

# Hedge Office Income FII

HOFC11



OUTUBRO DE 2024

Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>6</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>10</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>13</b>
RACHID SALIBA	<b>17</b>
MORUMBI 8.200	<b>19</b>
BIRMANN 20	<b>21</b>
ALAMEDAS	<b>23</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>25</b>
DOCUMENTOS	<b>26</b>



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\$ 70,22**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 26,00**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 98,25 mi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**5.281**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.779.001**

### ABL PRÓPRIA

**42,70 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

Tijolo Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

**Cadastre-se**

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

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

A tônica do mês de outubro foi o tamanho do pacote fiscal que os ministérios da Fazenda e do Planejamento apresentaram ao Presidente Lula, com o objetivo de blindar o compromisso do governo federal com o arcabouço fiscal.

Ao longo do mês o tamanho do corte de gastos que está sendo negociado com a presidência da República, com a Casa Civil e com os demais ministérios oscilou entre -R\$25 e -R\$50 bilhões. Houve bastante desconforto com cortes no orçamento de alguns ministérios e, inclusive, tivemos Ministros que ameaçaram pedir demissão se realmente se verificassem cortes orçamentários ou mudanças de políticas estabelecidas em suas pastas. Enfim, conheceremos os números finais desse ajuste até o dia 15 de novembro. O calendário vai ficando apertado para apresentação das novas medidas, para a regulamentação da reforma tributária e para a aprovação do Orçamento do Governo Federal para 2025.

O fato é que as políticas públicas no atual governo têm tido um caráter expansionista ao extremo e com isso a viabilidade da estabilização da relação dívida / PIB passa a ficar ameaçada e traz muita desconfiança do mercado em relação a trajetória do endividamento do Governo Federal.

Aqui e ali surgem ruídos que nos remetem a experiências ruins que tivemos em governos passados que trouxeram grande prejuízo aos cofres públicos. Um exemplo foi o surgimento de proposta para que se volte a usar recursos de fundos de pensão para financiar obras de infraestrutura, principalmente projetos do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento). O repúdio a esse tipo de proposta veio rapidamente, em manifesto lançado por participantes dos fundos, liderados por PREVI, PETROS, FUNCEF e POSTALIS, além de outras entidades representativas do setor, contando com 25.000 assinaturas, 3,90% do total de 630.000 participantes dessas entidades. O governo esquece os erros do passado recente e, pior, não entende que os recursos dos fundos de pensão são privados, portanto não são recursos disponíveis para serem aplicados em projetos de interesse do Governo ou disponibilidades dentro do Orçamento da União. Esses recursos são recursos destinados unicamente ao pagamento de benefícios de aposentadoria complementar concedidos e a conceder, como diz o próprio manifesto.

Outro destaque de outubro foi o aumento do ruído em relação aos números mais altos de inflação. A pesquisa FOCUS do Banco Central do Brasil, divulgada em 28 de outubro, apontou pela primeira vez no ano uma previsão de inflação para o ano de 2024 de 4,55%, portanto fora do teto da meta de inflação, cuja banda de cima aponta para 4,50% (3,00% de meta com 1,50% de banda). Também tivemos números mais altos no INCC (Índice Nacional da Construção Civil) que ficou em 5,48% para os últimos 12 meses, com destaque para o aumento da mão de obra, de 7,70%.

Por fim, tivemos uma disparada do dólar, que chegou a bater R\$ 5,79 na máxima de 31 de outubro, encerrando com uma alta de 6,05% no mês e de 19,35% no ano, movimento que contribui, em muito, com a escalada inflacionária a que estamos assistindo. Outra fonte de preocupação foi a alta dos preços da carne e de outros alimentos, devido à estiagem e a alta do custo da energia, pelo mesmo motivo. Cabe lembrar que subir o juro não muda o preço da carne ou do preço de commodities, que tem um comportamento muitas vezes cíclicos, sofrendo um impacto grande de disfunções climáticas. Com tudo isso, a reunião do COPOM em 6 de novembro definiu um novo aumento na taxa básica de juros, dessa vez de 0,50% levando a Selic para 11,25%. O mercado especula agora que na próxima reunião em 11 de dezembro o aumento será de 0,50% ou 0,75%.

No campo externo, o destaque que veio na primeira semana de novembro foi a acachapante vitória de Donald Trump sobre Kamala Harris na disputa pela presidência dos EUA. Sem dúvida a vitória se deu por uma margem superior àquela que se esperava e trouxe vantagens para a sua governabilidade, em função de vir junto com uma situação de maioria para os Republicanos tanto no Senado como na Câmara Federal. Quais serão as consequências dessa vitória de Trump? Deve haver impacto da implementação de políticas públicas para as questões de imigração, tributação de importações e empresas, podendo abalar a economia global, determinando o comportamento da moeda americana, que deve se fortalecer em relação às principais moedas internacionais, em especial ao real, o que preocupa pelo seu impacto inflacionário. Trump quer tarifas abrangentes enquanto Biden seguiu uma política de tarifas direcionadas, focadas na China e motivadas por questões de segurança nacional. Tarifas abrangentes tornam a produção mais cara. Em termos de fluxos comerciais e eficiência na alocação de recursos, o mundo como um todo vai experimentar algumas perdas de produção e eficiência.



Por fim, em outubro, o IFIX caiu 3,06% e agora acumula uma queda de 3,22% no ano. A bolsa caiu 1,60% e no ano a queda é de 3,33%. Os juros futuros dispararam e alguns vértices já apontam para taxas superiores a 13%. Realmente, o mercado se descontrolou em outubro. Reiteramos que a oportunidade de investimento em fundos imobiliários na precificação atual é única. Estamos em um dos melhores pontos de entrada para a montagem de posição nessa classe de ativos. Não vemos problemas dentro do portfólio da maioria dos fundos, o que temos é um desespero do investidor que assiste à queda nas cotações e quer se desfazer das suas posições, sem perceber que provavelmente está materializando um prejuízo que não vai se verificar caso carregue a posição e receba os dividendos do produto que escolheu. Não acreditamos que as taxas de juro apontadas nos mercados futuros vão se verificar, embora sejam um alerta para o governo, visto que representam a expectativa dos agentes financeiros.

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em setembro e outubro, além do acumulado para o ano:

<b>Varição dos Indicadores</b>	<b>set/24</b>	<b>out/24</b>	<b>2024</b>
Ibovespa	-3,08%	-1,60%	-3,33%
IFIX	-2,58%	-3,06%	-3,22%
Dólar (R\$ / U\$)	-3,68%	6,05%	19,35%
DI Fut - Jan/25	+1 bps	+28 bps	+126 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão Hedge Investments**



## PRINCIPAIS DESTAQUES

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 HOF: ativo de propriedade do Fundo que possui a nua 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) Resultado Operacional: resultado auferido pelo Fundo a regime de caixa, considerando-se as receitas e despesas operacionais, conforme detalhamento apresentado acima.

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

Disponibilidade de Caixa	agosto-24	setembro-24	outubro-24
<b>Disponibilidade Inicial</b>	<b>251.600</b>	<b>1.925.538</b>	<b>1.765.930</b>
Amortização CRI	(261.025)	(262.660)	(274.263)
Benfeitorias	-	-	-
Amortização LCI	-	-	-
Fundo de Reserva CRI*	-	-	-
Venda de Imóveis	2.486.000	-	-
Resultado Operacional	242.553	103.051	408.646
Pagamento de Rendimento	(793.590)	-	-
<b>Caixa + Fundo RF</b>	<b>1.925.538</b>	<b>1.765.930</b>	<b>1.900.313</b>
Posição LCIs	-	-	-
<b>Disponibilidade Final</b>	<b>1.925.538</b>	<b>1.765.930</b>	<b>1.900.314</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 HOF.

Conforme Fato Relevante publicado em 12 de agosto de 2024, o Fundo concluiu a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel ("CCV") cujo objeto é a venda da totalidade do Edifício Corporate Alamedas pelo valor de R\$ 31.886.000,00, sendo que foi recebido como sinal e princípio de pagamento o valor de R\$ 2.486.000,00. O saldo deverá ser pago em quatro parcelas semestrais de R\$ 7.350.000,00 corrigidas pela variação acumulada e positiva do IPCA/IBGE a partir da data da assinatura do CCV até a data dos respectivos pagamentos, sendo a primeira delas devida quando da conclusão das obras de engenharia necessárias para adequação do Imóvel, de acordo com os itens identificados pela auditoria realizada no âmbito da negociação. A expectativa é de conclusão deste processo em até seis meses contados do CCV, com possibilidade de prorrogação por dois períodos de sessenta dias cada.

Conforme informado no Fato Relevante publicado em 13 de agosto de 2024, em complemento aos relatórios anteriores e Fato Relevante publicado em 15 de março de 2024, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que a venda da totalidade Edifício Saliba não prosperou em razão de não terem sido superadas as condições resolutivas estabelecidas no CCV por parte do proponente comprador.

Ainda sobre o Ed. Saliba, a locatária Resource Tecnologia TI (Qintess), 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 m<sup>2</sup>, correspondente a cerca de 30,3% da área locável do Edifício e 8,7% da área locável total do Fundo, encerrou o mês de abril inadimplente com o pagamento dos aluguéis de competência fevereiro e março, e negociou a quitação da dívida o em 6 parcelas, sendo o 1º vencimento em 15 de maio de 2024, com os devidos encargos de multa e juros por atraso. A locatária não honrou com o pagamento da 1ª parcela do parcelamento, tendo essa parcela sido prorrogada para 31 de maio de 2024, quando ocorreu a devida quitação. No mês de junho, a locatária seguia inadimplente com os pagamentos dos aluguéis de competência abril e maio e despesas condominiais de maio e junho.



Adicionalmente, estava pendente o acordo referente à rescisão antecipada dos conjuntos 111 ao 114 e 121 e 122, que totalizam 1.275,60 m<sup>2</sup>, considerando que para que ocorresse a rescisão, a locatária deveria quitar todos os valores pendentes referentes aos conjuntos citados, bem como a multa por rescisão antecipada e realizar a recomposição do imóvel conforme previsto contratualmente. Objetivando endereçar as inadimplências e temas pendentes, no início de julho, o Fundo firmou o Quarto Aditamento contratual com a locatária cujo objeto é um novo acordo para pagamento do saldo da dívida anterior, referente aos aluguéis de competência fevereiro e março, bem como aluguéis de abril e maio, despesas condominiais de maio e junho e valores acordados referentes à rescisão antecipada dos conjuntos 111 a 114 e 121 e 122, penalidades e recomposição do imóvel, de modo que ocorreu a desocupação e entrega das chaves dos conjuntos mencionados. O montante da dívida é de aproximadamente 2,5 milhões, a ser pago em dez parcelas. Em setembro a locatária estava inadimplente com o pagamento do aluguel de competência julho de 2024, o Fundo negociou e firmou no Quinto Aditamento contratual a quitação desse aluguel em 20/11/2024 com os devidos encargos por atraso. A locatária encerrou o mês de outubro inadimplente com o aluguel de setembro de 2024 e adimplido com a dívida negociada em dez parcelas.

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. O edifício segue com uma demanda ativa.

[Rachid Saliba](#) [Morumbi 8.200](#) [Birmann 20](#) [Corporate Alamedas](#)

## ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo atua de forma muito próxima aos quatro empreendimentos da carteira com o intuito de otimizar as manutenções e investimentos conforme as prioridades dos locatários e estratégia de comercialização de cada edifício. Nesse sentido, há uma participação ativa no planejamento anual de cada condomínio, incluindo o estudo da previsão orçamentária e a revisão de prioridades para os planos de investimento no curto, médio e longo prazo.

As demandas técnicas significativas estão mapeadas e são endereçadas conforme as prioridades de segurança e operacionalidade dos imóveis, buscando a alocação mais racional possível dos recursos. Além disso, o Fundo, em conjunto com as administradoras dos condomínios, tem buscado ofertar mais serviços e comodidades nas áreas comuns dos edifícios, trazendo sensíveis percepções de melhoria para os usuários no dia a dia. Tais operações ainda contribuem com a manutenção de suas áreas e costumam fornecer alguma parcela de receita ao proprietário.

Após a mudança de gestão do Fundo no final de 2022, foram aplicados os melhores esforços para realizar um rápido diagnóstico e viabilizar um plano de investimentos prioritários e inadiáveis em 2023. Concluída essa etapa de maior urgência e considerando o contexto do Fundo, os ativos entraram em uma fase mais focada em manutenções preventivas e melhorias operacionais contidas na rotina normal dos condomínios. Sendo assim, apesar de ainda haver demandas técnicas relevantes em estudo, ao longo de 2024 não foram aprovados investimentos significativos. No quarto trimestre de 2024, todas as demandas técnicas e operacionais serão revisitadas para elaboração de planos para 2025.

A seguir será abordada a situação de cada imóvel e suas perspectivas.

O **Edifício Rachid Saliba** foi construído em 1974 e, devido à realização das devidas manutenções, apresenta boas condições de uso e operação, apesar de alguns de seus sistemas já se encontrarem no final de sua vida útil.

O sistema de ar-condicionado, por exemplo, requer atenção por ser muito antigo. Porém, no curto prazo não está prevista a troca do sistema pois o desempenho atual é satisfatório. Foi iniciado o estudo de um plano de médio a longo prazo para um retrofit completo porque os equipamentos já se encontram fora de linha, não sendo possível contar com reposição de peças por muitos anos. O estudo para esse retrofit envolve uma análise multidisciplinar entre as instalações de ar-condicionado e respectivos impactos civis nas áreas internas dos conjuntos. Até o momento foram obtidas propostas de três empresas de ar-condicionado, as quais serão aprofundadas para confirmação da solução técnica mais adequada ao contexto do imóvel.

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 já estão em falta no mercado e há ocorrências pontuais de infiltração. A princípio, o entendimento é que a resolução desse tema seria



prioritária em relação ao ar-condicionado, mas ambos os estudos correm em paralelo para confirmação da estratégia e viabilidade de implantação.

A fachada ainda apresenta problemas de fissuras no revestimento 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 no médio prazo, possivelmente em uma ação coordenada com o pretendido retrofit dos caixilhos.

Por fim, há uma preocupação com a impermeabilização da cobertura, onde há uma grande área técnica e um heliponto que nunca foi utilizado, nem homologado. A estrutura nessa área já apresenta sinais de corrosão que demandam tratamento a médio prazo.

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 cobertura com amplo espaço descoberto com potencial de utilização.

Com relação às demandas de infraestrutura, foi necessário viabilizar dois investimentos importantes relacionadas ao ar-condicionado em 2023. Foi realizado com sucesso o retrofit de um dos chillers existentes, sendo o segundo chiller mantido como reserva. Em paralelo, considerando o atendimento específico à operação do novo locatário, que ingressou no quarto trimestre de 2023, foi adquirido um sistema de ar-condicionado VRV novo, apenas para a área de seu conjunto. Tal sistema atua de forma independente dos chillers originais, dividindo a demanda térmica do edifício e eliminando a necessidade imediata de reforma ou troca do segundo chiller. As áreas atendidas pelos chillers permanecem em observação. A avaliação atual é que o edifício apresenta condições satisfatórias de desempenho de ar-condicionado. Caso aumente o número de colaboradores nas áreas ocupadas, ou o último conjunto vago seja comercializado, possivelmente será necessário investir no retrofit do segundo chiller também.

Ainda no quesito infraestrutura, o edifício e seu entorno historicamente apresentam problemas com quedas de energia. O sistema elétrico, incluindo geradores, passaram por avaliação de especialistas para definição da solução. Foi identificado que as controladoras dos geradores deveriam passar por retrofit e que alguns disjuntores significativos dos quadros de energia na entrada do edifício deveriam ser trocados. Como os custos são relevantes, decidiu-se realizar os reparos em etapas. Em 2023 foram feitos alguns investimentos nos geradores e em 2024 foi realizada a troca de dois, entre cinco disjuntores. O tema continua sendo tratado com prioridade pelo Fundo, com provável necessidade de novos investimentos de curto a médio prazo.

Outra questão importante é a impermeabilização da cobertura e do térreo. O Fundo, em conjunto com a administração do condomínio, realizou a correção pontual dos trechos de maior impacto para os usuários e obteve melhora significativa nas ocorrências, mas mantém o tema em observação. O tratamento completo deverá ser feito apenas no médio a longo prazo.

Com relação à operação, em 2023 o Fundo viabilizou o atendimento a uma demanda antiga dos locatários com a abertura de um café no térreo do edifício. Além disso, são feitas ações esporádicas de hospitalidade nas áreas comuns do imóvel, conforme calendário de eventos organizado pela administração do condomínio.

Ainda em 2023, o Fundo concluiu as negociações para a entrada de um operador de estacionamento que realizou às suas expensas benfeitorias relevantes solicitadas pelos locatários, como a implantação de vagas elétricas, bicicletário e CFTV. O estacionamento opera um grande volume de veículos com bastante profissionalismo e isso se reflete em uma avaliação positiva pelos usuários até os dias atuais.

No segundo trimestre de 2024, foi firmado contrato com uma empresa de gestão de telecomunicações, que administra as áreas comuns do imóvel com exploração por prestadores de serviço. No mesmo trimestre, tal gestora firmou um novo contrato de cessão de espaço que passou a gerar receita ao Fundo.

As receitas provenientes das cessões de área comum permitem que sejam feitas algumas manutenções corretivas ou pequenos investimentos sem impacto ao caixa do Fundo. A primeira benfeitoria feita com essas receitas foi a instalação de controle de acesso para os usuários do estacionamento no subsolo. Hoje se estudam melhorias no hall de recepção do edifício.

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. Entre 2023 e 2024 foram corrigidos os problemas da fachada em uma ação coordenada com o condomínio. Com relação à cobertura havia uma questão antiga relacionada à instalação de



equipamentos de ar-condicionado por um locatário. O Fundo já conseguiu que o locatário realizasse a correção de suas instalações, mas no médio prazo a área ainda precisará ser impermeabilizada. Com relação às varandas, a impermeabilização existente encontra-se fora de sua vida útil. O Fundo estudou diferentes tecnologias para buscar a viabilidade de reparo dessas áreas e até o momento realizou o investimento para tratamento das áreas prioritárias, correspondentes a duas varandas grandes que já afetavam usuários. Os demais locais permanecem em observação para revisão futura da impermeabilização.

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.

Com relação à operação, em 2023 o Fundo negociou a implantação de benfeitorias pelo operador de estacionamento, como melhorias no sistema de CFTV, sinalização viária horizontal e vertical e modernização dos equipamentos de controle de acesso. Ainda em 2023, o Fundo negociou a troca do operador de café e restaurante, que implantou uma operação mais robusta do que existia anteriormente, com horário estendido e serviço de almoço. Na mesma época, foi inaugurada também 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.

Por fim, foi negociada a troca do operador das salas de reunião e eventos no térreo, que transmitia um percentual pequeno da receita de locação desses ambientes ao Fundo. Foram aceitas propostas de três empresas correlacionadas ao operador do restaurante, as quais passaram a ocupar o espaço do térreo de forma independente. Duas dessas empresas pagam um valor fixo pela cessão de espaço, enquanto a terceira empresa faz a operação das salas de evento para locações das empresas do edifício ou prospecções externas, repassando 50% do valor dessas locações ao Fundo.

