

# Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado “RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário”)

**CNPJ nº 31.894.369/0001-19**

**(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 07.253.654/0001-76)**

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2022



# Índice

|                                                                                                                    | <b>Página</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras                                               | 3             |
| Demonstrações financeiras                                                                                          | 8             |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 | 12            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

**Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado “RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário”)**

(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía propriedade para investimento avaliadas pelo seu valor justo no montante de R\$ 332.316 mil, o equivalente à 97,55% de seu Patrimônio Líquido. Desta forma, entendemos que a avaliação do valor justo e a existência destes ativos, são os principais assuntos de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame da existência dos imóveis por meio da análise das matrículas e verificação do fluxo de recebimentos dos aluguéis; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento, que contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos por meio do método comparativo de mercado e projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato de receita de aluguéis; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor de justo dos ativos foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Ações de companhia fechada

(Conforme Nota Explicativa nº 4 – Participações societárias)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía ações da HOFC Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente denominada RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda.) (“SPE”) avaliadas por meio do método de equivalência patrimonial, tendo suas demonstrações financeiras ajustadas conforme as práticas contábeis aplicáveis ao Fundo, no montante de R\$ 58.468 mil, o equivalente à 17,16% de seu Patrimônio Líquido. Desta forma, entendemos que a existência deste ativo, a realização e os critérios utilizados na mensuração do investimento, são os principais assuntos de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame da existência do investimento por meio do contrato social; **(iii)** recálculo da equivalência patrimonial e percentual de participação; **(iv)** para o ajuste das práticas contábeis, envolvemos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo da propriedade para investimento pertencente a companhia investida, que contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos por meio do método comparativo de mercado e projeções de fluxo de caixa descontado; **(v)** liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; **(vi)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados e das conclusões obtidas pela equipe de auditoria responsável pelos trabalhos da companhia investida no contexto das normas brasileiras de auditoria (NBC TA 600); e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor de justo dos ativos foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Operação de antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía obrigações decorrente de cessão de crédito no montante de R\$ 55.657 mil, o equivalente à 16,34% de seu Patrimônio Líquido. O Fundo cedeu à True Securitizadora S.A. o fluxo futuro de aluguéis oriundos de contratos de locação, que emite títulos de dívida, cujo lastro é o referido fluxo para financiar a operação de aquisição de imóveis. Desta forma, entendemos que a totalidade, a valorização e a realização deste passivo, são considerados assuntos relevantes para fins de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame dos termos de securitização; **(iii)** recálculo do valor contabilizado com base nas premissas firmadas no contrato e termo de securitização; **(iv)** avaliação da efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis e análise das garantias atreladas a operação; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor de justo dos ativos foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Distribuição de Rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 8, Política de distribuição dos resultados, nº 20.1.3, Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas e nº 20.3.3, Risco tributário)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e análise, também, dos controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8, nº 20.1.3 e nº 20.3.3 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Benazzi Arteiro  
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2022, 15 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

| Ativo                                                 | Nota explicativa | 31/12/2022     |               | 15/09/2022     |               | 31/12/2021     |               | Passivo                           | Nota explicativa | 31/12/2022     |               | 15/09/2022     |               | 31/12/2021     |               |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                                       |                  | % PL           |               | % PL           |               | % PL           |               |                                   |                  | % PL           |               | % PL           |               | % PL           |               |
| <b>Circulante</b>                                     |                  | <b>8.735</b>   | <b>2,56</b>   | <b>22.419</b>  | <b>6,56</b>   | <b>30.430</b>  | <b>9,19</b>   | <b>Circulante</b>                 |                  | <b>2.933</b>   | <b>0,86</b>   | <b>3.805</b>   | <b>1,11</b>   | <b>7.249</b>   | <b>2,19</b>   |
| Disponibilidades                                      |                  | 2              | -             | 21             | 0,01          | 3              | -             | Aumento de capital a pagar        | 4                | 2.539          | 0,75          | 3.739          | 1,09          | 2.690          | 0,81          |
| Aplicações financeiras de natureza não imobiliária    |                  | 1.106          | 0,32          | 662            | 0,19          | 14.178         | 4,28          | Antecipação de clientes           |                  | -              | -             | -              | -             | 1.822          | 0,55          |
| Cotas de fundos de Investimento                       | 4                | 1.106          | 0,32          | 662            | 0,19          | 14.178         | 4,28          | Rendimentos a distribuir          |                  | 264            | 0,08          | -              | -             | 1.549          | 0,47          |
|                                                       |                  |                |               |                |               |                |               | Provisões e contas a pagar        |                  | 130            | 0,03          | 66             | 0,02          | 1.188          | 0,36          |
| Aplicações financeiras de natureza imobiliária        |                  | 4.851          | 1,42          | 5.771          | 1,69          | -              | 0             | Taxa de administração             |                  | 80             | 0,02          | 38             | 0,01          | 433            | 0,13          |
| Letras de Crédito Imobiliário                         | 4                | 4.851          | 1,42          | 5.771          | 1,69          | -              | -             | Auditoria e custódia              |                  | 46             | 0,01          | 25             | 0,01          | 69             | 0,02          |
|                                                       |                  |                |               |                |               |                |               | Outras despesas                   |                  | 4              | -             | 3              | -             | 686            | 0,21          |
| Aluguéis a receber                                    | 5                | 2.588          | 0,76          | 766            | 0,22          | 4.158          | 1,26          | <b>Não circulante</b>             |                  | <b>55.915</b>  | <b>16,42</b>  | <b>68.158</b>  | <b>19,95</b>  | <b>59.414</b>  | <b>17,95</b>  |
| Outros valores a receber                              |                  | 188            | 0,06          | 203            | 0,06          | 674            | 0,20          |                                   |                  |                |               |                |               |                |               |
| Valores a receber - securitização de recebíveis       |                  | -              | -             | 14.153         | 4,14          | 10.615         | 3,21          | Dépósitos caução                  |                  | 258            | 0,08          | 235            | 0,07          | 275            | 0,08          |
| Outros créditos                                       |                  | -              | -             | 843            | 0,25          | 802            | 0,24          | Obrigações por cessão de crédito  | 6                | 55.657         | 16,34         | 67.923         | 19,88         | 59.139         | 17,87         |
| <b>Não Circulante</b>                                 |                  | <b>390.784</b> | <b>114,70</b> | <b>391.137</b> | <b>114,50</b> | <b>367.234</b> | <b>110,95</b> |                                   |                  |                |               |                |               |                |               |
| <b>Investimentos</b>                                  |                  | <b>390.784</b> | <b>114,70</b> | <b>391.137</b> | <b>114,50</b> | <b>367.234</b> | <b>110,95</b> | <b>Patrimônio líquido</b>         |                  | <b>340.691</b> | <b>100,00</b> | <b>341.593</b> | <b>100,00</b> | <b>331.001</b> | <b>100,00</b> |
| Participações societárias                             | 4                | 58.468         | 17,16         | 58.549         | 17,14         | 51.804         | 15,65         | Cotas integralizadas              | 8                | 388.993        | 114,18        | 388.993        | 113,88        | 388.993        | 117,52        |
| HOFCE Empreendimentos Imobiliários Ltda. <sup>1</sup> |                  | 58.468         | 17,16         | 58.549         | 17,14         | 51.804         | 15,65         | Cotas a integralizar              |                  | (701)          | (0,21)        | (701)          | (0,21)        | (701)          | (0,21)        |
| Propriedades para investimento                        | 6                | 332.316        | 97,54         | 332.588        | 97,36         | 315.430        | 95,30         | (-) Gastos com colocação de cotas |                  | (10.447)       | (3,06)        | (10.447)       | (3,06)        | (10.447)       | (3,16)        |
| Avaliados pelo valor justo                            |                  | 332.316        | 97,54         | 332.588        | 97,36         | 315.430        | 95,30         | (-) Distribuição de rendimentos   |                  | (51.696)       | (15,17)       | (49.920)       | (14,61)       | (39.716)       | (12,00)       |
|                                                       |                  |                |               |                |               |                |               | Lucros acumulados                 |                  | 14.542         | 4,27          | 13.668         | 4,00          | (7.128)        | (2,15)        |
| <b>Total do ativo</b>                                 |                  | <b>399.519</b> | <b>117,27</b> | <b>413.556</b> | <b>121,06</b> | <b>397.664</b> | <b>120,14</b> | <b>Total do passivo</b>           |                  | <b>399.539</b> | <b>117,27</b> | <b>413.556</b> | <b>121,06</b> | <b>397.664</b> | <b>120,14</b> |

<sup>1</sup> Anteriormente denominada RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda.

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do resultado dos períodos de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência de administração do Fundo), 16 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

| Composição do resultado do período/exercício               | Nota explicativa | 16/09/2022<br>a 31/12/2022 | 01/01/2022<br>a 15/09/2022 | 2021            |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                      |                  |                            |                            |                 |
| Receitas de aluguéis                                       |                  | 6.425                      | 14.384                     | 28.802          |
| Ajuste de avaliação a valor justo                          | 4                | (284)                      | 16.232                     | (44.232)        |
| Despesas financeiras                                       |                  | (2.732)                    | (8.716)                    | (2.332)         |
| Despesa com imóveis                                        |                  | (2.020)                    | (5.638)                    | (4.478)         |
| Resultado com participações societárias                    | 4                | (81)                       | 1.945                      | (13.957)        |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b> |                  | <b>1.308</b>               | <b>18.207</b>              | <b>(36.197)</b> |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                           |                  |                            |                            |                 |
| Receita com cotas de fundos de investimento                |                  | 18                         | 222                        | 614             |
| Rendimentos de letras de crédito imobiliário               |                  | 136                        | 450                        | -               |
| IR sobre resgate de títulos de renda fixa                  |                  | -                          | -                          | (134)           |
|                                                            |                  | <b>154</b>                 | <b>672</b>                 | <b>480</b>      |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                            |                  |                            |                            |                 |
| Taxa de administração                                      | 5                | (333)                      | (1.070)                    | (3.210)         |
| Consultoria e assessoria                                   |                  | (201)                      | (357)                      | (800)           |
| Auditoria e custódia                                       |                  | (23)                       | (26)                       | (102)           |
| Taxa de fiscalização CVM                                   |                  | (7)                        | (23)                       | (48)            |
| Outras receitas e despesas                                 |                  | (44)                       | 3.393                      | 89              |
|                                                            |                  | <b>(608)</b>               | <b>1.917</b>               | <b>(4.071)</b>  |
| <b>Lucro líquido/Prejuízo do período/exercício</b>         |                  | <b>854</b>                 | <b>20.796</b>              | <b>(39.788)</b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário****(Anteriormente denominado RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

**(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)**

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência de administração do Fundo), 16 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

|                                         | Nota explicativa | Cotas integralizadas | Cotas a integralizar | Gastos com colocação de cotas | Lucro líquido acumulado | Distribuição de rendimentos | Total          |
|-----------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> |                  | <b>388.993</b>       | <b>(701)</b>         | <b>(10.447)</b>               | <b>32.660</b>           | <b>(20.674)</b>             | <b>389.831</b> |
| Prejuízo do exercício                   |                  | -                    | -                    | -                             | (39.788)                | -                           | (39.788)       |
| Distribuição de resultado no exercício  | 6                | -                    | -                    | -                             | -                       | (19.042)                    | (19.042)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> |                  | <b>388.993</b>       | <b>(701)</b>         | <b>(10.447)</b>               | <b>(7.128)</b>          | <b>(39.716)</b>             | <b>331.001</b> |
| Lucro líquido do período                |                  | -                    | -                    | -                             | 20.796                  | -                           | 20.796         |
| Distribuição de resultado no período    | 6                | -                    | -                    | -                             | -                       | (10.204)                    | (10.204)       |
| <b>Saldos em 15 de setembro de 2022</b> |                  | <b>388.993</b>       | <b>(701)</b>         | <b>(10.447)</b>               | <b>13.668</b>           | <b>(49.920)</b>             | <b>341.593</b> |
| Lucro líquido do período                |                  | -                    | -                    | -                             | 874                     | -                           | 874            |
| Distribuição de resultado no período    | 6                | -                    | -                    | -                             | -                       | (1.776)                     | (1.776)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> |                  | <b>388.993</b>       | <b>(701)</b>         | <b>(10.447)</b>               | <b>14.542</b>           | <b>(51.696)</b>             | <b>340.691</b> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário**

(Anteriormente denominado RB Capital Office Income Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 31.894.369/0001-19

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos períodos de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência de administração do Fundo), 16 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

|                                                              | Nota<br>explicativa | 16/09/2022<br>a 31/12/2022 | 01/01/2022<br>a 15/09/2022 | 2021            |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>            |                     |                            |                            |                 |
| Recebimento de renda de aluguéis                             |                     | 4.603                      | 15.954                     | 28.311          |
| Pagamento de despesas com imóveis                            |                     | (2.006)                    | (5.628)                    | (3.662)         |
| Devolução de depósitos caução                                |                     | -                          | (40)                       | 275             |
| Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário        |                     | 67                         | -                          | -               |
| IR sobre renda fixa                                          |                     | -                          | -                          | (134)           |
| Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento |                     | 18                         | 222                        | 614             |
| Pagamento de consultoria e assessoria                        |                     | (202)                      | (405)                      | (823)           |
| Pagamento da taxa de administração                           |                     | (300)                      | (1.465)                    | (2.989)         |
| Pagamentos auditoria e custódia                              |                     | -                          | (70)                       | (85)            |
| Pagamento de outros gastos operacionais                      |                     | (19)                       | (792)                      | (286)           |
| Recebimento de outros valores a receber                      |                     | -                          | 477                        | -               |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>             |                     | <b>2.161</b>               | <b>8.253</b>               | <b>21.221</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>        |                     |                            |                            |                 |
| Aquisição de cotas de sociedades de propósito específico     | 4                   | (1.200)                    | (3.751)                    | (4.500)         |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)        |                     | (10)                       | -                          | -               |
| Aquisição de imóveis para renda                              |                     | -                          | (926)                      | -               |
| Venda de letras de crédito imobiliário                       |                     | 989                        | 1.001                      | -               |
| Aquisição de letras de crédito imobiliário                   |                     | -                          | (13.800)                   | -               |
| Amortização de letras de crédito imobiliário                 |                     | -                          | 7.478                      | -               |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>         |                     | <b>(221)</b>               | <b>(9.998)</b>             | <b>(4.500)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>        |                     |                            |                            |                 |
| Rendimentos pagos                                            | 8                   | (1.515)                    | (11.753)                   | (19.556)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>         |                     | <b>(1.515)</b>             | <b>(11.753)</b>            | <b>(19.556)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>     |                     | <b>425</b>                 | <b>(13.498)</b>            | <b>(2.835)</b>  |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício |                     | 683                        | 14.181                     | 17.016          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período/exercício  |                     | 1.108                      | 683                        | 14.181          |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras:

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)*

### **1 Contexto operacional**

O Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), iniciou suas atividades em 12 de julho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários, voltados para o segmento de escritórios (incluindo lajes e prédios corporativos) sendo certo que em tais empreendimentos de escritórios podem existir determinados imóveis destinados para atividades comerciais/varejo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº20.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 16 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, comparativamente ao período de 1º de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 e ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, em função da substituição da Administradora do Fundo, conforme nota explicativa nº 22.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 29 de março de 2023.

### **3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**b. Classificação dos instrumentos financeiros**

**(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

- a. Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

**(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- b. Disponibilidades: saldos de caixa.
- c. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.
- d. Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

**(ii) Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

**(iii) Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**d. Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período/exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**e. Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda, em estágio de construção.

**f. Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- e. (i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- f. (ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- g. (iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**g. Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

**h. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

## 4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### De caráter não imobiliário

#### Cotas de fundos de renda fixa

|                                                                                           | <u>31/12/2022</u> | <u>15/09/2022</u> | <u>31/12/2021</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento | 1.106             | 662               | 14.178            |
|                                                                                           | <b>1.106</b>      | <b>662</b>        | <b>14.178</b>     |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

### De caráter imobiliário

#### Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

O Fundo possui as seguintes Letras de Crédito Imobiliário:

| Título       | Emissor     | Vencimento | Cupom de Juros | Indexador | Valor contábil em 31/12/2022 | Valor contábil em 15/09/2022 | Valor contábil em 31/12/2021 |
|--------------|-------------|------------|----------------|-----------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| LCI          | Banco Inter | 23/04/2025 | 92%            | CDI       | 4.851                        | 5.771                        | -                            |
| <b>Total</b> |             |            |                |           | <b>4.851</b>                 | <b>5.771</b>                 | <b>-</b>                     |

As movimentações de LCI ocorridas ao longo do período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2022 e período de 1º de janeiro a 15 de setembro de 2022 podem ser assim demonstradas:

|                            | <u>16/09/2022<br/>a 31/12/2022</u> | <u>01/01/2022<br/>a 15/09/2022</u> |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Saldo inicial</b>       | <b>5.771</b>                       | <b>-</b>                           |
| Aquisições                 | -                                  | 13.800                             |
| Vendas                     | (989)                              | (1.001)                            |
| Recebimento de juros       | (67)                               | -                                  |
| Recebimento de amortização | -                                  | (7.478)                            |
| Receita de juros           | 136                                | 450                                |
| <b>Saldo final</b>         | <b>4.851</b>                       | <b>5.771</b>                       |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não operou com LCI.

### **Participações societárias**

O Fundo possui participação em sociedades de propósito específico - SPE, conforme abaixo:

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo detém 70.801.000 cotas, as quais representam 100% do capital social da empresa HOFC Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente denominada RBCO Empreendimentos Imobiliários Ltda.) ("SPE") (100% em 15 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021), empresa sem cotação em bolsa de valores.

O valor justo do investimento detido está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers Internacional, emitido em setembro de 2022, suportado pelas seguintes principais estimativas:

|                       | <u>31/12/2022</u>                                                  | <u>31/12/2021</u>                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Métodos adotados      | Comparativo direto de dados de mercado / Fluxo de caixa descontado | Comparativo direto de dados de mercado / Fluxo de caixa descontado |
| Taxa de desconto      | 9,00% ao ano                                                       | 8,50% ao ano                                                       |
| Taxa de capitalização | 8,25% ao ano                                                       | 8,00% ao ano                                                       |
| Período de análise    | 11 anos                                                            | 11 anos                                                            |

A Colliers Internacional é uma empresa de gestão de investimentos e serviços profissionais diversificados com sede no Canadá, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

A SPE tem como objeto social a aquisição para exploração comercial de imóveis, por meio da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, incluindo, mas não se limitando, a nua propriedade do imóvel objeto da matrícula 256.042 do 15º Oficial de Registro de imóveis da Capital do Estado de São Paulo, para posterior alienação, locação, cessão de direitos, *built-to-suit*, *sale and leaseback*, ou arrendamento imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados. Está sediada na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, São Paulo - SP, tendo sido constituída em 1º de julho de 2020, e detém a propriedade de 63,57% do imóvel Edifício Morumbi, localizado na Avenida Morumbi, 8.234, Santo Amaro, São Paulo - SP.

As movimentações ocorridas nas participações societárias nos períodos/exercício estão descritas a seguir:

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>              | <b>61.261</b> |
| Aumento de capital                                  | 4.500         |
| Resultado com avaliação (equivalência patrimonial)  | (13.957)      |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>              | <b>51.804</b> |
| Aumento de capital                                  | 4.800         |
| Resultado com avaliação (equivalência patrimonial)  | (536)         |
| Ajuste a valor justo (ajuste de práticas contábeis) | 2.481         |
| <b>Saldo em 15 de setembro de 2022</b>              | <b>58.549</b> |
| Resultado com avaliação (equivalência patrimonial)  | (81)          |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>              | <b>58.468</b> |

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 2.539 referente a subscrição a integralizar na SPE (R\$ 3.739 em 15 de setembro de 2022 e R\$ 2.690 em 31 de dezembro de 2021).

Em 15 de junho de 2022, foi aprovado o aumento de capital da SPE no valor de R\$ 4.800, dividido em 4.800.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo totalmente subscritas pelo Fundo e com prazo de integralização até 17 de julho de 2025.

## **5 Contas a receber**

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 2.588 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 766 em 15 de setembro de 2022 e R\$ 4.158 em 31 de dezembro de 2021).

No período findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo auferiu o montante de R\$ 6.425 a título de receita de aluguéis (R\$ 14.384 no período de 1º de janeiro a 15 de dezembro de 2022 e R\$ 28.802 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

## 6 Propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Colliers Internacional, emitidos em setembro de 2022 e dezembro de 2021, suportado pelas seguintes principais estimativas:

**31/12/2022**

| <b>Imóvel</b>               | <b>Taxa de desconto<br/>% a.a.</b> | <b>Taxa de capitalização<br/>% a.a.</b> | <b>Período de análise</b> |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Edifício Birmann 20         | 8,75                               | 8,00                                    | 10 anos                   |
| Edifício Corporate Alamedas | 9,00                               | 8,25                                    | 10 anos                   |
| Edifício Morumbi            | 9,00                               | 8,00                                    | 11 anos                   |
| Edifício Rachid Saliba      | 9,00                               | 8,25                                    | 10 anos                   |

**31/12/2021**

| <b>Imóvel</b>               | <b>Taxa de desconto<br/>% a.a.</b> | <b>Taxa de capitalização<br/>% a.a.</b> | <b>Período de análise</b> |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Edifício Birmann 20         | 8,75                               | 7,75                                    | 11 anos                   |
| Edifício Corporate Alamedas | 8,00                               | 7,75                                    | 11 anos                   |
| Edifício Morumbi            | 8,75                               | 8,00                                    | 11 anos                   |
| Edifício Rachid Saliba      | 8,75                               | 8,00                                    | 11 anos                   |

A Colliers Internacional é uma empresa de gestão de investimentos e serviços profissionais diversificados com sede no Canadá, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária, com credenciais do Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período/exercício está descrita a seguir:

|                        | <b>Saldo em<br/>31/12/2021</b> | <b>Movimentação no período</b> |                             | <b>Saldo em<br/>15/09/2022</b> | <b>Movimentação no período</b> |                    | <b>Saldo em<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| <b>Imóvel</b>          | <b>Valor justo</b>             | <b>Benfeitorias</b>            | <b>Ajuste a valor justo</b> | <b>Valor justo</b>             | <b>Benfeitorias</b>            | <b>Valor justo</b> |                                |
| (a) Birmann 20         | 114.800                        | -                              | 10.600                      | 125.400                        | -                              | 125.400            |                                |
| (b) Corporate Alamedas | 40.700                         | 29                             | 71                          | 40.800                         | -                              | 40.800             |                                |
| (c) Morumbi            | 32.130                         | 433                            | 1.125                       | 33.688                         | (272)                          | 33.416             |                                |
| (d) Rachid Saliba      | 127.800                        | 464                            | 4.436                       | 132.700                        | -                              | 132.700            |                                |
| <b>Total</b>           | <b>315.430</b>                 | <b>926</b>                     | <b>16.232</b>               | <b>332.588</b>                 | <b>(272)</b>                   | <b>332.316</b>     |                                |

## **Descrição**

### **(a) Edifício Birmann 20**

O Edifício Birmann 20 está localizado na Avenida das Nações Unidas, 17.891, São Paulo - SP. O edifício foi inaugurado em 2015, e conta com aproximadamente 18 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável). O Fundo possui 100% do empreendimento.

### **(b) Edifício Corporate Alamedas**

O Edifício Alamedas está localizado na Alameda Santos, 1.039, São Paulo - SP. O edifício foi inaugurado em 2017, e conta com aproximadamente 2 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável). O Fundo possui 100% do empreendimento.

### **(c) Edifício Morumbi**

O Edifício Morumbi está localizado na Avenida Morumbi, 8.234, São Paulo - SP. O edifício foi inaugurado em 2002, e conta com aproximadamente 10 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável). O Fundo possui 36,43% do empreendimento.

Conforme Fato Relevante de 26 de junho e 23 de julho de 2021, o Fundo firmou instrumento definitivo para aquisição do imóvel Edifício Morumbi, no valor total de R\$ 105.000. Para concretização desta transação, o Fundo contou com recursos próprios, bem como de recursos provenientes de operação de securitização de créditos imobiliários, de um CRI, de emissão pela True Securitizadora S.A., remunerado pelo IPCA/IBGE + 7,70% a.a., com vencimento em 15 de julho de 2032, no montante de R\$ 38.250.

### **(d) Edifício Rachid Saliba**

O Edifício Rachid Saliba está localizado na Rua Bela Cintra, 986, São Paulo - SP. O edifício foi inaugurado em 1974, e conta com aproximadamente 12 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável). O Fundo possui 100% do empreendimento.

Os empreendimentos encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

## **7 Encargos e taxa de administração**

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Até 15 de setembro de 2022, o Fundo pagava uma taxa de administração correspondente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou tivessem passado a integrar, no período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 ("IFIX"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que viesse a substituí-lo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2022, foi apropriada a importância de R\$ 333 (R\$ 1.070 no período de 1º de janeiro a 15 de setembro de 2022 e R\$ 3.210 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021) a título de taxa de administração.

## 8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Distribuição de rendimentos</b>                                | <b><u>31/12/2022</u></b> | <b><u>15/09/2022</u></b> | <b><u>2021</u></b> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Lucro líquido/prejuízo do período/exercício</b>                | <b>854</b>               | <b>20.796</b>            | <b>(39.788)</b>    |
| Ajuste a valor justo de propriedades para investimento            | 284                      | (16.232)                 | 44.232             |
| Ajuste a valor justo de participações societárias                 | 81                       | (1.945)                  | 13.957             |
| Despesas financeiras a pagar                                      | 1.877                    | 8.709                    | 2.304              |
| Despesas (receitas) não pagas/recebidas                           | (1.516)                  | 1.131                    | (2.001)            |
| <b>(=) Base cálculo</b>                                           | <b>1.580</b>             | <b>12.459</b>            | <b>18.704</b>      |
| Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%                  | 1.501                    | 11.836                   | 17.769             |
| <b>Rendimentos apropriados no período/exercício</b>               | <b>1.776</b>             | <b>10.204</b>            | <b>19.042</b>      |
| <b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>                    |                          |                          |                    |
| Rendimentos referentes a período/exercício anterior               | -                        | 1.549                    | 2.063              |
| Rendimentos referentes ao resultado auferido no período/exercício | 1.252                    | 10.204                   | 17.493             |
| Total pago no período/exercício                                   | 1.512                    | 11.753                   | 19.556             |
| Saldo de rendimentos do período/exercício a distribuir            | 265                      | -                        | 1.549              |

## 9 Patrimônio líquido

### Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido está dividido por 3.779.001 cotas (3.779.001 cotas em 15 de setembro de 2022 e 3.779.001 cotas em 31 de dezembro de 2021), com valor unitário de R\$ 90,14842417 (R\$ 90,04470000 em 15 de setembro de 2022 e R\$ 87,58940000 em 31 de dezembro de 2021), totalizando R\$ 340.671 (R\$ 341.593 em 15 de setembro de 2022 e R\$ 331.001 em 31 de dezembro de 2021).

## 10 Condições para emissões e amortizações

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, pode realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472, no montante de até R\$ 10.000.000, incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela gestora, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda também (c) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas pode deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo,

sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Nos períodos de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2022 e de 1º de janeiro a 15 de setembro de 2022, e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não emitiu novas cotas.

Não há previsão no regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de cotistas.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante os períodos e exercício.

## **11 Divulgação de informações**

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

## **12 Negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código HOF11 (até 15 de setembro de 2022 sob o código RBCO11). O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

| <b>Data</b> | <b>Cotação</b> | <b>Data</b> | <b>Cotação</b> |
|-------------|----------------|-------------|----------------|
| 31/01/2022  | 53,72          | 29/01/2021  | 84,49          |
| 25/02/2022  | 49,50          | 26/02/2021  | 76,12          |
| 31/03/2022  | 48,74          | 31/03/2021  | 68,34          |
| 29/04/2022  | 41,98          | 30/04/2021  | 60,46          |
| 31/05/2022  | 37,10          | 29/05/2021  | 58,29          |
| 30/06/2022  | 39,59          | 30/06/2021  | 56,89          |
| 29/07/2022  | 39,31          | 30/07/2021  | 57,99          |
| 31/08/2022  | 44,32          | 31/08/2021  | 51,77          |
| 30/09/2022  | 44,30          | 30/09/2021  | 54,47          |
| 31/10/2022  | 44,00          | 29/10/2021  | 50,18          |
| 30/11/2022  | 34,30          | 30/11/2021  | 52,14          |
| 30/12/2022  | 28,14          | 30/12/2021  | 55,89          |

## **13 Rentabilidade**

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2022 foi de 0,25% (6,28% no período de 1º de janeiro a 15 de setembro de 2022 e -10,21% no exercício findo em 31 de dezembro de 2021) apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2022 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício) foi de 0,52%.

## **14 Encargos debitados ao Fundo**

|                                  | <b>16/09/2022 a<br/>31/12/2022</b> |             | <b>01/01/2022 a<br/>15/12/2022</b> |             | <b>31/12/2021</b> |             |
|----------------------------------|------------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|
|                                  | <b>Valores</b>                     | <b>%</b>    | <b>Valores</b>                     | <b>%</b>    | <b>Valores</b>    | <b>%</b>    |
| Taxa de administração            | 333                                | 0,10        | 1.070                              | 0,32        | 3.210             | 0,84        |
| Auditoria e custódia             | 23                                 | 0,01        | 26                                 | 0,01        | 102               | 0,03        |
| CVM                              | 7                                  | -           | 23                                 | 0,01        | 48                | 0,01        |
| Serviços técnicos especializados | 201                                | 0,06        | 357                                | 0,11        | 800               | 0,21        |
| Demais despesas                  | 44                                 | 0,01        | 146                                | 0,04        | -                 | -           |
| <b>Total de despesas</b>         | <b>608</b>                         | <b>0,18</b> | <b>1.622</b>                       | <b>0,49</b> | <b>4.160</b>      | <b>1,09</b> |

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal, no valor de R\$ 339.920 (R\$ 331.315 no período de 1º de janeiro a 15 de setembro de 2022 e R\$ 382.457 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

## **15 Tributação**

### **Da carteira do Fundo**

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

### **Dos cotistas do Fundo**

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

## **16 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## **17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pela Administradora.

## **18 Partes relacionadas**

Durante o período de 16 de setembro a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota 7.

## **19 Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- h. Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- i. Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- j. Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

|                                 | 31/12/2022 |              |                |                            |
|---------------------------------|------------|--------------|----------------|----------------------------|
|                                 | Nível 1    | Nível 2      | Nível 3        | Consolidado<br>Saldo total |
| <b>Ativos</b>                   |            |              |                |                            |
| Cotas de Fundos de Investimento | -          | 1.106        | -              | 1.106                      |
| Propriedade para Investimento   | -          | -            | 332.316        | 332.316                    |
| Participações Societárias       | -          | -            | 58.468         | 58.468                     |
| Letras de Crédito Imobiliário   | -          | 4.851        | -              | 4.851                      |
| <b>Total do ativo</b>           | -          | <b>5.957</b> | <b>390.784</b> | <b>396.741</b>             |

*Demonstrações financeiras dos períodos de 01 de janeiro de 2022 a 15 de setembro de 2022 (data da transferência de administração do Fundo), 16 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021*

| 15/09/2022                      |          |              |                |                            |
|---------------------------------|----------|--------------|----------------|----------------------------|
| Ativos                          | Nível 1  | Nível 2      | Nível 3        | Consolidado<br>Saldo total |
| Cotas de Fundos de Investimento | -        | 662          | -              | 662                        |
| Propriedade para Investimento   | -        | -            | 332.588        | 332.588                    |
| Participações Societárias       | -        | -            | 58.549         | 58.549                     |
| Letras de Crédito Imobiliário   | -        | 5.771        | -              | 5.771                      |
| <b>Total do ativo</b>           | <b>-</b> | <b>6.433</b> | <b>391.137</b> | <b>397.570</b>             |

  

| 31/12/2021                      |          |               |                |                            |
|---------------------------------|----------|---------------|----------------|----------------------------|
| Ativos                          | Nível 1  | Nível 2       | Nível 3        | Consolidado<br>Saldo total |
| Cotas de Fundos de Investimento | -        | 14.178        | -              | 14.178                     |
| Propriedade para Investimento   | -        | -             | 315.430        | 315.430                    |
| Participações Societárias       | -        | -             | 51.804         | 51.804                     |
| <b>Total do ativo</b>           | <b>-</b> | <b>14.178</b> | <b>367.234</b> | <b>381.412</b>             |

No período de 15 de setembro a 31 de dezembro de 2022, no período de 1º de janeiro a 15 de setembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

## 20 Riscos associados ao Fundo

### 20.1 Riscos de mercado

#### 20.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados podem ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podem prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

### **20.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

### **20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **20.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **20.1.5 Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo pode vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

## **20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **20.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### **20.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

### **20.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### **20.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

#### **20.2.5 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

### **20.3 Riscos relativos ao Fundo**

#### **20.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **20.3.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

### **20.3.3 Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

## **20.4 Gerenciamento de riscos**

### **a) Risco de Crédito**

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

**b) Risco de Liquidez**

A Administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

**c) Risco de Mercado**

A Administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a Administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

**d) Risco Operacional**

A Administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da Administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

**21 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**22 Alterações estatutárias**

Em 26 de agosto de 2022, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a transferência de administração do Fundo da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., a contratação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como gestora da carteira do Fundo e a alteração do regulamento do Fundo nos itens referentes a remuneração, qualificação da administradora e gestora e outros ajustes redacionais, com vigência a partir de 16 de setembro de 2022.

\* \* \*

Tais Santana Euclides Rocha  
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecília Carrazedo de Andrade  
Diretora Responsável