

FATO RELEVANTE

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

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("HOFC"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu em 26 de fevereiro de 2025, PROPOSTA DE AQUISIÇÃO cujo objeto é a venda da totalidade do Edifício Rachid Saliba, situado na Rua Bela Cintra nº 986, Cerqueira César, na Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 25.916 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 84.180.000,00 (oitenta e quatro milhões, cento e oitenta mil reais), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 26.500.000,00 (vinte e seis milhões e quinhentos mil reais) em 48 (quarenta e oito) parcelas iguais mensais corrigidas pelo IPCA/IBGE, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, sendo a primeira parcela paga no ato do fechamento ("Parcela Cash"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 57.680.000,00 (cinquenta e sete milhões, seiscentos e oitenta mil reais), a ser pago em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente ("FII Proponente") em oferta pública, mediante a compensação de créditos oriundos do CCV do Fundo contra o proponente ("Parcela Compensação"), totalizando 45% de participação no FII Proponente.

O FII Proponente será responsável por realizar investimento no Imóvel com objetivo de atualizá-lo em relação aos padrões de mercado, com o seguinte escopo: a) nova fachada com pele de vidro; b) troca dos caixilhos da fachada; c) reforma do lobby; d) criação de *dropoff*, renovação da entrada e novo paisagismo; e) reforma de 100% do sistema de ar-condicionado; f) readequação do layout dos andares vagos; g) implementação de novos banheiros nos andares vagos; g) novo hall de elevadores; h) modernização dos elevadores; e i) novo branding para o edifício.

O FII Proponente terá a estrutura dividida em 2 (duas) subclasses, sendo 1 (uma) destinada para investidores de mercado e outro destinada exclusivamente ao HOFC, sendo que esta última subclasse não será responsável por arcar com qualquer custo, diretos e indiretos, relacionado ao investimento acima mencionado.

A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de praxe para transações desta natureza, além de condicionada à obtenção de recursos pelo proponente comprador. As condições deverão se verificar no prazo de até 75 (setenta e cinco) dias contados da assinatura do CCV.

O Imóvel possui 12.358,20 m² de área locável, correspondente a 28,95% da área total do Fundo e representa 37,67% do total de ativos com base na carteira de fechamento do mês de janeiro de 2025.

Embora o preço de venda seja 27,32% inferior ao valor de avaliação, a transação permite com que o HOFC participe da potencial valorização que o investimento pretendido busca alcançar, considerando que o HOFC permanecerá com participação equivalente a 45% do Imóvel via cotas do FII Proponente.

Considerando o preço de venda, o impacto na cota patrimonial é de -13,43%, levando a cota patrimonial para R\$ 56,85 (cinquenta e seis reais e oitenta e cinco centavos), que por sua vez é 127% superior ao valor de fechamento da cota no mercado secundário da B3 em 26 de fevereiro de 2025 de R\$ 25,01 (vinte e cinco reais e um centavo).

Considerando as projeções divulgadas nos relatórios gerenciais, caso a transação seja concluída, o valor total da operação, combinada com a venda do Ed. Alamedas, é suficiente para que o Fundo obtenha os recursos necessários para fazer frente às atuais obrigações contratadas.

Informações adicionais estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HOFC/) e na página do Fundo na CVM e B3.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO