

Hedge Office Income FII

HOFC11



SETEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
DESEMPENHO DO FUNDO	7
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	12
DOCUMENTOS	13



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\$ 89,30

COTA DE MERCADO

R\$ 44,30

VALOR DE MERCADO

R\$ 167,41 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

9.214

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.

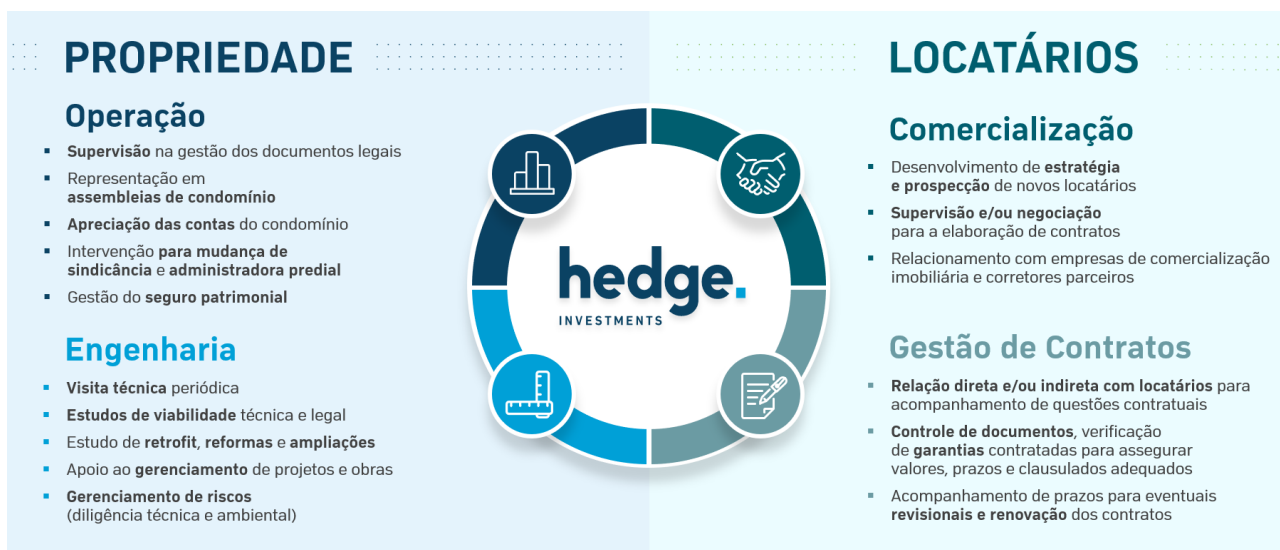
PALAVRA DA GESTORA

É com grande satisfação que produzimos o primeiro relatório gerencial mensal do Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo” ou “HOFC”) sob a administração e gestão da Hedge Investments. Em 26 de agosto de 2022 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do RB Capital Office Income FII (“RBCO”), antiga denominação do HOFC, na qual foi aprovada, entre outras matérias, a transferência da administração e gestão do Fundo para a Hedge com efeitos a partir da abertura dos mercados do dia 16 de setembro de 2022. A ata e o novo regulamento estão disponíveis no site da nova administradora e na página do Fundo na B3 e na CVM. Para informações adicionais, leia a seção “Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes” deste relatório.

A Hedge é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. A atuação alinhada com os interesses do investidor é nossa principal premissa: investimos e compartilhamos oportunidades em que acreditamos. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um track record de sucesso, em 2017 demos início à Hedge. Nosso time é composto por profissionais exclusivamente dedicados à administração e gestão ativa de produtos imobiliários. Atualmente possuímos aproximadamente R\$ 8 bilhões de ativos sob gestão.

A empresa foi criada por André Freitas, que possui 39 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na Hedging CCM em 1983 e foi um dos fundadores da Hedging-Griffo CV, empresa da qual foi sócio-diretor, participando ativamente do desenvolvimento da empresa que se consolidou como uma das mais reconhecidas Asset Managements independentes do Brasil, além de figurar como uma das maiores corretoras e ter um dos mais destacados Private Bankings do país. Foi responsável por diversas áreas dentro da HG, em especial a própria corretora, tendo desenvolvido também diversos produtos de investimento, inclusive a estruturação da área de administração e gestão de produtos financeiros imobiliários em 2003, onde atuou por 14 anos como diretor responsável até a fundação da Hedge Investments. Hoje figura como sócio fundador, CEO e responsável pela gestão das carteiras de valores mobiliários na Hedge. A Hedge Investments é uma partnership atualmente formada por nove sócios, além de André, o que confere à empresa uma visão de longo prazo e comprometimento com o resultado dos nossos clientes e investidores. Clique aqui para conhecer mais sobre nós, nossos produtos e nossa motivação. Aproveite e CADASTRE-SE para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Nosso escopo de trabalho é multidisciplinar e orientado a buscar extrair o máximo de valor dos ativos investidos pelos fundos que gerimos, tanto sob o aspecto comercial como em relação aos aspectos técnicos e de engenharia.



Em 16 de setembro de 2022, a Hedge assumiu a administração e gestão do HOFC e iniciamos as análises sobre o Fundo e ativos que compõem sua carteira. O Fundo é proprietário da totalidade de quatro edifícios de escritórios, Birmann 20, Edifício Morumbi, Edifício Rachid Saliba e Condomínio Edifício Alamedas, todos localizados na cidade de São Paulo.



As primeiras semanas de gestão tiveram como principal atividade a verificação da documentação recebida, foram aproximadamente quatro mil arquivos, entre documentos jurídicos, financeiros e técnicos do Fundo, dos prédios e das locações.

Trabalhamos na recomposição do fluxo financeiro desde janeiro de 2022, com a identificação linha a linha dos extratos, mapeamento de receitas e despesas existentes, incluindo a recomposição de cada contrato de locação vigente, informações que irão possibilitar a estruturação dos controles para o devido acompanhamento do Fundo.

Ainda estamos em processo de levantamento das informações e esclarecimentos necessários junto ao gestor e administrador anteriores, de modo que informações adicionais e detalhes serão divulgados nos próximos relatórios assim que esse processo for concluído.

Foram feitas visitas aos imóveis para o reconhecimento da estrutura, instalações e sistemas dos edifícios, localização e entorno, e contato com as administradoras prediais. Foi possível conhecer os responsáveis pela operação de cada empreendimento, assim como já nos apresentamos a todos os locatários e centralizamos a interlocução referente aos condomínios e contratos de locação.

Nesse primeiro contato, recebemos uma quantidade relevante de demandas de investimentos e por enquanto priorizamos as questões relacionadas diretamente a locatários, atuando com velocidade em investimentos baixos para permitir a evolução de processos que estavam em andamento. Esse foi o caso de uma nova ocupação no Edifício Morumbi, cuja entrada aguardava a resolução de impasses técnicos para aprovação de projetos junto ao condomínio. Também já temos trabalhos em andamento para locatários atuais e novos dos quatro empreendimentos, os quais envolvem manutenções ou reparos imediatos em algumas infraestruturas existentes.

Comercialmente, demos continuidade às negociações que estavam abertas para uma expansão e uma renovação contratual no edifício Rachid Saliba, ambos os processos se encontram em análise de minutas. Além disso, foi concluído o acordo com o maior locatário do edifício, com objetivo de quitar os valores em aberto, de aluguel e demais encargos locatícios, e reestabelecer o fluxo de pagamentos deste ocupante. Esse processo também se encontra em análise de minuta contratual.

Também iniciamos o acompanhamento da estratégia de comercialização dos três edifícios da carteira do Fundo que apresentam vacância, Birmann 20, Edifício Morumbi e Rachid Saliba e endereçamos os estudos de mercado com vistas à renovação do contrato de locação que tem por objeto a totalidade do Edifício Condomínio Alamedas e possui previsão de término em dezembro deste ano.

Como atividade programada para esta fase de diagnóstico inicial, pretendemos, ao longo do próximo mês, concluir a conciliação financeira do fundo e dos contratos de modo a apresentar no próximo relatório não somente o histórico do ano como também a projeção de fluxo de caixa para os próximos meses trazendo uma perspectiva quanto aos resultados, rendimentos e desafios do fundo neste sentido.

Também iremos aprofundar os entendimentos técnicos em relação às propriedades para que seja possível traçar um plano de ação para os investimentos emergenciais, necessários, bem como potenciais melhorias que possam reposicionar a percepção do mercado em relação aos imóveis. Estamos em fase de cotação de laudos para auditoria legal e técnica atualizadas. Tão logo as conclusões sejam disponibilizadas pelos consultores, traremos as informações para conhecimento do mercado por meio dos relatórios gerenciais. Enquanto esses laudos são elaborados, estamos adiantando a validação dos diagnósticos e alternativas de solução para as demandas de investimentos que já recebemos. Entre os assuntos mais relevantes em pauta estão os sistemas de ar-condicionado, impermeabilização e estacionamentos. Estamos em um momento oportuno para tais estudos técnicos, uma vez que algumas demandas se enquadram como escopo de manutenção do condomínio e no quarto trimestre de 2022 ocorre a revisão da previsão orçamentária para 2023. Nesse sentido, os contratos de prestação de serviços e contas ordinárias também passarão por revisão.

Na frente comercial, apresentaremos estudos de mercado, perspectivas, desafios e oportunidades para cada um dos imóveis, atualizando a estratégia comercial para locação e verificação de eventual liquidez para reciclagem da carteira com vistas a recomposição de caixa e, se possível, geração de resultado adicional para os investidores.

Agradecemos a confiança em nós depositada.



CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês de intensa volatilidade. Embora a comparação simples entre o fechamento de agosto e setembro dos principais indicadores financeiros não demonstre grandes oscilações, a variação durante o mês foi intensa. Para ilustrar, vamos pegar o exemplo do comportamento do Ibovespa em setembro: no mês, o indicador subiu singelos 0,47%, mas com uma forte oscilação de 5,22%, entre uma mínima de 106.243 e uma máxima de 111.941. Da mesma maneira, tivemos fortes oscilações no dólar e nos mercados internacionais. Aliás, quando fazemos essa análise, verificamos que o destaque do mês fechado foi o dólar, que teve uma valorização de 3,71% contra o real em setembro. O IFIX subiu 0,49% e apresentou pequena variação, trabalhando a maior parte do período em estabilidade.

O curioso é que esse comportamento errático dos mercados durante o mês foi motivado muito mais por questões externas do que pelas eleições no Brasil. Na verdade, o mercado internacional teve várias reviravoltas em setembro e essa volatilidade acabou contribuindo definitivamente para que o dólar terminasse o mês como o ativo mais valorizado do mercado. Tivemos, no campo externo: uma aceleração da alta de juros em virtude de números muito altos de inflação, com a inflação acumulada em doze meses na Zona do Euro, por exemplo, atingindo 10% (9,10% na leitura de agosto); a guerra entre Ucrânia e Rússia em nova fase, com o anúncio da anexação de territórios ucranianos pela Rússia e novo avanço das tropas ucranianas sobre esses mesmos territórios; e a contribuição definitiva do novo governo britânico, da primeira-ministra Liz Truss, fazendo uma confusão tremenda com o anúncio de forte corte de impostos e aumento do gasto público em meio à maior escalada inflacionária em quase meio século, causando forte desvalorização da libra e forçando uma intervenção do Banco Central da Inglaterra para estabilizar a moeda britânica. Outro destaque foi o comportamento das commodities: pressionadas pela forte valorização do dólar contra as principais moedas do mundo avançado, tivemos uma queda de aproximadamente 5% no minério de ferro e de mais de 11% no petróleo. O mercado de grãos teve forte valorização do milho e do trigo, principalmente pelo receio que o recrudescimento da guerra no leste europeu traga uma interrupção do fornecimento de grãos, com ameaças do presidente Putin de fechar o corredor de escoamento de grãos que foi aberto dois meses atrás e tem permitido um melhor abastecimento da Europa.

Por aqui, o Banco Central, em sua última reunião do COPOM, deu por encerrado o ciclo de aperto monetário. Foram doze altas consecutivas de juros desde março de 2021, que levaram a taxa Selic de 2,00% para 13,75%, um aumento de 1.175 bps, a maior alta desde 1999. Cabe ressaltar que foi a primeira vez em seis anos que a decisão não foi unânime. Houve dois votos divergentes, pelo aumento de 0,25%, tendo o comunicado feito a ressalva de que o BACEN pretende manter os juros elevados por um período prolongado. Fato é, que com os juros a 13,75%, a maior taxa desde janeiro de 2017, o Brasil torna-se a economia com a maior taxa de juros real entre as quarenta maiores economias do mundo, algo superior a 8%. Temos forte convicção que um juro real dessa magnitude vai efetivamente derrubar a inflação na medida em que toda essa potência atinja a economia ao longo dos próximos meses. Na verdade, já temos visto, por aqui, um fechamento da curva de juros pré-fixada e um descolamento do movimento de alta de juros nas economias de primeiro mundo. Gostaríamos de ressaltar que continuamos a crer que a taxa de juros no Brasil está muito elevada e causará uma queda razoável na atividade econômica no primeiro trimestre do ano que vem.

Com relação às eleições no Brasil, tivemos o resultado esperado ao fim do primeiro turno, com a passagem do ex-presidente Lula e do atual presidente Bolsonaro para o segundo turno. Os números mostraram uma disputa bastante acentuada e um provável desfecho das eleições com números muito próximos entre os dois candidatos. Bolsonaro vai conseguindo apoios nos principais colégios eleitorais e Lula peca ao não dar sinais claros de qual seria o seu plano de governo e qual a equipe que pretende trazer para comandar a economia do país. A questão é que o presidente eleito, seja ele quem for, terá que endereçar a questão fiscal e promover reformas que já estão maduras como a tributária e a administrativa. No entanto, pegará um momento mais favorável ao Brasil no cenário internacional, o que nos comprará um certo tempo para aprovar as medidas necessárias para resgatar a confiança na nossa viabilidade fiscal. Seguimos positivos para os mercados e acreditamos que com o atual nível de juros e um planejamento fiscal coerente, os mercados vão se ajustar positivamente com destaque para a renda variável, sobretudo o IFIX e as ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,20 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2022, considerando as 3.779.001 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 17 de outubro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2022.

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 e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

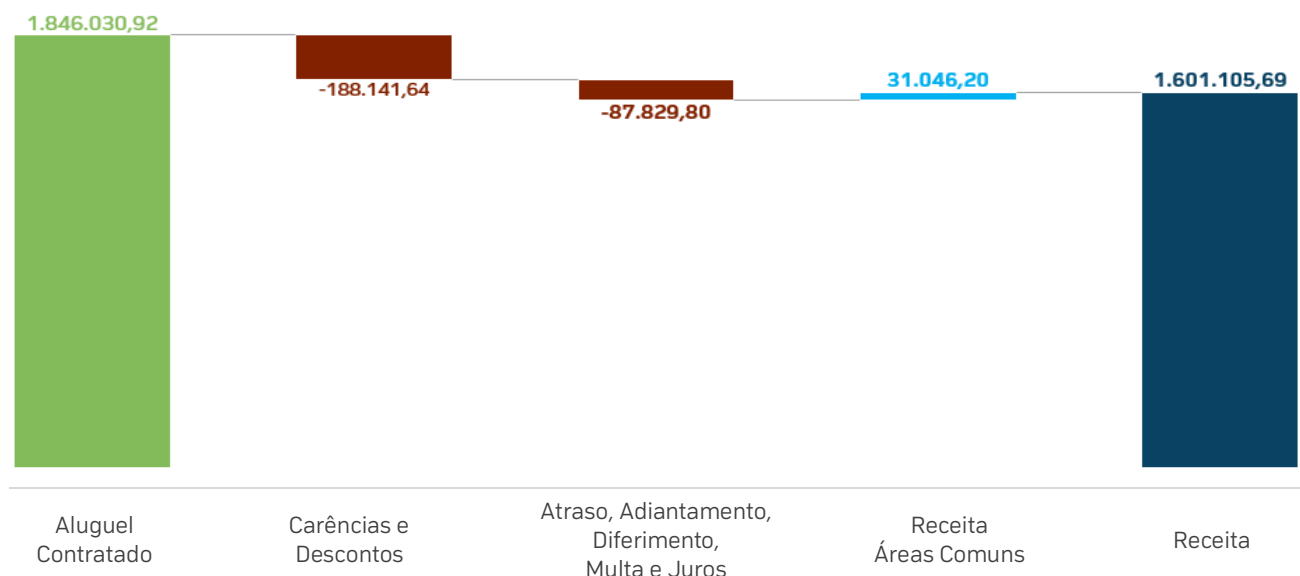
HOFC	set-22
Receita Imobiliária	1.601.106
Imóveis	1.570.059
Áreas Comuns	31.046
Outras Receitas	3.348
Renda Fixa	3.348
LCI	-
Total de Receitas	1.604.454
Despesas Imobiliárias	(646.036)
Despesas Operacionais	(208.317)
Total de Despesas	(854.352)
Resultado	750.101
Rendimentos Recibos Emissão	-
Resultado HOFC11	750.101
Rendimento HOFC11	755.800
Resultado Médio / Cota	0,20
Rendimento Médio / Cota	0,20

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa, rendimentos de FIs Líquidos e receitas de CRI e LCI. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3; e despesas financeiras, relacionadas aos juros do CRI. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.



COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (SETEMBRO/22)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de setembro, 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.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

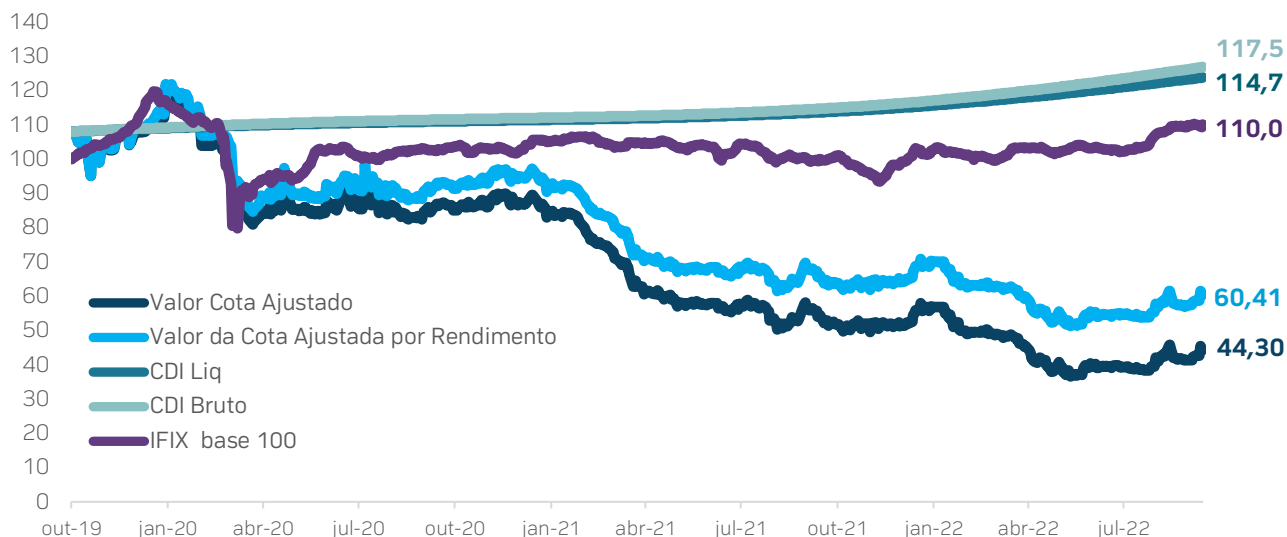
Hedge OFC FII	set-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	44,32	55,89	54,47	100,00
Renda Acumulada	0,79%	5,85%	29,09%	16,11%
Ganho de Capital Líq.	-0,05%	-20,74%	-18,67%	-55,70%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,75%	-14,77%	-10,89%	-48,77%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,35%	-17,45%	-10,89%	-20,29%
% CDI Líquido	70%	-	-	-
Retorno Total Bruto	0,7%	-14,9%	10,4%	-39,6%
IFIX	0,5%	6,6%	10,1%	10,1%
% do IFIX	152%	-	103%	-

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 26 de novembro de 2020, data da primeira integralização de cotas.



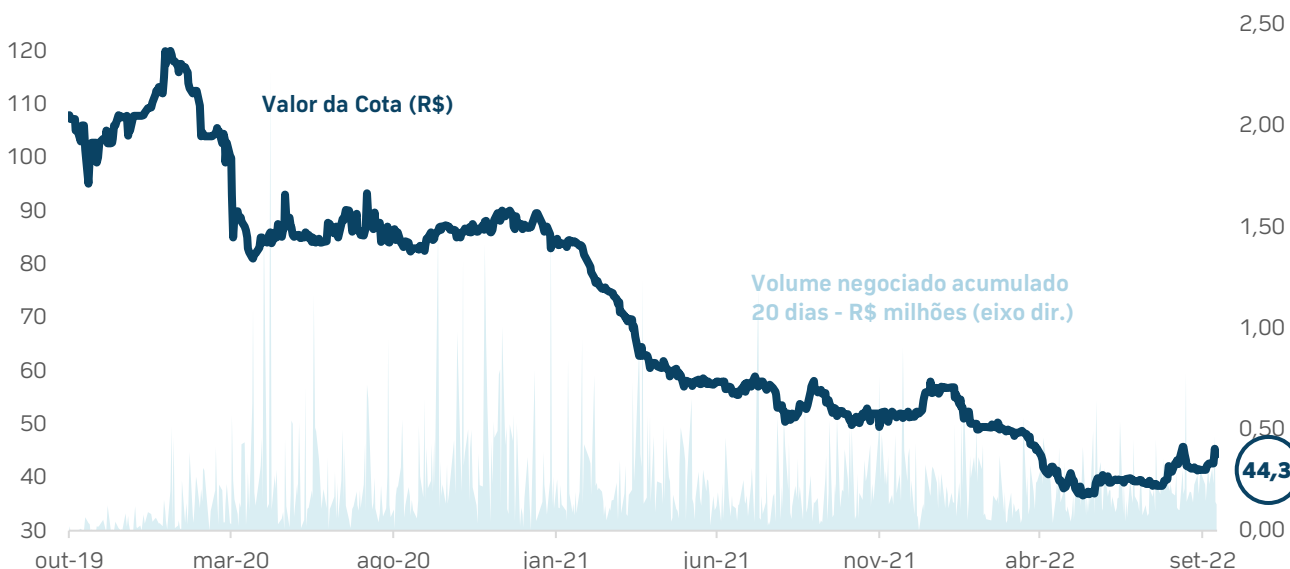
Fonte: Hedge / B3/Econômica.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 44,30, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 167,41 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 89,30. Desde o início da negociação de suas cotas, em 17 de outubro de 2019, o Fundo esteve presente em 91,2% dos pregões da B3.

Negociação B3	set-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	100,0%	93,7%	91,2%	91,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	5,37	39,33	55,57	165,51
Giro (em % do total de cotas)	3,38%	26,9%	32,3%	75,96%

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

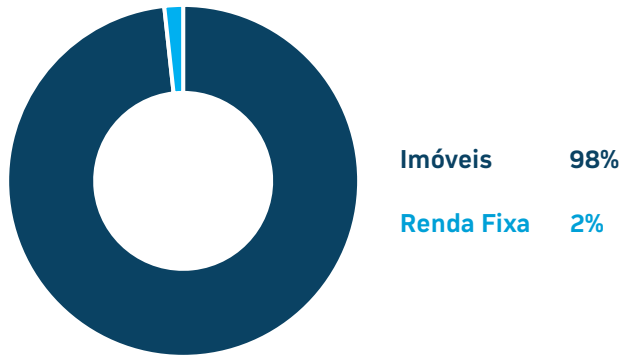


Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Econômica.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

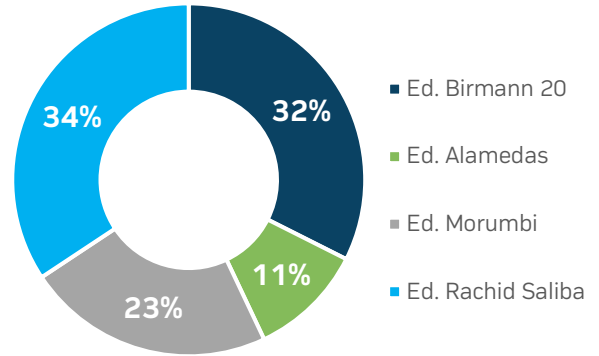
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)

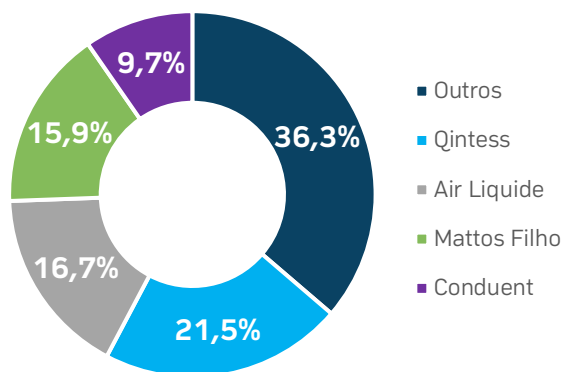


Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

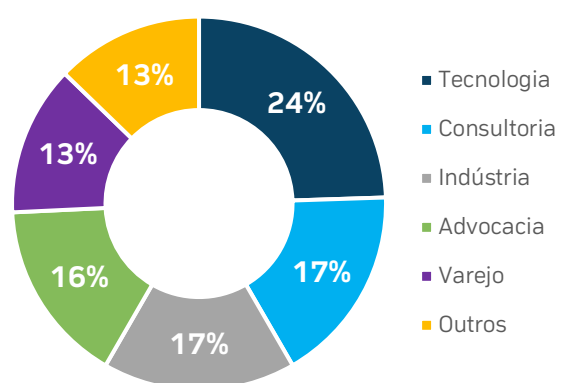


LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

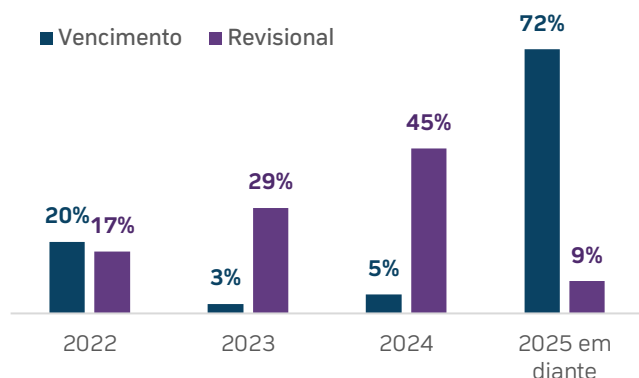
SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

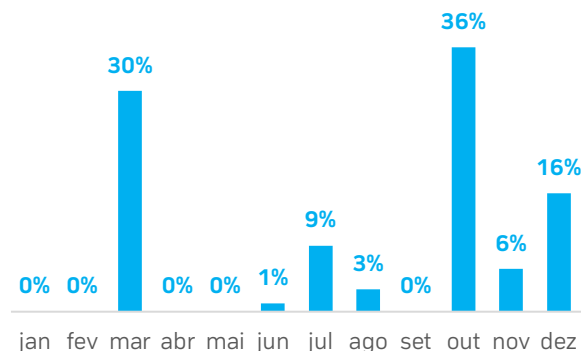


VENCIMENTO DOS CONTRATOS



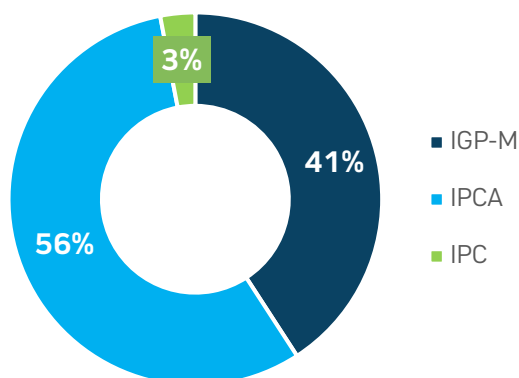
Fonte: Hedge.

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



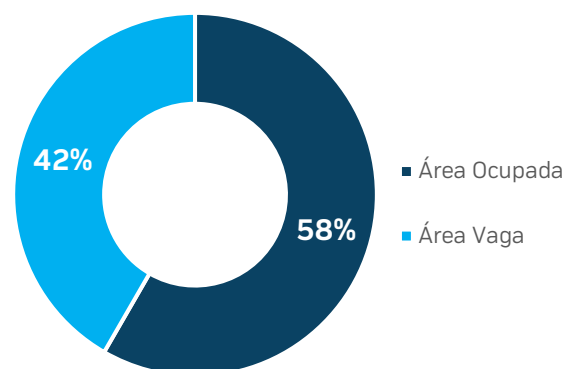
Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge.

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 20 de julho de 2020 foi emitido um CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários em 2 séries, com lastro em Créditos Imobiliários - Promessa, representados pela CCI Promessa para o pagamento da aquisição do ativo Edifício Morumbi. Para a aquisição foi constituída uma SPE, a RBCO EMPREENDIMENTOS I LTDA, que ficou com a nua propriedade gravada do imóvel.

A 1ª série do CRI será amortizada em 36 parcelas mensais, pagas todo dia 15 e cada mês. O primeiro pagamento ocorreu em 17 de agosto de 2020 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 15/07/2023. A 2ª série do CRI será amortizada em 108 parcelas mensais, pagas todo dia 15 e cada mês. O primeiro pagamento ocorreu em 15 de agosto de 2023 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 22/07/2032.

O saldo devedor em 30/09/2022 era de R\$ 57 milhões.

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 2 séries
Taxa de Emissão	1ª série: CDI + 2,60 % a.a., 2ª série: IPCA + 7,70 % a.a.
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **06 de outubro de 2022**, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em razão da recente alteração da denominação do Fundo, a partir de 14 de outubro de 2022 as cotas de emissão do Fundo passariam a negociadas com o novo nome de pregão FII HOFFICEI e com o novo código de negociação (ticker) HOF11.

Em **28 de agosto de 2022**, o antigo Administrador do Fundo, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, apurou os votos proferidos pelos cotistas do Fundo, no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada por meio consulta formal aos cotistas, por meio de edital de convocação, enviado em 4 de agosto de 2022.

QUÓRUM: Resposta dos Cotistas representando aproximadamente 32,93% das cotas emitidas do Fundo. O Administrador esclarece que o quórum de presença averiguado refere-se aos cotistas com direito a voto, excluídos todos aqueles que sejam impedidos de exercer o direito de voto por qualquer motivo.

OBJETO E RESULTADO DA CONSULTA FORMAL: O Administrador do Fundo realizou o procedimento de Consulta Formal convocando os Cotistas a manifestarem-se a respeito das seguintes matérias:

(i) Pela aprovação da substituição da Administradora do Fundo, acima qualificada, pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 (“Hedge DTVM”) com a contratação da HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Hedge Gestão”), e a consequente reformulação do regulamento do Fundo (“Regulamento”), da seguinte forma, em suma:

(a) Redução da Taxa de Administração do Fundo para 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, com alteração da base de cobrança e exclusão de valor mínimo; (b) Alteração da denominação do Fundo, que passará a ser “Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário”; (c) Exclusão de todas as menções e referências à atual Administradora e à Gestora e substituição pelas informações, dados cadastrais e forma de divulgação de informações do Fundo pela Hedge DTVM e Hedge Gestão, inclusive para efeito de convocação de assembleias gerais; e (d) Aprimoramento redacional do § 2º do art. 38 e § 9º do art. 52, para adequação à regulamentação vigente, de forma a esclarecer a não obrigatoriedade de aportes pelos cotistas nas situações ali previstas. Tudo nos termos da minuta de Regulamento proposto com alterações em marcas de revisão disponibilizada no Anexo II deste edital;

(ii) Em observância ao Art. 69, parágrafo único da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”), aprovar o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação desta AGE.



DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstrações
financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)

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