



Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 31.894.369/0001-19)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do Resultado do Exercício	7
Demonstração da Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração do Fluxo de Caixa	9
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e cotistas do

Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$98.010 mil, o equivalente à 44,47% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise amostral dos contratos de aluguel e das matrículas para confirmação da propriedade do Fundo; (iii) revisão dos laudos, pelos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, que realizaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; (vi) recálculo do contrato para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; (vii) analisamos os contratos de compra e venda de imóveis firmados no exercício; e (viii) teste de aderência entre as informações contábeis registradas e as informações divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do ativo a valor justo e resultado obtido neste reconhecimento, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimento em cotas do Citadel I Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo Investido”) no montante de R\$66.521 mil, o equivalente à 30,19% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) obtenção do valor da cota do Fundo Investido na CVM, divulgado pelo administrador na nossa data-base; (iii) validação da existência dos fundos investidos, através dos extratos de custódia; (iv) liquidação financeira das aplicações e amortizações recebidas durante o exercício; e (vii) teste de aderência nas divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do ativo a valor justo e resultado obtido neste reconhecimento, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de março de 2026.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2025		31/12/2024		Passivo	Nota explicativa	31/12/2025		31/12/2024	
			% PL		% PL				% PL		
<u>Circulante</u>		56.057	25,44	3.264	1,32	<u>Circulante</u>		8.256	3,75	11.778	4,78
Disponibilidades		61	0,03	2	0,00	Aquisição de participações societárias a pagar	4	23	0,01	48	0,02
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		8.268	3,75	1	0,00	Adiantamento de venda de imóveis	6	-	-	2.486	1,01
Cotas de fundos de Investimento	4	8.268	3,75	1	0,00	Aquisição de imóveis a pagar	6	4.644	2,11	4.473	1,81
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		11.402	5,17	-	-	Obrigações por cessão de crédito	6	3.452	1,57	4.746	1,92
Letras de Crédito Imobiliário	4	11.402	5,17	-	-	Provisões e contas a pagar		137	0,06	25	0,01
Aluguéis a receber	5	6.950	3,15	3.261	1,32	Taxa de administração		81	0,04	9	0,00
Venda de imóveis a receber		29.376	13,33	-	-	Auditoria e custódia		38	0,02	16	0,01
						Outros		18	0,01	-	-
<u>Não Circulante</u>		217.776	98,82	302.563	122,68	<u>Não circulante</u>		45.206	20,51	47.421	19,23
Realizável a Longo Prazo		66.521	30,19	-	-	Exigível a Longo Prazo		45.206	20,51	47.421	19,23
Cotas de fundos de Investimento imobiliário	4	66.521	30,19	-	-	Aquisição de imóveis a pagar	6	25.931	11,77	29.446	11,94
Investimentos		151.255	68,64	302.563	122,68	Obrigações por cessão de crédito	6	19.275	8,75	17.975	7,29
Participações societárias	4	53.245	24,16	53.014	21,50						
HOFC Empreendimentos Imobiliários Ltda.		53.245	24,16	53.014	21,50						
Propriedades para investimento		98.010	44,47	249.549	101,18						
Avaliados pelo valor justo	6	98.010	44,47	249.549	101,18						
						<u>Patrimônio líquido</u>	9	220.371	100,00	246.628	100,00
						Cotas integralizadas		388.292	176,20	388.292	157,44
						(-) Gastos com colocação de cotas		(10.447)	(4,74)	(10.447)	(4,24)
						(-) Distribuição de rendimentos		(60.841)	(27,61)	(60.841)	(24,67)
						Prejuízos acumulados		(96.633)	(43,85)	(70.376)	(28,54)
Total do ativo		273.833	124,26	305.827	124,00	Total do passivo e patrimônio líquido		273.833	124,26	305.827	124,00

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2025	2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		17.604	18.420
Ajuste de avaliação a valor justo	6	(3.940)	(15.516)
Resultado com venda de imóveis		(31.140)	-
Despesa com imóveis para renda		(11.090)	(8.679)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(28.566)	(5.775)
Resultado com equivalência patrimonial	4	231	(1.172)
Resultado líquido de participações societárias		231	(1.172)
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste a valor justo de fundos de investimento imobiliário	4	8.841	-
Rendimentos de letras de crédito imobiliário	4	530	6
		9.371	6
Outros ativos financeiros			
Receita com cotas de fundos de investimento		658	89
		658	89
Outras despesas			
Taxa de administração	7	(866)	(836)
Custos com operação de securitização de créditos imobiliários	6	(5.761)	(7.105)
Serviços de consultoria e reavaliação imobiliária		(291)	(282)
Auditoria e custódia		(47)	(28)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
Outras despesas		(956)	(267)
		(7.951)	(8.548)
Prejuízo líquido do exercício		(26.257)	(15.400)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		388.292	(10.447)	(54.976)	(60.048)	262.821
Prejuízo do exercício		-	-	(15.400)	-	(15.400)
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(793)	(793)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		388.292	(10.447)	(70.376)	(60.841)	246.628
Prejuízo do exercício		-	-	(26.257)	-	(26.257)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		388.292	(10.447)	(96.633)	(60.841)	220.371

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de renda de aluguéis		13.915	16.928
Pagamento de despesas com imóveis		(11.452)	(8.906)
Recebimento de juros de letras de créditos imobiliários - LCI	4	30	265
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		658	89
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
Pagamento de despesas financeiras - CRIs emitidos		(6.301)	(6.187)
Pagamento da taxa de administração		(794)	(834)
Pagamentos auditoria e custódia		(26)	(59)
Pagamento de outros gastos operacionais		(1.139)	(330)
Caixa líquido das atividades operacionais		(5.139)	936
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de cotas de sociedade de propósito específico - SPE	4	(26)	(10)
Benfeitorias de imóveis		(117)	(490)
Aquisição de imóveis para renda		(2.798)	(3.124)
Venda de imóveis para renda		84.987	2.486
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(57.680)	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(14.218)	-
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI		3.316	1.250
Caixa líquido das atividades de investimentos		13.464	112
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	8	-	(1.738)
Caixa líquido das atividades de financiamento		-	(1.738)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa			
		8.325	(690)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		3	693
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		8.328	3

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“Fundo”), iniciou suas atividades em 12 de julho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O objetivo da Classe Única do Fundo Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários, voltados para o segmento de escritórios (incluindo lajes e prédios corporativos) sendo certo que em tais empreendimentos de escritórios podem existir determinados imóveis destinados para atividades comerciais/varejo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe Única estão detalhados na Nota Explicativa nº 20.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 20 de março de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as demonstrações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda, em estágio de construção.

f. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

g. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

h. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas Explicativas nºs 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Itaú Corp federal Pus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Financeiros	8.268	1
	8.268	1

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

De caráter imobiliário

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

A Classe Única possui as seguintes Letras de Crédito Imobiliário:

Título	Emissor	Vencimento	Cupom de Juros	Indexador	Valor contábil em 31/12/2025	Valor contábil em 31/12/2024
LCI	Caixa Econômica	26/03/2026	95,50%	CDI	1.221	-
LCI	Caixa Econômica	16/01/2026	95,50%	CDI	3.392	-
LCI	Caixa Econômica	16/01/2026	96,50%	CDI	5.662	-
LCI	Caixa Econômica	18/01/2027	95,00%	CDI	1.127	-
Total					11.402	-

As movimentações de LCI ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 podem ser assim demonstradas:

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	-	1.509
Aquisição	14.218	-
Vendas	(3.316)	(1.250)
Recebimento de juros	(30)	(265)
Receita de juros	530	6
Saldo final	11.402	-

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

A Classe Única possui cotas de FII, conforme abaixo:

<u>31/12/2025</u>				
Fundo	Ticker	Quantidade	Valor	% (*)
Citadel I FII de Resp Ltda	CITA11 – Classe B	576.800	66.521	100,00%
Total			66.521	

(*) Refere-se à representatividade de cotas que a Classe Única detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

As movimentações de FII, ocorridas ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, podem ser assim demonstradas:

	<u>2025</u>
Saldo inicial	-
Aquisição de cotas	57.680
Ajuste a valor justo das cotas	8.841
Saldo final	66.521

Participações societárias

A Classe Única possui participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE), conforme a seguir:

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única detém 71.000.000 cotas (71.000.000 em 31 de dezembro de 2024), as quais representam 100% do capital social da empresa HOFCE Empreendimentos Imobiliários Ltda. (100% em 31 de dezembro de 2024), empresa sem cotação em bolsa de valores.

A SPE tem como objeto social a aquisição para exploração comercial de imóveis, por meio da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, incluindo, mas não se limitando, a nua propriedade do imóvel objeto da matrícula 256.042 do 15º Oficial de Registro de imóveis da Capital do Estado de São Paulo, para posterior alienação, locação, cessão de direitos, *built-to-suit*, *sale and leaseback*, ou arrendamento imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados. Está sediada na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo - SP, tendo sido constituída em 1º de julho de 2020, e detém a propriedade de 63,57% do imóvel Edifício Morumbi, localizado na Avenida Morumbi, 8.234, Santo Amaro, São Paulo - SP.

As movimentações ocorridas nas participações societárias no exercício estão descritas a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	54.187
Resultado com avaliação (equivalência patrimonial)	(1.172)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	53.014
Resultado com avaliação (equivalência patrimonial)	231
Saldo em 31 de dezembro de 2025	53.245

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única possui o montante de R\$ 23 referente a subscrição a integralizar na SPE (R\$ 48 em 31 de dezembro de 2024).

Em 16 de agosto de 2023, foi aprovado o aumento de capital da SPE no valor de R\$ 199, dividido em 199.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo totalmente subscritas pela Classe Única e com prazo de integralização até 31 de dezembro de 2026.

Em 15 de junho de 2022, foi aprovado o aumento de capital da SPE no valor de R\$ 4.800, dividido em 4.800.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo totalmente subscritas pela Classe Única e com prazo de integralização até 17 de julho de 2025.

5 Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única possui o montante de R\$ 6.950 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 3.261 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única auferiu o montante de R\$ 17.604 a título de receita de aluguéis (R\$ 18.420 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

6 Propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield, emitidos em dezembro de 2025 e 2024, suportado pelas seguintes principais estimativas:

31/12/2025			
Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Edifício Birmann 20	10	9,50	10 anos
Edifício Morumbi	9,50	9,00	10 anos

31/12/2024			
Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Edifício Birmann 20	10,25	9,25	10 anos
Edifício Morumbi	9,25	8,50	10 anos
Edifício Rachid Saliba	9,50	8,50	10 anos

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 3º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisa e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Imóvel	Movimentação de 2025					Saldos em
	Saldos em 31/12/2024	Benfeitorias	Venda	Resultado na venda	Ajuste ao Valor Justo	Saldos em 31/12/2025
(a) Birmann 20	71.486	-	-	-	(3.970)	67.516
(b) Corporate Alamedas	31.886	-	(31.886)	-	-	-
(c) Morumbi	30.348	116	-	-	30	30.494
(d) Rachid Saliba	115.829	-	(83.280)	(32.549)	-	-
Total	249.549	116	(147.715)	(32.549)	(3.940)	98.010

Descrição

a. Edifício Birmann 20

O Edifício Birmann 20 está localizado na Avenida das Nações Unidas, 17.891, São Paulo - SP. O edifício foi inaugurado em 2015, e conta com 18.075 m² de área. a Classe Única possui 100% do empreendimento.

b. Edifício Corporate Alamedas

O Edifício Alamedas está localizado na Alameda Santos, 1.039, São Paulo - SP. O edifício foi inaugurado em 2017, e conta com 2.474 m² de área. a Classe Única possui 100% do empreendimento.

Em 12 de agosto de 2024, a Classe Única firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel para venda da totalidade do Edifício Alamedas, pelo valor de R\$ 31.886, sendo o montante de R\$ 2.486 pago em até 5 dias úteis após a celebração do Contrato, e o restante pago em 4 parcelas semestrais, atualizadas pela variação acumulada e positiva do IPCA. Considerando o valor de custo atualizado na data da venda de R\$ 37.772, foi apurado um resultado negativo pelo regime de caixa no valor de R\$ 5.887. O imóvel estava avaliado a valor justo por R\$ 30.870 na carteira da Classe Única.

Até 31 de dezembro de 2024, a Escritura Definitiva ainda estava em tramites processuais e o Imóvel ainda integrava a carteira da Classe Única.

Em 30 de abril de 2025 o imóvel deixou de integrar a carteira da Classe Única.

c. Edifício Morumbi

O Edifício Morumbi está localizado na Avenida Morumbi, 8.234, São Paulo - SP. O edifício foi inaugurado em 2002, e conta com 10.050 m² de área. A Classe Única possui 36,43% do empreendimento.

Conforme Fato Relevante de 26 de junho e 23 de julho de 2021, a Classe Única firmou instrumento definitivo para aquisição do imóvel Edifício Morumbi, no valor total de R\$ 105.000. Para concretização desta transação, a Classe Única contou com recursos próprios, bem como de recursos provenientes de operação de securitização de créditos imobiliários, de um CRI, de emissão pela True Securitizadora S.A., remunerado pelo IPCA/IBGE + 7,70% a.a., com vencimento em 15 de julho de 2032, no montante de R\$ 38.250.

A movimentação referente ao passivo dos CRIs nos exercícios está descrita a seguir:

	2025	2024
Saldo inicial	56.640	58.847
Apropriação de juros	5.761	7.105
Pagamento de principal	(2.798)	(3.124)
Pagamento de juros	(6.301)	(6.187)
Saldo final	53.302	56.640

d. Edifício Rachid Saliba

O Edifício Rachid Saliba está localizado na Rua Bela Cintra, 986, São Paulo - SP. O edifício foi inaugurado em 1974, e conta com 12.358 m² de área. A Classe Única possui 100% do empreendimento.

Em 19 de Maio de 2025 a Classe Única firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel para venda da totalidade do Edifício Rachid Saliba pelo valor R\$ 83.280 sendo montante de R\$ 25.600 pago em 36 parcelas iguais mensais, corrigidas pelo IPCA/IBGE em moeda corrente nacional, sendo a primeira parcela paga no ato do fechamento, e o restante equivalente a

R\$57.680, a ser pago em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente (“FII CITADEL”) em oferta pública, mediante a compensação de créditos oriundos do CCV do fundo contra o proponente (“Parcela Compensação”), parcela essa equivalente a 45% no FII Proponente.

Os empreendimentos encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Taxa global

A Classe Única pagará pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora uma taxa global de remuneração, equivalente a 0,83% ao ano incidente sobre: (i) o valor do patrimônio líquido da Classe Única; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX divulgado pela B3.

A Taxa Global será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades da Classe Única, considerada a primeira integralização de cotas da Classe Única, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas da Classe Única.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 866 (R\$ 836 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024) a título de taxa de administração.

8 Política de distribuição dos resultados

A Classe Única distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo líquido do exercício	(26.257)	(15.400)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	3.940	15.515
Resultado com equivalência patrimonial	(231)	1.172
Ajuste a valor justo de fundos de investimento imobiliário	(8.841)	-
Prejuízo/Lucro na venda de imóveis	(9.175)	(459)
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	2.066	5.843
Rendimento financeiro de TVM a realizar	(6.544)	(6.193)
(=) Lucro auferido pelo regime de caixa	(45.042)	478
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	(42.790)	454
Rendimentos apropriados no exercício	-	793
% Rendimentos declarados sobre o lucro caixa	0,00%	166,16%
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos referentes a exercício anterior	-	945
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	-	793
Total pago no exercício	-	1.738

Saldo de rendimentos do exercício a distribuir - -

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está dividido por 3.779.001 cotas (3.779.001 em 31 de dezembro de 2024), com valor unitário de R\$ 58,314341 (R\$ 65,26242093 em 31 de dezembro de 2024), totalizando R\$ 220.370 (R\$ 246.627 em 31 de dezembro de 2024).

10 Condições para emissões e amortizações

A Administradora ou conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, caso contratada, poderá deliberar por realizar emissões de cotas da Classe Única, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de cotistas e de alteração deste Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência, no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas pode deliberar sobre novas emissões das cotas da Classe Única em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Classe Única não emitiu novas cotas.

Não há previsão no regulamento para amortização de cotas da Classe Única. A amortização de cotas da Classe Única deve ser aprovada em Assembleia Geral de cotistas.

Não houve amortização de cotas da Classe Única durante os exercícios.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes à Classe Única e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao Fundos Net (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

12 Negociação das cotas

A Classe Única possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código HOF11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se a seguir:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2025	26,99	31/01/2024	19,41
28/02/2025	26,80	29/02/2024	19,26
31/03/2025	24,51	31/03/2024	30,24
30/04/2025	26,00	30/04/2024	32,50
30/05/2025	30,01	31/05/2024	30,71
30/06/2025	29,50	30/06/2024	32,49
31/07/2025	30,50	31/07/2024	29,21
29/08/2025	28,52	31/08/2024	31,85

Data	Cotação	Data	Cotação
30/09/2025	28,80	30/09/2024	27,80
31/10/2025	28,70	31/10/2024	26,00
28/11/2025	31,40	30/11/2024	24,40
31/12/2025	30,08	31/12/2024	24,97

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe Única no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de -11,06% (-5,86 % no exercício findo em 31 de dezembro de 2024)).

No exercício findo em 31 de dezembro 2025 não houve distribuição de rendimentos. (0,30% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

14 Encargos debitados a Classe Única

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	866	0,37	836	0,32
Auditoria e custódia	47	0,02	28	0,01
CVM	30	0,01	30	0,01
Serviços técnicos especializados	291	0,13	282	0,11
Demais despesas	956	0,41	266	0,10
Total de despesas	2.190	0,94	1.669	0,55

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal, no valor de R\$ 232.340 (R\$ 262.585 em 31 de dezembro de 2024).

15 Tributação

Da carteira da Classe Única

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira da Classe Única a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras da Classe Única é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos da Classe Única.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas

cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe Única.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração da Classe Única são prestados pela Administradora.

18 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe Única não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 7.

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela a seguir apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			Consolidado Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	66.521	-	-	66.521
Cotas de Fundos de Investimento	-	8.268	-	8.268

*Hedge Office Income Fundo de
Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado: Hedge Office Income Fundo de
Investimento Imobiliário)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025*

Letras de Crédito Imobiliário	-	11.402	-	11.402
Propriedade para Investimento	-	-	98.010	98.010
Total do ativo	66.521	19.670	98.010	184.201

	31/12/2024			Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	1	-	1
Propriedade para Investimento	-	-	249.549	249.549
Total do ativo	-	1	249.549	249.550

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados podem ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. Taxas de juros;
- b. Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. Flutuações cambiais;
- d. Inflação;
- e. Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. Política fiscal;
- g. Instabilidade social e política; e
- h. Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

20.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos

e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

20.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

20.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

20.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

20.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

20.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

20.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

20.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

20.3 Riscos relativos ao Fundo

20.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

20.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

20.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Cofins).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

20.4 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores.

20.5 Gerenciamento de riscos

a. Risco de Crédito

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b. Risco de Liquidez

A Administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c. Risco de Mercado

A Administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais

como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d. Risco Operacional

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da Administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulação vigente, informamos que a Classe Única contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe Única.

22 Alterações estatutárias

Em 30 de junho de 2025, o regulamento da Classe Única foi alterado por meio de Instrumento Particular de Alteração, com o objetivo de adequá-lo às disposições da Resolução CVM nº 175, publicada em 23 de dezembro de 2022, bem como ao seu Anexo Normativo III e demais normas legais e regulamentares aplicáveis ao funcionamento dos fundos de investimento.

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável