

# Hedge Office Income FII

HOFC11



JANEIRO DE 2025

## Relatório Gerencial



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



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\$ 65,75**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 26,99**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 102 mi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**5.874**

### 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

O ano de 2025 se iniciou com um viés bastante negativo dos analistas em relação aos principais preços de mercado. Depois de um dezembro extremamente nervoso e volátil, em que assistimos aos juros prefixados negociar a mais de 15% ao ano e as NTN-B, em alguns vértices baterem níveis ao redor de IPCA + 8%, como por exemplo a NTN-B 2029, o mercado tentou procurar um ponto para acomodação. Cabe lembrar que o Banco Central do Brasil teve que injetar U\$ 32,5 bilhões no mercado em 2024, sendo U\$ 21,5 bilhões em venda de moeda à vista, o maior volume desde a adoção do regime de câmbio flutuante em 1999 e U\$ 11 bilhões em leilões com compromisso de recompra. Mesmo assim, a desvalorização do real ficou em 27,34% em 2024, a maior alta desde 2020, ficando atrás apenas da desvalorização do peso argentino que foi 27,53%.

O fluxo cambial de 2024 ficou negativo em U\$ 15,9 bilhões, o terceiro maior da história, perdendo apenas para os U\$ 44,7 bilhões de 2019 e os U\$ 27,92 bilhões de 2020. Assistimos ao fluxo financeiro (investimentos estrangeiros diretos e em carteira, remessas de lucros e juros) ficar negativo em U\$ 84,39 bilhões. Só na B3, a saída de recursos foi de R\$ 32,1 bilhões no mercado secundário, o maior valor desde 2020. As nossas reservas caíram 8,49%, saindo de U\$ 363 bilhões para U\$ 332,3 bilhões. O saldo da balança comercial caiu 24,6% em relação a 2023, para U\$ 74,6 bilhões, ainda assim, o segundo melhor resultado da história.

No início de janeiro, o quadro ainda era preocupante no campo externo, com as ameaças de Trump de aumentar tarifas, que foram confirmadas em 31/01, embora só entrem em vigor daqui a alguns meses. Com tudo isso, as expectativas no mercado eram de que o dólar ficaria acima de R\$ 6,00 e os juros teriam que subir muito além dos 14,25% já contratados para a reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) em março, após a confirmação da alta de 100 bps na Selic pela reunião do COPOM de 29/01.

Os primeiros dias de janeiro trouxeram de volta ao noticiário a utilização do termo “dominância fiscal”, quando as contas públicas ficam insustentáveis, limitando a capacidade do Banco Central de controlar a inflação, e passa a existir desconfiança sobre a capacidade do governo de honrar seus compromissos. Qualquer semelhança com a situação pré-impeachment da ex-presidente Dilma Rousseff não é mera coincidência. No entanto, a esperada acomodação veio, e o mercado corrigiu ao longo do mês alguns dos exageros de 2024. Até porque alguns analistas já começaram, na última semana de janeiro, a apontar o risco de forte desaceleração econômica para o final de 2025.

No campo do resultado fiscal do governo, finalizamos o ano dentro da meta. Na verdade, o déficit fiscal em 2024 foi de R\$ 43 bilhões, ou 0,36% do PIB. Porém, ao excluir os gastos com o socorro ao Rio Grande do Sul e outras despesas extraordinárias, o déficit cai para 0,09% do PIB, ou R\$ 11 bilhões, portanto, dentro da meta que era entre queda de 0,25% e 0% do PIB, ou até R\$ 28,8 bilhões. Com esses malabarismos fiscais, conseguiu-se que a despesa total do governo terminasse o ano em R\$ 2,089 trilhões, que era o compromisso do Ministério da Fazenda. Para contextualizar, o déficit primário em 2023 havia sido de R\$ 230,5 bilhões, ou 2,12% do PIB.

A arrecadação terminou o ano de 2024 em R\$ 2,65 trilhões, alta de 9,62%, números muito bons, apesar de outros números terem se mostrado totalmente equivocados, como por exemplo a arrecadação de receitas oriundas de julgamentos do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) que foi de R\$ 307 milhões, apenas 0,50% da previsão de R\$ 55,6 bilhões. Outro ponto que temos que destacar é que o governo, no orçamento de 2024, subestimou as despesas com a Previdência Social em R\$ 29,9 bilhões, saindo de projetados R\$ 908,7 bilhões para R\$ 938,5 bilhões. Esse montante acabou representando uma alta real de 0,1%. Mas, se tirarmos os pagamentos de precatórios que foram antecipados em 2023 (R\$ 32,2 bilhões), e que deveriam ter sido pagos em 2024, a alta real seria de 3,8%. Em 2023, a alta acabou sendo de 4,30% de acordo com a Instituição Fiscal Independente (IFI), órgão de monitoramento das contas públicas ligado ao Senado Federal. O Benefício de Prestação Continuada (BPC) também estourou a previsão de despesas, saindo de uma projeção no orçamento de 2024 de R\$ 103,5 bilhões para um número final de R\$ 111,1 bilhões, alta de R\$ 7,6 bilhões. A despesa com o BPC, auxílio mensal de um salário-mínimo pago a idosos carentes e a pessoas com deficiência de qualquer idade cresceu 14,9% acima da inflação em 2024. Se pegarmos a peça orçamentária submetida ao Congresso no fim de 2024, e que deve ser votada até o mês de março de 2025, a mesma subestimativa para as despesas com Previdência Social (R\$ 20 bilhões) e BPC (R\$ 7 bilhões) está presente.

No campo do emprego a perda de 536.000 postos de trabalho em dezembro já acende uma luz amarela com relação aos índices muito positivos de 2024, que terminou com a criação de 1,7 milhão de empregos com carteira assinada, um crescimento de 16,5% em relação a 2023, melhor resultado desde 2022 quando foram criados 2 milhões de empregos formais.

Por fim, em 30/01, o presidente Lula declarou que não haverá novas medidas de cunho fiscal e confirmou que, em março, enviará ao Congresso o Projeto de Lei que amplia a taxa de isenção do imposto de renda para R\$ 5 mil. A dívida bruta do governo geral ficou em R\$ 8,98 trilhões, ou 76,1% do PIB, abaixo do esperado, devido principalmente ao desmonte de operações compromissadas que acabaram não renovadas pela venda de reservas internacionais para conter a alta do câmbio. Desculpem trazer tantos números, mas são importantes



para nos mostrar que, embora a foto ao final de 2024 não seja tão ruim do ponto de vista fiscal, quando analisamos o filme inteiro com projeções equivocadas e malabarismos de todo o lado, percebemos que o quadro é ruim.

Analisando os números da indústria de fundos em 2024 vemos que o grande destaque foram os fundos de infraestrutura, que captaram R\$ 109,5 bilhões no ano, mais do que o dobro dos FIs, que captaram R\$ 44 bilhões. Os fundos multimercado tiveram resgates de R\$ 356,7 bilhões, mas recuperaram a rentabilidade durante o segundo semestre de 2024 e devem captar recursos em 2025, depois de três anos de resgates líquidos.

Outro ponto de atenção foi o veto do presidente a pontos da reforma tributária que afetam a indústria de fundos imobiliários e FIAGROs. Hoje o estoque de investimentos em FIs chega perto de R\$ 286 bilhões e os de FIAGROs apresentam um patrimônio líquido de R\$ 41 bilhões. Depois de meses de negociação com o Congresso e um acordo que deixava os FIs e FIAGROs como não contribuintes, o presidente Lula vetou o inciso V do art. 26 justamente que tratava dessa questão, alegando através da procuradoria geral da Fazenda Nacional que manter os fundos na posição de não contribuintes seria inconstitucional. O fato é que tanto FIs como FIAGROs nunca foram contribuintes e, por isso mesmo, não existe nenhuma inconstitucionalidade em mantê-los assim. Depois de muita discussão, e a união de diversas entidades, acreditamos que esses vetos serão derrubados no Congresso no início de março.

Para 2025, temos uma grande inclinação a acreditar que a alta da Selic se encerra na reunião de março, com o COPOM consagrando a alta de 100bps prevista ainda em dezembro de 2024 e referendada na reunião de janeiro de 2025 e, provavelmente, não deve dar *forward guidance* para as próximas reuniões, alegando que deve analisar o impacto das altas recentes de juros e o comportamento da política fiscal do Governo Federal. A inflação deve continuar acima da meta, mas os preços de alimentos tendem a cair devido à safra recorde e a desvalorização do dólar, que já iniciou 2025 com queda de 5,85% em janeiro, e deve seguir se desvalorizando em relação ao real. Adicionalmente, o bom regime de chuvas nos leva a crer que não haverá pressão adicional nos preços da energia, um dos subitens com maior peso no indicador de inflação.

Nesse cenário acreditamos que o IFIX recuperará terreno em breve, e as cotações atuais representam um excelente ponto de compra para essa classe de ativos, com carregamento positivo de dividendos ao redor de 11% na média e potencial de valorização real em virtude de vários fundos estarem negociando com forte desconto em relação ao seu valor patrimonial.

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

| Variação dos Indicadores | dez/24   | jan/25  | 2025    |
|--------------------------|----------|---------|---------|
| Ibovespa                 | -4,28%   | 4,86%   | 4,86%   |
| IFIX                     | -0,67%   | -3,07%  | -3,07%  |
| DI Fut - Jan/25          | +148 bps | -43 bps | -43 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       | novembro-24      | dezembro-24      | janeiro-25     |
|--------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>Disponibilidade Inicial</b> | <b>1.900.313</b> | <b>1.286.990</b> | <b>2.743</b>   |
| Amortização CRI                | (265.903)        | (536.792)        | -              |
| Benfeitorias                   | -                | -                | -              |
| Amortização LCI                | -                | -                | -              |
| Fundo de Reserva CRI           | -                | -                | -              |
| Venda de Imóveis               | -                | 458.975          | -              |
| Resultado Operacional          | (347.419)        | (1.206.430)      | 527.319        |
| Pagamento de Rendimento        | -                | -                | -              |
| <b>Caixa + Fundo RF</b>        | <b>1.286.990</b> | <b>2.743</b>     | <b>530.062</b> |
| Posição LCIs                   | -                | -                | -              |
| <b>Disponibilidade Final</b>   | <b>1.286.990</b> | <b>2.743</b>     | <b>530.062</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.

Em dezembro, conforme Fato Relevante publicado em 30 de dezembro de 2024, o Fundo firmou contrato de locação, cujo objeto é a totalidade do Edifício Corporate Alamedas, que representa a 5,8% da área locável do Fundo. O contrato possui prazo de 60 meses e terá início em 01 de janeiro de 2025. Cabe ressaltar que, apesar do Fundo ter celebrado contrato de compra e venda ("CCV") da venda do Edifício Corporate Alamedas, a locação foi celebrada pelo Fundo e não pelo comprador, uma vez que a posse do Imóvel somente será transferida do Fundo para o comprador após o pagamento da Segunda Parcela conforme abaixo indicada. Em decorrência do quanto acima exposto e considerando que a condição resolutiva do CCV foi por sua vez superada, o Fundo também concluiu a assinatura do aditivo ao CCV contemplando, dentre outras condições, as seguintes novas datas de pagamento:

| Nº da Parcela | Valor de cada Parcela | Data de Vencimentos de cada Parcela                                                                             |
|---------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | 2.486.000             | Em até 5 dias úteis contados da celebração do "CCV"                                                             |
| 2             | 7.350.000             | Em até 90 dias da assinatura do Aditamento do "CCV"                                                             |
| 3             | 7.350.000             | No ato do pagamento da Segunda Parcela                                                                          |
| 4             | 7.350.000             | Em até 360 dias contados da assinatura do Aditamento do "CCV"                                                   |
| 5             | 7.350.000             | Em até 540 dias contados da assinatura do Aditamento do "CCV", concomitante à lavratura da Escritura Definitiva |

Sobre o Ed. Saliba, a locatária Resource Tecnologia TI (Qintess), que ocupa os conjuntos nº 51 a 54, 131 a 134 e 141 a 144, maior ocupante do edifício com 2.471,64 m<sup>2</sup>, correspondente a cerca de 20% da área locável do Edifício e 5,8% da área locável total do Fundo, encerrou o mês de janeiro de 2025 inadimplente com o pagamento dos aluguéis de setembro a dezembro de 2024, o reembolso de condomínio dos meses de novembro de 2024 a janeiro de 2025, e do saldo residual da confissão de dívida firmada no Quarto Aditamento contratual de aproximadamente R\$ 1.4 milhões. Ainda no mês de janeiro, a locatária firmou o Sexto Aditamento contratual cujo objeto é um novo acordo de confissão de dívida, para pagamento de todos os valores inadimplentes com o Fundo de aproximadamente R\$ 2,84 milhões. O pagamento será efetuado em 18 parcelas mensais, corrigidas diariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês desde 01/02/2025 até o seu efetivo pagamento, sendo o vencimento da primeira parcela em 10 de fevereiro de 2025.

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](#)

## 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, seja de forma fixa ou eventos esporádicos. 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 2024 em uma fase focada em manutenções preventivas e melhorias operacionais contidas na rotina normal dos condomínios.

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. 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, 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 principal do edifício.

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





Quando o Fundo assumiu a gestão do imóvel, 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 e varandas, 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.

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 negociações para cessão de espaço na área comum permitem 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, à época em que o Fundo assumiu sua gestão, se referiam a infiltrações, já corrigidas pelo Fundo em 2023. Destacamos aqui também a necessidade de manutenção corretiva das estruturas metálicas das sacadas. Tais estruturas apresentam processos corrosivos sem impacto estrutural, conforme diagnóstico 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 de contratação para execução no primeiro trimestre de 2025.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de janeiro de 2025.

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                    | janeiro-25       | R\$/Cota      | Semestre Anterior  | R\$/Cota Médio Mensal |
|------------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>   | <b>741.737</b>   | <b>0,20</b>   | <b>8.784.712</b>   | <b>0,39</b>           |
| Receitas de Locação          | 625.558          | 0,17          | 8.066.693          | 0,36                  |
| Receitas de Áreas Comuns     | 116.179          | 0,03          | 718.018            | 0,03                  |
| <b>Outras Receitas</b>       | <b>1.219</b>     | <b>0,00</b>   | <b>50.300</b>      | <b>0,00</b>           |
| Rendimento LCI               | -                | -             | -                  | -                     |
| Fundos de Renda Fixa         | 1.219            | 0,00          | 50.300             | 0,00                  |
| <b>Total de Receitas</b>     | <b>742.956</b>   | <b>0,20</b>   | <b>8.835.012</b>   | <b>0,39</b>           |
| <b>Total de Despesas</b>     | <b>(215.637)</b> | <b>(0,06)</b> | <b>(8.716.091)</b> | <b>(0,38)</b>         |
| Despesas Operacionais        | (35.023)         | (0,01)        | (656.595)          | (0,03)                |
| Despesas Imobiliárias        | (180.613)        | (0,05)        | (4.316.219)        | (0,19)                |
| Despesas Financeiras         | -                | -             | (3.743.277)        | (0,17)                |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>527.319</b>   | <b>0,14</b>   | <b>118.921</b>     | <b>0,01</b>           |
| <b>Lucro Operações</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>      | <b>(458.975)</b>   | <b>(0,02)</b>         |
| Imóveis                      | -                | -             | (458.975)          | (0,02)                |
| <b>Resultado Total</b>       | <b>527.319</b>   | <b>0,14</b>   | <b>(340.054)</b>   | <b>(0,01)</b>         |
| <b>Rendimento HOFIC</b>      | <b>-</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>           | <b>-</b>              |

Fonte: Hedge.

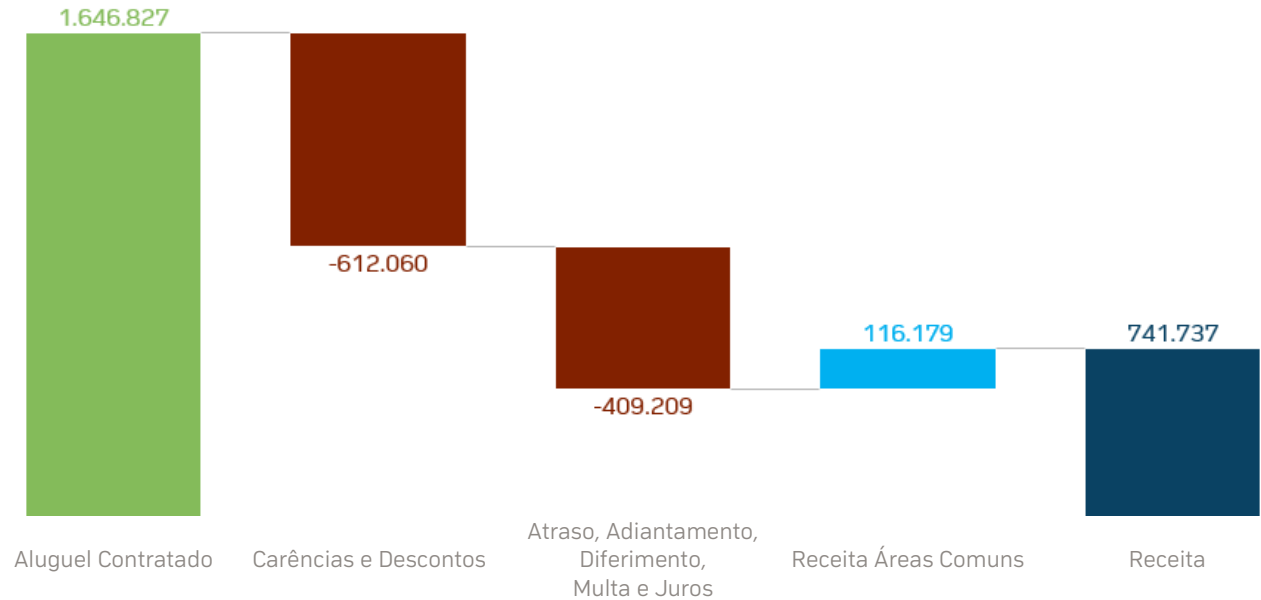
| Fluxo de Caixa Operacional | novembro-24        | dezembro-24        | janeiro-25       |
|----------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Receitas de Locação        | 1.219.629          | 1.281.825          | 625.558          |
| Receitas de Áreas Comuns   | 114.913            | 119.466            | 116.179          |
| Rendimento LCI             | -                  | -                  | -                |
| Fundo de Renda Fixa        | 8.460              | 7.801              | 1.219            |
| <b>Total de Receitas</b>   | <b>1.343.003</b>   | <b>1.409.092</b>   | <b>742.956</b>   |
| Despesas do Fundo          | (100.006)          | (186.679)          | (35.023)         |
| Despesas Imobiliárias      | (1.064.811)        | (912.418)          | (180.613)        |
| Despesas Financeiras       | (525.605)          | (1.057.451)        | -                |
| <b>Total de Despesas</b>   | <b>(1.690.422)</b> | <b>(2.156.548)</b> | <b>(215.637)</b> |
| <b>Lucro Operações</b>     | <b>-</b>           | <b>(458.975)</b>   | <b>-</b>         |
| Imóveis                    | -                  | (458.975)          | -                |
| <b>Resultado Total</b>     | <b>(347.419)</b>   | <b>(1.206.430)</b> | <b>527.319</b>   |
| <b>R\$/Cota</b>            | <b>(0,09)</b>      | <b>(0,32)</b>      | <b>0,14</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 CRLs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.  
Fonte: Hedge.

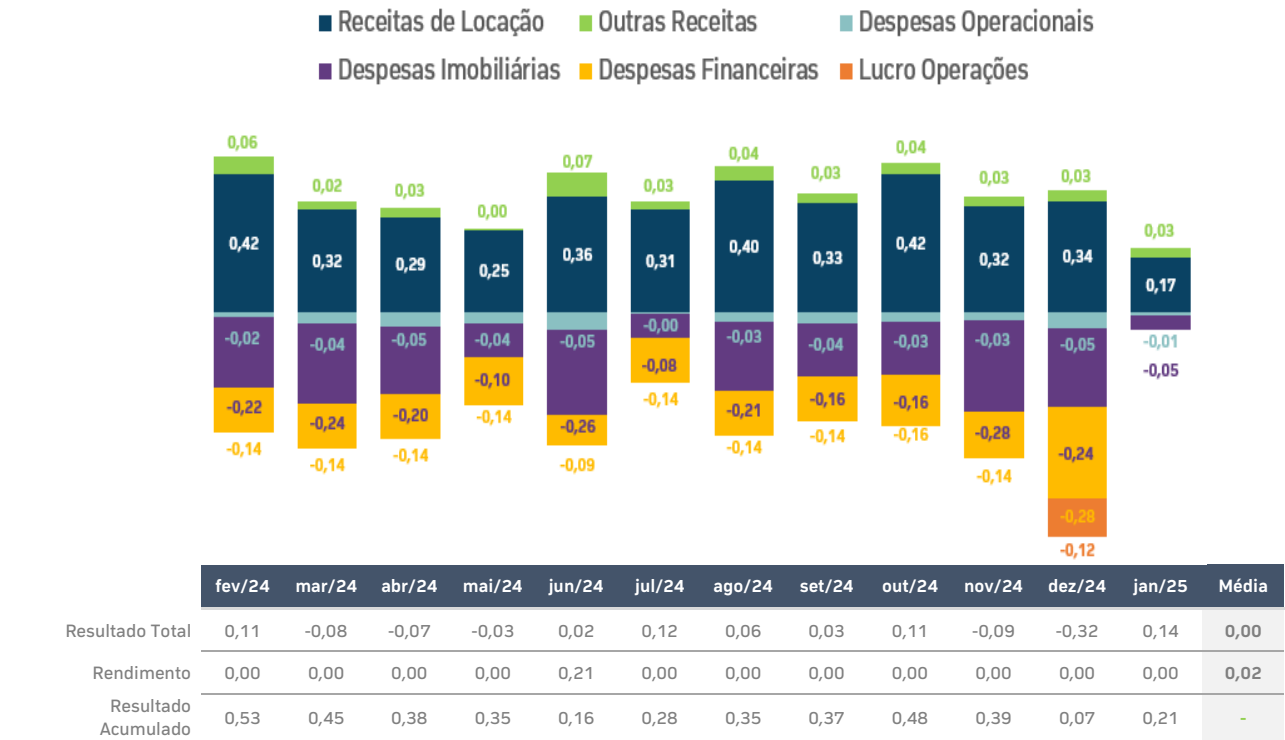
**COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JANEIRO/2025)**



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%.

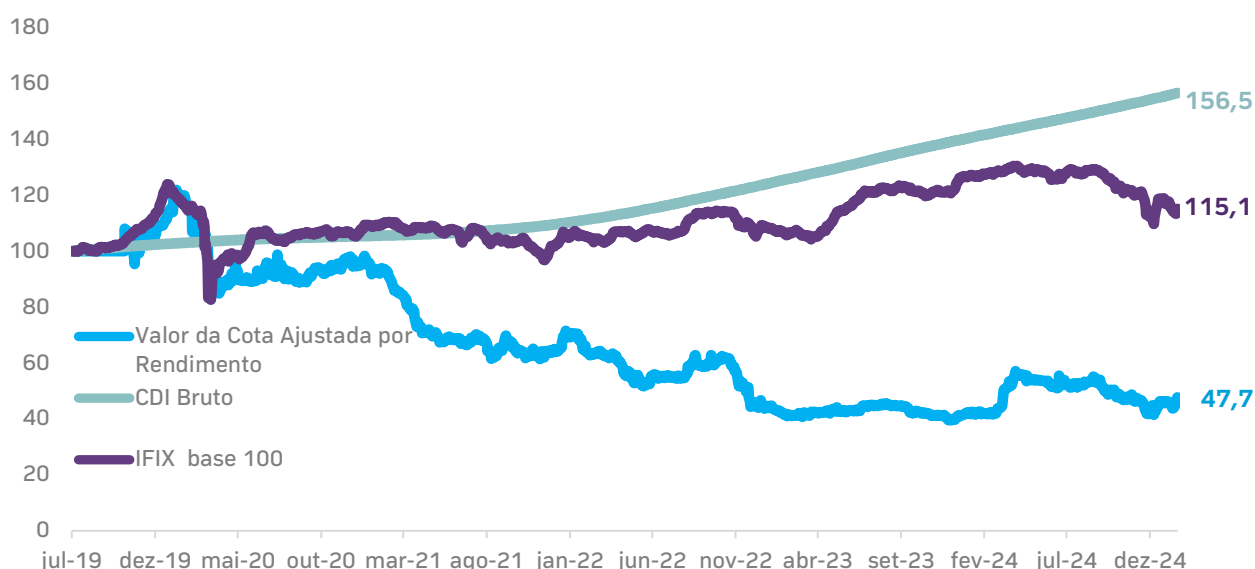
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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                 | janeiro-25 | 2025    | 12 meses | Início  |
|-------------------------------|------------|---------|----------|---------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 24,97      | 24,97   | 19,41    | 100,00  |
| Renda Acumulada               | 0,00%      | 0,00%   | 1,08%    | 23,37%  |
| Ganho de Capital Líq.         | 6,47%      | 6,47%   | 31,24%   | -73,01% |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 6,47%      | 6,47%   | 32,48%   | -60,59% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 105,10%    | 105,10% | 32,33%   | -15,46% |
| % CDI Líquido                 | 755%       | 755%    | 353%     | -       |
| Retorno Total Bruto           | 8,1%       | 8,1%    | 40,1%    | -49,6%  |
| IFIX                          | -3,1%      | -3,1%   | -9,4%    | 11,2%   |
| % 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



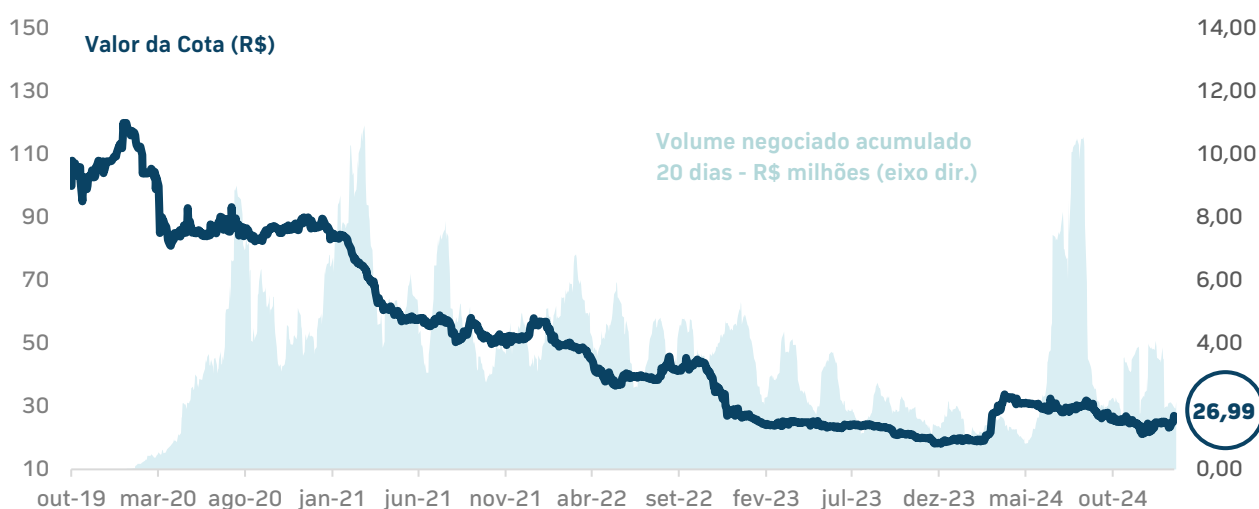
Fonte: Hedge / B3/Economática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 26,99, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 102 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 65,75. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

| Negociação B3                  | Janeiro-25 | 2025  | 12 meses |
|--------------------------------|------------|-------|----------|
| Presença em pregões            | 100%       | 100%  | 100%     |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 6,84       | 6,84  | 55,79    |
| Giro (em % do total de cotas)  | 7,29%      | 7,29% | 54,66%   |

\* 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.

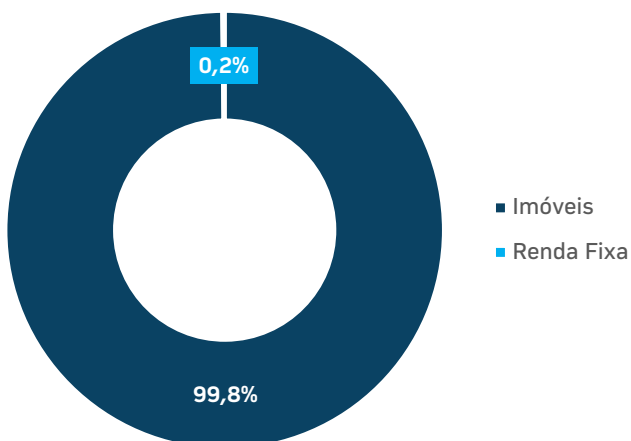
## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 98,8% 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

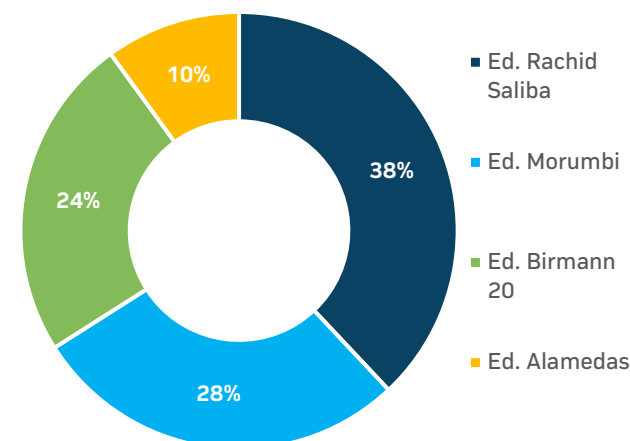
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

#### EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.



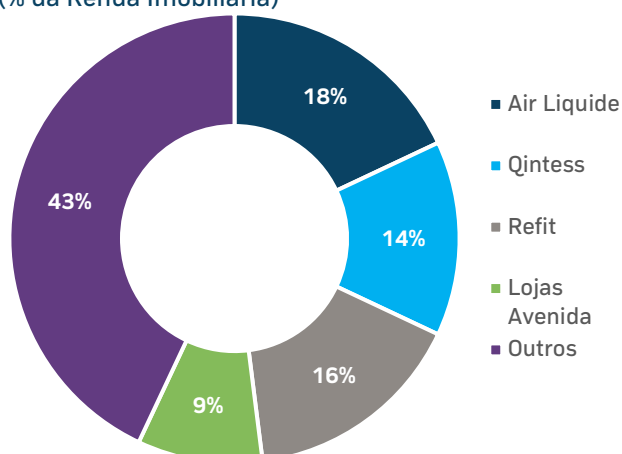
| Imóveis       | Região        | Área Locável  | Ocupação      | Ocupação   | Custo e Benfeitorias | Patrimonial | Locatários | Prazo Méd. Remanescente | Receita Imob. Contratada |
|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|----------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------------------|
| Edifício      | São Paulo     | (m2)          | (m2)          | (%)        | (R\$ MM)             | (R\$ MM)    |            | (Meses) *               | (%)                      |
| Birmann 20    | Santo Amaro   | 18.076        | 5.363         | 30%        | 129                  | 75          | 3          | 39                      | 14%                      |
| Alamedas      | Paulista      | 2.474         | 2.474         | 100%       | 38                   | 31          | 1          | 59                      | 17%                      |
| Morumbi       | Chucri Zaidan | 9.782         | 8.647         | 88%        | 114                  | 91          | 4          | 69                      | 38%                      |
| Rachid Saliba | Paulista      | 12.358        | 6.179         | 50%        | 134                  | 128         | 6          | 55                      | 31%                      |
| <b>Total</b>  | -             | <b>42.690</b> | <b>22.663</b> | <b>53%</b> | <b>415</b>           | <b>325</b>  | <b>14</b>  | <b>59</b>               | <b>100%</b>              |

Fonte: Hedge.

## LOCATÁRIOS

### EMPRESAS

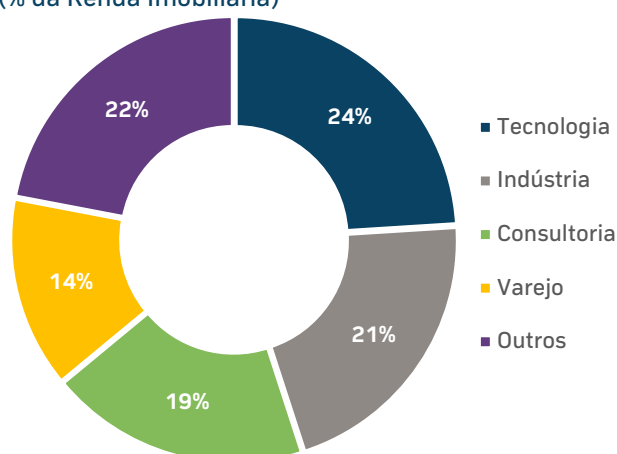
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

### SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

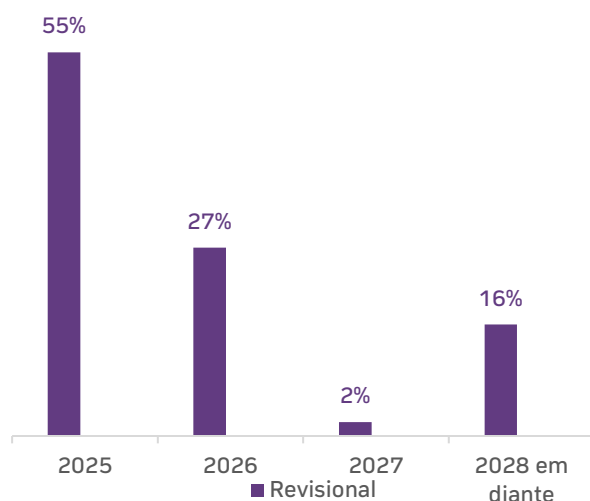


Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### REVISIONAL

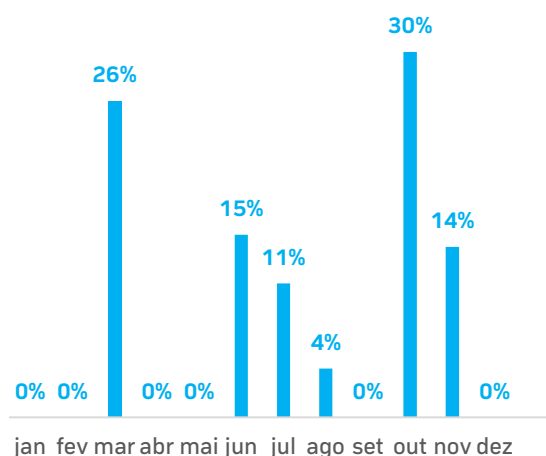
(% da Renda Imobiliária)



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

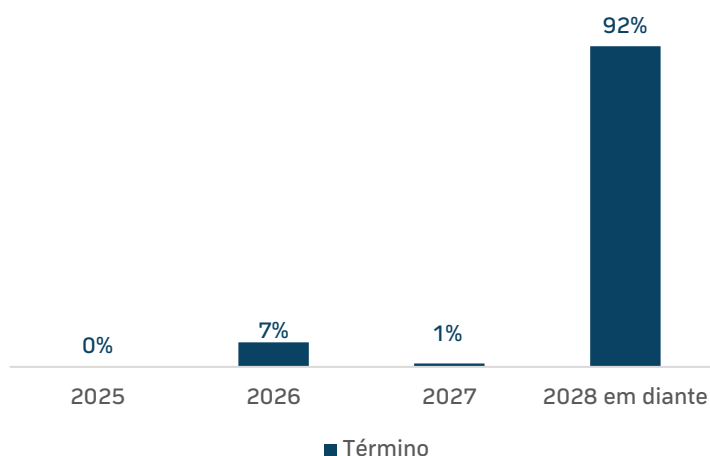
(% da Renda Imobiliária)



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

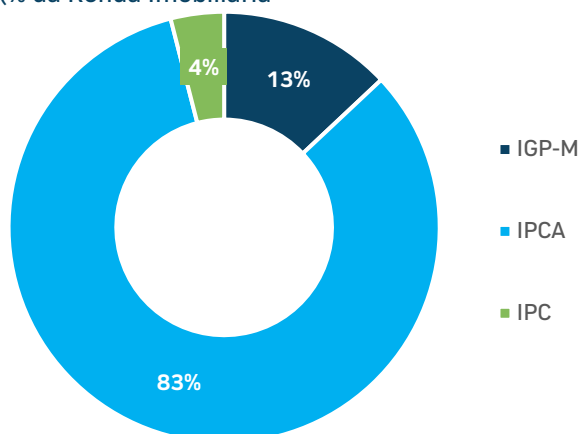
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

## ÍNDICE DE REAJUSTE

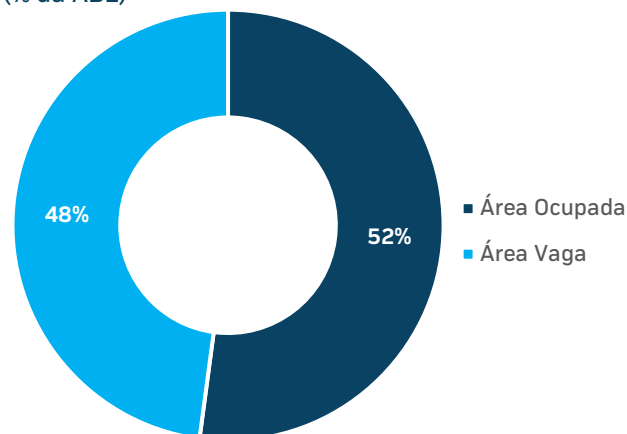
(% da Renda Imobiliária)



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

## VACÂNCIA FÍSICA

(% da ABL)



Fonte: Hedge.

## ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

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

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

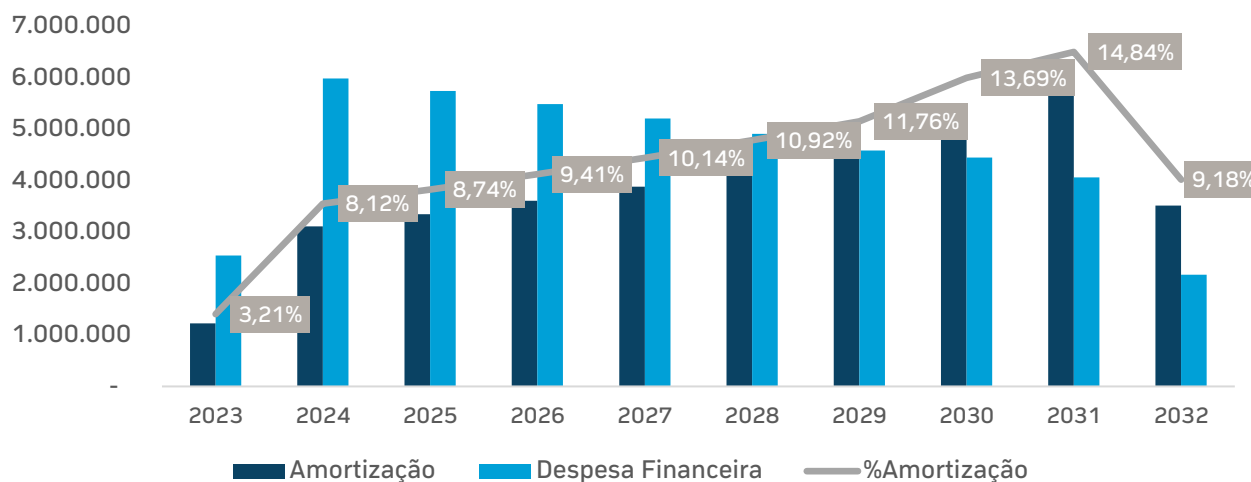
|                            |                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Série</b>               | 288 <sup>a</sup>                                       |
| <b>Volume</b>              | R\$ 38.250.000,00                                      |
| <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\$ 56.397.913,70                                      |
| <b>Relação Dívida / PL</b> | 22,70%                                                 |

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 31/01/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

## Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

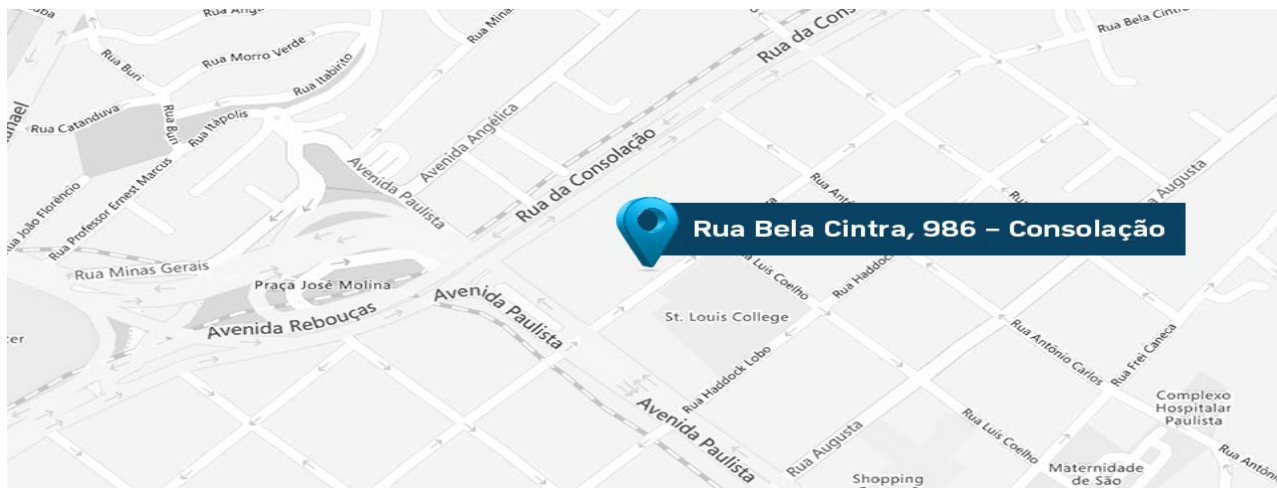
## RACHID SALIBA

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.                                                                          |





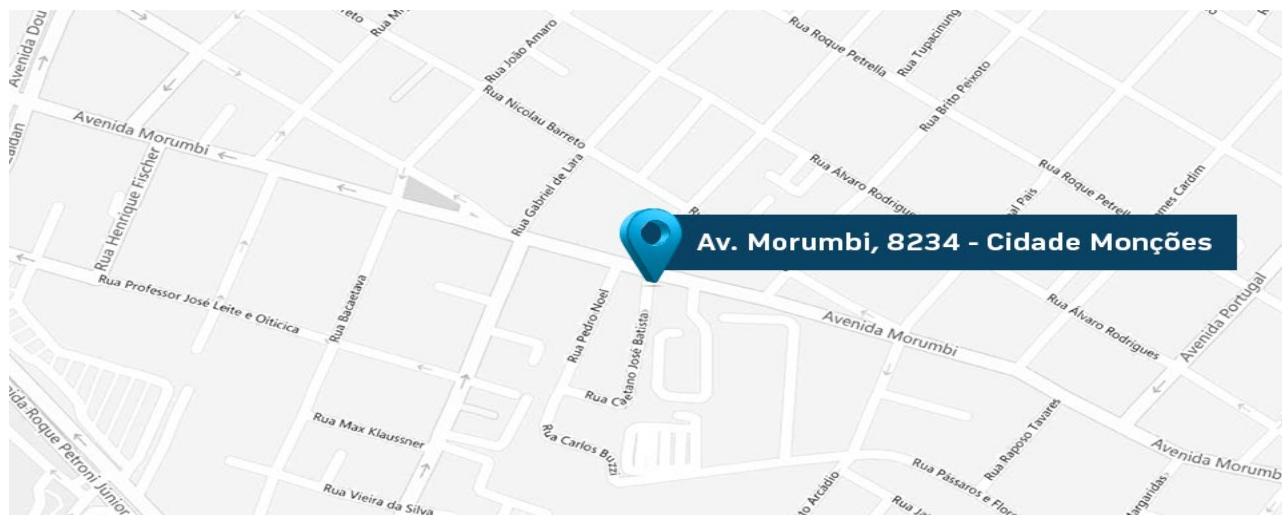
## MORUMBI 8.200

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.                                                                |





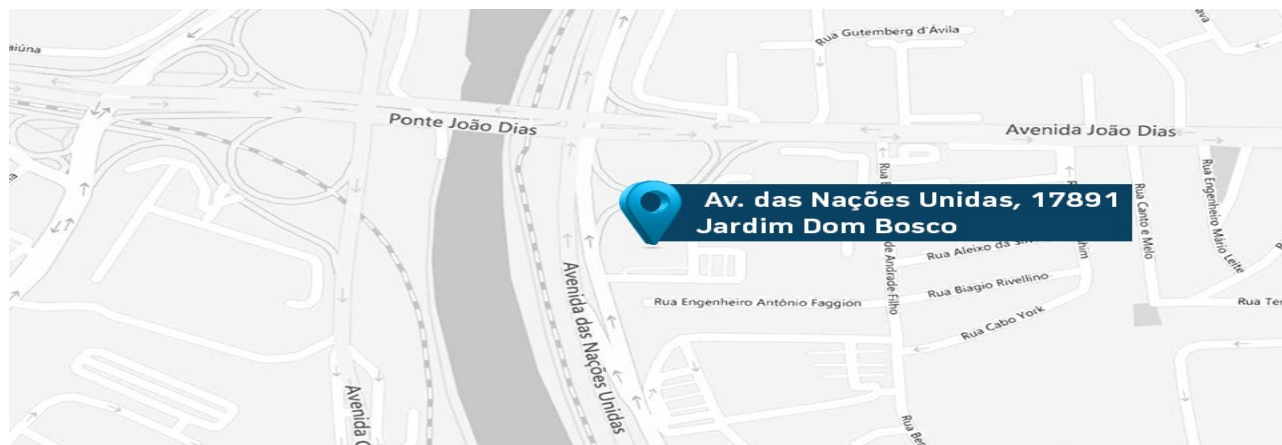
## BIRMANN 20

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.                                                                                                                                                                                                                            |





ÁREA LOCÁVEL  
2.474,00 m<sup>2</sup>

[illegible]

## FICHA TÉCNICA – ALAMEDAS

23



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **30 de dezembro 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"), 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 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"). O Contrato de Locação possui prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 1 de janeiro de 2025, e corresponde a 5,8% (cinco inteiros e oito décimos por cento) da área locável do Fundo, em valores de aluguel em linha com o praticado no mercado. Cabe ressaltar que, apesar do Fundo ter celebrado contrato de compra e venda ("CCV") da venda do Edifício Corporate Alamedas, conforme divulgado em Fatos Relevantes divulgados em 8 de abril de 2024 e em 12 de agosto de 2024, a locação acima mencionada foi celebrada pelo Fundo e não pelo comprador, uma vez que a posse do Imóvel somente será transferida do Fundo para o comprador após o pagamento da Segunda Parcela conforme abaixo indicada. Em decorrência do quanto acima exposto e considerando que a condição resolutiva do CCV foi por sua vez superada, o Fundo também concluiu a assinatura do aditivo ao CCV contemplando, dentre outras condições, as seguintes novas datas de pagamento:

| Nº da Parcela | Valor de cada Parcela | Data de Vencimentos de cada Parcela                                                                                              |
|---------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1             | R\$ 2.486.000,00      | Em até 5 dias úteis contados da celebração do "CCV" - Primeira Parcela                                                           |
| 2             | R\$ 7.350.000,00      | Em até 90 dias da assinatura do Aditamento do "CCV" - Segunda Parcela                                                            |
| 3             | R\$ 7.350.000,00      | No ato do pagamento da Segunda Parcela - Terceira Parcela                                                                        |
| 4             | R\$ 7.350.000,00      | Em até 360 dias contados da assinatura do Aditamento do "CCV" - Quarta Parcela                                                   |
| 5             | R\$ 7.350.000,00      | Em até 540 dias contados da assinatura do Aditamento do "CCV", concomitante à lavratura da Escritura Definitiva - Quinta Parcela |

O pagamento da primeira parcela foi realizado em 13 de agosto de 2024 e as demais parcelas serão corrigidas pela variação do IPCA/IBGE desde 8 de agosto de 2024, considerando como índice base, aquele publicado em julho de 2024. Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

Em **19 de dezembro 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"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo, com exceção do Edifício Corporate Alamedas que em 12 de agosto de 2024 teve sua venda concluída via "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel" ("CCV"), foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor de 5,40% (cinco inteiros e quarenta centésimos por cento) inferior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 6,49% (seis inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.



## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações  
Financeiras 2023](#)[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)**