

Hedge Office Income FII

HOFC11



ABRIL 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	12
RACHID SALIBA	15
MORUMBI 8.200	19
BIRMANN 20	22
ALAMEDAS	25
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	29
DOCUMENTOS	30



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\$ 89,92****COTA DE MERCADO****R\$ 25,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 94,48 mi****QUANTIDADE DE COTISTAS****7.695****QUANTIDADE DE COTAS****3.779.001****ABL PRÓPRIA****42,07 mil m²****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

Em abril podemos dizer que os mercados tiveram um mês de reversão do quadro que vínhamos assistindo no primeiro trimestre, especialmente em relação ao mês de março. Parece que finalmente os ambientes, político e econômico começam a se desenhar com mais clareza, fazendo com que as expectativas dos agentes financeiros se tornem mais assertivas e próximas da performance esperada em relação à sucessão de fatos que têm se configurado.

A maior reação veio do IFIX com alta no mês de 3,52%, passando a acumular uma perda de apenas 0,31% no ano. O IBOVESPA também teve um comportamento positivo, subindo 2,50% em abril e acumulando uma queda de 4,83% no ano. O mercado de juros teve um pequeno fechamento de taxa nos vértices mais longos (jan/26 em diante), ficando praticamente inalterado nos vencimentos mais curtos. O dólar sofreu desvalorização de 1,62% em relação ao real e acumula queda de 5,55% em 2023.

A mudança de humor já veio com o anúncio do IPCA de março que recuou de 0,84% em fevereiro para 0,71%. Esse resultado era praticamente o piso das expectativas de mercado e trouxe a inflação acumulada em doze meses, de 5,60% em fevereiro, para 4,65% em março, ou seja, pela primeira vez desde fevereiro de 2021 a inflação ficou dentro do teto de tolerância da meta de inflação para 2023 que é de 4,75%. Na sequência tivemos a entrega do projeto do novo arcabouço fiscal para o Congresso. Como anunciado no fim de março, o texto prevê aumento de gastos em até 70% da variação das receitas do ano anterior, mas com crescimento real limitado entre 0,60% e 2,50%. Outros pontos relevantes do projeto de lei complementar são a fixação de um intervalo para a meta do resultado primário, prevendo um resultado ao redor de 1% de superavit primário para 2026, último ano de mandato do presidente Lula, com a ressalva que existirá um intervalo de tolerância de 0,25%. Existem várias críticas ao projeto do governo, principalmente por haver uma dependência grande de um aumento significativo de arrecadação para que a linha proposta se verifique, mas não resta dúvida que existe um movimento em direção a alguma disciplina fiscal. Não estamos tratando de um novo teto de gastos, mas sim da construção de um conjunto de regras que buscam colocar o governo dentro de um regime fiscal pré-determinado. A verdade é que o desafio de se arrecadar mais de R\$150 bilhões adicionais em 2023 para zerar o déficit primário é gigantesco, principalmente sem aumento de impostos, mas o governo deve conseguir nos Tribunais Superiores a exclusão dos benefícios relacionados ao ICMS da base de cálculo para a tributação federal (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSSLL) e com isso mostra ser realmente possível buscar recursos através da reoneração de certos setores da economia, como previsto. Portanto, pode ser que o novo arcabouço fiscal não consiga estabilizar em um primeiro momento a relação dívida/PIB, mas sem dúvidas deve contribuir para mantê-la sob controle.

Tivemos notícias positivas vindas da reunião do COPOM, que apesar da manutenção da taxa SELIC em 13,75%, adotou uma retórica mais amena, reconhecendo que existe algum esforço fiscal do governo e até elogiando alguns pontos da PEC. Da mesma forma, a reunião do FED, Banco Central americano, terminou com mais um aumento de 0,25% na taxa de juros dos EUA, mas sinalizou que devemos ter uma pausa a partir de agora para avaliação da reação da inflação americana ao forte aumento de juros promovido até aqui. Com isso o juro real brasileiro vai se mantendo bem acima das principais economias do mundo, abrindo espaço para o início de um ciclo de corte de juros pelo Banco Central do Brasil. Contribuem para a nossa visão em relação à necessidade de iniciarmos um período de relaxamento monetário promovido pelo Banco Central o fato de as commodities terem iniciado um ciclo de baixa, com queda expressiva de preços de grãos e carnes, por exemplo, além do petróleo que caiu em abril apesar do corte de produção patrocinado pela OPEP no início do mês passado. Reconhecemos que a inflação de serviços ainda se mantém resiliente, mas o impacto da atual taxa de juros já se manifesta e desacelera diversos setores da economia, como a indústria por exemplo.

Nossa leitura é que estamos em um momento de reversão dos principais indicadores e mercados. O comportamento em abril foi apenas o início de uma nova realidade que se avizinha. Devemos ter uma sequência de eventos que nos levará ao início dos cortes de juros já na reunião de agosto do COPOM. Em maio, devemos ter a aprovação pela Câmara do projeto de lei complementar do novo arcabouço fiscal. Em junho teremos a aprovação dessa lei no Senado Federal e, provavelmente, o Conselho Monetário Nacional deve decidir por uma revisão das metas de inflação para 2024 e 2025 e pelo estabelecimento da meta para 2026. Cabe aqui uma reflexão: o regime de metas de inflação teve início em 1999; nesses 24 anos tivemos a inflação efetiva do ano calendário abaixo de 4,00% apenas três vezes, em 2006 (3,14%), 2017 (2,95%) e 2018 (3,75%), sendo que a forte recessão do período 2014 a 2016 impactou definitivamente a inflação de 2017 e 2018. Indo adiante nessa



análise, o intervalo da meta, hoje em 1,50% foi de 2% em 15 anos e de 2,50% em três anos, por fim, a meta de 2024 foi definida em junho de 2021, portanto sob forte impacto da pandemia e antes da volta das tensões geopolíticas que vivemos hoje e que, sem dúvida, afetam preços, devido a um maior protecionismo e interrupção de cadeias produtivas. Por último, para não nos alongarmos muito, temos que lembrar que a economia brasileira é uma das mais indexadas do mundo, sendo que salários e aluguéis têm reajustes quase automáticos pela inflação passada, o que sempre dificulta a queda dos preços captada pelos índices de inflação. Nossa expectativa é que tenhamos a meta de 2024 alterada para algo ao redor de 4,0%, tornando necessário o início imediato do corte de juros. Alguns estudos nos mostram que a manutenção dos juros no patamar de 13,75% até o fim de 2024 nos levaria a uma inflação muito próxima ou até abaixo dos 3,0%, meta atual para 2024. Já na hipótese de seguirmos um ritmo de cortes semelhante àquele previsto na pesquisa FOCUS do BACEN teríamos uma inflação ao redor de 3,75%. A verdade é que o ganho em termos de melhora no índice de inflação é mínimo e a contrapartida desse cenário deve ser assistirmos um quadro recessivo se instalando e agravando uma situação que já não está boa, como indicam dados recentes, como aqueles que mostram que hoje o país já vive um momento de inadimplência recorde com 43,40% dos brasileiros com mais de 18 anos tendo deixado de pagar dívidas. Não podemos descartar também um aumento da banda ou ainda a flexibilização do prazo da meta para um período diferente do ano calendário. Se precisamos de um aumento de arrecadação para cumprir as metas previstas pela PEC do arcabouço, seguramente não será promovendo uma recessão que conseguiremos esse resultado. Gostaríamos de trazer aqui ([link](#)) a opinião do ilustre economista Fábio Giambiagi, em artigo publicado em 05 de maio passado no jornal O Estado de São Paulo, que nos traz uma visão muito rica sobre esse assunto para dividir com vocês.

Finalizando, acreditamos que os mercados de renda variável terão um comportamento bastante positivo ao longo dos próximos meses e que assistiremos a uma queda da SELIC entre 175 e 225 bps até o final do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,20 por cota referente ao mês de abril de 2023, considerando as 3.779.001 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de maio de 2023, aos detentores de cotas em 28 de abril de 2023.

Neste mês, o locatário Quintess realizou o pagamento da terceira parcela da confissão de dívida, conforme condições anteriormente divulgadas. O pagamento do aluguel e do condomínio, cujos vencimentos se deram em 15/04, foi realizado por meio da liquidação dos boletos bancários em 28/04, de forma que a compensação financeira e, conseqüentemente, o reconhecimento da receita a regime de caixa, se deu em 02/05, primeiro dia útil do mês subsequente, não impactando o fluxo de caixa e resultado do Fundo em abril, conforme apresentado abaixo.

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 contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. As tabelas abaixo demonstram o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HOFC11	abr/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal	
Receita Imobiliária	2.153.877	0,57	6.529.407	0,43	
Receitas de Locação	2.042.040	0,54	6.018.506	0,40	
Complemento de Renda	-	-	-	-	
Receitas de Áreas Comuns	111.837	0,03	510.901	0,03	
Outras Receitas	12.678	0,00	150.361	0,01	
Rendimento LCI	-	-	108.229	0,01	
Fundos de Renda Fixa	12.678	0,00	42.131	0,00	
Total de Receitas	2.166.555	0,57	6.679.768	0,44	
Total de Despesas	(677.717)	-	(3.132.765)	-	0,21
Despesas Operacionais	(125.514)	-	(621.095)	-	0,04
Despesas Imobiliárias	(552.203)	-	(2.511.670)	-	0,17
Resultado Operacional	1.488.838	0,39	3.547.003	0,23	
Resultado Total	1.488.838	0,39	3.547.003	0,23	
Rendimento HOFC	755.800	0,20	2.342.981	0,16	

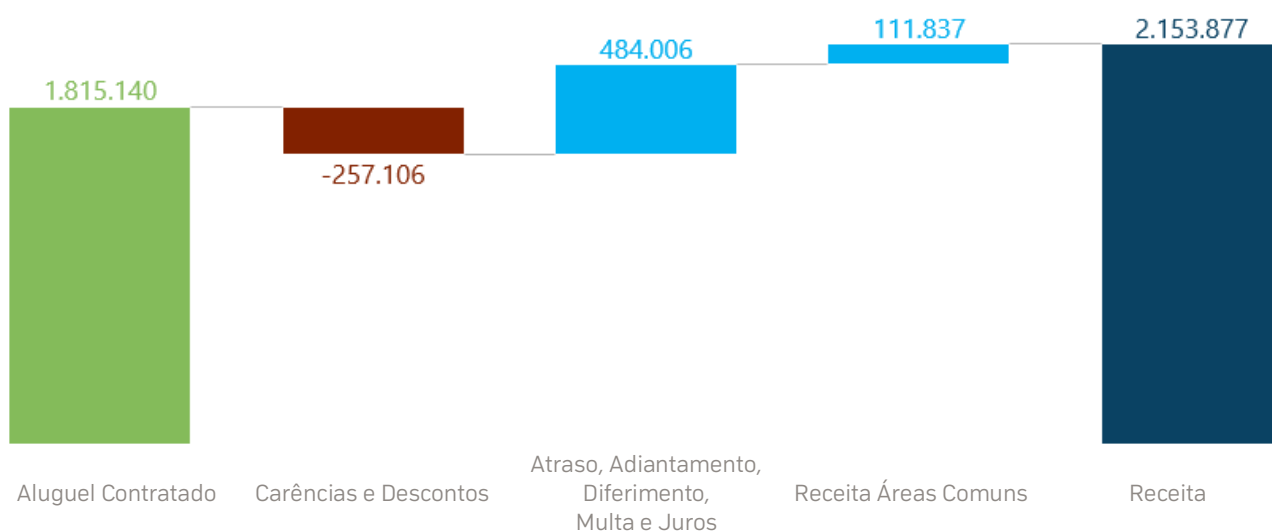
Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	2022	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Receitas de Locação	18.981.464	993.397	1.361.691	1.621.378	2.042.040
Complemento de Renda	1.822.451	-	-	-	-
Receitas de Áreas Comuns	1.464.290	184.691	123.741	90.632	111.837
Rendimento LCI	287.980	-	108.229	-	-
Fundo de Renda Fixa	240.037	6.627	4.959	17.867	12.678
Total de Receitas	22.796.221	1.184.715	1.598.620	1.729.878	2.166.555
Despesas do Fundo	(2.280.058)	(173.979)	(177.917)	(143.685)	(125.514)
Despesas Imobiliárias	(8.291.054)	(577.251)	(612.312)	(769.905)	(552.203)
Total de Despesas	(10.571.112)	(751.230)	(790.229)	(913.590)	(677.717)
Resultado Operacional	12.225.110	433.485	808.391	816.288	1.488.838
R\$/Cota	0,27	0,11	0,21	0,22	0,39
Rendimento Distribuído	11.979.433	415.690	415.690	755.800	755.800
R\$/Cota Médio	0,26	0,11	0,11	0,20	0,20

Fonte: Hedge Investments. 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. 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. 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. Fundo de Renda Fixa: rendimento líquido de impostos auferido pelo Fundo com as aplicações do caixa em fundos de renda fixa. Rendimento LCI: rendimento auferido pelo Fundo com as aplicações do caixa em LCI. 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. 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.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (ABRIL/23)

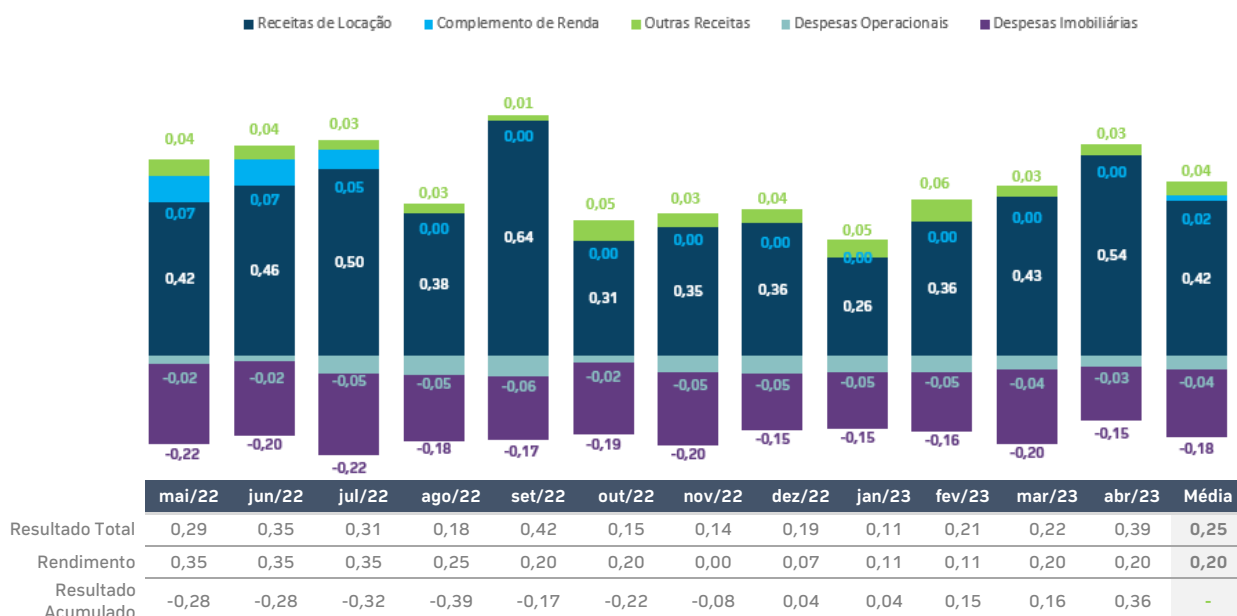


Fonte: Hedge.

O gráfico acima 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.

Em abril de 2023 foi quitado R\$ 494.514,71,93 referente a multa pela rescisão antecipada dos conjuntos 61 a 64 e 71 a 74 do Edifício Rachid Saliba.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)



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	2T23	3T23	4T23
Aluguéis Contratados	5.167.199	5.086.001	5.037.984
Descontos/Carências	(771.317)	(507.606)	(423.115)
Atrasos, Recuperações, Multas e Juros	1.194.223	1.049.562	-
Receitas de Áreas Comuns	336.898	337.591	337.591
Receita Financeira	40.832	204.713	199.970
Total de Receitas	5.967.835	6.170.261	5.152.430
Despesas do Fundo	(444.676)	(407.072)	(431.698)
Despesas Imobiliárias	(1.894.813)	(2.331.206)	(2.013.916)
Despesas Financeiras	-	(1.030.253)	(1.555.981)
Total de Despesas	(2.339.490)	(3.768.531)	(4.001.595)
Resultado Operacional	3.628.345	2.401.730	1.150.835
Rendimento Projetado	3.816.791	2.229.611	1.171.490
R\$/Cota Médio Mensal	0,34	0,20	0,10
Qintess - Dívida/Aluguel/Condomínio	(2.057.472)	(2.299.564)	(1.250.002)
Resultado Operacional Ajustado	1.570.873	102.166	(99.167)
Rendimento Projetado Ajustado	1.652.459	94.844	-
R\$/Cota Médio Mensal Ajustado	0,11	0,01	0,00

Fonte: Hedge.

O resultado adicional 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.

Assim sendo, o resultado potencial ao final de 2023 é de aproximadamente R\$ 0,52 por cota do Fundo, não levando-se em consideração:

- i) as despesas que serão necessárias para manutenção dos equipamentos e instalações dos edifícios, conforme evolução do diagnóstico técnico que segue em andamento;
- ii) a necessidade de caixa adicional para o Fundo fazer frente às suas obrigações contratadas.

Por fim, a rescisão do contrato de locação do Edifício Alamedas, comunicada em Fato Relevante dia 09 de maio, não deverá causar impacto nos rendimentos do Fundo no ano de 2023, visto os prazos de aviso prévio e penalidades pela rescisão. O aluguel, combinado com os custos de vacância do edifício, representam R\$ 0,10 por cota do Fundo. Antes mesmo da efetiva desocupação, os esforços para busca de um novo ocupante serão iniciados, com objetivo de minimizar os efeitos deste movimento no resultado do Fundo a partir de 2024.

DISPONIBILIDADE DE CAIXA

A tabela abaixo apresenta a disponibilidade de caixa do Fundo e sua evolução. 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 HOFC:** ativo de propriedade do Fundo que possui a nua 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	fev/23	mar/23	abr/23
Caixa + Fundo RF	875.450	1.966.208	2.064.863
Aporte SPE HOFC	(400.000)	(300.000)	(780.000)
Benfeitorias	(1.943)	(1.943)	(1.943)
Amortização LCI	1.100.000	-	-
Resultado Operacional	808.391	816.288	1.488.838
Pagamento de Rendimento	(415.690)	(415.690)	(755.800)
Caixa + Fundo RF	1.966.208	2.064.863	2.015.959
Posição LCIs	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Disponibilidade Total	5.366.208	5.464.863	5.415.959

Fonte: Hedge.

A tabela a seguir apresenta uma projeção da disponibilidade de caixa do Fundo até o final do segundo trimestre de 2024 e não leva em consideração a demanda de investimentos em benfeitorias e manutenções nos imóveis. 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. Desta forma, a equipe de gestão deu início a um processo de busca de potenciais interessados na aquisição de ativos de propriedade do Fundo, 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 de cotas no curto prazo.

Dentre os ativos de propriedade do Fundo, somente o Alamedas apresenta valor de avaliação superior ao custo de aquisição, além de ser o único sem situação de vacância nem de inadimplência. Em momento de mercado menos líquido, em função das elevadas taxas de juros e custo de oportunidade, negociações que envolvessem os demais ativos seriam de precificação mais difícil para o Fundo, de modo que privilegiamos, então, o Alamedas para apresentar a potenciais compradores e empresas de intermediação e consultoria imobiliária.

Neste sentido, conforme Fato Relevante divulgado em 16 de março, recebemos proposta para venda da totalidade do Alamedas, pelo valor de R\$ 42.175.000,00. Este valor é 3,37% superior ao valor contábil atual do Imóvel, conforme laudo de avaliação de dezembro de 2022. Contudo, com a rescisão do contrato de locação com o locatário do edifício, comunicada em 09 de maio, o proponente comprador optou por não seguir com as tratativas para aquisição do edifício. Neste sentido, o Fundo irá priorizar a busca por um novo ocupante para o imóvel para, oportunamente, buscar retomar as negociações para venda do imóvel ainda em 2023.

Disponibilidade de Caixa - Projeção	3T23	4T23	1S24	2S24
Caixa + Fundo RF	1.756.103	1.393.783	2.030.058	1.346.264
Aporte SPE HOFC	(350.000)	-	-	-
Amortização CRI IPCA+	(486.209)	(740.749)	(754.602)	(768.691)
Benfeitorias	-	-	-	-
Amortização LCI	1.700.000	1.700.000	-	-
Resultado Operacional	2.401.730	1.150.835	788.817	1.198.897
Pagamento de Rendimento	(3.627.841)	(1.473.810)	(718.010)	(1.058.120)
Caixa + Fundo RF	1.393.783	2.030.058	1.346.264	718.350
Posição LCIs	1.700.000	-	-	-
Disponibilidade Total	3.093.783	2.030.058	1.346.264	718.350

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%.

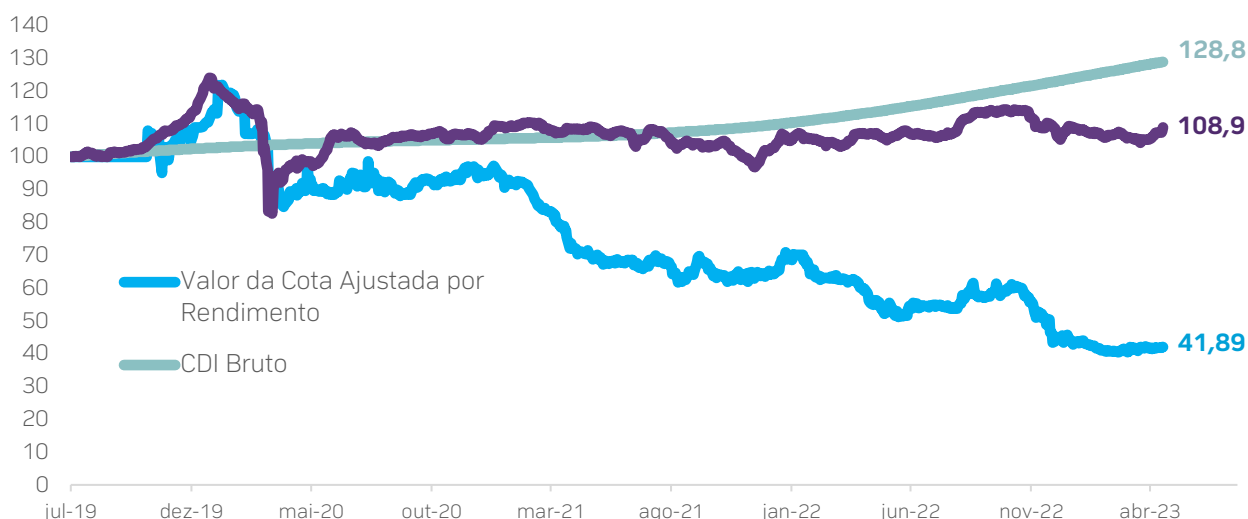
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	abr-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	25,34	28,14	41,98	100,00
Renda Acumulada	0,79%	1,74%	6,29%	16,89%
Ganho de Capital Líq.	-1,34%	-11,16%	-40,45%	-75,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,55%	-9,48%	-30,62%	-65,26%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-7,49%	-26,65%	-16,74%	-24,37%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,6%	-9,4%	-34,2%	-58,1%
IFIX	3,5%	-0,3%	1,6%	5,2%
% 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



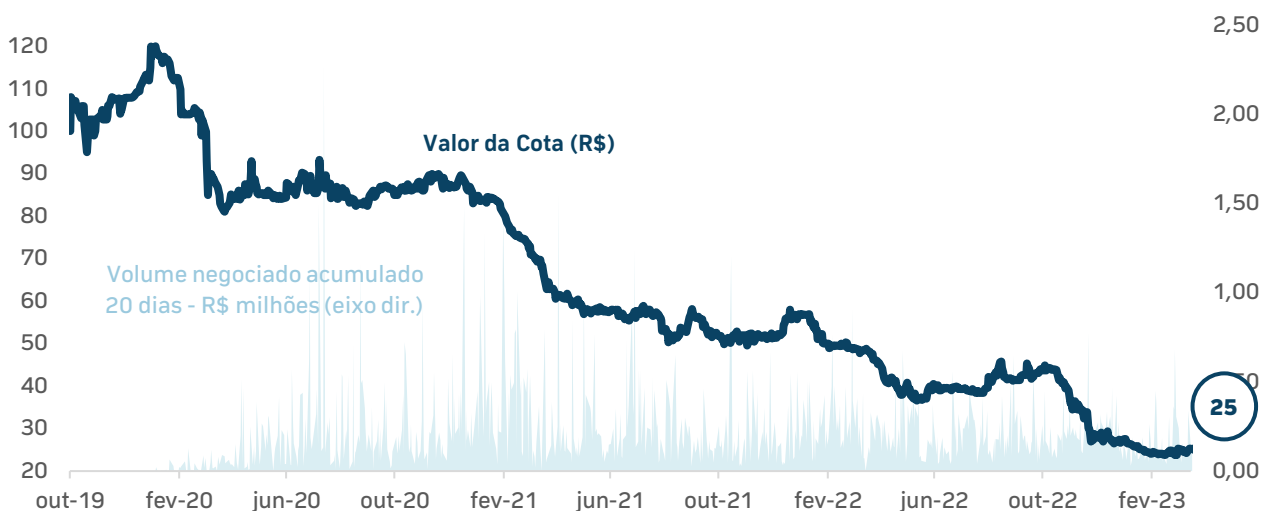
Fonte: Hedge / B3/Econômica.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 25,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 94,48 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 89,92. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	abr-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,08	8,94	41,05
Giro (em % do total de cotas)	1,15%	9,58%	32,0%

* 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.

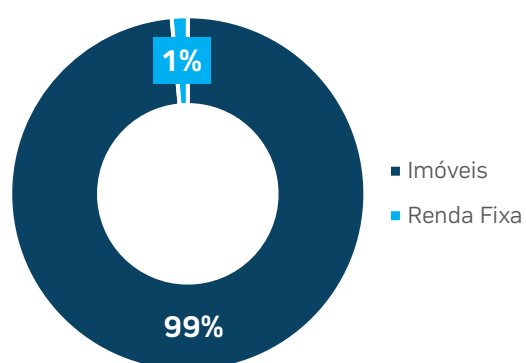
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês 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

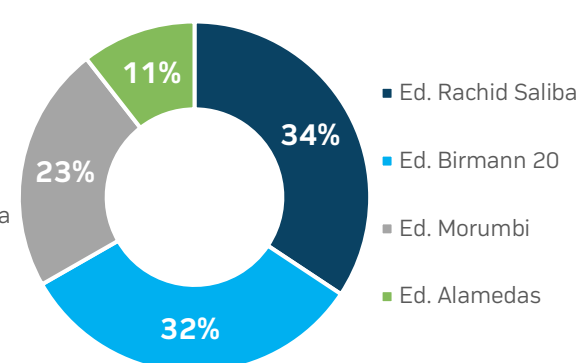
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

Em abril de 2023 houve a rescisão antecipada do contrato de locação dos conjuntos 61 a 64 e 71 a 74 do Edifício Rachid Saliba, que representa 3,9% da área total do Fundo.

Imóvel	Localização	ABL Ativos (m2)	Ocupação m2	Ocupação % ABL	Custo (R\$ MM)	Avaliação Dez.22 (R\$ MM)	Locatários	% Receita Imobiliária Contratada
Ed. Birmann 20	São Paulo-SP	18.076	6.292	35%	129,4	125	3	15%
Ed. Alamedas	São Paulo-SP	2.474	2.474	100%	37,7	41	1	19%
Ed. Morumbi	São Paulo-SP	9.782	6.140	63%	41,8	92	2	26%
Ed. Rachid Saliba	São Paulo-SP	12.358	8.691	70%	106,3	133	7	40%
Total		42.690	23.597	55%	315	391	13	100%

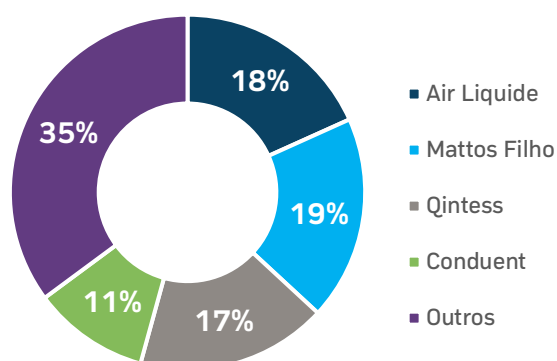
Fonte: Hedge.

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

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

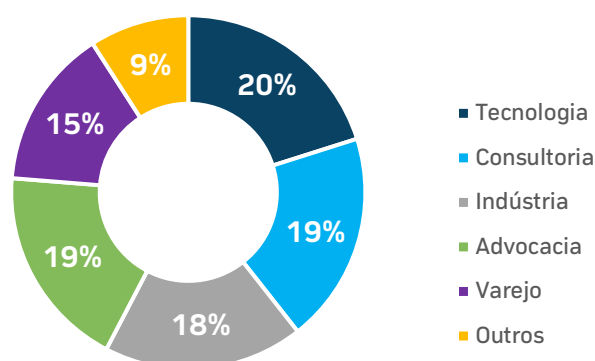
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

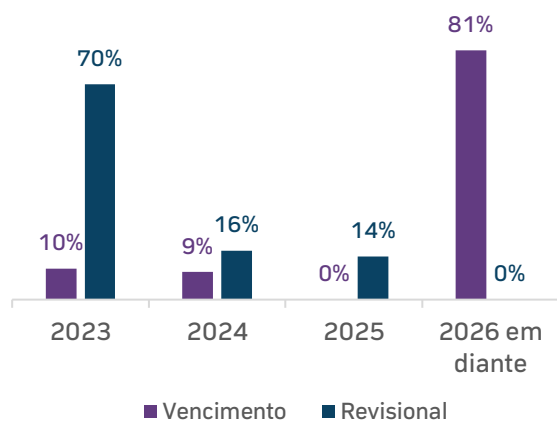


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO E REVISIONAL

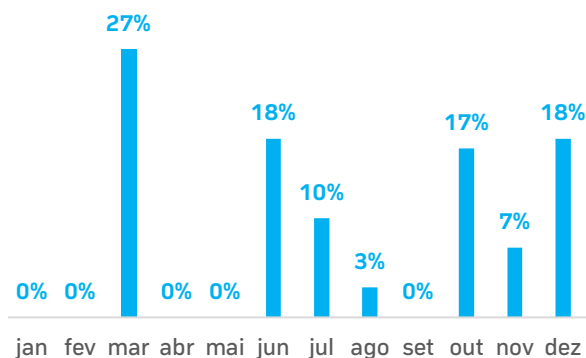
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

MÊS DE REAJUSTE

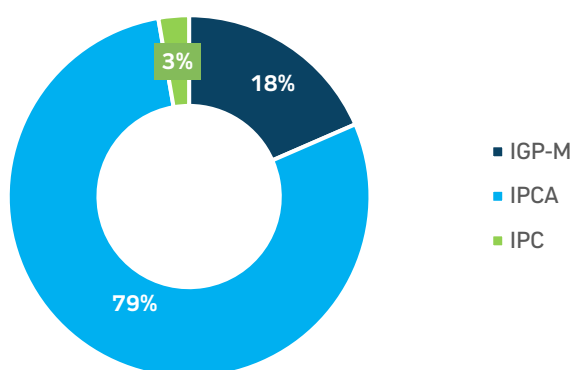
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE

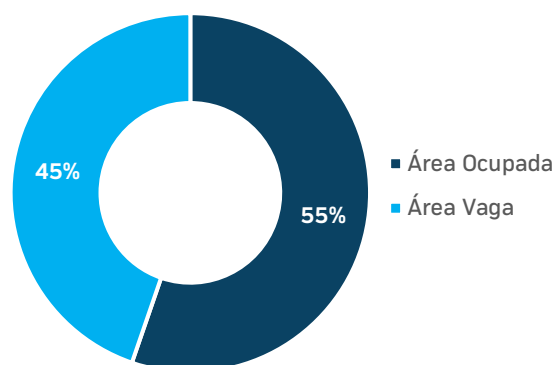
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA

(% da ABL)



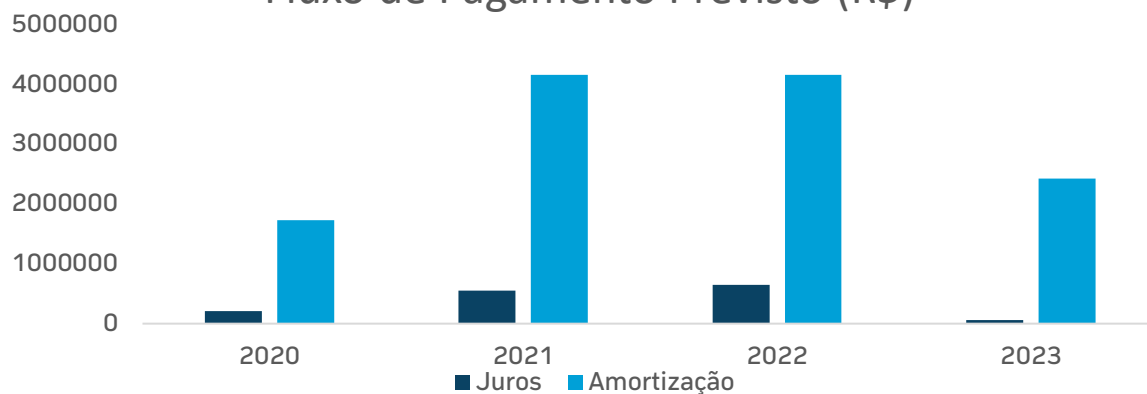
Fonte: Hedge.

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\$ 1.046.774,25
Relação Dívida / PL	0,4%

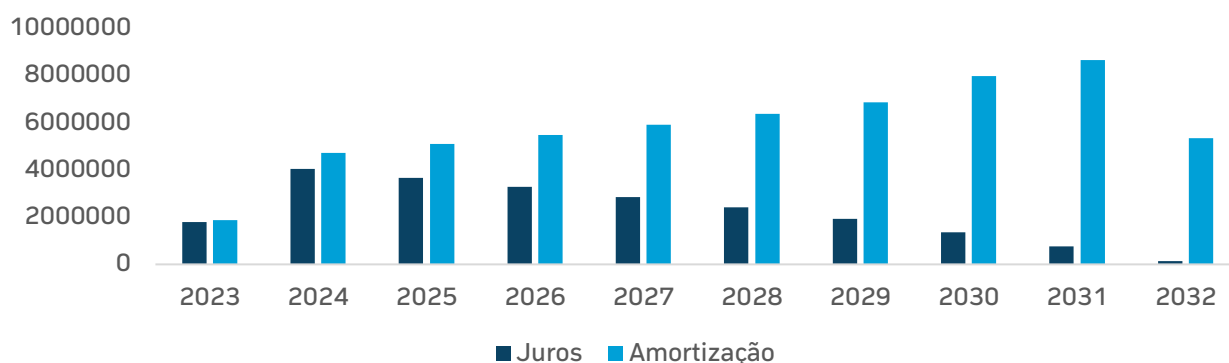
Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



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\$ 58.565.468,52
Relação Dívida / PL	17%

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

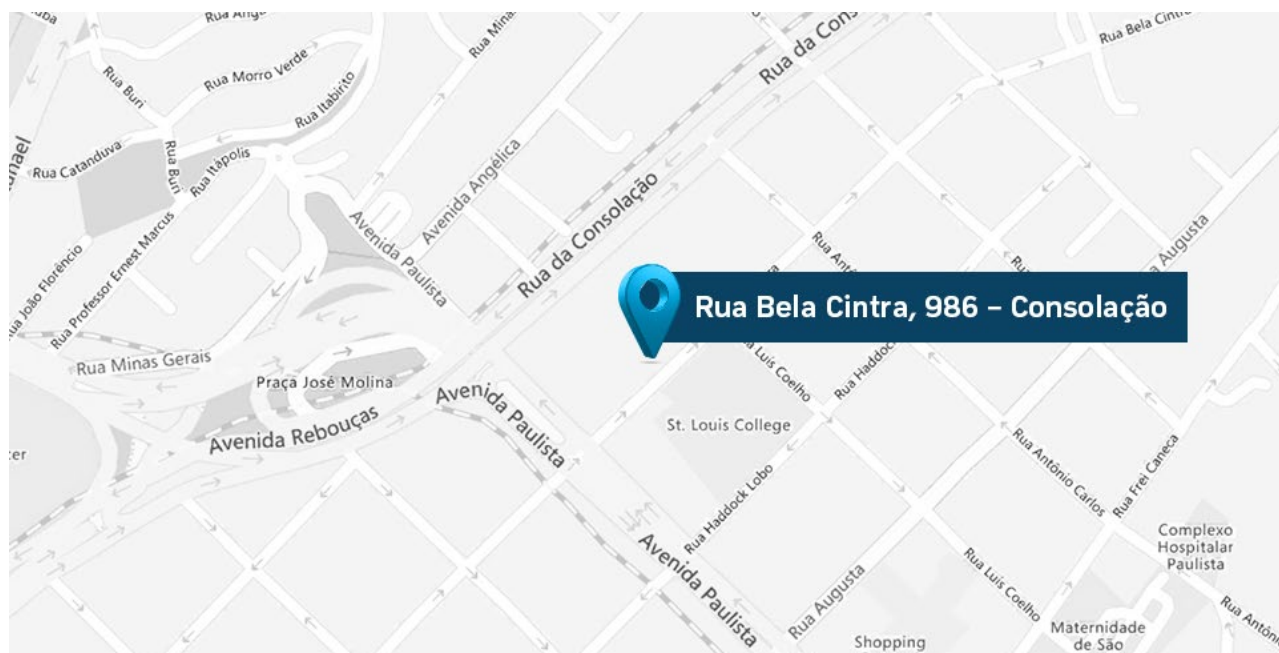
RACHID SALIBA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
PAULISTA

ÁREA LOCÁVEL
12.358,20 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

O Edifício Rachid Saliba foi construído em 1974 e apresenta boas condições operacionais, porém alguns de seus sistemas já se encontram no final de sua vida útil.

Em março foi recebido o relatório da auditoria técnica contratada pelo Fundo, que detalhou e explorou o encaminhamento de soluções para os problemas já levantados anteriormente pela gestão do Fundo em conjunto com a administração predial. A autoria técnica também trouxe alguns apontamentos novos e, com base na análise completa sobre o ativo, o Fundo revisou as prioridades para as ações a serem tomadas.

O sistema de ar-condicionado, por exemplo, é um item que está em constante observação. 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 médio prazo para um retrofit completo. Os estudos para esse retrofit já estão em andamento. O objetivo do Fundo é definir o sistema a ser implantado e seu respectivo custo nos próximos meses, a fim de definir na sequência o momento oportuno de implementação da obra.

Outro exemplo de demanda por retrofit são os caixilhos da fachada, cuja configuração de operacionalidade não condiz com escritórios corporativos modernos, desde a possibilidade de abertura das folhas, até a veneziana existente entre os vidros duplos. Além disso, as peças de reposição para manutenções estão em falta no mercado e há ocorrências significativas de infiltração. Com o parecer da auditoria técnica, entendeu-se que a resolução desse tema é prioritária. Neste trimestre o Fundo pretende conceituar e orçar uma solução definitiva.

A fachada ainda apresenta problemas de fissuras e outros pontos de infiltração, mapeados em laudo específico apresentado pelo condomínio. Tais questões não são críticas e serão tratadas pela manutenção do próprio condomínio.

Como já informado em relatórios anteriores, há ainda problemas com vazamentos decorrentes da idade das tubulações nos banheiros das áreas privativas. Foram contratados reparos pontuais para todas as ocorrências ativas. Em paralelo, estamos estudando e orçando possibilidades de solução de médio prazo para prevenir novos transtornos aos usuários.

Por fim, a auditoria técnica trouxe uma preocupação importante com a impermeabilização da cobertura, onde há uma grande área técnica. A estrutura nessa área já apresenta sinais importantes de corrosão, que demandam tratamento no curto prazo. O tema já foi endereçado pelo Fundo para orçamento.

LOCAÇÕES

No mês de janeiro, conforme Fato Relevante publicado em 30 de janeiro de 2023, o Fundo propôs Ação de Despejo e Ação de Execução em face da Resource Tecnologia TI (Qintess), locatária dos conjuntos nº 51 a 54, 111 a 114, 121 e 122, 131 a 134 e 141 a 144, maior ocupante do edifício com 3.747,24 m², correspondente a cerca de 30,3% da área locável do Edifício e 8,7% da área locável total do Fundo.

A propositura das Ações ocorreu em função do inadimplemento contratual, por parte da Locatária, dos aluguéis referentes à competência dos meses de novembro e dezembro de 2022, cujo vencimento se deu em 15 de dezembro de 2022 e 15 de janeiro de 2023, respectivamente, além da não realização do pagamento dos encargos condominiais do Edifício referentes aos meses de dezembro de 2022 e janeiro de 2023.

Ainda, em função de referido inadimplemento, foi declarado o vencimento antecipado da dívida confessada no segundo aditivo ao contrato de locação, firmado em 11 de novembro de 2022, em que se estabeleceu um parcelamento para pagamento dos aluguéis de competência de julho de 2022 a outubro de 2022, bem como dos 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, o 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, a 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.

Até o encerramento do mês de março de 2023, a locatária se encontrava adimplente com as obrigações de pagamento previstas no último aditivo firmado.

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.



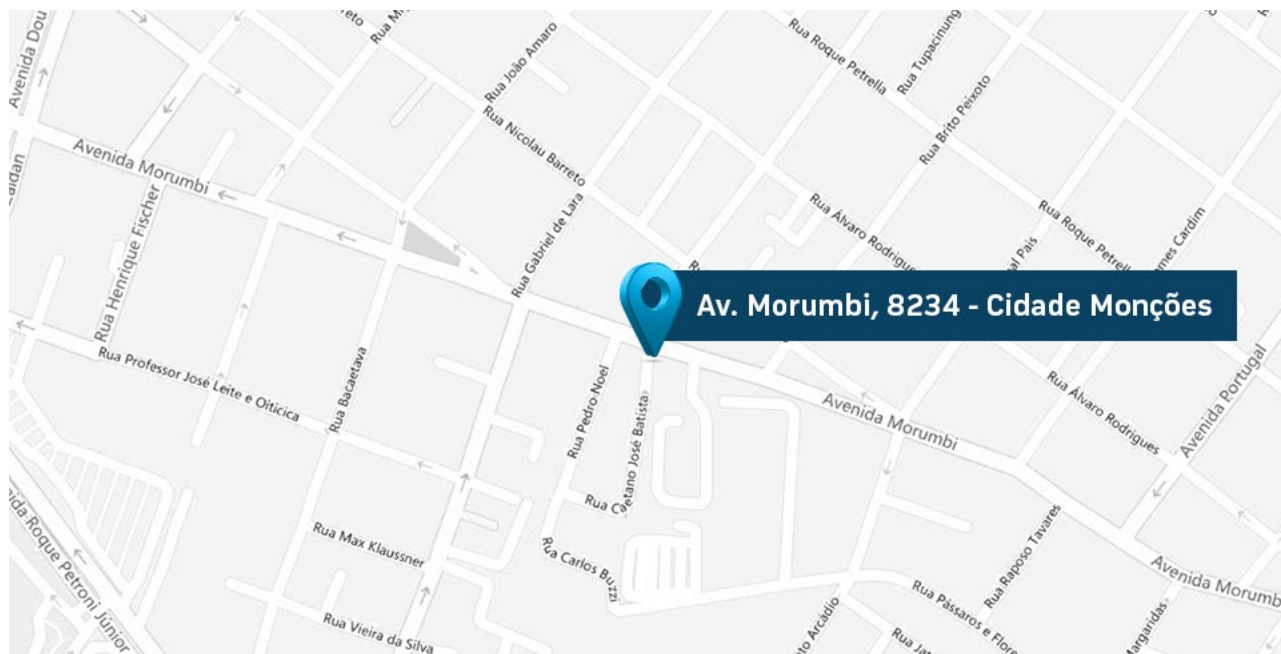
MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL
9.782,00 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

O Edifício Morumbi também passou por auditoria técnica, que confirmou e aprofundou as demandas de melhoria na infraestrutura identificadas pela gestão do Fundo.

O ar-condicionado é o tema com maior prioridade. Conforme informado em relatórios anteriores, 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. Tal retrofit já foi concluído e foram aferidos resultados satisfatórios, inclusive com melhoria de desempenho perceptível aos locatários. Em paralelo, seguem em andamento os estudos para a substituição ou reforma do segundo chiller para a completa solução do problema.

Ainda no quesito infraestrutura, o edifício apresenta problemas com quedas de energia. Foi realizada a substituição do banco de capacitores no ano passado, mas houve novas quedas com as chuvas intensas do primeiro trimestre de 2023. O sistema elétrico, incluindo geradores, passaram por avaliação de especialistas para definição dos próximos passos. Foi identificado que as controladoras dos geradores deverão passar por retrofit e que alguns disjuntores significativos dos quadros de energia na entrada do edifício deverão ser trocados. Os orçamentos para esses investimentos estão em negociação.

Outra questão importante é a impermeabilização da cobertura e do térreo, a fim de sanar vazamentos recorrentes nos pavimentos logo abaixo dos mesmos. A auditoria técnica chamou atenção também para a necessidade de tratamento da estrutura metálica de travamento da cobertura.

Com relação à operação, em março foi renovado o AVCB do edifício, com validade até março de 2026. Além disso, o Fundo viabilizou a abertura de um café no térreo do edifício. As obras estão em andamento sob responsabilidade do operador e o café deve abrir ao público em maio de 2023.

Por fim, o Fundo está concluindo as negociações para a entrada de um operador de estacionamento que realizará benfeitorias solicitadas pelos locatários, como a implantação de vaga elétrica, bicicletário e CFTV, além de melhorias operacionais para o dia a dia dos usuários.

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.



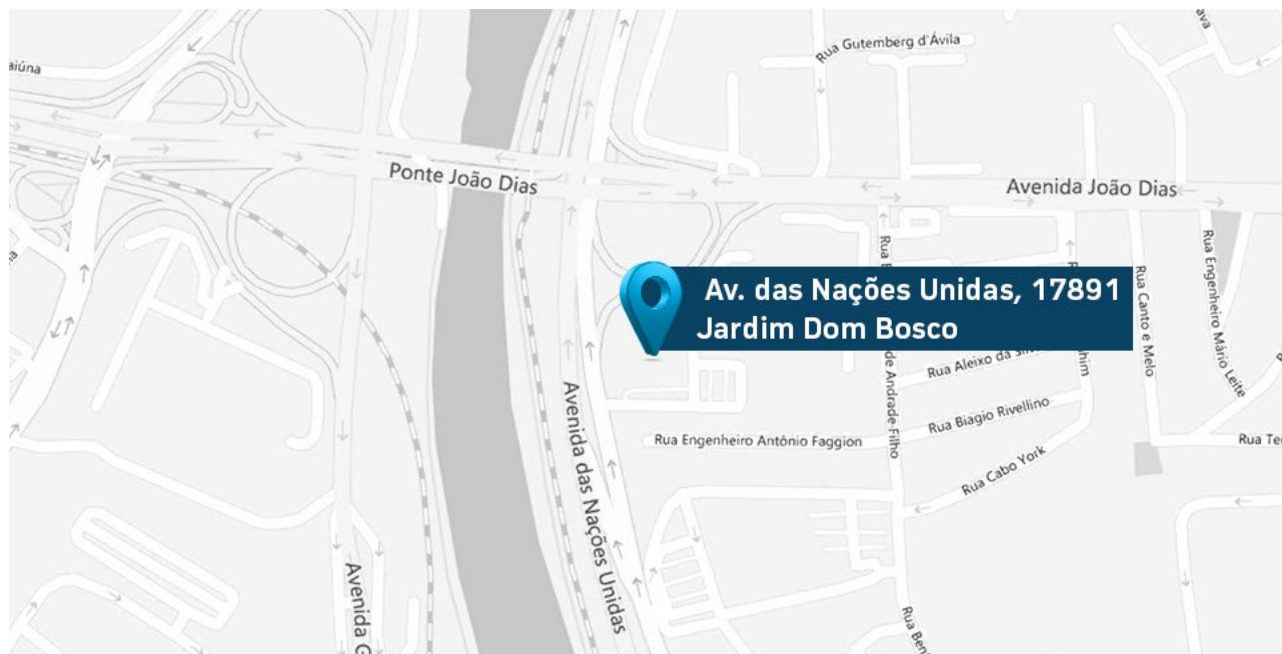
BIRMANN 20

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. Foi concluída a auditoria técnica em março, com apontamentos importantes a serem endereçados pelo Fundo nos próximos meses.

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, além de varandas com impermeabilização fora da vida útil. Para a cobertura, estamos conduzindo uma ação conjunta com o locatário 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 dessa área. As varandas, por outro lado, precisarão receber uma nova impermeabilização completa, o Fundo possui propostas com diferentes tecnologias em negociação.

Com relação à fachada, o condomínio apresentou um relatório com mapeamento das vedações a serem recompostas e respectivo orçamento para execução. O processo de concorrência está em andamento com quatro empresas. O Fundo está aprofundando o estudo da solução técnica para encaminhar a decisão.

Há também demandas relativas ao ar-condicionado, sistema hidráulico e sistema de combate a incêndio dos andares desocupados. Deverá ser feito um levantamento minucioso de cada pavimento para sanar as questões previamente à comercialização das lajes. Para o contrato de locação firmado pelo Fundo em setembro de 2022, foram encontradas surpresas em tais sistemas ao longo da obra executada pela locatária, gerando a necessidade de investimentos imediatos pelo Fundo para a regularização das pendências.

Com relação à operação, foi ampliado o horário do café existente no térreo e foi aprovado pelo Condomínio o retrofit do sistema de acesso ao edifício, ações que beneficiarão o dia a dia dos usuários.

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 é resultado de um retrofit completo para adaptação de uma edificação residencial para o uso corporativo. A obra modernizou a fachada, refez as instalações internas, criou um subsolo extra e adaptou totalmente as áreas internas dos pavimentos em um conceito “open space”.

O Fundo recebeu da locatária uma lista de demandas técnicas que já foram orçadas e estão em negociação. Destacamos aqui a questão das estruturas metálicas das sacadas, as quais apresentam processos corrosivos diagnosticados em relatório técnico contratado pela gestão anterior e orçados pela gestão atual. Há também apontamentos relacionados a infiltrações na cobertura, no térreo e no estacionamento.

COMERCIALIZAÇÃO

Conforme Fato Relevante publicado em 09 de maio de 2023, o Fundo recebeu notificação encaminhada pelo locatário, cujo objeto foi a formalização da intenção de rescisão do contrato de locação. A rescisão e a desmobilização do imóvel pelo Locatário ocorrerão em 90 (noventa) dias contados do recebimento da referida notificação.

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 **28 de abril de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Em **29 de março de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 28 de abril de 2023 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Em **16 de março 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, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, proposta para venda da totalidade do Condomínio Edifício Alamedas, localizado na cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.039, Jardim Paulista, CEP 01419-001, conforme descrito e caracterizado nas matrículas nº 195.098 a 195.105 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 42.175.000,00 (quarenta e dois milhões, cento e setenta e cinco mil reais), a ser pago à vista no ato da lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, com a transmissão da posse indireta sobre o Imóvel e transferência de todos os direitos relacionados à locação do Imóvel, o que deverá ocorrer até o dia 1º de julho de 2023, após superação de condições precedentes de praxe para transações desta natureza. O valor da proposta é 3,37% (três inteiros e trinta e sete centésimos por cento) superior ao valor contábil atual do Imóvel, conforme laudo de avaliação de dezembro de 2022. O Imóvel foi adquirido pelo Fundo em 20 de março de 2020. A operação gerará ao Fundo um resultado líquido de custos de R\$ 2.575.000,00 (dois milhões e quinhentos e setenta e cinco mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 0,67 (sessenta e sete centavos) por cota do Fundo.

Em **06 de março 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, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 30 e 31 de janeiro de 2023, referentes à propositura de Ações Judiciais, conforme abaixo definido, em face de RESOURCE TECNOLOGIA E INFORMÁTICA LTDA. ("Locatária") do Edifício Rachid Saliba ("Edifício"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, que o Fundo firmou, em 3 de março de 2023, com a Locatária, TERCEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS ("Terceiro Aditamento"), 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 do Fundo referente ao pagamento da primeira parcela da Dívida, restando R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) por cota do Fundo para serem pagos conforme condições acima indicadas. Tais recebimentos serão incorporados aos rendimentos futuros a serem distribuídos pelo Fundo, nos termos da regulamentação vigente. Informações adicionais e atualizações serão divulgadas de maneira uniforme ao mercado por meio dos relatórios gerenciais, comunicados ao mercado e/ou fatos relevantes complementares.

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 2022](#)[Informe Mensal](#)**Autorregulação
ANBIMA**

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