

Hedge Office Income FII

HOFC11



AGOSTO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
DESEMPENHO DO FUNDO	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
MORUMBI 8.200	14
BIRMANN 20	17
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	20
DOCUMENTOS	21



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\$ 64,25

COTA DE MERCADO

R\$ 34,30

VALOR DE MERCADO

R\$ 126,4 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

3.860

QUANTIDADE DE COTAS

3.599.115

ABL PRÓPRIA

27,86 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

Tijolo 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.

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme informado em relatórios anteriores e publicado em [Fato Relevante](#), o Fundo assinou um Memorando de Entendimentos ("MOU") para a alienação da totalidade das unidades autônomas que compõem o Edifício Birmann 20.

Entre as condições precedentes para a conclusão da venda, foi estabelecido que o imóvel deve ser entregue 100% vago. Nesse contexto, o time de gestão do Fundo iniciou as negociações para a rescisão antecipada dos contratos de locação e de cessão de espaço.

Atualmente, o Fundo possui três locatários no imóvel, que, em conjunto, representam 26,4% da área locável do prédio. Em 28 de abril de 2026, a Conduent notificou sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação, correspondente a 18% da área locável do imóvel, com saída prevista para 31 de outubro de 2026. Os demais locatários têm previsão de saída em 30 de novembro de 2026 e 31 de dezembro de 2026, correspondendo, respectivamente, a 5,16% e 3,19% da área locável do prédio.

A baixa ocupação do Ed. Birmann 20 é reflexo das condições de mercado da região onde está localizado, caracterizada por baixa demanda e aluguéis praticados em patamares bastante reduzidos. Considerando que, desde que a Hedge assumiu a gestão do Fundo, em setembro de 2022, não houve nenhuma proposta de locação para o prédio, entendemos que a mudança de uso do empreendimento é uma estratégia mais interessante.

O imóvel 100% vago permite uma redução expressiva dos custos operacionais, conforme mencionado mais adiante neste relatório, na seção de Engenharia e Operação.

RECOMPRA DE COTAS

O HOFC aprovou em assembleia de cotistas, com participação de 41,36% de sua base, a possibilidade do fundo realizar a recompra de suas próprias cotas. Primeiramente, gostaríamos de agradecer a confiança dos nossos investidores em mais uma iniciativa.

Este mecanismo foi autorizado pela CVM em Decisão do Colegiado divulgada em maio de 2025. [\(link\)](#)

Tão logo aprovado por nossos cotistas, anunciamos ao mercado os termos do 1º programa de recompra que faremos. [\(link\)](#)

A partir do dia 11 de junho de 2026, e até 27 de maio de 2027, **o fundo poderá adquirir no mercado até 10% de suas cotas** em circulação, ou seja, até 377.900 cotas, **desde que em valores abaixo do patrimonial do fundo e com imediato cancelamento das cotas adquiridas.**

COTA PATRIMONIAL

Após a transferência da gestão do HOFC, a Hedge realizou uma série de ações buscando adequar a necessidade de caixa do fundo e maximizar o retorno aos investidores. Entre essas ações, a necessidade de retenção de rendimentos impactou diretamente no valor de negociação no mercado secundário, com o fundo negociando atualmente 40% abaixo do valor patrimonial, definido com base em laudos de avaliação independentes.

Ao realizar a recompra é possível capturar instantaneamente parte deste potencial, dado que as cotas adquiridas em bolsa com desconto são imediatamente canceladas pelo valor patrimonial do fundo. Na prática, para recomprar 1 cota e considerando os preços atuais, o fundo utiliza R\$ 34,00 do seu ativo e concomitantemente cancela R\$ 56,70 do seu passivo.

É como se o desconto de quem está vendendo fosse integralmente transferido como ganho patrimonial aos cotistas que permanecem no fundo.

A tabela abaixo demonstra este ganho em diversos cenários.

Compra HOFC	Desconto	Percentual de recompra			
		2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
	-20%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%
	-30%	0,8%	1,6%	2,4%	3,3%
	-40%	1,0%	2,1%	3,2%	4,4%
	-50%	1,3%	2,6%	4,1%	5,6%
Variação na cota patrimonial					

Assim é possível afirmar que a recompra produz um aumento no valor patrimonial das cotas remanescentes.

Considerando o desconto atual, a recompra nesse patamar pode impactar a cota patrimonial em +4,4%.

EVOLUÇÃO DO PROGRAMA DE RECOMPRA

Desde o início, o fundo recomprou e cancelou 179.886 cotas de HOFC (4,76% das cotas do fundo ou 47,6% do programa de recompra) com **desconto médio em relação ao valor patrimonial de -41,8%**. Foram investidos R\$6,12 milhões na recompra de cotas que permitiram seu cancelamento sobre o valor patrimonial de R\$10,51 mi, **71,7% superior ao investido**, aumentando o valor patrimonial por cotas remanescentes.

A expectativa de *dividend yield* ou de rentabilidade e retornos passados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo atua de forma muito próxima aos empreendimentos da carteira com o intuito de otimizar as manutenções e investimentos conforme as prioridades dos locatários e estratégia de comercialização de cada edifício. Nesse sentido, há uma participação ativa no planejamento anual de cada Condomínio, incluindo o estudo da previsão orçamentária e a revisão de prioridades para os planos de investimento no curto, médio e longo prazo. Para mais informações sobre os investimentos já realizados, pode-se consultar os relatórios anteriores em nosso site.

O **Edifício Morumbi** requer atenção quanto ao sistema de ar-condicionado. As ações de manutenção têm conseguido suprir as necessidades imediatas para atendimento aos usuários, mas será necessário realizar um investimento em novo chiller no curto a médio prazo. Em conjunto com o Condomínio, estão em estudo três alternativas possíveis de solução técnica que atenderiam o desempenho necessário.

As receitas provenientes das cessões de área comum, principalmente estacionamento, permitem que sejam feitas algumas manutenções corretivas ou pequenos investimentos sem impacto no caixa do Fundo.

Com relação ao **Birmann 20**, a partir do contexto de venda do imóvel e do processo de saída de todos os locatários, o planejamento financeiro e operacional do Condomínio foi 100% revisitado, buscando redução de custos das áreas vagas. Os contratos de prestação de serviço já estão em processo gradual de redução de escopo ou rescisão, preservando o atendimento adequado aos locatários até suas respectivas datas de saída, além da segurança patrimonial adequada enquanto o imóvel estiver sob responsabilidade do Fundo.

As receitas de área comum, que incluem estacionamento e telecomunicações, são repassadas mensalmente ao Fundo. Para a venda do imóvel, será necessário desmobilizar também esses contratos. Foram iniciadas as comunicações com todos os envolvidos, buscando manter as receitas até a data limite estipulada. Nesse sentido, foi possível acordar entre todas as partes envolvidas que o estacionamento, e respectivo repasse de receitas, poderá permanecer operante até a data da imissão na posse para o comprador.

Com relação à operação, em ambos os empreendimentos são feitas ações esporádicas de hospitalidade nas áreas de uso comum, conforme calendário de eventos organizado pela administração dos Condomínios. As operações de estacionamento e de café também são acompanhadas, visando manter o nível de atendimento exigido pelos locatários.

DESEMPENHO DO FUNDO

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) Benfeitorias: investimentos que agregam valor aos empreendimentos. No momento não há comprometimento de recursos com benfeitorias, porém, conforme detalhado na seção de Engenharia e Operação, o Fundo avalia as necessidades com foco na comercialização dos ativos e pode demandar recursos nesse sentido.
- ii) Resultado Operacional: resultado auferido pelo Fundo a regime de caixa, considerando-se as receitas e despesas operacionais, conforme detalhamento apresentado acima.
- iii) Pagamento de Rendimento: refere-se ao rendimento divulgado no mês imediatamente anterior, cujo pagamento se dá no décimo dia útil.

Disponibilidade de Caixa	junho-26	julho-26	agosto-26
Disponibilidade Inicial	571.138	551.610	6.397.296
Amortização CRI	(299.081)	(300.935)	(302.780)
Benfeitorias	-	(15.361)	(11.691)
Aquisição LCI	-	-	(5.011.948)
Amortização LCI	3.253.378	-	-
Fundo de Reserva CRI	-	-	-
Resultado Operacional	(329.124)	(202.167)	(239.680)
Venda de Imóveis	1.140.492	9.847.478	1.140.492
Lucro Operações	(544.090)	(1.104.687)	(413.725)
Recompra de Cotas	(3.241.103)	(2.378.642)	(495.833)
Caixa + Fundo RF	551.610	6.397.296	1.062.131
Posição LCIs	16.763.112	21.787.407	21.787.407
Pagamento de Rendimento	-	-	-
Disponibilidade Final	17.314.722	28.184.703	22.849.538

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.

**Resultado operacional do fundo não considera o resultado com venda de imóveis.

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de agosto de 2026.

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 maior do que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

A transação do Ed. Rachid Saliba gera um prejuízo de aproximadamente 50 milhões, que será apurado proporcionalmente conforme fluxo de pagamentos previsto. Adicionalmente, considerando os dois ativos que passam a compor sozinhos a carteira e nenhum fato novo, o resultado mensal do Fundo é negativo, de modo que não há previsão de reversão do prejuízo e retorno à distribuição de rendimentos.

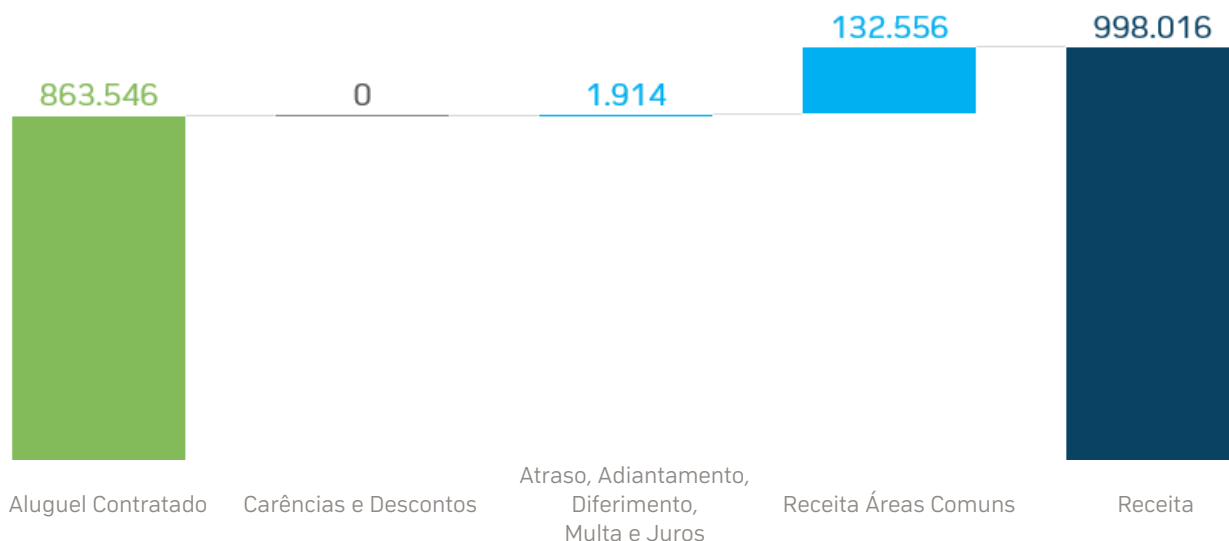
Resultado	Agosto-26	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	998.016	0,28	1.976.410	0,27
Receitas de Locação	865.460	0,24	1.723.615	0,24
Receitas de Áreas Comuns	132.556	0,04	252.795	0,04
Outras Receitas	53.745	0,01	137.631	0,02
Rendimento LCI	33.341	0,01	64.058	0,01
Fundos de Renda Fixa	20.403	0,01	73.573	0,01
Total de Receitas	1.051.761	0,29	2.114.040	0,29
Total de Despesas	(1.291.441)	(0,36)	(2.555.888)	(0,35)
Despesas Operacionais	(129.524)	(0,04)	(252.804)	(0,04)
Despesas Imobiliárias	(564.650)	(0,16)	(1.145.882)	(0,16)
Despesas Financeiras	(597.267)	(0,17)	(1.157.202)	(0,16)
Resultado Operacional	(239.680)	(0,07)	(441.848)	(0,06)
Lucro Operações	(413.725)	(0,11)	(1.518.411)	(0,21)
Imóveis	(413.725)	(0,11)	(1.518.411)	(0,21)
Resultado Total	(653.405)	(0,18)	(1.960.259)	(0,27)
Rendimento HOFIC	-	-	-	-

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. 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 Operacionais: despesas 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.

Fonte: Hedge.

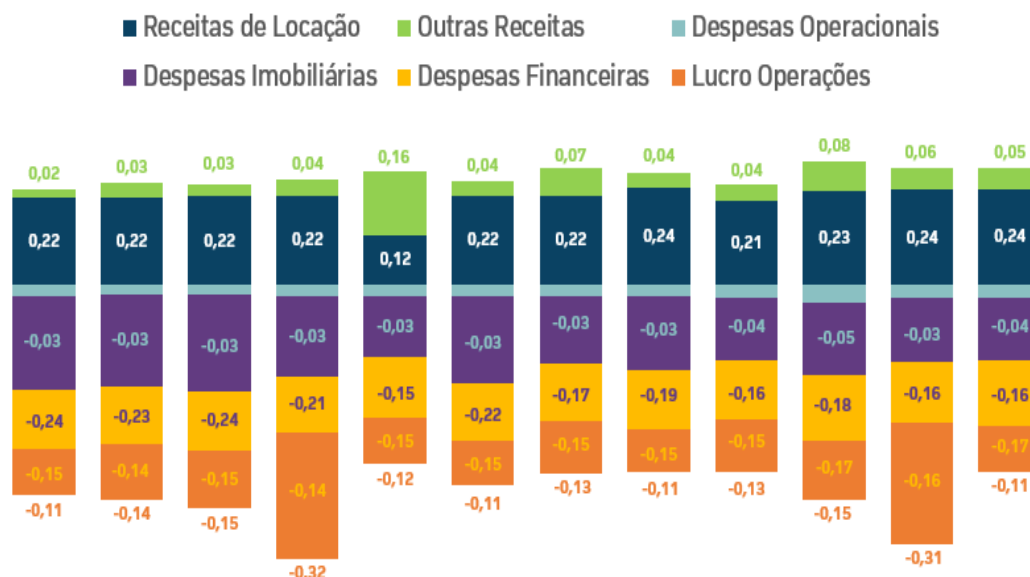
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (AGOSTO/2026)



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)



	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	Média
Resultado Total	-0,29	-0,29	-0,31	-0,43	-0,17	-0,25	-0,19	-0,19	-0,23	-0,24	-0,36	-0,18	-0,26
Rendimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Acumulado	-10,89	-11,18	-11,50	-11,93	-12,10	-12,35	-12,53	-12,73	-12,95	-13,53	-14,17	-14,39	-

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%.

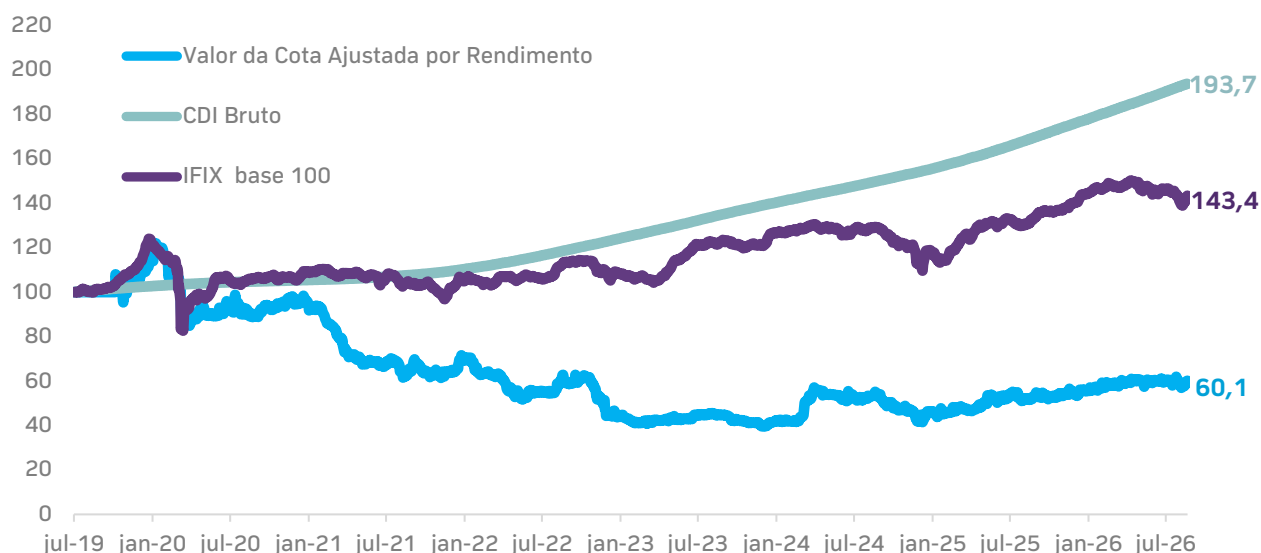
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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	agosto-26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	34,00	30,08	28,52	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	23,37%
Ganho de Capital Líq.	0,71%	11,22%	16,21%	-65,70%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,71%	11,22%	16,21%	-52,38%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	8,81%	17,52%	16,21%	-9,90%
% CDI Líquido	76%	143%	132%	-
Retorno Total Bruto	0,9%	14,0%	20,3%	-42,3%
IFIX	-1,5%	-0,3%	8,2%	38,6%
% do IFIX	-	-	246%	-

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.



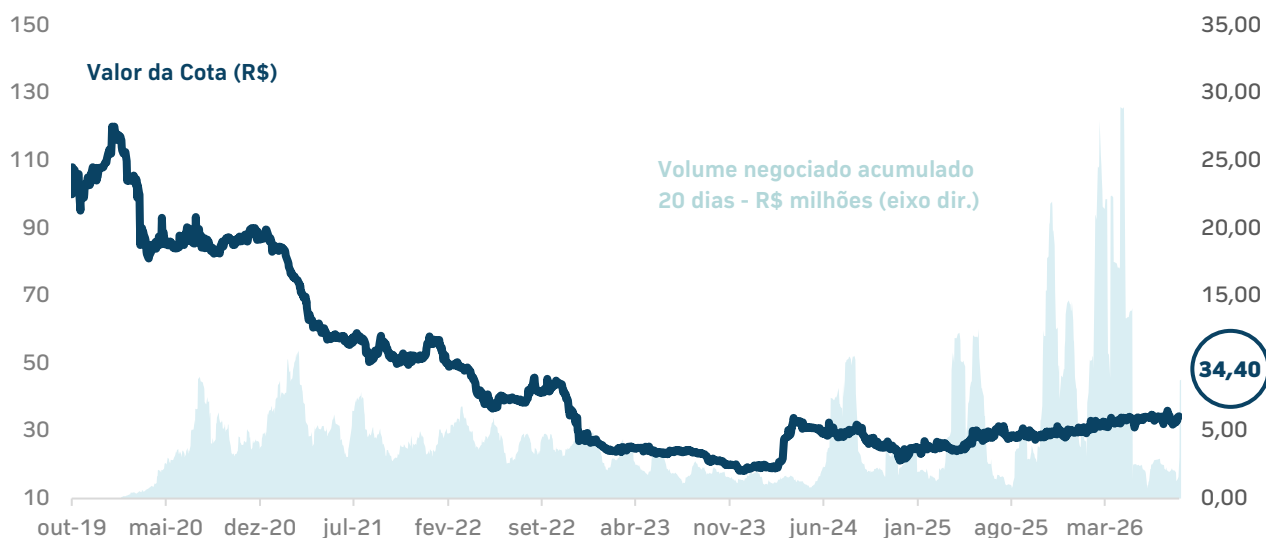
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 34,40, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 126,3 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 64,25. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas, o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	agosto-26	2026	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,04	42,19	108,05
Giro (em % do total de cotas)	3,37%	36,43%	93,84%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

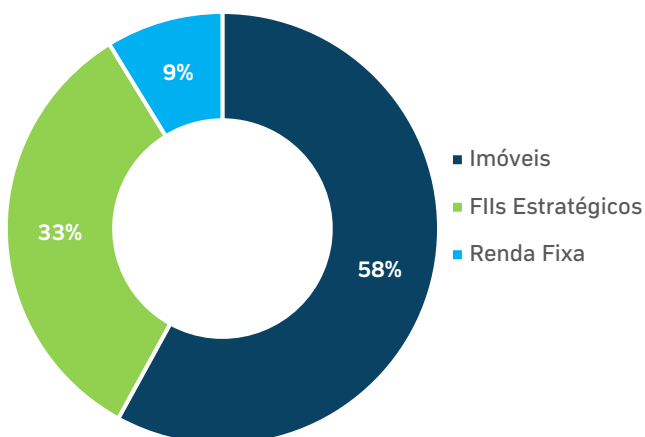
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 91,2% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 27,8 mil m² de área locável distribuídos em dois empreendimentos: Birmann 20 e Morumbi.

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

CARTEIRA DE ATIVOS

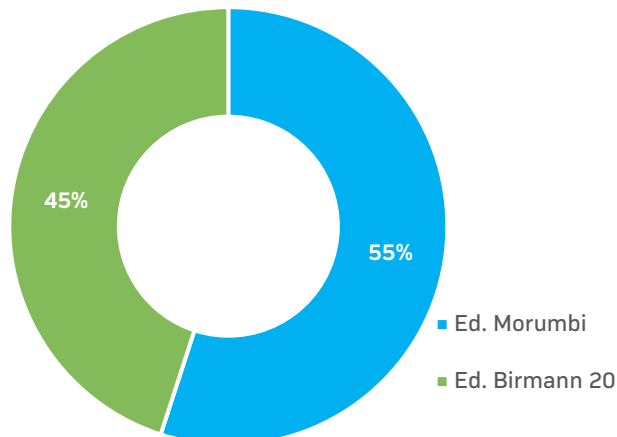
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

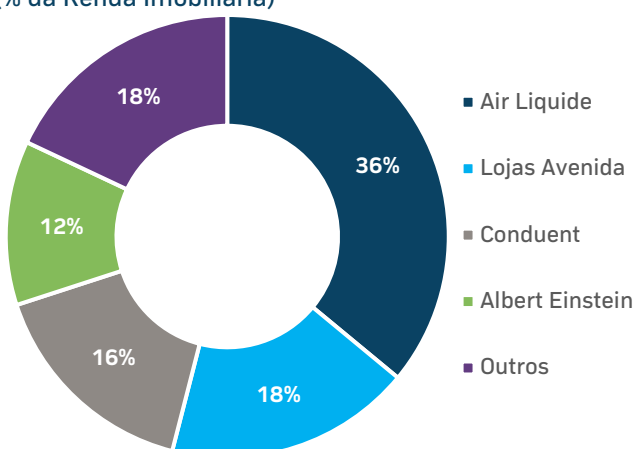
Imóveis	Região	Área Locável	Ocupação	Ocupação	Custo e Benfeitorias	Patrimonial	Locatários	Prazo Méd. Remanescente	Receita Imob. Contratada
Edifício	São Paulo	(m2)	(m2)	(%)	(R\$ MM)	(R\$ MM)		(Meses) *	(%)
Birmann 20	Santo Amaro	18.076	4.770	26%	129	68	3	6	23%
Morumbi	Chucri Zaidan	9.816	8.681	88%	121	84	4	51	77%
Total	-	27.891	13.450	48%	250	151	7	41	100%

Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

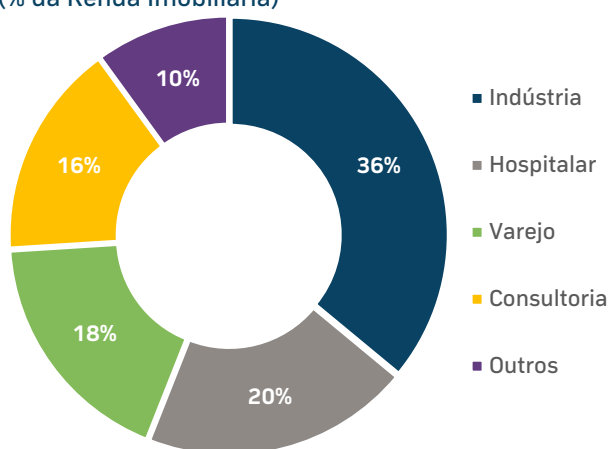
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

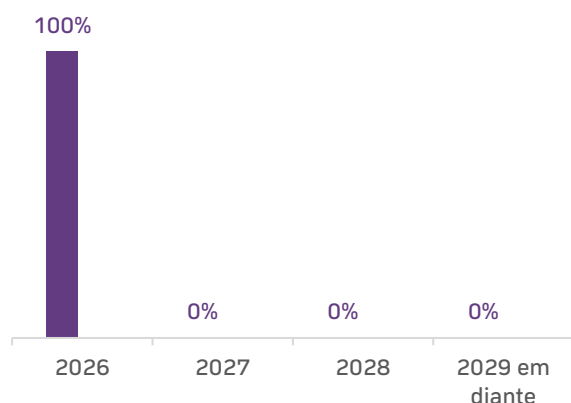


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

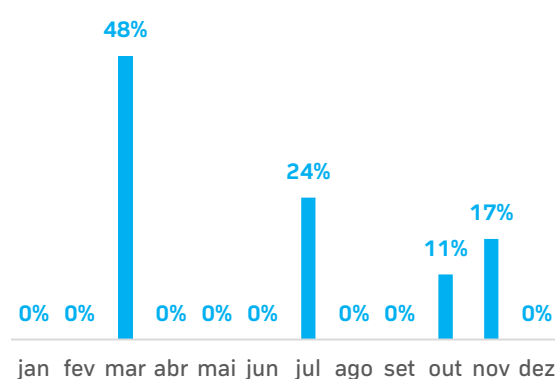
(% da Renda Imobiliária)



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

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

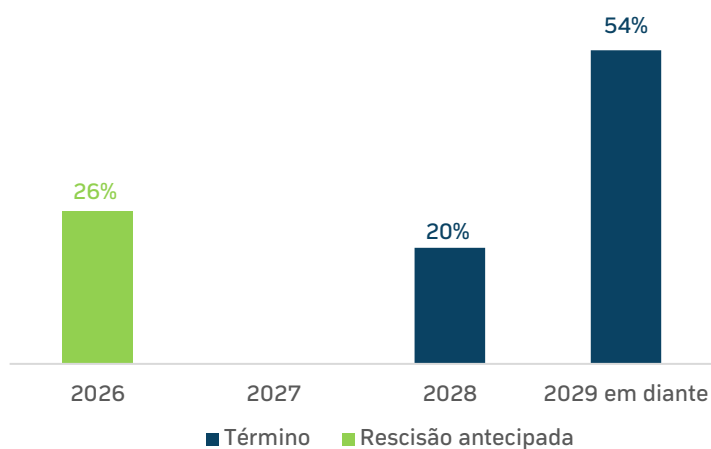
(% da Renda Imobiliária)



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

TÉRMINO DOS CONTRATOS

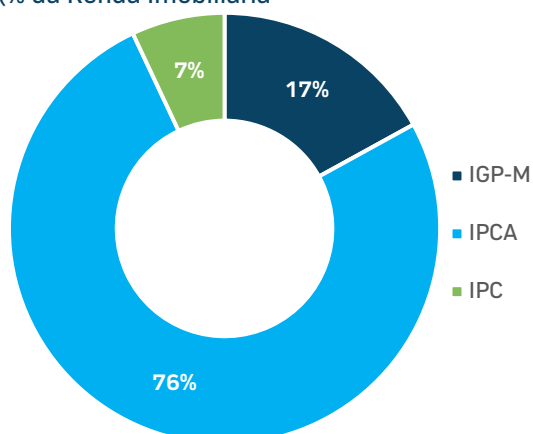
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE

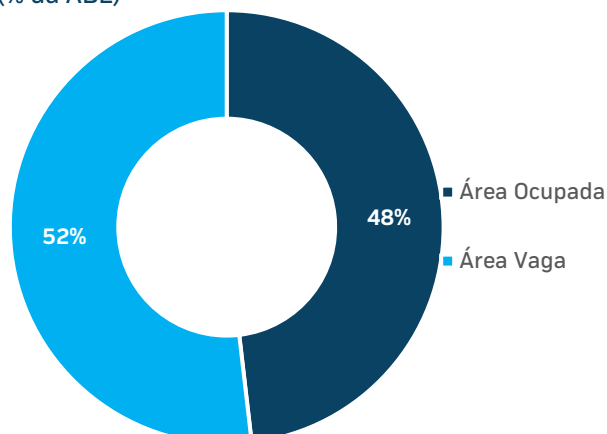
(% da Renda Imobiliária)



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

VACÂNCIA FÍSICA

(% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

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 começou a pagar as parcelas da dívida da série 288.

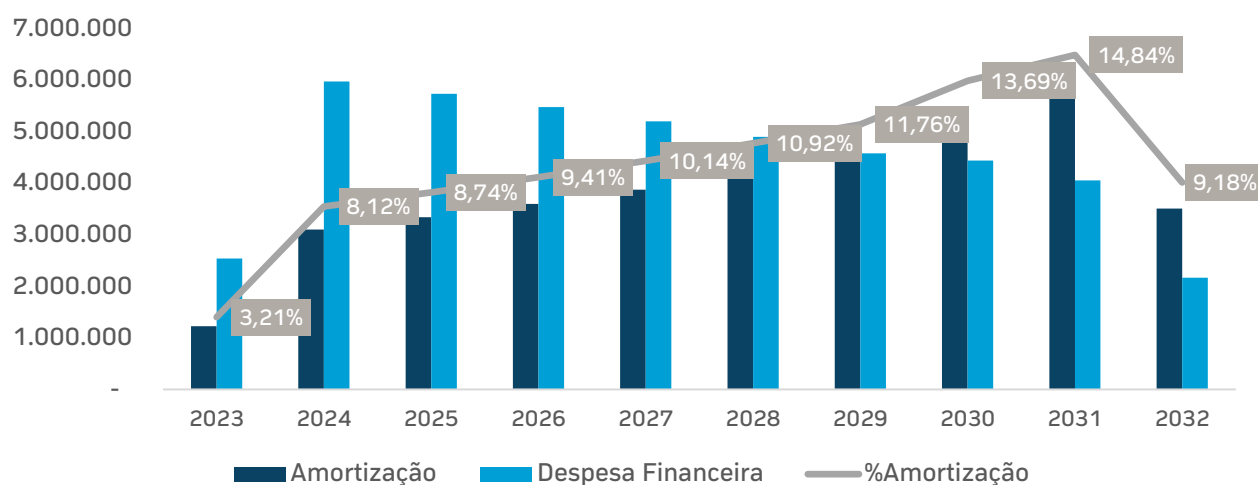
Série	288 ^a
Volume	R\$ 38.250.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
Taxa de Emissão	IPCA + 7,70 % ao ano
Data de Emissão	23/07/2020
Prazo	144 meses
Carência	36 meses (de juros e amortização)
Saldo Devedor Atual	R\$ 50.847.152,49
Relação Dívida / PL	21,99%

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 31/08/2026, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

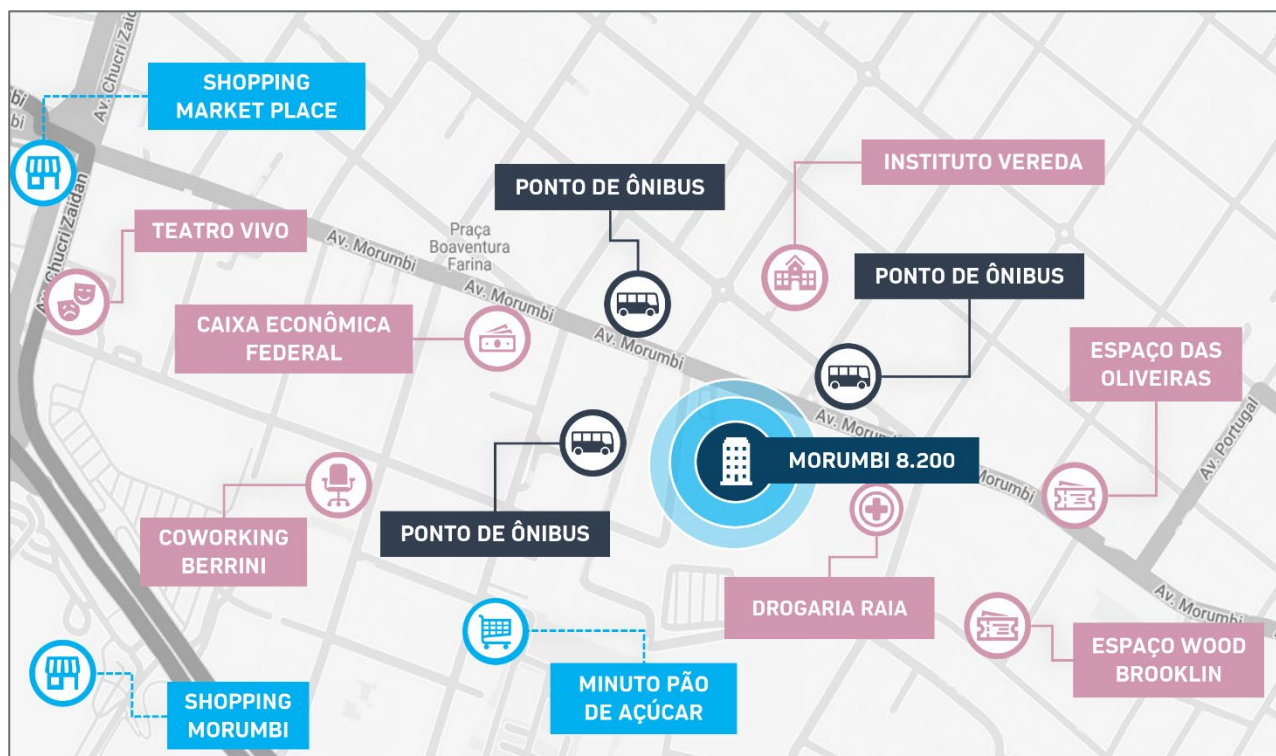
MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL
9.782,00 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

O Edifício Morumbi 8.200 está localizado na Av. Morumbi, 8234, em São Paulo, inserido na estratégica região da Chucuri Zaidan, próximo ao Shopping Morumbi e com fácil acesso às principais vias da cidade, como a Marginal Pinheiros.

O edifício possui 4 pavimentos, sendo 2 conjuntos de 1.156 m² por andar. Conta com café, área de descompressão para os usuários e estacionamento para 433 veículos, com opções de valet e self-parking.

A infraestrutura contempla geradores que atendem 100% da carga elétrica, incluindo as áreas privativas, e opera no mercado livre de energia, garantindo eficiência e previsibilidade de custos.

A região no entorno do empreendimento oferece ampla variedade de serviços, opções de alimentação, bancos, academias e outras conveniências, além de estar bem servido por transporte público, incluindo diversas linhas de ônibus e a Linha 9-Esmeralda da CPTM.

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 + VRV individualizado para um conjunto
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.

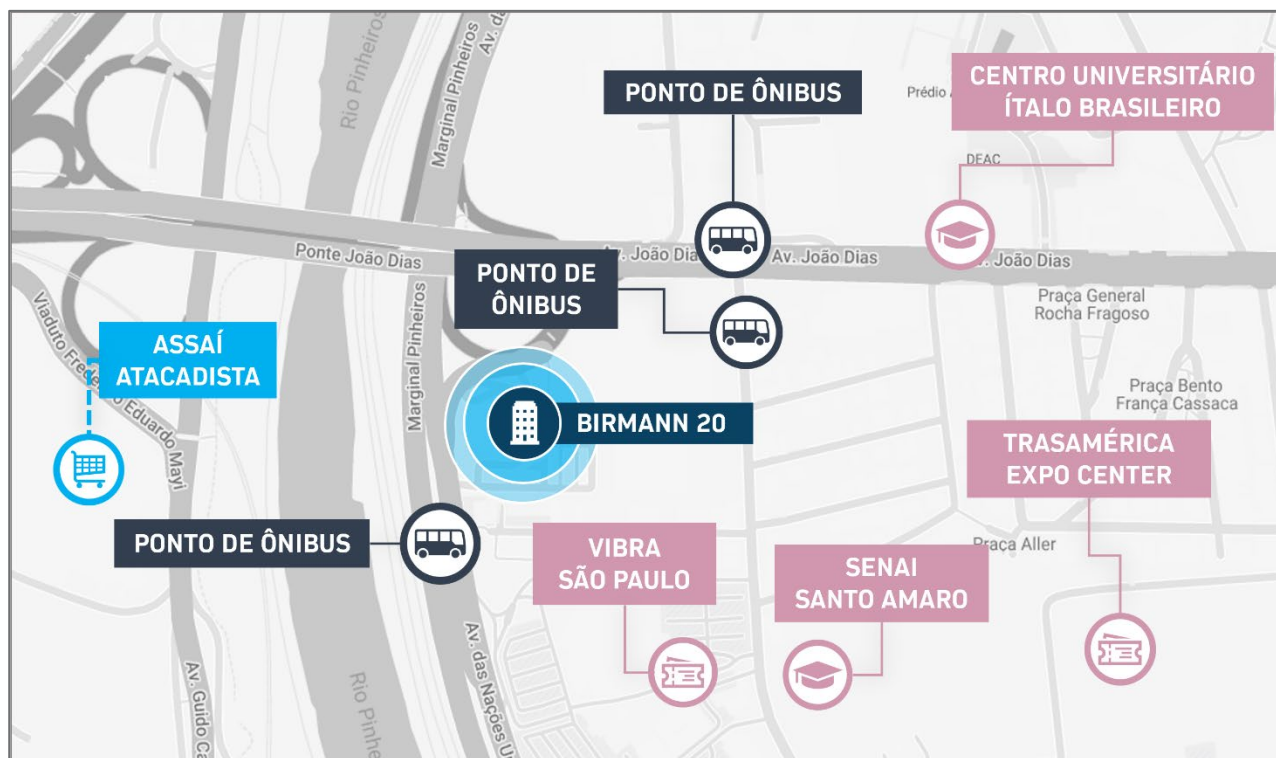
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



BIRMANN 20

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	REGIÃO SANTO AMARO	ÁREA LOCÁVEL 18.075,85 m ²
-------------------------------	-----------------------	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

Localizado na Marginal Pinheiros, próximo à Ponte João Dias, o Edifício Birmann 20 está situado na zona sul de São Paulo, com fácil acesso às principais vias da cidade, como a Avenida João Dias e a Avenida Santo Amaro, além da proximidade com o Shopping Jaraguá CENESP e a estação Granja Julieta da CPTM.

Inaugurado em 1992, o edifício possui 13 andares com conjuntos corporativos de 316m² a 1438m², com fachada envidraçada que favorece a iluminação natural e proporciona vistas panorâmicas da Marginal Pinheiros.

Com padrão corporativo, o Birmann 20 oferece infraestrutura completa para seus usuários, incluindo academia bem equipada para uso dos condôminos, salas de reunião e eventos, salão de beleza, geradores de energia que atendem as áreas comuns, sistema de segurança e estacionamento para 311 veículos. A região é rica em opções de alimentação, serviços, bancos e áreas de lazer, facilitando o dia a dia de colaboradores e visitantes.

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, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **27 de julho de 2026**, 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, proposta de aquisição cujo objeto é a alienação da totalidade das quotas da HOFC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.576.628/0001-40 ("HOFC Empreendimentos" e "Quotas"), sociedade da qual o Fundo é único cotista e que detém a nua propriedade do Edifício Morumbi, localizado na Avenida Morumbi, nº 8.234, São Paulo/SP ("Imóvel"), sendo o Fundo, adicionalmente, titular do usufruto sobre o Imóvel ("Usufruto"). O valor da aquisição totaliza R\$ 86.422.500,00 (oitenta e seis milhões, quatrocentos e vinte e dois mil e quinhentos reais) ("Preço"), a ser pago integralmente, sem parcelamento, na data de fechamento da operação, ocasião na qual será celebrado o Contrato de Compra e Venda de Quotas. A operação viabilizará a aquisição indireta, pelo comprador, da nua propriedade do Imóvel, com a posterior extinção do Usufruto e a consequente consolidação da propriedade plena do Imóvel em favor da HOFC Empreendimentos. O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e as custas de cartório incidentes sobre a operação serão suportados integralmente pelo Fundo, na qualidade de vendedor. A proposta prevê, ainda, (i) indenização de performance mensal em favor do comprador pelo período de 24 (vinte e quatro) meses contados da efetiva transmissão da posse do Imóvel, a qual corresponde à diferença entre a receita bruta do Imóvel, descontadas as despesas ordinárias de condomínio e IPTU das unidades desocupadas, e o valor de referência de R\$ 766.000,00 (setecentos e sessenta e seis mil reais), bem como (ii) a execução, às exclusivas expensas do Fundo, do retrofit do sistema de ar-condicionado do Imóvel. A totalidade do Preço poderá ser paga mediante compensação de créditos decorrentes da subscrição, pelo Fundo, de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário de liquidez relevante, administrado e gerido por instituições não vinculadas à Administradora. Embora o Preço esteja em linha com o laudo de avaliação do Imóvel, considerando os custos esperados com (i) a indenização de performance; (ii) a negociação, no mercado secundário, das cotas do fundo de investimento imobiliário a serem eventualmente recebidas como pagamento; e (iii) a execução do retrofit do sistema de ar-condicionado do Imóvel, o valor líquido estimado da operação corresponde ao desconto de 15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) em relação ao laudo de avaliação. A expectativa de rentabilidade e retornos passados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de praxe para transações desta natureza, incluindo a obtenção de anuência dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que gravam o Imóvel em garantia, em assembleia especialmente convocada para tal fim.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2025](#)[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.

hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

