

São Paulo, 1º de outubro de 2025

**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, cjto 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, cjto 112 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de 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 Ordinária e Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **31 de outubro de 2025** (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

- (i) A aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025;
- (ii) A retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2025. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora;
- (iii) A retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2026. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora; e
- (iv) A retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2026. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora.

Proposta da Administradora

Conforme previsto no regulamento e nos estudos de viabilidade da 1ª e 2ª emissões de cotas do Fundo (“1ª Emissão” e “2ª Emissão”, respectivamente), o objetivo do Fundo é gerar valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimentos em ativos diversificados adquiridos para seu portfólio, em linha com a política de investimentos estabelecida.

A 1ª emissão do Fundo foi destinada à aquisição de 11.704 m² (onze mil setecentos e quatro metros quadrados) de ABL do WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão na região da Chucri Zaidan, em São Paulo/SP. A aquisição do imóvel ocorreu em 16 de dezembro de 2020 e nesta data o imóvel encontrava-se 100% locado.

Já os recursos necessários para a aquisição de 10.586,16 m² (dez mil quinhentos e oitenta e seis vírgula dezesseis metros quadrados) do Thera Corporate, prédio corporativo de alto padrão localizado na região da Berrini, em São Paulo/SP foram obtidos tanto via captação de recursos por meio da 2ª emissão de cotas do Fundo quanto pela emissão de dívida imobiliária. A aquisição do imóvel ocorreu em 08 de julho de 2021 e nesta data o imóvel encontrava-se 82,58% (oitenta e dois inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) locado.

Atualmente, o WT Morumbi encontra-se 67,5% (sessenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) locado e o Thera Corporate, 100%, resultando em uma vacância consolidada de 17,10% (dezessete inteiros e dez centésimos por cento) no portfólio do Fundo. O Fundo vem gerando resultado operacional mensal suficiente para honrar integralmente as parcelas da alavancagem.

Os parâmetros de alavancagem (*loan to value* e índice de cobertura) estão saudáveis e o Fundo gera resultado operacional suficiente para arcar com o serviço da dívida.

No entanto, de acordo com a regulamentação e as práticas vigentes, o Fundo deve distribuir, semestralmente, pelo menos 95% do resultado auferido sob regime de caixa, a título de rendimentos.

Assim, mesmo possuindo patrimônio e receitas suficientes, o Fundo necessita dispor de recursos para fazer frente ao pagamento das parcelas mensais de alavancagem.

O CRI foi emitido em 07 de julho de 2021 pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses e taxa de emissão de IPCA + 6,25% a.a.

Em abril de 2024 foi aprovada uma carência de dois anos para pagamento da amortização, período em que esperávamos realizar a venda de algum imóvel da carteira e consequente amortização parcial do saldo devedor.

Contudo, com o aumento das taxas de juros e diminuição das transações realizadas em imóveis como os da carteira em patamares alinhados com os laudos de avaliação, este cenário não se mostrou adequado.

Considerando o atual cenário de juros, o custo da dívida é considerado atrativo na perspectiva de longo prazo. Entendemos, também, que prorrogar a carência de amortização, continuaria a aumentar o saldo devedor, atualmente em R\$ 189.569.788,80 (cento e oitenta e nove milhões, quinhentos e sessenta e nove mil, setecentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos), aumentando a relação de LTV e percepção de risco do Fundo.

Neste sentido, dentre as possíveis alternativas, realizar a retenção dos rendimentos a distribuir é um dos caminhos mais sustentáveis, até que tenhamos a oportunidade de realizar algum desinvestimento.

Como a relação de NOI/PMT (resultado operacional em relação ao valor das prestações) ainda é confortável e considerando a atual situação de ocupação dos imóveis do Fundo, estimamos a manutenção dos rendimentos do Fundo em um patamar de R\$ 0,08 (oito centavos) por cota até o final de 2026, com o excedente sendo destinado para a amortização parcial da dívida.

Diante do exposto e considerando o atual cenário do mercado imobiliário corporativo, entendemos que a alternativa mais adequada é a retenção dos rendimentos do Fundo. Ressaltamos que a alavancagem foi contratada em condições financeiras vantajosas, com custo de financiamento competitivo, o que reforça a pertinência dessa medida no contexto de taxas de juros elevadas no Brasil, assegurando o cumprimento das obrigações da dívida em bases sustentáveis.

Portanto, para que o Fundo permaneça com caixa suficiente, recomendamos a aprovação da ordem do dia.

As expectativas de resultado, assim como as potenciais novas locações dos ativos do Fundo, visando à redução da vacância em seu portfólio, continuarão sendo amplamente detalhadas nos relatórios gerenciais mensais divulgados.

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, 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.