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

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 se referiam a infiltrações, já corrigidas pelo Fundo em 2023. 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 atualizado com o mesmo perito no terceiro trimestre de 2024. Os orçamentos para a manutenção corretiva se encontram em processo final de equalização e negociação, com planos de execução no curto prazo.

Após a saída do locatário do edifício, que era monousuário, foi necessário implantar rapidamente uma nova operação, envolvendo, por exemplo, a contratação de segurança patrimonial 24h e de manutenções preventivas periódicas em todos os sistemas. A gestão do Fundo realiza visitas recorrentes ao imóvel para conferir tais manutenções e zelar pela conservação do patrimônio.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de outubro de 2024.

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

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

Resultado	outubro-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.723.907</b>	<b>0,46</b>	<b>6.048.878</b>	<b>0,40</b>
Receitas de Locação	1.597.261	0,42	5.565.239	0,37
Receitas de Áreas Comuns	126.646	0,03	483.639	0,03
<b>Outras Receitas</b>	<b>12.287</b>	<b>0,00</b>	<b>34.039</b>	<b>0,00</b>
Rendimento LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	12.287	0,00	34.039	0,00
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.736.195</b>	<b>0,46</b>	<b>6.082.917</b>	<b>0,40</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.327.549)</b>	<b>(0,35)</b>	<b>(4.869.121)</b>	<b>(0,32)</b>
Despesas Operacionais	(109.149)	(0,03)	(369.910)	(0,02)
Despesas Imobiliárias	(623.456)	(0,16)	(2.338.990)	(0,15)
Despesas Financeiras	(594.944)	(0,16)	(2.160.221)	(0,14)
<b>Resultado Total</b>	<b>408.646</b>	<b>0,11</b>	<b>1.213.796</b>	<b>0,08</b>
<b>Rendimento HOFC</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Fonte: Hedge.

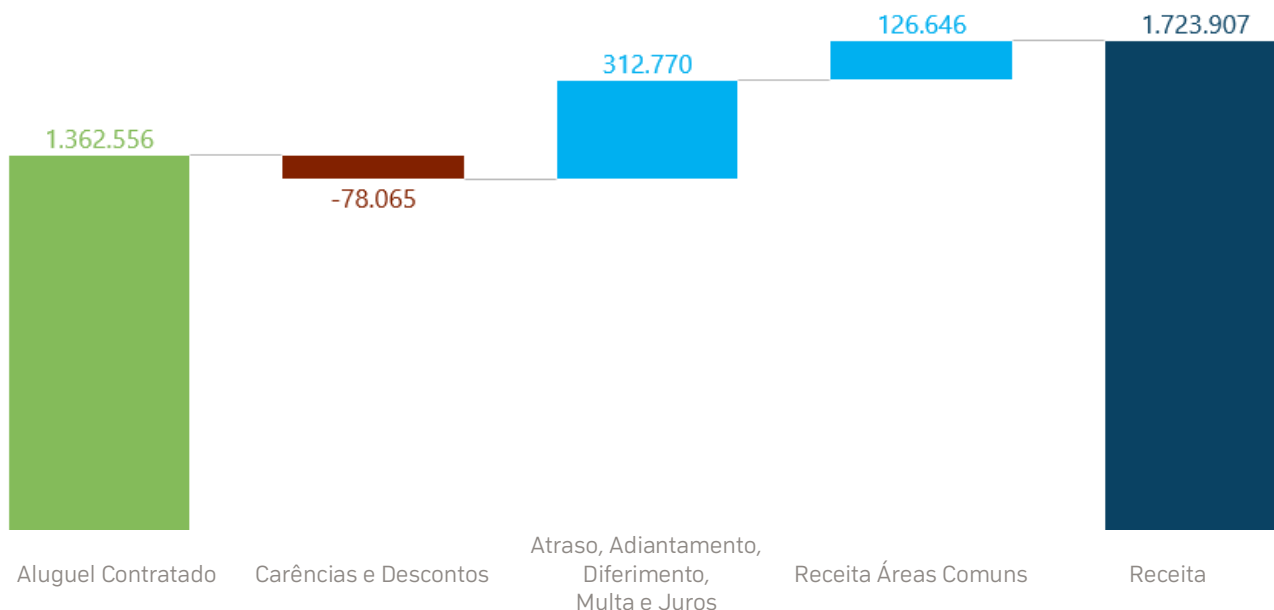
Fluxo de Caixa Operacional	agosto-24	setembro-24	outubro-24
Receitas de Locação	1.527.951	1.257.830	1.597.261
Receitas de Áreas Comuns	146.309	108.641	126.646
Rendimento LCI	-	-	-
Fundo de Renda Fixa	8.938	10.765	12.287
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.683.198</b>	<b>1.377.236</b>	<b>1.736.195</b>
Despesas do Fundo	(110.003)	(138.789)	(109.149)
Despesas Imobiliárias	(807.845)	(614.363)	(623.456)
Despesas Financeiras	(522.797)	(521.032)	(594.944)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.440.645)</b>	<b>(1.274.185)</b>	<b>(1.327.549)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>242.553</b>	<b>103.051</b>	<b>408.646</b>
<b>R\$/Cota</b>	<b>0,06</b>	<b>0,03</b>	<b>0,11</b>
Rendimento Distribuído	-	-	-
<b>R\$/Cota Médio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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.

Fonte: Hedge.



## COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (OUTUBRO/2024)



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)

■ Receitas de Locação   
 ■ Outras Receitas   
 ■ Despesas Operacionais  
■ Despesas Imobiliárias   
 ■ Despesas Financeiras



	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	Média
Resultado Total	0,06	0,04	0,27	0,11	-0,08	-0,07	-0,03	0,02	0,12	0,06	0,03	0,11	0,05
Rendimento	0,11	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
Resultado Acumulado	0,36	0,16	0,42	0,53	0,45	0,38	0,35	0,16	0,28	0,35	0,37	0,48	-

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%.

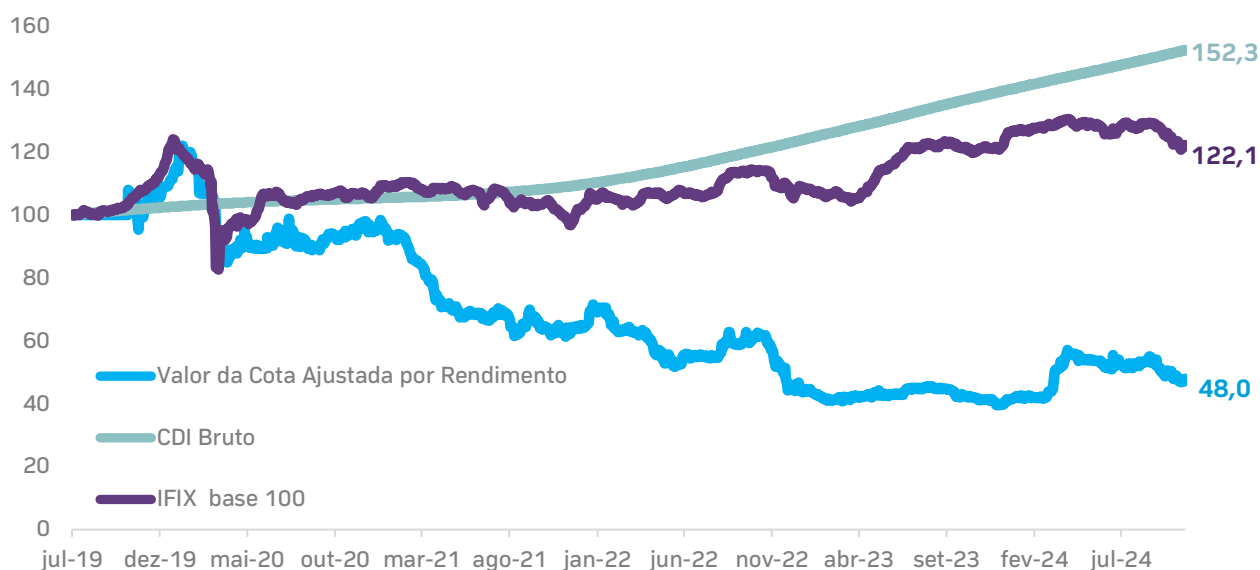
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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	outubro-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	27,80	18,69	21,01	100,00
Renda Acumulada	0,00%	2,46%	3,24%	23,37%
Ganho de Capital Líq.	-6,47%	31,29%	19,00%	-74,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-6,47%	34,27%	22,71%	-61,59%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-51,97%	41,72%	22,71%	-16,53%
<b>% CDI Líquido</b>	-	<b>451%</b>	<b>245%</b>	-
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-6,5%</b>	<b>41,6%</b>	<b>27,0%</b>	<b>-50,6%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>1,6%</b>	<b>18,0%</b>
<b>% do IFIX</b>	-	-	<b>1733%</b>	-

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

## RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 12 de julho de 2019, data da primeira integralização de cotas



Fonte: Hedge / B3/Economática.

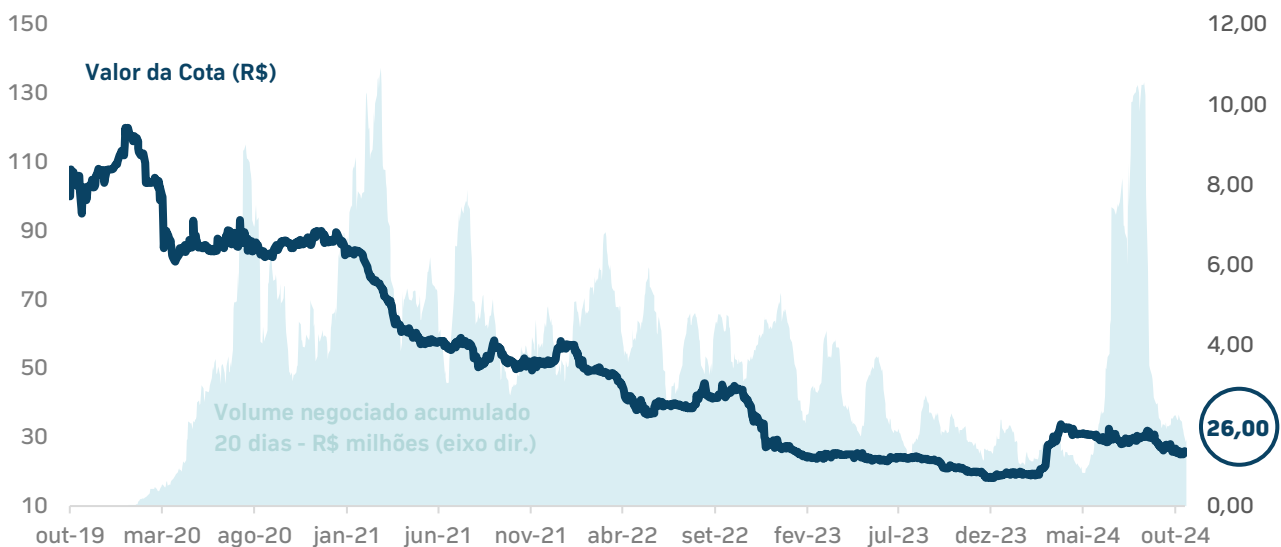


## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 26,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 98,25 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 70,22. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	outubro-24	2024	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	2,30	38,11	41,07
Giro (em % do total de cotas)	2,33%	35,88%	39,9%

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



Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

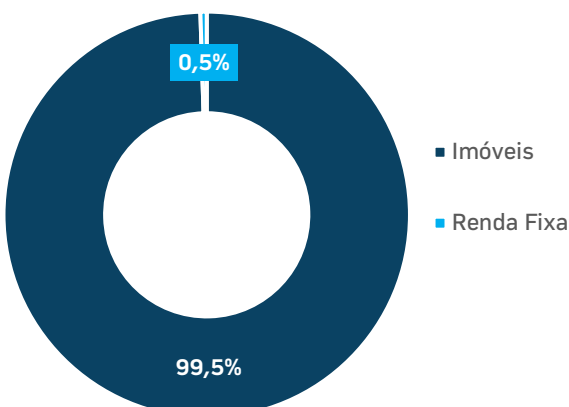
## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 99,5% 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

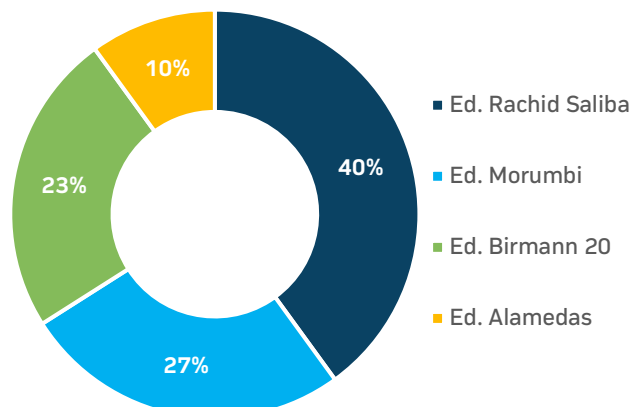
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

#### EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.



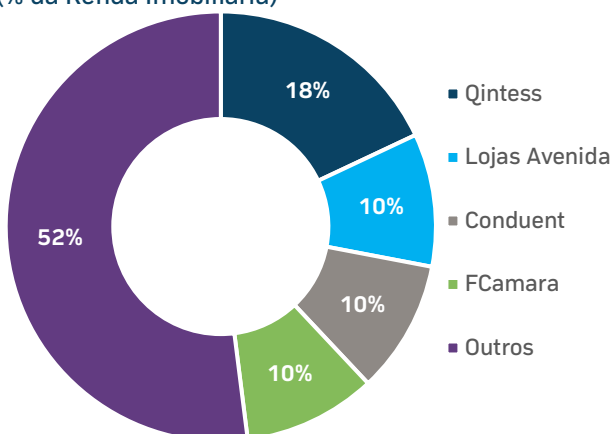
Imóveis	Região	Área Locável	Ocupação	Ocupação	Custo e Benfeitorias	Patrimonial	Locatários	Prazo Méd. Remanescente	Receita Imob. Contratada
Edifício	São Paulo	(m2)	(m2)	(%)	(R\$ MM)	(R\$ MM)		(Meses) *	(%)
Birmann 20	Santo Amaro	18.076	5.363	30%	129	75	3	42	16%
Alamedas	Paulista	2.474	-	0%	38	31	-	-	0%
Morumbi	Chucri Zaidan	9.782	8.647	88%	114	91	4	73	45%
Rachid Saliba	Paulista	12.358	6.179	50%	134	128	6	60	39%
<b>Total</b>	-	<b>42.690</b>	<b>20.189</b>	<b>47%</b>	<b>415</b>	<b>325</b>	<b>13</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>

Fonte: Hedge.

## LOCATÁRIOS

### EMPRESAS

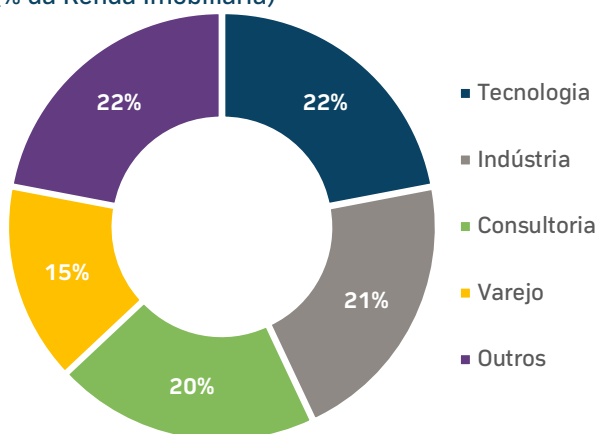
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

### SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

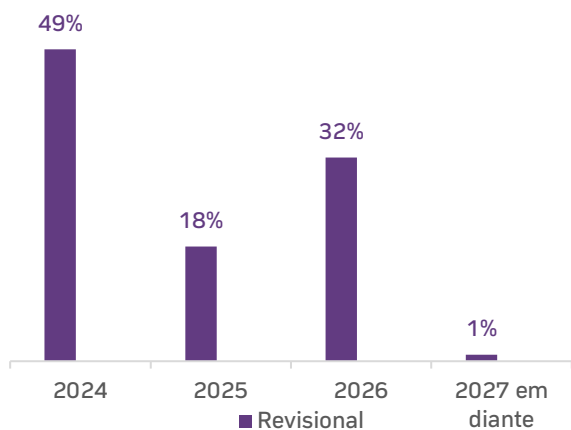


Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### REVISIONAL

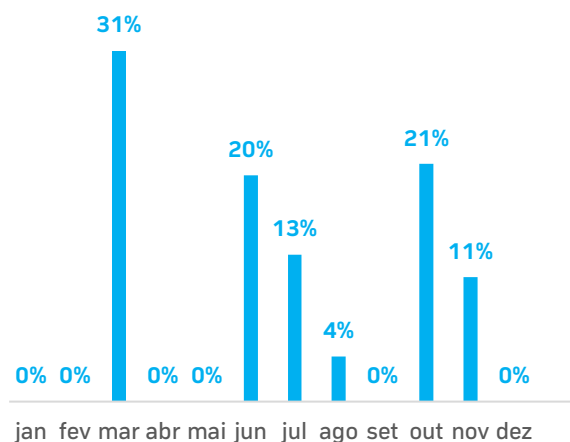
(% da Renda Imobiliária)



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

### MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

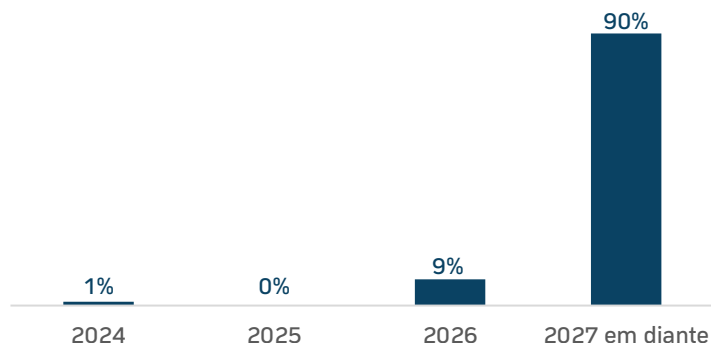


Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.



## TÉRMINO DOS CONTRATOS

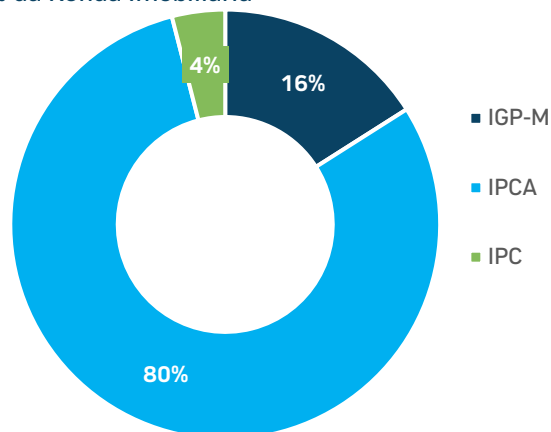
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

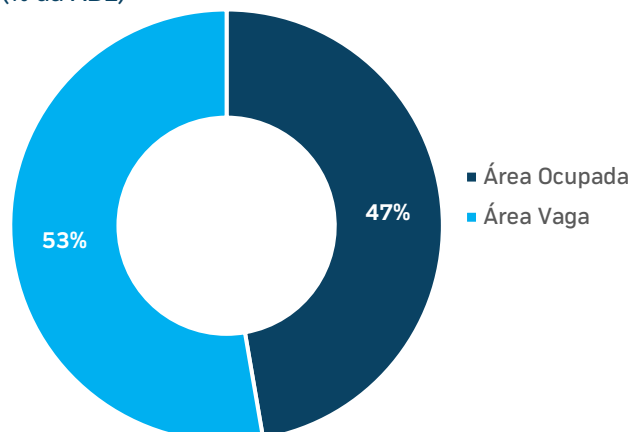
## ÍNDICE DE REAJUSTE

(% da Renda Imobiliária)



## 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.

## 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 HOFCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., detentora da nua propriedade, enquanto o Fundo possui o direito real de superfície.

Em 15/07/2023 ocorreu o pagamento da 36ª e última parcela da dívida da Série 287 do CRI. A partir do mês de agosto de 2023 o Fundo começou a pagar as parcelas da dívida da série 288.

<b>Série</b>	287 <sup>a</sup>
<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



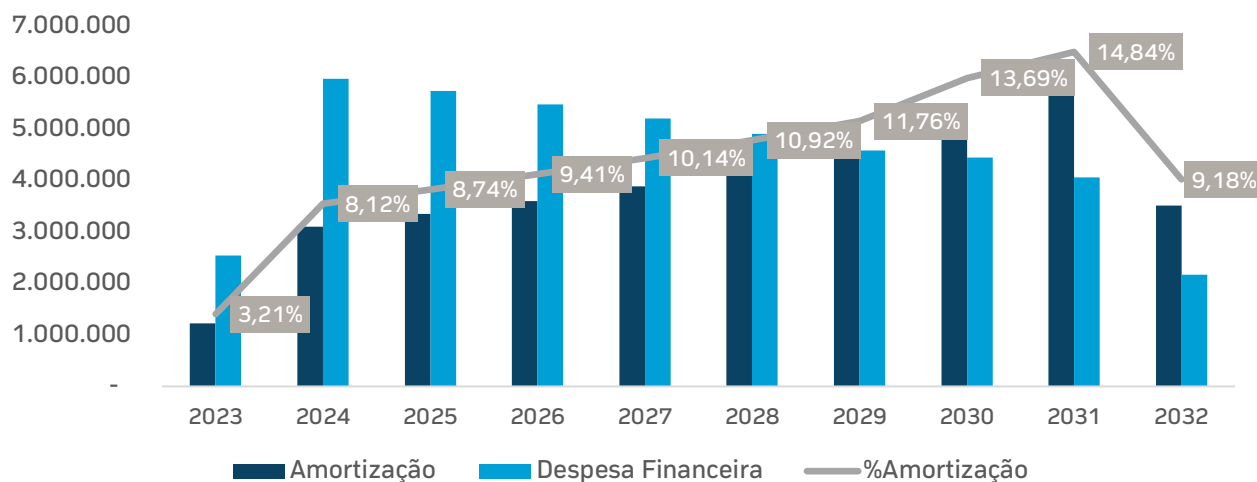
<b>Série</b>	288 <sup>a</sup>
<b>Volume</b>	R\$ 38.250.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 7,70 % ao ano
<b>Data de Emissão</b>	23/07/2020
<b>Prazo</b>	144 meses
<b>Carência</b>	36 meses (de juros e amortização)
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 57.035.112,41
<b>Relação Dívida / PL</b>	21,49%

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 31/10/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

## Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

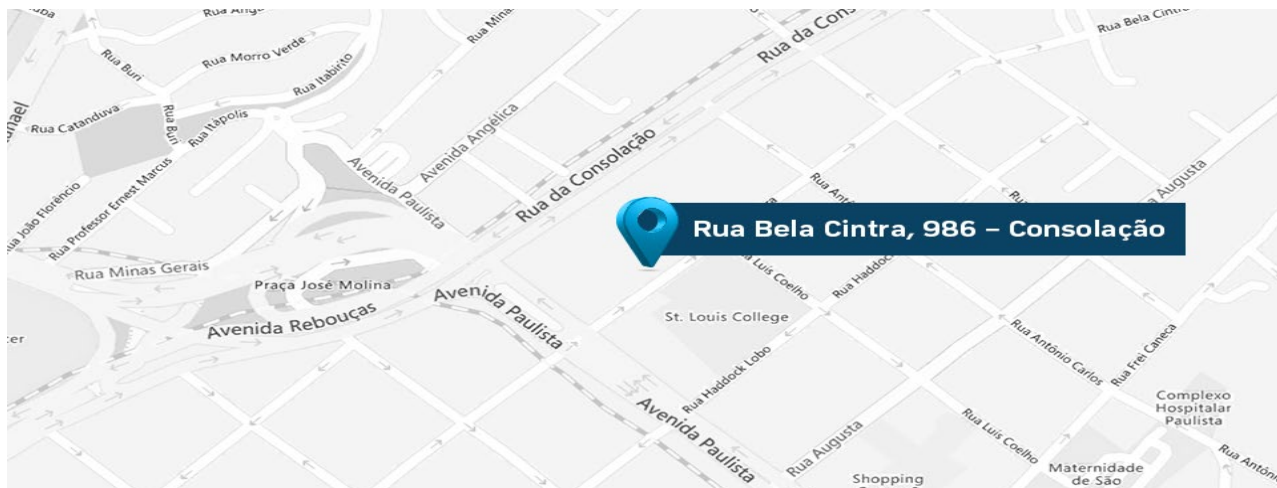
## RACHID SALIBA

**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.



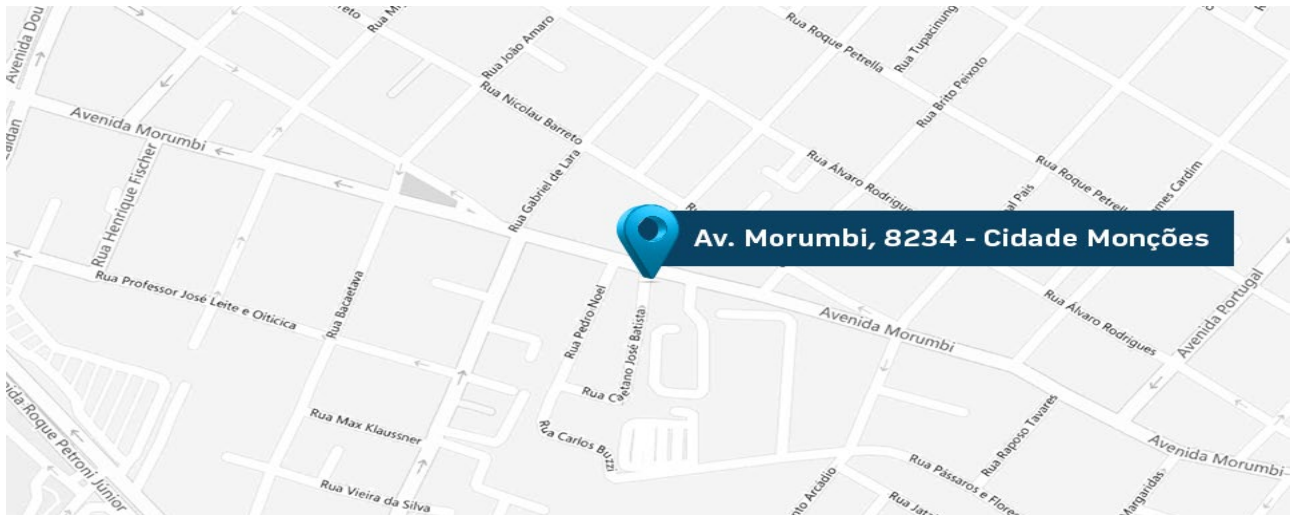
## MORUMBI 8.200

**PARTICIPAÇÃO DO FUNDO**  
**100%**

**REGIÃO**  
**CHUCRI Z AidAN**

**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. Ar-condicionado central com CAG, fan coil e sistema VAV nos pavimentos: Térreo, 1º, 2º, 6º, 7º, 9º, 10º, 12º e 13º. Sistema de climatização VRF - Volume de Refrigerante Variável - nos pavimentos: 3º, 4º, 5º, 8º, 11º e 12º.
Elevadores	Elevadores sendo, 6 elevadores sociais e 1 elevador de serviço/carga/emergência.
Telecomunicações	Gestor de telecomunicações oferecendo cabeamento estruturado para distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade e fibra ótica.
Geradores	1 gerador de 300 KVA (diesel) que atende a área comum do edifício.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por hidrantes, extintores, detector de fumaça e calor, iluminação de emergência, escadas de emergência pressurizadas e com antecâmara, sistema de sprinklers. Painel de incêndio monitorado pela central de segurança 24h.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito interno analógico, sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete, identificação fotográfica. Cancela para estacionamento.
Serviços Adicionais	Centro de convenções com 5 salas, a maior com capacidade para 100 pessoas. Área de lanchonete, agência bancária PAB Itaú, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.



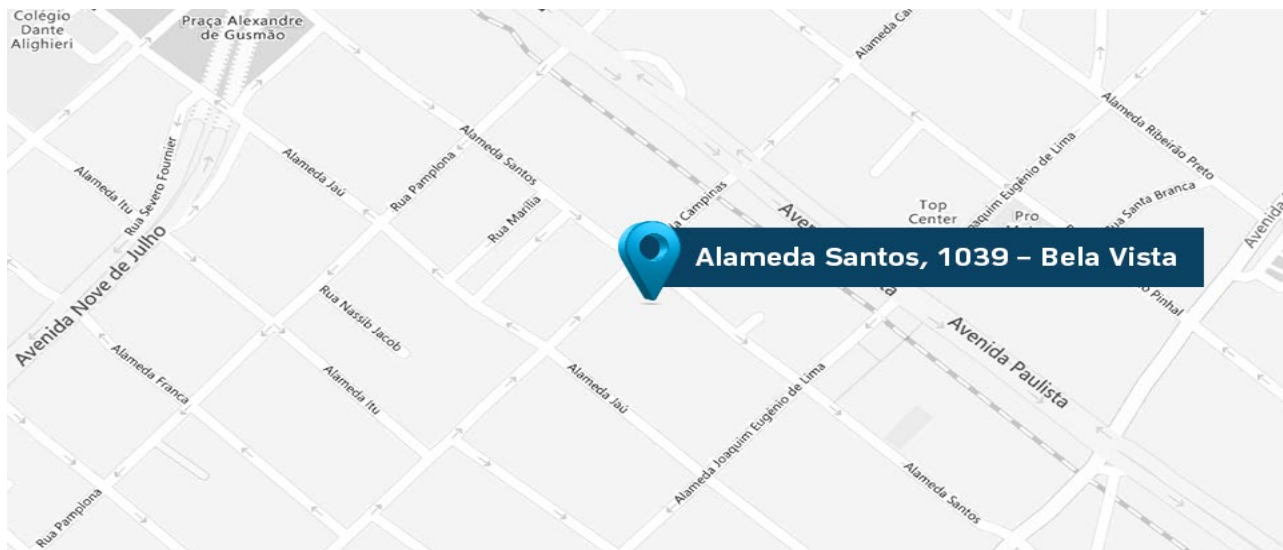
## ALAMEDAS

**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 **13 de agosto de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 (“Fundo”), vem, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 15 de março de 2024 ([link](#)), comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que a venda da totalidade Edifício Saliba, situado na Rua Bela Cintra nº 986, Cerqueira César, na Capital do Estado de São Paulo, de propriedade do Fundo, conforme condições previstas no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CCV”), e divulgadas no referido Fato Relevante, não prosperou em razão de não terem sido superadas as condições resolutivas estabelecidas no CCV por parte do proponente comprador.

Em **12 de agosto de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 8 de abril de 2024, o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel” cujo objeto é a venda da totalidade do Edifício Corporate Alamedas, situado na Alameda Santos, nº 1.039, Jardim Paulista, na Capital do Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 195.098 a 195.105 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 31.886.000,00 (trinta e um milhões, oitocentos e oitenta e seis mil reais), a ser pago de acordo com o fluxo abaixo, corrigido pela variação acumulada e positiva do IPCA/IBGE a partir da data da assinatura do contrato de compra e venda (“CCV”) até a data dos respectivos pagamentos. O valor divulgado no Fato Relevante do dia 8 de abril de 2024 foi ajustado em função de aspectos técnicos de engenharia que impactaram na avaliação final do Imóvel, os quais serão oportunamente detalhados pelo Fundo.

Nº da Parcela	Valor de cada parcela	Datas de vencimento de cada parcela
1	R\$ 2.486.000,00	Em até 5 dias úteis contados da celebração do (CCV)
2	R\$ 7.350.000,00	6 meses após a assinatura do CCV
3	R\$ 7.350.000,00	6 meses após o pagamento da parcela anterior
4	R\$ 7.350.000,00	6 meses após o pagamento da parcela anterior
5	R\$ 7.350.000,00	6 meses após o pagamento da parcela anterior



## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações  
Financeiras 2023

Informe Mensal



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



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)