

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

CNPJ nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo")

Código negociação B3: HAAA11

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, c/jto 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, c/jto 112 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora ("Gestora") do **HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("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 **21 de setembro de 2026** ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre:

(i) (a) Nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a aprovação da alienação dos imóveis de propriedade do Fundo correspondentes aos escritórios nº 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182 do Subcondomínio Thera Corporate – Torre 3 – Setor B – Thera Commercial, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 30º Subdistrito – Ibirapuera, na cidade e estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 234.681, 234.682, 234.683, 234.684, 234.705, 234.706, 234.707, 234.708, 234.709 e 234.710 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóveis"), para o **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("FII Comprador"), com estipulação de pessoa a declarar, nos termos dos artigos 467 e seguintes do Código Civil brasileiro, podendo o FII Comprador indicar, até a data da outorga da escritura definitiva, o **HEDGE RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Pessoa a Declarar"), em processo de constituição e obtenção de inscrição no CNPJ, a ser administrado pela Administradora e gerido pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), para assumir integralmente a posição contratual do FII Comprador, circunstância que caracteriza potencial situação de conflito de interesses, pelo preço total de R\$ 249.341.009,12 (duzentos e quarenta e nove milhões, trezentos e quarenta e um mil, nove reais e doze centavos) a ser pago da seguinte forma: **(1)** R\$ 95.333.900,00 (noventa e cinco milhões, trezentos e trinta e três mil e novecentos reais), na data de encerramento da oferta pública de cotas do FII Comprador, ocasião na qual será transmitida a posse indireta dos Imóveis ao adquirente ("Parcela Inicial"), sendo que, a exclusivo critério do FII Comprador, parte ou a totalidade da Parcela Inicial poderá ser paga mediante a compensação de créditos decorrentes da subscrição, pelo Fundo, de cotas de emissão do FII Comprador no valor total de até R\$ 95.333.900,00 (noventa e cinco milhões, trezentos e trinta e três mil e novecentos reais); e **(2)** o montante remanescente, equivalente a R\$ 154.007.109,12 (cento e cinquenta e quatro milhões, sete mil, cento e nove reais e doze centavos), a ser pago até 12 de junho de 2030, corrigido pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE e acrescido de juros remuneratórios de 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, podendo o respectivo crédito ser cedido pelo Fundo a terceiros, em caráter definitivo e sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo

– “true sale” –, inclusive no âmbito de operação de securitização, em até 30 (trinta) dias contados do pagamento da Parcela Inicial (“Parcela Final”), ocasião na qual será celebrada a Escritura Definitiva de Venda e Compra, observado, ainda, que (a.1) o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e os emolumentos incidentes na outorga e no registro da Escritura Definitiva serão suportados pelo Fundo; (a.2) o Fundo garantirá ao adquirente, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de imissão na posse, receita mensal mínima dos Imóveis de R\$ 1.747.000,00 (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil reais), mediante o pagamento da diferença entre a receita mensal apurada e o referido valor; e (a.3) o Fundo poderá anuir com a constituição de alienação fiduciária sobre os Imóveis em garantia das obrigações vinculadas à cessão do crédito relativo à Parcela Final; e **(b)** a consequente alteração da política de investimentos do Regulamento do Fundo, conforme minuta em marcas de revisão disponibilizada em conjunto com os documentos da Consulta Formal, mediante a inclusão do item 2.3.2 do Anexo da Classe Única, para prever a possibilidade de o Fundo deter cotas de outros fundos de investimento imobiliário recebidas em decorrência de operação de alienação de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, ajuste necessário para permitir que o Fundo possa vir a deter as cotas do FII Comprador eventualmente recebidas a título de pagamento do preço da operação descrita no item (a) acima.

Proposta da Administradora

Com relação ao item da ordem do dia, a Administradora e a Gestora entendem que devem se abster de qualquer manifestação ou recomendação de voto. Considerando os custos esperados com a indenização de performance e a negociação, no mercado secundário, das cotas do fundo de investimento imobiliário a serem eventualmente recebidas como pagamento, o valor resultante líquido estimado da operação corresponde a um desconto de aproximadamente 5% (cinco por cento) em relação ao laudo de avaliação. A expectativa de rentabilidade e retornos passados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de praxe para transações desta natureza, incluindo a obtenção de anuência dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que gravam os Imóveis em garantia, em assembleia especialmente convocada para tal fim.

É importante destacar que a Hedge não terá qualquer participação no investimento, atuando única e exclusivamente como prestadora de serviço da Pessoa a Declarar, permitindo, inclusive, uma governança alinhada no fluxo de aquisição almejado pelo FII Comprador.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via 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) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HAAA/).

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.