

# Hedge Office Income FII

## HOFC11



JUNHO DE 2025

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>20</b>
BIRMANN 20	<b>23</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>26</b>
DOCUMENTOS	<b>29</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\$ 65,53**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 29,50**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 111,5 mi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**5.245**

### 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**

Foram quase dois meses sem escrever para os nossos clientes, gostaríamos de nos desculpar pela ausência, mas o fato é que esses sessenta dias foram muito intensos. O nosso desafio é estabelecer uma data de corte para que façamos a abordagem. Inicialmente essa data era o quinto dia útil do mês, depois passou a ser o décimo e dessa vez extrapolamos qualquer métrica anterior. Isso nos leva, sem dúvida, a uma reflexão sobre a razão de adiarmos a data para análise da carta até passar quase dois meses sem escrever. O fato é que ultimamente estamos assistindo a uma escalada da intensidade das discussões políticas e econômicas no Brasil e no mundo. Temos novidades diárias e isso vai fazendo que esperemos mais um dia para estabelecer a tal data de corte. Eventos como a entrada do Irã abertamente no conflito no Oriente Médio são um exemplo dessa dificuldade de estabelecer um prazo para encerrar a análise do grave quadro que se iniciou com o ataque do Hamas a Israel e deu início à guerra na região, envolvendo a Palestina, depois o Líbano e agora o Irã, passando sempre por ataques dos Houthis do Iêmen, ceifando a vida de milhares de pessoas e deixando a comunidade internacional muito preocupada e os analistas geopolíticos com muita dificuldade de afirmar de forma assertiva qual será o desfecho desse conflito. Mais ao norte o conflito entre a Rússia e a Ucrânia também permanece um enorme desafio para os especialistas que fazem as previsões. Inicialmente parecia que o presidente Trump iria fazer a balança pender para o lado da Rússia, mas passados quase cinco meses da posse e muitas reuniões bilaterais, a única certeza que temos é que essa guerra está longe de terminar.

Enfim vamos seguir os acontecimentos e deixar de estabelecer um prazo para encerrarmos a análise de cada mês, seremos mais flexíveis com o calendário, portanto teremos meses em que os relatórios mensais de cada um dos nossos fundos serão divulgados sem a carta mensal que sairá mais tarde para completar uma análise, porque hoje, de um dia para o outro, a situação muda e a análise torna-se obsoleta.

A questão das tarifas esteve sempre presente nos últimos meses, desde o chamado "Liberation Day". Já fomos para vários lados dependendo do parceiro, desde o acordo anunciado com o Reino Unido, que foi anunciado mas ainda não está gravado em pedra, até um acordo com a China que parece estar a caminho, bem como vários acordos bilaterais com países do sudeste asiático. A última novidade foi a ameaça feita pelo presidente Trump de taxar os países membros dos BRICS de forma diferenciada, aumentando a alíquota em mais 10% para essas nações. Depois de vários adiamentos parece que o desenho final das tarifas ficará para agosto.

Com isso tivemos muita volatilidade, com o VIX chegando a 22,75 em 19 de junho e depois voltando a 16,11 em 26 de junho, e os índices das bolsas de valores renovando as máximas históricas, sessão após sessão. O dólar caiu em relação à nossa moeda, chegando a \$5,42/real, nível que não víamos desde setembro de 2024. E o IFIX também estabeleceu uma nova marca histórica, alcançando 3.495,42 em 04 de julho - abaixo temos as tabelas com as variações das diversas classes de ativos.

O Banco Central do Brasil aumentou os juros em mais 0,25% em 18 de junho, fazendo com que a SELIC alcançasse os 15% ao ano, nível mais alto desde julho de 2007. Nossa opinião aqui é que o BACEN mais uma vez errou. As projeções para a inflação dos próximos doze meses estão em 4,69% segundo a pesquisa Focus do BACEN. Com isso teremos juros reais superiores a 10%, um total absurdo que vai levar várias empresas a enfrentar problemas com relação às suas dívidas e aumentar muito a inadimplência de diversos setores da economia. O único ponto positivo é que o comunicado do Bacen passa a impressão de que o ciclo de aperto monetário se encerrou e devemos ter algumas reuniões em que teremos a manutenção da SELIC até uma eventual queda no final do ano. Acreditamos que ainda veremos dois cortes de 0,25% nas duas últimas reuniões desse ano, que nos levarão a encerrar 2025 com a SELIC a 14,50%.

Mas os temas mais quentes desse período foram as questões políticas. No plano interno houve um aumento muito grande na tensão entre o Executivo e o Congresso. Desde o final do ano passado o ministro Haddad tem tentado arrumar espaço no Orçamento para acomodar a meta de déficit fiscal zero em 2025 e um eventual superávit de 0,25% para 2026. A proposta do governo de aumento de IOF, entre outras medidas, foi rechaçada pelo Congresso e levou a uma intervenção do STF, que suspendeu o aumento que o governo havia feito e, também, a derrubada dessa medida feita pelo Câmara dos Deputados, além de chamar para si um papel de mediador entre os dois poderes em conflito. Além desse fato, o governo propôs entre outras medidas a taxação de diversas classes de ativos que hoje contam com isenção de imposto de renda e passariam a ser taxados com uma alíquota de 5%, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, FII, Fiagro, debêntures incentivadas e por aí vai, como mais uma forma de respeitar a meta fiscal e aumentar a arrecadação. Esta MP deve ser, corretamente, vetada pelo Congresso. Aqui não existe renúncia fiscal, como afirma o Ministro Haddad. Esses produtos financeiros foram criados com isenção justamente para dirigir o investimento para os pilares principais da economia brasileira,

qual seja o mercado agropecuário e a construção civil, ambos grandes geradores de emprego e renda. Se o Brasil hoje se tornou uma potência exportadora de diversos produtos como café, algodão, grãos e carnes, entre outros produtos, deve muito ao aumento de produtividade obtido através da pesquisa. Aliás, podemos afirmar que o Brasil é referência mundial em tecnologia aplicada ao campo. Esse sucesso que ajuda a trazer divisas para o país, contribuindo para o superávit de nossa balança comercial deve-se em grande parte ao crescimento do investimento em títulos e produtos financeiros com lastro agropecuário que carrega recursos para o financiamento do setor. Cabe lembrar que hoje o Plano Safra do Governo Federal representa apenas 30% da necessidade anual de financiamento do segmento agropecuário. Com relação à construção civil, que sempre contou com financiamento originário dos recursos da poupança ou do FGTS, é notória hoje a importância dos FII e dos CRI/LCI para substituir recursos que vão minguando na medida que estamos no terceiro ano de perda relevante dos recursos da poupança, em virtude de saques de aproximadamente R\$50 bilhões no 1º semestre em um cenário de SELIC em alta e em patamar de 15% ao ano e de novas destinações para os recursos do FGTS que antes eram dedicados ao financiamento imobiliário. Não há transação de grande monta no mercado imobiliário hoje que não envolva um FII como parte compradora e hoje, com mais de 2,8 milhões de investidores, essa classe de ativos permitiu ao pequeno e médio investidor participar de investimentos em shopping centers, condomínios logísticos e prédios corporativos, com muita segurança e baixo risco.

A verdade é que estamos assistindo a uma antecipação da disputa eleitoral do ano que vem, que normalmente deveria acontecer a partir do começo de 2026, mas que em função da disputa por recursos do orçamento federal entre o Congresso e o Executivo, já está em pleno andamento.

Além disso vemos a quase exaustão da capacidade do estado em investir em função do aumento constante e crescente das ditas despesas obrigatórias. A reação do Congresso, como representante da sociedade, significa uma tentativa de dar um basta no sistema dos últimos anos em que todo espaço fiscal é destinado para aumento de gastos e principalmente políticas sociais que são muitas vezes inchadas por fraudes e descaminhos.

Chegou a hora de o Executivo anunciar cortes de gastos e fazer uma grande concertação política, que seja seguido por eventual aumento da carga tributária em menor magnitude, até para demonstrar que tem de fato compromisso com a viabilidade fiscal do país. Em vez da política da polarização entre direita e esquerda e da volta da chamada política do nós contra eles, o ideal seria termos todos o compromisso de achar uma equação fiscal que tenha corte de gastos em maior grau e eventual aumento marginal de tributação na medida em que os cortes de gasto fossem acontecendo. Se arrumarmos algo como 3% do PIB ao longo dos próximos dois a quatro anos, teríamos de volta a credibilidade da nossa política fiscal, permitindo uma redução expressiva da SELIC e uma entrada de recursos via investimentos estrangeiros muito significativa, que derrubaria as cotações do dólar frente ao real e, como consequência, uma queda grande na inflação. Ou seja, criaríamos um círculo virtuoso que permitiria uma nova onda de crescimento no Brasil, onde todos ganhariam.

Enfim, no encerramento do semestre vemos que a renda variável se destacou, especialmente o IFIX e o IBOVESPA, conforme demonstram as tabelas abaixo. Acreditamos que o segundo semestre será bastante positivo, principalmente pelos sinais que as taxas de juro trarão, ao se iniciar um novo ciclo de baixa na SELIC que deve começar no final do ano, mas entrará em discussão já em agosto na nossa opinião, em virtude, principalmente, do início dos cortes de juros pelo FED.

Varição dos Indicadores	mai/25	jun/25	2025
Ibovespa	1,45%	1,33%	15,44%
IFIX	1,44%	0,63%	11,79%
DI Fut - Jan/26	+13 bps	+12 bps	-44 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	abril-25	maio-25	junho-25
<b>Disponibilidade Inicial</b>	<b>15.135.461</b>	<b>13.874.028</b>	<b>13.507.066</b>
Amortização CRI	(274.285)	(275.985)	(277.669)
Aporte SPE	-	-	-
Benfeitorias	(28.543)	(9.395)	(8.705)
Fundo de Reserva CRI*	-	-	-
Venda de Imóveis	-	-	-
Resultado Operacional**	(958.605)	(81.582)	(648.663)
Pagamento de Rendimento	-	-	-
<b>Disponibilidade Final</b>	<b>13.874.028</b>	<b>13.507.066</b>	<b>12.572.028</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.

\*\*Resultado operacional do fundo não considera o resultado com venda de imóveis.

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 teve 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 Parcela (R\$)	Data de Vencimentos de cada Parcela	Pagamento
1	2.486.000	Em até 5 dias úteis contados da celebração do "CCV"	Realizado
2	7.350.000	Em até 90 dias da assinatura do Aditamento do "CCV"	Realizado
3	7.350.000	No ato do pagamento da Segunda Parcela	Realizado
4	7.350.000	Em até 360 dias contados da assinatura do Aditamento do "CCV"	Previsto para até dezembro/2025
5	7.350.000	Em até 540 dias contados da assinatura do Aditamento do "CCV", concomitante à lavratura da Escritura Definitiva	Previsto para até junho/2026

No mês de abril de 2025, o Fundo firmou contrato de locação para o 15º andar do Ed. Saliba, com 823,88 m² de área locável total, que representa 6,67% de área locável do imóvel e 2,05% de área locável do Fundo. O contrato possui prazo de 60 meses e a locação teve início em 08 de maio de 2025.

Ainda 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 m², 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. No fechamento do mês de junho, a locatária estava inadimplente com as obrigações da confissão de dívida e com os pagamentos do aluguel de janeiro, fevereiro, março, abril e maio de 2025. Devido a recorrência de novas negociações de dívida por falta de pagamento das obrigações do contrato de locação, e o não cumprimento dos acordos financeiros, o Fundo iniciou uma ação de execução e despejo.

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 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 a partir de 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. O desempenho atual é satisfatório, mas requer manutenções periódicas. Para uma solução definitiva deverá ser considerada a troca do sistema. 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 fachada também 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. 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. Tais melhorias já estão sendo tratadas no contexto da venda do edifício, conforme Fato Relevante divulgado em 19 de maio de 2025.

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 o retrofit de um dos chillers existentes, sendo o segundo chiller mantido como reserva. Em paralelo, considerando o atendimento específico para uma locação iniciada à época, foi adquirido um sistema de ar-condicionado VRV para a área de seu conjunto. Tal sistema atua de forma independente dos chillers originais, eliminando a necessidade imediata de reforma ou troca do segundo chiller. As áreas atendidas pelos chillers permanecem em observação, com potencial necessidade de um novo investimento nesse sistema.

Ainda no quesito infraestrutura, o edifício e seu entorno historicamente apresentam problemas com quedas de energia. Em 2023 foram feitos investimentos nos geradores e em 2024 foi realizada a troca de dois, entre cinco disjuntores robustos do quadro de entrada de energia. O tema continua sendo observado, com provável necessidade de novos investimentos no 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. O tratamento completo deverá ser feito apenas 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, foi negociada a entrada de um operador de estacionamento contemplando a execução de benfeitorias relevantes solicitadas pelos locatários, como 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.

Em 2024, foi firmado contrato para gestão de telecomunicações e tal gestora firmou um novo contrato de cessão de espaço que passou a gerar receita ao Fundo.

Em maio de 2025 foi iniciada uma nova operação de café e restaurante no térreo, com foco nas demandas específicas dos usuários do edifício.

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 viabilizada com essas receitas foi a instalação de um novo controle de acesso para os usuários do estacionamento no subsolo. Hoje se estudam melhorias no hall principal também.

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

Os problemas mais urgentes inicialmente 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. 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.

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”.

No início de 2025 foi contratada a manutenção corretiva das estruturas metálicas das sacadas. Tais estruturas apresentam processos corrosivos sem impacto estrutural, conforme diagnóstico técnico contratado pela gestão anterior e atualizado pelo Fundo com o mesmo perito no terceiro trimestre de 2024. As atividades estão em andamento e serão concluídas até julho de 2025.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de junho 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.

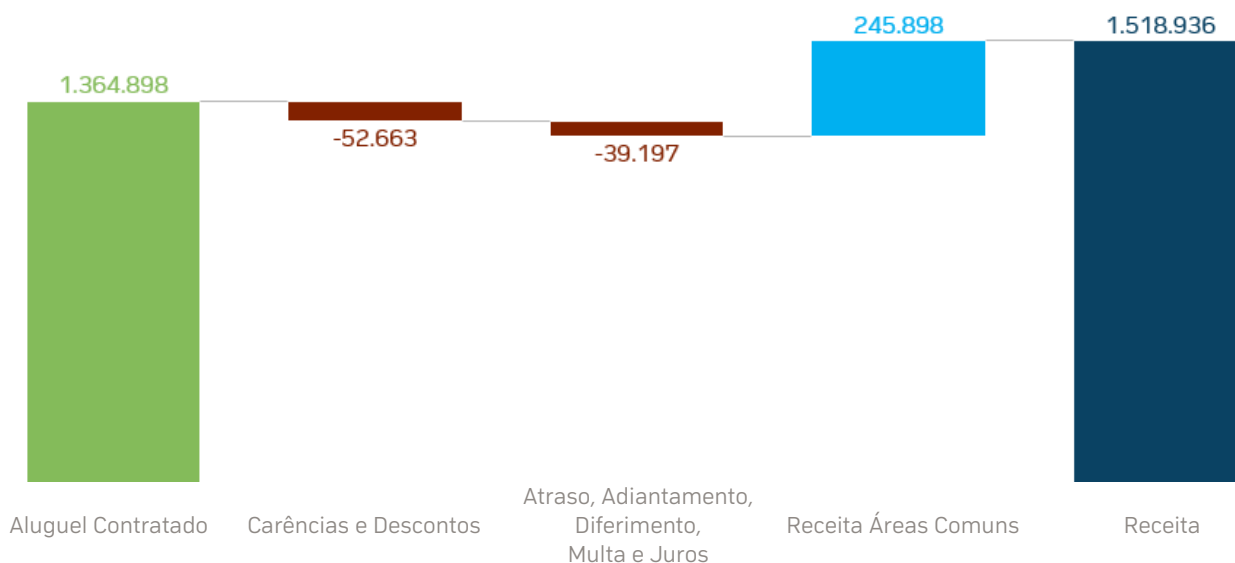
Resultado	Junho-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.518.936</b>	<b>0,40</b>	<b>7.851.037</b>	<b>0,35</b>
Receitas de Locação	1.273.038	0,34	7.131.238	0,31
Receitas de Áreas Comuns	245.898	0,07	719.799	0,03
<b>Outras Receitas</b>	<b>110.750</b>	<b>0,03</b>	<b>393.305</b>	<b>0,02</b>
Rendimento LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	110.750	0,03	393.305	0,02
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.629.685</b>	<b>0,43</b>	<b>8.244.342</b>	<b>0,36</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(2.278.349)</b>	<b>(0,60)</b>	<b>(9.452.837)</b>	<b>(0,42)</b>
Despesas Operacionais	(898.618)	(0,24)	(1.553.906)	(0,07)
Despesas Imobiliárias	(798.763)	(0,21)	(5.195.272)	(0,23)
Despesas Financeiras	(580.968)	(0,15)	(2.703.658)	(0,12)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(648.663)</b>	<b>(0,17)</b>	<b>(1.208.495)</b>	<b>(0,05)</b>
<b>Lucro Operações</b>	-	-	<b>(2.203.125)</b>	<b>(0,10)</b>
Imóveis	-	-	(2.203.125)	(0,10)
<b>Resultado Total</b>	<b>(648.663)</b>	<b>(0,17)</b>	<b>(3.411.620)</b>	<b>(0,15)</b>
<b>Rendimento HOFIC</b>	-	-	-	-

Fonte: Hedge.

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

Fonte: Hedge.

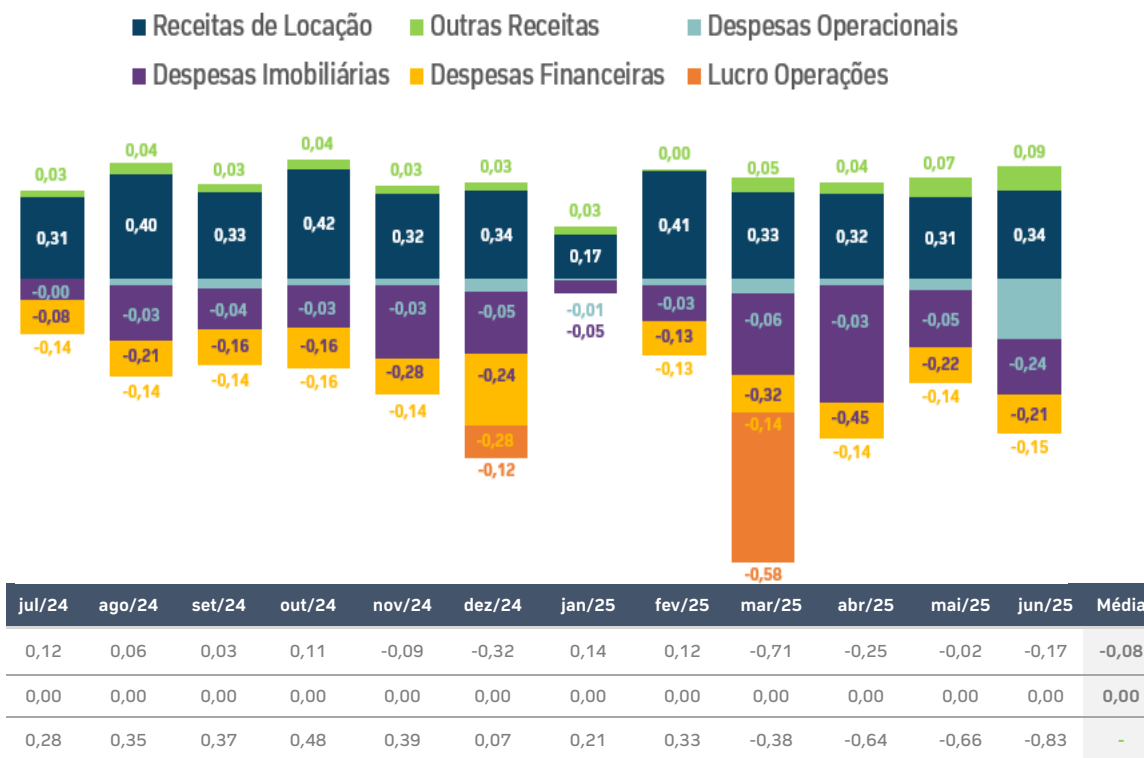
## COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JUNHO/2025)



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%.

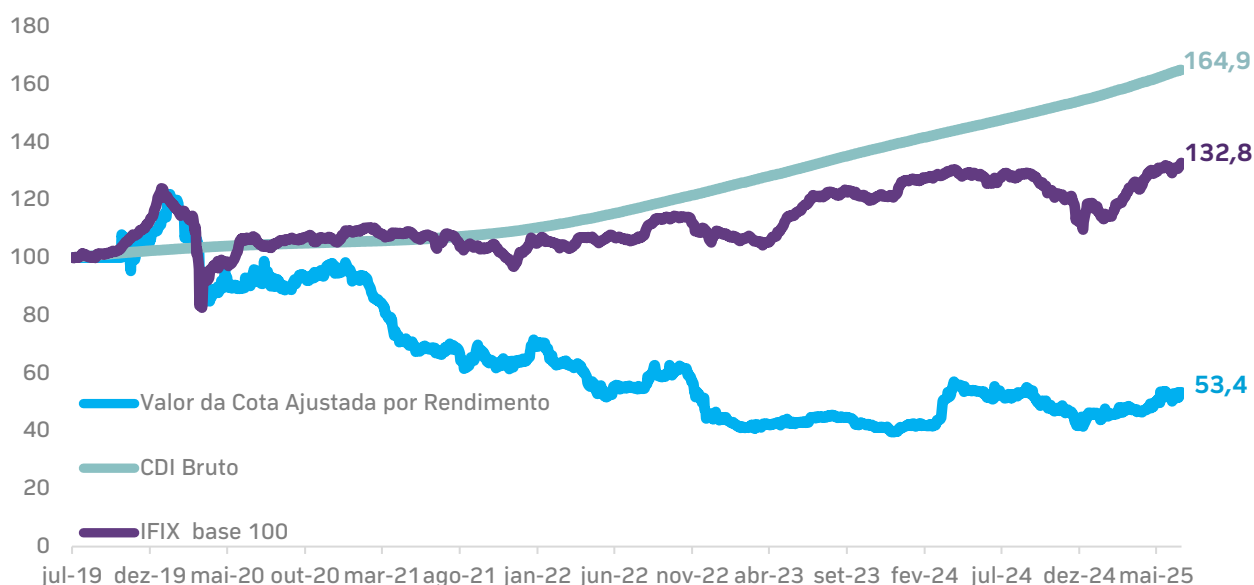
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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	junho-25	2025	12 meses	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>30,01</b>	<b>24,97</b>	<b>32,49</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,65%	23,37%
Ganho de Capital Líq.	-1,70%	14,51%	-9,20%	-70,50%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,70%	14,51%	-8,61%	-57,75%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-19,42%	32,30%	-8,64%	-13,50%
<b>% CDI Líquido</b>	-	<b>268%</b>	-	-
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-1,7%</b>	<b>18,1%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-47,1%</b>
IFIX	0,6%	11,8%	4,1%	28,3%
<b>% do IFIX</b>	-	<b>154%</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



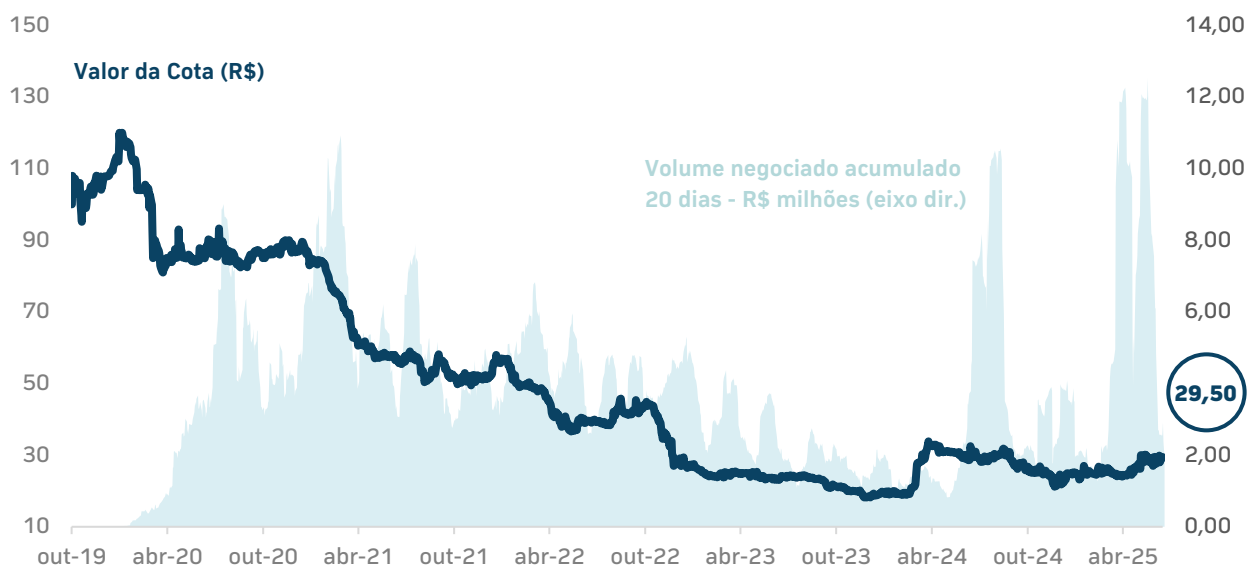
Fonte: Hedge / B3/Economática.

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 29,50, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 111,5 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 65,53. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	junho-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,55	27,69	51,98
Giro (em % do total de cotas)	3,31%	28,33%	52,84%

\* 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.

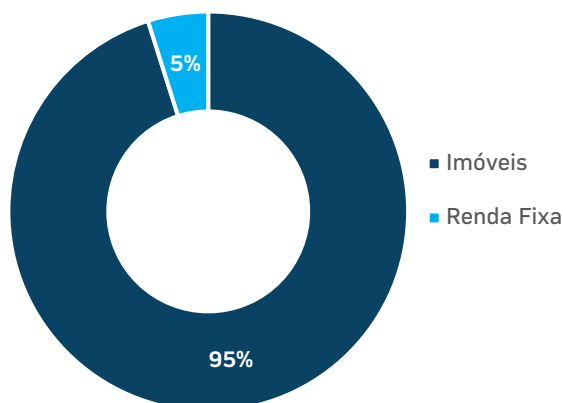
## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 95,2% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 40,2 mil m<sup>2</sup> de área locável distribuídos em três empreendimentos: Rachid Saliba, Birmann 20 e Morumbi.

### COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

#### CARTEIRA DE ATIVOS

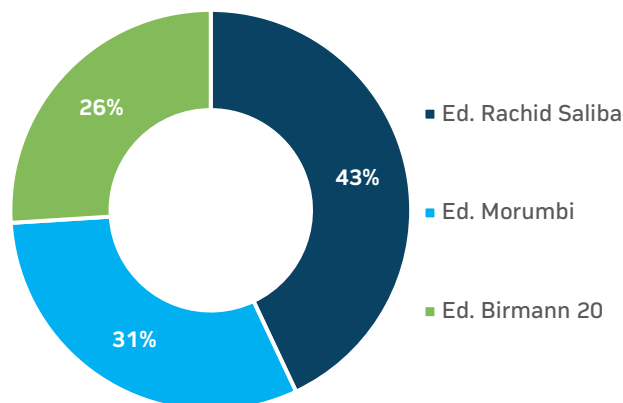
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

#### EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

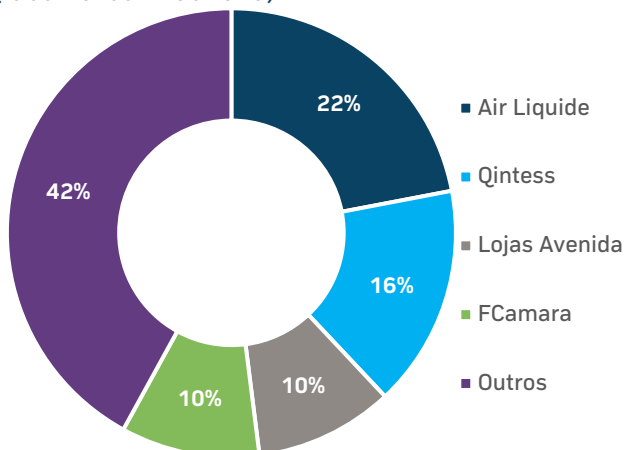
Imóveis	Região	Área Locável	Ocupação	Ocupação	Custo e Benfeitorias	Patrimonial	Locatários	Prazo Méd. Remanescente	Receita Imob. Contratada
Edifício	São Paulo	(m2)	(m2)	(%)	(R\$ MM)	(R\$ MM)		(Meses) *	(%)
Birmann 20	Santo Amaro	18.076	4.770	26%	129	75	3	33	14%
Morumbi	Chucri Zaidan	9.782	8.647	88%	114	91	4	64	40%
Rachid Saliba	Paulista	12.358	7.003	57%	134	128	7	53	46%
<b>Total</b>	-	<b>40.216</b>	<b>20.420</b>	<b>51%</b>	<b>377</b>	<b>294</b>	<b>14</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>

Fonte: Hedge.

## LOCATÁRIOS

### EMPRESAS

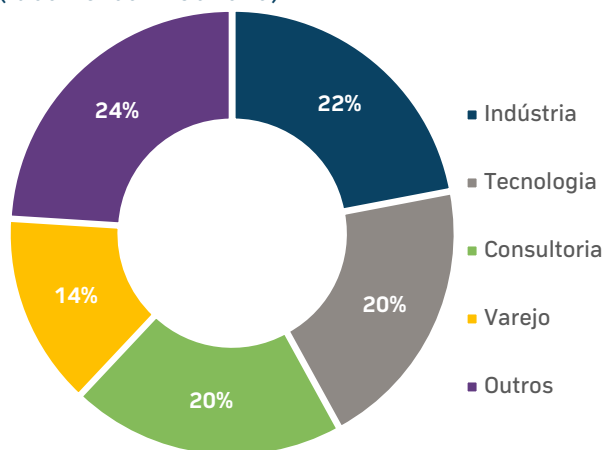
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

### SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

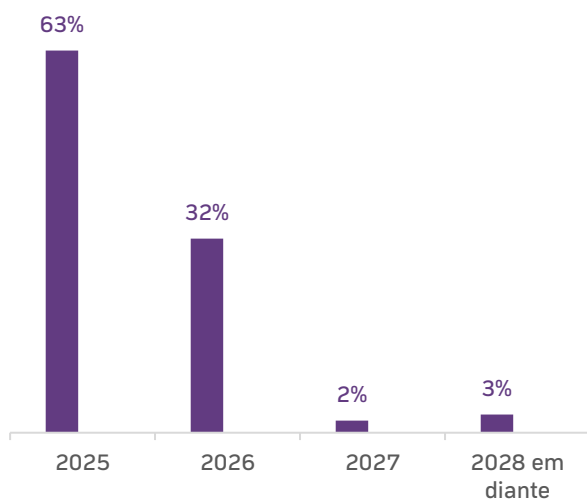


Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### REVISIONAL

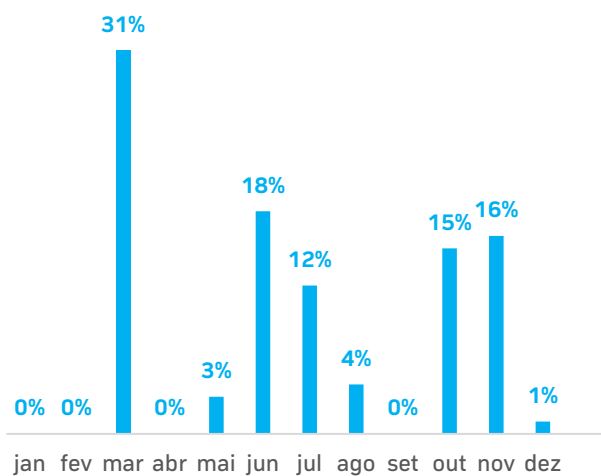
(% da Renda Imobiliária)



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

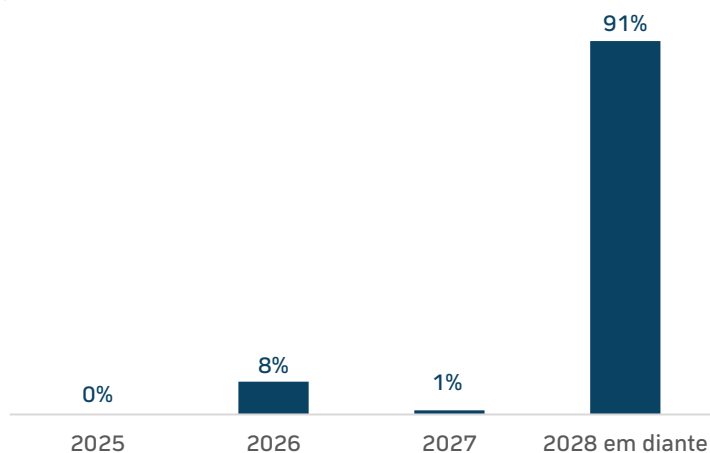
(% da Renda Imobiliária)



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

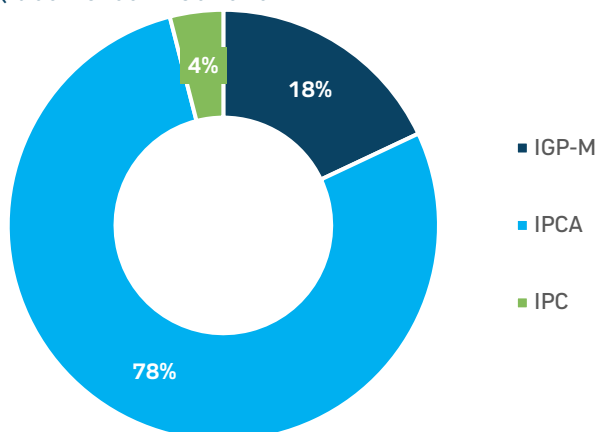
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

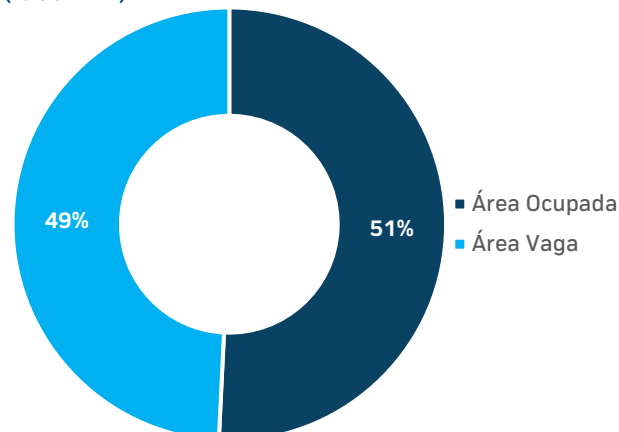
## ÍNDICE DE REAJUSTE

(% 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.

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.

<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

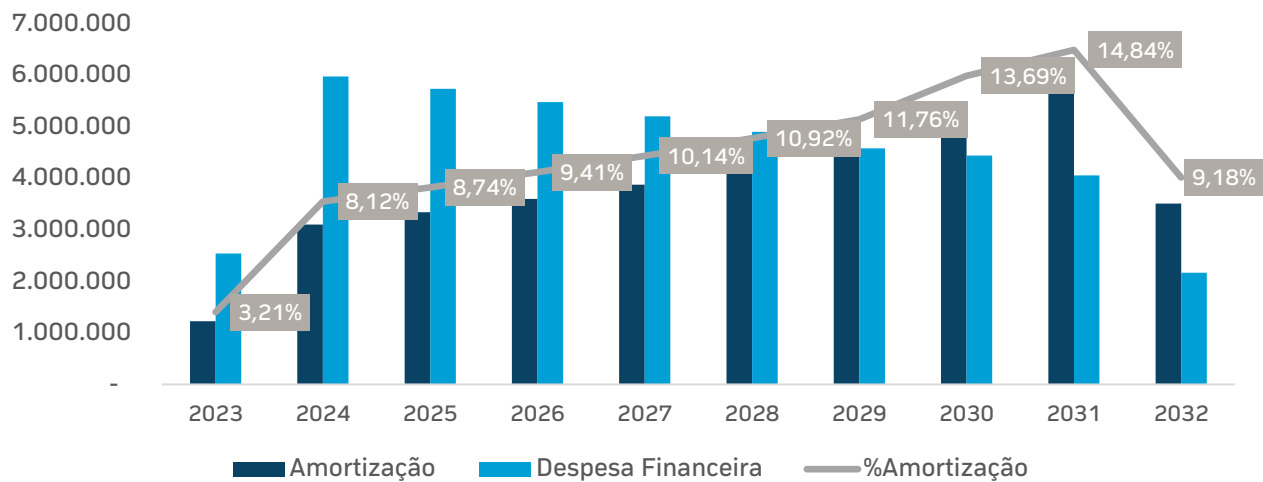
<b>Série</b>	288 <sup>a</sup>
<b>Volume</b>	R\$ 38.250.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 7,70 % ao ano
<b>Data de Emissão</b>	23/07/2020
<b>Prazo</b>	144 meses
<b>Carência</b>	36 meses (de juros e amortização)
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 55.508.423,33
<b>Relação Dívida / PL</b>	22,42%

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 30/06/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

## Fluxo de Pagamentos (R\$)

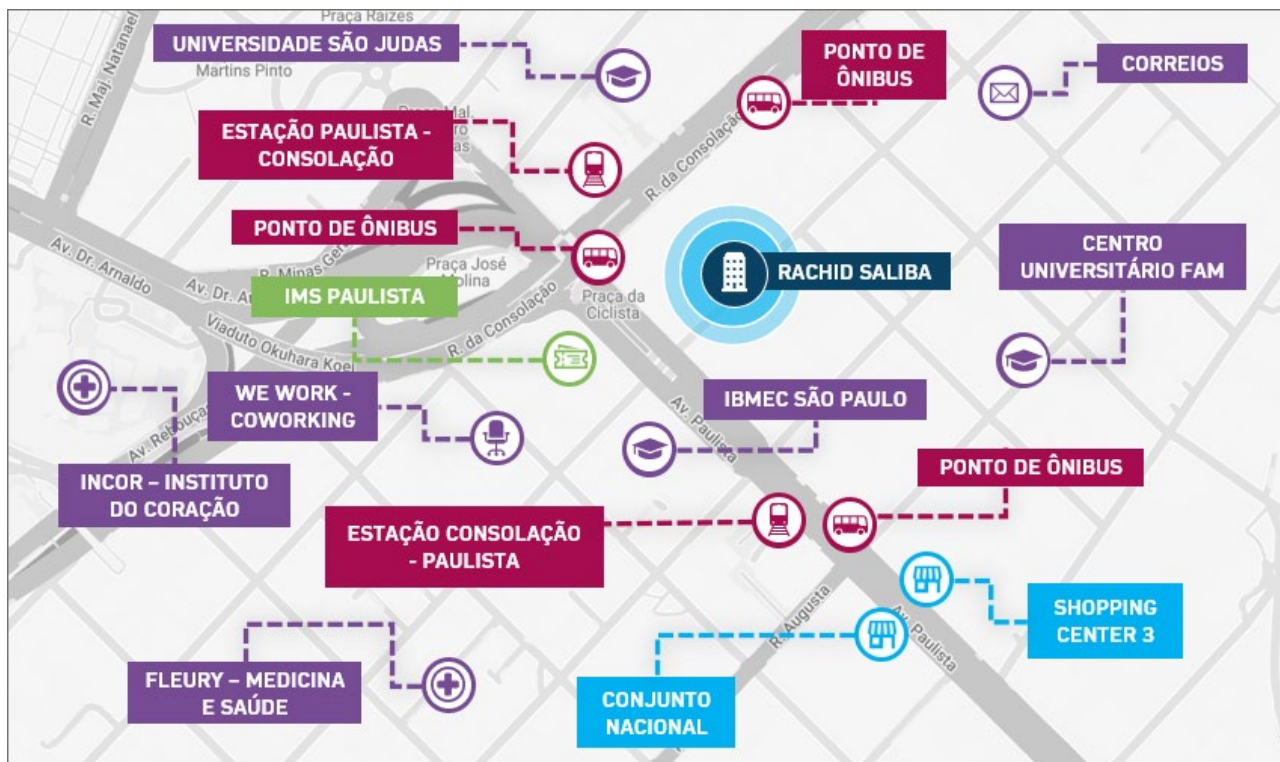


Fonte: Hedge.

## RACHID SALIBA

<p><b>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b> <b>100%</b></p>	<p><b>REGIÃO</b> <b>PAULISTA</b></p>	<p><b>ÁREA LOCÁVEL</b> <b>12.358,20 m<sup>2</sup></b></p>
---	--	---

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### SOBRE O ATIVO

Localizado na Rua Bela Cintra, 986, em um dos endereços mais privilegiados de São Paulo, o Edifício Rachid Saliba está a poucos passos da Avenida Paulista, consolidado centro financeiro, cultural e comercial da cidade. Inaugurado em 1974, possui 15 andares com lajes de 823,88m<sup>2</sup>.

As áreas comuns contam com controle de acesso por biometria, bicicletário e estacionamento para 119 veículos com serviço de valet e self-parking. Possui geradores que suprem 100% das áreas comuns e sistema de ar-condicionado central. Visando atender às demandas corporativas com eficiência e sustentabilidade e proporcionar economia, opera no mercado livre de energia.

Com fácil acesso ao transporte público, o edifício está estrategicamente posicionado entre as linhas Verde e Amarela do Metrô, além de ser atendido por múltiplas linhas de ônibus municipais que atendem à região, facilitando a mobilidade de colaboradores e visitantes. A região também oferece uma infraestrutura completa de comodidades, com ampla variedade de serviços, restaurantes, cafés, agências bancárias, farmácias, academias e diversas opções de lazer e conveniência.

**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.

**FOTOS DO EMPREENDIMENTO**



## MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO  
100%

REGIÃO  
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL  
9.782,00 m<sup>2</sup>

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### SOBRE O ATIVO

O Edifício Morumbi 8.200 está localizado na Av. Morumbi, 8234, em São Paulo, inserido na estratégica região da Chucri Zaidan, próximo ao Shopping Morumbi e com fácil acesso às principais vias da cidade, como a Marginal Pinheiros.

O edifício possui 4 pavimentos, sendo 2 conjuntos de 1.156 m<sup>2</sup> por andar. Conta com café, área de desconpressão para os usuários e estacionamento para 433 veículos, com opções de valet e self-parking. A infraestrutura contempla geradores que atendem 100% da carga elétrica, incluindo as áreas privativas, e opera no mercado livre de energia, garantindo eficiência e previsibilidade de custos.

O entorno oferece ampla variedade de serviços, opções de alimentação, bancos, academias e outras conveniências, além de estar bem servido por transporte público, incluindo diversas linhas de ônibus e a Linha 9–Esmeralda da CPTM.

## 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 + VRV individualizado para um conjunto
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.

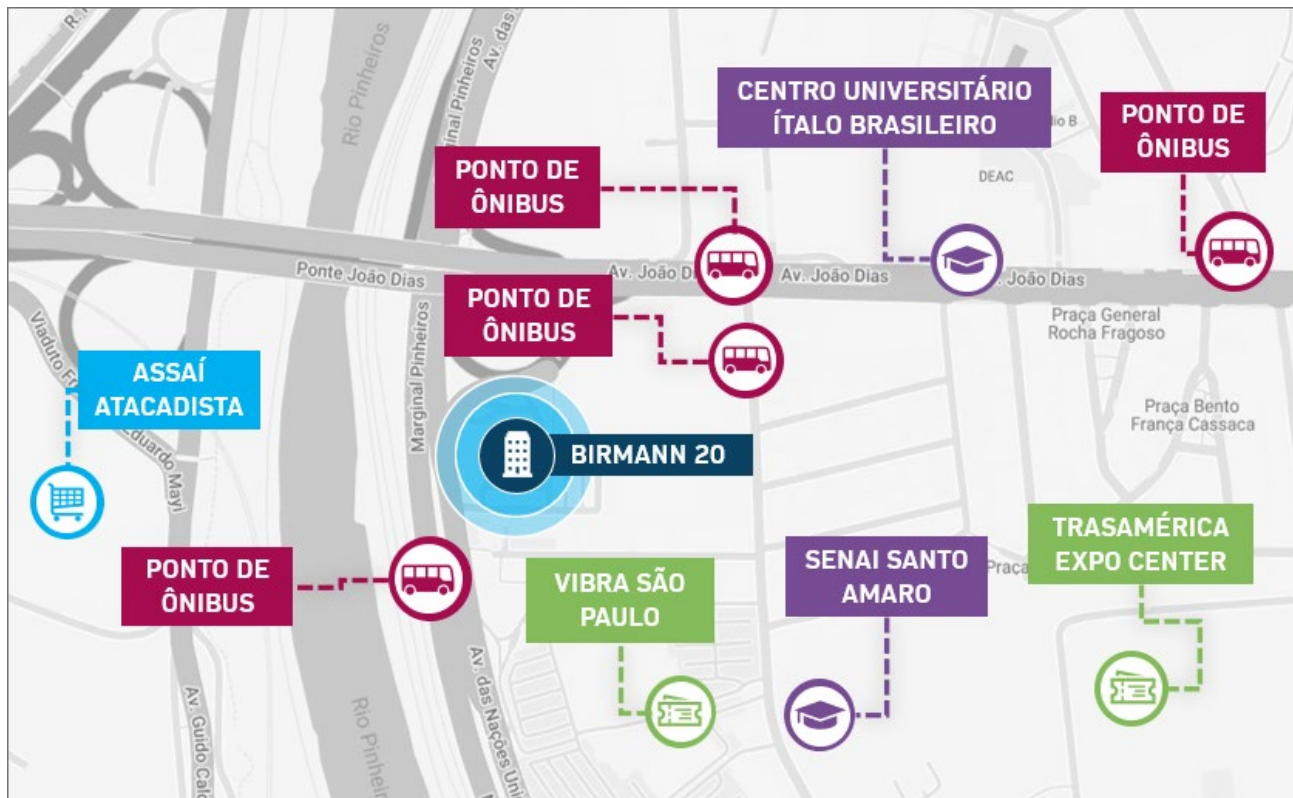
**FOTOS DO EMPREENDIMENTO**



## BIRMANN 20

<p>PARTICIPAÇÃO DO FUNDO <b>100%</b></p>	<p>REGIÃO <b>SANTO AMARO</b></p>	<p>ÁREA LOCÁVEL <b>18.075,85 m<sup>2</sup></b></p>
--	--------------------------------------	--

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### SOBRE O ATIVO

Localizado na Marginal Pinheiros, próximo à Ponte João Dias, o Edifício Birmann 20 está situado na zona sul de São Paulo, com fácil acesso às principais vias da cidade, como a Avenida João Dias e a Avenida Santo Amaro, além da proximidade com o Shopping Jaraguá CENESP e a estação Granja Julieta da CPTM. Inaugurado em 1992, o edifício possui 13 andares com conjuntos corporativos de 316m<sup>2</sup> a 1438m<sup>2</sup>, com fachada envidraçada que favorece a iluminação natural e proporciona vistas panorâmicas da Marginal Pinheiros.

Com padrão corporativo, o Birmann 20 oferece infraestrutura completa, incluindo academia bem equipada para uso dos condôminos, salas de reunião e eventos, salão de beleza, geradores de energia que atendem as áreas comuns, sistema de segurança e estacionamento para 311 veículos. A região ao redor é rica em opções de alimentação, serviços, bancos e áreas de lazer, facilitando o dia a dia de colaboradores e visitantes.

## 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 fancoills 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, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.

**FOTOS DO EMPREENDIMENTO**



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **09 de junho de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 (“Fundo”), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data (“Consulta Formal”). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 31,64% (trinta e um inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação ao item (i) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação, caso o FII Proponente seja administrado pela Administradora, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, da 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: (a) 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 (b) 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 e, conseqüentemente, a possibilidade do investimento, pelo Fundo, em cotas do FII Proponente com o objetivo de quitação da Parcela Compensação. Os votos proferidos representam os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 30,56% (trinta inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) de votos favoráveis; 0,10% (dez centésimos por cento) de abstenções; e 0,02% (dois centésimos por cento) de votos contrários à venda. Em relação ao item (ii) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação da alteração do item (xiv) do art. 21 do Regulamento do Fundo, a fim de prever a possibilidade das amortizações extraordinárias a serem realizadas em moeda corrente nacional e/ou cotas de fundos de investimento imobiliário que integrem a carteira do Fundo. Os votos proferidos representam os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 30,68% (trinta inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) de votos favoráveis; 0,0009% (nove décimos de milésimos por cento) de abstenções; e 0,00003% (três centésimos de milésimos por cento) de votos contrários.

Em **23 de maio de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 (“Fundo”), tendo em vista o recebimento da proposta de aquisição objeto do Fato Relevante divulgado em 19 de maio de 2025, convidou os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 9 de junho de 2025 (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre: (i) caso o FII Proponente seja administrado pela Administradora, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, 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: (a) 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 (b) 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 e, conseqüentemente, a possibilidade do investimento, pelo Fundo, em cotas do FII Proponente com o objetivo de quitação da Parcela Compensação. Cumpre esclarecer que, em caso de não aprovação do item (i), a Barzel Properties, gestora do FII Proponente, selecionará outra empresa para prestar a administração fiduciária do FII Proponente, não

impossibilitando, desta maneira, a concretização da operação; e (ii) a alteração do item (xiv) do art. 21 do Regulamento do Fundo, a fim de prever a possibilidade das amortizações extraordinárias a serem realizadas em moeda corrente nacional e/ou cotas de fundos de investimento imobiliário que integrem a carteira do Fundo.

Em **19 de maio de 2025**, 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 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 (LINK), 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. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de praxe para transações desta natureza, especialmente em relação à diligência. 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. Considerando os prédios de melhor qualidade na região, há expectativa de, quando finalizado o investimento, negociar locações ao redor de 50% acima do atual. 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, conseqüentemente, 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/>. 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.

Em **29 de abril de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 (“Fundo”), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data (“Consulta Formal”). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 0,21% (vinte e um centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”). Em relação à Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 0,16% (dezesesseis centésimos por cento) de votos favoráveis; 0,04% (quatro centésimos por cento) de abstenções e 0,03% (três centésimos por cento) de votos desfavoráveis.

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)

[Demonstrações  
Financeiras 2024](#)

[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)