



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador do

Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

("Administradora do Fundo")

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$421.100 mil, que representava 188,66% do seu patrimônio líquido. A existência e a mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerado um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre a propriedade para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade, das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos as divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 25 de setembro de 2025, sem modificação.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



**Shape the future
with confidence**

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda
CRC-034519/O

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'HFM', written over a faint, circular official stamp.

Henrique Furtado Maduro
Contador CRC-1SP291892/O

Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 27.445.482/0001-40
(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>30/06/2026</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>5.971</u>	<u>2,68</u>	<u>4.883</u>	<u>2,13</u>	<u>Circulante</u>		<u>21.356</u>	<u>9,57</u>	<u>11.289</u>	<u>4,91</u>
Disponibilidades		2	0,00	2	0,00	Aquisição de imóvel a pagar	6	9.688	4,34	7.344	3,20
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	4.442	1,99	223	0,10	Obrigações por cessão de crédito	6	3.271	1,47	1.995	0,87
Cotas de fundos de investimento		4.442	1,99	223	0,10	Depósitos caução		459	0,21	424	0,18
Aluguéis a receber	5	1.498	0,67	4.635	2,02	Rendimentos a distribuir	8	7.843	3,51	1.520	0,66
Outros valores a receber		29	0,01	23	0,01	Provisões e contas a pagar		95	0,04	6	0,00
						Taxa de administração		8	0,00	5	0,00
						Auditoria e custódia		85	0,04	-	-
						Outras despesas		2	0,00	1	0,00
						<u>Não circulante</u>		<u>182.512</u>	<u>81,77</u>	<u>178.208</u>	<u>77,58</u>
						<u>Exigível a Longo Prazo</u>		<u>182.512</u>	<u>81,77</u>	<u>178.208</u>	<u>77,58</u>
						Aquisição de imóveis a pagar	6	136.446	61,13	140.145	61,01
						Obrigações por cessão de crédito	6	46.066	20,64	38.063	16,57
<u>Não Circulante</u>		<u>421.100</u>	<u>188,66</u>	<u>414.325</u>	<u>180,37</u>	<u>Patrimônio líquido</u>		<u>223.203</u>	<u>100,00</u>	<u>229.711</u>	<u>100,00</u>
<u>Investimentos</u>		<u>421.100</u>	<u>188,66</u>	<u>414.325</u>	<u>180,37</u>	Cotas integralizadas		342.594	153,49	342.594	149,14
Propriedades para investimento	6	421.100	188,66	414.325	180,37	Prejuízos acumulados		(37.958)	(17,01)	(42.334)	(18,43)
Imóveis acabados		421.100	188,66	414.325	180,37	(-) Distribuição de rendimentos		(81.433)	(36,48)	(70.549)	(30,71)
<u>Total do ativo</u>		<u>427.071</u>	<u>191,34</u>	<u>419.208</u>	<u>182,49</u>	<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>		<u>427.071</u>	<u>191,34</u>	<u>419.208</u>	<u>182,49</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 27.445.482/0001-40
(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2026	2025
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	25.184	25.408
Ajuste de avaliação ao valor justo das propriedades para investimento	6	6.088	(25.871)
Despesas com imóveis		(2.259)	(2.101)
Resultado líquido de propriedades para investimento		29.013	(2.564)
Outros ativos financeiros			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		460	113
		460	113
Outras despesas			
Custos com operação de securitização de créditos imobiliários	6	(23.683)	(19.677)
Taxa de administração	7 e 14	(689)	(765)
Auditoria e custódia	14	(229)	(172)
Taxa de fiscalização CVM	14	(31)	(30)
Serviços de consultoria	14	(347)	(338)
Demais despesas	14	(118)	(114)
		(25.097)	(21.096)
Lucro/Prejuízo do exercício		4.376	(23.547)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 27.445.482/0001-40

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 30 de junho de 2024		342.594	(18.787)	(64.952)	258.855
Prejuízo do exercício		-	(23.547)	-	(23.547)
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(5.597)	(5.597)
Saldos em 30 de junho de 2025		342.594	(42.334)	(70.549)	229.711
Lucro do exercício		-	4.376	-	4.376
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(10.884)	(10.884)
Saldos em 30 de junho de 2026		342.594	(37.958)	(81.433)	223.203

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 27.445.482/0001-40
(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de renda de aluguéis		28.321	22.360
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa		460	113
Pagamento da taxa de administração		(686)	(769)
Pagamento de auditoria e custódia		(144)	(195)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
Pagamento de despesas com imóveis		(2.286)	(2.118)
Pagamento de despesas financeiras - CRIs emitidas	6	(13.797)	(13.092)
Pagamento de outros gastos operacionais		(409)	(405)
Caixa líquido das atividades operacionais		11.429	5.864
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Benfeitorias de imóveis	6	(687)	(771)
Pagamento de obrigação por securitização	6	(1.962)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		(2.649)	(771)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	8	(4.561)	(5.390)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(4.561)	(5.390)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		4.219	(296)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		225	521
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		4.444	225

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”) composto por uma classe única de cotas denominada Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Classe Única”), iniciou suas atividades em 26 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objetivo do Fundo é 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 ao menos 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a escritórios, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a eles relacionados.

A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe Única. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles

mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe Única. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

A Classe Única, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe Única, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe Única.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle da Classe Única. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos da Classe Única, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	30/06/2026	30/06/2025
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	4.442	223

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo

investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

5 Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos, relativos às áreas ocupadas.

Em 30 de junho de 2026, a Classe Única possui o montante de R\$ 1.498 (R\$ 4.635 em 30 de junho de 2025) referente a contas a receber de aluguéis.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe Única auferiu o montante de R\$ 25.184 (R\$ 25.408 no exercício findo em 30 de junho de 2025) a título de receita de aluguéis.

6 Propriedade para investimento

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., emitidos em junho de 2026 e 2025, suportados pelas seguintes principais estimativas:

30/06/2026			
Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
WT Morumbi	9,00	8,25	10 anos
Thera Corporate	8,75	8,25	10 anos

30/06/2025			
Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
WT Morumbi	9,00	8,25	10 anos
Thera Corporate	8,75	8,25	10 anos

O método adotado para o exercício foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. estabeleceu-se no Brasil em 1979, é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Imóvel	Saldo em 30/06/2025	Movimentação em 2026		Saldo em 30/06/2026
	Valor justo	Ajuste a valor justo	Benfeitorias	Valor justo
(a) WT Morumbi	208.725	1.753	422	210.900
(b) Thera Corporate	205.600	4.335	265	210.200
Total	414.325	6.088	687	421.100

Descrição

- (a) O Edifício WT Morumbi está localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261. A Classe Única possui 25% do prédio, correspondente a 11.761,45 m² de área.
- (b) O Edifício Thera Corporate está localizado na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105. A Classe Única detém 5 andares (3º, 4º, 16º, 17º e 18º andares) do empreendimento, correspondente a 10.586,16 m² de área.

Aquisição de imóveis a pagar

A Classe Única possui obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários referente a aquisição do imóvel Thera Corporate no valor total de R\$ 215.418. Para concretização desta transação, a Classe Única contou com recursos próprios, advindos da 2ª emissão de cotas, bem como de recursos provenientes de operação de securitização de créditos imobiliários, de um CRI, de emissão pela True Securitizadora S.A., remunerado pelo IPCA/IBGE + 6,25% a.a., com vencimento em 8 de julho de 2041.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe Única possui o montante total de R\$ 146.134 (R\$ 147.489 no exercício findo em 30 de junho de 2025) referente a aquisição de imóveis a pagar e R\$ 49.337 (R\$ 40.058 no exercício findo em 30 de junho de 2025) referente a obrigações pela cessão de créditos.

Em 8 de abril de 2024 a Assembleia Especial de Investidores do CRI deliberou e aprovou a carência de 24 meses para pagamento da Amortização Programada dos CRI, de forma que durante tal período seja devido somente a Remuneração dos CRI, e adicionalmente a majoração da Remuneração dos CRI de 6,25% para 7,26% ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, durante o período de 09/04/2024 a 08/04/2026.

As movimentações da dívida em CRI, ocorridas ao longo dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e junho de 2025, podem ser assim demonstradas:

	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Saldo inicial	187.547	180.961
Pagamento de principal	(1.962)	-
Pagamento de juros	(13.797)	(13.092)
Custos com operação de securitização de créditos imobiliários	23.683	19.677
Saldo final	195.471	187.547

O empreendimento encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Taxa de administração

A Classe Única paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido da Classe Única ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única, caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Em 11 de março de 2026, conforme Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, o Fundo prorrogou a redução da taxa global paga pelo Fundo, até 31 de junho de 2026 a 0,3% (três décimos por cento) ao ano.

Em 8 de julho de 2025, conforme Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, o Fundo reduziu unilateralmente a taxa global paga pelo Fundo em 50% (cinquenta por cento) até 31 de dezembro de 2025, passando esta a corresponder a 0,3% (três décimos por cento).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, foi apropriada a importância de R\$ 689 (R\$ 765 no exercício findo em 30 de junho de 2025) a título de taxa de administração.

8 Política de distribuição dos resultados

A Classe Única distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
Prejuízo líquido do exercício	4.376	(23.547)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(6.088)	25.871
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	13.105	3.511
(=) Lucro auferido pelo regime de caixa	11.393	5.835
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	10.824	5.543
Rendimentos apropriados no exercício	10.884	5.597
% Rendimentos declarados sobre o lucro caixa	95,53%	95,93%
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	1.520	1.313

Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	3.041	4.077
Total pago no exercício	4.561	5.390
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	7.843	1.520

Conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada no dia 31 de outubro de 2025, foi aprovada a retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pela Classe Única no segundo semestre de 2025, primeiro semestre de 2026 e segundo semestre de 2026. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora.

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 30 de junho de 2026 o patrimônio líquido está dividido por 3.455.000 cotas (3.455.000 cotas em 30 de junho de 2025), com valor unitário de R\$ 64,60294611 (R\$ 66,48649443 em cotas em 30 de junho de 2025), totalizando R\$ 223.203 (R\$ 229.711 em 30 de junho de 2025).

10 Condições para emissões e amortizações

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472, no montante de até R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela gestora, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Não houve emissão de cotas do Fundo durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.

As cotas do Fundo poderão ser amortizadas mediante prévia aprovação em assembleia geral de cotistas.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante os exercícios findos em 30 de junho 2026 e 2025.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes a Classe Única e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de enviado de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

12 Negociação das cotas

A Classe Única possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, desde 28 de dezembro de 2020, sob o código HAAA11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/07/2025	49,74	31/07/2024	34,56
31/08/2025	48,92	31/08/2024	34,66
30/09/2025	51,66	30/09/2024	39,84
31/10/2025	55,95	31/10/2024	33,08
30/11/2025	54,00	29/11/2024	32,52
31/12/2025	54,99	31/12/2024	26,06
31/01/2026	58,99	31/01/2025	25,55
28/02/2026	59,78	28/02/2025	25,13
31/03/2026	56,00	31/03/2025	24,66
30/04/2026	56,07	30/04/2025	25,28
31/05/2026	55,00	30/05/2025	41,00
30/06/2026	56,80	30/06/2025	49,83

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe Única no exercício findo em 30 de junho de 2026 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 1,93% ((9,27) % no exercício findo em 30 de junho de 2025).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 30 de junho de 2026 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 4,81% (2,20% no exercício findo em 30 de junho de 2025).

14 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	689	0,30	765	0,30
Serviços de consultoria	347	0,15	338	0,13
Auditoria e custódia	229	0,10	172	0,07
Taxa de fiscalização CVM	31	0,01	30	0,01
Demais despesas	118	0,05	114	0,04
Total de despesas	1.414	0,62	1.419	0,56

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 30 de junho de 2026, no valor de R\$ 226.210 (R\$ 254.052 no exercício findo em 30 de junho de 2025).

15 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe Única.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração da Classe Única são prestados pela Administradora.

18 Partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

30/06/2026				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	4.442	-	4.442
Propriedade para Investimento	-	-	421.100	421.100
Total do ativo	-	4.442	421.100	425.542

30/06/2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	223	-	223
Propriedade para Investimento	-	-	414.325	414.325
Total do ativo	-	223	414.325	414.548

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

20.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

20.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

20.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

20.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

20.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

20.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

20.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

20.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área

de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

20.3 Riscos relativos ao Fundo

20.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

20.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

20.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

20.4 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no ofício circular CVM no 1/2014 e alterações posteriores.

20.5 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A Administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de Mercado

A Administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente

estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da Administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulação vigente, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22 Alterações estatutárias

Em 11 de março de 2026, o Fundo divulgou por meio de Instrumento de Particular de Alteração do Regulamento, a prorrogação da taxa global paga pelo Fundo, até 31 de junho de 2026 a 0,3% (três décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido da Classe Única; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX.

Em 8 de julho de 2025, o Fundo divulgou por meio de Fato Relevante, e por meio de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, a redução da taxa global paga pelo Fundo em 50% (cinquenta por cento) no período de 1º de julho até 31 de dezembro de 2025, passando a corresponder a 0,3% (três décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX.

Em 30 de junho de 2025, o regulamento do Fundo foi alterado por meio de Instrumento Particular de Alteração, com o objetivo de adequá-lo às disposições da Resolução CVM nº 175, publicada em 23 de dezembro de 2022, bem como ao seu Anexo Normativo III e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ao funcionamento dos fundos de investimento.

23 Eventos subsequentes

Em 23 de setembro de 2026, conforme divulgado em Fato Relevante, o Fundo concluiu a venda de unidades autônomas correspondentes aos Escritórios nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, localizados nos 3º, 4º, 16º, 17º e 18º pavimentos do Subcondomínio Thera Corporate – Torre 3, integrante do Condomínio Thera One. O compromisso de venda e compra do Imóvel foi celebrado entre o Fundo e o TRX Real State Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, que indicou o Hedge Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada para assumir integralmente, com efeitos retroativos à data de celebração do compromisso, a posição contratual de comprador na operação, tendo o TRXF11, em contrapartida, subscrito e integralizado cotas do Comprador, na qualidade de cotista.

O valor total da transação é de R\$ 249.341, a ser pago da seguinte forma: (i) parcela inicial de R\$ 95.334 mediante compensação de créditos decorrentes da subscrição, pelo Fundo, de 1.010.000 cotas da 13ª emissão de cotas do TRXF11, sendo (a) R\$ 95.333 pelo valor de cota unitário de R\$ 94,39, já considerados os custos da emissão, e (b) R\$ 109, 12 em moeda corrente nacional; e (ii) parcela final de R\$ 154.007, corrigida pela variação positiva do IPCA/IBGE e acrescida de juros remuneratórios de 9,20% ao ano, base 252 dias úteis, com pagamento mensal de juros e amortização mensal de 0,45% do saldo atualizado a partir do 28º mês, vencendo o saldo remanescente em 20 de outubro de 2033. O Fundo pretende receber a Parcela Final de forma antecipada, mediante operação de securitização dos recebíveis imobiliários oriundos da compra e venda do Imóvel, com a cessão do respectivo crédito a companhia securitizadora, em caráter definitivo e sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo (true sale), conforme faculdade prevista no compromisso de venda e compra, a ser exercida em até 30 dias contados desta data, prazo em que há expectativa de que a operação de securitização seja concretizada. Não há garantia de que a operação de securitização será concretizada no referido prazo ou em condições específicas.

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contador CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável