# COMUNICADO AO MERCADO

## HEDGE SEED FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 35.689.497/0001-81
Código negociação B3: SEED11

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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), CEP 04538-132, cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), CEP 04538-132, cidade e estado de São Paulo, na qualidade de gestora do **HEDGE SEED FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.689.497/0001-81 ("Fundo"), vêm comunicar aos cotistas e ao mercado em geral os procedimentos relativos às deliberações aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio de consulta formal encerrada em 10 de novembro de 2026 ("Consulta Formal").

Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não definidos têm os significados que lhes são atribuídos no regulamento do Fundo, incluindo seu anexo e apêndices ("Regulamento"), observadas as alterações aprovadas na Assembleia.

### I. REPACTUAÇÃO E CRIAÇÃO DE NOVA SUBCLASSE SÊNIOR

Nos termos aprovados na Assembleia, o prazo de duração do Fundo e de sua classe única de cotas ("Classe Única") será prorrogado por 2 (dois) anos, de 11 de dezembro de 2026 ("Data de Vencimento Original") para 11 de dezembro de 2028, sem prejuízo da possibilidade de liquidação antecipada pela Gestora, observadas as disposições do Regulamento.

A subclasse de cotas seniores atualmente existente terá seu parâmetro de remuneração alterado de IPCA + 7% a.a. para IPCA + 9% a.a. (Subclasse IPCA+"), a partir de 14 de dezembro de 2026 ("Data de Implementação"). Será criada uma subclasse sênior com parâmetro de remuneração correspondente à Taxa DI + 1% a.a. ("Subclasse CDI +"), para o qual os cotistas poderão optar por migrar.

A Subclasse IPCA+ e a Subclasse CDI+ integrarão a mesma Classe Única, sem segregação patrimonial ou transferência de ativos entre eles. A reorganização altera a alocação dos cotistas entre as subclasses, preservada a unidade patrimonial da Classe Única, sem prejuízo dos pagamentos previstos neste comunicado.

### II. ALTERNATIVAS DOS COTISTAS

Em razão das deliberações acima, a Administradora e a Gestora informam que os titulares de cotas da Subclasse Sênior ("Cotistas") poderão manifestar perante a B3, no período compreendido **entre 11 de novembro de 2026 e 23 de novembro de 2026** ("Período de Manifestação"), sua opção por uma das seguintes alternativas, observados os procedimentos descritos neste comunicado:

1) **Migração para a Subclasse CDI+:** converter as cotas da Subclasse Sênior de sua titularidade, na Data de Implementação, na quantidade por ele indicada, em cotas da Subclasse CDI+ ("Cotas CDI+"), na relação de 1 (uma) Cota CDI+ para cada 1 (uma) cota da Subclasse Sênior, com efeitos em 14 de dezembro de 2026 ("Data de Conversão"), ao valor unitário correspondente à cota patrimonial do dia útil anterior à Data de Conversão, sem alteração do custo de aquisição dos Cotistas; ou

2) **Resgate no vencimento original:** receber, em 11 de dezembro de 2026, à vista e em moeda corrente nacional, o valor correspondente às cotas da Subclasse Sênior por ele indicadas, mantidas até essa data as condições atualmente vigentes da Subclasse Sênior (IPCA + 7% a.a.), conforme apuração descrita abaixo, com o consequente cancelamento de tais cotas.

**Os Cotistas que não se manifestarem durante o Período de Manifestação permanecerão, automaticamente, na Subclasse IPCA+, com rentabilidade alvo de IPCA + 9% (nove por cento) ao ano a partir de 14 de dezembro de 2026, sem necessidade de qualquer providência.**

## III. CRONOGRAMA PREVISTO

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista |
|---|---|---|
| 1 | Início do período de manifestação dos cotistas<br>Início do período para envio do custo de aquisição, se aplicável | 11/11/2026 |
| 2 | Encerramento do período de manifestação dos cotistas<br>Encerramento do período para envio do custo de aquisição, se aplicável | 23/11/2026 |
| 3 | Anúncio de distribuição de rendimentos – data-base 30/11/2026 | 30/11/2026 |
| 4 | Pagamento dos resgates, se aplicável<br>Anúncio de rendimentos relativos ao período de 01/12 a 11/12/2026 | 11/12/2026 |
| 5 | Conversão da Subclasse Sênior em Subclasse CDI+<br>Implementação das novas condições e pagamento dos rendimentos com data-base 30/11/2026 | 14/12/2026 |
| 6 | Pagamento dos rendimentos com data-base 11/12/2026 | 18/12/2026 |

O cronograma acima é indicativo e poderá ser alterado, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis e os procedimentos operacionais da B3, sendo eventuais alterações divulgadas pelos canais oficiais do Fundo.

## IV. PROCEDIMENTOS DE MANIFESTAÇÃO

Os Cotistas que desejarem optar pela migração para a Subclasse CDI+ ou pelo resgate deverão manifestar sua opção até o término do Período de Manifestação, exclusivamente por meio de seu agente de custódia, conforme abaixo:

**Agentes de custódia:** os Cotistas cujas cotas estejam custodiadas na Central Depositária da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") deverão manifestar sua opção por meio de seu agente de custódia, de acordo com os prazos e procedimentos operacionais por ele definidos, que registrará a respectiva opção no sistema disponibilizado pela B3. Os Cotistas que possuírem cotas custodiadas em mais de um agente de custódia deverão se manifestar perante cada um deles, em relação às cotas ali custodiadas.

A manifestação somente será considerada válida se recebida até o término do Período de Manifestação, observados os prazos estabelecidos pelo respectivo agente de custódia.

O voto proferido na Consulta Formal não substitui a manifestação prevista neste comunicado. Independentemente de ter votado ou deixado de votar, o Cotista que pretender optar pela migração ou pelo resgate deverá observar o procedimento descrito neste comunicado.

A opção abrangerá a quantidade de cotas indicada pelo Cotista, a qual, somadas as duas opções, não poderá superar a sua posição elegível.

## V. ALTERAÇÃO DA OPÇÃO E BLOQUEIO DAS COTAS

A opção abrangerá a quantidade de cotas indicada pelo Cotista. Durante o Período de Manifestação, o Cotista poderá alterar ou cancelar sua opção, prevalecendo a última manifestação válida registrada, observados os procedimentos do respectivo agente de custódia. A quantidade de cotas destinada à Conversão e ao Resgate não poderá superar a posição elegível do Cotista. Encerrado o Período de Manifestação, a opção será irrevogável e irretratável.

As cotas da Subclasse Sênior objeto de opção pela migração para a Subclasse CDI+ ou pelo resgate ficarão bloqueadas para negociação e transferência de custódia a partir do dia útil subsequente ao término do Período de Manifestação, até a data da conversão ou do resgate, conforme o caso.

Os Cotistas que adquirirem cotas da Subclasse Sênior durante o Período de Manifestação e desejarem optar pela migração ou pelo resgate em relação a tais cotas deverão se manifestar até o término do Período de Manifestação, observado o prazo de liquidação das operações na B3.

## VI. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO

Os Cotistas que não se manifestarem no Período de Manifestação, ou que não observarem os procedimentos descritos neste comunicado, permanecerão, automaticamente, na Subclasse IPCA+, sem necessidade de qualquer providência adicional. A ausência de manifestação não será tratada como solicitação de resgate.

## VII. APURAÇÃO DO RESGATE, CUSTO DE AQUISIÇÃO E PAGAMENTO DE RENDIMENTOS

Os valores pagos a título de resgate estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder o custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor.

O preço da cota a ser utilizado no resgate, o valor total a ser resgatado e o percentual representativo do fundo que será amortizado será divulgado após o Período de Manifestação e antes da efetiva liquidação.

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa apurar o eventual valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os Cotistas que optarem pelo resgate deverão encaminhar à Administradora declaração informando seu custo médio de aquisição na presente data, conforme modelo disponibilizado na forma do Anexo ao presente. A declaração deverá ser impressa, preenchida, assinada e enviada acompanhada da Documentação de Identificação[1], em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail dtvm@hedgeinvest.com.br até o dia 23 de novembro de 2026.

Caso a Administradora não receba do Cotista a informação dentro do prazo acima mencionado, será considerado como custo de aquisição o preço mínimo histórico de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3.

O valor do resgate será apurado de acordo com o regulamento e pago em 11 de dezembro de 2026. O resgate dependerá de opção válida registrada pelo Cotista durante o Período de Manifestação. O imposto de renda, caso devido, será integralmente descontado do valor do resgate.

Também estão previstos pagamentos de rendimentos com data-base em 30 de novembro de 2026 e em 11 de dezembro de 2026, a serem realizados em 14 de dezembro de 2026 e 18 de dezembro de 2026, respectivamente.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

As Cotas CDI+ serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3. As demais características da Subclasse CDI+ e da Subclasse IPCA+ estão descritas no regulamento do Fundo, conforme alterado pela Consulta Formal, disponível no sistema FundosNet e nos websites da CVM (www.cvm.gov.br), da B3 (www.b3.com.br) e da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/SEED/).

A Administradora e a Gestora recomendam que os Cotistas avaliem, com seus assessores, os efeitos tributários decorrentes da opção pela migração para a Subclasse CDI+ ou pelo resgate.

Aos Cotistas que tiverem quaisquer dúvidas ou eventualmente necessitarem de maiores esclarecimentos a respeito do presente comunicado, a Administradora incentiva o contato por meio de seu assessor de investimentos ou por meio do e-mail ri@hedgeinvest.com.br, incluindo seus dados pessoais e de contato.

São Paulo, 10 de novembro de 2026.

[1] Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos e estar com firma reconhecida.

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

ADMINISTRADORA DO HEDGE SEED FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

**HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

GESTORA DO HEDGE SEED FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

**ANEXO**

DECLARAÇÃO

Nome completo/Razão social: _____

CPF/CNPJ nº: _____

Declaro perante 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, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo ("Administradora"), instituição administradora do **HEDGE SEED FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.689.497/0001-81 ("Fundo"), pelo presente instrumento e para a finalidade específica de cálculo do imposto de renda incidente sobre o rendimento decorrente da amortização e resgate das cotas do Fundo de minha titularidade, a ser objeto de retenção na fonte e recolhimento aos cofres públicos pela Administradora, que o custo médio de aquisição por cota das cotas ora amortizadas e resgatadas é de:

R$ _____ (_____) por cota

Declaro estar ciente de que a falsidade na prestação destas informações me sujeita, juntamente com as demais pessoas que comigo concorrerem, às penalidades previstas na legislação criminal e tributária relativas à falsidade ideológica (art. 299 do Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 – Código Penal) e ao crime contra a ordem tributária (art. 1º da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990).

Local: _____ Data: _____ de novembro de 2026.

_____

(assinatura do cotista)

(no caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, indicar nome completo, RG, CPF e cargo do(s) signatário(s))