

Hedge Office Income FII

HOFC11



NOVEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	14
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	18
RACHID SALIBA	22
MORUMBI 8.200	24
BIRMANN 20	26
ALAMEDAS	28
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	30
DOCUMENTOS	31



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\$ 89,22****COTA DE MERCADO****R\$ 20,10****VALOR DE MERCADO****R\$ 75,96 mi****QUANTIDADE DE COTISTAS****6.949****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

Com uma impressionante alta de 12,54%, impulsionada pela expressiva entrada de R\$ 21,02 bilhões de investidores estrangeiros, o índice Bovespa foi o grande destaque de novembro e acumula um retorno de 16,04% no ano. Com esse movimento o IBOVESPA ultrapassou o IFIX, que subiu apenas 0,66% no mês e agora acumula uma alta de 10,79% no ano, assumindo a liderança entre os ativos de renda variável. Cabe destacar também o fortalecimento do real em relação ao dólar de 2,52% em novembro, chegando a 6,93% em 2023 quando medida pelo dólar comercial e a queda ao redor de 100 pontos-base nos juros futuros mais curtos (no DI JAN/26, -106 pontos-base no mês e -262 pontos-base no ano). Cabe lembrar que o CDI acumulado no ano encontra-se em 12,04%.

O gatilho para esse movimento de alta, sem dúvida alguma, veio do exterior, principalmente do mercado americano. A divulgação de dados econômicos que demonstram que a inflação vem dando sinais de baixa e a confirmação que a taxa de juros no patamar atual de 5,25/5,50% vem cumprindo o seu papel de desacelerar a economia, trouxeram para os agentes financeiros uma maior convicção de que o ciclo de alta de juros na maior economia do mundo está encerrado e que já no meio de 2024 poderemos ver o banco central americano (FED) começar a baixar a taxa de juros. Essa percepção fez com que a taxa de juros dos Treasury Bonds de 10 anos emitidos pelo tesouro americano caísse de um nível um pouco acima de 5% para algo ao redor de 4,30%, impulsionando os mercados globais, tanto de renda variável quanto de renda fixa.

Enquanto isso, no campo doméstico as coisas vão caminhando lentamente e devemos ter a aprovação final do texto da reforma tributária apenas nas últimas sessões da Câmara dos Deputados antes do recesso parlamentar, que se inicia em 22 de dezembro. Essa reforma, que foi bastante modificada em relação ao seu texto original, terá um impacto menor do que se imaginava inicialmente, principalmente devido às várias exceções setoriais que foram criadas e, mais recentemente, devido ao aumento de ICMS preventivo que alguns estados pretendem fazer. Enfim, pelo menos alguma simplificação tributária haverá, mas com certeza teremos que voltar nesse tema nos próximos anos, assim como teremos que voltar a falar sobre reforma da previdência em breve. A outra pauta importante foi a conclusão da tramitação do PL 4.173, que tratava, entre outros pontos, da tributação de fundos offshore e fundos exclusivos e alterações pontuais nas exigências para que os fundos imobiliários e fiagros mantivessem a isenção de imposto nos dividendos pagos para pessoas físicas, com o aumento do número de investidores mínimo (de 50 para 100) e a inclusão de um teto para investidores com grau de parentesco até o segundo grau no mesmo fundo (30 %), sendo que as novas medidas entrarão em vigor já em 2024.

Teremos também nas últimas sessões do Congresso a definição do orçamento do governo federal para 2024 e com isso a última grande batalha parlamentar de 2023 que diz respeito à inclusão de uma previsão de déficit primário zero nas contas do governo. Essa questão ganha relevância porque, pelas regras do dito arcabouço fiscal, aprovado pelo Congresso em 2023, o eventual não cumprimento da meta fiscal leva ao contingenciamento das despesas do governo em 2024. Essa limitação orçamentária em ano em que ocorrerão as eleições municipais tira o sono da classe política e por isso faz com que haja muita pressão do Legislativo, e mesmo de áreas do governo federal, para que a meta seja fixada em níveis mais alinhados com as previsões dos agentes econômicos, algo entre 0,60% e 0,90% de déficit primário para o exercício de 2024. A diferença entre esses dois cenários está em um contingenciamento eventual de R\$ 23 bilhões a R\$ 53 bilhões. Como se vê, são números bastante expressivos.

Isso nos leva ao ponto que mais preocupa, no atual estágio: a política fiscal expansionista que o governo vem deixando claro que pretende implementar. O alerta cabe porque temos um bom momento em que as principais economias do mundo começam um ciclo de afrouxamento na política monetária com previsão de queda nas taxas de juros e maior acomodação da inflação, como podemos perceber em algumas commodities de energia e mesmo no mercado de grãos que acumulam queda razoável no ano e começamos a notar no setor de serviços e na economia em geral, como apontou a alta de apenas 0,10% do PIB brasileiro do terceiro trimestre de 2023 em relação ao segundo trimestre recentemente divulgado. Isso abre um espaço para que o Banco Central do Brasil (BACEN) possa continuar cortando os juros em 0,50% por reunião e caminhe para uma taxa terminal próxima aos 9,00% como já apontam, tanto a pesquisa FOCUS do BACEN (9,25%) quanto o mercado futuro de juros da B3, expresso no vencimento de janeiro de 2025 (9,50%). Em nossa análise, é imperativo que o governo federal entenda que uma política fiscal expansionista impede que o BACEN possa praticar uma política monetária mais agressiva que leve os juros a patamares que incentivem um maior crescimento da nossa economia. O cenário externo é muito favorável ao Brasil, que com um posicionamento correto em relação a práticas sociais e econômicas, pode se beneficiar muito e entrar em um ciclo de crescimento positivo e constante e sair do eterno



voo da galinha que temos vivenciado nas últimas décadas com curtos períodos de crescimento seguidos de estagnação ou mesmo recuos no desenvolvimento econômico.

Acreditamos que o momento favorável para a renda variável deve continuar. Em especial o mercado de fundos imobiliários, que ficou um pouco defasado em relação ao investimento em ações em novembro, devendo fazer um catch up e ter uma boa valorização em dezembro. Notamos que alguns segmentos do IFIX ainda apresentam descontos, quando comparamos o valor de mercado em que eles têm negociado com o valor contábil de suas cotas, especialmente depois das atualizações de valor patrimonial realizadas recentemente pela maioria dos fundos de investimento imobiliário. Isso mostra que além de *dividend yield* atrativos, entre 9% e 12% dependendo do produto e do segmento e atuação, os FII devem ter ganhos de capital nos próximos meses.

Gostaríamos de desejar a todos os nossos investidores e amigos boas festas e um final de ano com muita alegria, paz e harmonia.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES

REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS

Em 19/12/2023, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 18,46% inferior ao atual valor contábil de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 21,40% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data, conforme memória de cálculo abaixo.

Cota Patrimonial	15/dez/23	19/dez/23
Caixa e Renda Fixa	3.040.713	3.040.713
Alamedas	40.870.191	30.870.000
Birmann 20	125.400.000	74.785.000
Morumbi (SPE + DRS)	91.838.897	85.060.000
Rachid Saliba	132.704.962	127.943.055
Pagar / Receber	-56.672.319	-56.672.319
Patrimônio Líquido	337.182.443	265.026.448
Quantidade de Cotas	3.779.001	3.779.001
R\$/Cota	89,23	70,13

Fonte: Hedge.

A metodologia de avaliação considerou projeção de fluxo de caixa de cada um dos ativos em um prazo de dez anos, com a venda do imóvel ao final do período nas referências de cap rate indicadas na tabela comparativa abaixo. O fluxo gerado é trazido a valor presente pelas taxas de desconto também apresentadas. O valor de mercado dos aluguéis é definido com base em estudo comparativo com homogeneização de fatores tais como localização, padrão e acabamentos técnicos e quantidade de vagas – esta informação não é divulgada por ser considerada estratégica, contudo, é demonstrada a variação de aluguel de mercado de referência da avaliação deste ano contra a avaliação do ano anterior. A absorção é o prazo estimado pela consultoria para que o ativo atinja uma ocupação estabilizada. Outras premissas também são consideradas na modelagem financeira, como o custo dos imóveis vagos, despesas com manutenção e honorários de comercialização. A principal variação observada está no Ed. Birmann 20, devido à redução do aluguel de mercado e aumento do cap rate e da taxa de desconto – comparativamente, entre os quatro imóveis, o Birmann 20 é o que apresenta maior percepção de risco, devido à localização e vacância atual e, por isso, possui as maiores taxas. Outro impacto importante foi observado na avaliação do Ed. Alamedas, visto que em 2022 o imóvel encontrava-se 100% ocupado com aluguel vigente ligeiramente acima do mercado, situação inversa da atual, em que o imóvel está 100% desocupado desde o mês de agosto.

Alamedas	2022	2023	Variação
Avaliador	Colliers	Cushman	-
Aluguel Mercado			-5,00%
Vacância	0%	100%	100%
Absorção (Mês)	0	6	6
Cap Rate	8,00%	8,25%	0,25%
Taxa Desconto	8,75%	9,25%	0,50%
Valor	40.800.000	30.870.000	9.930.000
R\$/m2	16.492	12.478	-24%
Morumbi	2022	2023	Variação
Avaliador	Colliers	Cushman	-
Aluguel Mercado			-18,00%
Vacância	39%	12%	-27%
Absorção (Mês)	12	3	-9
Cap Rate	8,25%	8,25%	0,00%
Taxa Desconto	9,00%	9,00%	0,00%
Valor	91.700.000	85.060.000	-6.640.000
R\$/m2	9.124	8.696	-5%

Birmann 20	2022	2023	Variação
Avaliador	Colliers	Cushman	-
Aluguel Mercado			-16,00%
Vacância	65%	61%	-4%
Absorção (Mês)	24	24	0
Cap Rate	8,00%	9,00%	1,00%
Taxa Desconto	9,00%	10,00%	1,00%
Valor	125.400.000	74.785.000	-50.615.000
R\$/m2	6.916	4.137	-40%
Rachid Saliba	2022	2023	Variação
Avaliador	Colliers	Cushman	-
Aluguel Mercado			-5,00%
Vacância	18%	33%	15%
Absorção (Mês)	12	24	12
Cap Rate	8,25%	8,25%	0,00%
Taxa Desconto	9,00%	9,25%	0,25%
Valor	132.700.000	127.943.055	-4.756.945
R\$/m2	10.738	10.353	-4%

No mercado secundário de cotas da B3, o HOFC11 fechou cotado a R\$ 18,30 no dia 18 de dezembro. Este valor é 74% inferior ao valor de avaliação dos ativos, já descontadas as obrigações do Fundo. Mantendo as proporções relativas, nesta cotação os imóveis estão precificados da seguinte forma:

Cota Mercado	18/dez/23	R\$/m2
Caixa e Renda Fixa	3.040.713	-
Alamedas	11.895.022	4.808
Birmann 20	28.816.626	1.594
Morumbi (SPE + DRS)	32.775.854	3.351
Rachid Saliba	49.299.822	3.989
Pagar / Receber	-56.672.319	-
Patrimônio Líquido	69.155.718	-
Quantidade de Cotas	3.779.001	-
R\$/Cota	18,3	-

Fonte: Hedge.

DISPONIBILIDADE DE CAIXA E PROJEÇÃO DE RESULTADO

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

i) **Aporte SPE 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+), com vencimento da última pmt da série em 31/07/2023, era de responsabilidade desta empresa e, portanto, o Fundo realizou aportes mensais para fazer frente a este fluxo e continuará aportando para pagamento de demais despesas da empresa.

ii) **Benfeitorias:** investimentos que agregam valor aos empreendimentos; nos últimos meses foram realizados investimentos no sistema de alarme perimetral e retrofit do ar-condicionado do Ed. Morumbi, no Ed. Alamedas foram realizadas melhorias na impermeabilização e no Ed. Rachid Saliba houve reparos nas áreas internas decorrentes de vazamentos.

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	set/23	out/23	nov/23
Caixa + Fundo RF	290.192	440.355	1.420.625
Aporte SPE HOFC	(243.857)	(245.389)	(246.909)
Benfeitorias	-	(992)	(496)
Amortização LCI	550.000	-	-
Fundo de Reserva CRI*	-	618.054	-
Resultado Operacional	259.710	1.024.288	240.877
Pagamento de Rendimento	(415.690)	(415.690)	(415.690)
Caixa + Fundo RF	440.355	1.420.625	998.407
Posição LCIs	1.950.000	1.950.000	1.950.000
Disponibilidade Total	2.390.355	3.370.625	2.948.407

Fonte: Hedge.

*Fundo de Reserva do CRI: caixa equivalente ao valor médio de duas parcelas mensais de juros e amortização do CRI para o período remanescente. O valor está aplicado em investimentos de CDB na conta do CRI na Securitizadora. Caso o caixa do Fundo de Reserva não seja utilizado, ao final do término da dívida, será devolvido ao HOFC.

A tabela a seguir apresenta uma projeção da disponibilidade de caixa do Fundo até o final do segundo trimestre de 2024.

No mês de agosto de 2023 iniciaram-se os pagamentos das prestações 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 término do período de carência deste CRI e início do pagamento das prestações, o Fundo realizou o complemento do fundo de reserva, conforme previsto na documentação do CRI.

As projeções consideram a formalização dos contratos de locação que estão em fase final de negociação para locação de parte da área disponível no Ed. Morumbi. Para viabilização desta locação, será necessário realizar uma adequação na infraestrutura de ar-condicionado do edifício, além da divisão de um dos andares para permitir a implantação de duas diferentes operações. A viabilidade técnica e os orçamentos dos investimentos já foram realizados, sendo que tão logo os contratos de locação sejam assinados, as obras serão iniciadas.

Isto posto, o Fundo terá demanda de recursos para fazer frente às suas obrigações contratadas até o segundo trimestre de 2024. Conforme relatado nos relatórios anteriores, a equipe de gestão busca 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.

Após a tentativa de venda do Ed. Alamedas, que não ocorreu devido à notificação da rescisão do contrato de locação recebida em maio e, dado que nos meses que se sucederam não foi possível realizar uma rápida reposição desta locação, o Fundo contratou a CBRE Consultoria do Brasil para comercialização dos ativos de propriedade do Fundo. O objetivo é obter as melhores condições possíveis para venda de cada um dos imóveis, permitindo com que, a partir de então, seja tomada a decisão mais adequada com vistas a recomposição de caixa.

O trabalho da CBRE segue andamento. Os ativos foram apresentados a investidores institucionais e famílias com potencial de aquisição compatível com as propriedades. Até o fechamento do mês de novembro, duas propostas foram recebidas de forma a permitir o início de negociações. A expectativa da equipe de gestão é evoluir em pelo menos uma negociação ao longo do primeiro trimestre de 2024, com vistas a realizar o fechamento da transação ainda no primeiro semestre.

Disponibilidade de Caixa - Projeção	3T23	4T23	1T24	2T24
Caixa + Fundo RF	1.413.146	440.355	1.764.894	1.345.394
Aporte SPE HOFC	(300.000)	-	-	-
Amortização CRI IPCA+	(486.209)	(990.729)	(504.622)	(768.691)
Fundo de Reserva CRI	(618.054)	618.054	-	-
Benfeitorias	(63.664)	(453.788)	(254.900)	(60.300)
Amortização LCI	1.450.000	1.950.000	-	-
Fluxo Quintess	1.603.958	2.024.661	1.888.007	991.047
Resultado Ex-Quintess	502.169	(576.588)	(565.445)	(1.194.666)
Pagamento de Rendimento	(3.060.991)	(1.247.070)	(982.540)	-
Caixa + Fundo RF	440.355	1.764.894	1.345.394	312.784
Posição LCIs	1.950.000	-	-	-
Disponibilidade Total	2.390.355	1.764.894	1.345.394	312.784

Fonte: Hedge.

Conforme já divulgado em relatórios anteriores, dada a situação de ocupação dos imóveis da carteira do Fundo e seus desafios, não há expectativa de geração de resultado operacional positivo a partir de janeiro de 2024, de forma que não há expectativa de distribuição de rendimentos aos investidores a partir de então. Além disso, a situação de caixa do Fundo e a estratégia de venda de ativos, por mais que tenha potencial de gerar um diferencial importante na precificação do Fundo, muito provavelmente irá gerar resultado negativo considerando os valores de avaliação a valor justo das propriedades e os custos de aquisição, o que impactará ainda mais o resultado gerado a regime de caixa. Ainda assim, a equipe de gestão entende que esta é a estratégia que possibilita trazer os resultados mais adequados aos investidores do Fundo.

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

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 (Quintess), locatária do Edifício Rachid Saliba, que ocupa os 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").

No início do mês de novembro de 2023 foi realizada a quitação dos valores devidos relacionados a este acordo.

Por outro lado, os aluguéis de competência dos meses de julho a setembro, cujos vencimentos se deram entre os meses de agosto e outubro foram negociados para que os pagamentos ocorram em quatro parcelas mensais contadas a partir de 30 de novembro de 2023, com os devidos acréscimos dos encargos previstos no contrato, como multas, juros e correções monetárias.

O Fundo monitora a situação do locatário para que, caso necessário, tenha condições de rapidamente retomar o andamento das ações judiciais movidas anteriormente.

Em relação às novas locações, conforme fatos relevantes divulgados em 07 e 29 de novembro de 2023, foram firmados contratos de locação em partes do Ed. Morumbi, em área locável correspondente a 5,9% da área locável total do Fundo. Os contratos possuem prazo de 60 meses e as condições comerciais foram firmadas em linha

com as práticas de mercado para a região, sendo concedido o período de carência de nove meses para pagamento de aluguel.

Com estas novas locações o Edifício Morumbi atingiu 88,4% de ocupação, restando disponível somente metade do primeiro andar. Para viabilização dessas duas locações, o Fundo seguiu com a contratação das intervenções necessárias no sistema de ar-condicionado.

O Ed. Birmann 20 é o ativo mais desafiador da carteira. Sua baixa ocupação é reflexo das condições de mercado da região onde está localizado, com pouca demanda e com aluguéis sendo praticados em patamares bastante reduzidos. Atualmente o empreendimento segue sendo comercializado por consultoria especializada, porém não existem processos ativos 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, foi concluída a negociação para renovação de um contrato de locação que possuía previsão de término em outubro deste ano. O locatário, que ocupava três andares no edifício, realizou a desocupação de um dos andares e teve a locação de dois andares prorrogada por mais 60 meses.

Em relação ao Ed. Alamedas, 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 efetiva desmobilização do imóvel ocorreu em 07 agosto de 2023 e tão logo o Fundo concluiu a implementação dos serviços necessários à operação do imóvel, com adequada manutenção, limpeza e segurança. A negociação para entrega envolveu a manutenção das benfeitorias e mobiliários do antigo locatário, com objetivo de permitir uma rápida reposição na ocupação do imóvel. Desde maio, quando da notificação da rescisão, o Fundo contratou consultoria especializada para comercialização com exclusividade.

Link para as apresentações comerciais de cada edifício:

[Rachid Saliba](#)

[Morumbi 8.200](#)

[Birmann 20](#)

[Corporate Alamedas](#)

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo tem atuado de forma muito próxima aos quatro empreendimentos da carteira com o intuito de otimizar as ações de cada condomínio conforme as prioridades demandadas pelos locatários. Nesse sentido, foi realizado diagnóstico técnico de cada edificação e as devidas providências estão sendo endereçadas. Além disso, o Fundo, em conjunto com as administradoras dos condomínios, tem buscado ofertar mais serviços e comodidades em cada edifício, trazendo sensíveis percepções de melhoria para os usuários no dia a dia.

No quarto trimestre de 2023 será feito o planejamento para 2024, com a revisão da previsão orçamentária de cada um dos condomínios, além da revisão de prioridade para os investimentos de curto prazo pelo Fundo.

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 sistema de ar-condicionado, por exemplo, é um item que demanda atenção. 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 o Fundo espera definir a diretriz a ser seguida até o encerramento do ano. Os trabalhos técnicos envolvem a definição do sistema a ser implantado, seu respectivo custo e planejamento de obra, que certamente envolverá as áreas internas dos conjuntos.

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 contratada pelo Fundo, concluiu-se que a resolução desse tema é prioritária. O Fundo começou a conceituar uma solução definitiva, que será multidisciplinar. Como ponto de partida, foram consultadas empresas especializadas em caixilhos, mas o estudo necessariamente envolverá também a obra civil, interna e externa.

A fachada ainda apresenta problemas de fissuras e outros pontos de infiltração, mapeados em laudo específico apresentado pelo condomínio. Segundo o laudo técnico, tais questões não são críticas e poderão ser tratadas pela manutenção do próprio condomínio, possivelmente em uma ação coordenada com o pretendido retrofit dos caixilhos.

Como já informado em relatórios anteriores, houve algumas ocorrências de vazamentos decorrentes da idade das tubulações nos banheiros das áreas privativas. O Fundo contratou reparos pontuais para as ocorrências ativas e o assunto no momento está sob controle. Em paralelo, estão sendo consideradas algumas possibilidades de solução de médio a longo prazo para prevenir novos transtornos aos usuários.

Por fim, há uma preocupação com a impermeabilização da cobertura, onde há uma grande área técnica e um heliponto desativado. A estrutura nessa área já apresenta sinais de corrosão que demandam tratamento a médio prazo. O tema foi encaminhado pelo Fundo para orçamento.

No âmbito operacional, está em andamento o processo para renovação do AVCB em fevereiro de 2024. Além disso, foram negociadas algumas benfeitorias no subsolo com investimento do operador do estacionamento, como melhorias no mobiliário de atendimento aos clientes, comunicação visual e bicicletário.

O **Edifício Morumbi** possui cerca de vinte anos. Originalmente era ocupado por uma única empresa, mas foi adaptado posteriormente para uma ocupação multiusuário. Conta com quatro pavimentos tipo, áreas privativas no térreo e uma área comum na cobertura.

Com relação às demandas por investimentos, o ar-condicionado é o tema prioritário. Conforme informado em relatórios anteriores, há dois chillers em operação e ambos apresentavam dificuldades. Foi realizado pelo Fundo o retrofit de um destes equipamentos, de forma a proporcionar o conforto operacional necessário às locatárias presentes no edifício. Após a conclusão desse retrofit, foram aferidos resultados muito satisfatórios, com melhoria de desempenho perceptível aos locatários. Em paralelo, foram feitos estudos para a substituição ou reforma do segundo chiller para a completa solução do problema. Por fim, considerando o atendimento à operação do novo locatário, foi aprovado o investimento em um sistema de ar-condicionado VRV novo, apenas na área de seu conjunto. Tal sistema atuará de forma independente dos chillers originais e dividirá a demanda térmica do edifício. As áreas atendidas pelos chillers permanecerão em observação para se antecipar uma eventual necessidade de retomada do plano de retrofit do segundo chiller.

Ainda no quesito infraestrutura, o edifício apresenta problemas com quedas de energia. Foi realizada a substituição do banco de capacitores em 2022, 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. Em setembro de 2023 foi viabilizada a contratação para correção dos geradores, com perspectiva de conclusão entre novembro e dezembro de 2023. A troca dos disjuntores deverá ser programada para 2024.

Outra questão importante é a impermeabilização da cobertura e do térreo, a fim de sanar vazamentos recorrentes nos pavimentos logo abaixo dos mesmos. Tais ocorrências são pontuais e permanecem em observação para investimento no médio prazo. A auditoria técnica contratada pelo Fundo chamou atenção também para a necessidade de tratamento da estrutura metálica de travamento da cobertura, o que já foi concluído pelo condomínio no mês de agosto de 2023.

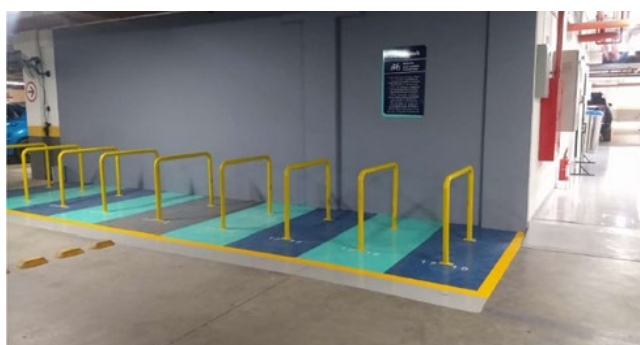
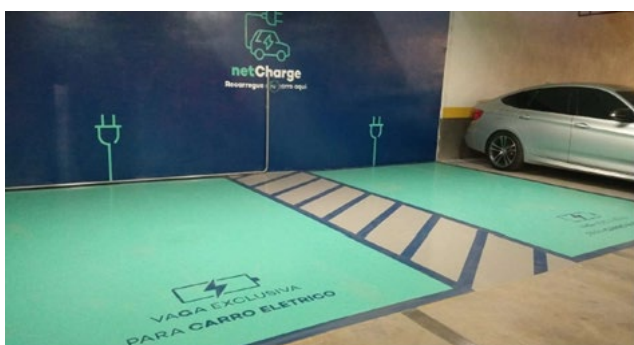
Com relação à operação, o Fundo viabilizou a abertura de um café no térreo do edifício em maio de 2023. Essa era uma demanda antiga dos locatários e finalmente pôde ser atendida. Em setembro de 2023 foi iniciado o serviço de almoço nesse mesmo espaço, solidificando a operação do novo operador.

Por fim, o Fundo concluiu as negociações para a entrada de um operador de estacionamento que se responsabilizou por realizar algumas benfeitorias solicitadas pelos locatários, como a implantação de vagas elétricas, bicicletário e CFTV, além de melhorias operacionais para o dia a dia dos usuários. A operação foi iniciada formalmente em agosto de 2023 e as benfeitorias foram concluídas em setembro. Em outubro de 2023 começou a ser oferecido aos usuários um serviço de lava-rápido por agendamento com a mesma operadora.

As receitas provenientes das novas operações de café e estacionamento, viabilizadas pelo Fundo a partir do segundo trimestre deste ano, permitirão que sejam feitas algumas manutenções corretivas sem impacto ao caixa.



Foto da operação do café no edifício Morumbi 8.200.



Fotos da operação do estacionamento no edifício Morumbi 8.200.

O **Birmann 20** é um edifício com quase trinta anos e, naturalmente, apresenta demandas significativas de investimento.

Os problemas mais urgentes estavam relacionados a infiltrações, tanto pela cobertura e varandas descobertas, quanto pelos caixilhos da fachada. Com relação à fachada, foi concluída a correção de todos os pontos mapeados pelo condomínio em julho de 2023. 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, foi realizada uma ação conjunta com o locatário para viabilizar o bom desempenho dos equipamentos e ainda proteger a área das intempéries, mas no médio prazo a área precisará ser impermeabilizada. As varandas descobertas também precisam receber uma nova impermeabilização completa. O Fundo estudou opções de impermeabilização com diferentes tecnologias para buscar a viabilidade de reparo dessas áreas e, por enquanto, aprovou o investimento para tratamento das áreas prioritárias, correspondentes a duas varandas grandes que já afetam os usuários. A impermeabilização desses dois espaços deverá ser concluída em novembro de 2023. Os demais locais permanecem em observação para impermeabilização futura.

Há também demandas relativas ao ar-condicionado, sistema hidráulico e sistema de combate a incêndio dos andares desocupados. À medida que avançarem negociações comerciais, deverá ser feito um levantamento minucioso de cada pavimento para sanar as questões previamente à ocupação das lajes. Para o contrato de locação firmado pelo Fundo em setembro de 2022, por exemplo, 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 contratado pelo Condomínio o retrofit do sistema de acesso ao edifício, o qual se encontrava parcialmente inoperante.

Em maio de 2023 o Fundo concluiu as negociações com o operador de estacionamento contemplando benfeitorias importantes para a infraestrutura existente, como melhorias no sistema de CFTV, sinalização viária horizontal e vertical e modernização dos equipamentos de controle de acesso. Tais melhorias foram concluídas em setembro de 2023.

Em julho de 2023, o Fundo negociou a troca do operador de café, que já implantou uma operação mais robusta do que existia anteriormente, com horário estendido e serviço de almoço. Em novembro de 2023, o mesmo operador abrirá também a área do restaurante ao público, reativando um importante espaço do edifício que estava inoperante desde o início da pandemia.

Em setembro de 2023, foi inaugurada uma nova operação de salão de beleza, com diversos serviços de interesse do público local.

As receitas provenientes das recentes negociações para cessão de espaço na área comum permitirão que sejam feitas algumas manutenções corretivas sem impacto ao caixa.



Foto estacionamento área externa.

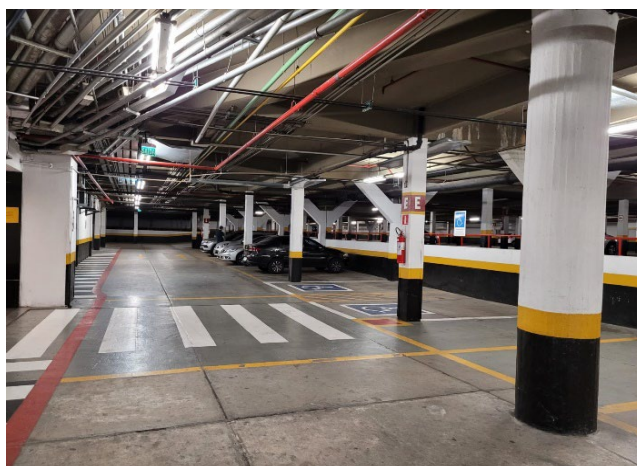


Foto estacionamento área interna.

O **Edifício Corporate 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”.

As demandas técnicas prioritárias neste edifício correspondiam à solução para infiltrações. Nesse sentido, foi refeita a impermeabilização da varanda da cobertura e de uma área técnica no térreo. Destacamos aqui também a necessidade de manutenção corretiva das estruturas metálicas das sacadas no curto a médio prazo. Tais estruturas apresentam processos corrosivos diagnosticados em relatório técnico contratado pela gestão anterior e estão em processo de orçamento e aprofundamento pela gestão atual.

Após a saída do locatário do edifício, que era monousuário, foi necessário implantar uma operação provisória envolvendo a contratação de segurança patrimonial 24h e manutenções preventivas periódicas.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,11 por cota referente ao mês de novembro de 2023, considerando as 3.779.001 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de dezembro de 2023, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2023.

Em novembro, a Qintess quitou a 1ª parcela referente a dívida dos aluguéis de julho a setembro de 2023, acrescida de correção de multa. foi negociado que a dívida será paga em 4 parcelas.

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	nov/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.578.145	0,42	9.669.102	0,51
Receitas de Locação	1.476.446	0,39	9.028.991	0,48
Receitas de Áreas Comuns	101.699	0,03	640.111	0,03
Outras Receitas	5.065	0,00	267.742	0,01
Rendimento LCI	-	-	236.127	0,01
Fundos de Renda Fixa	5.065	0,00	31.615	0,00
Total de Receitas	1.583.211	0,42	9.936.844	0,53
Total de Despesas	(1.342.334)	(0,36)	(6.565.553)	(0,35)
Despesas Operacionais	(79.144)	(0,02)	(439.326)	(0,02)
Despesas Imobiliárias	(754.514)	(0,20)	(4.041.045)	(0,21)
Despesas Financeiras	(508.676)	(0,13)	(2.085.181)	(0,11)
Resultado Operacional	240.877	0,06	3.371.291	0,18
Resultado Total	240.877	0,06	3.371.291	0,18
Rendimento HOFIC	415.690	0,11	2.418.561	0,13

Fonte: Hedge.

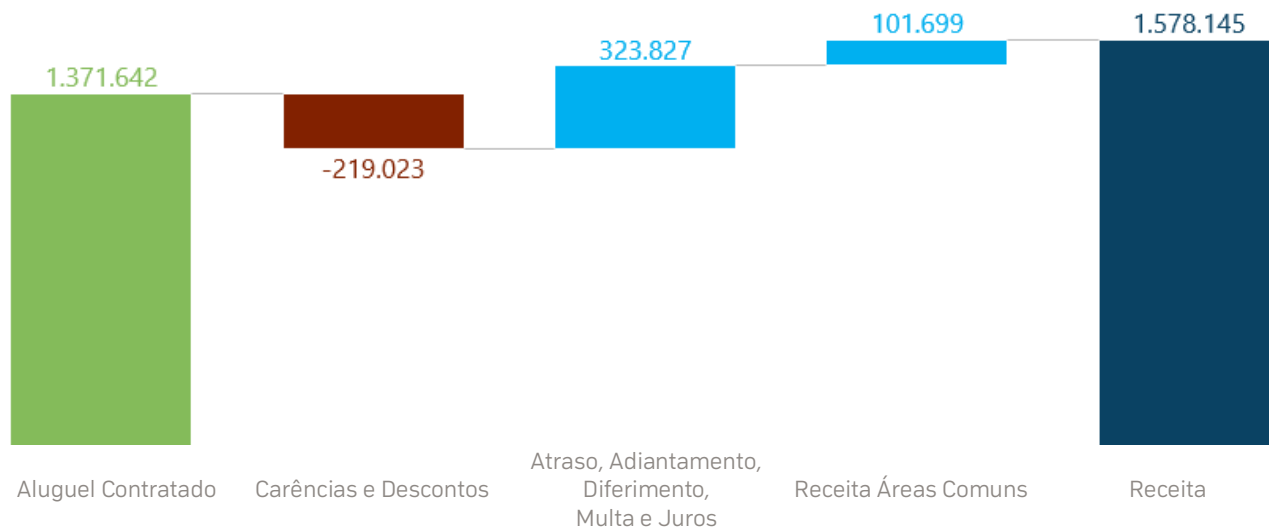
Fluxo de Caixa Operacional	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
Receitas de Locação	998.458	1.364.222	1.623.908	2.044.570	1.686.625	1.648.471
Receitas de Áreas Comuns	179.630	121.210	88.102	109.307	104.314	95.160
Rendimento LCI	-	108.229	-	-	-	-
Fundo de Renda Fixa	6.627	4.959	17.867	12.678	14.817	11.963
Total de Receitas	1.184.715	1.598.620	1.729.878	2.166.555	1.805.756	1.755.594
Despesas do Fundo	(173.979)	(177.917)	(143.685)	(125.514)	(157.917)	(117.961)
Despesas Imobiliárias	(577.251)	-	(769.905)	(552.203)	(886.857)	(695.429)
Despesas Financeiras	-	-	-	-	-	-
Total de Despesas	(751.230)	(790.229)	(913.590)	(677.717)	(1.044.774)	(813.390)
Resultado Operacional	433.485	808.391	816.288	1.488.838	760.982	942.204
R\$/Cota	0,11	0,21	0,22	0,39	0,20	0,25
Rendimento Distribuído	415.690	415.690	755.800	755.800	755.800	1.889.501
R\$/Cota Médio	0,11	0,11	0,20	0,20	0,20	0,50

Fluxo de Caixa Operacional	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
Receitas de Locação	1.940.066	1.797.629	1.482.599	2.332.251	1.476.446
Receitas de Áreas Comuns	16.298	323.971	94.962	103.180	101.699
Rendimento LCI	-	142.992	93.135	-	-
Fundo de Renda Fixa	7.774	4.232	3.599	10.944	5.065
Total de Receitas	1.964.139	2.268.824	1.674.295	2.446.376	1.583.211
Despesas do Fundo	(94.112)	(89.102)	(95.402)	(81.566)	(79.144)
Despesas Imobiliárias	(773.809)	(869.343)	(811.248)	(832.132)	(754.514)
Despesas Financeiras	-	(560.179)	(507.936)	(508.390)	(508.676)
Total de Despesas	(867.921)	(1.518.625)	(1.414.585)	(1.422.088)	(1.342.334)
Resultado Operacional	1.096.218	750.199	259.710	1.024.288	240.877
R\$/Cota	0,29	0,20	0,07	0,27	0,06
Rendimento Distribuído	755.800	415.690	415.690	415.690	415.690
R\$/Cota Médio	0,20	0,11	0,11	0,11	0,11

Fonte: Hedge.

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, e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

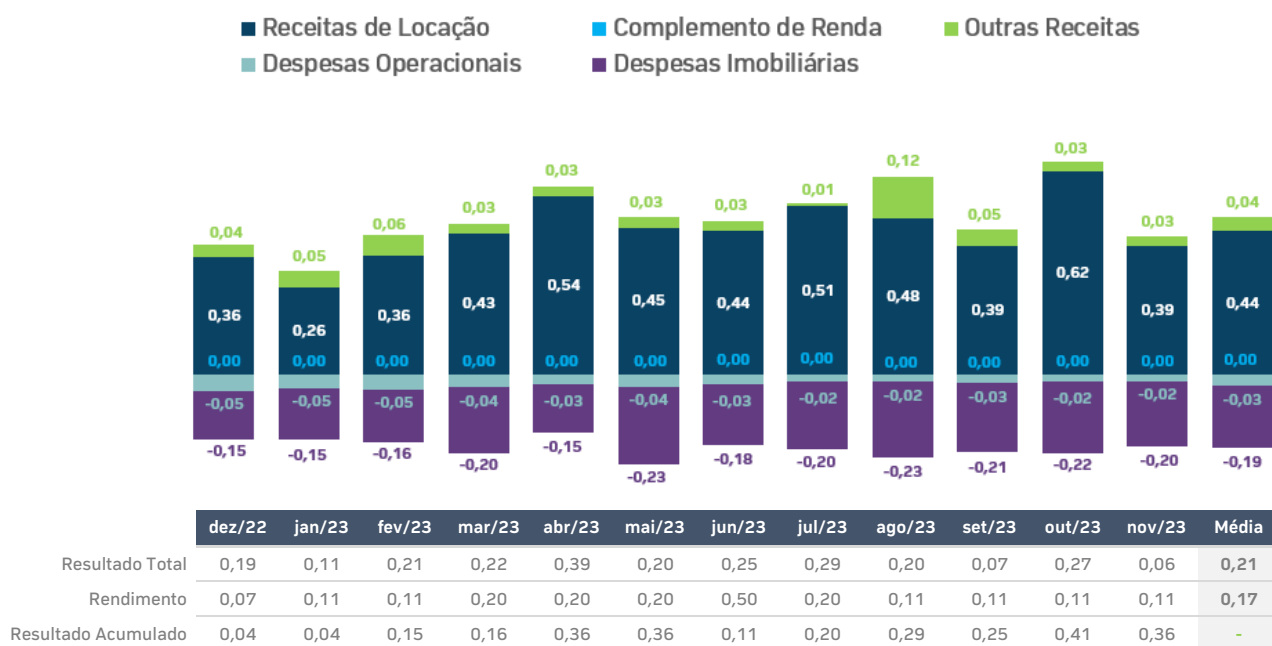
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (NOVEMBRO/23)



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)



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%.

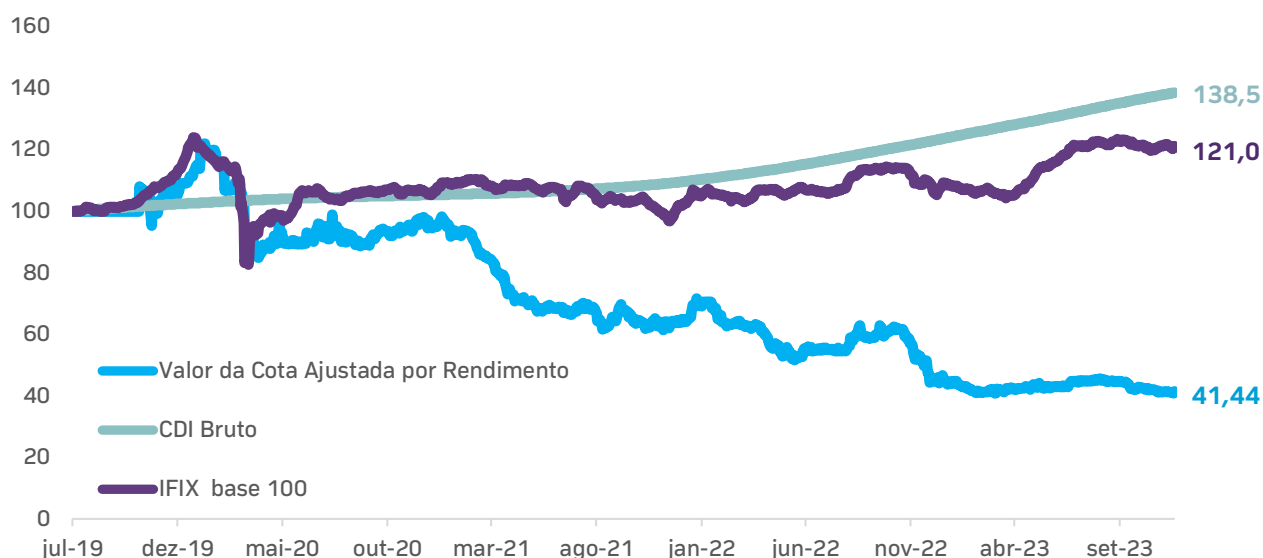
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge OFC FII	nov-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	21,01	28,14	34,30	100,00
Renda Acumulada	0,52%	6,82%	6,18%	22,80%
Ganho de Capital Líq.	-4,33%	-28,57%	-41,40%	-79,90%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-3,82%	-22,52%	-36,41%	-68,46%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-38,77%	-24,49%	-36,53%	-23,19%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-3,8%	-21,7%	-35,2%	-57,1%
IFIX	0,7%	10,8%	10,8%	17,0%
% do IFIX	-	-	-	-

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Econômica.

RENTABILIDADE ACUMULADA

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



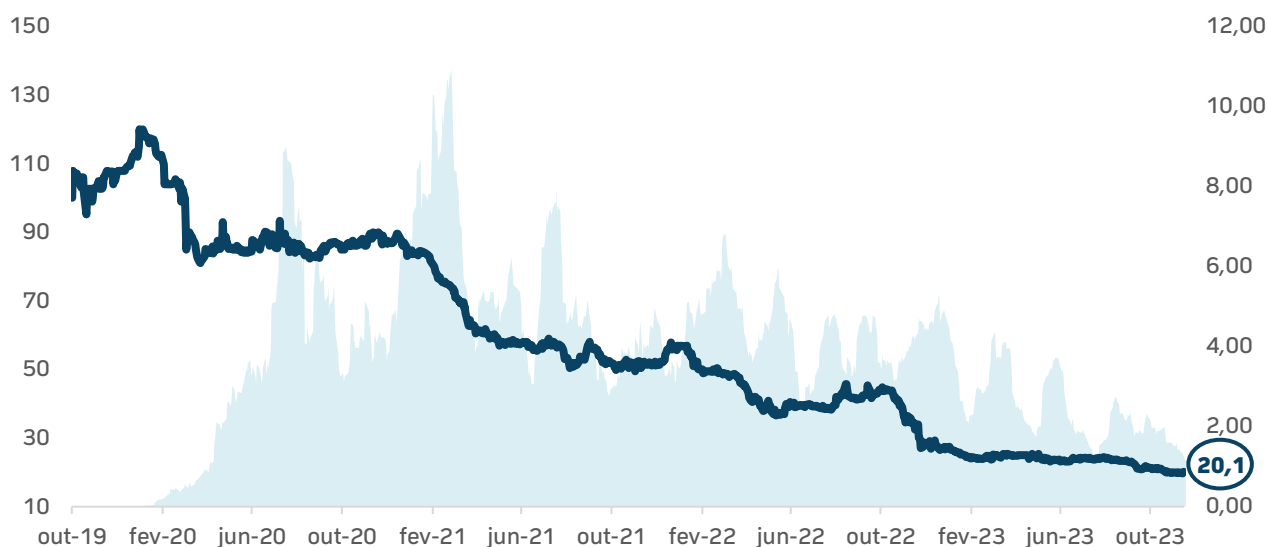
Fonte: Hedge / B3/Econômática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 20,10, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 75,96 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 89,22. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	nov-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,39	21,73	25,98
Giro (em % do total de cotas)	1,85%	24,35%	30,3%

* 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.



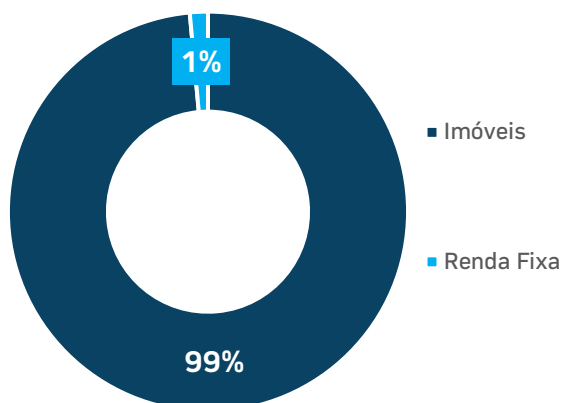
Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Econômica.

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.

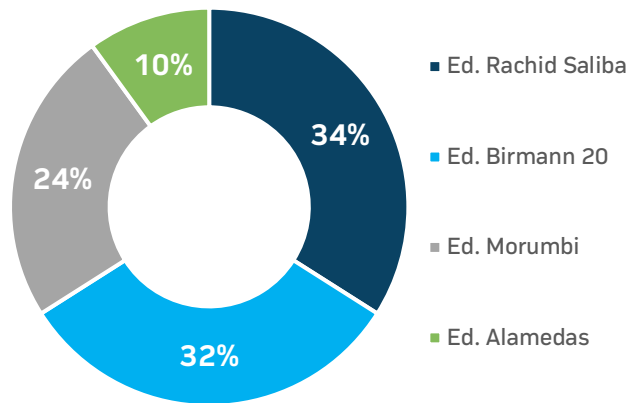
COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

CARTEIRA DE ATIVOS (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENHIMENTOS (% da Carteira Imobiliária)



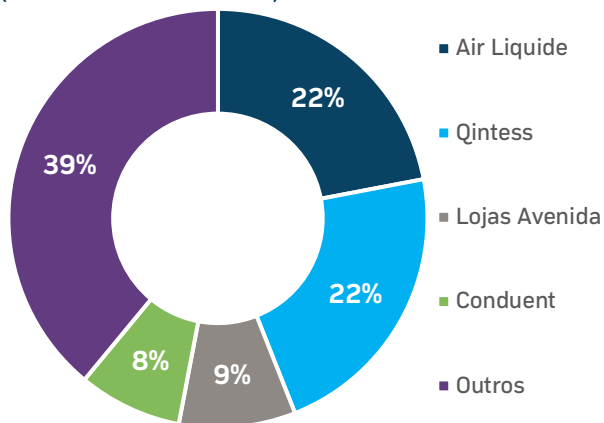
Fonte: Hedge.

Imóveis HOFC	Região São Paulo	Área Locável (m ²)	Ocupação (m ²)	Ocupação (%)	Custo e Benfeitorias (R\$MM)	Patrimonial (R\$MM)	Locatários	Prazo Méd. Remanescente (Meses)*	Receita Imob. Contratada (%)
Ed. Birmann 20	Santo Amaro	18.076	5.363	30%	129	125	3	53	14%
Ed. Alamedas	Paulista	2.474	-	0%	38	41	-	-	0%
Ed. Morumbi	Chucri Zaidan	9.782	8.647	88%	110	92	2	82	37%
Ed. Rachid Saliba	Paulista	12.358	8.730	71%	134	133	7	59	48%
Total		42.690	22.740	53%	411	391	12	67	100%

Fonte: Hedge. Os dados apresentados referem-se à carteira de fechamento do mês de novembro de 2023, não tendo sido considerado, portanto, os valores divulgados no Fato Relevante referente à reavaliação.

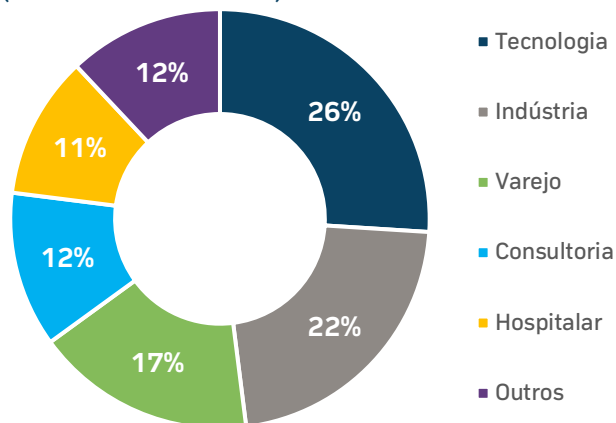
LOCATÁRIOS

EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)

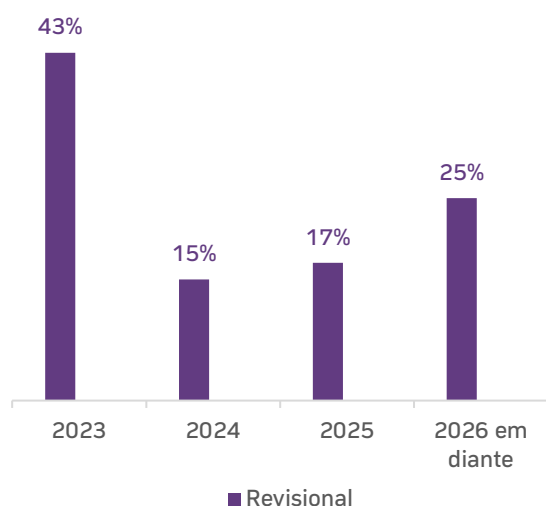


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

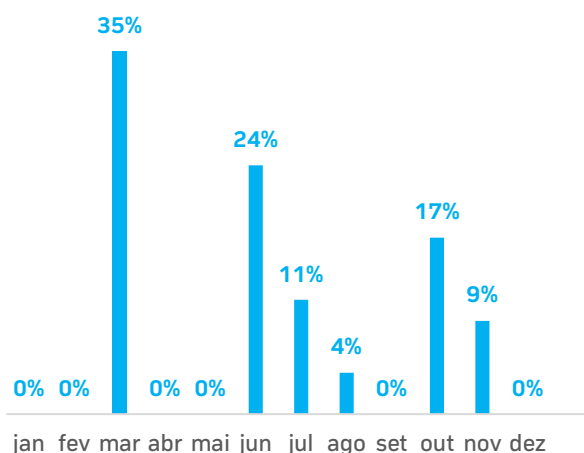
(% da Renda Imobiliária)



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

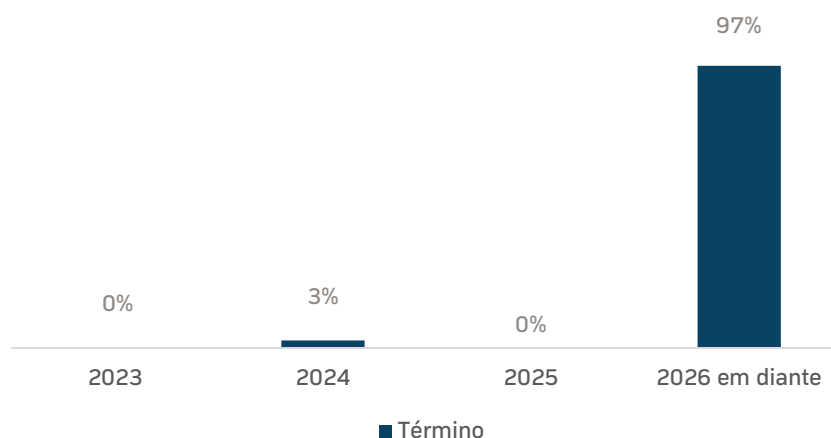
(% da Renda Imobiliária)



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.

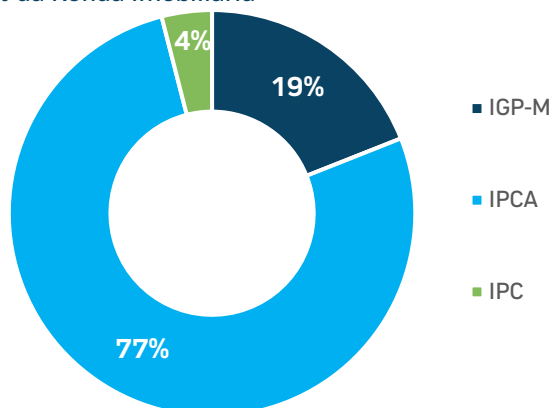
TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

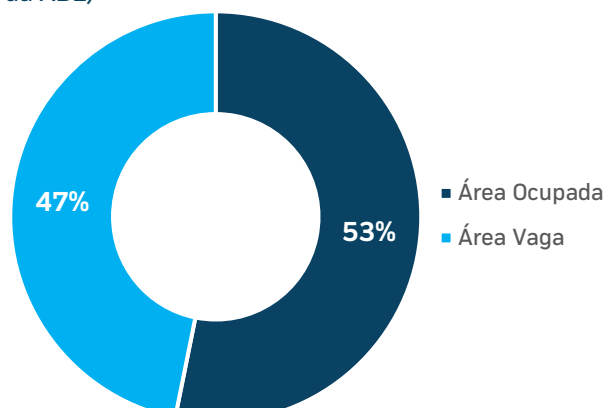


Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE (% da Renda Imobiliária)



VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



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.

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 HOFCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., detentora da nua propriedade, enquanto o Fundo possui o direito real de superfície.

Em 15/07/2023 ocorreu o pagamento da 36ª e última parcela da dívida da Série 287 do CRI. A partir do mês de agosto de 2023 o Fundo começará a pagar as parcelas da dívida da série 288.

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\$ 0,00

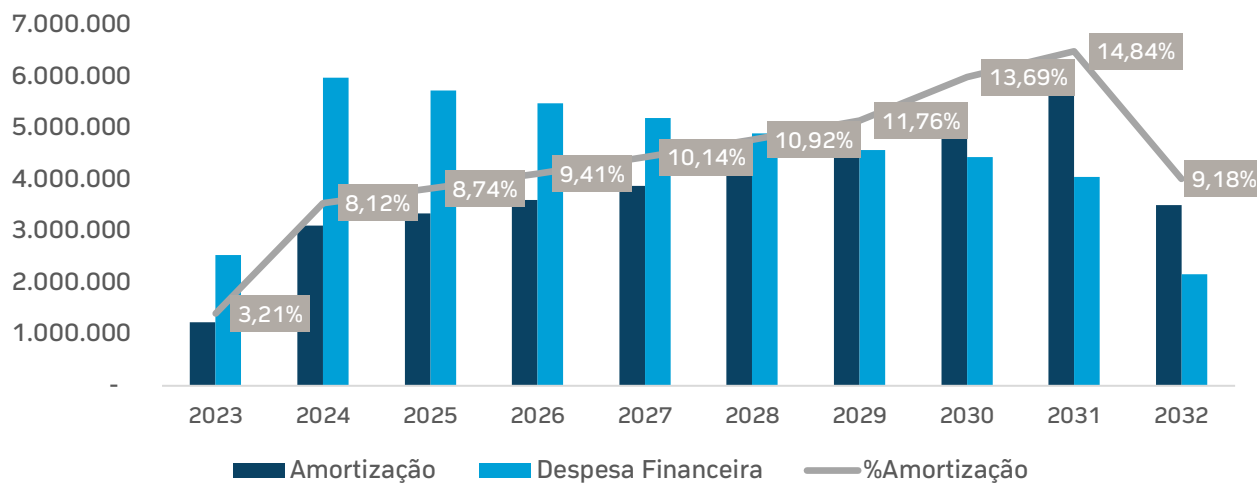
Série	288 ^a
Volume	R\$ 38.250.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
Taxa de Emissão	IPCA + 7,70 % ao ano
Data de Emissão	23/07/2020
Prazo	144 meses
Carência	36 meses (de juros e amortização)
Saldo Devedor Atual	R\$ 59.037.768,81
Relação Dívida / PL	18%

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/11/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

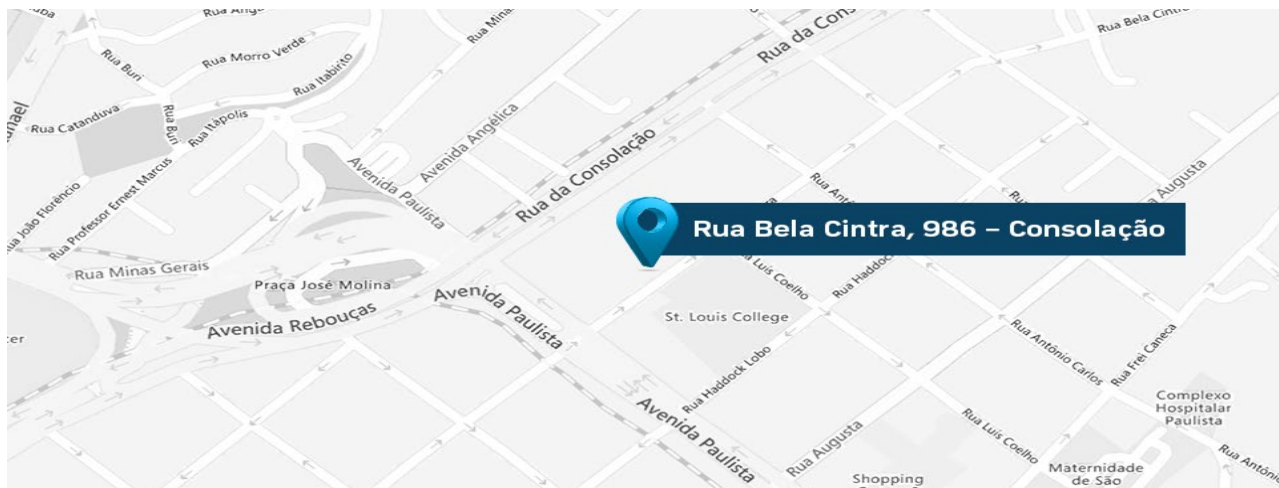
RACHID SALIBA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
PAULISTA

ÁREA LOCÁVEL
12.358,20 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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.



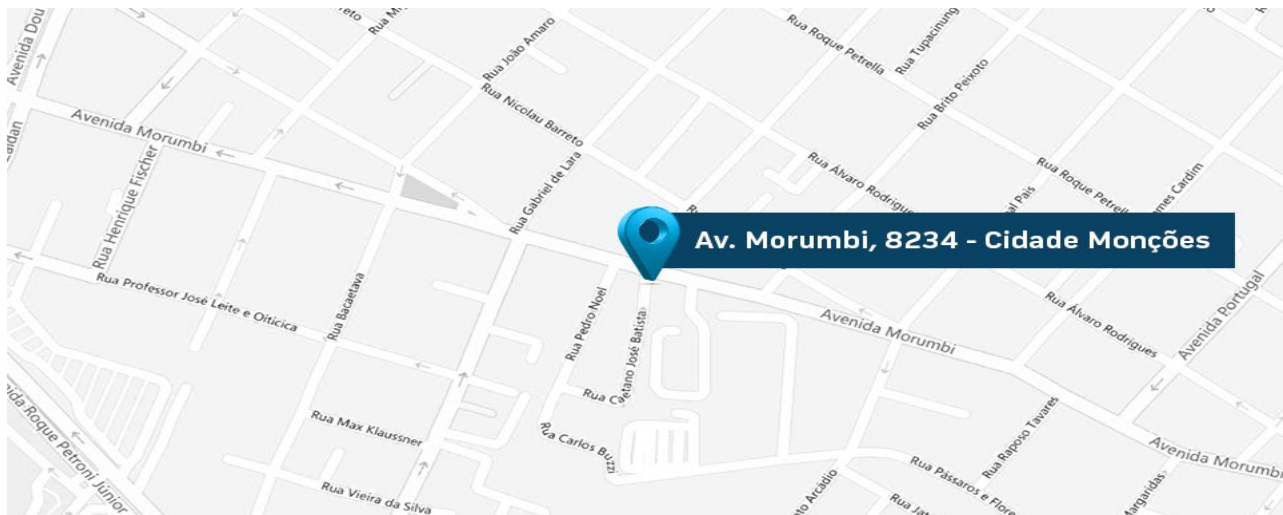
MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL
9.782,00 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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.



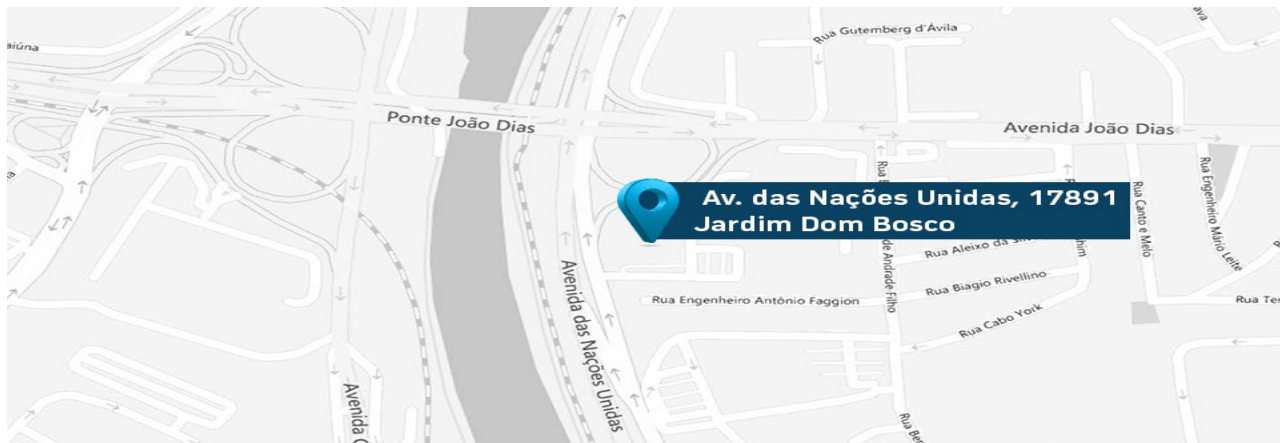
BIRMANN 20

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
SANTO AMARO

ÁREA LOCÁVEL
18.075,85 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

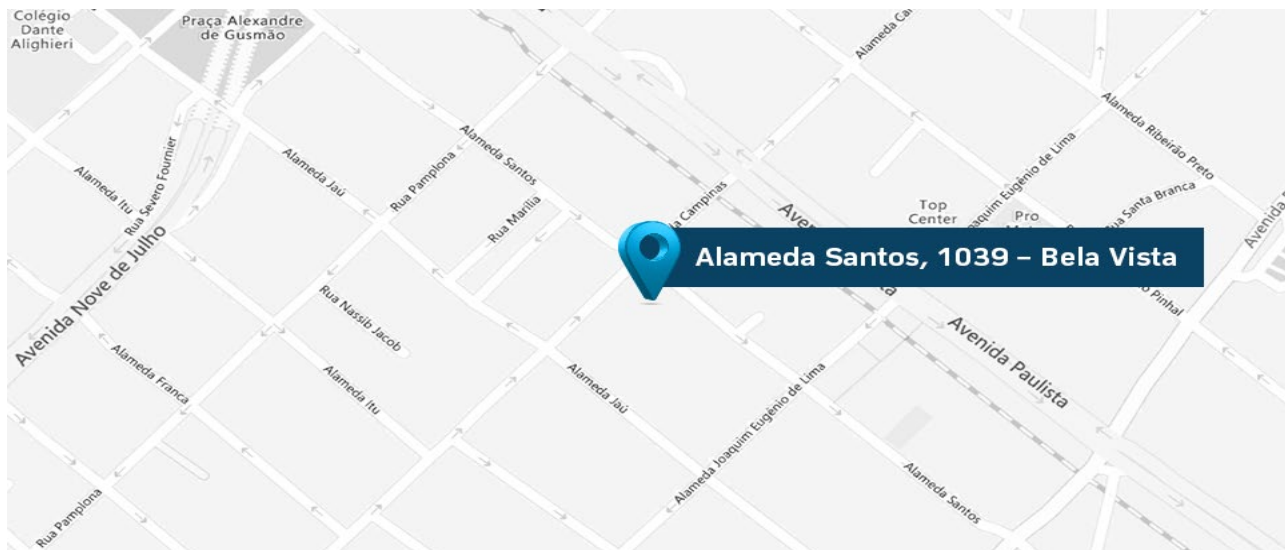
FICHA TÉCNICA – BIRMANN 20	
Fachada	Granito/vidro
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito com dois níveis, com dois conjuntos de elevadores
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,60m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama
Energia	Entrada de energia em média 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 fancoils por cada andar (1 fancoil 25 TR ala A) e (1 fancoil 22,6 TR ala B). OBS.: Valores não aplicáveis para o 1º andar, 13º andar e térreo. Ar-condicionado central com CAG, fan coil e sistema VAV nos pavimentos: Térreo, 1º, 2º, 6º, 7º, 9º, 10º, 12º e 13º. Sistema de climatização VRF - Volume de Refrigerante Variável - nos pavimentos: 3º, 4º, 5º, 8º, 11º e 12º.
Elevadores	Elevadores sendo, 6 elevadores sociais e 1 elevador de serviço/carga/emergência.
Telecomunicações	Gestor de telecomunicações oferecendo cabeamento estruturado para distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade e fibra ótica.
Geradores	1 gerador de 300 KVA (diesel) que atende a área comum do edifício.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por hidrantes, extintores, detector de fumaça e calor, iluminação de emergência, escadas de emergência pressurizadas e com antecâmara, sistema de sprinklers. Painel de incêndio monitorado pela central de segurança 24h.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito interno analógico, sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete, identificação fotográfica. Cancela para estacionamento.
Serviços Adicionais	Centro de convenções com 5 salas, a maior com capacidade para 100 pessoas. Área de lanchonete, agência bancária PAB Itaú, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.



ALAMEDAS

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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 novembro 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 concluiu a assinatura do Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objeto é a locação de espaço no térreo e parte do segundo andar, totalizando 991,04 m² de área locável, bem como direito de uso de 31 (trinta e uma) vagas de garagem cobertas e indeterminadas do edifício denominado Edifício Morumbi situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Morumbi nº 8.234 ("Imóveis"). Os Imóveis representam 10,1% (dez inteiros e um décimo por cento) da área locável total do Edifício Morumbi e 2,3% (dois inteiros e três décimos por cento) da área locável total do Fundo. O contrato possui prazo de 60 (sessenta) meses, com início nesta data e as condições comerciais foram firmadas em linha com as práticas de mercado para a região, sendo concedido o período de carência de 9 (nove) meses ao locatário. A locação foi firmada com empresa líder no segmento de genética do país. Com esta nova locação o Edifício Morumbi atingirá 8.647,05 m² de área locada, que representa 88,4% (oitenta e oito inteiros e quatro décimos por cento) da área locável total do empreendimento. Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

Em **07 de novembro 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 concluiu a assinatura do Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objeto é a locação de sala comercial, contendo a área privativa de 1.190,47 m² e área locável de 1.515,89 m², localizada no 2º andar do edifício denominado Edifício Morumbi, bem como o direito de uso de 59 (cinquenta e nove) vagas de garagem cobertas e indeterminadas, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Morumbi nº 8.234 ("Imóvel"). O Imóvel mencionado representa 15,5% (quinze inteiros e cinco décimos por cento) da área locável total do Edifício Morumbi e 3,6% (três inteiros e seis décimos por cento) da área locável total do Fundo. O contrato possui prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 5 de novembro de 2023 e as condições comerciais foram firmadas em linha com as práticas de mercado para a região, sendo concedido o período de carência de 9 (nove) meses ao locatário. A locação foi firmada com empresa de primeira linha do setor de saúde. Com esta nova locação o Edifício Morumbi atingirá 7.656,02 m² de área locada, que representa 78,3% (setenta e oito inteiros e três décimos por cento) da área locável total do empreendimento. Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

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