

Hedge Office Income FII

HOFC11



JUNHO 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\$ 89,33

COTA DE MERCADO

R\$ 23,30

VALOR DE MERCADO

R\$ 88,05 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

7.538

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

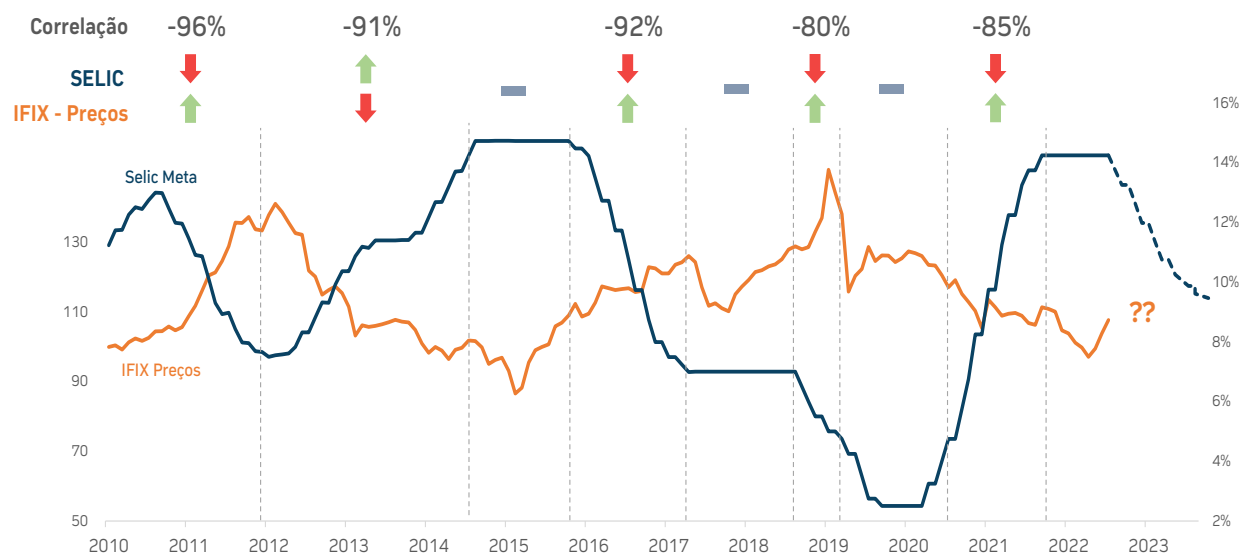
CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho tivemos a consolidação da melhora que o mercado já vinha apresentando desde abril. O mês transcorreu sem grandes incidentes do ponto de vista político, marcado pelo avanço da concertação em torno dos três temas econômicos que devem ser votados ainda esse mês ou no máximo na volta do recesso do Congresso Nacional que deve ocorrer na primeira semana de agosto. No momento em que escrevemos essa carta, o mais provável é a aprovação da reforma tributária ainda em julho, com a volta do voto de qualidade no CARF e a nova votação do arcabouço fiscal pela Câmara, após as alterações promovidas no Senado, só em agosto. Cabe ressaltar que todas essas negociações em torno da agenda econômica contaram com a participação dos setores organizados da sociedade, governadores e prefeitos e, muito embora o desenho final não contemple o desejo de todos, o espírito republicano das discussões contribuiu para a melhora do ambiente econômico.

No campo econômico tivemos boas notícias. Destacamos a última reunião do COPOM, em que o Banco Central do Brasil (BACEN) sinalizou pela primeira vez que o início do afrouxamento da política monetária deve começar já na próxima reunião, em agosto. As expectativas agora recaem sobre a magnitude desse primeiro corte, com o mercado dividido entre uma queda de 0,25% ou de 0,50%. Espaço para uma queda maior existe, porque as pressões inflacionárias parecem ter se acalmado e a expectativa do mercado, capturada pela pesquisa Focus do BACEN, já aponta para uma inflação ao redor de 5% para 2023 e abaixo de 4% para 2024. Acreditamos que essas previsões ainda sofrerão ajustes para baixo e vemos grande possibilidade de terminarmos 2023 e 2024 dentro da meta, respectivamente 3,25% e 3,00%, acrescida da banda de 1,50%. Outro ponto importante em junho foi a reunião do Conselho Monetário Nacional que confirmou a meta de inflação de 2024 e 2025 em 3,00% e estabeleceu esse mesmo nível como meta para 2026. Embora nós acreditássemos que havia espaço para um aumento da meta de inflação, por motivos aqui já apresentados nas nossas duas últimas cartas, a decisão veio de encontro com a ampla maioria das expectativas do mercado financeiro e contribuíram para uma forte queda das taxas de juros futuras e para a forte melhora que o mercado apresentou em junho.

Falando dos números do mês, tivemos expressiva alta do Ibovespa que fechou junho com alta de 9,00%, fechando o semestre com 7,61%. O IFIX teve alta de 4,71% e com isso encerrou o primeiro semestre em 10,05% de alta, liderado pelos fundos de tijolo, em especial o segmento de shoppings centers, que subiu 18,32%, após ter terminado 2022 também na liderança entre os diversos segmentos que compõe o IFIX, subindo 9,20%. Muito tem contribuído para essa melhora as expectativas mais positivas para o crescimento do PIB brasileiro em 2023, com alguns analistas já acreditando que podemos terminar o ano com um crescimento da economia ao redor de 2,50%. Tivemos também uma continuidade do movimento de valorização do real em relação ao dólar com a nossa moeda se valorizando 5,59% no mês e terminando o semestre com apreciação de 9,29%, a maior valorização semestral em sete anos. Os juros, como comentamos acima, apresentaram forte queda no mês de junho com os DI de janeiro 2025 e janeiro /2027 fechando o mês respectivamente em 10,77% e 10,14%, mais de 70 pontos base abaixo dos 11,48% e 10,91% de maio e bem abaixo dos fechamentos de 2022, em 12,66% e 12,61%.

Gostaríamos de destacar a excelente oportunidade de investimento para os mercados de renda variável, em especial o mercado de fundos de investimento imobiliário, que o início do ciclo de afrouxamento monetário que começara a ser promovido pelo BACEN a partir de agosto nos apresenta. No último ciclo de redução das taxas de juros, iniciado em 2016 e que levou os juros de 14,25% para 6,50% entre setembro de 2016 e março de 2018, e depois para 4,50% ao final de 2019, o IFIX apresentou uma valorização acumulada de 127%, muito superior aos 41% do CDI. O gráfico abaixo apresenta o comportamento da variação de preço, sem considerar dividendos, dos fundos que compuseram o IFIX em relação à taxa de juros desde 2010. Destaca ainda, na linha azul pontilhada, a trajetória esperada pelo mercado para as taxas de juros nos próximos meses, indicada pelos contratos futuros de DI.



Fonte: Hedge, Economática. Data Base: 30/06/2022.

Nossa expectativa é que teremos um segundo semestre muito positivo, com várias ofertas, tanto de ações como de fundos imobiliários, em um movimento de retomada da procura pelos investidores por uma maior exposição à renda variável, principalmente em virtude de um movimento expressivo de queda das taxas de juros que se avizinha. A verdade é que temos muitos desafios pela frente nesse começo de governo, mas até agora o cenário tem se mostrado mais favorável do que aquele previsto no começo de 2023 e os mercados vem reagindo de forma bastante positiva. Acreditamos que a pauta econômica deve estar resolvida ainda em agosto e com isso os mercados devem continuar apresentando uma performance bastante consistente. Como dizem os grafistas, estamos embarcados em um ciclo onde *the trend is a friend*, e, definitivamente, para a renda variável a tendência é de alta.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,50 por cota referente ao mês de junho de 2023, considerando as 3.779.001 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de julho de 2023, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2023.

Em junho, a Quintess quitou o pagamento da quarta parcela da confissão de dívida. Referente ao aluguel e condomínio cujos vencimentos se deram em 15/05, seus pagamentos foram efetuados em 05/07, acrescidos das devidas penalidades. O pagamento da quinta parcela da dívida, que venceu em 15/06, foi prorrogado para o dia 10/07, acrescidos de correção de multa.

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.

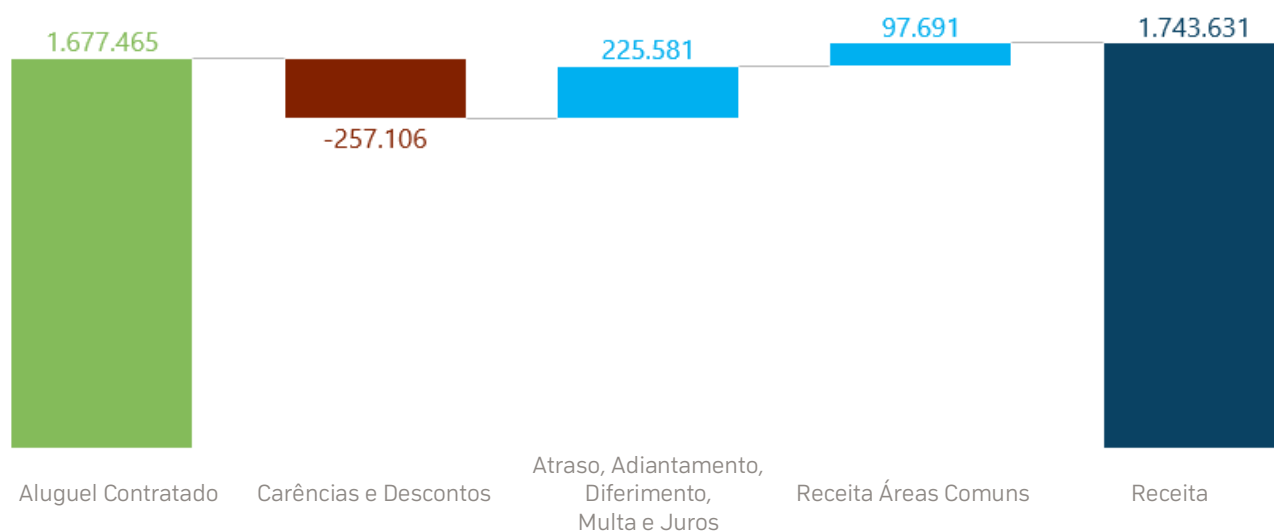
Resultado	jun/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.743.631	0,46	10.063.978	0,44
Receitas de Locação	1.645.940	0,44	9.348.541	0,41
Complemento de Renda	-	-	-	-
Receitas de Áreas Comuns	97.691	0,03	715.437	0,03
Outras Receitas	11.963	0,00	177.140	0,01
Rendimento LCI	-	-	108.229	0,00
Fundos de Renda Fixa	11.963	0,00	68.911	0,00
Total de Receitas	1.755.594	0,46	10.241.118	0,45
Total de Despesas	(813.390)	(0,22)	(4.990.930)	(0,22)
Despesas Operacionais	(117.961)	(0,03)	(896.974)	(0,04)
Despesas Imobiliárias	(695.429)	(0,18)	(4.093.956)	(0,18)
Resultado Operacional	942.204	0,25	5.250.189	0,23
Resultado Total	942.204	0,25	5.250.189	0,23
Rendimento HOFC	1.889.501	0,50	4.988.281	0,22

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	2022	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
Receitas de Locação	18.981.464	993.397	1.361.691	1.621.378	2.042.040	1.684.095	1.645.940
Complemento de Renda	1.822.451	-	-	-	-	-	-
Áreas Comuns	1.464.290	184.691	123.741	90.632	111.837	106.845	97.691
Rendimento LCI	287.980	-	108.229	-	-	-	-
Fundo de Renda Fixa	240.037	6.627	4.959	17.867	12.678	14.817	11.963
Total de Receitas	22.796.221	1.184.715	1.598.620	1.729.878	2.166.555	1.805.756	1.755.594
Despesas do Fundo	(2.280.058)	(173.979)	(177.917)	(143.685)	(125.514)	(157.917)	(117.961)
Despesas Imobiliárias	(8.291.054)	(577.251)	(612.312)	(769.905)	(552.203)	(886.857)	(695.429)
Total de Despesas	(10.571.112)	(751.230)	(790.229)	(913.590)	(677.717)	(1.044.774)	(813.390)
Resultado Operacional	12.225.110	433.485	808.391	816.288	1.488.838	760.982	942.204
R\$/Cota	0,27	0,11	0,21	0,22	0,39	0,20	0,25
Rendimento Distribuído	11.979.433	415.690	415.690	755.800	755.800	755.800	1.889.501
R\$/Cota Médio	0,26	0,11	0,11	0,20	0,20	0,20	0,50

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.

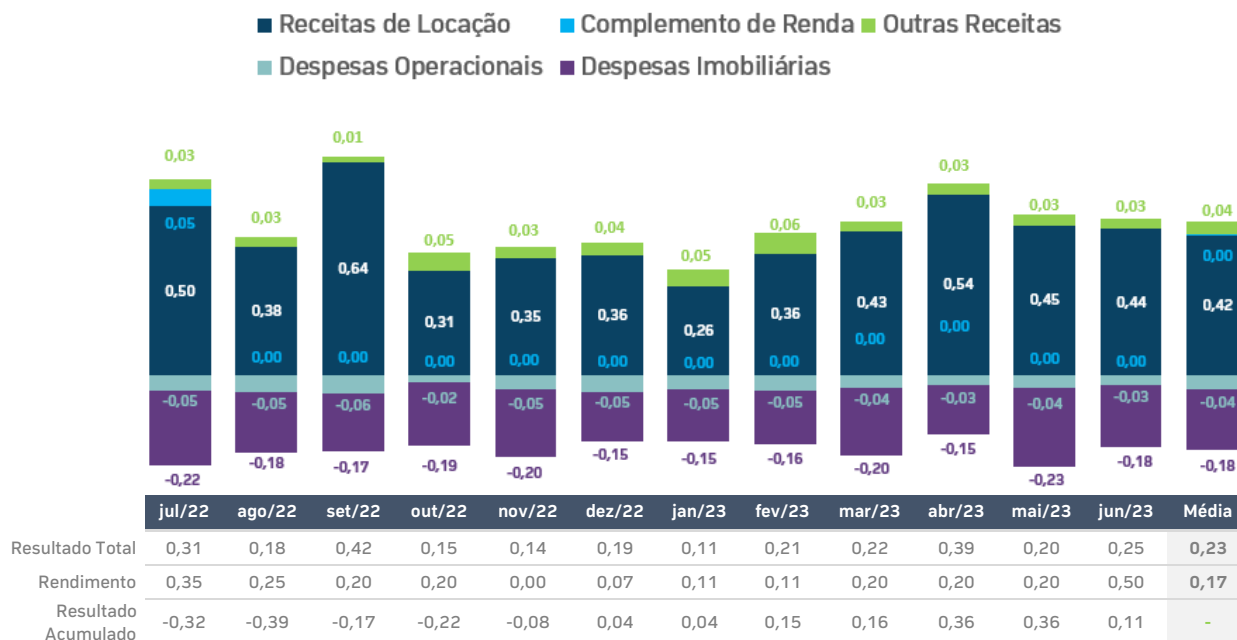
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JUNHO/23)



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.

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	3T23	4T23
Aluguéis Contratados	4.792.468	4.151.906
Descontos/Carências	(507.067)	(422.577)
Atrasos, Recuperações, Multas e Juros	2.322.008	-
Receitas de Áreas Comuns	373.591	373.591
Receita Financeira	121.959	240.458
Total de Receitas	7.102.959	4.343.378
Despesas do Fundo	(441.664)	(429.510)
Despesas Imobiliárias	(2.363.155)	(2.199.628)
Despesas Financeiras	(1.020.374)	(1.539.597)
Total de Despesas	(3.825.194)	(4.168.735)
Resultado Operacional	3.277.765	174.643
Rendimento Projetado	3.060.991	226.740
R\$/Cota Médio Mensal	0,27	0,02
Qintess - Dívida/Aluguel/Condomínio	(3.087.216)	(1.248.470)
Resultado Operacional Ajustado	190.549	(1.073.826)
Rendimento Projetado Ajustado	177.947	-
R\$/Cota Médio Mensal Ajustado	0,02	-

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	317.161	0,08
Área Vaga Rachid Saliba	380.930	0,10
Rescisões Comunicadas	362.015	0,10
Valor Total	1.863.763	0,49

Fonte: Hedge.

Assim sendo, o resultado potencial ao final de 2023 é de aproximadamente R\$ 0,51 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; nem
- ii) a necessidade de caixa adicional para o Fundo fazer frente às suas obrigações contratadas.

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 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	abr/23	mai/23	jun/23
Caixa + Fundo RF	2.064.863	1.725.446	1.728.685
Aporte SPE HOFC	(780.000)	-	(500.000)
Benfeitorias	(1.943)	(1.943)	(1.943)
Amortização LCI	-	-	-
Resultado Operacional	1.488.838	760.982	942.204
Pagamento de Rendimento	(755.800)	(755.800)	(755.800)
Caixa + Fundo RF	2.015.959	1.728.685	1.413.146
Posição LCIs	3.400.000	3.400.000	3.400.000
Disponibilidade Total	5.415.959	5.128.685	4.813.146

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	1.413.146	236.022	1.692.016	553.528
Aporte SPE HOFC	(310.000)	-	-	-
Amortização CRI IPCA+	(486.209)	(740.749)	(754.602)	(768.691)
Benfeitorias	-	-	-	-
Amortização LCI	1.000.000	2.400.000	-	-
Resultado Operacional	3.267.256	174.643	(232.726)	136.492
Pagamento de Rendimento	(4.648.171)	(377.900)	(151.160)	(75.580)
Caixa + Fundo RF	236.022	1.692.016	553.528	(154.251)
Posição LCIs	1.700.000	(700.000)	(700.000)	(700.000)
Disponibilidade Total	1.936.022	992.016	(146.472)	(854.251)

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%.

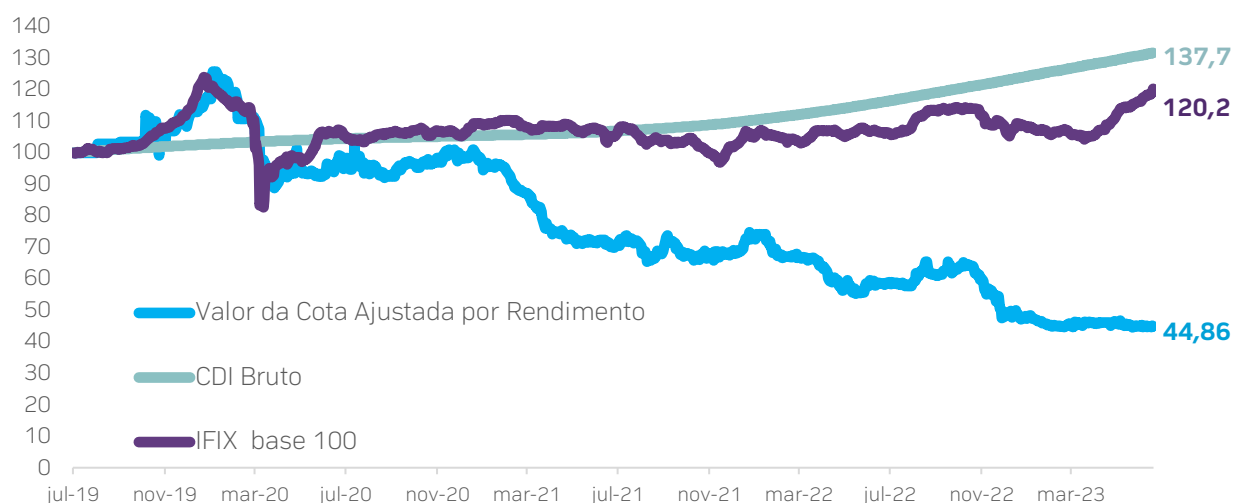
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de setembro de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	jun-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	23,86	28,14	39,59	100,00
Renda Acumulada	0,84%	3,16%	6,54%	21,56%
Ganho de Capital Líq.	-2,35%	-17,20%	-41,15%	-76,70%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,52%	-14,23%	-36,05%	-65,07%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-16,74%	-26,79%	-36,17%	-23,34%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-1,5%	-14,0%	-34,6%	-55,1%
IFIX	4,7%	10,1%	12,9%	16,2%
% 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/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 23,30, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 88,05 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 89,37. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	jun-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,96	13,60	37,20
Giro (em % do total de cotas)	2,22%	14,75%	31,4%

* 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.



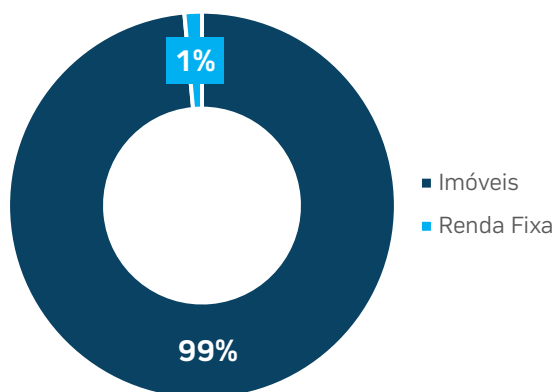
Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês 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.

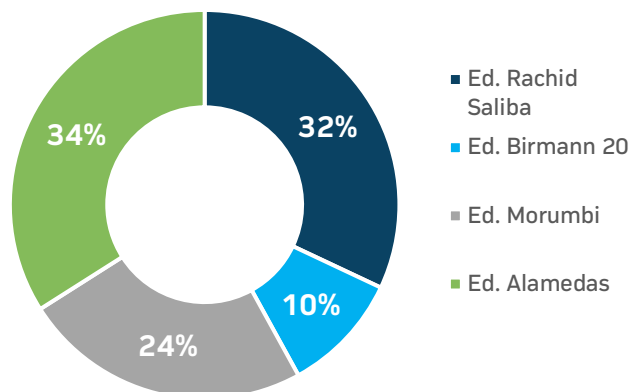
COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

CARTEIRA DE ATIVOS (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENHIMENTOS (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

Imóvel	Região	ABL Ativos (m2)	Ocupação m2	Ocupação % ABL	Custo (R\$ MM)	Avaliação Dez.22 (R\$ MM)	Locatários	% Receita Imobiliária Contratada
Ed. Birmann 20	Santo Amaro	18.076	6.292	35%	129,4	125,4	3	15%
Ed. Alamedas	Paulista	2.474	2.474	100%	37,7	40,8	1	18%
Ed. Morumbi	Chucrí Zaidan	9.782	6.140	63%	42,3	34,9*	2	26%
Ed. Rachid Saliba	Paulista	12.358	8.691	70%	133,6	132,7	7	40%
Total		42.690	23.597	55%	343	298,9	13	100%

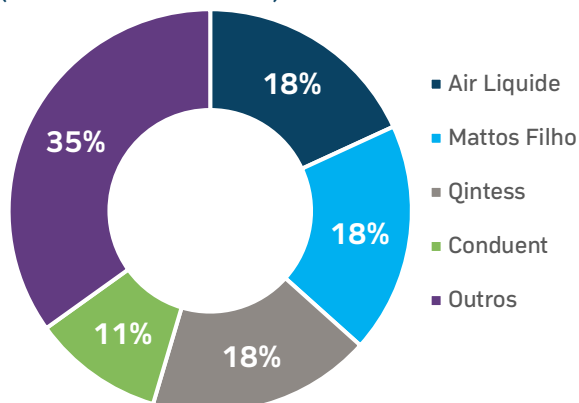
Fonte: Hedge.

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

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

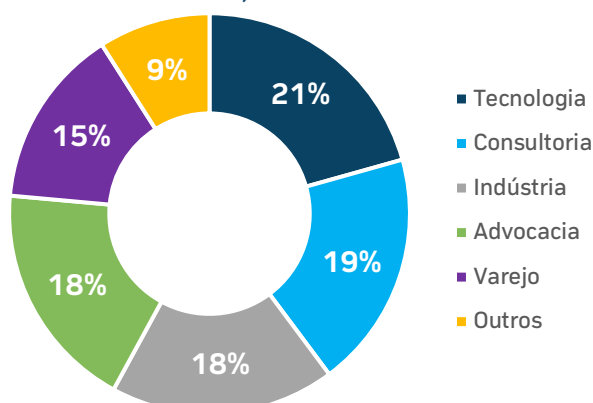
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

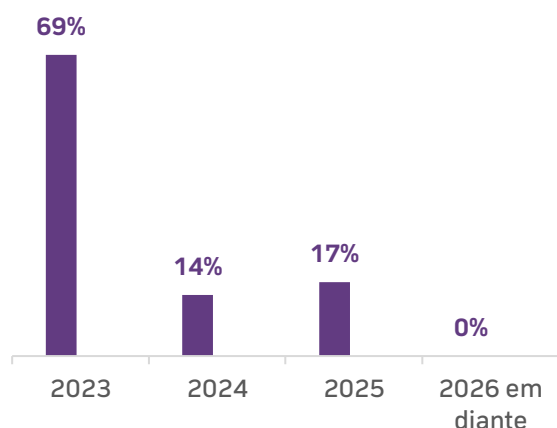


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

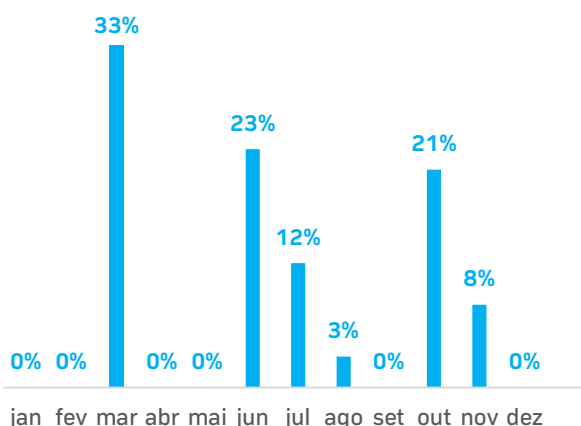
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

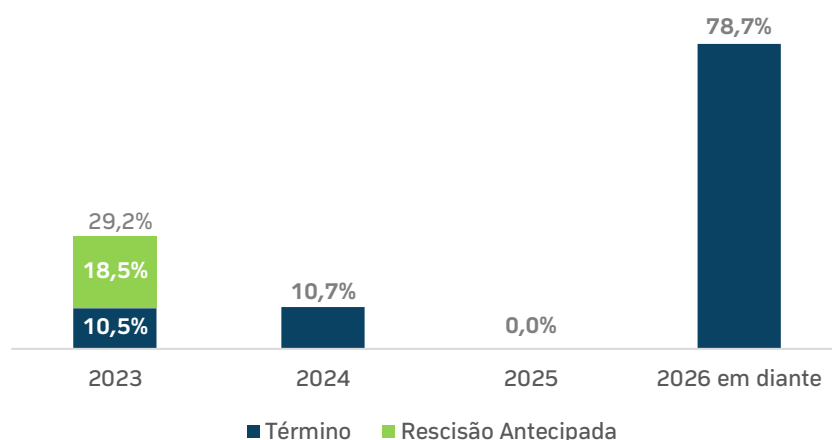
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

TÉRMINO DOS CONTRATOS

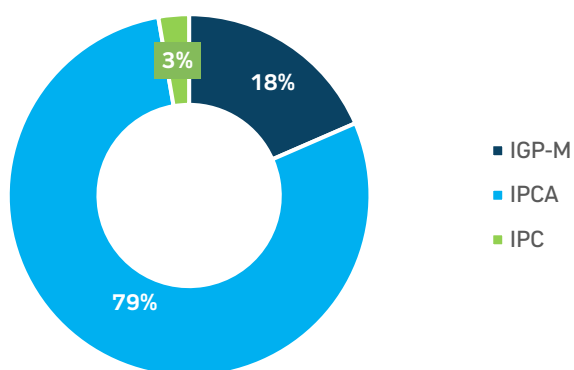
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE

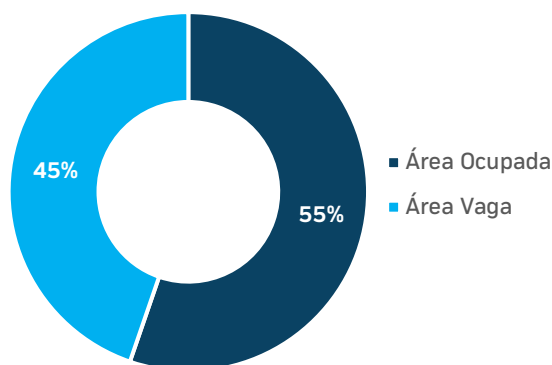
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base e índice de reajuste.

VACÂNCIA FÍSICA

(% da ABL)



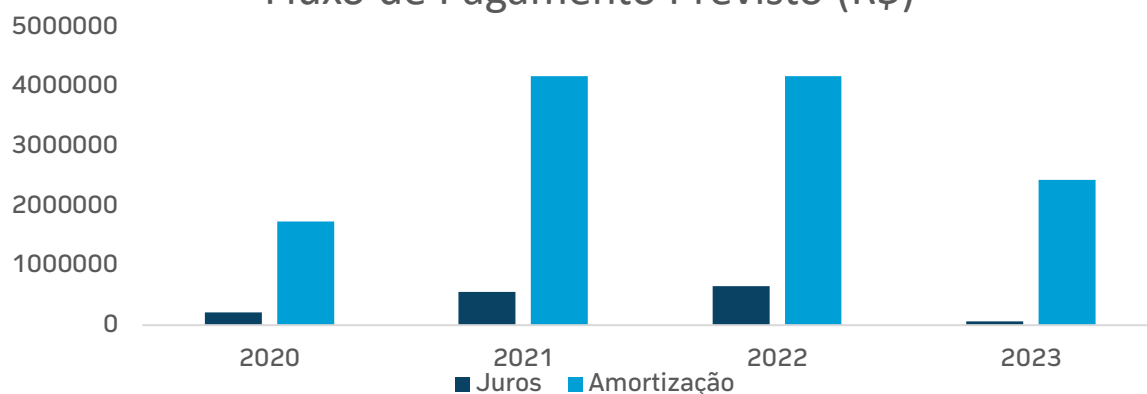
Fonte: Hedge.

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\$ 349.564,25
Relação Dívida / PL	0,10%

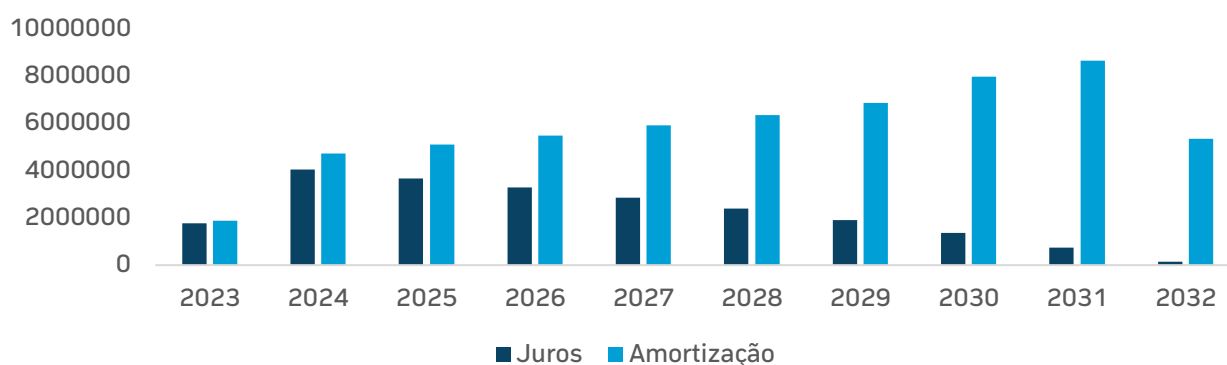
Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



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\$ 59.636.730,15
Relação Dívida / PL	18%

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

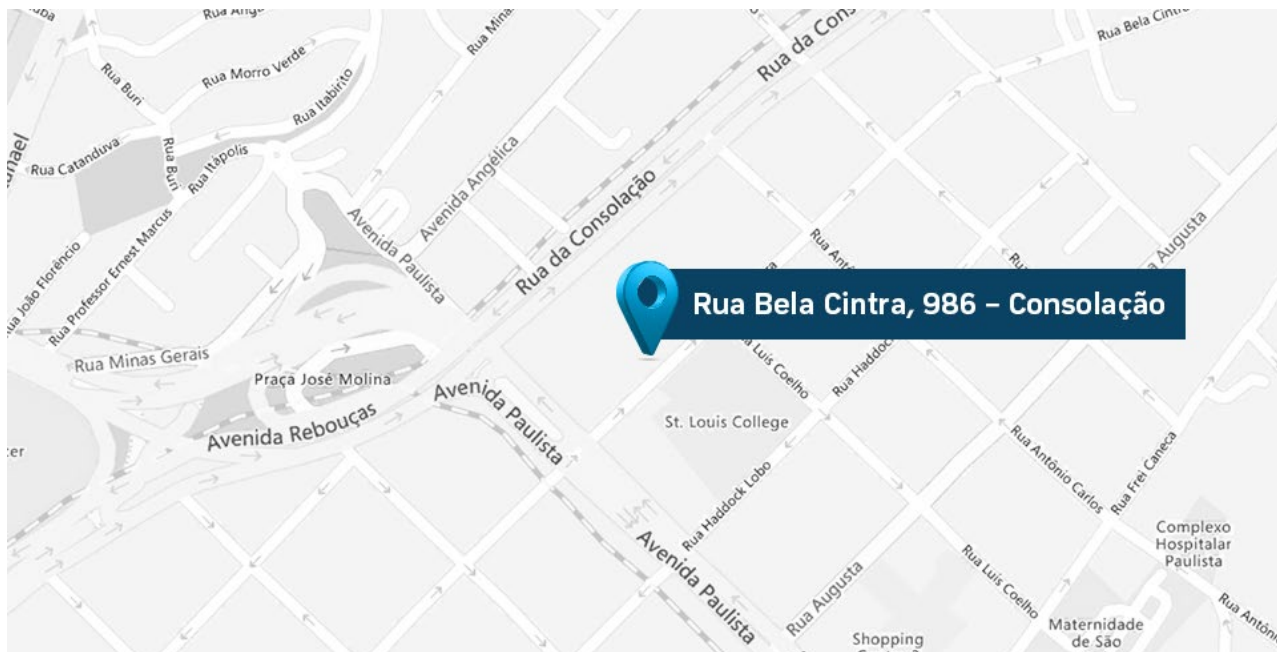
RACHID SALIBA

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.

O relatório da auditoria técnica contratada pelo Fundo, emitido em março de 2023, 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 elencou as prioridades das ações a serem tomadas.

A demanda mais relevante de investimento diz respeito aos 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. O Fundo iniciou estudos junto a fornecedores especializados em caixilhos, a fim de conceituar e orçar uma solução definitiva.

A reforma nos caixilhos está sendo abordada de forma paralela à manutenção da fachada em si, que já apresenta problemas de fissuras e outros pontos de infiltração, mapeados em laudo específico contratado pelo condomínio. Tais questões a respeito do sistema de fachada não são críticas e deverão ser tratadas pela manutenção do próprio condomínio, porém o Fundo está atento à interface entre a manutenção da fachada e a reforma completa dos caixilhos a fim de elaborar a melhor estratégia de investimento e buscar o menor impacto operacional possível.

O sistema de ar-condicionado também é um item 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 estão em andamento e considera-se realizar o investimento no formato B.O.T. (Build – Operate – Transfer). O Fundo está estudando as opções de sistema VRV ou VRF, seu respectivo custo e planejamento de obra, que deverá envolver as áreas internas dos conjuntos.

Como já informado em relatórios anteriores, há ainda problemas com vazamentos decorrentes da idade das tubulações nos banheiros das áreas privativas. Estão sendo finalizados os reparos pontuais para todas as ocorrências ativas. O Fundo monitora a situação de curto prazo e considera executar uma solução definitiva no médio a longo prazo, de forma a 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 de corrosão que demandam tratamento no médio prazo.

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.

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.



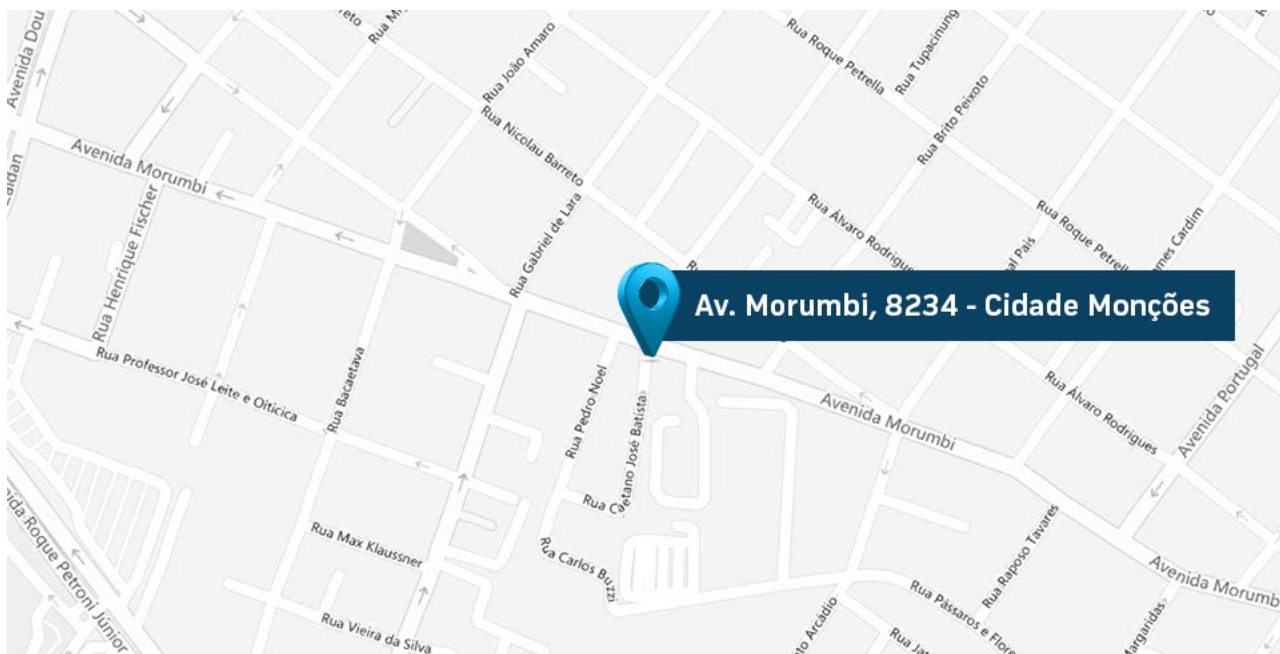
MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL
9.782,00 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

O Edifício Morumbi já possui mais de vinte anos de idade e demanda alguns investimentos devido à perda de vida útil de alguns sistemas. O relatório de auditoria técnica recebido em março 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. O Fundo aprovou o investimento para 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 e atendimento das demandas de locação.

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 foram concluídos e se encontram em estudo pelo Fundo.

Outra questão importante é a impermeabilização da cobertura e do térreo, a fim de sanar vazamentos recorrentes nos pavimentos logo abaixo dos mesmos, tal tema ainda não é crítico e permanece sob observação para resolução no médio prazo. A auditoria técnica ainda chamou atenção para a necessidade de tratamento da estrutura metálica de travamento da cobertura, o que se enquadrou no planejamento da manutenção do condomínio.

Com relação à operação, o Fundo viabilizou a abertura de um café no térreo do edifício. As obras foram executadas sob responsabilidade do operador e o café abriu ao público em maio de 2023, trazendo grande melhoria para o dia a dia das locatárias.

Por fim, o Fundo concluiu as negociações para a entrada de um operador de estacionamento a partir de junho. O novo operador está realizando benfeitorias solicitadas pelos locatários, como a implantação de vaga elétrica, bicicletário e CFTV, além de melhorias operacionais para o dia a dia dos usuários.

As receitas provenientes das novas operações de café e estacionamento, viabilizadas pelo Fundo neste último mês, permitirão que sejam feitas manutenções corretivas sem impacto ao caixa.

LOCAÇÕES

Há uma demanda atualmente ativa para o Ed. Morumbi, em fase de análise de minuta contratual. O Fundo evoluiu com soluções e custos para o sistema de ar-condicionado de modo a atender as novas ocupações. Esse tema está sendo endereçado comercialmente junto ao potencial locatário para que seja possível viabilizar as adequações necessárias no menor prazo e com um desembolso reduzido de recursos por parte do proprietário, dada a limitação de caixa do Fundo.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – MORUMBI 8200

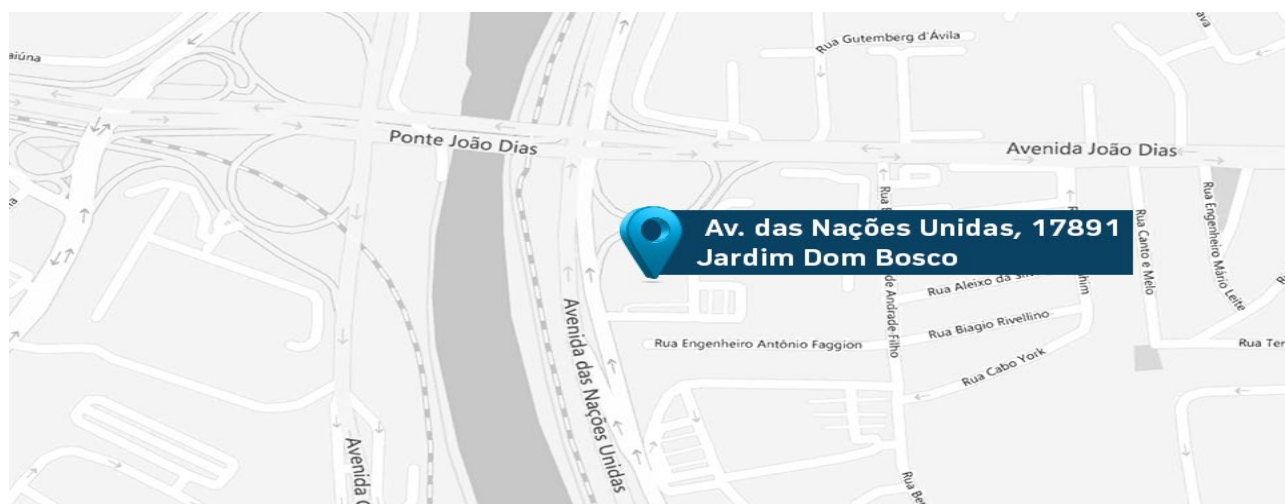
Fachada	Revestida parcialmente com vidro
Lobby de Entrada	Piso em mármore, porta automática, balcão em madeira
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,70m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama.
Energia	Energia Parcialmente migrada ao Mercado Livre
Piso 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 SANTO AMARO	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. O relatório de auditoria técnica recebido em março apresentou apontamentos importantes que estão sendo endereçados pelo Fundo. Os problemas mais urgentes estão relacionados a infiltrações, tanto pela cobertura do edifício e suas varandas descobertas, quanto pelos caixilhos da fachada.

A questão da cobertura está relacionada à instalação de equipamentos de ar-condicionado pelos locatários. O Fundo conduziu uma ação conjunta com a empresa responsável a fim de viabilizar o bom desempenho dos equipamentos e pretende refazer a impermeabilização da área após a conclusão dessas adequações.

As varandas, por sua vez, já contam com impermeabilização fora da vida útil. O Fundo concluiu um estudo que contemplou propostas de impermeabilização com diferentes tecnologias para buscar a viabilidade de reparo dessas áreas. Por fim, foi possível aprovar investimentos de forma faseada, sendo que as duas áreas mais relevantes, que afetam empresas locadas no edifício, já serão sanadas no próximo trimestre.

Com relação à fachada, o condomínio apresentou um relatório com mapeamento das vedações a serem recompostas e respectivo orçamento para execução. Os serviços foram contratados em maio com cronograma de execução entre junho e julho.

Assim como nos outros edifícios do Fundo, este também requer um investimento relevante no sistema de ar-condicionado. Neste caso, o Fundo estuda opções de retrofit no formato B.O.T. (Build – Operate - Transfer).

Há também demandas relativas ao 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, por exemplo, foram encontradas impropriedades em tais sistemas ao longo da obra executada pela locatária, gerando a necessidade de investimentos imediatos pelo Fundo para a regularização das pendências. Tais investimentos já foram concluídos e o locatário se encontra satisfeito, com operação normal.

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. Estuda-se no momento a reabertura do restaurante, que fechou durante a pandemia e ainda não retornou ao funcionamento.

Em maio o Fundo concluiu as negociações com o operador de estacionamento, contemplando a realização de melhorias importantes para a infraestrutura existente, como melhorias no sistema de CFTV, sinalização viária horizontal e vertical e modernização dos equipamentos de controle de acesso. A receita proveniente da recente negociação com o operador de estacionamento permitirá que sejam feitas manutenções corretivas sem impacto ao caixa.

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.

Assim como informado em relatórios anteriores, 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. Nesse sentido, concluímos a negociação para renovação de um contrato de locação que possui previsão de término em outubro deste ano, o processo está em fase de análise de minuta contratual.

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.



PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	REGIÃO PAULISTA	ÁREA LOCÁVEL 2.474,00 m²
-------------------------------	--------------------	-----------------------------

A map of a neighborhood in São Paulo, Brazil, showing a grid of streets. A blue location pin is placed on Alameda Santos, with a dark blue banner overlaying the map that reads "Alameda Santos, 1039 - Bela Vista". The map includes labels for various streets such as Avenida Nove de Julho, Avenida Paulista, and Alameda Santos, as well as landmarks like Colégio Dante Alighieri and Praça Alexandre de Gusmão.

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 **29 de junho 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, c/jto 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 a equivalência patrimonial de ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em valor 1,16% inferior ao atual valor de referido ativo, o que representa uma variação negativa de 0,20% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **10 de maio 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, c/jto 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, notificação de desistência de interesse de aquisição 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"), por parte do proponente comprador referido no Fato Relevante divulgado em 16 de março de 2023 ([link](#)), desistência essa motivada pela intenção de rescisão do contrato de locação do Imóvel manifestada pelo atual locatário, conforme divulgado no Fato Relevante de 9 de maio de 2023 ([link](#)). Informações adicionais estarão

Em **09 de maio 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, c/jto 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, notificação encaminhada pelo Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados ("Locatário"), cujo objeto é a formalização da intenção de rescisão do contrato de locação que compreende a totalidade do Edifício Alamedas, localizado na Alameda Santos, 1.039, na cidade e Estado de São Paulo ("Imóvel"). O Edifício Alamedas representa 5,8% (cinco inteiros e oito décimos por cento) da área locável do Fundo e 19% (dezenove por cento) da receita imobiliária contratada pelo Fundo, nesta data. A rescisão e a desmobilização do imóvel pelo Locatário ocorrerão em 90 (noventa) dias contados do recebimento da referida notificação. Considerando o valor de aluguel atualmente contratado para o Imóvel, bem como os custos de condomínio e IPTU a ele relacionados, a rescisão representa no resultado operacional e, consequentemente, no rendimento, um impacto de aproximadamente R\$ 0,10 por cota do Fundo, quando da efetiva desocupação. Entretanto, levando-se em consideração as penalidades previstas no contrato de locação, não há previsão de impacto no rendimento do Fundo em 2023.

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, c/jto 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.

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