

Hedge Office Income FII

HOFC11



FEVEREIRO DE 2023

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	15
MORUMBI 8.200	19
BIRMANN 20	22
ALAMEDAS	25
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	28
DOCUMENTOS	29



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



OBJETIVO DO FUNDO

O **HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** tem como objetivo auferir valorização e 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\$ 90,12

COTA DE MERCADO

R\$ 23,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 90,66 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

7.912

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

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O grande destaque do mês de fevereiro em relação à performance dos investimentos foi a renda fixa. Numa reversão do comportamento dos mercados, tivemos um desempenho inverso ao de janeiro em quase todas as classes de ativo e a potência das altas taxas da Selic, em 13,75% ao ano, asseguraram que a renda fixa fosse a grande vencedora nesse começo de ano.

Assim tivemos uma queda na Ibovespa de 7,49%, levando a uma rentabilidade acumulada negativa de 4,38% em 2023. O IFIX teve rentabilidade negativa de 0,45% em fevereiro e com isso cai 2,05% no ano, enquanto o dólar valorizou 2,13% no mês, o que nos leva a uma desvalorização de 0,29% no acumulado do ano.

Sem sombra de dúvida, o que tem pautado a agenda e direcionado o comportamento dos mercados em 2023 são duas variáveis que são altamente correlacionadas e, de fato, interligadas: a política monetária expressa pela taxa Selic determinada pelo Banco Central (BACEN) e a sustentabilidade do serviço da dívida pública assegurada pelo arcabouço fiscal que o país terá. Em fevereiro, continuamos a assistir o crescimento das críticas feitas por representantes do governo ao atual nível da taxa de juros e uma discussão grande no mercado e nos meios acadêmicos sobre como financiar o aumento de gastos que se estabeleceu desde a aprovação da chamada PEC da Transição.

Com o debate crescendo e a insegurança sobre a condução da política fiscal se instalando, assistimos, por exemplo, à saída de capital estrangeiro da B3, da ordem de R\$ 2,1 bilhões, interrompendo um ciclo de quatro meses de fortes entradas de recursos para investimentos no mercado listado brasileiro. A situação parece que começou a se definir a partir do fim de fevereiro, abrindo o que pode ser um cenário mais positivo para tentar reverter as previsões de baixo crescimento do PIB para 2023, expressas pelo mercado na pesquisa FOCUS, que estão em 0,84%. A divulgação dos números do crescimento do PIB pelo IBGE, apontando uma variação positiva de 2,90% para o ano de 2022, mas com uma queda de 0,20% para o último trimestre do ano, acendeu uma luz amarela, indicando que podemos estar na vizinhança de uma recessão. Sem dúvida, a reoneração parcial dos combustíveis que foi anunciada em 28 de fevereiro mostra um passo acertado do governo em reduzir o déficit público estimado para o ano, muito embora a taxação por quatro meses das exportações de óleo bruto sejam um precedente perigoso que exige vigilância e atenção do setor produtivo de commodities agropecuárias e minerais para que essa seja uma medida pontual e não um instrumento de governo para resolver sua eventual incapacidade de criar um arcabouço fiscal confiável para o país. O Ministério da Fazenda veio também anunciar que antes do fim de março vai apresentar o desenho do novo arcabouço fiscal, gerando expectativas de que as medidas consigam garantir uma credibilidade para a estabilização da relação dívida/PIB, embora em níveis mais altos que o atual (ao redor de 74%), mas ainda em níveis compatíveis com a nossa situação de economia emergente e sem descolamento muito grande em relação aos nossos pares no cenário internacional. Surgiram diversas especulações sobre a nova regra fiscal, com métricas que poderiam utilizar evoluções do PIB per capita, a relação dívida/PIB, fatores anticíclicos e tantas outras, mas só conheceremos a proposta do governo em alguns dias. O que se espera é que o anúncio de um novo arcabouço fiscal permita ao BACEN começar a baixar os juros, alimentando a economia e evitando uma recessão técnica. Outras questões que devem entrar no radar nos próximos dois meses e devem ter impactos nos mercados são a nova política de preços para a Petrobrás e a discussão sobre a Reforma Tributária, duas discussões muito importantes e que balizarão as expectativas do mercado para o ano de 2023.

No campo externo, o mercado tem questões de certa forma parecidas com as nossas no que tange à definição sobre qual será a taxa terminal do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano, que baliza as taxas de grande parte das outras economias desenvolvidas do mundo. Temos assistido a um movimento pendular, ora se falando que as pressões inflacionárias estão diminuindo, ora se constatando que as



taxas de desemprego não estão aumentando, demonstrando que a economia continua aquecida. Sem dúvida, a questão de quando terminará o aumento de juros nas maiores economias do mundo terá bastante influência sobre a definição da política monetária conduzida pelo BACEN. De qualquer forma, a expectativa atual é que as taxas de juros americanas sejam elevadas para algo entre 5,50% e 6,00%, e esse patamar deve ser suficiente para promover um desaquecimento gradual da economia americana, o chamado pouso suave. Caso esse cenário se concretize, a nossa opinião é que com o reforço de um arcabouço fiscal razoável e o endereçamento de uma Reforma Tributária positiva para a economia, o BACEN possa começar a reduzir as taxas de juros no Brasil a partir do fim do terceiro trimestre de 2023.

Continuamos acreditando que os mercados de renda variável, principalmente os Fundos de Investimento Imobiliário e o mercado de ações, ainda vão se recuperar de forma expressiva nos próximos dois anos e devem ter presença relevante no portfólio dos investidores.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,11 por cota referente ao mês de fevereiro de 2023, considerando as 3.779.001 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de março de 2023, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro de 2023.

A tabela abaixo apresenta o fluxo de caixa operacional consolidado por trimestre em 2022. Este fluxo é a regime de caixa e serve como base para definição do rendimento distribuído pelo Fundo mensalmente. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado operacional leva em consideração as seguintes rubricas:

i) **Receitas de Locação:** provenientes da exploração comercial dos imóveis de propriedade do Fundo, notadamente via contratos de locação; esta conta considera o aluguel efetivamente recebido, incluindo eventuais descontos, diferimentos, atrasos, recuperações de inadimplência, adiantamentos, juros e multas, sejam por atraso ou por inadimplemento contratual.

ii) **Receitas de Áreas Comuns:** proveniente da exploração comercial de áreas de uso comum dos edifícios de propriedade do Fundo, tais como estacionamento, restaurantes e cafés, locação de espaços, auditório, antenas, entre outros.

iii) **Complemento de Renda:** recebimento de complemento de renda por parte do vendedor do Ed. Morumbi, cujo saldo foi completamente consumido até o mês de julho de 2022.

iv) **Fundo de Renda Fixa:** rendimento líquido de impostos auferido pelo Fundo com as aplicações do caixa em fundos de renda fixa.

v) **Rendimento LCI:** rendimento auferido pelo Fundo com as aplicações do caixa em LCI.

vi) **Despesas do Fundo:** despesas operacionais relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, consultoria imobiliária, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros.

vii) **Despesas Imobiliárias:** despesas relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios.

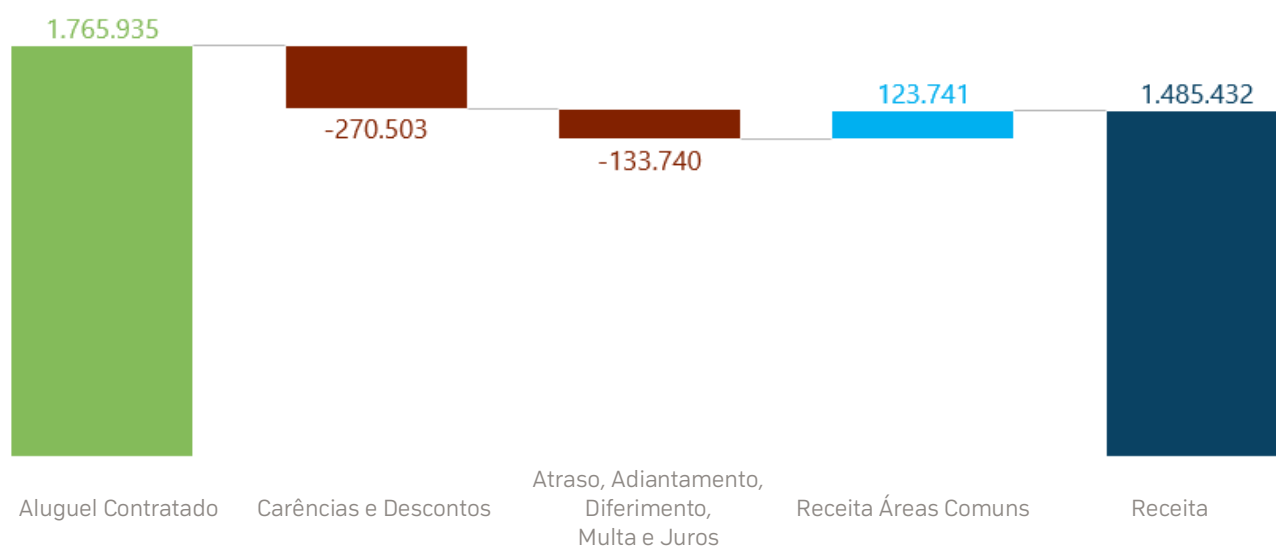
Fluxo de Caixa Operacional	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Receitas de Locação	4.528.215	4.856.620	5.756.934	3.839.695	18.981.464
Receitas de Áreas Comuns	479.698	379.915	213.965	390.712	1.464.290
Complemento de Renda	815.945	807.984	198.521	0	1.822.451
Fundo de Renda Fixa	116.622	88.002	20.739	14.673	240.037
Rendimento LCI	0	178.107	39811,12	70062,25	287979,93
Total de Receitas	5.940.480	6.310.628	6.229.971	4.315.142	22.796.221
Despesas do Fundo	-1.050.352	-179.700	-601.348	-448.657	-2.280.058
Despesas Imobiliárias	-1.846.314	-2.213.579	-2.177.608	-2.053.553	-8.291.054
Total de Despesas	-2.896.666	-2.393.280	-2.778.956	-2.502.210	-10.571.112
Resultado Operacional	3.043.814	3.917.348	3.451.015	1.812.932	12.225.110
Rendimento Distribuído	3.967.951	3.967.951	3.023.201	1.020.330	11.979.433
R\$/Cota	1,05	1,05	0,8	0,27	3,17

Fluxo de Caixa Operacional	jan/23	fev/23
Receitas de Locação	993.397	1.361.691
Receitas de Áreas Comuns	184.691	123.741
Complemento de Renda	0	0
Fundo de Renda Fixa	6.627	4.959
Rendimento LCI	0	108.229
Total de Receitas	1.184.715	1.598.620
Despesas do Fundo	-173.979	-177.917
Despesas Imobiliárias	-577.251	-612.312
Total de Despesas	-751.230	-790.229
Resultado Operacional	433.485	808.391
Rendimento Distribuído	415.690	415.690
R\$/Cota	0,11	0,11

Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (FEVEREIRO/23)

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



Fonte: Hedge.

PROJEÇÃO DE RESULTADO

A tabela apresentada abaixo demonstra a expectativa de resultado operacional gerado pelo Fundo em determinados períodos. Essa expectativa considera a adimplência dos contratos de locação existentes, bem como as rescisões comunicadas. A partir do mês de agosto de 2023 iniciam-se os pagamentos do CRI Série 288 (IPCA+), sendo que o componente de amortização deste CRI impacta a disponibilidade de caixa e os componentes de juros e correção monetária impactam o resultado operacional.

Ao final da tabela, de forma destacada, está apresentado o impacto de eventual inadimplemento e consequente retomada dos procedimentos para despejo do locatário Resource TI (Qintess). Os valores indicados contemplam

o fluxo negociado para pagamento da confissão de dívida referente à inadimplência passada, os aluguéis a vencer e os custos de condomínio e IPTU da área ocupada pela empresa.

Projeção Fluxo de Caixa Operacional	mar/jun-23	3T23	4T23
Aluguéis Contratados	6.941.368	5.134.426	5.087.683
Descontos/Carências	-1.029.762	-506.718	-425.171
Atrasos e Recuperações	1.225.951	1.049.562	0
Receitas de Áreas Comuns	450.122	337.591	337.591
Receita Financeira	59586,246	202.784	200435,4952
Total de Receitas	7.647.265	6.217.646	5.200.538
Despesas do Fundo	-562.550	-407.826	-432.426
Despesas Imobiliárias	-2.872.659	-2.514.417	-2.197.995
Despesas Financeiras	0	-1.027.388	-1.553.737
Total de Despesas	-3.435.209	-3.949.631	-4.184.158
Resultado Operacional	4.212.057	2.268.014	1.016.380
Rendimento Projetado	4.383.641	2.267.401	982.540
R\$/Cota Médio Mensal	0,29	0,20	0,09
Qintess - Dívida/Aluguel/Condomínio	-2.837.012	-2.297.036	-1.247.474
Resultado Operacional Ajustado	1.375.044	-29.022	-231.094
Rendimento Projetado Ajustado	1.431.059	0	0
R\$/Cota Médio Mensal Ajustado	0,09	0	0,00

Fonte: Hedge.

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

Rendimento Adicional	Valor	R\$/Cota
Área Vaga Birmann 20	803.657	0,21
Área Vaga Morumbi	292.074	0,08
Área Vaga Rachid Saliba	208.311	0,06
Rescisões Comunicadas	236.699	0,06
Valor Total	1.540.741	0,41

Fonte: Hedge.

DISPONIBILIDADE DE CAIXA

A tabela abaixo apresenta a disponibilidade de caixa do Fundo e sua evolução nos últimos três meses. Por disponibilidade, entende-se os recursos mantidos em caixa, as aplicações em fundos de renda fixa e o investimento em LCI. A variação da disponibilidade de caixa é impactada por:

i) **Aporte SPE HOF:** ativo de propriedade do Fundo que possui a sua propriedade do Ed. Morumbi; o fluxo de pagamento das prestações mensais do CRI Série 287 (Taxa CDI+) é de responsabilidade desta empresa e, portanto, o Fundo realiza aportes mensais para fazer frente a este fluxo.

ii) **Benfeitorias:** investimentos que agregam valor aos empreendimentos; nos últimos meses foi realizado o investimento no sistema de alarme perimetral do Ed. Morumbi.

iii) **Amortização LCI:** parte das disponibilidades de caixa do Fundo permanece aplicada em LCI; quando da necessidade de caixa, o Fundo realiza resgates antecipados.

iv) **Resultado Operacional:** resultado auferido pelo Fundo a regime de caixa, considerando-se as receitas e despesas operacionais, conforme detalhamento apresentado acima.

v) **Pagamento de Rendimento:** refere-se ao rendimento divulgado no mês imediatamente anterior, cujo pagamento se dá no décimo dia útil.

Disponibilidade de Caixa	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23
Caixa + Fundo RF	399.111	293.081	1.108.437	875.450
Aporte SPE HOFC	-408.041	-400.000	-400.000	-400.000
Benfeitorias	0	-9.933	-1.943	-1.943
Amortização LCI	539.000	500.000	0	1.100.000
Resultado Operacional	518.811	725.290	433.485	808.391
Pagamento de Rendimento	-755.800	0	-264.530	-415.690
Caixa + Fundo RF	293.081	1.108.437	875.450	1.966.208
Posição LCI	5.000.000	4.500.000	4.500.000	3.400.000
Disponibilidade Total	5.293.081	5.608.437	5.375.450	5.366.208

Fonte: Hedge.

A tabela a seguir apresenta uma projeção da disponibilidade de caixa do Fundo a cada trimestre de 2023 e semestre para o ano de 2024. Em julho de 2023 ocorrerá o vencimento e consequente pagamento da última prestação do CRI Série 287 (CDI+) via SPE HOFC. A partir do mês de agosto de 2023 iniciam-se os pagamentos do CRI Série 288 (IPCA+), sendo que o componente de amortização deste CRI impacta a disponibilidade de caixa e o componente de juros impacta o resultado operacional.

Com base nas projeções abaixo, que não consideram novas locações ou desocupações, nota-se que o Fundo terá demanda de recursos para fazer frente às suas obrigações contratadas ao longo do primeiro semestre de 2024. Neste sentido, a equipe de gestão privilegiará, ao longo do ano de 2023, a realização de operações que visem a originação de liquidez para o Fundo, com priorização à alienação de propriedades, uma vez que o cenário macro, juntamente com o elevado desconto que a cota do Fundo negocia no mercado secundário, quando comparada à cota patrimonial, dificultam a realização de novas emissões no curto prazo.

Projeção	1T23	2T23	3T23	4T23	1S24	2S24
Disponibilidade Caixa						
Caixa + Fundo RF	1.108.437	2.459.652	1.320.478	1.540.762	2.118.162	675.068
Aporte SPE HOFC	- 1.100.000	- 1.081.106	- 351.690	-	-	-
Amortização CRI IPCA+	-	-	- 486.209	- 740.749	- 1.523.292	- 1.580.861
Benfeitorias	- 3.885	-	-	-	-	-
Amortização LCI	1.100.000	-	1.700.000	1.700.000	-	-
Resultado Operacional	2.451.011	3.002.922	2.268.014	1.016.380	1.705.169	2.299.641
Pagamento de Rendimento	- 1.095.910	- 3.060.991	- 2.909.831	- 1.398.230	- 1.624.970	- 2.229.611
Caixa + Fundo RF	2.459.652	1.320.478	1.540.762	2.118.162	675.068	-835.762
Posição LCIs	3.400.000	3.400.000	1.700.000	-	-	-
Disponibilidade Total	5.859.652	4.720.478	3.240.762	2.118.162	675.068	-835.762

Fonte: Hedge.

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%.

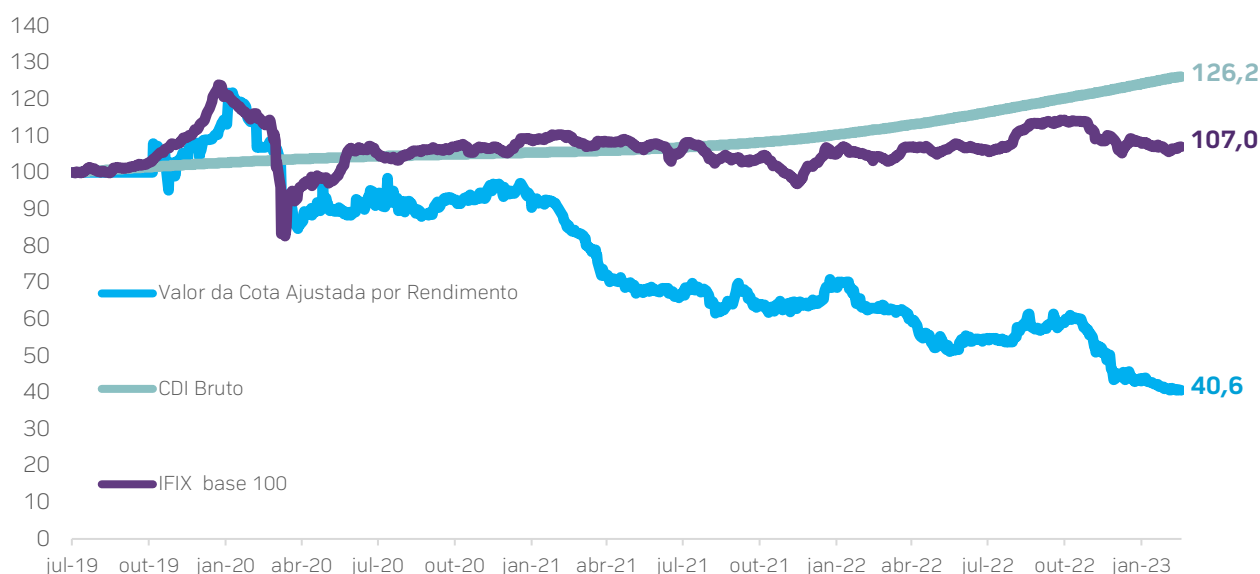
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	fev-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	25,82	28,14	49,50	100,00
Renda Acumulada	0,43%	0,64%	6,12%	16,58%
Ganho de Capital Líq.	-7,09%	-14,75%	-51,54%	-76,01%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-6,67%	-14,15%	-47,37%	-66,52%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-61,98%	-61,75%	-47,50%	-26,07%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-6,7%	-14,1%	-45,4%	-59,4%
IFIX	-0,5%	-2,0%	2,5%	3,4%
% do IFIX	-	-	-	-

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

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



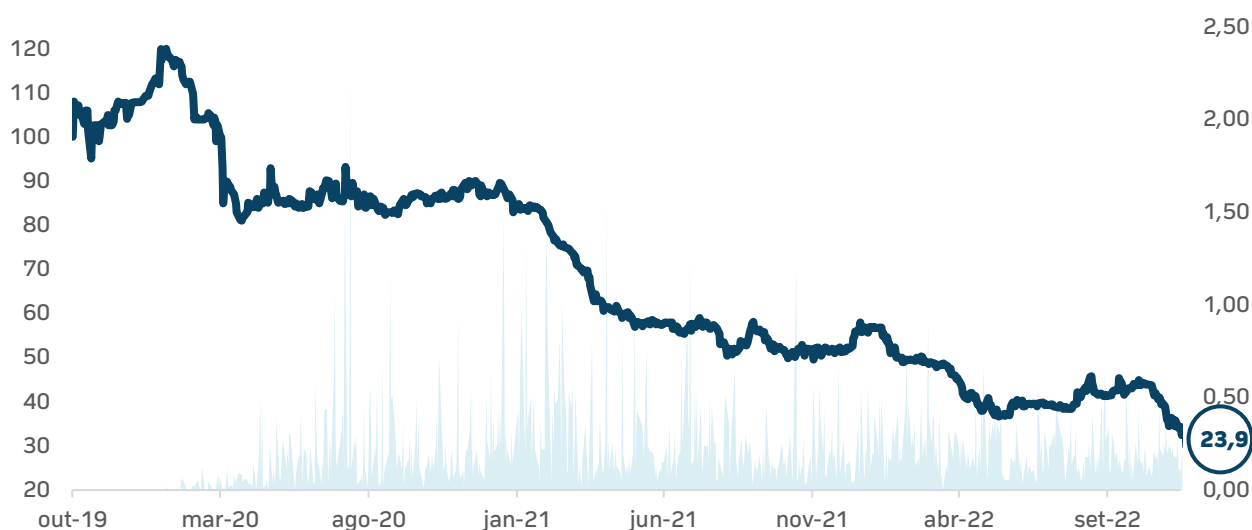
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 23,99, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 90,66 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 90,11. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	fev-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,25	5,49	44,97
Giro (em % do total de cotas)	3,60%	5,83%	32,6%

* 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 / Economática.



Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

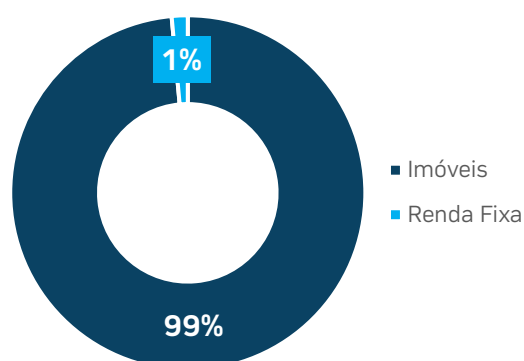
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2023 com 99% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 42,7 mil m² de área locável distribuídos em quatro empreendimentos: Rachid Saliba, Birmann 20, Morumbi e Alamedas.

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

CARTEIRA DE ATIVOS

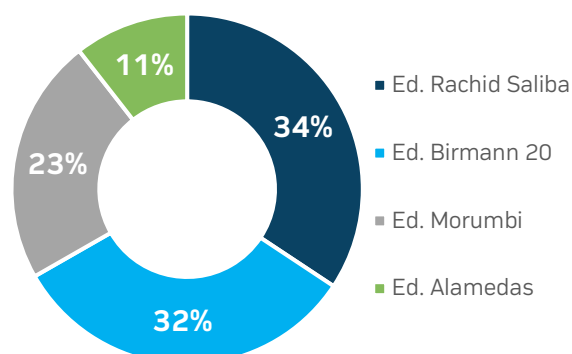
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

Imóvel	ABL m2	Ocupação m2	Ocupação % ABL	Custo (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	% Receita Imobiliária Contratada
Birmann 20	18.076	6.292	35%	129,4	125,4	3	15%
Alamedas	2.474	2.474	100%	37,7	40,8	1	17%
Morumbi	9.782	6.140	63%	39,9	34,9*	2	25%
Rachid Saliba	12.358	10.338	84%	133,6	132,7	8	44%
Total	42.690	25.244	59%	381,0	391,2	14	100%

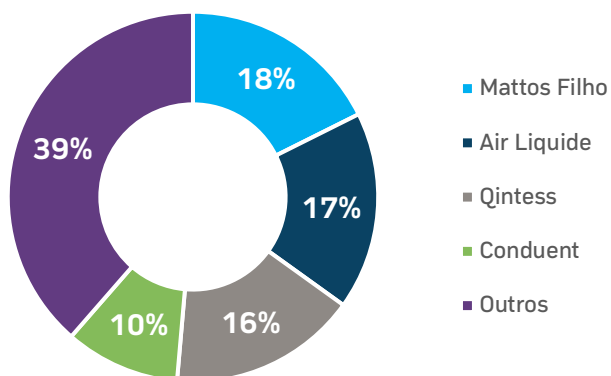
Fonte: Hedge.

*O valor Patrimonial do Ed. Morumbi considera o saldo devedor dos CRI.

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

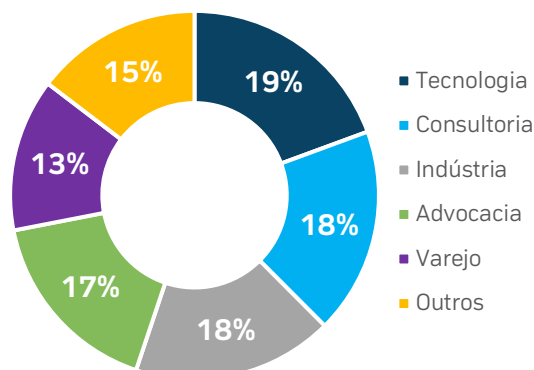
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

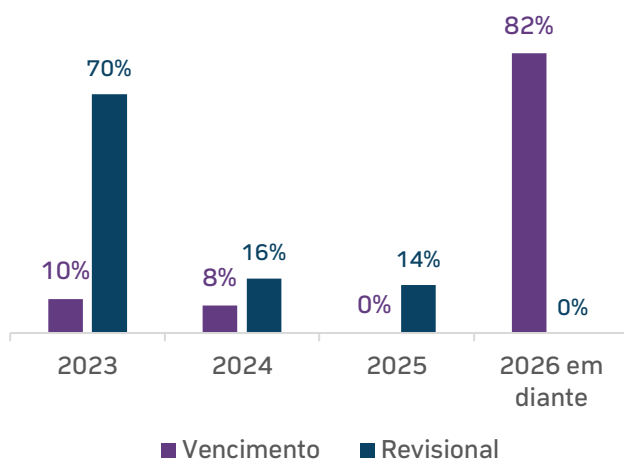


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO E REVISIONAL

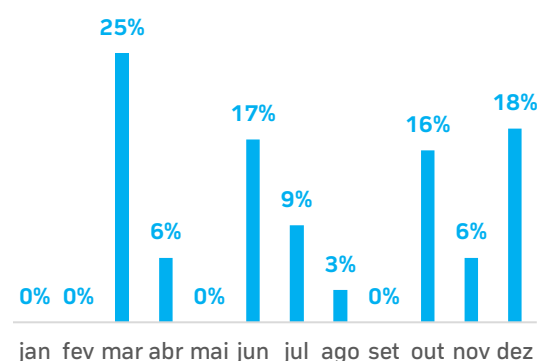
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

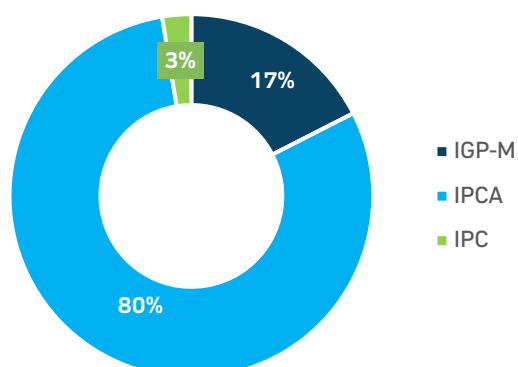
MÊS DE REAJUSTE

(% da Renda Imobiliária)



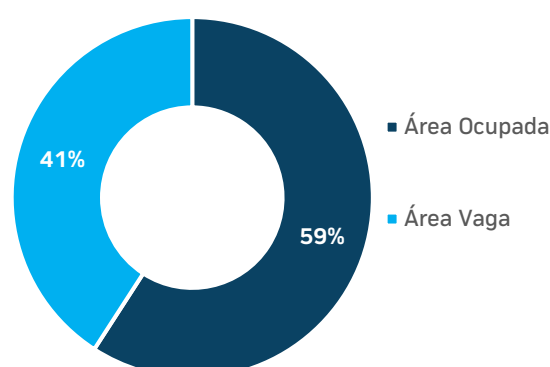
Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA (% da Renda Imobiliária)



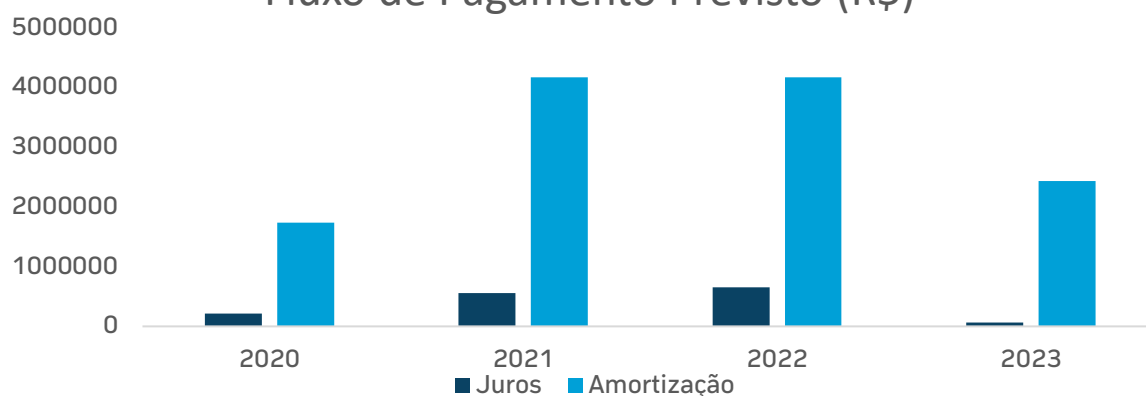
Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em julho de 2020 foi emitido um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em duas séries para o pagamento da aquisição do ativo Ed. Morumbi. Para a aquisição foi constituída uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), a HOFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., detentora da nua propriedade, enquanto o Fundo possui o direito real de superfície.

Série	287 ^a
Volume	R\$ 12.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
Taxa de Emissão	CDI + 2,60 % ao ano
Data de Emissão	23/07/2020
Prazo	36 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 1.743.555,88
Relação Dívida / PL	1%

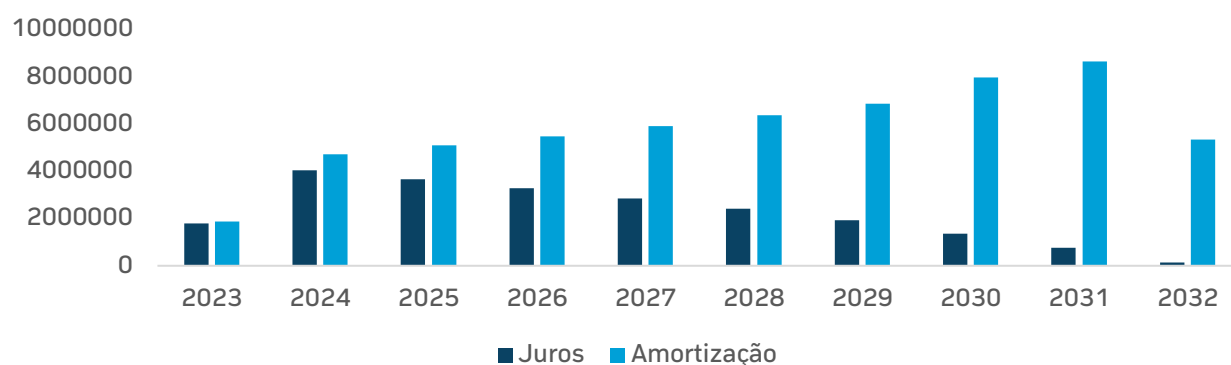
Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

Série	288 ^a
Volume	R\$ 38.250.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
Taxa de Emissão	IPCA + 7,70 % ao ano
Data de Emissão	23/07/2020
Prazo	144 meses
Carência	36 meses (de juros e amortização)
Saldo Devedor Atual	R\$ 57.007.424,39
Relação Dívida / PL	16%

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

encargos condominiais referentes aos meses de agosto de 2022 a novembro de 2022, de modo que no fechamento de janeiro de 2023, a locatária acumulava um saldo devedor atualizado de R\$ 3,67 milhões, correspondente a R\$ 0,98 por cota do Fundo.

Em 24 de janeiro de 2023, o Fundo enviou Notificação Extrajudicial para a Columbia Investimentos & Participações, fiadora do contrato de locação, comunicando o inadimplemento por parte da Locatária. Conforme Fato Relevante publicado em 31 de janeiro de 2023, ocorreu o retorno da fiadora informando que a apólice emitida em 01/09/2022 foi cancelada em 05/09/2022, devido à não apresentação de documentos obrigatórios pela Locatária.

Neste sentido, o Fundo apresentou naquela data emenda à petição inicial da Ação de Despejo, com os ajustes pertinentes, entre os quais a inclusão do pedido de despejo liminar.

Em 15 de fevereiro de 2023 foi proferida decisão que deferiu a medida liminar e determinou o despejo da Locatária mediante a prestação de caução por parte do Fundo correspondente ao valor de três aluguéis.

Porém, conforme Fato Relevante publicado 06 de março de 2023, Fundo firmou, em 3 de março de 2023, com a Resource Tecnologia TI (Qintess), Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação no qual se estabeleceu, dentre outras condições:

a) o parcelamento para pagamento do saldo devedor ("Dívida") em oito parcelas, sendo: i) R\$ 563.751,05 (quinhentos e sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e um reais e cinco centavos) no ato da assinatura do Terceiro Aditamento e ii) o saldo, em duas parcelas de R\$ 155.991,56 (cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e noventa e um reais e cinquenta e seis centavos) cada, que deverão ser pagas em 15/03/2023 e 17/04/2023, respectivamente, e, as demais cinco parcelas, no valor de R\$ 349.853,94 (trezentos e quarenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e noventa e quatro centavos) cada, que deverão ser pagas no dia 15 dos meses subsequentes, sendo a primeira delas com vencimento em 15/05/2023. Todas as parcelas serão corrigidas diariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, desde 28/02/2023 até o seu efetivo pagamento;

b) Que em caso de inadimplemento, seja das parcelas da Dívida ou dos aluguéis ou encargos contratuais, conforme previsto no Contrato de Locação, que ultrapasse o último dia útil do mês de vencimento, o Contrato de Locação estará imediatamente rescindido, com incidência em dobro da multa por inadimplemento contratual referente à não apresentação de garantia, no caso de inadimplemento das parcelas da Dívida. Em caso de apresentação de garantia que atenda em sua integralidade os termos previstos no Contrato de Locação em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Terceiro Aditamento, a multa por inadimplemento contratual referente à não apresentação de garantia será extinta; e

c) Que a partir da assinatura do Terceiro Aditamento e quitação da primeira parcela da Dívida, o Fundo se comprometeu a solicitar a suspensão e arquivamento provisório, e até a integral quitação das parcelas da Dívida, da: i) Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedores Solventes, sob o nº de processo 1009901-63.2023.8.26.0100, a qual tramite na 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; e ii) da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, sob o nº de processo 1009893-86.2023.8.26.0100, a qual tramite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo ("Ações Judiciais").

A Locatária ocupa 3.747,24 metros quadrados, correspondente a cerca de 30,3% (trinta inteiros e três décimos por cento) da área locável do Edifício e 8,7% (oito inteiros e sete décimos por cento) da área locável total do Fundo.

Conforme informado, o Fundo recebeu o correspondente a R\$ 0,15 (quinze centavos) por cota referente ao pagamento da primeira parcela da Dívida, restando R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por cota para serem pagos conforme condições acima indicadas. Tais recebimentos serão incorporados aos rendimentos futuros a serem distribuídos pelo Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

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.



MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	REGIÃO CHUCRI ZAIDAN	ÁREA LOCÁVEL 9.782,00 m²
-------------------------------	-------------------------	-----------------------------

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

O Edifício Morumbi possui demandas importantes de melhorias na infraestrutura. Há desembolsos em andamento para correção parcial da impermeabilização da cobertura e substituição de capacitores do sistema elétrico.

Foi realizado investimento em um sistema de alarme perimetral e redefinido os moldes da operação do estacionamento. Há ainda outros temas em estudo, como a impermeabilização de outro trecho da cobertura, que apresenta infiltrações, benfeitorias necessárias no estacionamento e a no sistema de ar-condicionado. Sobre este último item, há dois chillers em operação e ambos apresentam dificuldades. Foi aprovado o retrofit de um destes equipamentos, de forma a proporcionar o conforto operacional necessário às locatárias presentes no edifício. Em paralelo, seguem em andamento os estudos para a substituição ou reforma do segundo chiller para a completa solução do problema.

LOCAÇÕES

Há uma demanda atualmente ativa para o Ed. Morumbi. O Fundo está evoluindo com soluções e custos para algumas questões técnicas que precisam ser endereçadas para que seja possível atender novas ocupações. Conforme mencionado em relatórios anteriores, a principal questão é sobre a situação do sistema de ar-condicionado, que não possui capacidade para atender de forma eficiente todo o empreendimento.

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.



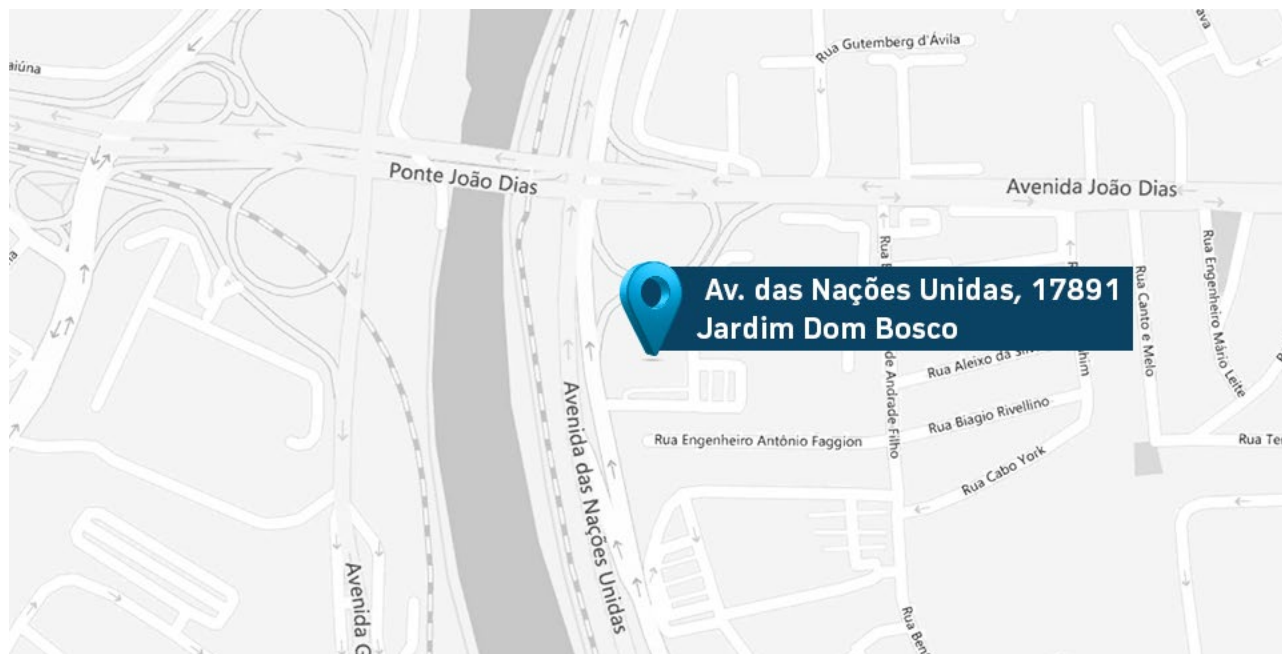
BIRMANN 20

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
JOÃO DIAS

ÁREA LOCÁVEL
18.075,85 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

O Birmann 20 é um edifício com quase trinta anos e, naturalmente, apresenta demandas significativas de investimento. Os problemas mais urgentes estão relacionados a infiltrações, tanto pela cobertura, quanto pelos caixilhos da fachada. A questão da cobertura está relacionada à instalação de equipamentos de ar-condicionado pelos locatários. Estamos conduzindo uma ação conjunta para viabilizar o bom desempenho dos equipamentos e proteger a área das intempéries. Há algumas opções de solução potencialmente mais econômicas e tão eficazes quanto realizar a impermeabilização de toda a área. Com relação à fachada, será necessário agregar profissionais especializados para estudar as alternativas de solução.

LOCAÇÕES

O Birmann 20 é hoje o ativo mais desafiador da carteira do Fundo. Sua baixa ocupação é reflexo das condições de mercado da região onde ele está localizado, onde há pouca demanda e os aluguéis estão sendo praticados em patamares bastante reduzidos. Atualmente o empreendimento segue sendo comercializado por consultoria especializada, porém não existem processos em andamento para ocupação das áreas vagas. Temos priorizado a aproximação com os atuais locatários com foco em um melhor entendimento em relação às perspectivas e, assim, permitir com que haja uma alta probabilidade de retenção.

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 fancoil na área privativa.
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 fancoills 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.



ALAMEDAS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
PAULISTA

ÁREA LOCÁVEL
2.474,00 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

O Edifício Alamedas originalmente era um prédio residencial, foi realizado um retrofit completo para adaptação ao uso corporativo, obra que modernizou sua fachada e suas instalações internas.

Recebemos do locatário uma lista de demandas técnicas que estão sendo endereçadas. Destacamos aqui a questão das estruturas metálicas das sacadas, as quais apresentam processos corrosivos já diagnosticados em relatório técnico contratado pela gestão anterior. Daremos andamento às cotações de recuperação das patologias identificadas. Há também questões relacionadas a infiltrações na cobertura e no estacionamento que serão aprofundadas para as devidas providências.

COMERCIALIZAÇÃO

Conforme Fato Relevante publicado em 30 de janeiro de 2023, foram finalizadas as assinaturas do Terceiro Aditivo ao Contrato de Locação cujo objeto é a totalidade do Edifício Alamedas, com a finalidade de estender a vigência do referido contrato pelo prazo adicional de 84 meses, com novo término em 19 de dezembro de 2029.

O Edifício Alamedas representa 5,76% da área locável do Fundo e o novo valor do aluguel é 6,85% superior ao valor praticado na data de encerramento do contrato, em 19 de dezembro de 2022. O Fundo contou com a assessoria da CBRE Consultoria do Brasil.

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





EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **16 de fevereiro de 2023**, 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento imobiliário administrados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

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