

Hedge Office Income FII

HOFC11



JANEIRO 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	30



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

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 90,52

COTA DE MERCADO

R\$ 25,82

VALOR DE MERCADO

R\$ 97,57 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

8.098

QUANTIDADE DE COTAS

3.779.001

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Agosto de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,83% ao ano sobre valor de mercado

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HOFC11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Esse começo de ano foi realmente surpreendente. Sem dúvida, os agrupamentos de pessoas em frente aos quartéis criaram uma situação que não parecia que fosse terminar bem. A resiliência dos manifestantes e a distância que já ia se verificando da data da eleição criaram um impasse que deveria ter sido resolvido de forma pacífica e ordenada pelos governos estaduais ou mesmo municipais das cidades em que havia tais manifestações. A demora em encaminhar uma solução para essa situação fez subir a tensão e criou um ambiente que favorecia aventuras, mas não esperávamos que fosse haver uma tentativa de golpe com a invasão da Praça dos Três Poderes por manifestantes. A depredação do patrimônio público que se seguiu, em conjunto com a falta de coordenação dos acontecimentos e a total inação das autoridades do governo do Distrito Federal causaram perplexidade. A tentativa de golpe de 08 de janeiro vai entrar para a nossa história como um episódio triste, porém patético, no sentido em que ficou claro, em poucas horas, a total falta de sincronia entre os supostos agentes golpistas e eventuais lideranças políticas ou militares que poderiam ter dado sequência e amplitude ao estopim que foi aceso em Brasília. O que fica é a preocupação com a polarização política que se verifica hoje no país, a ameaça institucional que essa polarização passa a representar e a desconfiança que analistas e investidores ao redor do mundo possam ter sobre a nossa estabilidade institucional. Afinal, eventos como esse costumam ocorrer apenas em republiquetas do terceiro mundo em que as instituições democráticas não estejam consolidadas. Enfim, esperamos que a resposta dada pelos três poderes constituídos da República, que foi rápida e alinhada, ponha fim a essas iniciativas antidemocráticas e possamos nos concentrar nos desafios que o novo governo tem que enfrentar para colocar o Brasil na esteira do crescimento outra vez.

Entrando agora nos acontecimentos econômicos, tivemos em janeiro valorização do real de 2,27%, com forte fluxo de entrada em investimentos na B3 (R\$ 12,25 bi), valorização do Ibovespa de 3,37% e queda no IFIX da ordem de 1,60%. Ao longo do mês, ou mesmo, desde a eleição de Lula, as expectativas em relação ao comportamento futuro dos juros têm se deteriorado. Havia expectativa ao fim do governo Bolsonaro, ou pouco antes da eleição, de que em 2023 deveríamos ter o início do ciclo de suavização do aperto monetário e que o Banco Central começaria a baixar os juros no segundo trimestre de 2023, encerrando o ano com a SELIC provavelmente abaixo de 12%, talvez até a 11%. Fato é, que a PEC da Transição já evidenciou qual será o endereçamento da questão fiscal a ser promovido pelo governo Lula, resultando em um provável déficit primário da ordem de R\$ 231 bi em 2023, e isso sem dúvida alguma começou a gerar desconfiança no mercado em relação à capacidade do Bacen de baixar juros em um ambiente fiscal desancorado. O ministro Haddad até tentou melhorar as expectativas, com declarações de respeito à estabilidade fiscal e anúncios de um provável pacote que teria a capacidade, no limite, de zerar esse déficit ainda em 2023, cortando renúncias fiscais e contando com aumento de arrecadação, entre outras medidas, mas esse discurso por enquanto está se sustentando apenas na retórica e não em medidas ou atitudes. Por outro lado, o atual presidente tem sido um forte elemento de instabilidade ao se pronunciar, muitas vezes de forma contundente e agressiva, contra a independência do Banco Central e contra a condução da política monetária executada pelo presidente do Bacen e seus diretores. Falta ao presidente Lula a percepção de que a política monetária conduzida pelo Bacen tem que ser sincronizada com a política fiscal implementada pelo governo, através do Ministério da Fazenda e seus órgãos subjacentes, como bancos públicos, autarquias e demais entidades que possam influenciar e direcionar as taxas de crédito, que funcionam sob a influência da taxa Selic, mas também do direcionamento do governo federal. Quanto mais alinhadas as conduções das políticas monetária e fiscal, mais rápido será a convergência da inflação para os níveis desejados e mais vigorosa será a recuperação econômica do país. A grande vantagem da independência do Banco Central em conjunto com o descasamento do mandato com o calendário das eleições presidenciais é justamente evitar a politização da condução da política monetária pelo governo central, permitindo que o Bacen se concentre no seu mandato de busca de convergência com as metas de inflação definidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Outro debate importante ao longo do mês foi sobre a adequação do atual nível das metas de inflação. O CMN definiu que a meta para 2023 será de 3,25% e para 2024 de 3,00%, com isso o Bacen utiliza-se da política monetária para tentar alcançar as metas e pode, nessa sua tentativa de perseguir o cumprimento desse objetivo, promover, por exemplo, uma recessão. Se a meta fosse mais alta, talvez os juros não precisassem ser tão altos. De certa forma, esse é o racional que norteia o discurso de Lula e parte de seus seguidores. Esse debate sobre qual seria o nível adequado de inflação para cada país não ocorre só aqui, e temos acompanhado esse debate no mundo desenvolvido também. Economistas consagrados e até laureados com o prêmio Nobel, como Olivier Blanchard e Paul Krugman, entendem que os Estados Unidos deveriam subir a sua meta de inflação para 3%, vindo do atual patamar de 2%. Se estendêssemos esse raciocínio para o Brasil, muito provavelmente chegaríamos à conclusão de que nossas metas atuais são ambiciosas demais. Além da pandemia que paralisou



a economia e desorganizou as cadeias produtivas ao redor do mundo, temos agora uma nova realidade geopolítica que deve trazer maior protecionismo nas trocas comerciais entre os países e aumento de gastos com defesa e armamento nas principais economias do mundo. O que está faltando é promover esse debate em alto nível, e não de forma histriônica, pela imprensa, como subterfúgio para poder baixar juros. Deve haver um compromisso firme do governo em promover a sustentabilidade fiscal e a partir daí cabe um questionamento sobre quais níveis de inflação o Bacen deve perseguir para promover o crescimento econômico do país sem o risco da volta da inflação.

Continuamos otimistas apesar do começo do ano não ter sido o que esperávamos. Acreditamos que ao longo dos próximos meses o governo se ajustará e achará seu caminho, que passa pela recuperação econômica e por políticas públicas, como as reformas tributária e administrativa, além da definição de uma ancoragem fiscal, que permitirão a redução dos juros e com isso a retomada de uma perspectiva positiva para os mercados de renda variável no Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,11 por cota referente ao mês de janeiro de 2023, considerando as 3.779.001 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de fevereiro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2023.

As tabelas abaixo apresentam o fluxo de caixa operacional do Fundo, mensalmente, desde janeiro de 2022. Este fluxo é a regime de caixa e serve como base para definição do rendimento distribuído pelo Fundo mensalmente, lembrando que o Fundo deve distribuir, no mínimo, 95% do resultado auferido calculado desta forma a cada semestre, segundo a regulamentação vigente. O resultado operacional leva em consideração as seguintes rubricas:

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

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

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

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

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

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

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

Fluxo de Caixa Operacional	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22
Receitas de Locação	1.437.083	1.302.503	1.788.629	1.551.788	1.571.351	1.733.481
Receitas de Áreas Comuns	227.980	144.467	107.250	121.130	126.940	131.845
Complemento de Renda	272.871	271.981	271.093	270.209	269.327	268.448
Fundo de Renda Fixa	58.706	29.018	28.898	37.124	39.291	11.587
Rendimento LCI	0	0	0	178.107	0	0
Total de Receitas	1.996.641	1.747.968	2.195.870	2.158.357	2.006.909	2.145.362
Despesas do Fundo	-489.308	-425.581	-135.462	-36.243	-85.747	-57.711
Despesas Imobiliárias	-536.712	-546.115	-763.486	-621.275	-821.044	-771.261
Total de Despesas	-1.026.021	-971.696	-898.949	-657.518	-906.791	-828.971
Resultado Operacional	970.621	776.272	1.296.921	1.500.839	1.100.118	1.316.391
Rendimento Distribuído	1.322.650	1.322.650	1.322.650	1.322.650	1.322.650	1.322.650
R\$/Cota	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35

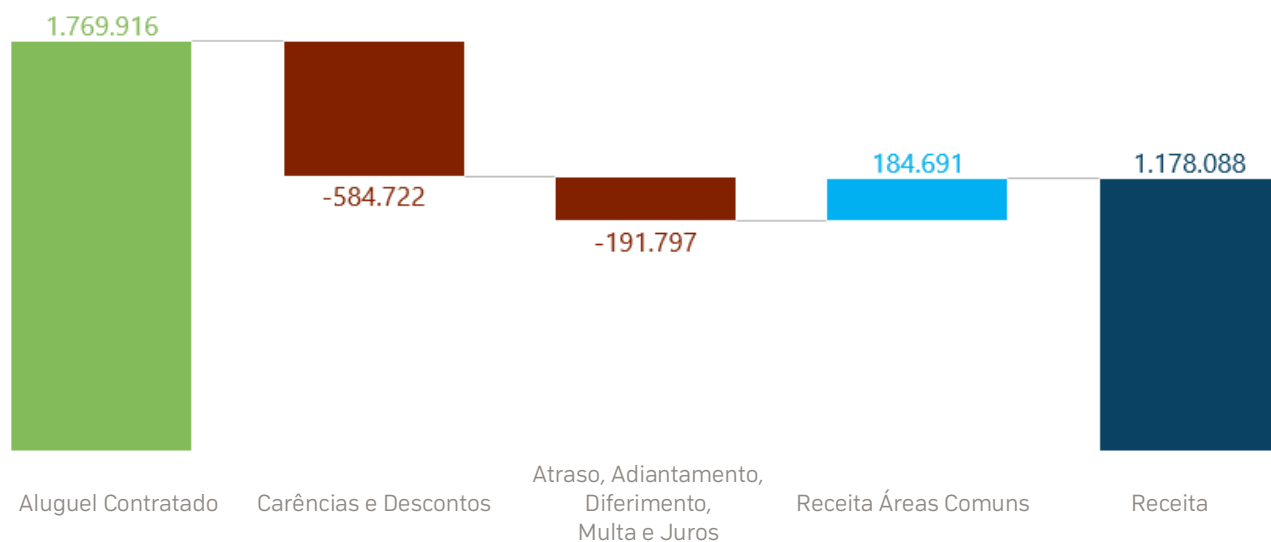
Fluxo de Caixa Operacional	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Receitas de Locação	1.900.417	1.447.180	2.409.337	1.173.342	1.318.382	1.347.971
Receitas de Áreas Comuns	100.996	103.171	9.798	198.878	93.624	98.210
Complemento de Renda	198.521	0	0	0	0	0
Fundo de Renda Fixa	6.795	7.549	6.395	5.089	3.219	6.365
Rendimento LCIs	0	0	39.811	0	33.694	36.369
Total de Receitas	2.206.729	1.557.901	2.465.341	1.377.310	1.448.919	1.488.914
Despesas do Fundo	-183.982	-198.417	-218.949	-81.670	-172.043	-194.944
Despesas Imobiliárias	-840.217	-684.194	-653.197	-726.808	-758.065	-568.680
Total de Despesas	-1.024.199	-882.611	-872.146	-808.478	-930.108	-763.624
Resultado Operacional	1.182.530	675.290	1.593.196	568.831	518.811	725.290
Rendimento Distribuído	1.322.650	944.750	755.800	755.800	0	264.530
R\$/Cota	0,35	0,25	0,20	0,20	0,00	0,07

Fluxo de Caixa Operacional	2022	jan-23
Receitas de Locação	18.981.464	993.397
Receitas de Áreas Comuns	1.464.290	184.691
Complemento de Renda	1.822.451	0
Fundo de Renda Fixa	240.037	6.627
Rendimento LCI	287.980	0
Total de Receitas	22.796.221	1.184.715
Despesas do Fundo	-2.280.058	-173.979
Despesas Imobiliárias	-8.291.054	-577.251
Total de Despesas	-10.571.112	-751.230
Resultado Operacional	12.225.110	433.485
Rendimento Distribuído	11.979.433	415.690
R\$/Cota	3,17	0,11

Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JANEIRO/23)

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



Fonte: Hedge.

A tabela apresentada abaixo demonstra a expectativa de resultado operacional gerado pelo Fundo por trimestre em 2023. Essa expectativa considera a adimplência dos contratos de locação existentes, bem como as rescisões comunicadas e o despejo/inadimplência do locatário Resource TI (Qintess), que no fechamento de janeiro de 2023 acumulava um saldo devedor atualizado de R\$ 3,67 milhões, correspondente a R\$ 0,98 por cota do Fundo.

PROJEÇÃO DE RESULTADO

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.

Projeção Fluxo de Caixa Operacional	2023	1T23	2T23	3T23	4T23
Aluguéis Contratados	16.010.773	4.133.297	4.030.882	3.947.449	3.899.146
Descontos/Carências	-1.516.128	-773.833	-458.327	-182.732	-101.236
Atrasos e Recuperações	81.693	81.693	0	0	0
Receitas de Áreas Comuns	1.422.526	409.752	337.591	337.591	337.591
Receita Financeira	396.359	16.967	211.228	25.234	142.929
Total de Receitas	16.395.222	3.867.876	4.121.374	4.127.542	4.278.430
Despesas do Fundo	-1.570.196	-424.039	-395.024	-358.793	-392.340
Despesas Imobiliárias	-9.612.559	-2.162.581	-2.377.995	-2.693.988	-2.377.995
Despesas Financeiras	-1.919.243	0	0	-769.833	-1.149.410
Total de Despesas	-13.101.998	-2.586.620	-2.773.019	-3.822.614	-3.919.745
Resultado Operacional	3.293.224	1.281.256	1.348.355	304.928	358.685
Rendimento Projetado	3.136.571	1.247.070	1.247.070	302.320	340.110
R\$/Cota Médio Mensal	0,07	0,11	0,11	0,03	0,03

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.

Áreas Vagas	Resultado Adicional	R\$/Cota
Birmann 20	803.657	0,21
Morumbi	292.074	0,08
Rachid Saliba	208.311	0,06
Rescisões Comunicadas	236.699	0,06
Resource TI (Qintess)	394.210	0,10
Valor Total	1.934.951	0,51

Fonte: Hedge.

Assim sendo, o resultado potencial ao final de 2023 é de aproximadamente R\$ 0,54 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 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 sua propriedade do Ed. Morumbi; o fluxo de pagamento das prestações mensais do CRI Série 287 (Taxa CDI+) é de responsabilidade desta empresa e, portanto, o Fundo realiza aportes mensais para fazer frente a este fluxo.

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

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

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

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

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

Fonte: Hedge.

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

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

Projeção Disponibilidade Caixa	1T23	2T23	3T23	4T23	1S24	2S24
Caixa + Fundo RF	1.108.437	150.108	1.870.049	469.760	1.135.326	-1.215.036
Aporte SPE HOFC	-1.141.733	-1.081.343	-351.747	0	0	0
Amortização CRI IPCA+	0	0	-748.829	-1.153.009	-2.410.627	-2.550.415
Benfeitorias	-1.943	0	0	0	0	0
Amortização LCI	0	2.700.000	0	1.800.000	0	0
Resultado Operacional	1.281.256	1.348.355	304.928	358.685	324.795	791.802
Pagamento de Rendimento	-1.095.910	-1.247.070	-604.640	-340.110	-264.530	-680.220
Caixa + Fundo RF	150.108	1.870.049	469.760	1.135.326	-1.215.036	-3.653.870
Posição LCI	4.500.000	1.800.000	1.800.000	0	0	0
Disponibilidade Total	4.650.108	3.670.049	2.269.760	1.135.326	-1.215.036	-3.653.870

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 12 de julho de 2019 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de

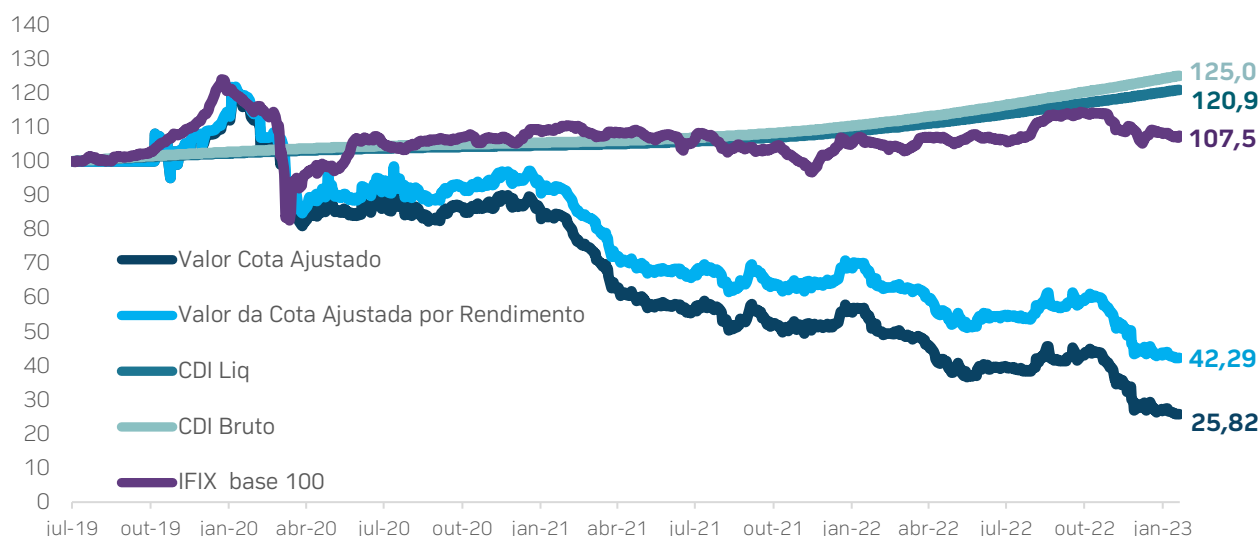
variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge HOFC FII	jan-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	28,14	28,14	53,72	100,00
Renda Acumulada	0,25%	0,25%	5,99%	16,47%
Ganho de Capital Líq.	-8,24%	-8,24%	-51,94%	-74,18%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-8,01%	-8,01%	-47,84%	-64,41%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-61,56%	-61,56%	-47,84%	-25,24%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-8,0%	-8,0%	-45,9%	-57,7%
IFIX	-1,6%	-1,6%	1,6%	3,9%
% 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



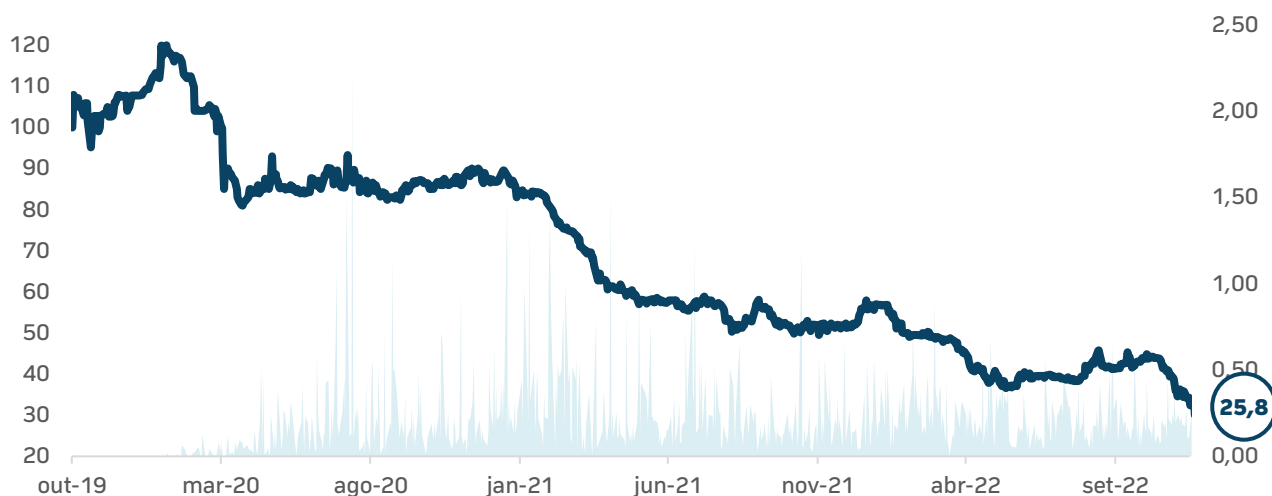
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 25,82, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 97,57 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 90,52. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	jan-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,24	2,24	46,93
Giro (em % do total de cotas)	2,23%	2,23%	31,7%

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



Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

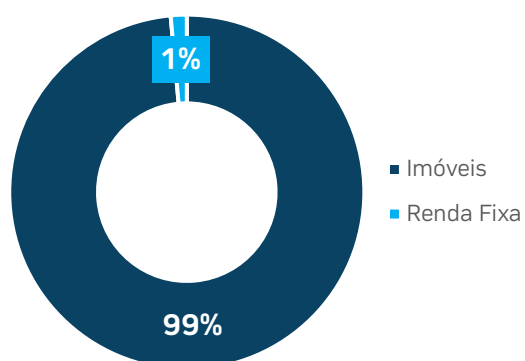
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

CARTEIRA DE ATIVOS

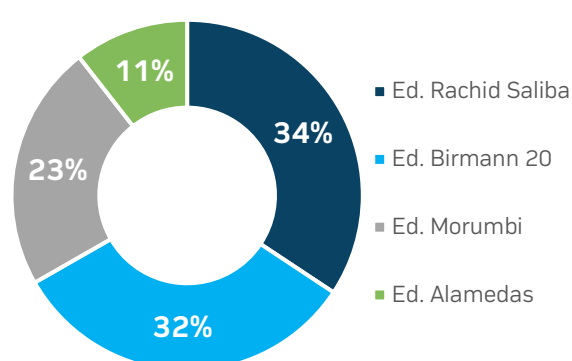
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

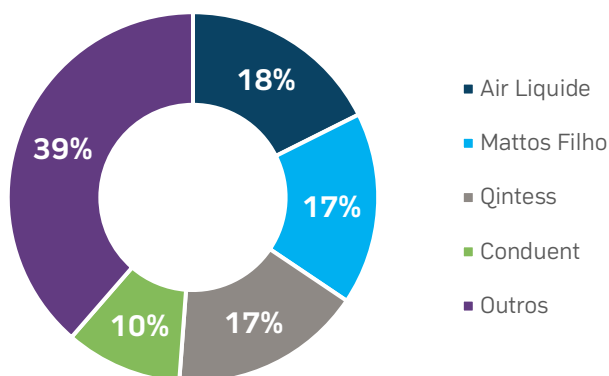
Imóvel	ABL m2	Ocupação m2	Ocupação % ABL	Custo (R\$ MM)	Avaliação Dez.22 (R\$ MM)	Locatários	% Receita Imobiliária Contratada
Birmann 20	18.076	6.292	35%	129,4	125,4	3	15%
Alamedas	2.474	2.474	100%	37,7	40,8	1	17%
Morumbi	9.782	6.140	63%	39,9	92,3	2	25%
Rachid Saliba	12.358	10.338	84%	133,6	132,7	8	44%
Total	42.690	25.244	59%	340,6	391,1	14	100%

Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

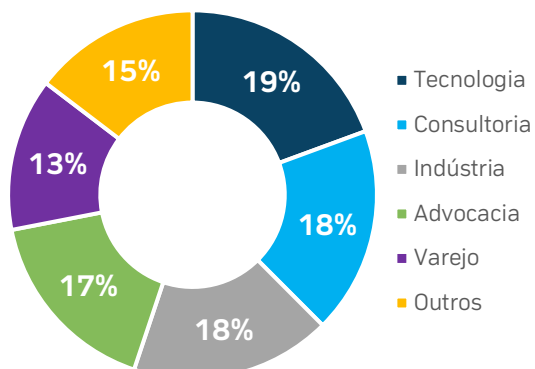
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

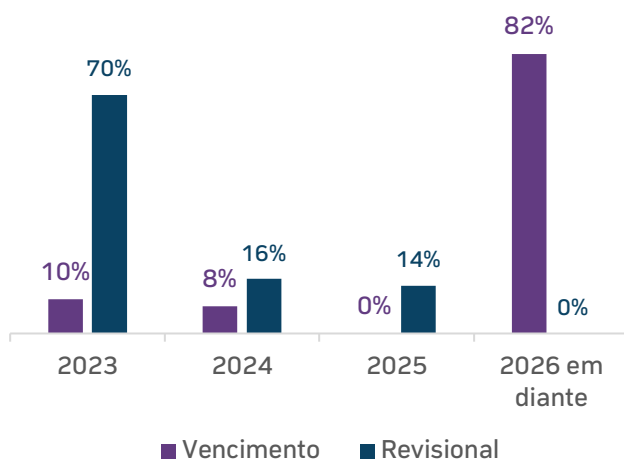


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO E REVISIONAL

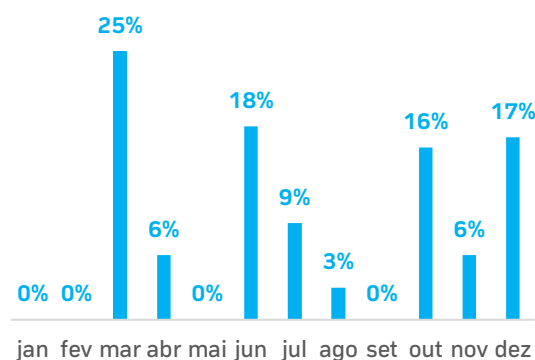
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

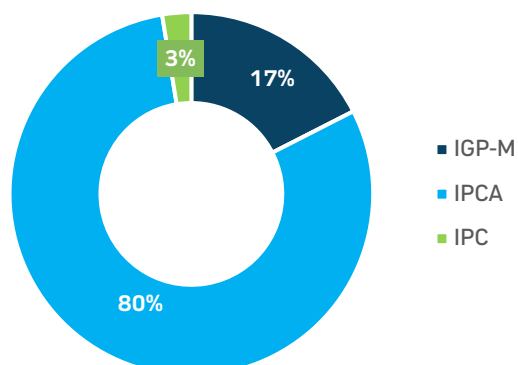
MÊS DE REAJUSTE

(% da Renda Imobiliária)



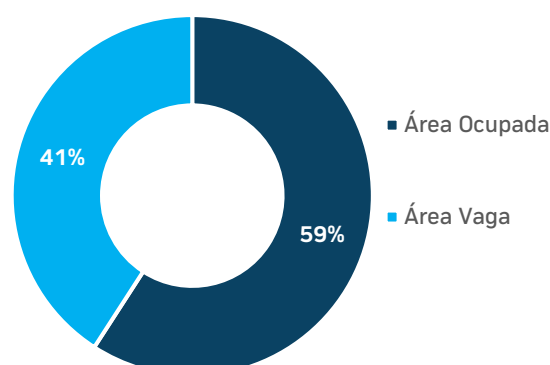
Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA (% da Renda Imobiliária)



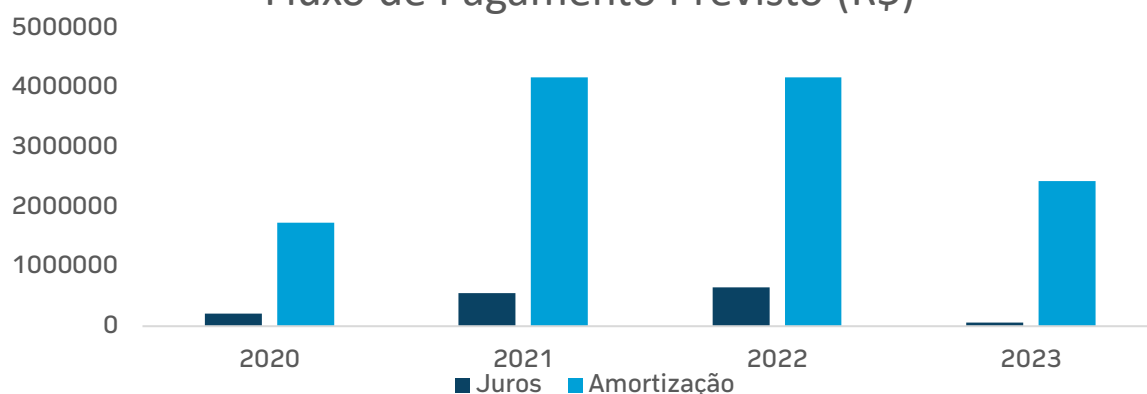
Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

Série	287 ^a
Volume	R\$ 12.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
Taxa de Emissão	CDI + 2,60 % ao ano
Data de Emissão	23/07/2020
Prazo	36 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 2.097.373,38
Relação Dívida / PL	1%

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.



Série 288^a

Volume R\$ 38.250.000,00

Garantia Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi

Taxa de Emissão IPCA + 7,70 % ao ano

Data de Emissão 23/07/2020

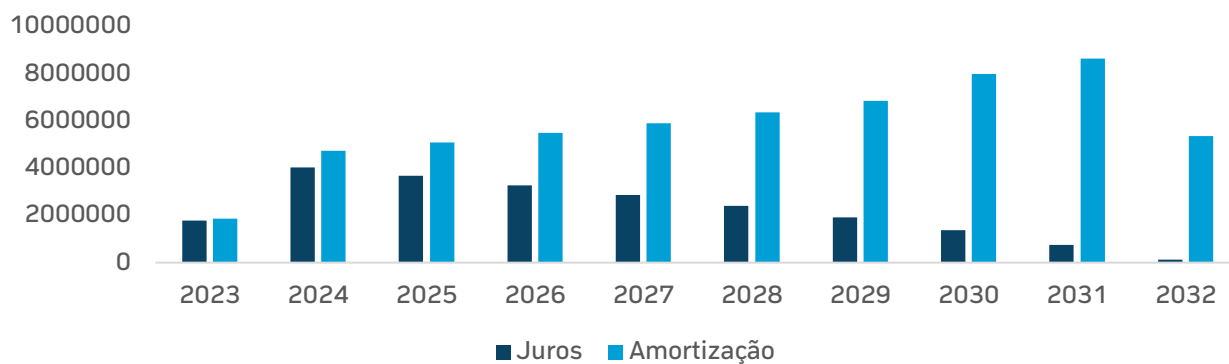
Prazo 144 meses

Carência 36 meses (de juros e amortização)

Saldo Devedor Atual R\$ 56.396.472,05

Relação Dívida / PL 16%

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

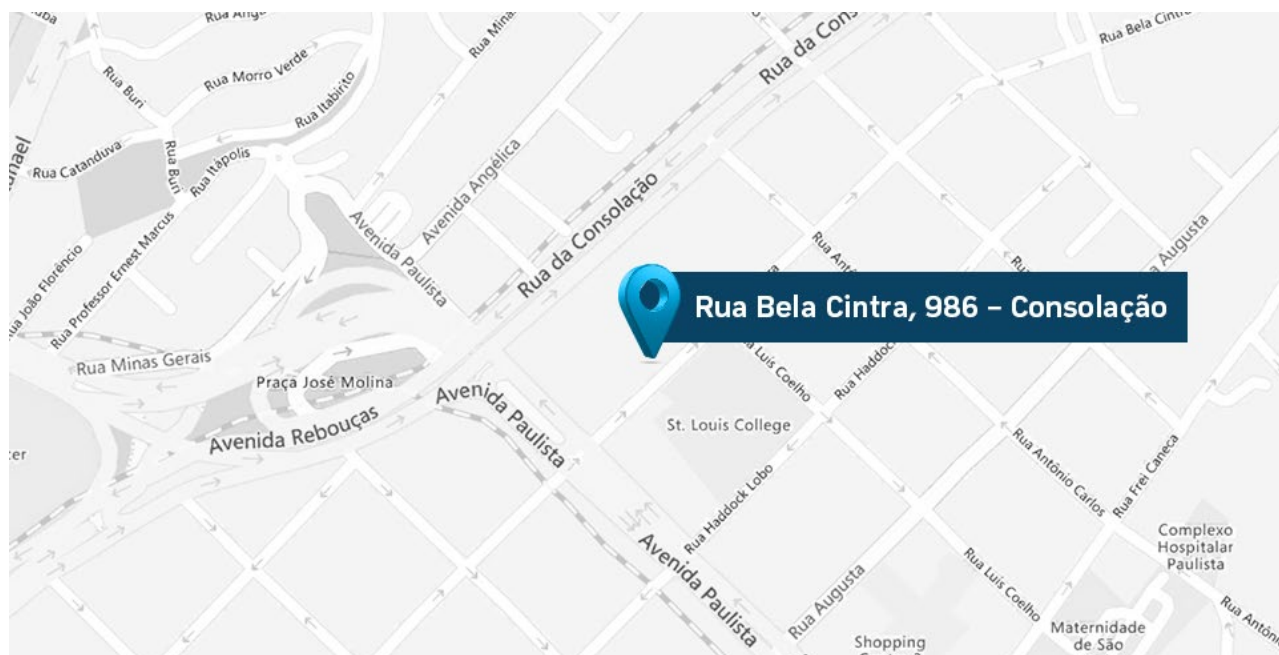
RACHID SALIBA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
PAULISTA

ÁREA LOCÁVEL
12.358,20 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

O Edifício Rachid Saliba foi construído em 1974. Alguns de seus sistemas já se apresentam no final de sua vida útil. É o caso, por exemplo, do sistema de ar-condicionado. As manutenções do sistema estão em dia e permitem que o desempenho dentro das unidades seja satisfatório. Porém, os equipamentos se encontram fora de linha, sendo necessário um plano de retrofit completo no curto a médio prazo. Já existem estudos em andamento para este retrofit. Espera-se que as análises técnicas e financeiras sejam finalizadas ainda em 2023.

Outro exemplo de demanda por retrofit, porém com menor grau de urgência, é relacionado à fachada. O condomínio apresentou um laudo de inspeção visual em que foram mapeadas fissuras e pontos de infiltração. As esquadrias requerem atenção especial, visto que as peças de reposição para manutenções estão em falta no mercado. Tal questão foi um dos focos da auditoria técnica geral contratada pelo Fundo para subsidiar o melhor encaminhamento da futura reforma.

Por fim, o edifício apresenta problemas com vazamentos decorrentes da idade das tubulações nos banheiros das áreas privativas. Estamos reparando as ocorrências pontualmente, à medida que tomamos conhecimento. Em paralelo, estamos estudando e orçando uma solução definitiva para prevenir novos transtornos aos usuários.

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, sendo necessária a prestação de caução, em valor correspondente a três aluguéis mensais. A referida caução será devolvida ao Fundo quando do encerramento da ação.

Ainda em janeiro, o Fundo recebeu notificação para rescisão antecipada de um contrato de locação, que tem por objeto a ocupação de dois andares do edifício, com área total de 1.647,76m², correspondente a 13% da área locável do Rachid Saliba. A locatária cumprirá aviso prévio, de modo que a previsão de desocupação é abril de 2023. Ainda, as medidas cabíveis quanto às condições contratuais para as devoluções estão sendo avaliadas pelo Fundo.

O edifício segue sendo comercializado ativamente com foco nas áreas vagas e áreas que serão desocupadas em abril. Em janeiro, ocorreram três visitas ao empreendimento e há uma negociação em andamento.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – RACHID SALIBA

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



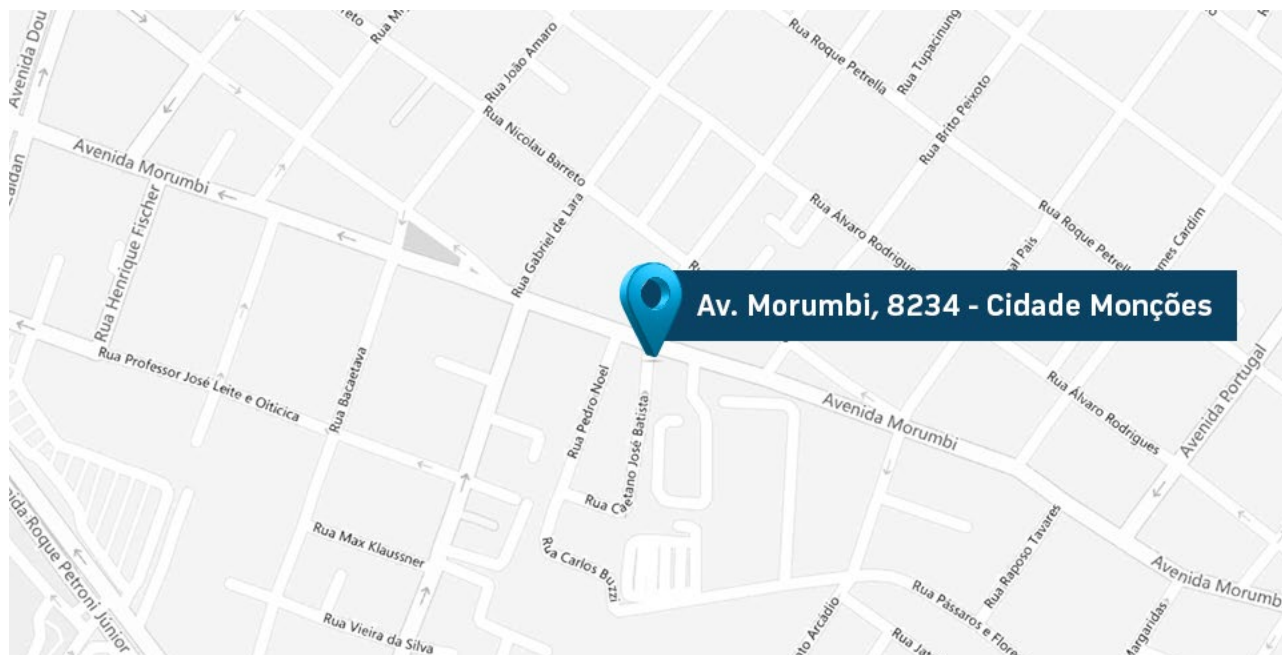
MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL
9.782,00 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

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

Foi realizado investimento em um sistema de alarme perimetral e redefinido os moldes da operação do estacionamento.

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

LOCAÇÕES

Em janeiro de 2023 o Ed. Morumbi recebeu quatro visitas e há duas empresas evoluindo com os estudos de viabilidade para suas respectivas ocupações. A resolução de algumas questões técnicas, principalmente a situação do sistema de ar-condicionado, é essencial para que o empreendimento tenha capacidade de atender de forma adequada outros ocupantes, principalmente demandas para operações 24h.

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	Círculo interno analógico e sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete. Cancela para estacionamento.



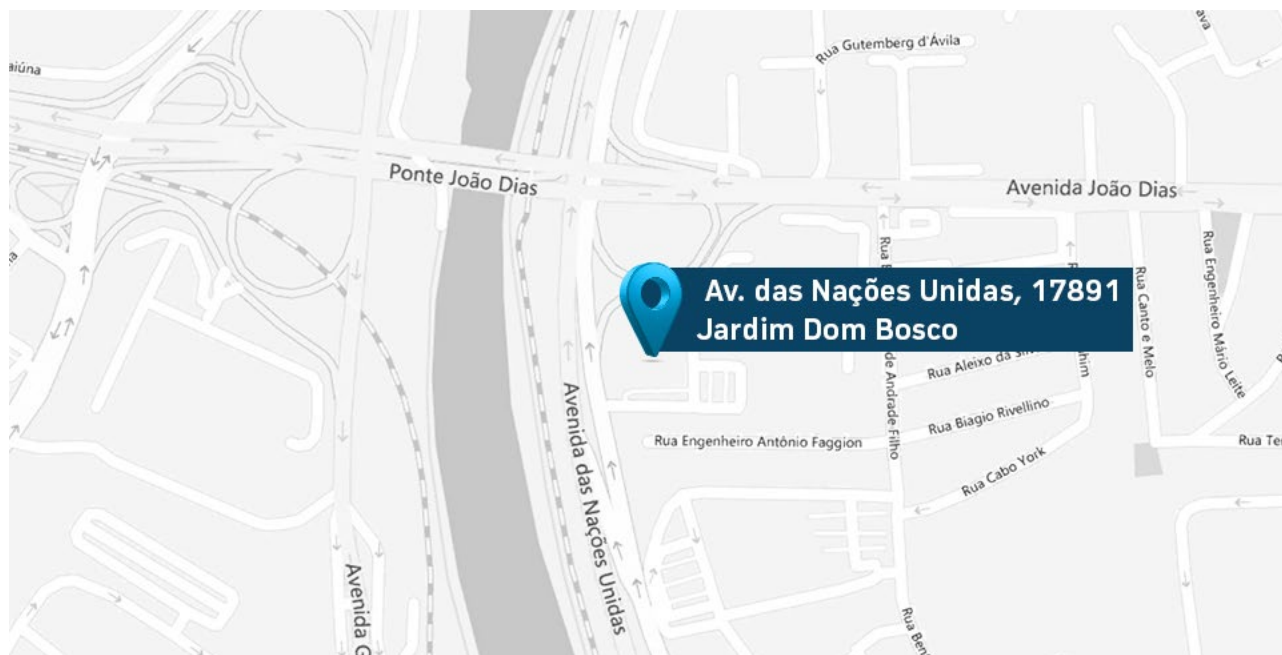
BIRMANN 20

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
JOÃO DIAS

ÁREA LOCÁVEL
18.075,85 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA

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

LOCAÇÕES

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

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – BIRMANN 20	
Fachada	Granito/vidro
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito com dois níveis, com dois conjuntos de elevadores
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,60m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama
Energia	Entrada de energia em média tensão para áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 75W/m ² para piso/teto.
Piso Elevado	Não há piso elevado, o piso é em concreto com canaletas distribuídas para passagem elétrica em toda área de escritório.
Sanitários	1 sanitário masculino (5 mictórios, 4 bacias e 4 lavatórios) e 1 sanitário feminino (4 bacias e 4 lavatórios) por andar.
Salas Técnicas	2 shafts de elétrica (no hall), 1 Shaft de hidráulica e duas casa de máquina de fancoil na área privativa.
Iluminação	Área de escritório com 208 luminárias de duas lâmpadas tubulares 32W
Carga de Piso	500 kgf/m ²
Subsolo	1 nível de subsolo, com 470 vagas. Estacionamento terceirizado.
Docas para carga, descarga e expedição	Área exclusiva para carga e descarga de materiais, correspondências, malotes, entre outros, com acesso pelo 1º subsolo.
Automação e Supervisão Predial	Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, CFTV e monitoramento dos reservatórios de água potável e poço de esgoto.
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar-condicionado Central com dois fancoills por cada andar (1 fancoil 25 TR ala A) e (1 fancoil 22,6 TR ala B). OBS.: Valores não aplicáveis para o 1º andar, 13º andar e térreo. Ar-condicionado central com CAG, fan coil e sistema VAV nos pavimentos: Térreo, 1º, 2º,6º, 7º, 9º, 10º, 12º e 13º. Sistema de climatização VRF - Volume de Refrigerante Variável - nos pavimentos: 3º,4º, 5º, 8º,11º e 12º.
Elevadores	Elevadores sendo, 6 elevadores sociais e 1 elevador de serviço/carga/emergência.
Telecomunicações	Gestor de telecomunicações oferecendo cabeamento estruturado para distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade e fibra ótica.
Geradores	1 gerador de 300 KVA (diesel) que atende a área comum do edifício.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por hidrantes, extintores, detector de fumaça e calor, iluminação de emergência, escadas de emergência pressurizadas e com antecâmara, sistema de sprinklers. Painel de incêndio monitorado pela central de segurança 24h.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito interno analógico, sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete, identificação fotográfica. Cancela para estacionamento.
Serviços Adicionais	Centro de convenções com 5 salas, a maior com capacidade para 100 pessoas. Área de lanchonete, agência bancária PAB Itaú, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.



FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – ALAMEDAS

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

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **31 de janeiro de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), em complemento ao Fato Relevante divulgado em 30 de janeiro de 2023, referente à propositura de Ações em face de RESOURCE TECNOLOGIA E INFORMÁTICA LTDA. ("Locatária") do Edifício Rachid Saliba ("Edifício"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, que o Fundo recebeu, nesta data, comunicação da Columbia Investimentos & Participações, fiadora do contrato de locação ("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 hoje emenda à petição inicial da Ação de Despejo, com os ajustes pertinentes, entre os quais a inclusão do pedido de despejo liminar, sendo necessária a prestação de caução, em valor correspondente a três aluguéis mensais. Importante ressaltar que referida caução será devolvida ao Fundo quando do encerramento da ação. Além disso, em função da irregularidade em relação à prestação da garantia prevista no Contrato de Locação, a Locatária incorreu em infração contratual, sendo devida, então, ao Fundo, multa correspondente a três aluguéis vigentes, montante que será acrescido ao saldo devedor e à Ação de Execução.

Em **30 de janeiro 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 firmou, na presente data, Terceiro Aditivo ao Contrato de Locação cujo objeto é a totalidade do Edifício Alamedas, localizado na Alameda Santos, 1.039, na cidade e Estado de São Paulo, de propriedade do Fundo, com a finalidade de estender a vigência do referido contrato pelo prazo adicional de 84 (oitenta e quatro) meses, com novo término, portanto, em 19 de dezembro de 2029.

O Edifício Alamedas representa 5,76% da área locável do Fundo e o novo valor do aluguel é 6,85% superior ao valor praticado na data de encerramento do contrato, em 19 de dezembro de 2022. O Fundo contou com a assessoria da CBRE Consultoria do Brasil. Não há previsão de alteração da projeção de distribuição de rendimentos divulgada nos relatórios gerenciais.

Em **30 de janeiro 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 propôs, na presente data, AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO ("Ação de Despejo") e AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDORES SOLVENTES ("Ação de Execução"), em conjunto ("Ações") em face de RESOURCE TECNOLOGIA E INFORMÁTICA LTDA. ("Locatária"), locatária dos conjuntos comerciais nº 51 a 54, 111 a 114, 121 e 122, 131 a 134 e 141 a 144 do Edifício Rachid Saliba ("Edifício"), localizado na Rua Bela Cintra 986, cidade e Estado de São Paulo, de propriedade 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. O montante total devido pela Locatária, atualizado até a presente data, é de R\$ 849.676,20 (oitocentos e quarenta e nove mil, seiscentos e setenta e seis reais e vinte centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,22 (vinte e dois centavos) por cota do Fundo.

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. Este vencimento antecipado totaliza um montante, atualizado até a presente data, de R\$ 1.243.361,48 (um milhão, duzentos e quarenta e três



mil e trezentos e sessenta e um reais e quarenta e oito centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por cota do Fundo.

Sendo assim, o valor devido pela Locatária ao Fundo totaliza R\$ 2.093.037,68 (dois milhões, noventa e três mil e trinta e sete reais e sessenta e oito centavos) na presente data, equivalente a aproximadamente R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos) 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 ("Fiadora"), comunicando o inadimplemento por parte da Locatária sendo que, até o presente momento, não houve resposta por parte da Fiadora.

A Locatária ocupa 3.747,24 metros quadrados, correspondente a cerca de 30,3% da área locável do Edifício e 8,7% da área locável total do Fundo.

O aluguel vigente, somado ao valor dos encargos condominiais, totalizam aproximadamente R\$ 0,09 por cota do Fundo, sendo este o impacto esperado no resultado operacional mensal e, conseqüentemente, no rendimento a ser distribuído pelo Fundo, em função do inadimplemento e possível despejo da Locatária.

A Administradora e a Gestora adotarão todas as medidas necessárias para resguardar os interesses do Fundo e dos seus cotistas e, tão logo seja possível, dará início à comercialização da área juntamente com os demais espaços vagos do Edifício e do Fundo.

Informações adicionais e atualizações estarão disponíveis nos relatórios gerenciais. Em caso de movimentações relevantes nas Ações, complementos ao presente Fato Relevante serão disponibilizados ao mercado.

Em **28 de dezembro de 2022**, 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, cjo 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o ativo detido pelo Fundo foi reavaliado a mercado (valor justo) resultando em valor 0,14% inferior ao atual, o que representa uma variação negativa de 0,02% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data..

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2021](#)[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