

FATO RELEVANTE

HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 27.445.482/0001-40
Código negociação B3: HAAA11

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 AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, proposta de aquisição cujo objeto é 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 - Thera Commercial, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, CEP 04571-900 ("Imóvel") pelo valor total de R\$ 242.935.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais) ("Preço"), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 116.450.000,00 (cento e dezesseis milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), na data de fechamento da operação ("Parcela 1"); e (ii) o montante remanescente de R\$ 126.485.000,00 (cento e vinte e seis milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), em até 30 (trinta) dias do pagamento da Parcela 1 ("Parcela Final").

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as custas de cartório incidentes sobre a operação e eventuais despesas iniciais e de estruturação de operação de securitização serão suportados integralmente pelo Fundo, na qualidade de vendedor.

A proposta prevê, ainda, indenização de performance mensal em favor do comprador pelo período de 24 (vinte e quatro) meses contados da efetiva transmissão da posse do Imóvel, a qual corresponde à diferença entre a receita bruta do Imóvel, descontadas as despesas ordinárias de condomínio e IPTU das unidades desocupadas e o valor de referência de R\$ 1.747.000,00 (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil reais).

A Parcela 1, correspondente a aproximadamente 47,9% (quarenta e sete inteiros e nove décimos por cento) do valor total da operação, poderá ser paga mediante compensação de créditos decorrentes da subscrição, pelo Fundo, de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário de liquidez relevante, administrado e gerido por instituições não vinculadas à Administradora. A Parcela Final, por sua vez, poderá ser paga mediante securitização dos recebíveis imobiliários oriundos do compromisso de compra e venda, mediante emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo os respectivos créditos cedidos pelo Fundo, em caráter definitivo, à securitizadora, sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo (*true sale*).

Considerados os custos estimados com a indenização de performance e a negociação, no mercado secundário, das cotas do fundo de investimento imobiliário a serem eventualmente recebidas como parte do pagamento, o preço de venda estimado está em linha com o laudo de avaliação do Imóvel, aproximadamente R\$ 19,8 mil (dezenove mil e oitocentos reais) por m².

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.

Informações adicionais estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HAAA/) e na página do Fundo na CVM e B3.

São Paulo, 27 de julho de 2026.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA DO HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA