

# Hedge Office Income FII

HOFC11



DEZEMBRO DE 2023

## Relatório Gerencial



| SUMÁRIO NAVEGÁVEL                       | pág. |
|-----------------------------------------|------|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | 3    |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | 3    |
| PALAVRA DA GESTORA                      | 4    |
| PRINCIPAIS DESTAQUES                    | 6    |
| DESEMPENHO DO FUNDO                     | 12   |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS               | 16   |
| RACHID SALIBA                           | 20   |
| MORUMBI 8.200                           | 22   |
| BIRMANN 20                              | 24   |
| ALAMEDAS                                | 26   |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES | 28   |
| DOCUMENTOS                              | 29   |



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\$ 69,55****COTA DE MERCADO****R\$ 18,69****VALOR DE MERCADO****R\$ 70,63 mi****QUANTIDADE DE COTISTAS****6.806****QUANTIDADE DE COTAS****3.779.001****ABL PRÓPRIA****42,07 mil m<sup>2</sup>****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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Na esteira da expressiva melhora de mercado verificada em novembro, assistimos em dezembro a mais uma performance bastante positiva dos ativos de renda variável, consolidando 2023 como o ano de melhor resultado para estes ativos desde 2019. O IFIX valorizou 4,25% em dezembro e encerrou o ano com 15,50% de alta e o Ibovespa alcançou 5,38% de alta em dezembro e 22,28% no ano, sendo o grande destaque entre os investimentos de renda variável. Os números são realmente muito positivos, principalmente quando lembramos que a Selic média do ano se situou em 13,04%, ou seja, um número bastante elevado. Aliás, a renda fixa também teve um desempenho muito satisfatório, com o IMA-B valorizando 16,05% em 2023 e o mercado futuro de juros na B3 indicando uma Selic para o fim de 2024 de 9,02% depois de ter terminado o mês de novembro indicando uma taxa de 9,49% para o mesmo período, ou seja, um fechamento da taxa de quase 5% em dezembro que promoveu um alinhamento da expectativa do mercado com a expectativa da pesquisa FOCUS do Banco Central que também terminou o ano prevendo uma Selic ao fim de 2024 de 9,00%.

As razões para esse desempenho positivo dos mercados foram várias e o resultado não expressa a grande volatilidade que tivemos durante o ano. Sem dúvida, no campo externo, apesar de as turbulências geopolíticas terem se acentuado ainda mais, com os conflitos em Gaza e suas consequências para toda a região, o marco definitivo para essa melhora foi a definição pelo Banco Central dos EUA (FED) do fim do ciclo de aperto monetário indicando que podemos estar caminhando para o chamado “soft landing”, que seria a volta da inflação a níveis próximos da meta, sem promover uma recessão. Ainda temos indicadores de inflação bastante elevados no mundo desenvolvido. Nos EUA, a inflação acumulada em 2023 ficou em 3,40%, enquanto na zona do Euro, a prévia da inflação de 2023 aponta para 2,90%. Entretanto, quando lembramos que o pico de alta dos preços foi 9,10% nos EUA em junho de 2022 e 10,65% na zona do euro em outubro de 2022, verificamos que a autoridade monetária foi muito bem-sucedida na sua missão de derrubar a inflação. A batalha ainda não está ganha, como demonstra o núcleo da inflação de serviços nos EUA, por exemplo, que se situa em 5,50%, o que ressalta a dificuldade que os bancos centrais terão para cruzar essa última milha e trazer a inflação para a meta de 2% em 2024. Mas já permite que o mercado faça previsões de corte nas taxas de juros nos mercados desenvolvidos ainda no primeiro semestre de 2024 e abre a perspectiva de um mercado bastante promissor para 2024.

Aqui no Brasil não foi diferente. Assistimos à inflação encerrar 2023 em 4,62% no acumulado do ano, portanto dentro da meta estabelecida pelo Banco Central, que era de 3,25% com oscilação de 1,50% para cima ou para baixo. O início do processo de relaxamento da política monetária pela BACEN se mostrou acertado e a expectativa dos mercados, como já dissemos acima, indica uma redução da Selic para um patamar de 9,00% ao fim de 2024. Lembramos que temos os mesmos desafios das economias desenvolvidas, o núcleo da inflação de serviços no Brasil se encontra em 4,73%, mas acreditamos que a dinâmica está funcionando bem e o BACEN conseguirá cumprir a meta em 2024 que terá um teto de 4,50%. Um bom exercício, nos parece comparar a expectativa para os EUA com a nossa expectativa, assim teríamos, inflação de 3% e juros de 4,25% a 4,50%, contando com 3 a 4 cortes de 0,25% promovidos pelo FED e inflação de 4% e juros de 9% por aqui (expectativa da FOCUS). Esse quadro seria, em nossa opinião, bastante equilibrado e permitiria que o prêmio de risco para o Brasil permanecesse estável, com atração de capital estrangeiro, garantindo a manutenção de um fluxo positivo de recursos financeiros para o Brasil. Nesse cenário nos parece que teremos mais um ano positivo para os investimentos em ativos de renda variável no Brasil em 2024, poderíamos ter uma apreciação bastante interessante tanto para o IFIX quanto para o Ibovespa.

Qual seria o ponto de atenção? Acreditamos que o risco pode estar em um enfrentamento maior entre o Governo e o Congresso, como já ficou claro, nesse começo de ano, nas reações de alguns parlamentares ao veto feito pelo presidente Lula ao estabelecimento de um calendário para o empenho e execução de emendas parlamentares que fazia parte da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) de 2024. Outro ponto sensível pode estar na relação do ministro da fazenda, Fernando Haddad com o PT e sua presidente Gleisi Hoffmann, visto que essa última se tornou mais crítica em relação ao posicionamento do ministro que se mostra mais consciente da importância dos indicadores macroeconômicos e da responsabilidade fiscal na implementação de políticas econômicas para o país. Por enquanto, Haddad conseguiu aprovar o chamado arcabouço fiscal, que se baseia, em uma abordagem simplista, em um limite de gastos e uma meta para o resultado primário do governo e é instrumental para controlar as contas públicas e, indo além, também conseguiu rever alguns benefícios fiscais, principalmente aqueles ligados às reduções de ICMS estaduais e seu impacto nos tributos federais. Além disso, temos que ressaltar a aprovação da Reforma Tributária como a grande conquista do ministro e do governo federal em 2023.



Como vimos, o quadro geral não se alterou e, na nossa visão, continua bastante positivo para os investimentos. Acreditamos que a manutenção de investimentos em renda variável, em especial nos Fundos de Investimento Imobiliário e ações, trará resultados muito favoráveis em 2024.

Desejamos um excelente 2024 aos nossos investidores, colaboradores e amigos e mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe Hedge Investments**

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS

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

| Cota Patrimonial           | 15/dez/23          | 19/dez/23          |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Caixa e Renda Fixa         | 3.040.713          | 3.040.713          |
| Alamedas                   | 40.870.191         | 30.870.000         |
| Birmann 20                 | 125.400.000        | 74.785.000         |
| Morumbi (SPE + DRS)        | 91.838.897         | 85.060.000         |
| Rachid Saliba              | 132.704.962        | 127.943.055        |
| Pagar / Receber            | -56.672.319        | -56.672.319        |
| <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>       |

Fonte: Hedge.

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

| Alamedas        | 2022              | 2023              | Variação          |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Avaliador       | Colliers          | Cushman           | -                 |
| Aluguel Mercado |                   |                   | -5,00%            |
| Vacância        | 0%                | 100%              | 100%              |
| Absorção (Mês)  | 0                 | 6                 | 6                 |
| Cap Rate        | 8,00%             | 8,25%             | 0,25%             |
| Taxa Desconto   | 8,75%             | 9,25%             | 0,50%             |
| <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>       |
| Morumbi         | 2022              | 2023              | Variação          |
| Avaliador       | Colliers          | Cushman           | -                 |
| Aluguel Mercado |                   |                   | -18,00%           |
| Vacância        | 39%               | 12%               | -27%              |
| Absorção (Mês)  | 12                | 3                 | -9                |
| Cap Rate        | 8,25%             | 8,25%             | 0,00%             |
| Taxa Desconto   | 9,00%             | 9,00%             | 0,00%             |
| <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>        |

| Birmann 20      | 2022               | 2023               | Variação           |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Avaliador       | Colliers           | Cushman            | -                  |
| Aluguel Mercado |                    |                    | -16,00%            |
| Vacância        | 65%                | 61%                | -4%                |
| Absorção (Mês)  | 24                 | 24                 | 0                  |
| Cap Rate        | 8,00%              | 9,00%              | 1,00%              |
| Taxa Desconto   | 9,00%              | 10,00%             | 1,00%              |
| <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>        |
| Rachid Saliba   | 2022               | 2023               | Variação           |
| Avaliador       | Colliers           | Cushman            | -                  |
| Aluguel Mercado |                    |                    | -5,00%             |
| Vacância        | 18%                | 33%                | 15%                |
| Absorção (Mês)  | 12                 | 24                 | 12                 |
| Cap Rate        | 8,25%              | 8,25%              | 0,00%              |
| Taxa Desconto   | 9,00%              | 9,25%              | 0,25%              |
| <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/23         | R\$/m2 |
|----------------------------|-------------------|--------|
| Caixa e Renda Fixa         | 3.040.713         | -      |
| Alamedas                   | 11.895.022        | 4.808  |
| Birmann 20                 | 28.816.626        | 1.594  |
| Morumbi (SPE + DRS)        | 32.775.854        | 3.351  |
| Rachid Saliba              | 49.299.822        | 3.989  |
| Pagar / Receber            | -56.672.319       | -      |
| <b>Patrimônio Líquido</b>  | <b>69.155.718</b> | -      |
| <b>Quantidade de Cotas</b> | <b>3.779.001</b>  | -      |
| <b>R\$/Cota</b>            | <b>18,3</b>       | -      |

Fonte: Hedge.

## DISPONIBILIDADE DE CAIXA E PROJEÇÃO DE RESULTADO

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

i) **Aporte SPE HOF11:** 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+), com vencimento da última pmt da série em 31/07/2023, era de responsabilidade desta empresa e, portanto, o Fundo realizou aportes mensais para fazer frente a este fluxo e continuará aportando para pagamento de demais despesas da empresa.

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

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

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

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

| Disponibilidade de Caixa     | out/23           | nov/23           | dez/23           |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Caixa + Fundo RF             | 440.355          | 1.420.625        | 998.407          |
| Aporte SPE HOF11             | (245.389)        | (246.909)        | (496.904)        |
| Benfeitorias                 | (992)            | (496)            | (260.213)        |
| Amortização LCI              | -                | -                | 700.000          |
| Fundo de Reserva CRI*        | 618.054          | -                | -                |
| Resultado Operacional        | 1.024.288        | 240.877          | 167.645          |
| Pagamento de Rendimento      | (415.690)        | (415.690)        | (415.690)        |
| <b>Caixa + Fundo RF</b>      | <b>1.420.625</b> | <b>998.407</b>   | <b>693.246</b>   |
| Posição LCIs                 | 1.950.000        | 1.950.000        | 1.250.000        |
| <b>Disponibilidade Total</b> | <b>3.370.625</b> | <b>2.948.407</b> | <b>1.943.246</b> |

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 HOF11.

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

No mês de agosto de 2023 iniciaram-se os pagamentos das prestações do CRI Série 288 (IPCA+), sendo que o componente de amortização deste CRI impacta a disponibilidade de caixa e o componente de juros impacta o

resultado operacional. Com término do período de carência deste CRI e início do pagamento das prestações, o Fundo realizou o complemento do fundo de reserva, conforme previsto na documentação do CRI.

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

Isto posto, o Fundo terá demanda de recursos para fazer frente às suas obrigações contratadas até o segundo trimestre de 2024. Conforme relatado nos relatórios anteriores, a equipe de gestão busca potenciais interessados na aquisição de ativos de propriedade do Fundo, uma vez que o cenário macro, juntamente com o elevado desconto que a cota do Fundo negocia no mercado secundário, quando comparada à cota patrimonial, dificultam a realização de novas emissões de cotas no curto prazo.

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

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

| Disponibilidade de Caixa - Projeção | 3T23             | 4T23             | 1T24             | 2T24             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Caixa + Fundo RF                    | 1.413.146        | 440.355          | 693.246          | 254.975          |
| Aporte SPE HOFC                     | (300.000)        | -                | -                | -                |
| Amortização CRI IPCA+               | (486.209)        | (989.201)        | (504.622)        | (768.691)        |
| Fundo de Reserva CRI                | (618.054)        | 618.054          | -                | -                |
| Benfeitorias                        | (63.664)         | (261.701)        | (446.987)        | (60.300)         |
| Amortização LCI                     | 1.450.000        | 700.000          | -                | -                |
| Fluxo Quintess                      | 1.603.958        | 1.903.855        | 1.842.544        | 991.047          |
| Resultado Ex-Quintess               | 502.169          | (471.046)        | (384.455)        | (1.173.124)      |
| Pagamento de Rendimento             | (3.060.991)      | (1.247.070)      | (944.750)        | -                |
| <b>Caixa + Fundo RF</b>             | <b>440.355</b>   | <b>693.246</b>   | <b>254.975</b>   | <b>(756.093)</b> |
| Posição LCIs                        | 1.950.000        | 1.250.000        | 1.250.000        | 1.250.000        |
| <b>Disponibilidade Total</b>        | <b>2.390.355</b> | <b>1.943.246</b> | <b>1.504.975</b> | <b>493.907</b>   |

Fonte: Hedge.

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

## COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Conforme apresentado em relatórios anteriores, no início do mês de novembro de 2023 foi realizada a quitação dos valores devidos relacionados ao acordo pactuado com a Resource Tecnologia TI (Quintess), locatária do Edifício Rachid Saliba, que ocupa os conjuntos nº 51 a 54, 111 a 114, 121 e 122, 131 a 134 e 141 a 144, maior ocupante do edifício com 3.747,24 m², correspondente a cerca de 30,3% da área locável do Edifício e 8,7% da área locável total do Fundo. a apólice emitida em 01/09/2022 foi cancelada em 05/09/2022, devido à não apresentação de documentos obrigatórios pela Locatária. Os aluguéis de competência dos meses de julho a setembro, cujos vencimentos se deram entre os meses de agosto e outubro foram negociados para recebimento

em quatro parcelas mensais contadas a partir de 30 de novembro de 2023, com os devidos acréscimos dos encargos previstos no contrato de locação. Até o fechamento do mês de dezembro de 2023, duas das parcelas haviam sido quitadas. Em janeiro de 2024 ocorreu a quitação do aluguel de competência novembro de 2023 devido em dezembro de 2023.

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

No mês de dezembro, os processos de locação caminharam de forma mais morosa, comportamento esperado em decorrência das festas de final de ano e período de férias.

Nas primeiras semanas de janeiro de 2024, ocorreu um fluxo mais intenso de visitas no Ed. Rachid Saliba. Três empresas visitaram o empreendimento e existe um processo ativo para locação de dois conjuntos.

Conforme informado em relatórios anteriores e fatos relevantes divulgados em 07 e 29 de novembro de 2023, foram firmados contratos de locação em partes do Ed. Morumbi, em área locável correspondente a 5,9% da área locável total do Fundo. Os contratos possuem prazo de 60 meses e as condições comerciais foram firmadas em linha com as práticas de mercado para a região, sendo concedido o período de carência de nove meses para pagamento de aluguel. Com estas novas locações o Edifício Morumbi atingiu 88,4% de ocupação, restando disponível somente metade do primeiro andar. Para viabilização dessas duas locações, o Fundo seguiu com a contratação das intervenções necessárias no sistema de ar-condicionado.

O Ed. Birmann 20 é o ativo mais desafiador da carteira. Sua baixa ocupação é reflexo das condições de mercado da região onde está localizado, com pouca demanda e com aluguéis sendo praticados em patamares bastante reduzidos. Atualmente o empreendimento segue sendo comercializado por consultoria especializada, porém não existem processos ativos em andamento para ocupação das áreas vagas. Assim como informado em relatórios anteriores, temos priorizado a aproximação com os atuais locatários com foco em um melhor entendimento em relação às perspectivas e, assim, permitir com que haja uma alta probabilidade de retenção. Nesse sentido, foi concluída a negociação para renovação de um contrato de locação que possuía previsão de término em outubro de 2023. O locatário, que ocupava três andares no edifício, realizou a desocupação de um dos andares e teve a locação de dois andares prorrogada por mais 60 meses.

Em relação ao Ed. Alamedas, o imóvel foi totalmente desocupado em agosto de 2023 e desde então a equipe de gestão trabalha junto a uma consultoria especializada para comercialização do ativo. Ao longo do segundo semestre de 2023, o edifício recebeu diversas visitas e dois processos de locação foram iniciados. Ambas as empresas interessadas permanecem avaliando o ativo e há previsão de evolução dos processos no primeiro semestre de 2024.

Link para as apresentações comerciais de cada edifício:

[Rachid Saliba](#)

[Morumbi 8.200](#)

[Birmann 20](#)

[Corporate Alamedas](#)

## ENGENHARIA E OPERAÇÃO

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

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

O **Edifício Rachid Saliba** foi construído em 1974 e apresenta boas condições operacionais, porém alguns de seus sistemas já se encontram no final de sua vida útil.

O sistema de ar-condicionado, por exemplo, é um item que demanda atenção. As manutenções do sistema estão em dia e permitem que o desempenho dentro das unidades seja satisfatório. Porém, os equipamentos se encontram fora de linha, sendo necessário um plano de médio prazo para um retrofit completo. Em 2023 foram

iniciados os estudos para esse retrofit, envolvendo uma análise multidisciplinar entre as instalações de ar-condicionado e respectivos impactos civis nas áreas internas dos conjuntos. Os trabalhos técnicos em andamento envolvem a definição do sistema a ser implantado, seu respectivo custo e planejamento de obra.

Outro exemplo de demanda por retrofit são os caixilhos da fachada, cuja configuração de operacionalidade não condiz com escritórios corporativos modernos, desde a possibilidade de abertura das folhas, até a veneziana existente entre os vidros duplos. Além disso, as peças de reposição para manutenções estão em falta no mercado e há ocorrências significativas de infiltração. Com o parecer da auditoria técnica contratada pelo Fundo, concluiu-se que a resolução desse tema é prioritária. Em 2023, o Fundo começou a conceituar uma solução definitiva, que será multidisciplinar. Como ponto de partida, foram consultadas empresas especializadas em caixilhos, mas o estudo necessariamente envolverá também a obra civil, interna e externa.

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

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

Por fim, há uma preocupação com a impermeabilização da cobertura, onde há uma grande área técnica e um heliponto desativado. A estrutura nessa área já apresenta sinais de corrosão que demandam tratamento a médio prazo. O tema foi encaminhado pelo Fundo para orçamento e será aprofundado em 2024.

No âmbito operacional, está em andamento o processo para renovação do AVCB em fevereiro de 2024. Durante essas tratativas, foi possível viabilizar a retirada de portas corta fogo que existiam na área privativa de quatro andares, junto à entrada das empresas ali instaladas. Tais portas representavam um grande incômodo estético no acesso às áreas privativas, a retirada foi uma vitória aos olhos dos locatários.

Além disso, foram negociadas algumas benfeitorias no subsolo com investimento do operador do estacionamento, como melhorias no mobiliário de atendimento aos clientes, comunicação visual e bicicletário.

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

Com relação às demandas por investimentos, o ar-condicionado é o tema prioritário. Conforme informado em relatórios anteriores, há dois chillers em operação e ambos apresentavam dificuldades. Em 2023 foi realizado pelo Fundo o retrofit de um destes equipamentos, de forma a proporcionar o conforto operacional necessário às locatárias presentes no edifício. Após a conclusão desse retrofit, foram aferidos resultados muito satisfatórios, com melhoria de desempenho perceptível aos locatários. Em paralelo, foram feitos estudos para a substituição ou reforma do segundo chiller para a completa solução do problema. Por fim, considerando o atendimento à operação do novo locatário, foi aprovado o investimento em um sistema de ar-condicionado VRV novo, apenas na área de seu conjunto. Tal sistema atuará de forma independente dos chillers originais e dividirá a demanda térmica do edifício, eliminando a necessidade imediata de reforma ou troca do segundo chiller. As áreas atendidas pelos chillers permanecerão em observação de desempenho para retomada do plano de retrofit se necessário.

Ainda no quesito infraestrutura, o edifício apresenta problemas com quedas de energia. Foi realizada a substituição do banco de capacitores em 2022, sob a gestão anterior do Fundo, mas houve novas quedas com as chuvas intensas do primeiro trimestre de 2023 e o assunto foi retomado. O sistema elétrico, incluindo geradores, passaram por avaliação de especialistas para definição dos próximos passos. Foi identificado que as controladoras dos geradores deverão passar por retrofit e que alguns disjuntores significativos dos quadros de energia na entrada do edifício deverão ser trocados. Em setembro de 2023 foi viabilizada a contratação para correção dos geradores, com perspectiva de conclusão em dezembro de 2023. A troca dos disjuntores deverá ser programada em 2024.

Outra questão importante é a impermeabilização da cobertura e do térreo, a fim de sanar vazamentos recorrentes nos pavimentos logo abaixo dos mesmos. Tais ocorrências são pontuais, mas geram alguns transtornos aos usuários. O Fundo, em conjunto com a administração do condomínio, buscará atuar em 2024 na correção desses pontos. A auditoria técnica contratada pelo Fundo chamou atenção também para a necessidade de tratamento

da estrutura metálica de travamento da cobertura, o que já foi concluído pelo condomínio no mês de agosto de 2023.

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

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

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

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

Os problemas mais urgentes estavam relacionados a infiltrações, tanto pela cobertura e varandas descobertas, quanto pelos caixilhos da fachada. Com relação à fachada, foi concluída a correção de todos os pontos mapeados pelo condomínio em julho de 2023, porém, no último trimestres foram observados novos pontos que demandarão correção em 2024.

A questão da cobertura está relacionada à instalação de equipamentos de ar-condicionado pelos locatários, além de varandas com impermeabilização fora da vida útil. Para a cobertura, em 2023 foi realizada uma ação conjunta com o locatário para viabilizar o bom desempenho dos equipamentos e ainda proteger a área das intempéries, mas no médio prazo a área precisará ser impermeabilizada. As varandas descobertas também precisam receber uma nova impermeabilização completa. O Fundo estudou opções de impermeabilização com diferentes tecnologias para buscar a viabilidade de reparo dessas áreas e, por enquanto, aprovou o investimento para tratamento das áreas prioritárias, correspondentes a duas varandas grandes que já afetam os usuários. A impermeabilização desses dois espaços foi concluída em novembro de 2023. Os demais locais permanecem em observação para impermeabilização futura. Em 2024 o tema voltará à pauta.

Há também demandas relativas ao ar-condicionado, sistema hidráulico e sistema de combate a incêndio dos andares desocupados. À medida que avançarem negociações comerciais, deverá ser feito um levantamento minucioso de cada pavimento para sanar as questões previamente à ocupação das lajes. Para o contrato de locação firmado pelo Fundo em setembro de 2022, por exemplo, foram encontradas surpresas em tais sistemas ao longo da obra executada pela locatária, gerando a necessidade de investimentos imediatos pelo Fundo para a regularização das pendências.

Com relação à operação, no segundo trimestre de 2023 foi contratado pelo Condomínio o retrofit do sistema de acesso ao edifício, o qual se encontrava parcialmente inoperante. A implantação completa foi concluída ainda em 2023.

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

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

Em setembro de 2023, foi inaugurada uma nova operação de salão de beleza, com diversos serviços de interesse do público local. O espaço fica localizado ao lado da academia do condomínio, que é bastante apreciada pelos ocupantes do edifício.

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

O **Edifício Corporate Alamedas** é resultado de um retrofit completo para adaptação de uma edificação residencial para o uso corporativo. A obra modernizou a fachada, refez as instalações internas, criou um subsolo extra e adaptou totalmente as áreas internas dos pavimentos em um conceito “open space”.

As demandas técnicas prioritárias neste edifício correspondiam à solução para infiltrações. Nesse sentido, em 2023 o Fundo realizou uma nova impermeabilização da varanda da cobertura e de uma área técnica no térreo. Destacamos aqui também a necessidade de manutenção corretiva das estruturas metálicas das sacadas no curto a médio prazo. Tais estruturas apresentam processos corrosivos diagnosticados em relatório técnico contratado pela gestão anterior e estão em processo de orçamento e aprofundamento pela gestão atual.

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

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,25 por cota referente ao mês de dezembro de 2023, considerando as 3.779.001 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de janeiro de 2024, aos detentores de cotas em 28 de dezembro de 2023.

Em dezembro, a Qintess quitou a 2ª parcela referente a dívida dos aluguéis de julho a setembro de 2023, acrescida de correção de multa. foi negociado que a dívida será paga em 4 parcelas.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. As tabelas abaixo demonstram o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

No mês de dezembro de 2023 houve um descasamento no pagamento de despesas e recebimento de receita e reembolso de despesas.

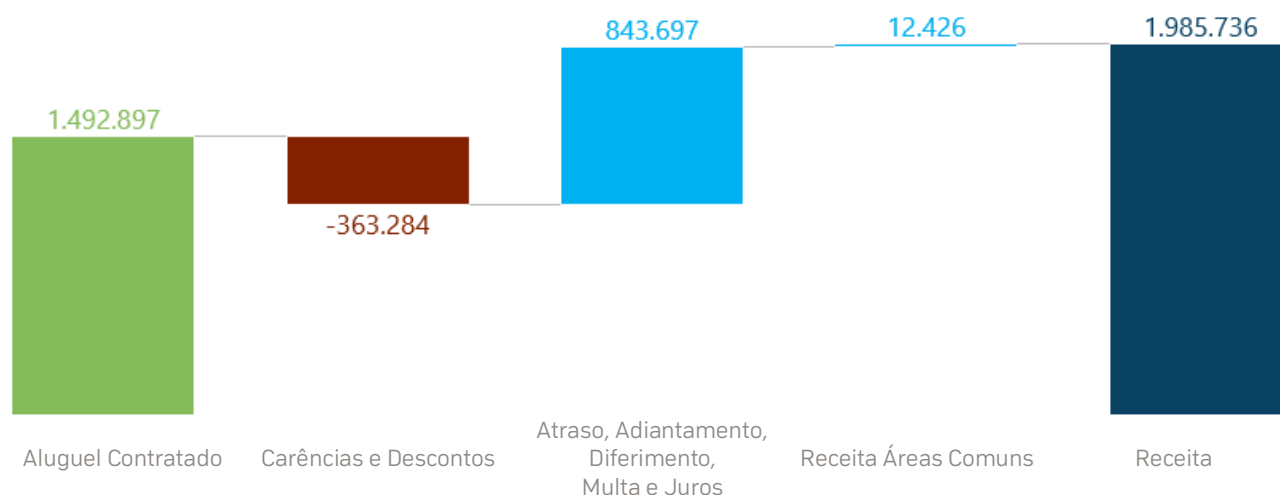
| Resultado                    | dez/23             | R\$/Cota      | Semestre           | R\$/Cota Médio Mensal |
|------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>   | <b>1.985.736</b>   | <b>0,53</b>   | <b>11.654.838</b>  | <b>0,51</b>           |
| Receitas de Locação          | 1.973.310          | 0,52          | 11.002.301         | 0,49                  |
| Receitas de Áreas Comuns     | 12.426             | 0,00          | 652.537            | 0,03                  |
| <b>Outras Receitas</b>       | <b>147.184</b>     | <b>0,04</b>   | <b>414.926</b>     | <b>0,02</b>           |
| Rendimento LCI               | 143.561            | 0,04          | 379.688            | 0,02                  |
| Fundos de Renda Fixa         | 3.624              | 0,00          | 35.238             | 0,00                  |
| <b>Total de Receitas</b>     | <b>2.132.920</b>   | <b>0,56</b>   | <b>12.069.764</b>  | <b>0,53</b>           |
| <b>Total de Despesas</b>     | <b>(1.965.275)</b> | <b>(0,52)</b> | <b>(8.530.827)</b> | <b>(0,38)</b>         |
| Despesas Operacionais        | (254.219)          | (0,07)        | (693.545)          | (0,03)                |
| Despesas Imobiliárias        | (684.886)          | (0,18)        | (4.725.931)        | (0,21)                |
| Despesas Financeiras         | (1.026.170)        | (0,27)        | (3.111.351)        | (0,14)                |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>167.645</b>     | <b>0,04</b>   | <b>3.538.936</b>   | <b>0,16</b>           |
| <b>Resultado Total</b>       | <b>167.645</b>     | <b>0,04</b>   | <b>3.538.936</b>   | <b>0,16</b>           |
| <b>Rendimento HOFC</b>       | <b>944.750</b>     | <b>0,25</b>   | <b>3.363.311</b>   | <b>0,15</b>           |

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

| Fluxo de Caixa Operacional   | jun/23           | ago/23             | set/23             | out/23             | nov/23             | dez/23             |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Receitas de Locação          | 1.940.066        | 1.797.629          | 1.482.599          | 2.332.251          | 2.332.251          | 1.973.310          |
| Receitas de Áreas Comuns     | 16.298           | 323.971            | 94.962             | 103.180            | 103.180            | 12.426             |
| Rendimento LCI               | -                | 142.992            | 93.135             | -                  | -                  | 143.561            |
| Fundo de Renda Fixa          | 7.774            | 4.232              | 3.599              | 4.009              | 4.009              | 3.624              |
| <b>Total de Receitas</b>     | <b>1.964.139</b> | <b>2.268.824</b>   | <b>1.674.295</b>   | <b>2.439.440</b>   | <b>2.439.440</b>   | <b>2.132.920</b>   |
| Despesas do Fundo            | (94.112)         | (89.102)           | (95.402)           | (81.566)           | (81.566)           | (254.219)          |
| Despesas Imobiliárias        | (773.809)        | (869.343)          | (811.248)          | (832.132)          | (832.132)          | (684.886)          |
| Despesas Financeiras         | -                | (560.179)          | (507.936)          | (508.390)          | (508.390)          | (1.026.170)        |
| <b>Total de Despesas</b>     | <b>(867.921)</b> | <b>(1.518.625)</b> | <b>(1.414.585)</b> | <b>(1.422.088)</b> | <b>(1.422.088)</b> | <b>(1.965.275)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>1.096.218</b> | <b>750.199</b>     | <b>259.710</b>     | <b>1.017.352</b>   | <b>1.017.352</b>   | <b>167.645</b>     |
| <b>R\$/Cota</b>              | <b>0,29</b>      | <b>0,20</b>        | <b>0,07</b>        | <b>0,27</b>        | <b>0,27</b>        | <b>0,04</b>        |
| Rendimento Distribuído       | 755.800          | 415.690            | 415.690            | 415.690            | 415.690            | 944.750            |
| <b>R\$/Cota Médio</b>        | <b>0,20</b>      | <b>0,11</b>        | <b>0,11</b>        | <b>0,11</b>        | <b>0,11</b>        | <b>0,25</b>        |

Fonte: Hedge. Receitas de Locação: provenientes da exploração comercial dos imóveis de propriedade do Fundo, notadamente via contratos de locação; esta conta considera o aluguel efetivamente recebido, incluindo eventuais descontos, diferimentos, atrasos, recuperações de inadimplência, adiantamentos, juros e multas, sejam por atraso ou por inadimplemento contratual. Receitas de Áreas Comuns: proveniente da exploração comercial de áreas de uso comum dos edifícios de propriedade do Fundo, tais como estacionamento, restaurantes e cafés, locação de espaços, auditório, antenas, entre outros. Complemento de Renda: recebimento de complemento de renda por parte do vendedor do Ed. Morumbi, cujo saldo foi completamente consumido até o mês de julho de 2022. Fundo de Renda Fixa: rendimento líquido de impostos auferido pelo Fundo com as aplicações do caixa em fundos de renda fixa. Rendimento LCI: rendimento auferido pelo Fundo com as aplicações do caixa em LCI. Despesas do Fundo: despesas operacionais relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, consultoria imobiliária, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros. Despesas Imobiliárias: despesas relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios, e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

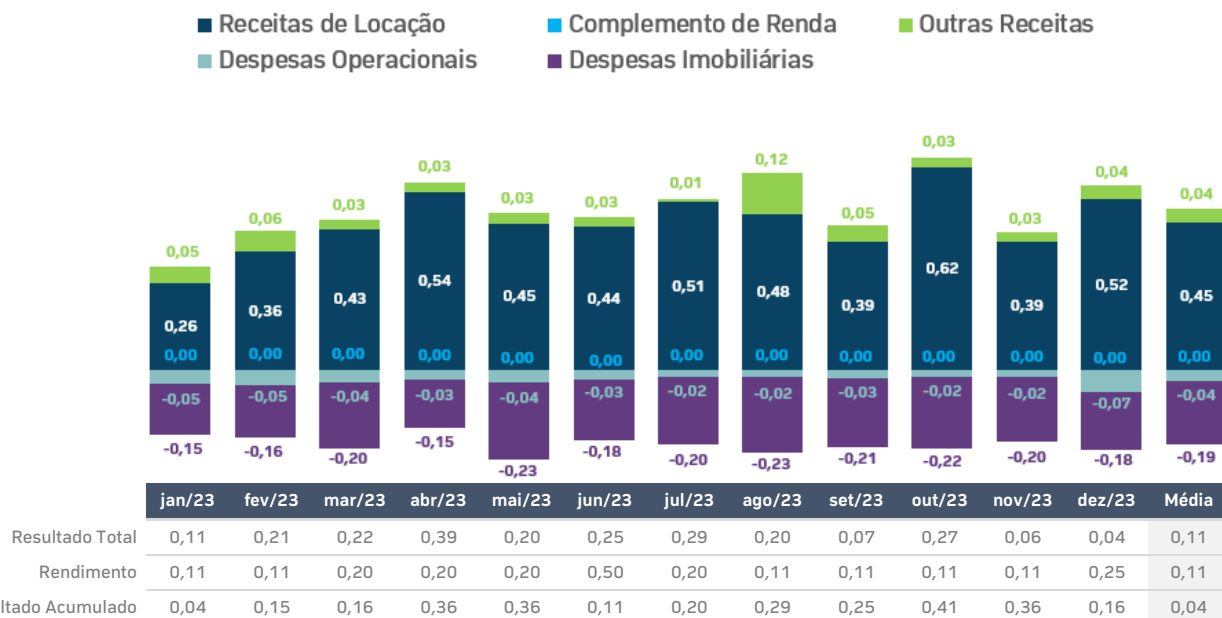
## COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (DEZEMBRO/23)



Fonte: Hedge.

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

## RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)



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%.

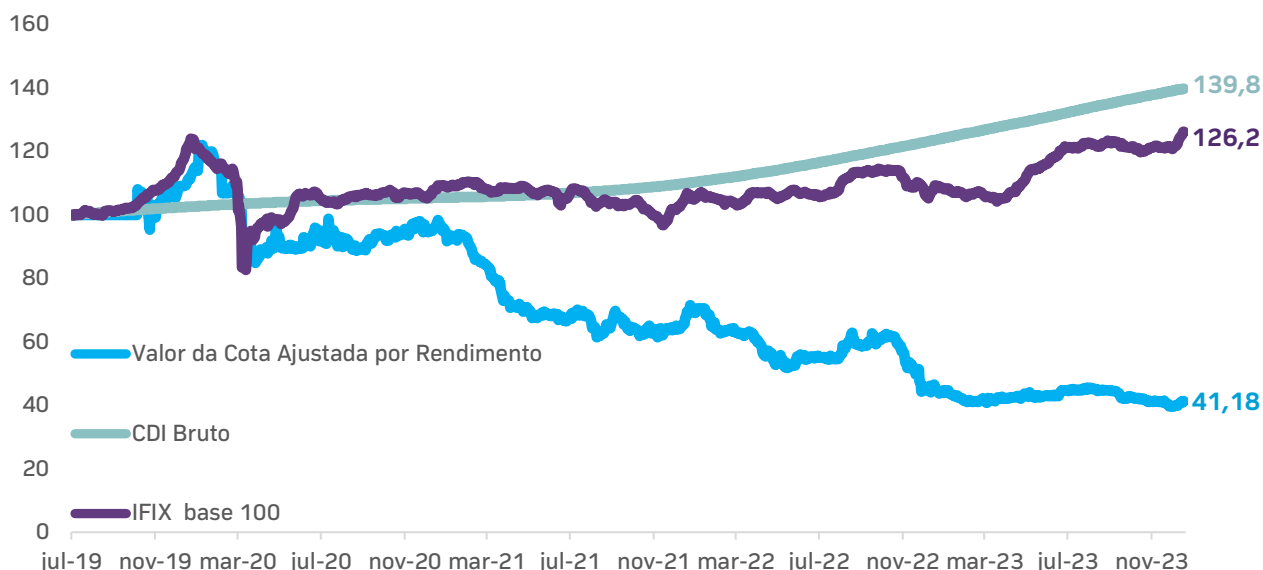
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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                 | dez-23  | 2023    | 12 meses | Início  |
|-------------------------------|---------|---------|----------|---------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 20,10   | 28,14   | 28,14    | 100,00  |
| Renda Acumulada               | 0,55%   | 7,21%   | 7,21%    | 22,91%  |
| Ganho de Capital Líq.         | -7,01%  | -33,58% | -33,58%  | -81,31% |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | -6,49%  | -27,41% | -27,41%  | -70,23% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | -57,04% | -27,69% | -27,69%  | -23,82% |
| % CDI Líquido                 | -       | -       | -        | -       |
| Retorno Total Bruto           | -6,5%   | -26,4%  | -26,4%   | -58,4%  |
| IFIX                          | 4,2%    | 15,5%   | 15,5%    | 21,9%   |
| % 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



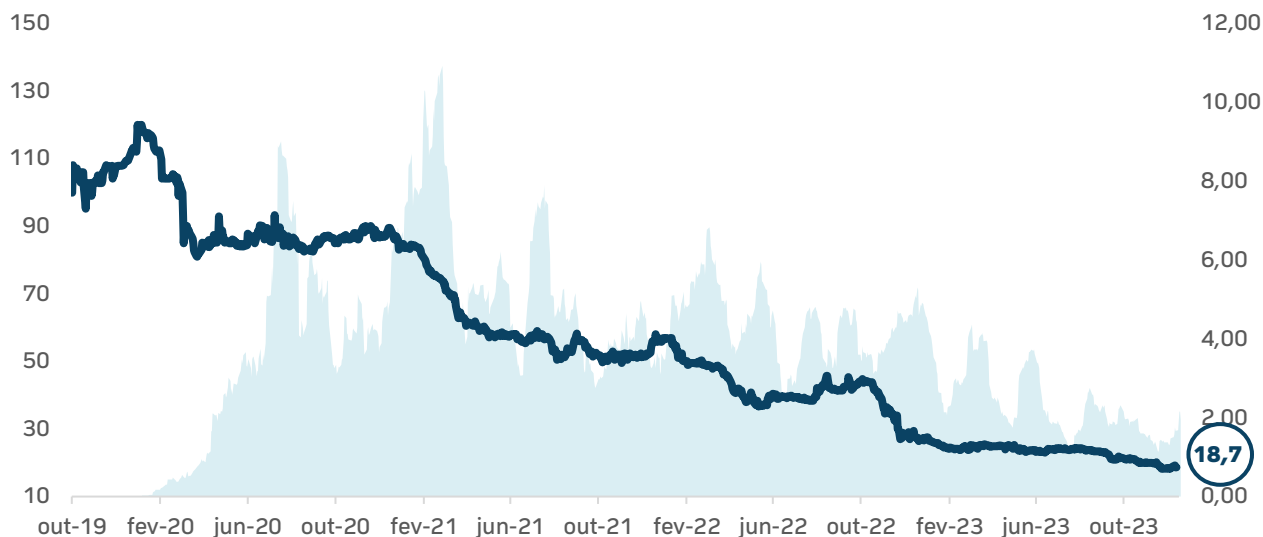
Fonte: Hedge / B3/Econômática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 18,69, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 70,63 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 69,55. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

| Negociação B3                  | dez-23 | 2023   | 12 meses |
|--------------------------------|--------|--------|----------|
| Presença em pregões            | 100%   | 100%   | 100%     |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 1,56   | 23,29  | 23,29    |
| Giro (em % do total de cotas)  | 2,22%  | 26,57% | 30,5%    |

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



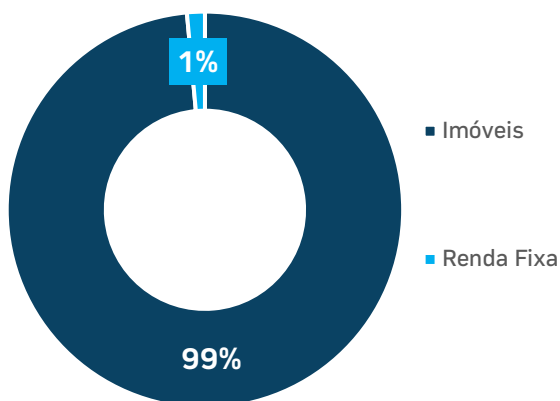
Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Econômica.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 99% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 42,7 mil m<sup>2</sup> de área locável distribuídos em quatro empreendimentos: Rachid Saliba, Birmann 20, Morumbi e Alamedas.

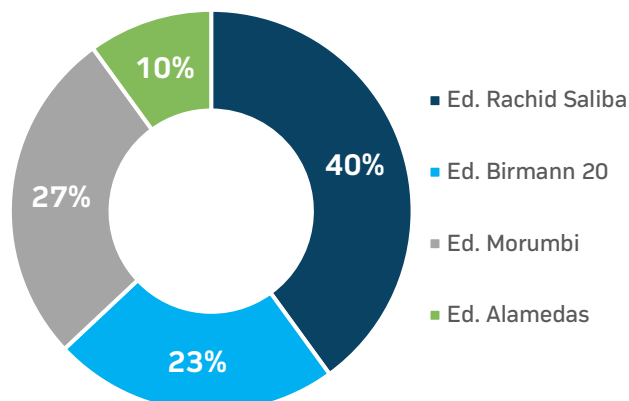
### COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

#### CARTEIRA DE ATIVOS (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

#### EMPREENDIMENTOS (% da Carteira Imobiliária)



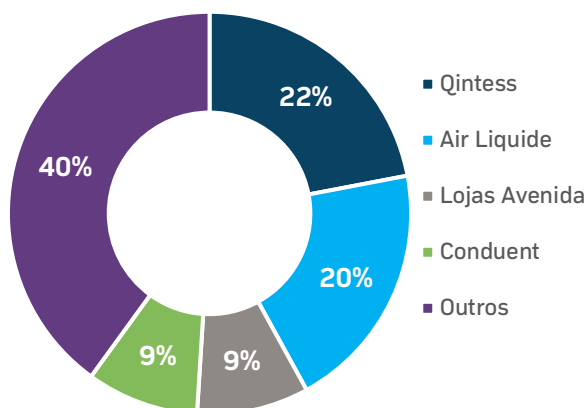
Fonte: Hedge.

| Imóveis HOFC      | Região São Paulo | Área Locável (m²) | Ocupação (m²) | Ocupação (%) | Custo e Benfeitorias (R\$MM) | Patrimonial (R\$MM) | Locatários | Prazo Méd. Remanescente (Meses)* | Receita Imob. Contratada (%) |
|-------------------|------------------|-------------------|---------------|--------------|------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|------------------------------|
| Ed. Birmann 20    | Santo Amaro      | 18.076            | 5.363         | 30%          | 129                          | 75                  | 3          | 52                               | 14%                          |
| Ed. Alamedas      | Paulista         | 2.474             | -             | 0%           | 38                           | 31                  | -          | -                                | 0%                           |
| Ed. Morumbi       | Chucui Zaidan    | 9.782             | 8.647         | 88%          | 110                          | 85                  | 4          | 81                               | 37%                          |
| Ed. Rachid Saliba | Paulista         | 12.358            | 8.730         | 71%          | 134                          | 128                 | 7          | 58                               | 48%                          |
| <b>Total</b>      |                  | <b>42.690</b>     | <b>22.740</b> | <b>53%</b>   | <b>411</b>                   | <b>319</b>          | <b>14</b>  | <b>66</b>                        | <b>100%</b>                  |

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

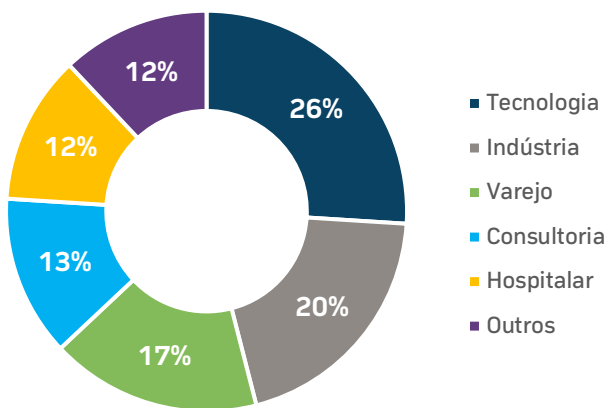
### LOCATÁRIOS

#### EMPRESAS (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

#### SETOR DE ATUAÇÃO (% da Renda Imobiliária)

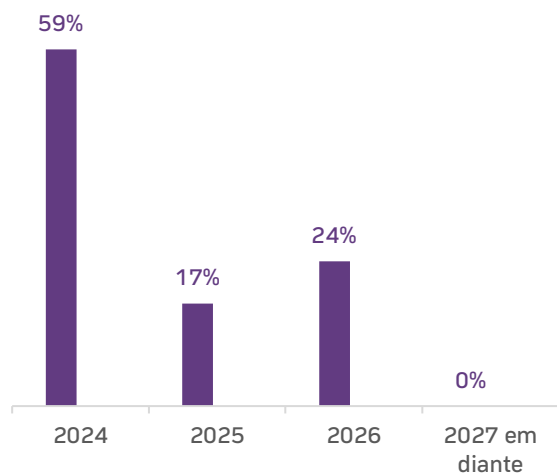


Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### REVISIONAL

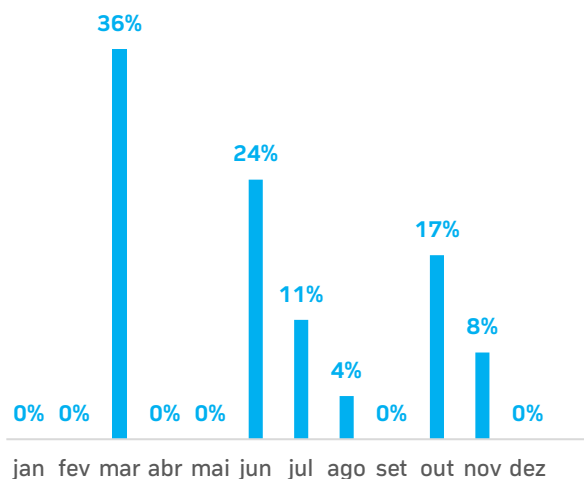
(% da Renda Imobiliária)



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

### MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

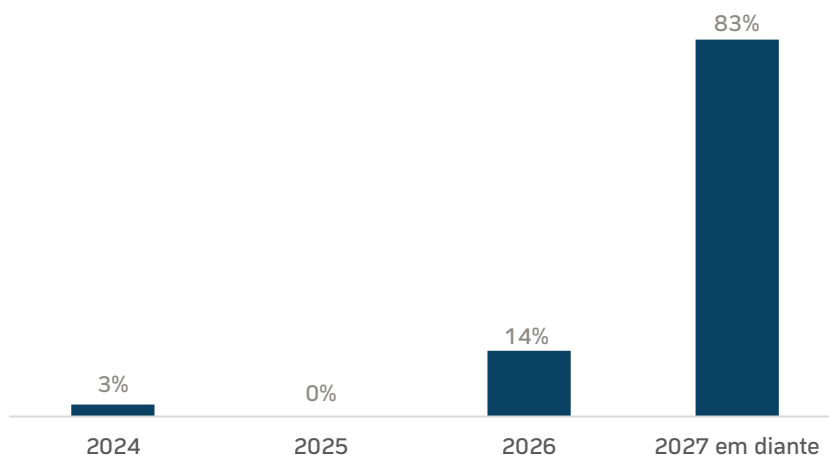
(% da Renda Imobiliária)



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

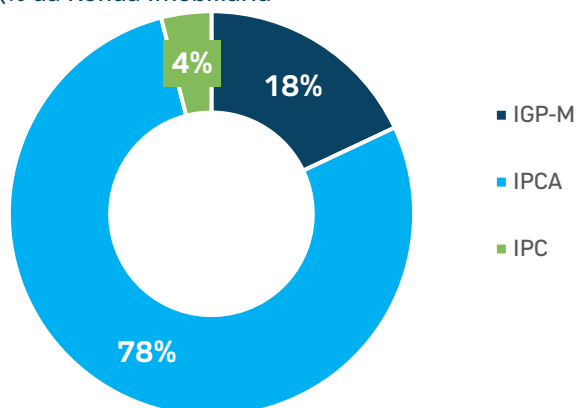
### TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

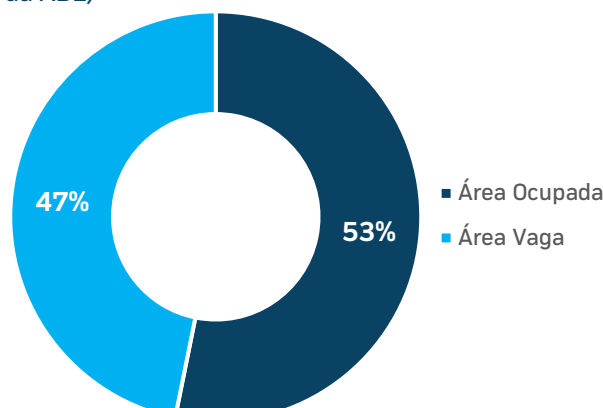


Fonte: Hedge.

## ÍNDICE DE REAJUSTE (% da Renda Imobiliária)



## VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



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

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 começará a pagar as parcelas da dívida da série 288.

|                            |                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Série</b>               | 287ª                                                   |
| <b>Volume</b>              | R\$ 12.500.000,00                                      |
| <b>Garantia</b>            | Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi |
| <b>Taxa de Emissão</b>     | CDI + 2,60 % ao ano                                    |
| <b>Data de Emissão</b>     | 23/07/2020                                             |
| <b>Prazo</b>               | 36 meses                                               |
| <b>Saldo Devedor Atual</b> | R\$ 0,00                                               |

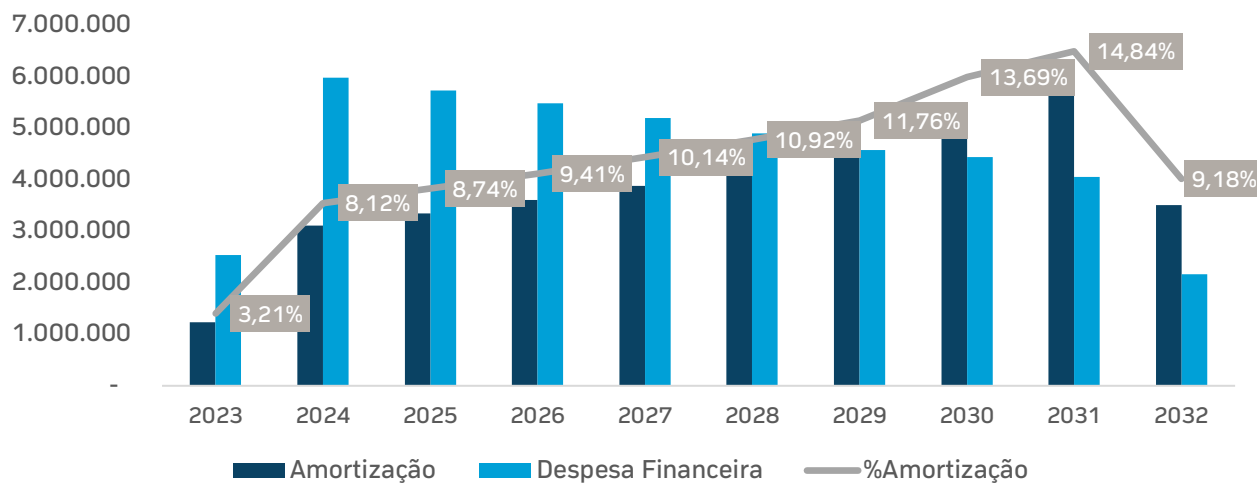
|                            |                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Série</b>               | 288ª                                                   |
| <b>Volume</b>              | R\$ 38.250.000,00                                      |
| <b>Garantia</b>            | Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi |
| <b>Taxa de Emissão</b>     | IPCA + 7,70 % ao ano                                   |
| <b>Data de Emissão</b>     | 23/07/2020                                             |
| <b>Prazo</b>               | 144 meses                                              |
| <b>Carência</b>            | 36 meses (de juros e amortização)                      |
| <b>Saldo Devedor Atual</b> | R\$58.846.920,05                                       |
| <b>Relação Dívida / PL</b> | 22%                                                    |

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 29/12/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

## Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

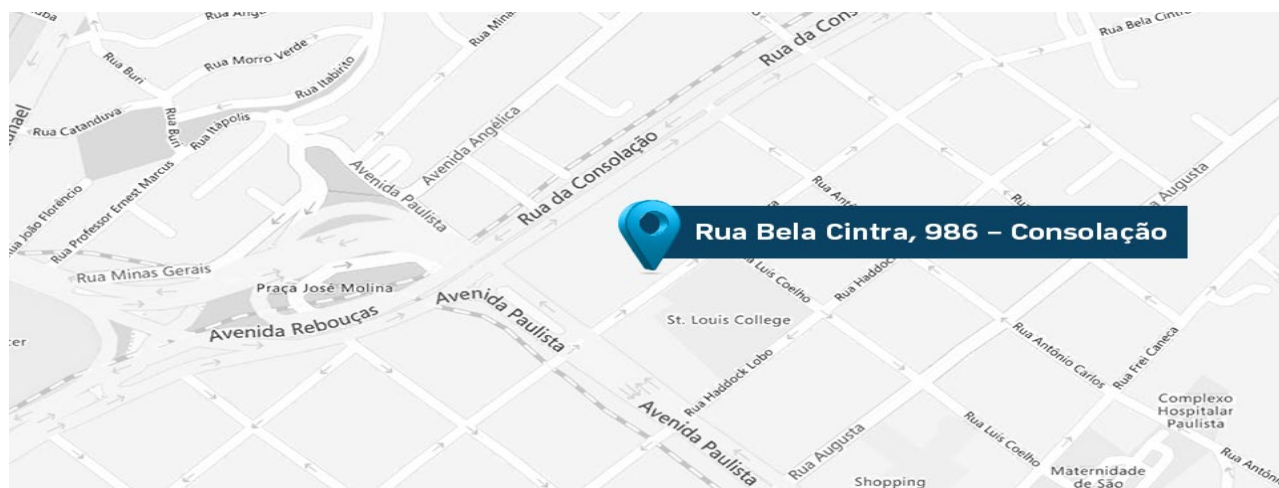
## RACHID SALIBA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO  
100%

REGIÃO  
PAULISTA

ÁREA LOCÁVEL  
12.358,20 m<sup>2</sup>

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

#### FICHA TÉCNICA – RACHID SALIBA

|                                 |                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fachada                         | Concreto e esquadrias.                                                                                                                                                             |
| Lobby de Entrada                | Lobby com pé direito de 2,88m, com 4 elevadores.                                                                                                                                   |
| Pé-Direito                      | Pé-direito livre de 2,50m.                                                                                                                                                         |
| Forro                           | Área de escritório com forro de gesso.                                                                                                                                             |
| Energia                         | Entrada de energia em baixa tensão para as áreas comuns e as áreas dos escritórios                                                                                                 |
| Sanitários                      | 12 sanitários unissex por andar, sendo 3 sanitários por conjunto.                                                                                                                  |
| Salas Técnicas                  | 2 salas técnicas de telefonia e energia para equipamentos e passagem de cabeamento.                                                                                                |
| Iluminação                      | Área de escritório preparada para receber luminárias de alto rendimento com 480 lâmpadas LED de 18W.                                                                               |
| Carga de Piso                   | 150 Kg/m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                            |
| 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.                                                                          |



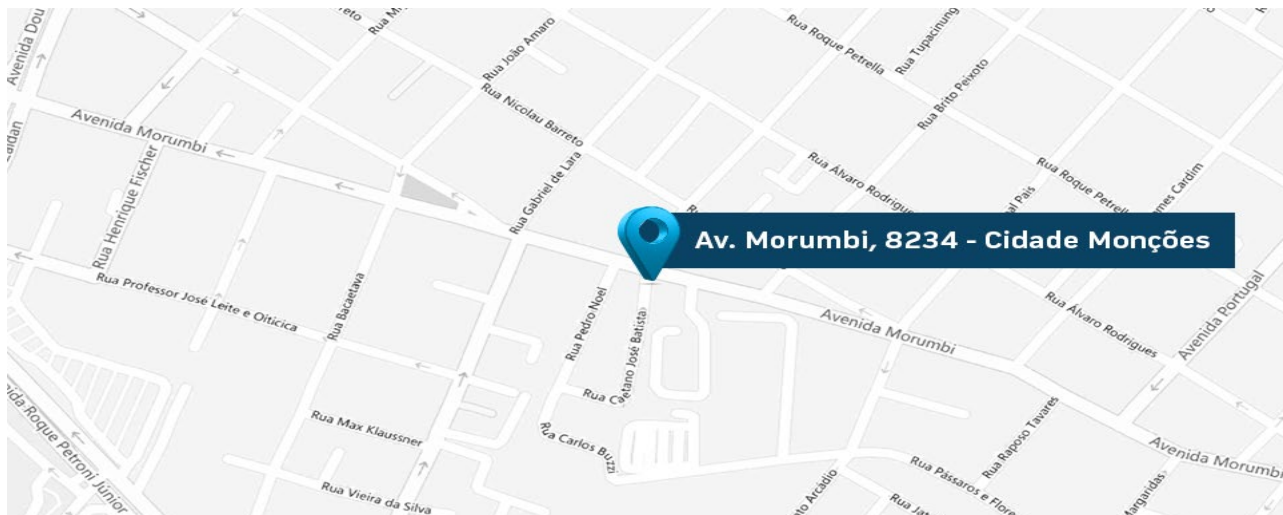
## MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO  
100%

REGIÃO  
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL  
9.782,00 m<sup>2</sup>

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

| FICHA TÉCNICA – MORUMBI 8200           |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fachada                                | Revestida parcialmente com vidro                                                                                                                                                                       |
| Lobby de Entrada                       | Piso em mármore, porta automática, balcão em madeira                                                                                                                                                   |
| Pé-Direito                             | Pé-direito livre de 2,70m                                                                                                                                                                              |
| Forro                                  | Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama.                                                                                                              |
| Energia                                | Energia Parcialmente migrada ao Mercado Livre                                                                                                                                                          |
| Piso Elevado                           | Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 35 cm.                                                                                                                                       |
| Sanitários                             | 1 sanitário masculino (3 mictórios, 5 bacias e 6 lavatórios) 1 sanitário feminino (7 bacias e 7 lavatórios) e 1 sanitário PNE por andar.                                                               |
| Salas Técnicas                         | 4 salas técnicas de elétrica, ar-condicionado e hidráulica por andar.                                                                                                                                  |
| Iluminação                             | Área de escritório preparada para receber luminárias fluorescentes de alto rendimento, com 268 lâmpadas de 36W.                                                                                        |
| Subsolo                                | 1 nível de subsolo com 218 vagas, além de 205 vagas no térreo.                                                                                                                                         |
| Docas para carga, descarga e expedição | Área localizada aos fundos do prédio                                                                                                                                                                   |
| Automação e Supervisão Predial         | Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, CFTV e monitoramento dos reservatórios de água potável e poço de esgoto.                                                                          |
| Ar-Condicionado Central                | 02 Chillers de 180 TR cada                                                                                                                                                                             |
| Elevadores                             | 2 elevadores sociais e 1 elevador de serviço/carga/emergência.                                                                                                                                         |
| Geradores                              | 03 Geradores de 275 kva cada onde atende área comum e área privativa                                                                                                                                   |
| Segurança Contra Incêndio              | Sistema de detecção de incêndio composto por hidrantes, extintores, detector de fumaça e calor, iluminação de emergência, escadas de emergência pressurizadas e com antecâmara, sistema de sprinklers. |
| Segurança Pessoal e Patrimonial        | Circuito interno analógico e sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete. Cancela para estacionamento.                                                                |



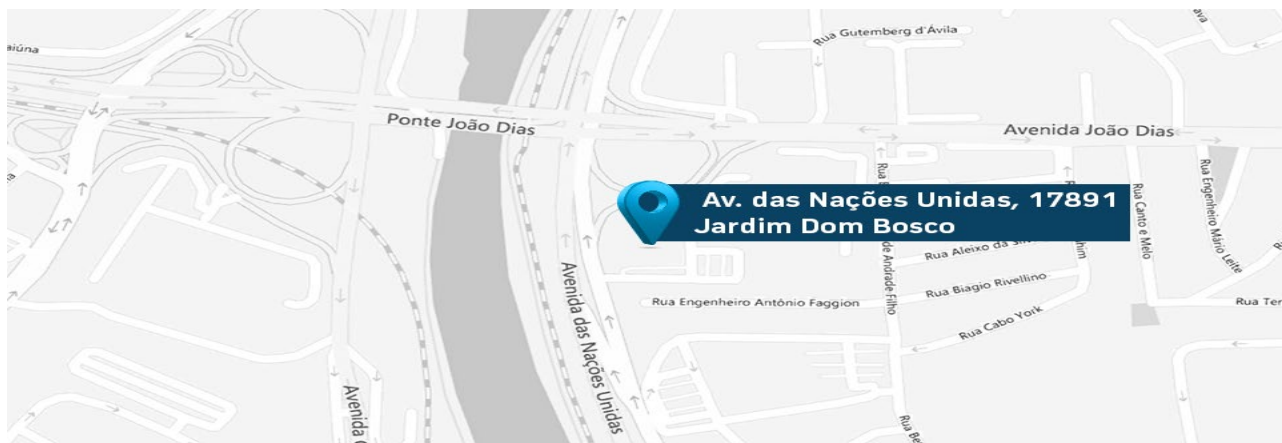
## BIRMANN 20

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO  
100%

REGIÃO  
SANTO AMARO

ÁREA LOCÁVEL  
18.075,85 m<sup>2</sup>

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

| FICHA TÉCNICA – BIRMANN 20             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fachada                                | Granito/vidro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lobby de Entrada                       | Lobby com pé direito com dois níveis, com dois conjuntos de elevadores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pé-Direito                             | Pé-direito livre de 2,60m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Forro                                  | Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Energia                                | Entrada de energia em média tensão para áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 75W/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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.<br>Ar-condicionado central com CAG, fan coil e sistema VAV nos pavimentos: Térreo, 1º, 2º, 6º, 7º, 9º, 10º, 12º e 13º.<br>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. Paineis de incêndio monitorado pela central de segurança 24h.                                                                                                                                                            |
| Segurança Pessoal e Patrimonial        | Circuito interno analógico, sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete, identificação fotográfica. Cancela para estacionamento.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Serviços Adicionais                    | Centro de convenções com 5 salas, a maior com capacidade para 100 pessoas. Área de lanchonete, agência bancária PAB Itaú, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.                                                                                                                                                                                                                            |



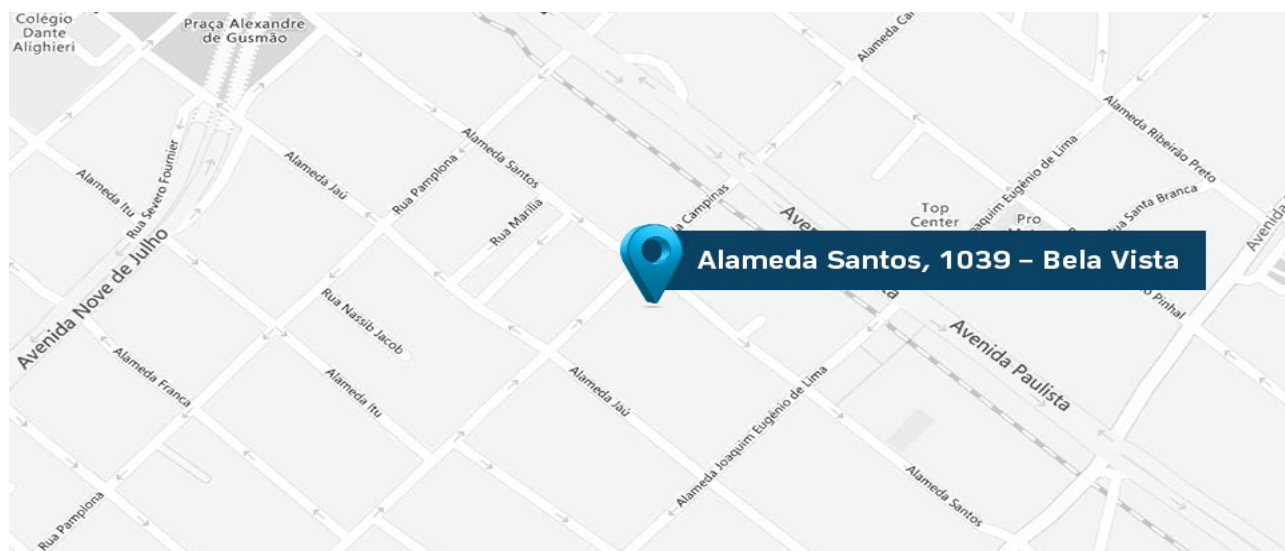
## ALAMEDAS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO  
100%

REGIÃO  
PAULISTA

ÁREA LOCÁVEL  
2.474,00 m<sup>2</sup>

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

#### FICHA TÉCNICA – ALAMEDAS

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



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **19 de dezembro 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, 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.

Em **29 de novembro de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu a assinatura do Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objeto é a locação de espaço no térreo e parte do segundo andar, totalizando 991,04 m<sup>2</sup> de área locável, bem como direito de uso de 31 (trinta e uma) vagas de garagem cobertas e indeterminadas do edifício denominado Edifício Morumbi situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Morumbi nº 8.234 ("Imóveis"). Os Imóveis representam 10,1% (dez inteiros e um décimo por cento) da área locável total do Edifício Morumbi e 2,3% (dois inteiros e três décimos por cento) da área locável total do Fundo. O contrato possui prazo de 60 (sessenta) meses, com início nesta data e as condições comerciais foram firmadas em linha com as práticas de mercado para a região, sendo concedido o período de carência de 9 (nove) meses ao locatário. A locação foi firmada com empresa líder no segmento de genética do país. Com esta nova locação o Edifício Morumbi atingirá 8.647,05 m<sup>2</sup> de área locada, que representa 88,4% (oitenta e oito inteiros e quatro décimos por cento) da área locável total do empreendimento. Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

Em **07 de novembro de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu a assinatura do Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais, cujo objeto é a locação de sala comercial, contendo a área privativa de 1.190,47 m<sup>2</sup> e área locável de 1.515,89 m<sup>2</sup>, localizada no 2º andar do edifício denominado Edifício Morumbi, bem como o direito de uso de 59 (cinquenta e nove) vagas de garagem cobertas e indeterminadas, situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Morumbi nº 8.234 ("Imóvel"). O Imóvel mencionado representa 15,5% (quinze inteiros e cinco décimos por cento) da área locável total do Edifício Morumbi e 3,6% (três inteiros e seis décimos por cento) da área locável total do Fundo. O contrato possui prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 5 de novembro de 2023 e as condições comerciais foram firmadas em linha com as práticas de mercado para a região, sendo concedido o período de carência de 9 (nove) meses ao locatário. A locação foi firmada com empresa de primeira linha do setor de saúde. Com esta nova locação o Edifício Morumbi atingirá 7.656,02 m<sup>2</sup> de área locada, que representa 78,3% (setenta e oito inteiros e três décimos por cento) da área locável total do empreendimento. Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações  
Financeiras 2022](#)[Informe Mensal](#)**Autorregulação  
ANBIMA**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)**