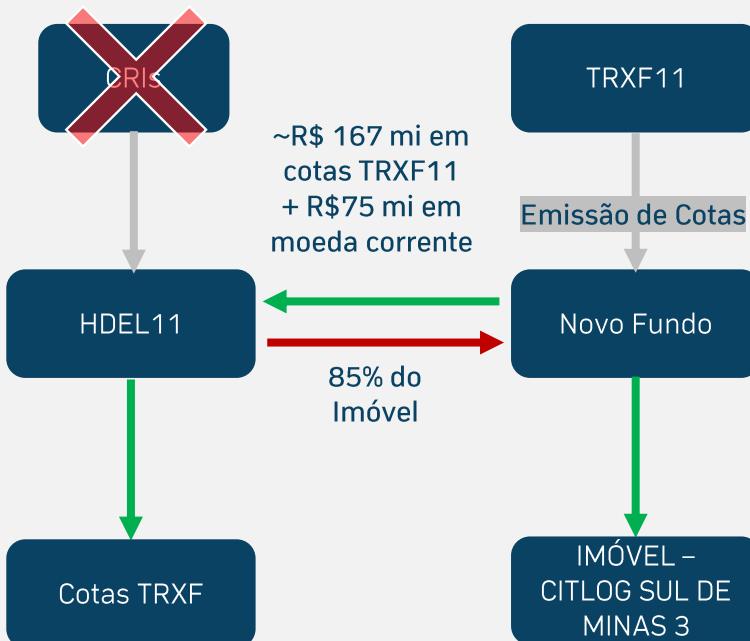
Fonte: Hedge Investments

# Estrutura da Operação

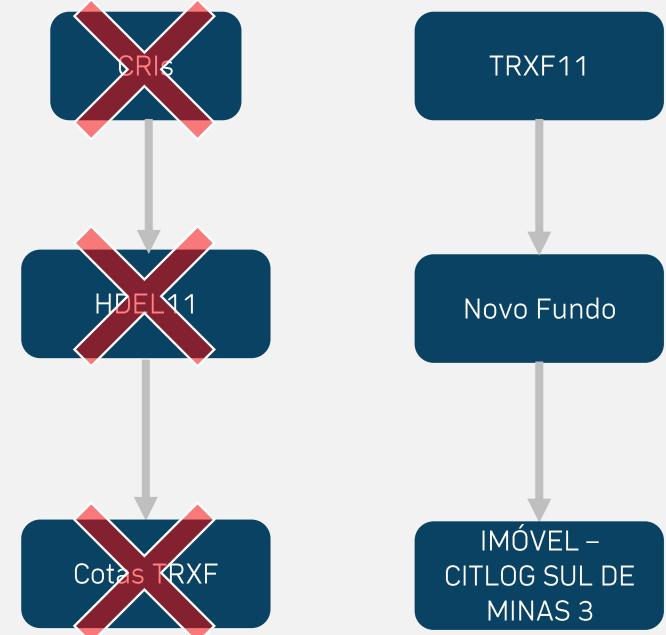
## Estrutura Atual



## Estrutura Intermediária



## Estrutura Final



**Pagamento aos cotistas do HDEL em dinheiro após venda de 100% das cotas de TRXF11**

# Informações sobre TRXF11

TRX Real Estate FII

**hedge**  
INVESTMENTS

## Características do Fundo

Início do Fundo	15/10/2019
PL	R\$3,297 bilhões
Valor de Mercado	R\$3,288 bilhões
P/VP	0,997x
Taxa Global	1% a.a. sobre o valor de mercado
Performance	20% sobre a distribuição que exceder IPCA+6% a.a.

## Rentabilidade e Liquidez

**Último Rendimento**  
**R\$0,93/cota**

**Dividend Yield Anualizado**  
**11,0%**

**Liquidez Média Diária (20D)**  
**R\$8,2 milhões**

## Portfólio Imobiliário

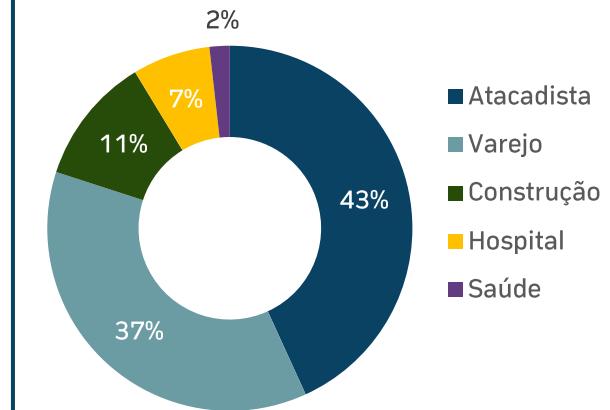
**74** Imóveis

**24** Inquilinos

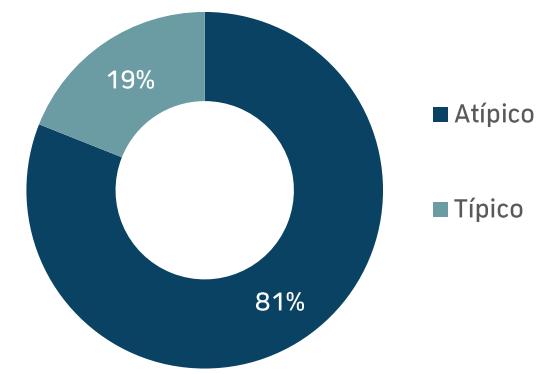
**731 mil m<sup>2</sup>** de ABL

**12** Estados

**Segmento de Atuação**  
(% Receita)



**Tipicidade dos Contratos**  
(% ABL)



Fonte: Gestão TRX, Economática | Data base: 31/10/25

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos.

# Informações sobre TRXF11

TRX Real Estate FII



## 12ª Emissão de Cotas

Valor da Oferta	<b>R\$2,00 bilhões</b>	
Valor Total das Aquisições	<b>R\$2,38 bilhões</b>	
Valor em Cotas de TRXF11	<b>R\$1,91 bilhão</b>	
Pré Emissão	Pós Emissão	Δ%
Imóveis	R\$4,24 bi	R\$6,62 bi
VP	R\$3,29 bi	R\$5,29 bi
ABL	731 mil m <sup>2</sup>	1.419 mil m <sup>2</sup>
Terreno	1,4 MM m <sup>2</sup>	2,3 MM m <sup>2</sup>
Rend. <sup>1</sup>	0,90 - 0,93	0,90 - 0,93
Wault	14,28	14,86
		4.1%

## Pipeline Indicativo da Oferta

Localização	Perfil	Nº de Ativos	Valor (R\$ mi)	Modalidade	YoC
São Paulo/SP	Varejo Big Box	1	95	Performado	8,0%
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	210	BTS	8,8%
Rio de Janeiro/RJ	Renda Urbana	2	160	Performado	8,5%
Recife/PE	Varejo/Logística	1	160	Performado	9,0%
Belo Horizonte/MG	Centro Comercial	1	90	Performado	8,0%
Belo Horizonte/MG	Centro Comercial	1	175	Performado	8,0%
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	186	Performado	14,0%
Diversas Localidades	Renda Urbana	15	140	Performado	10,0%
Diversas Localidades	Renda Urbana	6	325	Performado	10,6%
São Luís/MA	Centro Comercial	1	85	Performado	8,0%
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	130	Performado	9,6%
Nordeste e Sul	Logística	2	155	Performado	9,7%
Diversas	Logística	3	470	Performado	10,0%
Total		36	2.380		

Fonte: Gestão TRX, Economática | Data base: 31/10/25 | <sup>1</sup>Valores estimados em R\$/cota

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos.

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.

# hedge.

INVESTMENTS

■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600  
11º andar cj 112 04538-132  
Itaim Bibi São Paulo SP

[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)