

## FATO RELEVANTE

HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ nº 31.894.369/0001-19  
Código negociação B3: HOF11

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que recebeu **Proposta Comercial de Aquisição** ("**Proposta**") do **Birmann 20**, localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 17.891, Jardim Dom Bosco, na cidade de São Paulo, objeto da matrícula nº 211.804 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, com área total de terreno de 12.002,30m<sup>2</sup> (doze mil e dois metros e trinta decímetros quadrados), construída de 28.424,08m<sup>2</sup> (vinte e oito mil, quatrocentos e vinte e quatro metros e oito decímetros quadrados) e locável de 18.075,85m<sup>2</sup> (dezoito mil e setenta e cinco metros e oitenta e cinco decímetros quadrados) ("**Imóvel**"), conforme os termos e condições abaixo descritos.

O promitente comprador é uma incorporadora com reconhecida atuação no mercado imobiliário. O preço total de aquisição do Imóvel é de **R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais)**, a ser pago da seguinte forma:

- a. **R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais)**, em parcela única, em até 5 (cinco) dias a contar da outorga da posse e Escritura de Venda e Compra do Imóvel o que deverá acontecer em até 6 (seis) meses após superadas as condições precedentes; e
- b. **R\$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais)**, em 42 (quarenta e duas) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 1.542.857,14 (um milhão, quinhentos e quarenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos) cada, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias após o pagamento da parcela descrita na alínea "a" acima, corrigidas monetariamente pela variação do IPCA, com defasagem de dois meses (N-2), a partir da outorga da Escritura de Venda e Compra do Imóvel.

A compra e venda está condicionada ao atendimento das condições precedentes de praxe para operações desta natureza e deverão ser verificadas em até 8 (oito) meses contados a partir desta data.

O Imóvel representa 25% (vinte e cinco por cento) do total de ativos do Fundo, com base na carteira de fechamento do mês de fevereiro de 2026.

Considerando o fluxo de pagamento proposta e as despesas pela intermediação, o valor presente líquido, descontado pelo CDI projetado, é estimado em aproximadamente 25% (vinte e cinco por cento) inferior ao laudo de avaliação. Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos.

Informações adicionais a respeito do andamento da referida transação serão oportunamente apresentadas nos relatórios gerenciais do Fundo.

São Paulo, 27 de março de 2026.

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

ADMINISTRADORA DO HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE  
LIMITADA