

FATO RELEVANTE

HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 16.929.519/0001-99
Código negociação B3: HRDF11

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora do **HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.929.519/0001-99 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que concluiu a assinatura do "Contrato de Compra e Venda de Ações" ("Contrato"), no qual o Fundo se comprometeu a vender a totalidade das ações que possui, correspondente a 15.395.645 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, da **PÁTIO ITAIM PAULISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A** ("Sociedade"), empresa proprietária do imóvel urbano localizado na Avenida Marechal Tito 6.675, Itaim Paulista, São Paulo/SP ("Imóvel"), sendo 1.819.722 (um milhão, oitocentas e dezenove mil e setecentas e vinte e duas) ações ("Ações Exercidas") adquiridas no âmbito das reorganizações societárias divulgadas em Fatos Relevantes anteriores entre os acionistas da Sociedade pelo valor de R\$ 6.225.438,28 (seis milhões, duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e trinta e oito reais e vinte e oito centavos) na data base de agosto de 2025, a ser corrigido diariamente por IPCA + 15% ao ano, e o saldo de 13.575.923 (treze milhões, quinhentas e setenta e cinco mil e novecentas e vinte e três) ações ("Saldo de Ações") conforme termos e condições abaixo estipulados.

O promitente comprador do Saldo de Ações é uma incorporadora e construtora com foco em empreendimentos residenciais de baixa renda ("Incorporadora") e tem interesse implantar um projeto imobiliário deste perfil no Imóvel ("Empreendimento"). O valor da venda da totalidade da Sociedade é equivalente ao percentual de 13,50% (treze e meio por cento) sobre o valor bruto da venda da totalidade das unidades do Empreendimento, conforme fluxo de vendas, o que corresponde a 4,064% (quatro inteiros e sessenta e quatro milésimos por cento) para a participação do Fundo, sendo garantido o preço mínimo de R\$ 37.630.250,00 (trinta e sete milhões, seiscentos e trinta mil, duzentos e cinquenta reais), fixo e irrevogável, de acordo com fluxo e ordem estabelecidos e detalhados no Contrato para o Fundo. A compra e venda está condicionada ao atendimento de determinadas condições precedentes, quais sejam: (i) a aprovação da operação pelo Comitê de Investimentos do Fundo, nos termos previstos no Regulamento; e (ii) a aprovação do projeto do Empreendimento pelos órgãos competentes até 31 de dezembro de 2026, prorrogável até 31 de dezembro de 2027.

O projeto prevê o desenvolvimento de 4.186 (quatro mil, cento e oitenta e seis) unidades residenciais destinadas ao segmento econômico, distribuídos em até nove condomínios a serem lançados de acordo com a performance e a estratégia comercial conduzida pela Incorporadora. Considerando o elevado número de unidades, a expectativa atual é de que o recebimento dos valores correspondentes à venda realizada pelo Fundo ocorra em um horizonte de até 10 (dez) anos e correspondam a aproximadamente R\$ 24,45 (vinte e quatro reais e quarenta e cinco centavos) por cota do Fundo, sendo certo que, para a venda do Saldo de Ações,

o valor mínimo determinado é fixo e irrealizável. Impostos, ajustes e deduções poderão ser aplicados no valor estimado ao longo do tempo, além de outras despesas, tais como as despesas operacionais do Fundo e as despesas de manutenção do Imóvel, até que a operação seja efetivamente concluída.

Em caso de conclusão favorável da transação e considerando o cenário base em relação ao calendário de lançamentos e vendas, estimamos o valor da cota a valor presente, mediante desconto do fluxo de caixa projetado à taxa livre de risco, em aproximadamente R\$ 14,75 (quatorze reais e setenta e cinco centavos), ressalvadas as considerações de ajuste acima mencionadas.

Informações adicionais a respeito do andamento da referida transação, bem como detalhes relacionados ao Projeto serão oportunamente apresentados nos relatórios gerenciais do Fundo.

São Paulo, 17 de setembro de 2025.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA