

Hedge Office Income FII

HOFC11



NOVEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
DESEMPENHO DO FUNDO	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	11
RACHID SALIBA	14
MORUMBI 8.200	17
BIRMANN 20	20
ALAMEDAS	23
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	26
DOCUMENTOS	27



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O **HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a escritórios, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a eles relacionados.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 90,18

COTA DE MERCADO

R\$ 34,30

VALOR DE MERCADO

R\$ 129,62 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

8.560

QUANTIDADE DE COTAS

3.779.001

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Agosto de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,83% ao ano sobre valor de mercado

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HOFC11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

Em 26 de agosto de 2022 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do RB Capital Office Income FII ("RBCO"), antiga denominação do HOFC, na qual foi aprovada, entre outras matérias, a transferência da administração e gestão do Fundo para a Hedge com efeitos a partir da abertura dos mercados do dia 16 de setembro de 2022. A ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da nova administradora e na página do Fundo na B3 e na CVM. Para informações adicionais, leia a seção "Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes" deste relatório.

A Hedge é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. A atuação alinhada com os interesses do investidor é nossa principal premissa: investimos e compartilhamos oportunidades em que acreditamos. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um track record de sucesso, em 2017 demos início à Hedge. Nosso time é composto por profissionais exclusivamente dedicados à administração e gestão ativa de produtos imobiliários. Atualmente possuímos aproximadamente R\$ 8 bilhões de ativos sob gestão.

A empresa foi criada por André Freitas, que possui 39 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na Hedging CCM em 1983 e foi um dos fundadores da Hedging-Griffo CV, empresa da qual foi sócio-diretor, participando ativamente do desenvolvimento da empresa que se consolidou como uma das mais reconhecidas Asset Managements independentes do Brasil, além de figurar como uma das maiores corretoras e ter um dos mais destacados Private Bankings do país. Foi responsável por diversas áreas dentro da HG, em especial a própria corretora, tendo desenvolvido também diversos produtos de investimento, inclusive a estruturação da área de administração e gestão de produtos financeiros imobiliários em 2003, onde atuou por 14 anos como diretor responsável até a fundação da Hedge Investments. Hoje figura como sócio fundador, CEO e responsável pela gestão das carteiras de valores mobiliários na Hedge. A Hedge Investments é uma partnership atualmente formada por nove sócios, além de André, o que confere à empresa uma visão de longo prazo e comprometimento com o resultado dos nossos clientes e investidores. Clique aqui para conhecer mais sobre nós, nossos produtos e nossa motivação. Aproveite e CADASTRE-SE para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Nosso escopo de trabalho é multidisciplinar e orientado a buscar extrair o máximo de valor dos ativos investidos pelos fundos que gerimos, tanto sob o aspecto comercial como em relação aos aspectos técnicos e de engenharia.



Em 16 de setembro de 2022, a Hedge assumiu a administração e gestão do HOFC e iniciamos as análises sobre o Fundo e ativos que compõem sua carteira. O Fundo é proprietário da totalidade de quatro edifícios de escritórios, Birmann 20, Edifício Morumbi, Edifício Rachid Saliba e Condomínio Edifício Alamedas, todos localizados na cidade de São Paulo.



O primeiro mês de gestão teve como principal atividade a verificação da documentação recebida, foram aproximadamente quatro mil arquivos, entre documentos jurídicos, financeiros e técnicos do Fundo, dos prédios e das locações.

Nas primeiras semanas de gestão, foram feitas visitas aos imóveis para o reconhecimento da estrutura, instalações e sistemas dos edifícios, localização e entorno, e contato com as administradoras prediais. Foi possível conhecer os responsáveis pela operação de cada empreendimento, assim como nos apresentamos a todos os locatários e centralizamos a interlocução referente aos condomínios e contratos de locação.

Recebemos uma quantidade relevante de demandas de investimentos e priorizamos as questões relacionadas diretamente a locatários, atuando com velocidade em investimentos baixos para permitir a evolução de processos que estavam em andamento.

Desde que recebemos a gestão, estamos aprofundando os entendimentos técnicos em relação às propriedades com o objetivo de traçar um plano de ação para curto, médio e longo prazo, com foco nos investimentos emergenciais necessários, bem como potenciais melhorias que possam reposicionar a percepção do mercado em relação aos imóveis.

Neste relatório, abrimos uma seção específica para cada um dos empreendimentos para compartilhar os desafios e oportunidades de cada um deles.

Em novembro, a auditoria legal e técnica dos imóveis foi contratada, os trabalhos serão iniciados em janeiro-23. Tão logo as conclusões sejam disponibilizadas pelos consultores, traremos as informações para conhecimento do mercado por meio dos relatórios gerenciais.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de novembro de 2022.

Conforme Fato Relevante publicado em 30 de novembro de 2022, em complemento ao comunicado referente à não distribuição de rendimentos no mês de novembro de 2022, divulgado em 30 de novembro de 2022, a Administradora esclareceu o quanto segue:

1. Desde que a Hedge Investments assumiu a prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, em 16 de setembro de 2022, dentre as diversas atividades inerentes ao processo de transição, priorizamos a reconciliação financeira das receitas e despesas do Fundo e, consequentemente, do resultado, desde o início do exercício de 2022, conforme, inclusive, indicado nos comunicados e relatórios gerenciais divulgados.
2. Dentre os diversos arquivos e informações recebidas, prontamente identificamos que informações do histórico do Fundo não convergiam, de forma que alguns lançamentos não encontravam respaldo contábil.
3. Considerando (i) os contratos de locação; (ii) informes e demonstrações contábeis; (iii) extratos bancários; (iv) comprovantes de pagamento; e (v) os documentos acessórios e esclarecimentos recebidos até o presente o momento, tanto do administrador quanto do gestor anterior, concluímos que, até o fechamento do mês de outubro de 2022, o Fundo teria distribuído cerca de R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais) excedentes ao resultado base caixa gerado desde o início de suas operações, em 2019.
4. Em relação ao que fora distribuído até o fechamento de 2021, as demonstrações financeiras auditadas pela Grant Thornton, divulgadas em março de 2020, abril 2021 e maio 2022 e aprovadas pelos cotistas em assembleias gerais ordinárias em abril de 2020, maio 2021 e junho 2022, indicam uma distribuição de R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais) acima do resultado gerado desde o início das operações do Fundo.
5. Até o presente momento não foram recebidos o parecer de auditoria e as demonstrações financeiras do período de 01º de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022, referentes ao evento de transferência da administração do Fundo, embora o prazo regulatório para tanto tenha vencido 60 dias após a transferência, ou seja, em 15 de novembro de 2022.
6. A reconciliação dos fluxos de caixa do Fundo referente ao exercício de 2022, conforme apresentado no relatório gerencial de outubro de 2022, apresentou uma distribuição de aproximadamente R\$ 733.000,00 (setecentos e trinta e três mil reais) de rendimentos excedentes ao resultado gerado a regime de caixa, nos termos da legislação em vigor, totalizando, quando acrescido o valor indicado no item 4 acima, cerca de R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais) de distribuição indevida, correspondente a aproximadamente R\$ 0,22 (vinte e dois centavos) por cota.
7. Dado todo o acima exposto, e o resultado de novembro de 2022, o Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com resultado acumulado negativo de aproximadamente R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), de forma que, referente a este mês de novembro, não haverá distribuição de rendimentos.
8. Considerando a projeção de receitas e despesas para os próximos meses, a expectativa é de retomar as distribuições já no mês de dezembro de 2022. 9. Informações e esclarecimentos adicionais serão prestados nos relatórios gerenciais. 10. Caso até a divulgação do próximo relatório gerencial sejam disponibilizados esclarecimentos adicionais por parte do administrador e gestor anteriores, atualizaremos o fluxo de caixa e as projeções aqui indicadas.

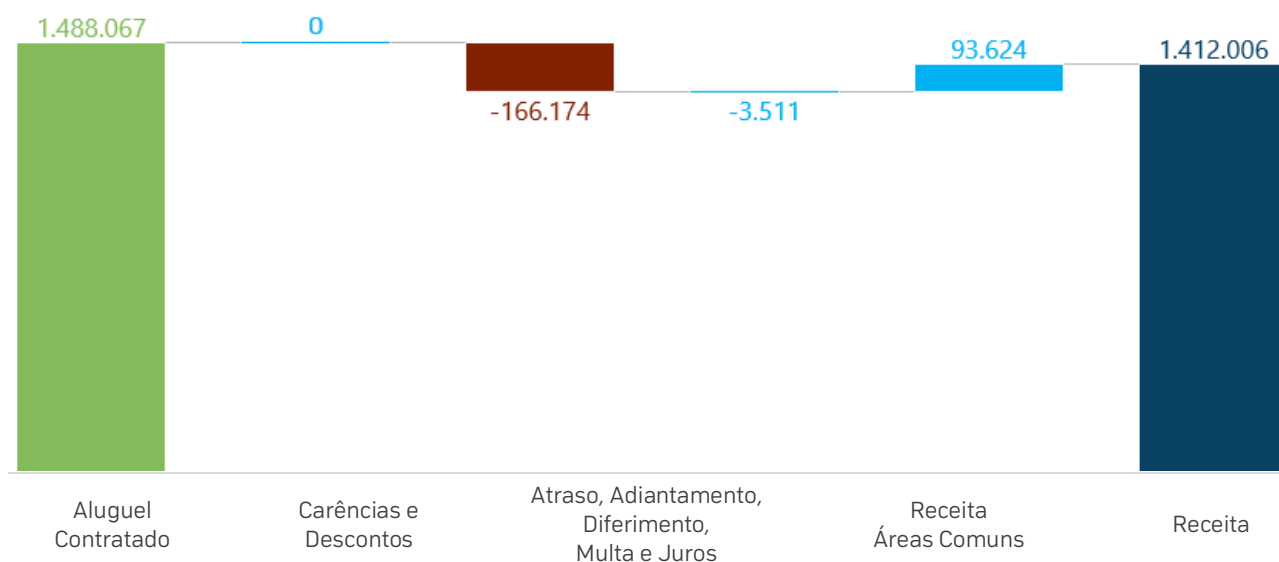
O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

HOFC	nov-22	2022
Imóveis	1.412.006	20.822.024
Receitas de Locação	1.318.382	17.633.493
Receita Áreas Comuns	93.624	1.366.080
Renda Ed. Morumbi	-	1.822.451
Outras Receitas	33.810	482.180
Renda Fixa	3.219	233.672
LCI	30.591	248.508
Total de Receitas	1.445.816	21.304.205
Despesas Operacionais	(172.043)	(2.085.114)
Despesas Imobiliárias	(704.962)	(7.669.271)
Total de Despesas	(877.005)	(9.754.385)
Resultado	568.811	11.549.820
Rendimentos Recibos Emissão	-	-
Resultado HOF11	568.811	11.549.820
Rendimento HOF11	-	41.569.011
Resultado Médio / Cota	0,15	3,06
Rendimento Médio / Cota	-	11,00

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa, rendimentos de FII's Líquidos e receitas de CRI e LCI. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3; e despesas financeiras, relacionadas aos juros do CRI. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (NOVEMBRO/22)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de novembro, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns dos condomínios dos imóveis do Fundo.

Abaixo, trazemos o histórico do fluxo de caixa do Fundo que foi recomposto desde o início deste ano. Conforme informado no Fato Relevante detalhado acima, é possível verificar, na coluna "Acumulado", que o Fundo distribuiu

rendimento em valor superior ao resultado operacional gerado. Essa diferença foi reduzida no mês de novembro-22, pela não distribuição de rendimentos referente a novembro, e o ajuste será finalizado no mês de dezembro-22.

Fluxo de Caixa	Acumulado	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Total de Receitas	21.304.204,77	1.996.641,14	1.747.968,40	2.195.870,20	2.158.356,51	2.006.909,30	2.145.362,13	2.206.729,23	1.557.900,65	1.782.622,01	2.060.029,00	1.445.816,20
Receitas de Locação	17.633.493,32	1.437.083,43	1.302.502,63	1.788.628,58	1.551.787,76	1.571.350,94	1.733.481,34	1.900.416,81	1.447.180,36	1.726.617,65	1.856.061,82	1.318.382,00
Receitas de Áreas Comuns	1.366.080,44	227.980,48	144.466,61	107.250,41	121.129,77	126.940,34	131.845,34	100.996,10	103.171,01	9.798,16	198.877,83	93.624,39
Complemento de Renda	1.822.450,55	272.871,20	271.980,80	271.093,31	270.208,72	269.327,01	268.448,18	198.521,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Fundo de Renda Fixa	233.672,18	58.706,03	29.018,36	28.897,90	37.123,70	39.291,01	11.587,27	6.794,99	7.549,28	6.395,08	5.089,35	3.219,21
Rendimento LCIs	248.508,28	0,00	0,00	0,00	178.106,56	0,00	0,00	0,00	0,00	39.811,12	0,00	30.590,60
Total de Despesas	-9.754.384,57	-1.026.020,56	-971.696,39	-898.948,80	-657.517,50	-906.791,05	-828.971,27	-1.024.199,03	-882.611,14	-872.145,83	-808.478,25	-877.004,75
Despesas do Fundo	-2.085.113,81	-489.308,33	-425.581,24	-135.462,43	-36.242,55	-85.747,26	-57.710,54	-183.981,59	-198.417,49	-218.948,97	-81.670,17	-172.043,24
Despesas Imobiliárias	-7.669.270,76	-536.712,23	-546.115,15	-763.486,37	-621.274,95	-821.043,79	-771.260,73	-840.217,44	-684.193,65	-653.196,86	-726.808,08	-704.961,51
Resultado Operacional	11.549.820,20	970.620,58	776.272,01	1.296.921,40	1.500.839,01	1.100.118,25	1.316.390,86	1.182.530,20	675.289,51	910.476,18	1.251.550,75	568.811,45
Rendimento Distribuído	11.714.903,10	1.322.650,35	1.322.650,35	1.322.650,35	1.322.650,35	1.322.650,35	1.322.650,35	1.322.650,35	944.750,25	755.800,20	755.800,20	0,00

Desta forma, temos a expectativa de voltar a distribuição regular de rendimentos a partir de janeiro de 2023, conforme tabela apresentada abaixo, na qual é demonstrada a expectativa de resultado operacional gerado pelo Fundo por trimestre em 2023. Essa expectativa é baseada na adimplência dos contratos de locação e acordos existentes, bem como manutenção da atual taxa de ocupação dos imóveis.

Projeção 2023 - Fluxo Operacional	Total Anual	1T23	2T23	3T23	4T23
Total de Receitas	21.340.964	4.840.853	5.427.067	5.566.723	5.506.321
Aluguéis Contratados	20.153.680	4.947.523	5.032.853	5.071.680	5.101.624
Descontos/Carências	-1.515.798	-773.833	-458.327	-182.732	-100.906
Recuperação Inadimplência	1.034.087	344.696	344.696	344.696	0
Receitas de Áreas Comuns	1.230.000	307.500	307.500	307.500	307.500
Receita Financeira	438.996	14.967	200.346	25.580	198.103
Total de Despesas	-11.562.936	-2.363.191	-2.326.743	-3.347.731	-3.525.271
Despesas do Fundo	-1.664.486	-453.852	-417.404	-384.171	-409.059
Despesas Imobiliárias	-8.054.709	-1.909.339	-1.909.339	-2.223.410	-2.012.622
Despesas Financeiras	-1.843.740	0	0	-740.151	-1.103.590
Resultado Operacional	9.778.028	2.477.662	3.100.324	2.218.992	1.981.050
Rendimento Projetado	9.258.552	2.380.771	2.947.621	2.078.451	1.851.710
R\$/Cota Médio Mensal	0,20	0,21	0,26	0,18	0,16

O resultado potencial, isto é, situação em que todos os imóveis do Fundo se encontram locados e gerando renda, é demonstrado na tabela abaixo, por empreendimento.

Vacância Mensal	Custo	Aluguel	Total
Birmann 20	412.434	412.434	824.868
Morumbi	129.036	188.566	317.601
Rachid Saliba	59.404	138.610	198.014
Total	600.874	739.609	1.340.483
R\$/Cota	0,16	0,20	0,35

Mantidas as projeções acima e sem considerar as necessidades de investimento que estão sendo avaliadas, o Fundo possui caixa suficiente para fazer frente às suas obrigações durante o ano de 2023.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

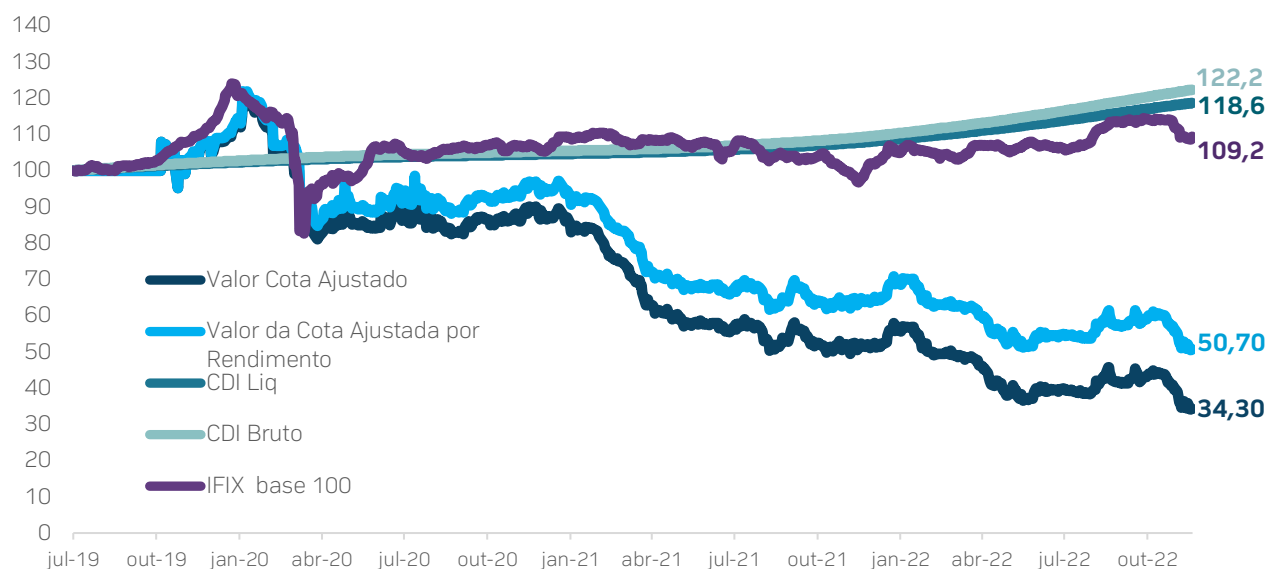
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 12 de julho de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge OFC FII	nov-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	43,79	55,89	52,14	100,00
Renda Acumulada	0,46%	6,37%	7,63%	16,40%
Ganho de Capital Líq.	-21,67%	-38,63%	-34,22%	-65,70%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-21,27%	-32,95%	-27,79%	-54,55%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-95,08%	-33,17%	-27,79%	-20,83%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-21,2%	-32,3%	-26,6%	-49,3%
IFIX	-4,2%	2,2%	11,2%	5,6%
% do IFIX	-	-	-	-

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Econômica.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 12 de julho de 2019, data da primeira integralização de cotas.



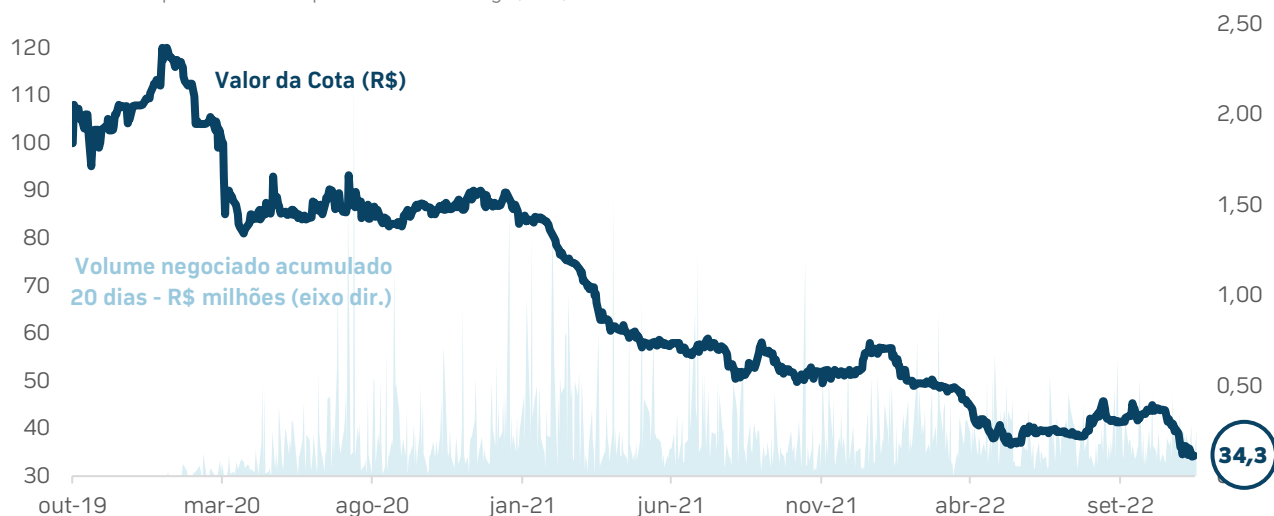
Fonte: Hedge / B3/Econômica.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 34,30, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 129,62 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 90,18. Desde o início da negociação de suas cotas, em 17 de outubro de 2019, o Fundo esteve presente em 99,6% dos pregões da B3.

Negociação B3	nov-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	100%	100%	100,0%	99,6%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,86	45,14	50,60	171,00
Giro (em % do total de cotas)	2,07%	30,6%	30,6%	79,66%

* Considera os pregões a partir de 17 de outubro de 2019, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Econômica.

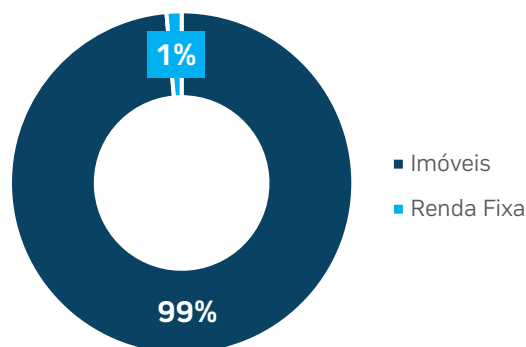


Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Econômica.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

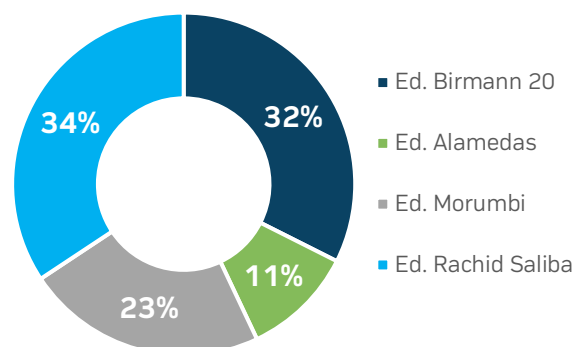
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



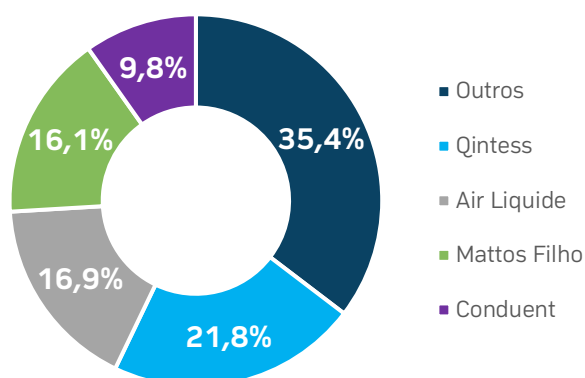
Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	4
---------	---

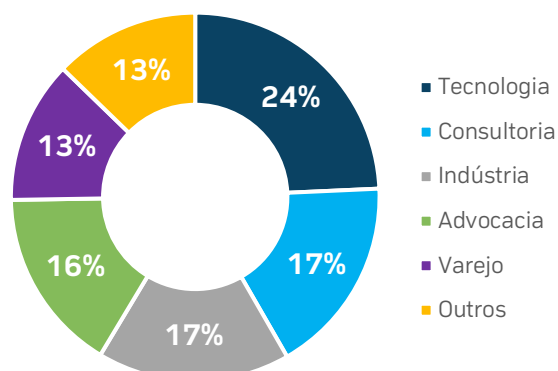
Área bruta locável	42.958,44 m²
--------------------	--------------

LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



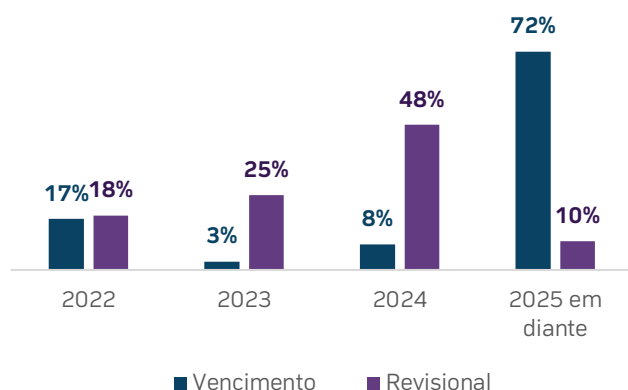
Fonte: Hedge.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



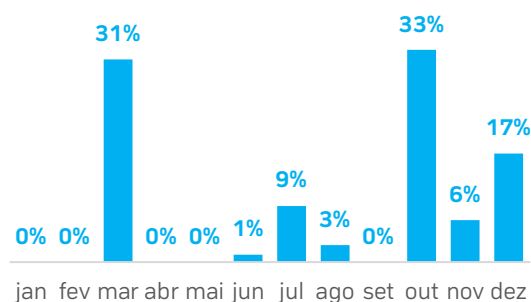
Fonte: Hedge.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



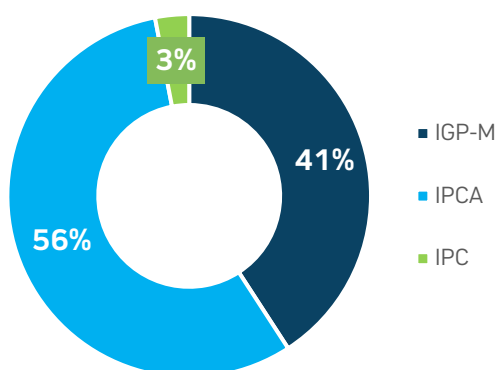
Fonte: Hedge.

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



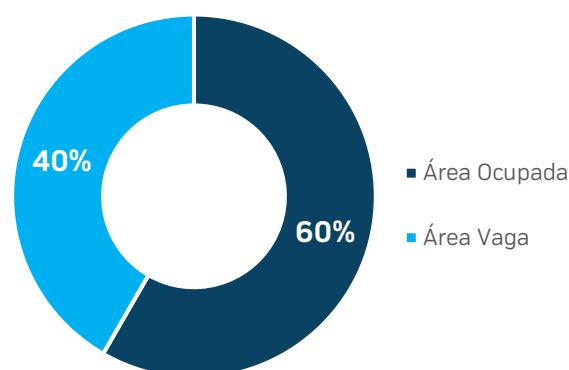
Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge.

IMÓVEL

A tabela abaixo mostra os valores dos imóveis no mês de novembro de 2022, com base na última avaliação feita em Setembro de 2022 (valor justo) e os valores de custo de aquisição para o Fundo.

Imóvel	Valor Imóvel Avaliado set/22	Valor de Custo do Imóvel
Edifício Alamedas	40.800	37.913
Rachid Saliba	132.700	133.662
Birmann 20	125.400	129.879
Morumbi	33.929	39.694
Total	332.829	341.148

Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 20 de julho de 2020 foi emitido um CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários em 2 séries, com lastro em Créditos Imobiliários - Promessa, representados pela CCI Promessa para o pagamento da aquisição do ativo Edifício Morumbi. Para a aquisição foi constituída uma SPE, a RBCO EMPREENDIMENTOS I LTDA, que ficou com a nua propriedade gravada do imóvel.

A 1ª série do CRI será amortizada em 36 parcelas mensais, pagas todo dia 15 e cada mês. O primeiro pagamento ocorreu em 17 de agosto de 2020 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 15/07/2023. A 2ª série do CRI será amortizada em 108 parcelas mensais, pagas todo dia 15 e cada mês. O primeiro pagamento ocorreu em 15 de agosto de 2023 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 22/07/2032.

O saldo devedor em 30/11/2022 era de R\$ 55 milhões.

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Taxa de Emissão	1ª série: CDI + 2,60 % a.a., 2ª série: IPCA + 7,70 % a.a.
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi

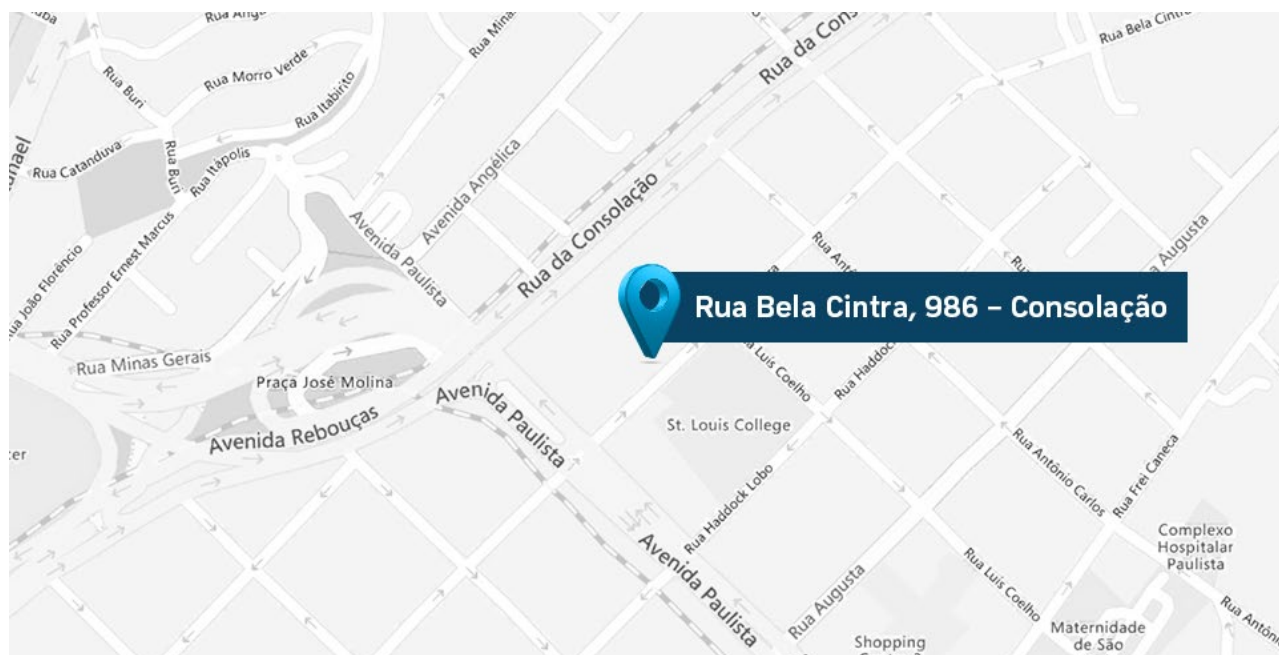
RACHID SALIBA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

LOCALIZAÇÃO
São Paulo - SP

ÁREA LOCÁVEL
12.358,20 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

O edifício Rachid Saliba foi construído em 1974, portanto alguns de seus sistemas já se apresentam no fim de sua vida útil. É o caso, por exemplo, do sistema de ar-condicionado. As manutenções do sistema estão em dia e permitem que o desempenho dentro das unidades seja satisfatório. Porém, os equipamentos se encontram fora de linha, sendo necessário um plano de retrofit completo no curto a médio prazo. Já existem estudos em andamento para esse retrofit e pretendemos concluir as análises técnicas e financeiras para tomada de decisão no primeiro semestre de 2023.

Outro exemplo de demanda por retrofit, mas a princípio com grau de urgência menor, é a fachada. O condomínio apresentou um laudo de inspeção visual em que são mapeadas fissuras e pontos de infiltração. As esquadrias requerem atenção especial pois as peças de reposição para manutenções já estão em falta no mercado. Iniciaremos estudos para essas reformas no início de 2023.

Por fim, o edifício apresenta problemas com vazamentos decorrentes da idade das tubulações nos banheiros das áreas privativas. Estamos reparando as ocorrências pontualmente à medida que tomamos conhecimento, mas pretendemos atuar preventivamente também para minimizar novos transtornos aos usuários.

COMERCIALIZAÇÃO

Nos primeiros meses de gestão, foram finalizadas as negociações que estavam abertas para uma expansão e uma renovação contratual no edifício Rachid Saliba, os contratos já foram assinados.

Em outubro, concluímos o acordo com o maior locatário do edifício, que se encontrava inadimplente, totalizando três meses de aluguéis, taxas condominiais e IPTU pendentes de pagamento. O acordo foi assinado e o inquilino já iniciou os pagamentos com objetivo de quitar os valores em aberto e reestabelecer o fluxo do contrato de locação.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – RACHID SALIBA

Fachada	Concreto e esquadrias.
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito de 2,88m, com 4 elevadores.
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,50m.
Forro	Área de escritório com forro de gesso.
Energia	Entrada de energia em baixa tensão para as áreas comuns e as áreas dos escritórios
Sanitários	12 sanitários unissex por andar, sendo 3 sanitários por conjunto.
Salas Técnicas	2 salas técnicas de telefonia e energia para equipamentos e passagem de cabeamento.
Iluminação	Área de escritório preparada para receber luminárias de alto rendimento com 480 lâmpadas LED de 18W.
Carga de Piso	150 Kg/m ² .
Subsolo	2 níveis de subsolo com 119 vagas, sendo 59 no 1º SS e 60 no 2º SS.
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto desativado medindo 25x19M
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar-condicionado composto por 9 evaporadoras por conjunto com capacidade de 36 trs por andar.
Elevadores	3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço.
Telecomunicações	Cabeamento estruturado em shafts independentes para a distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade.
Geradores	1 gerador de 310 KVA que atende 100% da carga das áreas comuns e elevadores.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por sistema sonoro, botoeiras manuais, hidrantes, extintores, escadas de segurança pressurizadas, comunicação visual e portas corta fogo.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV, cartões magnéticos de controle de acesso, catracas e biometria.
Serviços Adicionais	Serviço de manobrista e estacionamento avulso no piso térreo com capacidade de aproximadamente 45 carros.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



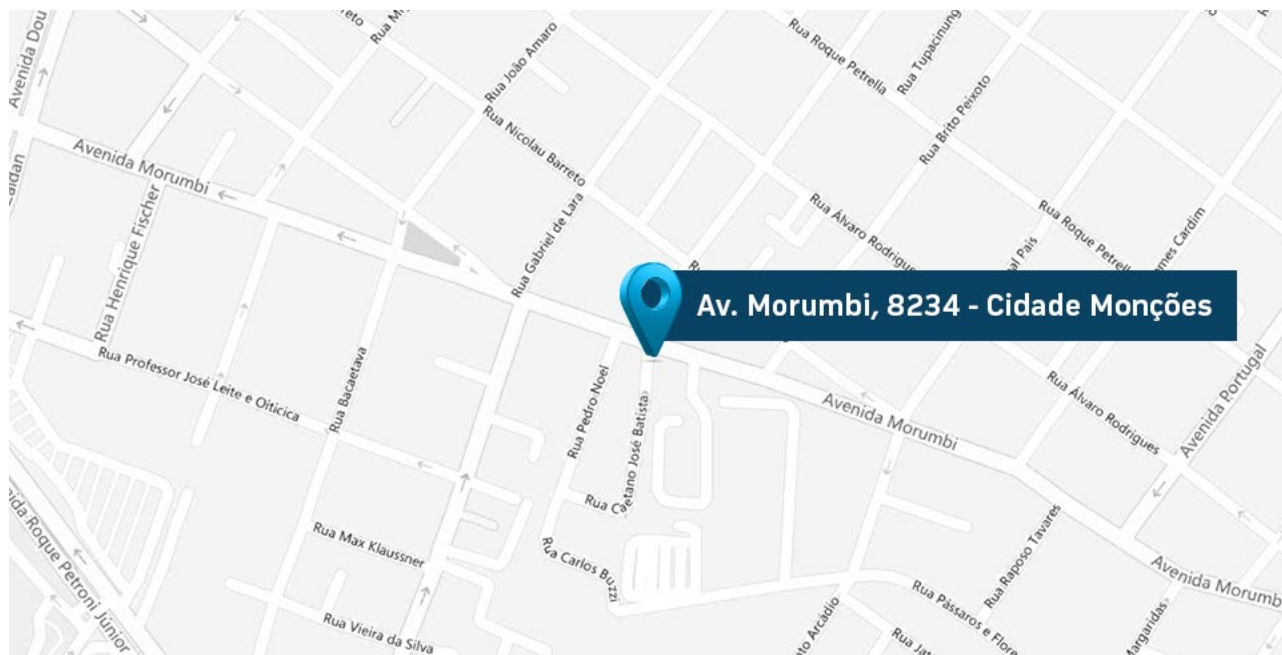
MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

LOCALIZAÇÃO
São Paulo - SP

ÁREA LOCÁVEL
10.050,29 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

Com relação ao Edifício Morumbi, nos aproximamos das locatárias para definir melhorias operacionais, principalmente no estacionamento e alarme perimetral, e elencar as urgências de investimentos na infraestrutura. Existe um investimento importante a ser realizado no ar-condicionado, tratado como prioridade devido ao impacto direto no conforto dos ocupantes, que já apresentam queixas na condição atual. Porém, há opções de manutenção corretiva que prolongariam a vida útil dos equipamentos existentes por mais alguns anos. O custo-benefício das opções disponíveis está sendo estudado para compor a estratégia geral do Fundo.

Ainda nesse empreendimento, há desembolsos em andamento para a correção parcial da impermeabilização da cobertura e substituição de capacitores do sistema elétrico, itens aprovados pela gestão anterior com parcelamento até o primeiro trimestre de 2023.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – MORUMBI 8200

Fachada	Revestida parcialmente com vidro
Lobby de Entrada	Piso em mármore, porta automática, balcão em madeira
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,70m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama.
Energia	Energia Parcialmente migrada ao Mercado Livre
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 35 cm.
Sanitários	1 sanitário masculino (3 mictórios, 5 bacias e 6 lavatórios) 1 sanitário feminino (7 bacias e 7 lavatórios) e 1 sanitário PNE por andar.
Salas Técnicas	4 salas técnicas de elétrica, ar-condicionado e hidráulica por andar.
Iluminação	Área de escritório preparada para receber luminárias fluorescentes de alto rendimento, com 268 lâmpadas de 36W.
Subsolo	1 nível de subsolo com 218 vagas, além de 205 vagas no térreo.
Docas para carga, descarga e expedição	Área localizada aos fundos do prédio
Automação e Supervisão Predial	Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, CFTV e monitoramento dos reservatórios de água potável e poço de esgoto.
Ar-Condicionado Central	02 Chillers de 180 TR cada
Elevadores	2 elevadores sociais e 1 elevador de serviço/carga/emergência.
Geradores	03 Geradores de 275 kva cada onde atende área comum e área privativa
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por hidrantes, extintores, detector de fumaça e calor, iluminação de emergência, escadas de emergência pressurizadas e com antecâmara, sistema de sprinklers.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito interno analógico e sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete. Cancela para estacionamento.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



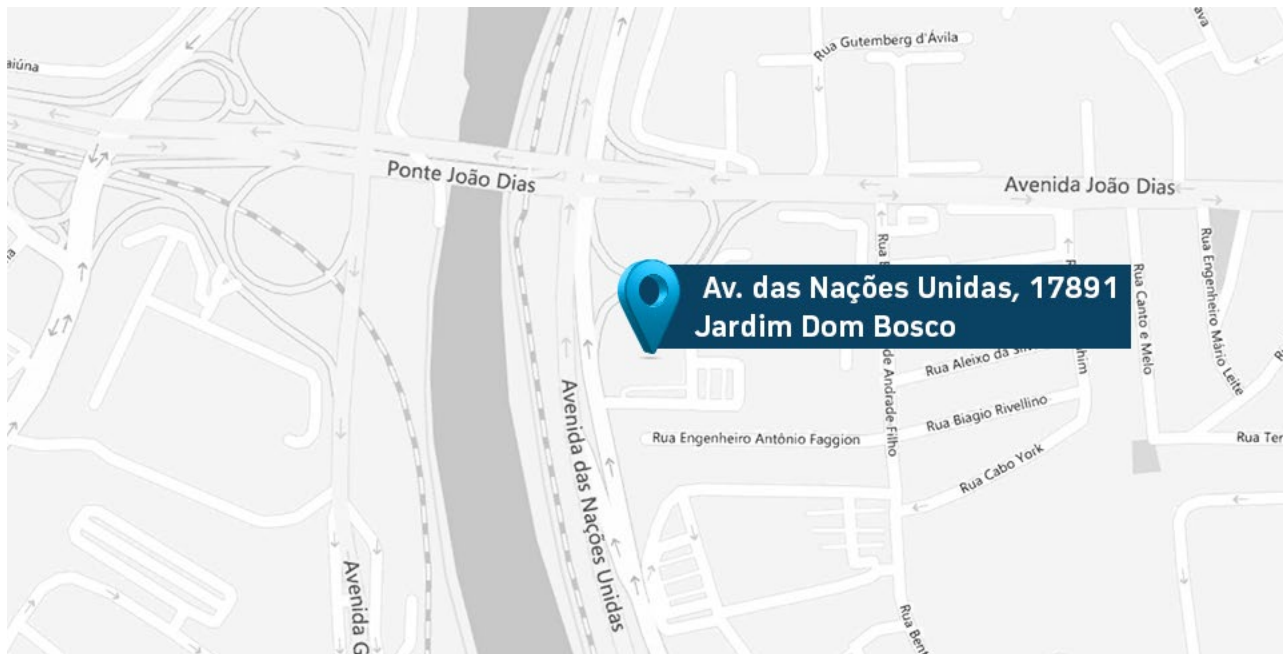
BIRMANN 20

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

LOCALIZAÇÃO
São Paulo - SP

ÁREA LOCÁVEL
18.075,85 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

Para o Birmann 20, há problemas significativos de infiltração pela cobertura e pelos caixilhos da fachada. Iniciamos o contato com um novo fornecedor para o estudo de impermeabilização da cobertura e buscaremos solução também para a fachada.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – BIRMANN 20

Fachada	Granito/vidro
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito com dois níveis, com dois conjuntos de elevadores
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,60m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama
Energia	Entrada de energia em média tensão para áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 75W/m ² para piso/teto.
Piso Elevado	Não há piso elevado, o piso é em concreto com canaletas distribuídas para passagem elétrica em toda área de escritório.
Sanitários	1 sanitário masculino (5 mictórios, 4 bacias e 4 lavatórios) e 1 sanitário feminino (4 bacias e 4 lavatórios) por andar.
Salas Técnicas	2 shafts de elétrica (no hall), 1 Shaft de hidráulica e duas casa de máquina de fancoill na área privada.

Iluminação	Área de escritório com 208 luminárias de duas lâmpadas tubulares 32W
Carga de Piso	500 kgf/m ²
Subsolo	1 nível de subsolo, com 470 vagas. Estacionamento terceirizado.
Docas para carga, descarga e expedição	Área exclusiva para carga e descarga de materiais, correspondências, malotes, entre outros, com acesso pelo 1º subsolo.
Automação e Supervisão Predial	Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, CFTV e monitoramento dos reservatórios de água potável e poço de esgoto.
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar-condicionado Central com dois fancoils por cada andar (1 fancoil 25 TR ala A) e (1 fancoil 22,6 TR ala B). OBS.: Valores não aplicáveis para o 1º andar, 13º andar e térreo. Ar-condicionado central com CAG, fan coil e sistema VAV nos pavimentos: Térreo, 1º, 2º, 6º, 7º, 9º, 10º, 12º e 13º. Sistema de climatização VRF - Volume de Refrigerante Variável - nos pavimentos: 3º, 4º, 5º, 8º, 11º e 12º.
Elevadores	Elevadores sendo, 6 elevadores sociais e 1 elevador de serviço/carga/emergência.
Telecomunicações	Gestor de telecomunicações oferecendo cabeamento estruturado para distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade e fibra ótica.
Geradores	1 gerador de 300 KVA (diesel) que atende a área comum do edifício.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por hidrantes, extintores, detector de fumaça e calor, iluminação de emergência, escadas de emergência pressurizadas e com antecâmara, sistema de sprinklers. Painel de incêndio monitorado pela central de segurança 24h.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito interno analógico, sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete, identificação fotográfica. Cancela para estacionamento.
Serviços Adicionais	Centro de convenções com 5 salas, a maior com capacidade para 100 pessoas. Área de lanchonete, agência bancária PAB Itaú, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 2.474,00 m²
-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------



FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – ALAMEDAS

Fachada	Fachada revestida de ACM e caixilhos com pano de vidro
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito de 2,83m
Pé-Direito	Pé direito dos andares h= aprox. 2,42m
Forro	Forro em placas de gesso acartonado e módulos de placa de forro mineral 60x60.
Energia	Entrada de energia em baixa tensão com relógios separados por andar e um de área comum.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado de placas modelo F52
Sanitários	1 sanitário masculino e 1 sanitário feminino por andar, totalizando 41 assentos sanitários. No térreo há um sanitário PNE.
Salas Técnicas	1 sala de quadros, 1 sala de relógios de energia, 1 central de monitoramento, 1 CPD
Iluminação	Iluminação geral em módulos de led 60x60 e luminárias spot em led.
Carga de Piso	Não temos essa informação
Subsolo	2 subsolos, sendo 1SS de estacionamento com capacidade para até 11 veículos. No 2SS há um espaço destinado ao arquivo.
Automação e Supervisão Predial	Automação no sistema de ar-condicionado e iluminação
Ar-Condicionado Central	84 Split duto teto com sistema VRF.
Elevadores	2 elevadores sociais
Telecomunicações	Cabeamento estruturado de dados e voz, 1 sala de CPD
Geradores	1 gerador de 125 KVA FP: 0.8
Segurança Contra Incêndio	Sistema de SPK instalado no edifício
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV (MF), catracas com sistema de controle de acesso, sensores de alarme perimetral e segurança 24h.
Serviços Adicionais	Espaço de refeitório no térreo

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **6 de outubro de 2022**, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos de Valores Mobiliários Ltda. comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em razão da recente alteração da denominação do Fundo, a partir de 14 de outubro de 2022 as cotas de emissão do Fundo passariam a negociadas com o novo nome de pregão FII HOFFICEI e com o novo código de negociação (ticker) HOF11.

Em **26 de agosto de 2022**, o antigo Administrador do Fundo, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, apurou os votos proferidos pelos cotistas do Fundo, no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio consulta formal aos cotistas, por meio de edital de convocação, enviado em 4 de agosto de 2022.

QUÓRUM: Resposta dos Cotistas representando aproximadamente 32,93% das cotas emitidas do Fundo. O Administrador esclarece que o quórum de presença averiguado refere-se aos cotistas com direito a voto, excluídos todos aqueles que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo.

OBJETO E RESULTADO DA CONSULTA FORMAL: O Administrador do Fundo realizou o procedimento de Consulta Formal convocando os Cotistas a manifestarem-se a respeito das seguintes matérias:

(i) Pela aprovação da substituição da Administradora do Fundo, acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("Hedge DTVM") com a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo ("Hedge Gestão"), e a consequente reformulação do regulamento do Fundo ("Regulamento"), da seguinte forma, em suma:

(a) Redução da Taxa de Administração do Fundo para 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, com alteração da base de cobrança e exclusão de valor mínimo; (b) Alteração da denominação do Fundo, que passará a ser "Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário"; (c) Exclusão de todas as menções e referências à atual Administradora e à Gestora e substituição pelas informações, dados cadastrais e forma de divulgação de informações do Fundo pela Hedge DTVM e Hedge Gestão, inclusive para efeito de convocação de assembleias gerais; e (d) Aprimoramento redacional do § 2º do art. 38 e § 9º do art. 52, para adequação à regulamentação vigente, de forma a esclarecer a não obrigatoriedade de aportes pelos cotistas nas situações ali previstas. Tudo nos termos da minuta de Regulamento proposto com alterações em marcas de revisão disponibilizada no Anexo II do edital;

(ii) Em observância ao Art. 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM 555"), aprovar o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Foram aprovadas, sem qualquer ressalva ou restrição, as matérias postas para deliberação, por meio da Consulta Formal aos Cotistas, com a transferência do Fundo realizada após o fechamento das operações do dia 15 de setembro de 2022 ("Data da Transferência"), conforme premissas e cronograma do Anexo I ao termo de apuração.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br