

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, cjo 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 o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel* ("CCV") 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\$ 83.280.000,00 (oitenta e três milhões, duzentos e oitenta mil reais), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais) em 36 (trinta e seis) 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"), parcela essa equivalente a 45% (quarenta e cinco por cento) de participação no FII Proponente.

Em relação ao [Fato Relevante](#) divulgado em 27 de fevereiro de 2025, o valor total da transação foi ajustado considerando que o parcelamento da parte a ser recebida em dinheiro foi reduzido de 48 (quarenta e oito) para 36 (trinta e seis) meses, mantendo equivalência relativa sob a perspectiva do valor presente líquido.

O Imóvel possui excelente localização e estrutura, situado a apenas 100 metros da Avenida Paulista e ao lado da Estação Paulista da Linha 4-Amarela do Metrô. Contudo, por ter sido construído em 1974, apresenta dificuldades operacionais e alguns de seus sistemas se encontram no final de sua vida útil. Conforme divulgado nos Relatórios Gerenciais do Fundo, o edifício carece de modernizações, principalmente do sistema de ar-condicionado e fachada.

Atualmente o Imóvel encontra-se somente com 57% (cinquenta e sete por cento) da área locada, sendo que 20% (vinte por cento) da área total encontram-se inadimplentes e estão em fase de execução e despejo por falta de pagamento, de forma que o total arrecadado com as locações é insuficiente para pagamento dos encargos das áreas vagas, gerando ao Fundo resultado operacional negativo.

Tendo em vista a situação de caixa do Fundo e dada a impossibilidade de captação de recursos, seja via emissão de cotas, seja via alavancagem, a realização da transação no formato proposto, em que o Fundo continuará indiretamente investidor de 45% (quarenta e cinco por cento) do Imóvel, viabilizará execução das

modernizações necessárias e permitirá com que o Fundo participe do potencial de valorização. Importante ressaltar que o Fundo não será responsável por qualquer aporte e/ou variação que porventura venha a existir no volume de recursos estimado para implementação do retrofit, sendo de responsabilidade integral do comprador o investimento proposto.

O FII Proponente será um fundo de investimento imobiliário com gestão da Barzel Properties. A Barzel é uma gestora especializada em investimentos imobiliários, com atuação focada em adquirir, desenvolver, reformar e gerir empreendimentos corporativos e logísticos de alto padrão, realizando a gestão de ativos imobiliários em todas as etapas de investimento. Com aproximadamente R\$ 7 bilhões de ativos sob gestão e tendo desenvolvido mais de 40 (quarenta) propriedades de grande porte ao longo dos últimos sete anos, é uma empresa com histórico de resultados sólidos que conta com uma equipe de profissionais altamente qualificados. A companhia será responsável por liderar o projeto de retrofit que buscará gerar valor ao Imóvel e, consequentemente, para o Fundo e seus cotistas. Informações adicionais a respeito da Barzel, seu histórico, empreendimentos e filosofia de investimento estão disponíveis no site <https://barzelproperties.com.br/pt/>.

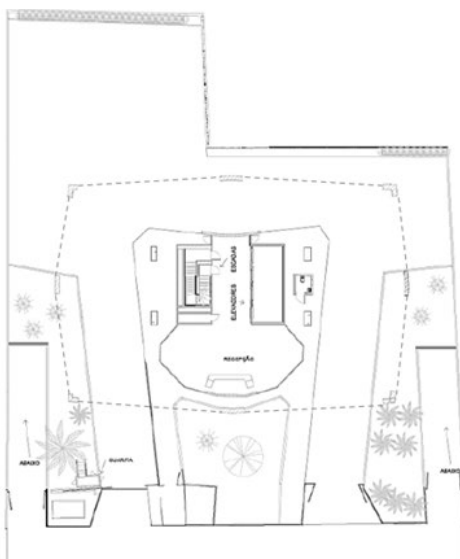
Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) de 27 de fevereiro de 2025, o investimento no Imóvel tem como objetivo atualizá-lo em relação aos padrões de mercado. Entre as melhorias previstas*, destacam-se a revitalização completa do térreo e fachada, bem como a modernização dos sistemas de ar-condicionado e elevadores.

No térreo, o projeto prevê a criação de um *drop-off*, separação dos acessos de veículos e pedestres, inclusão de bicicletário e vestiário, reforma do lobby e paisagismo.

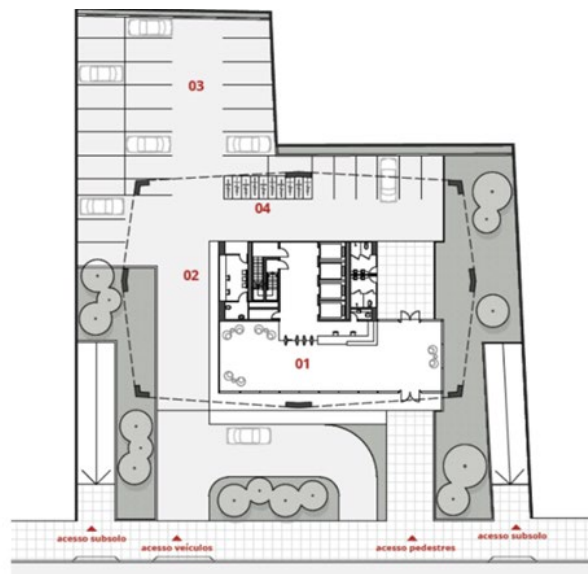
A reforma trará um melhor fluxo, acesso facilitado e mais seguro ao edifício, beneficiando as empresas locatárias, seus colaboradores e visitantes.

**A Administradora informa que as características, etapas e escopo do projeto de modernização poderão ser ajustados ao longo do tempo, conforme critérios técnicos, operacionais ou estratégicos definidos pela gestão do FII Proponente.*

Situação atual

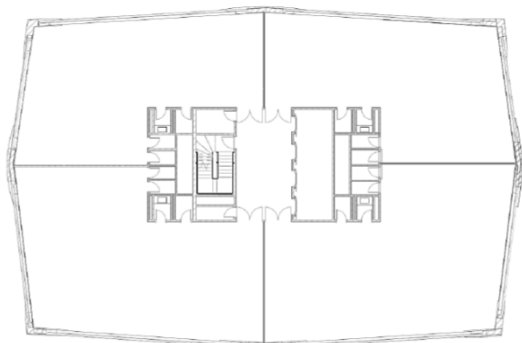


Proposta

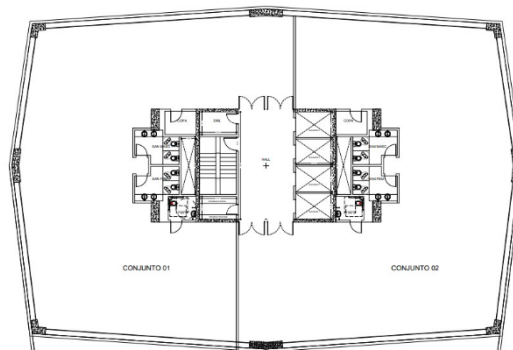


O layout dos andares também será atualizado, possibilitando a divisão em 2 (dois) dois conjuntos por andar, incluindo adequação dos sanitários, criação de sanitário acessível e copa, configuração que permitirá espaços *open space* mais eficientes.

Situação atual



Proposta

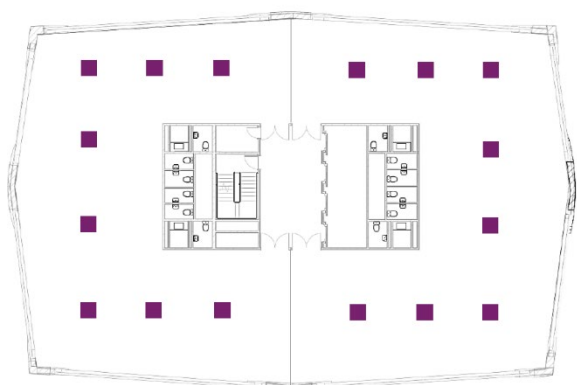


Serão modernizados ar-condicionado, infraestrutura e elevadores.

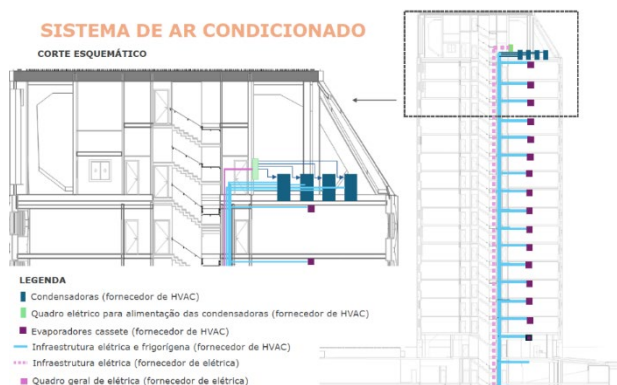
O sistema de ar-condicionado adotado será o VRF, sistema com maior eficiência, que apresenta um melhor desempenho, com distribuição de ar mais uniforme e menor consumo de energia.

Cada andar receberá dezesseis evaporadoras e as condensadoras serão instaladas na cobertura do edifício, pavimento técnico. O novo sistema abrange exaustão dos sanitários, pressurização de escadas e a climatização dos halls de elevadores e novo lobby.

Além disso, permite a individualização dos espaços, sendo o controle e medição feitos por conjunto.



■ Evaporadores cassete



Para os elevadores, está prevista a instalação do sistema de chamada antecipada. As adequações trarão melhorias operacionais, redução do tempo de espera e número de paradas.

O Imóvel também receberá uma nova fachada, em pele de vidro, novo lobby, hall de elevadores e branding.

O projeto de modernização permitirá um reposicionamento do ativo que deve ser refletido na atratividade e valorização imobiliária com a apresentação de um produto mais aderente ao perfil atual das demandas, com estética moderna, melhor desempenho e conforto.

Imagens do Projeto



Embora o preço de venda informado seja 28% (vinte oito por cento) inferior ao valor de avaliação, conforme anteriormente indicado, a transação permitirá com que o Fundo participe da potencial valorização que o investimento pretendido busca alcançar. Considerando o preço de venda, o impacto na cota patrimonial é de -13,82% (treze inteiros e oitenta e dois centésimos por cento), levando a cota patrimonial para R\$ 56,48 (cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), que por sua vez é 113% (cento e treze por cento) superior ao valor de fechamento da cota no mercado secundário da B3 em 16 de maio de 2025 de R\$ 26,56 (vinte e seis reais e cinquenta e seis centavos).

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.

Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

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, 19 de maio de 2025.

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