



# Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

**(CNPJ: 62.064.773/0001-99)  
(Administrado pela Hedge Investments  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025  
e relatório do auditor independente**



## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora  
Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 11 de agosto (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

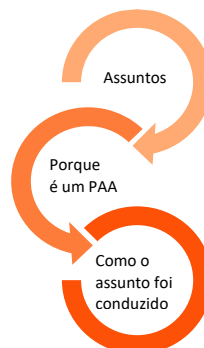
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 11 de agosto (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### 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 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 período 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.





Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

<b>Porque é um PAA</b>	<b>Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria</b>
<p><b>Mensuração e existência dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (Notas 3(f) e 4)</b></p> <p>Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações do Fundo são compostas, principalmente, por cotas de fundos de investimento imobiliário com cotação em bolsa de valores.</p> <p>A existência das cotas de fundos de investimento imobiliário é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</p> <p>A mensuração das cotas de fundos de investimento é obtida, por cotações em bolsa de valores.</p> <p>Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a conseqüente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.</p>	<p>Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:</p> <p>Realizamos o entendimento dos principais processos relacionados à mensuração e existência desses investimentos.</p> <p>Efetuamos testes quanto à existência das cotas de fundos de investimento imobiliário, por meio do confronto das informações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo com as informações do órgão custodiante. Adicionalmente, para fins de mensuração, realizamos, em base de testes, a precificação utilizando cotações em bolsa de valores.</p> <p>Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras mais recentes dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há modificação no relatório do auditor ou informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.</p> <p>Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na existência e mensuração do valor justo dessas aplicações do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.</p>

**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 investimento imobiliário 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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



Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **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 de uma 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.
- Obtemos 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 essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 31 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by  
Wiliam Shigueaki Tatebe  
Assinado por WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899  
CPF: 21858637899  
Data e Hora da Assinatura: 31 March 2026 | 18:28 BRT  
O: KCP-BRASIL, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissão: AC-BERABA-RFB-V5  
42686008DFAE49F

Wiliam Shigueaki Tatebe  
Contador CRC 1SP253071/O-3

## Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 62.064.773/0001-99

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

### Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Ativo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>% PL</u>
<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>155.748</u></b>	<b><u>101,52</u></b>	<b><u>Circulante</u></b>		<b><u>2.332</u></b>	<b><u>1,52</u></b>
Disponibilidades		2	0,00	Rendimentos a distribuir	7	941	0,61
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	775	0,51	Impostos e contribuições a recolher		1.326	0,86
Cotas de fundos de investimento		775	0,51	Provisões e contas a pagar		65	0,04
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		154.971	101,01	Taxa de administração		31	0,02
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	154.971	101,01	Outros		34	0,02
				<b><u>Patrimônio líquido</u></b>		<b><u>153.416</u></b>	<b><u>100,00</u></b>
				Cotas integralizadas	8	150.150	97,87
				(-) Gastos com colocação de cotas		(1.986)	(1,28)
				Lucros acumulados		9.732	6,33
				(-) Distribuição de rendimentos		(4.480)	(2,92)
<b><u>Total do ativo</u></b>		<b><u>155.748</u></b>	<b><u>101,52</u></b>	<b><u>Total do passivo e patrimônio líquido</u></b>		<b><u>155.748</u></b>	<b><u>101,52</u></b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 62.064.773/0001-99

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do resultado do período de 11 de agosto (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

<b>Composição do resultado do período</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>2025</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário	4	4.044
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliário		6.629
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		(1.326)
Resultado na negociação em cotas de fundos de investimento imobiliário		404
		<u>9.751</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>		
Receita com cotas de fundos de renda fixa		177
		<u>177</u>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
Taxa de administração	5	(118)
Serviços de consultoria		(36)
Demais despesas		(42)
		<u>(196)</u>
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>9.732</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 62.064.773/0001-99

(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 período de 11 de agosto (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025****Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		-	-	-	-	-
Integralização de cotas	9	150.150	-	-	-	<b>150.150</b>
Gastos com colocação de cotas		-	(1.986)	-	-	<b>(1.986)</b>
Lucro líquido do período		-		9.732	-	<b>9.732</b>
Distribuição de resultado no período	7	-	-	-	(4.480)	<b>(4.480)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>150.150</b>	<b>(1.986)</b>	<b>9.732</b>	<b>(4.480)</b>	<b>153.416</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

CNPJ nº 62.064.773/0001-99

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 11 de agosto (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2025
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário		4.044
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		177
Pagamento da taxa de administração		(87)
Pagamento de outros gastos operacionais		(44)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>4.090</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(159.009)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		11.071
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(147.938)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas		148.164
Rendimentos pagos	7	(3.539)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>144.625</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		777
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

# **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

## **1 Contexto operacional**

O Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Fundo") iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2025, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos contados do encerramento da 1º (primeira) emissão de cotas e voltado a investidores profissionais.

O objetivo da Classe Única do Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("Classe Única") é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimento investimentos.

O investimento da Classe Única em empreendimentos imobiliários, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- (i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; Letras de crédito imobiliário (LCI);
- (ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; Certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- (iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- (iv) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (CEPAC);
- (v) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) Cotas de outros FII ("Cotas de FII");
- (vii) Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (viii) Letras Hipotecárias (LH);
- (ix) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e
- (x) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

Classe Única poderá investir em Cotas de FII que sejam geridos, distribuídos e/ou que contem com consultoria especializada da Gestora e fazer operações com Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora.

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 estão detalhados na nota explicativa nº 18.

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **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 CVM 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 31 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 período 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, 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**

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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.

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

#### **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.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

- Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

- Não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor patrimonial da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

##### **(ii) Mensuração dos passivos financeiros**

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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. 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.

#### **e. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

#### **f. 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:

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

## Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.064.773/0001-99

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 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".

### 4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

#### De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>31/12/2025</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	774
Itaú Soberano Renda Fixa Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo Imobiliário	1
	<u>775</u>

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.

O Itaú Soberano Renda Fixa Longo 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, aplicados em cotas de fundos de Renda Fixa referenciado DI que acompanham a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou da taxa SELIC.

#### De caráter imobiliário

##### Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

A Classe Única possui cotas de FII cotados em bolsa, conforme abaixo:

31/12/2025

Fundos	Ticker	Segmento de atuação	Rendimento	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
CIDADE JARDIM CONTINENTAL TOWER FII	CJCT11	Lajes Corporativas	676	1.042.809	66.729	33,21
FII MEMORIAL OFFICE	FMOF11	Lajes Corporativas	3.091	338.548	12.855	66,64

## Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.064.773/0001-99

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

HEDGE AAA FII	HAAA11	Lajes Corporativas	277	1.013.510	55.733	29,33
HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FII	HDOF11	Lajes Corporativas	-	73.641	6.922	2,19
<b>Fundos de Investimento Imobiliário em Lajes Corporativas</b>			<b>4.044</b>		<b>142.239</b>	
HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FII	HPDP13	Shoppings	-	124.238	11.492	3,78
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	PQDP13	Shoppings	-	528	1.240	0,00
<b>Fundos de Investimento Imobiliário em Shoppings</b>			<b>-</b>		<b>12.732</b>	
<b>Total</b>			<b>4.044</b>		<b>154.971</b>	

(\*) 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 do período findo em 31 de dezembro de 2025, podem ser assim demonstradas:

	<u>2025</u>
<b>Saldo inicial</b>	-
Aquisição de cotas	159.009
Venda de cotas	(11.071)
Prejuízo na venda de cotas	404
Ajuste a valor justo das cotas	6.629
<b>Saldo final</b>	<b>154.971</b>

## 5 Taxa global

A Classe Única pagará pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora uma taxa global de remuneração ("Taxa Global"), equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe Única.

A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente àquele em que os serviços forem prestados. Para fins de início da cobrança, será considerada a data da primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira parcela da Taxa Global no 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente a referida integralização.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, foi apropriada a importância de R\$ 117.

## Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.064.773/0001-99

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### 6 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.

Conforme regulamento da Classe única, as cotas seniores terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação as cotas subordinadas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b><u>2025</u></b>
<b>Lucro líquido do período</b>	<b>9.732</b>
Ajuste a valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	(6.629)
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	1.326
Despesas (receitas) não pagas / recebidas	65
<b>(=) Lucro auferido pelo regime de caixa</b>	<b>4.494</b>
Resultado mínimo a distribuir no período - 95%	4.270
Rendimentos apropriados no período	4.480
% Rendimentos declarados sobre o lucro caixa	99,69%
<b>Pagamento no período (valores brutos)</b>	
Rendimentos referentes ao período anterior	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	3.540
<b>Total pago no período</b>	<b>3.540</b>
Cotas seniores	3.540
Cotas subordinadas	-
<b>Saldo de rendimentos do período a distribuir</b>	<b>941</b>
Cotas seniores	941
Cotas subordinadas	-

### 7 Patrimônio líquido

#### Cotas de investimento

As cotas da Classe Única estão divididas em duas subclasses, cotas seniores e cotas subordinadas. As duas subclasses possuem direitos, condições e características especiais quanto à ordem de preferência

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação das Classes.

As cotas seniores têm as seguintes características (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e resgate em relação às cotas subordinadas, observado o disposto no regulamento da Classe; e (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas subordinadas, observado o benchmark. O benchmark das cotas seniores, buscam atingir, uma rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI acrescida de 2% (dois por cento) ao ano, incidente sobre o valor de emissão das Cotas Seniores e calculada a partir das respectivas integralizações das Cotas Seniores, sendo que, em caso de amortizações, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da Rentabilidade-Alvo das Cotas Seniores, a partir da data do respectivo pagamento.

As cotas subordinadas têm as seguintes características, (i) subordinam-se às cotas seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto no regulamento da Classe; e (ii) a partir da data da primeira integralização das cotas seniores, a quantidade de cotas subordinadas deverá corresponder a, no mínimo, 30% (trinta por cento) da quantidade de cotas da Classe.

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está dividido por 980.000 cotas seniores, com valor unitário de R\$ 100,305171, e 521.500 cotas subordinadas com valor unitário de R\$ 105,689692 totalizando R\$ 153.416.

## **8 Condições para emissões e amortizações**

A Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas da Classe (i) sem necessidade de aprovação do Comitê de Investimentos, exclusivamente em Cotas Subordinadas e para fins de recomposição do Índice de Subordinação, nos termos deste Regulamento; ou (ii) mediante aprovação prévia do Comitê de Investimentos, em Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, respeitado o Índice de Subordinação.

No período findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe emitiu 1.501.500 novas cotas no valor total de R\$ 150.150.

As Cotas da Classe serão amortizadas, a partir do início do Período de Desinvestimento, conforme possível, considerando o fluxo de venda dos Ativos Alvo, dentro da estratégia de desinvestimento da Classe Única (cash sweep).

A amortização parcial das Cotas de Classe Única para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe. Quaisquer distribuições a título de amortização de Cotas de determinada Subclasse deverão abranger todas as Cotas da referida Subclasse, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

Não houve amortização de cotas da Classe durante o período findo em 31 de dezembro de 2025.

## Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.064.773/0001-99

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### 9 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes a Classe 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 FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

### 10 Negociação das cotas

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HOPP11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação
31/08/2025	94,39
30/09/2025	95,65
31/10/2025	112,08
30/11/2025	103,93
31/12/2025	105,69

### 11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas seniores da Classe no período findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio mensal) foi de 5,82%.

A rentabilidade percentual média das cotas subordinadas da Classe no período findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio mensal) foi de 10,47%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota sênior no período findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de 5,46%

Não houve distribuição pra cotas subordinadas no período findo em 31 de dezembro de 2025.

### 12 Encargos debitados a Classe Única

	2025	
	Valores	%
Taxa de administração	117	0,09
Auditoria e Custodia	36	0,03
Demais despesas	69	0,05
<b>Total de despesas</b>	<b>222</b>	<b>0,17</b>

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período findo em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 129.380.

### **13 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 na Classe Única e/ou no rendimento da Classe Única 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%.

### **14 Demandas judiciais**

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

### **15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

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

## Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 62.064.773/0001-99

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### 16 Partes relacionadas

Durante o período 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 5.

### 17 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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 abaixo apresenta os ativos e passivos da Classe Única mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	154.971	-	-	154.971
Cotas de Fundos de Investimento Financeiro	-	775	-	775
<b>Total do ativo</b>	<b>154.971</b>	<b>775</b>	<b>-</b>	<b>155.746</b>

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe Única não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **18 Riscos associados ao Fundo**

#### **19.1 Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

#### **19.2 Risco de mercado**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, pode haver oscilação negativa no valor das Cotas de FII e demais Ativos Alvo que integrem a carteira do Fundo. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Alvo da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos integrantes da carteira do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das suas cotas.

#### **19.3 Risco de crédito**

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pela remuneração dos Ativos Alvo, que são ativos eminentemente de lastro imobiliário, ou seja, vinculados a valores que são pagos por locatários, arrendatários ou adquirentes de seus ativos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação de Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

#### **19.4 Risco de liquidez da carteira do Fundo**

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros e aos demais Ativos Alvo descritos na política de investimento do

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Fundo, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda pode ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

### **19.5 Risco de liquidez das cotas do Fundo**

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

### **19.6 Risco de patrimônio líquido negativo e da necessidade de aporte de recursos adicionais por parte dos cotistas do Fundo**

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas cotas. Assim, durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

### **19.7 Risco tributário**

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário (FII) 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, os FII que aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 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 cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Excetuadas as aplicações financeiras referentes a LHs, CRIs e LCIs e rendimentos distribuídos de investimentos do Fundo em FII, desde que atendidos os requisitos de isenção da Lei nº 11.033/04, 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 ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. 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). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033, com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos 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 (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) 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. Nesse sentido, é importante observar que a Administradora não fixou limite máximo de concentração de cotas por cotista nem número mínimo de cotistas para o Fundo. Portanto, caso ocorra a concentração de cotas em um ou poucos cotistas, de modo que a quantidade de cotistas seja inferior a 50 (cinquenta), haverá a perda da isenção referida. 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 à alíquota máxima de 20% (vinte por cento), apurado e recolhido pelo cotista nos casos de alienação e retido na fonte no caso de resgate das cotas em razão da extinção do Fundo. Dessa forma, o tratamento tributário aplicável aos cotistas do Fundo pode não ser o mais benéfico, em razão de uma variedade de situações e conjunturas a que o Fundo e, especialmente, o cotista, estão sujeitos.

### **19.8 Risco regulatório e de alterações tributárias e mudanças na legislação e na regulamentação**

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes há um tempo razoável, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como do Fisco apresentar interpretação sobre as normas vigentes diversa da Administradora. 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. Nos termos da Lei nº 9.779, se o cotista for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos acima resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Não obstante, eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos Ativos de Alvo e Ativos de Liquidez, incluindo, mas não se limitando àqueles referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez, bem como na performance do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos seus cotistas.

### **19.9 Risco de concentração de propriedade das cotas do Fundo**

Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um único cotista venha a adquirir parcela substancial do Fundo ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

### **19.10 Risco de conflitos de interesse**

Conforme o disposto no Regulamento, podem ocorrer situações de conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora. Nesse caso, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependerão da aprovação dos cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas do Fundo.

### **19.11 Risco de concentração da carteira do Fundo**

O risco de perdas para os cotistas do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A carteira do Fundo pode se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado dos respectivos emissores.

### **19.12 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.

### **19.13 Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo pode ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### **19.14 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão de valores de aluguéis**

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação que serão eventualmente lastro de Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo serem objeto de livre acordo entre os locadores e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do empreendimento construído no imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei do Inquilinato, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, pode afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

### **19.15 Risco de vacância, dificuldade de venda e taxa de ocupação imobiliária**

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação de imóveis, bem como prejudicar eventual necessidade de seus proprietários de alienar imóveis. A redução da taxa de ocupação de imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo ou de Ativos Alvo em que este investido pode não só reduzir a receita pela vacância dos imóveis, mas também gerar redução nos valores de aluguéis, o que pode afetar o desempenho do Fundo e dos Ativos Alvo que integrarão o seu patrimônio e, conseqüentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo.

### **19.16 Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes de ativos imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

### **19.17 Riscos ambientais**

Ainda que os imóveis que são lastro dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo venham a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este se localiza. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado pode ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo que os lastreiam, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

### **19.18 Risco de desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal pode desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis que lastreiam os Ativos Alvo do Fundo sejam desapropriados, este fato pode afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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

### **19.19 Risco de sinistro**

Não se pode garantir que as apólices de seguros para os empreendimentos imobiliários que são lastro dos Ativos Alvo e que o valor segurado serão suficientes para protegê-lo de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo pode sofrer perdas relevantes e pode ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do imóvel segurado, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

### **19.20 Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas**

Propriedades e ativos imobiliários estão sujeitos a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo. O valor dos Ativos Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas.

### **19.21 Risco relativos aos CRI**

Os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso esta já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que *“Art. 76. As normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”*. Apesar de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

### **19.22 Riscos relativos aos créditos imobiliários dos CRI**

Para contratos em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI, esta antecipação pode afetar, total ou parcialmente, os cronogramas

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade do CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis pode afetar a garantia consistente da Cessão Fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do Contrato lastro dos CRI, a securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor pode afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, formalizados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que pode afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente previsto, pode haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça a utilização dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

#### **19.23 Riscos relativos ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

O Fundo pode investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, os quais são constituídos como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas respectivas cotas antes da liquidação do respectivo Fundo. As cotas dos fundos de investimento imobiliário podem ter escassez de liquidez na negociação no mercado secundário. Assim, o cotista do Fundo deve ter ciência de que o investimento no Fundo está sujeito à liquidez de seus ativos. Ademais, o investimento em cotas de fundo de

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo. Ademais, o Fundo pode investir em outros fundos de investimento imobiliário que poderão estar, eventualmente, sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos empreendimentos por ele investidos, despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de alugueis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos empreendimentos por ele investidos, o que pode gerar a necessidade de chamada de capital por seus investidores. O Fundo, se não tiver recursos disponíveis para aportar, pode realizar chamadas de capital para cobrir o patrimônio negativo do fundo investido.

### **19.24 Risco de diluição**

O Fundo pode, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos com vistas ao período do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, impedindo-os de efetuarem um melhor controle sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas do Fundo.

### **19.25 Risco de não realização de investimentos**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessante para o cotista ou mesmo na não realização dos investimentos. Em último caso, a Administradora pode desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

### **19.26 Risco decorrente das operações no mercado de derivativos**

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que sejam projetadas para proteger a carteira, pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou pode provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

Este Fundo de Investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da Forma como são adotadas, podem resultar: (i) em perdas patrimoniais para seus cotistas, bem como (ii) na necessidade de aportes adicionais de recursos ao fundo por parte de seus cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

### **19.27 Não existência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções,

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida.

### **19.28 Outros riscos**

O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo não mencionados anteriormente, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os cotistas.

### **19.29 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

## **Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 62.064.773/0001-99**

**Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

**CNPJ: 07.253.654/0001-76**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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.

### **20 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à regulação vigente, informamos que a Classe 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 a Classe.

### **21 Alterações estatutárias**

Em 23 de dezembro de 2025, a Assembleia Geral Extraordinária deliberou, a inclusão dos novos itens 2.1.3 e seguintes do regulamento do Fundo.

### **22 Evento subsequente**

Em 3 de fevereiro de 2026, a Assembleia Geral Extraordinária deliberou, a alteração da Cláusula 1.4.1. do Regulamento, do item “III” da Cláusula 11 do “Suplemento da Subclasse de Cotas Subordinadas da Classe Única do Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“Suplemento das Cotas Seniores”) e do item “III” da Cláusula 11 do “Suplemento da 1ª (Primeira) Emissão da Subclasse de Cotas Subordinadas da Classe Única do Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“Suplemento das Cotas Subordinadas”) do regulamento do Fundo, a fim de estender o prazo para realização das chamadas de capital, anteriormente estabelecido.

\* \* \*

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

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade  
Diretora Responsável

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 5D910A07-AD6B-41E0-BAF0-9787240141C4

Status: Concluído

Assunto: HEDGE DFs Dez/25 -HOPP11\_31.12.2025.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 30

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Thiago Luiz

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

thiago.luiz@pwc.com

Endereço IP: 134.238.160.204

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Thiago Luiz

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 18:25

thiago.luiz@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

31 de março de 2026 | 18:39

BR\_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

@pwc.com

## Eventos do signatário

Wilian Shigueaki Tatebe

wilian.shigueaki@pwc.com

PwC

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SERASA RFB v5

Assunto: CN=WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899

## Assinatura

Assinado por:  
  
 426B6DD8DFAE45F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 34.100.9.85

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/r>

[epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf](http://publicacao.certificadodigital.com.br/reppositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf)

## Registro de hora e data

Enviado: 31 de março de 2026 | 18:26

Visualizado: 31 de março de 2026 | 18:37

Assinado: 31 de março de 2026 | 18:39

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Thiago Luiz thiago.luiz@pwc.com PwC BR</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através da DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 31 de março de 2026   18:39 Visualizado: 31 de março de 2026   18:39 Assinado: 31 de março de 2026   18:39</p>
<p>Thales faria thales.faria@pwc.com</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através da DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 31 de março de 2026   18:39 Visualizado: 31 de março de 2026   19:27</p>

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2026   18:26
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2026   18:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2026   18:39
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2026   18:39

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------