

## FATO RELEVANTE

HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 31.894.369/0001-19  
Código negociação B3: HOF11

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

Cota Patrimonial	15 dez 2023	19 dez 2023
Caixa e Renda Fixa	3.040.713	3.040.713
Alamedas	40.870.191	30.870.000
Birmann 20	125.400.000	74.785.000
Morumbi (SPE + DRS)	91.838.897	85.060.000
Rachid Saliba	132.704.962	127.943.055
Pagar / Receber	-56.672.319	-56.672.319
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>337.182.443</b>	<b>265.026.448</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>3.779.001</b>	<b>3.779.001</b>
<b>R\$/Cota</b>	<b>89,23</b>	<b>70,13</b>

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

Alamedas	2022	2023	Variação
Avaliador	Colliers	Cushman	-
Aluguel Mercado			-5,0%
Vacância	0%	100%	100%
Absorção (Meses)	0	6	6
Cap Rate	8,00%	8,25%	0,25%
Taxa Desconto	8,75%	9,25%	0,50%
<b>Valor</b>	<b>40.800.000</b>	<b>30.870.000</b>	<b>9.930.000</b>
<b>R\$/m2</b>	<b>16.492</b>	<b>12.478</b>	<b>-24%</b>

Birmann 20	2022	2023	Variação
Avaliador	Colliers	Cushman	-
Aluguel Mercado			-16,0%
Vacância	65%	61%	-4%
Absorção (Meses)	24	24	0
Cap Rate	8,00%	9,00%	1,00%
Taxa Desconto	9,00%	10,00%	1,00%
<b>Valor</b>	<b>125.400.000</b>	<b>74.785.000</b>	<b>-50.615.000</b>
<b>R\$/m2</b>	<b>6.916</b>	<b>4.137</b>	<b>-40%</b>

Morumbi	2022	2023	Variação
Avaliador	Colliers	Cushman	-
Aluguel Mercado			-18,0%
Vacância	39%	12%	-27%
Absorção (Meses)	12	3	-9
Cap Rate	8,25%	8,25%	0,00%
Taxa Desconto	9,00%	9,00%	0,00%
<b>Valor</b>	<b>91.700.000</b>	<b>85.060.000</b>	<b>- 6.640.000</b>
<b>R\$/m2</b>	<b>9.124</b>	<b>8.696</b>	<b>-5%</b>

Rachid Saliba	2022	2023	Variação
Avaliador	Colliers	Cushman	-
Aluguel Mercado			-5,0%
Vacância	18%	33%	15%
Absorção (Meses)	12	24	12
Cap Rate	8,25%	8,25%	0,00%
Taxa Desconto	9,00%	9,25%	0,25%
<b>Valor</b>	<b>132.700.000</b>	<b>127.943.055</b>	<b>- 4.756.945</b>
<b>R\$/m2</b>	<b>10.738</b>	<b>10.353</b>	<b>-4%</b>

No mercado secundário de cotas da B3, o HOF11 fechou cotado a R\$ 18,30 no dia 18 de dezembro. Este valor é 74% inferior ao valor de avaliação dos ativos, já descontadas as obrigações do Fundo. Mantendo as proporções relativas, nesta cotação os imóveis estão precificados da seguinte forma:

Cota Mercado	18 dez 2023	R\$/m2
Caixa e Renda Fixa	3.040.713	-
Alamedas	11.895.022	4.808
Birmann 20	28.816.626	1.594
Morumbi (SPE + DRS)	32.775.854	3.351
Rachid Saliba	49.299.822	3.989
Pagar / Receber	-56.672.319	-
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>69.155.718</b>	<b>-</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>3.779.001</b>	<b>-</b>
<b>R\$/Cota</b>	<b>18,3</b>	<b>-</b>

São Paulo, 19 de dezembro de 2023.

**HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

ADMINISTRADORA DO HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO