

Hedge Office Income FII

HOFC11



ABRIL DE 2025

Relatório Gerencial



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





OBJETIVO DO FUNDO

O **HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a escritórios, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a eles relacionados.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 65,44

COTA DE MERCADO

R\$ 26,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 98,25 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

5.546

QUANTIDADE DE COTAS

3.779.001

ABL PRÓPRIA

42,70 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Agosto de 2019

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,83% ao ano sobre valor de mercado

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HOFC11

TIPO ANBIMA

Tijolo Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

LIBERATION DAY!!!!!!

Após um mês de março com o anúncio de algumas tarifas que os Estados Unidos da América (EUA) passarão a adotar na importação de bens e serviços de suas principais contrapartes, como Canada e México (10% a 20% sobre todos os bens que não façam parte do acordo comercial com os EUA), China (tarifa de 20% sobre todos os bens originários desse país) entre outros, e, ainda, sobre produtos considerados estratégicos como aço, alumínio (25%) e automóveis, chegamos finalmente ao dia 2 de abril de 2025, o Dia da Libertação, quando, com o circo armado nos jardins da Casa Branca, o presidente Donald Trump, com uma lousa na mão, anunciou as ditas Tarifas Recíprocas e surpreendeu o mundo inteiro ao impor tarifas maiores do que se esperava a quase 70 parceiros comerciais dos EUA. O Brasil fez parte do grupo de países que teve uma menor alíquota, enquanto a China teve inicialmente uma tarifa de 34% e a União Europeia foi contemplada com tarifas de 20%. A partir desse momento tivemos um importante aumento da volatilidade dos mercados em função da escalada das decisões e principalmente da reação que a China teve ao aumentar na mesma magnitude as tarifas de importação sobre produtos americanos. O fato é que o governo Trump espera arrecadar entre U\$ 600 bilhões e U\$ 1 trilhão com as tarifas, sendo o objetivo dessa política meramente arrecadatório, não visando a um uso como regulador do fluxo comercial, o que pode vir a gerar distorções no futuro.

Com o temor de recessão que o tarifaço do governo Trump pudesse trazer, os mercados desabaram na sequência da divulgação da nova política tarifária do governo americano. O índice S&P500, em Wall Street, recuou 4,84% no dia 03/04 após o anúncio, na maior queda desde março de 2020. Também tiveram quedas expressivas os outros índices do mercado americano como o Dow Jones, 3,98% e o Nasdaq, 5,97%, assim como as principais bolsas do mundo. Nos dias seguintes novas baixas no mercado acionário foram verificadas. No total, a queda do S&P500 chegou a quase 15% em poucos dias. Estima-se que, com esse pacote, a tarifa média sobre as importações americanas pode subir para 22% em comparação com 2,50% em 2024, atingindo o nível mais alto desde 1910!

Sem dúvida o choque provocado pelo anúncio do tarifaço de Trump é um chamado para que as negociações bilaterais com os diversos parceiros se iniciem em uma posição mais vantajosa para os negociadores americanos, mas não se sabe onde isso vai terminar. Com certeza haverá uma distensão entre as partes, especialmente na relação EUA/China que, no calor da hora, chegaram ao anúncio de tarifas de importação de até 154% dos EUA para importações da China e um número parecido na mão inversa de importações de produtos americanos pela China. Mas a reação imediata dos mercados indica que teremos pela frente um encarecimento de diversos produtos pela aplicação das tarifas de importação e com isso um aumento da inflação e uma provável recessão, porque a insegurança causada pela falta de definição sobre o patamar de tarifas que vai ser imposta às mais diversas cadeias produtivas vai paralisar os mercados e principalmente adiar investimentos e tomadas de decisão por parte dos líderes empresariais. A confiança para novos investimentos estará reduzida e as consequências dessa insegurança serão sentidas em todas as principais economias do mundo.

Outra realidade que já podemos perceber é a desvalorização do dólar em relação às principais moedas, como chegamos a ver em relação ao franco suíço, euro e libra esterlina. Essa falta de confiança no dólar também atingiu os títulos do tesouro americano, que, nos dias que se seguiram ao anúncio das tarifas, tiveram dificuldades de colocação e chegaram a perder valor em relação ao que vinham negociando em março. Esse aumento de prêmio para carregar a dívida do tesouro americano demonstra que parte dos investidores mundiais e mesmo os bancos centrais de alguns países podem estar diminuindo a sua posição na moeda e nos títulos do tesouro como reserva de valor. Essa situação somada às críticas que diversos apoiadores de Trump começaram a fazer na esteira do derretimento das bolsas e da desvalorização do dólar, levaram o governo Trump a anunciar, em 09/04, a suspensão das tarifas recíprocas, exceto para as importações da China, por 90 dias com aplicação de tarifa única de 10% para todos os parceiros comerciais. Não resta dúvida que esse recuo se deu muito pelo medo que a alta do prêmio de risco dos títulos do tesouro americano evoluísse para níveis superiores aos impressionantes 5,02% alcançados no dia 09/04 para os vencimentos de 30 anos e 4,52% no vencimento de 10 anos. Enfim, as tarifas recíprocas estão suspensas, as negociações bilaterais já começaram com alguns anúncios de acordo, como com a Inglaterra, que se seguirá a negociações com China, Japão, Índia e todos os principais parceiros comerciais dos EUA. Os mercados iniciaram uma recuperação e uma diminuição da volatilidade e provavelmente até julho teremos uma definição clara do cenário que persistirá para o fim de 2025. Mesmo a pressão que o presidente Trump estava fazendo em cima de Jerome Powell, presidente do FED, o Banco Central americano, para baixar os juros já diminuiu.



Por aqui os mercados seguiram a volatilidade do mercado americano embora com menos intensidade. O IBOVESPA teve uma oscilação ao redor de 6,33% em cinco pregões, saindo de 131.190 pontos no fechamento de 02/04 e chegando a 122.887, como ponto mínimo, em 09/04. Já o dólar, no auge do stress, alcançou R\$ 6,0959 e havia batido R\$ 5,5922 em 03/04, incríveis 9% de variação. Por fim, o IFIX teve um comportamento mais estável, chegando a cair 2,50% entre 02/04 e 09/04, mas também se recuperou. No fim, apesar da volatilidade e do stress, todos os mercados se recuperaram bem e terminaram o mês de abril no campo positivo. O IBOVESPA terminou o mês com uma alta de 3,69%, o dólar fechou com queda de 0,5382% a R\$ 5,6740 e o IFIX encerrou abril a 3.412,71, alta de 3%. Cabe notar que as taxas dos DI fecharam em todos os vértices e os títulos pós fixados, as NTN-B, também tiveram queda fechando ao redor de 50 bps nos vencimentos mais curtos.

Um último destaque vai para a reunião do Comitê de Política Monetária de 07/05, que entregou mais uma alta de juros, dessa vez de 50 bps, subindo a SELIC para 14,75% ao ano. O Comitê do BACEN entregou o que havia prometido na última reunião, ou seja, uma alta de juros em uma magnitude menor do que o ritmo anterior e passou a impressão em seu comunicado que o ciclo de aperto monetário se encerra nesses níveis, o que nos leva a precificar cortes para as duas últimas reuniões de 2025.

Continuamos confiantes que tanto o IFIX quanto as ações vão entregar resultados ainda melhores até o final de 2025. Isso se deve principalmente a uma expectativa de queda de juros a nível mundial que provavelmente terá efeitos por aqui também.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES

A tabela abaixo apresenta a disponibilidade de caixa do Fundo e sua evolução nos últimos três meses. Por disponibilidade, entende-se os recursos mantidos em caixa, as aplicações em fundos de renda fixa e o investimento em LCI. A variação da disponibilidade de caixa é impactada por:

i) Aporte SPE HOF: ativo de propriedade do Fundo que possui a nua propriedade do Ed. Morumbi; o fluxo de pagamento das prestações mensais do CRI Série 287 (Taxa CDI+), com vencimento da última pmt da série em 31/07/2023, era de responsabilidade desta empresa e, portanto, o Fundo realizou aportes mensais para fazer frente a este fluxo e continuará aportando para pagamento de demais despesas da empresa. Atualmente, os aportes na empresa são realizados para fazer frente ao pagamento de despesas operacionais.

ii) Benfeitorias: investimentos que agregam valor aos empreendimentos; nos últimos meses foram realizados investimentos no sistema de alarme perimetral e retrofit do ar-condicionado do Ed. Morumbi, no Ed. Alamedas foram realizadas melhorias na impermeabilização e no Ed. Rachid Saliba houve reparos nas áreas internas decorrentes de vazamentos.

iii) Resultado Operacional: resultado auferido pelo Fundo a regime de caixa, considerando-se as receitas e despesas operacionais, conforme detalhamento apresentado acima.

iv) Pagamento de Rendimento: refere-se ao rendimento divulgado no mês imediatamente anterior, cujo pagamento se dá no décimo dia útil.

Disponibilidade de Caixa	fevereiro-25	março-25	abril-25
Disponibilidade Inicial	530.062	709.573	15.135.461
Amortização CRI	(270.914)	(272.571)	(274.285)
Aporte SPE	-	(15.000)	-
Benfeitorias	-	-	(28.543)
Fundo de Reserva CRI*	-	-	-
Venda de Imóveis	-	17.413.972	-
Resultado Operacional**	450.424	(2.700.514)	(958.605)
Pagamento de Rendimento	-	-	-
Disponibilidade Final	709.573	15.135.461	13.874.028

Fonte: Hedge.

*Fundo de Reserva do CRI: caixa equivalente ao valor médio de duas parcelas mensais de juros e amortização do CRI para o período remanescente. O valor está aplicado em investimentos de CDB na conta do CRI na Securitizadora. Caso o caixa do Fundo de Reserva não seja utilizado, ao final do término da dívida, será devolvido ao HOF.

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

Conforme Fato Relevante publicado em 12 de agosto de 2024, o Fundo concluiu a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel ("CCV") cujo objeto é a venda da totalidade do Edifício Corporate Alamedas pelo valor de R\$ 31.886.000,00, sendo que foi recebido como sinal e princípio de pagamento o valor de R\$ 2.486.000,00. O saldo deverá ser pago em quatro parcelas semestrais de R\$ 7.350.000,00 corrigidas pela variação acumulada e positiva do IPCA/IBGE a partir da data da assinatura do CCV até a data dos respectivos pagamentos, sendo a primeira delas devida quando da conclusão das obras de engenharia necessárias para adequação do Imóvel, de acordo com os itens identificados pela auditoria realizada no âmbito da negociação. A expectativa é de conclusão deste processo em até seis meses contados do CCV, com possibilidade de prorrogação por dois períodos de sessenta dias cada.

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

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

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

Ainda sobre o Ed. Saliba, a locatária Resource Tecnologia TI (Qintess), que ocupa os conjuntos nº 51 a 54, 131 a 134 e 141 a 144, maior ocupante do edifício com 2.471,64 m², correspondente a cerca de 20% da área locável do Edifício e 5,8% da área locável total do Fundo, encerrou o mês de janeiro de 2025 inadimplente com o pagamento dos aluguéis de setembro a dezembro de 2024, o reembolso de condomínio dos meses de novembro de 2024 a janeiro de 2025, e do saldo residual da confissão de dívida firmada no Quarto Aditamento contratual de aproximadamente R\$ 1.4 milhões. Ainda no mês de janeiro, a locatária firmou o Sexto Aditamento contratual cujo objeto é um novo acordo de confissão de dívida, para pagamento de todos os valores inadimplentes com o Fundo de aproximadamente R\$ 2,84 milhões. O pagamento será efetuado em 18 parcelas mensais, corrigidas diariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês desde 01/02/2025 até o seu efetivo pagamento, sendo o vencimento da primeira parcela em 10 de fevereiro de 2025. No fechamento do mês de abril, a locatária estava inadimplente com as obrigações da confissão de dívida e com os pagamentos do aluguel de janeiro, fevereiro e março de 2025. Devido a recorrência de novas negociações de dívida por falta de pagamento das obrigações do contrato de locação, e o não cumprimento dos acordos financeiros, o Fundo iniciou uma ação de execução e despejo.

O Ed. Birmann 20 é o ativo mais desafiador da carteira. Sua baixa ocupação é reflexo das condições de mercado da região onde está localizado, com pouca demanda e com aluguéis sendo praticados em patamares bastante reduzidos. Atualmente o empreendimento segue sendo comercializado por consultoria especializada. O edifício segue com uma demanda ativa.

[Rachid Saliba](#) [Morumbi 8.200](#) [Birmann 20](#)

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo atua de forma muito próxima aos empreendimentos da carteira com o intuito de otimizar as manutenções e investimentos conforme as prioridades dos locatários e estratégia de comercialização de cada edifício. Nesse sentido, há uma participação ativa no planejamento anual de cada condomínio, incluindo o estudo da previsão orçamentária e a revisão de prioridades para os planos de investimento no curto, médio e longo prazo.

As demandas técnicas significativas estão mapeadas e são endereçadas conforme as prioridades de segurança e operacionalidade dos imóveis, buscando a alocação mais racional possível dos recursos. Além disso, o Fundo, em conjunto com as administradoras dos condomínios, tem buscado ofertar mais serviços e comodidades nas áreas comuns dos edifícios, seja de forma fixa ou eventos esporádicos. Tais operações ainda contribuem com a manutenção de suas áreas e costumam fornecer alguma parcela de receita ao proprietário.

Após a mudança de gestão do Fundo no final de 2022, foram aplicados os melhores esforços para realizar um rápido diagnóstico e viabilizar um plano de investimentos prioritários e inadiáveis em 2023. Concluída essa etapa de maior urgência e considerando o contexto do Fundo, os ativos entraram a partir de 2024 em uma fase focada em manutenções preventivas e melhorias operacionais contidas na rotina normal dos condomínios.

A seguir será abordada a situação de cada imóvel e suas perspectivas.

O **Edifício Rachid Saliba** foi construído em 1974 e, devido à realização das devidas manutenções, apresenta boas condições de uso e operação, apesar de alguns de seus sistemas já se encontrarem no final de sua vida útil.

O sistema de ar-condicionado, por exemplo, requer atenção por ser muito antigo. Porém, no curto prazo não está prevista a troca do sistema pois o desempenho atual é satisfatório.

Outro exemplo de demanda por retrofit são os caixilhos da fachada, cuja configuração de operacionalidade não condiz com escritórios corporativos modernos, desde a possibilidade de abertura das folhas, até a veneziana existente entre os vidros duplos. Além disso, as peças de reposição para manutenções já estão em falta no mercado e há ocorrências pontuais de infiltração.

A fachada ainda apresenta problemas de fissuras no revestimento e outros pontos de infiltração, mapeados em laudo específico apresentado pelo condomínio. Segundo o laudo técnico, tais questões não são críticas e poderão ser tratadas pela manutenção do próprio condomínio no médio prazo.

Por fim, há uma preocupação com a impermeabilização da cobertura, onde há uma grande área técnica. A estrutura nessa área já apresenta sinais de corrosão que demandam tratamento a médio prazo.

O **Edifício Morumbi** possui cerca de vinte anos. Originalmente era ocupado por uma única empresa, mas foi adaptado posteriormente para uma ocupação multiusuário. Conta com quatro pavimentos tipo, áreas privativas no térreo e uma cobertura com amplo espaço descoberto com potencial de utilização.

Com relação às demandas de infraestrutura, foi necessário viabilizar dois investimentos importantes relacionadas ao ar-condicionado em 2023. Foi realizado com sucesso o retrofit de um dos chillers existentes, sendo o segundo chiller mantido como reserva. Em paralelo, considerando o atendimento específico à operação do novo locatário, que ingressou no quarto trimestre de 2023, foi adquirido um sistema de ar-condicionado VRV novo, apenas para a área de seu conjunto. Tal sistema atua de forma independente dos chillers originais, dividindo a demanda térmica do edifício e eliminando a necessidade imediata de reforma ou troca do segundo chiller. As áreas atendidas pelos chillers permanecem em observação. A avaliação atual é que o edifício apresenta condições satisfatórias de desempenho de ar-condicionado. Caso aumente o número de colaboradores nas áreas ocupadas, ou o último conjunto vago seja comercializado, possivelmente será necessário investir no retrofit do segundo chiller também.

Ainda no quesito infraestrutura, o edifício e seu entorno historicamente apresentam problemas com quedas de energia. O sistema elétrico, incluindo geradores, passaram por avaliação de especialistas para definição da solução. Foi identificado que as controladoras dos geradores deveriam passar por retrofit e que alguns disjuntores significativos dos quadros de energia na entrada do edifício deveriam ser trocados. Como os custos são relevantes, decidiu-se realizar os reparos em etapas. Em 2023 foram feitos investimentos nos geradores e em 2024 foi realizada a troca de dois, entre cinco disjuntores. O tema continua sendo tratado com prioridade pelo Fundo, com provável necessidade de novos investimentos no médio prazo.

Outra questão importante é a impermeabilização da cobertura e do térreo. O Fundo, em conjunto com a administração do condomínio, realizou a correção pontual dos trechos de maior impacto para os usuários e obteve melhora significativa nas ocorrências, mas mantém o tema em observação. O tratamento completo deverá ser feito apenas a longo prazo.

Com relação à operação, são feitas ações esporádicas de hospitalidade nas áreas comuns do imóvel, conforme calendário de eventos organizado pela administração do condomínio.

Ainda em 2023, o Fundo concluiu as negociações para a entrada de um operador de estacionamento que realizou às suas expensas benfeitorias relevantes solicitadas pelos locatários, como a implantação de vagas elétricas, bicicletário e CFTV. O estacionamento opera um grande volume de veículos com bastante profissionalismo e isso se reflete em uma avaliação positiva pelos usuários até os dias atuais.

No segundo trimestre de 2024, foi firmado contrato com uma empresa de gestão de telecomunicações, que administra as áreas comuns do imóvel com exploração por prestadores de serviço. No mesmo trimestre, tal gestora firmou um novo contrato de cessão de espaço que passou a gerar receita ao Fundo.

As receitas provenientes das cessões de área comum permitem que sejam feitas algumas manutenções corretivas ou pequenos investimentos sem impacto ao caixa do Fundo. A primeira benfeitoria feita com essas receitas foi a instalação de controle de acesso para os usuários do estacionamento no subsolo. Hoje se estudam melhorias no hall principal do edifício.

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

Quando o Fundo assumiu a gestão do imóvel, os problemas mais urgentes estavam relacionados a infiltrações, tanto pela cobertura e varandas descobertas, quanto pelos caixilhos da fachada. Entre 2023 e 2024 foram



corrigidos os problemas da fachada em uma ação coordenada com o condomínio. Com relação à cobertura e varandas, o Fundo estudou diferentes tecnologias para buscar a viabilidade de reparo dessas áreas e até o momento realizou o investimento para tratamento das áreas prioritárias, correspondentes a duas varandas grandes que já afetavam usuários. Os demais locais permanecem em observação para revisão futura da impermeabilização.

Com relação à operação, em 2023 o Fundo negociou a implantação de benfeitorias pelo operador de estacionamento, como melhorias no sistema de CFTV, sinalização viária horizontal e vertical e modernização dos equipamentos de controle de acesso. Ainda em 2023, foi inaugurada também uma nova operação de salão de beleza, com diversos serviços de interesse do público local. O espaço fica localizado ao lado da academia do condomínio, que é bastante apreciada pelos ocupantes do edifício.

As receitas provenientes das negociações para cessão de espaço na área comum permitem que sejam feitas algumas manutenções corretivas ou investimentos sem impacto ao caixa do Fundo.

O **Edifício Corporate Alamedas** é resultado de um retrofit completo para adaptação de uma edificação residencial para o uso corporativo. A obra modernizou a fachada, refez as instalações internas, criou um subsolo extra e adaptou totalmente as áreas internas dos pavimentos em um conceito “open space”.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

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

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. As tabelas abaixo demonstram o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

Para uma melhor análise é importante olhar um prazo maior do que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

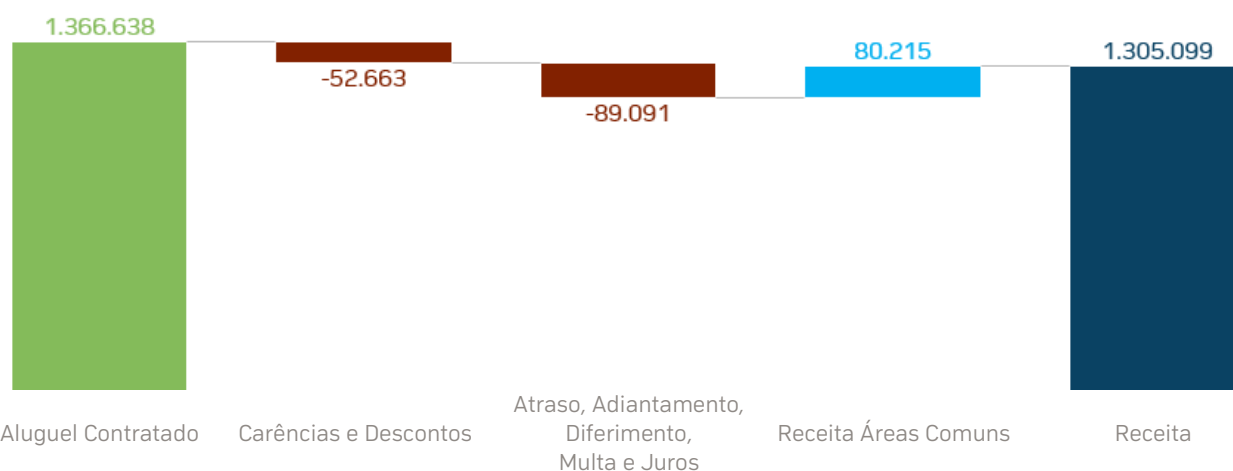
Resultado	abril-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.305.099	0,35	5.024.016	0,33
Receitas de Locação	1.224.884	0,32	4.669.570	0,31
Receitas de Áreas Comuns	80.215	0,02	354.446	0,02
Outras Receitas	115.879	0,03	164.364	0,01
Rendimento LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	115.879	0,03	164.364	0,01
Total de Receitas	1.420.978	0,38	5.188.380	0,34
Total de Despesas	(2.379.583)	(0,63)	(5.666.630)	(0,37)
Despesas Operacionais	(111.100)	(0,03)	(472.015)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(1.727.685)	(0,46)	(3.614.527)	(0,24)
Despesas Financeiras	(540.797)	(0,14)	(1.580.089)	(0,10)
Resultado Operacional	(958.605)	(0,25)	(478.250)	(0,03)
Lucro Operações	-	-	(2.203.125)	(0,15)
Imóveis	-	-	(2.203.125)	(0,15)
Resultado Total	(958.605)	(0,25)	(2.681.375)	(0,18)
Rendimento HOFc	-	-	-	-

Fonte: Hedge.

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

Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (ABRIL/2025)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa e juros. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns dos condomínios dos imóveis do Fundo.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)

■ Receitas de Locação
 ■ Outras Receitas
 ■ Despesas Operacionais
 ■ Despesas Imobiliárias
 ■ Despesas Financeiras
 ■ Lucro Operações



	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	Média
Resultado Total	-0,03	0,02	0,12	0,06	0,03	0,11	-0,09	-0,32	0,14	0,12	-0,71	-0,25	-0,07
Rendimento	0,00	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
Resultado Acumulado	0,35	0,16	0,28	0,35	0,37	0,48	0,39	0,07	0,21	0,33	-0,38	-0,64	-

Fonte: Hedge.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

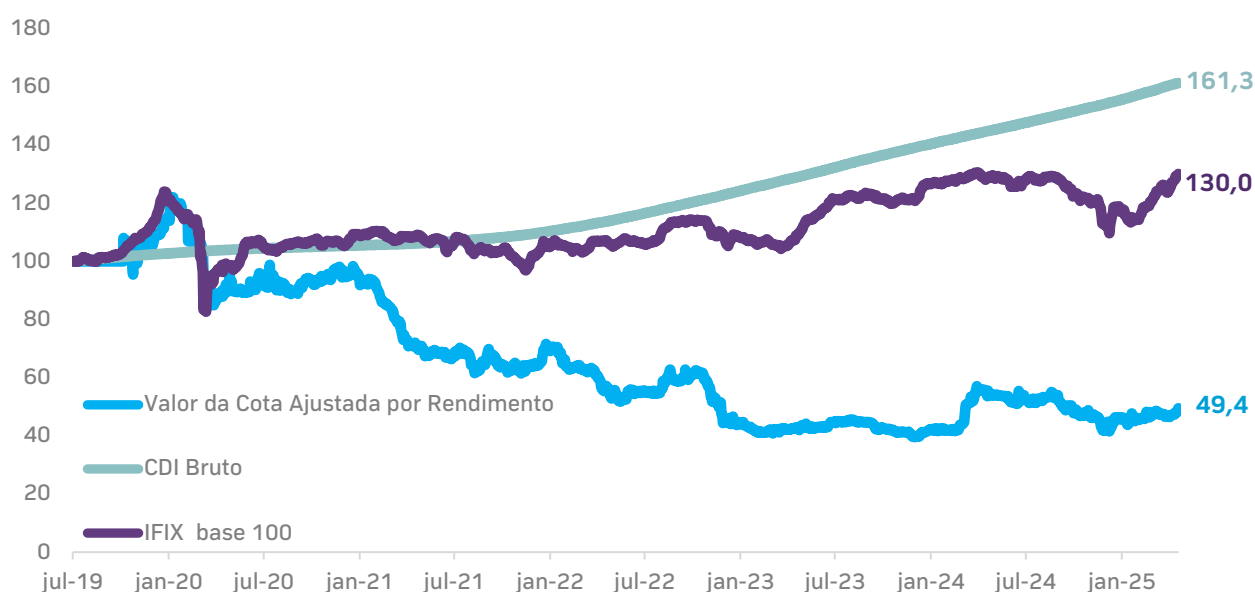
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge OFC FII	abril-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	24,51	24,97	32,50	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,65%	23,37%
Ganho de Capital Líq.	4,86%	3,30%	-20,00%	-74,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	4,86%	3,30%	-19,45%	-62,04%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	81,91%	10,63%	-19,51%	-15,44%
% CDI Líquido	542%	96%	-	-
Retorno Total Bruto	6,1%	4,1%	-19,4%	-50,6%
IFIX	3,0%	9,5%	0,9%	25,7%
% do IFIX	202%	43%	-	-

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 12 de julho de 2019, data da primeira integralização de cotas



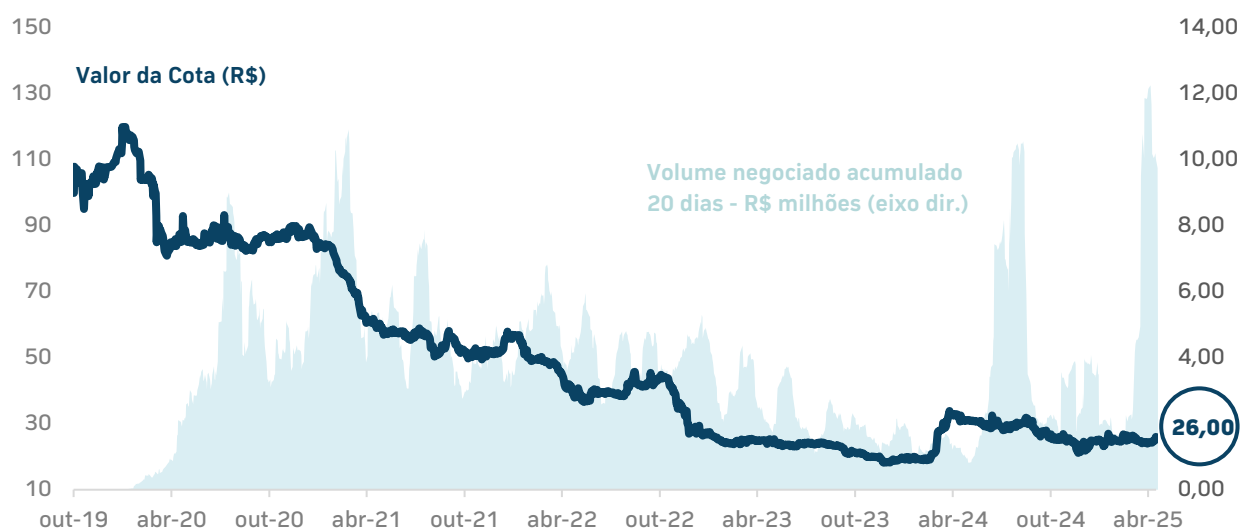
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 26,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 98,25 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 65,44. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	abril-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,97	19,90	49,72
Giro (em % do total de cotas)	1,06%	21,10%	50,41%

* Considera os pregões a partir de 17 de outubro de 2019, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Economática.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

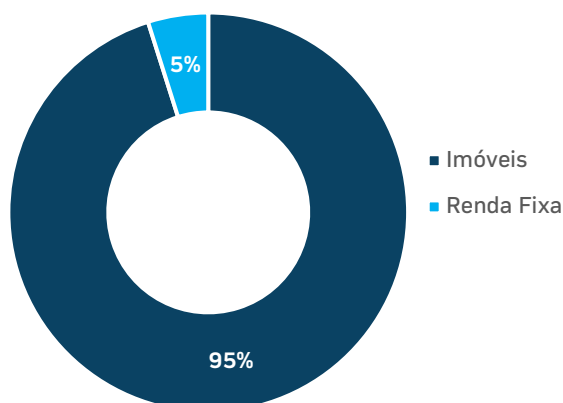
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 95,1% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 40,2 mil m² de área locável distribuídos em três empreendimentos: Rachid Saliba, Birmann 20 e Morumbi.

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

CARTEIRA DE ATIVOS

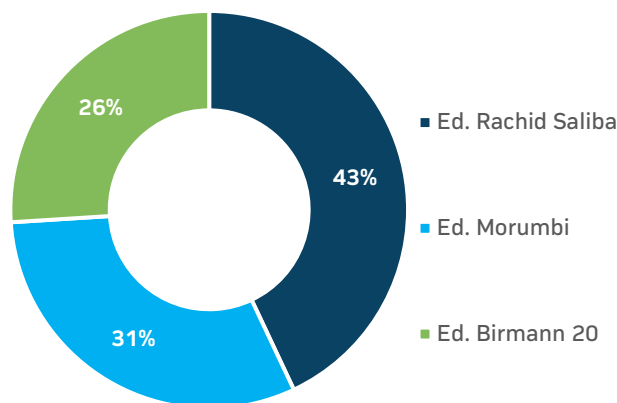
(% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

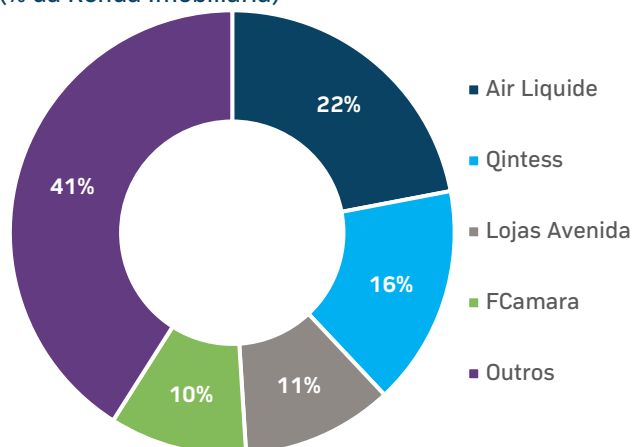
Imóveis	Região	Área Locável	Ocupação	Ocupação	Custo e Benfeitorias	Patrimonial	Locatários	Prazo Méd. Remanescente	Receita Imob. Contratada
Edifício	São Paulo	(m2)	(m2)	(%)	(R\$ MM)	(R\$ MM)		(Meses) *	(%)
Birmann 20	Santo Amaro	18.076	5.363	30%	129	75	3	36	17%
Morumbi	Chucri Zaidan	9.782	8.647	88%	114	91	4	66	46%
Rachid Saliba	Paulista	12.358	6.179	50%	134	128	6	52	38%
Total	-	40.216	20.189	50%	377	294	13	56	100%

Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

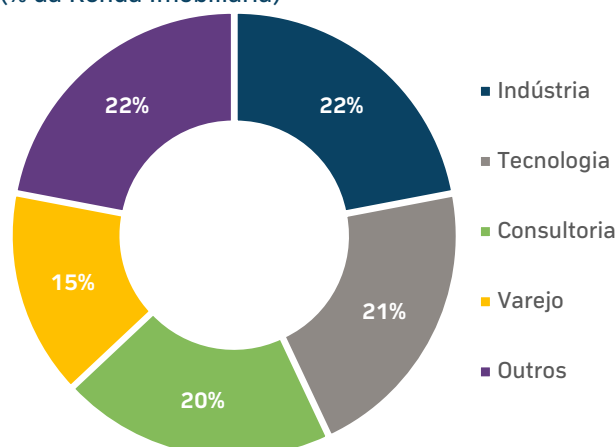
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

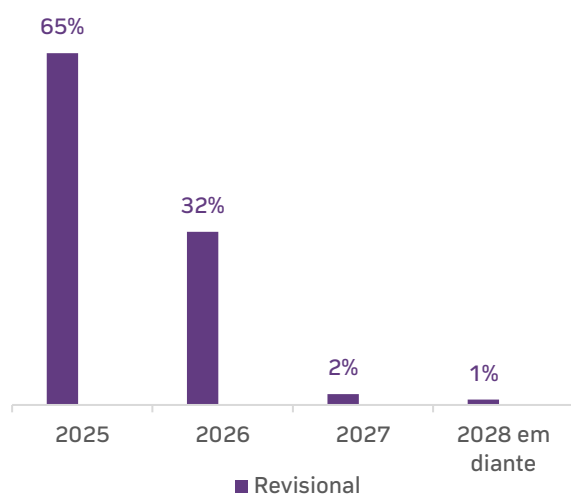


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

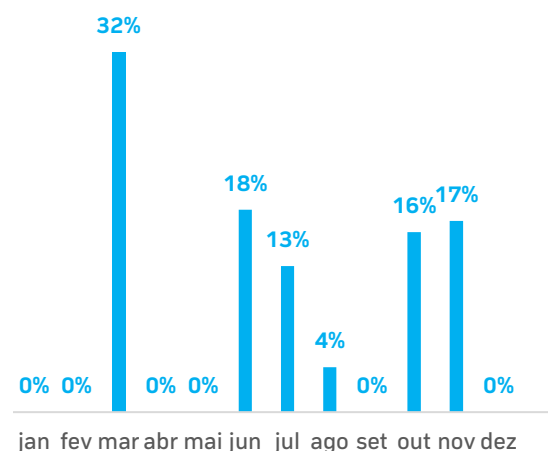
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

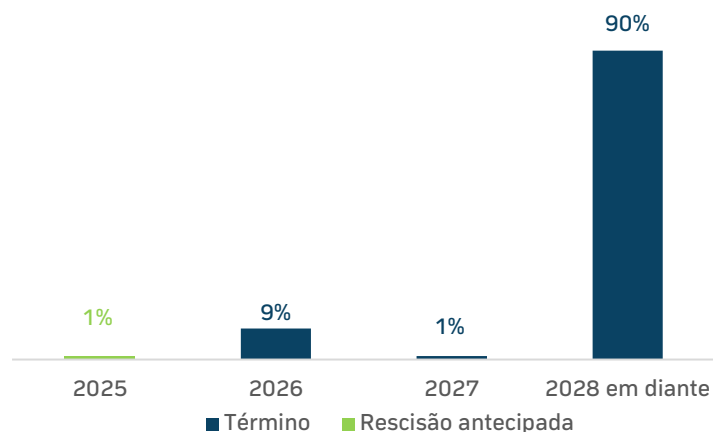
(% da Renda Imobiliária)



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

TÉRMINO DOS CONTRATOS

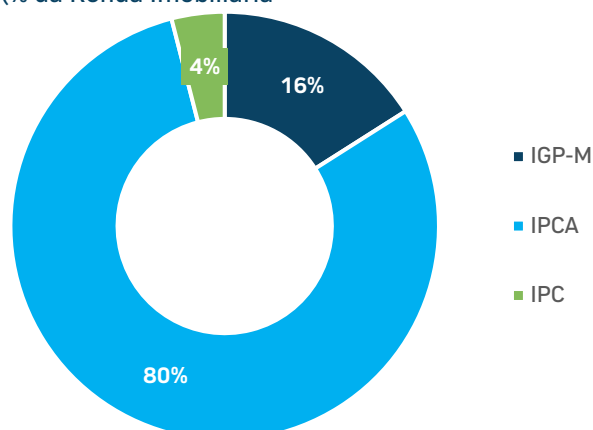
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE

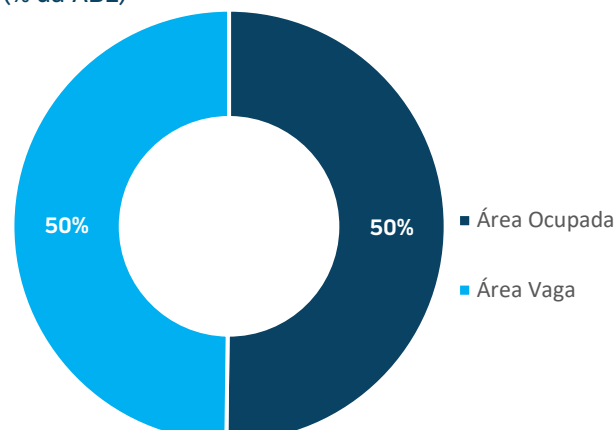
(% da Renda Imobiliária)



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

VACÂNCIA FÍSICA

(% da ABL)



Fonte: Hedge.

ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

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

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

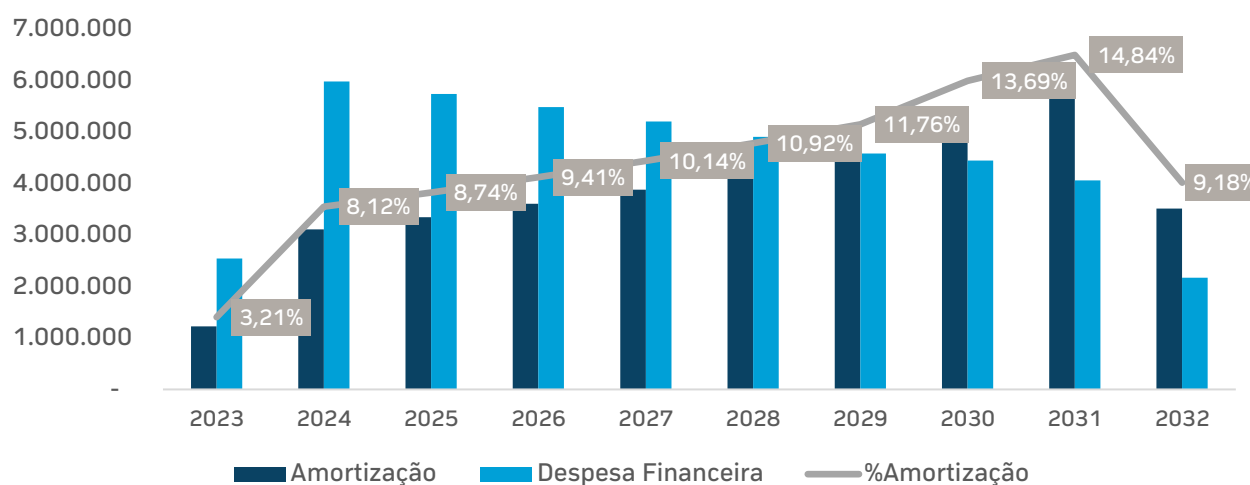
Série	288 ^a
Volume	R\$ 38.250.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
Taxa de Emissão	IPCA + 7,70 % ao ano
Data de Emissão	23/07/2020
Prazo	144 meses
Carência	36 meses (de juros e amortização)
Saldo Devedor Atual	R\$ 56.150.997,32
Relação Dívida / PL	22,71%

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/04/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

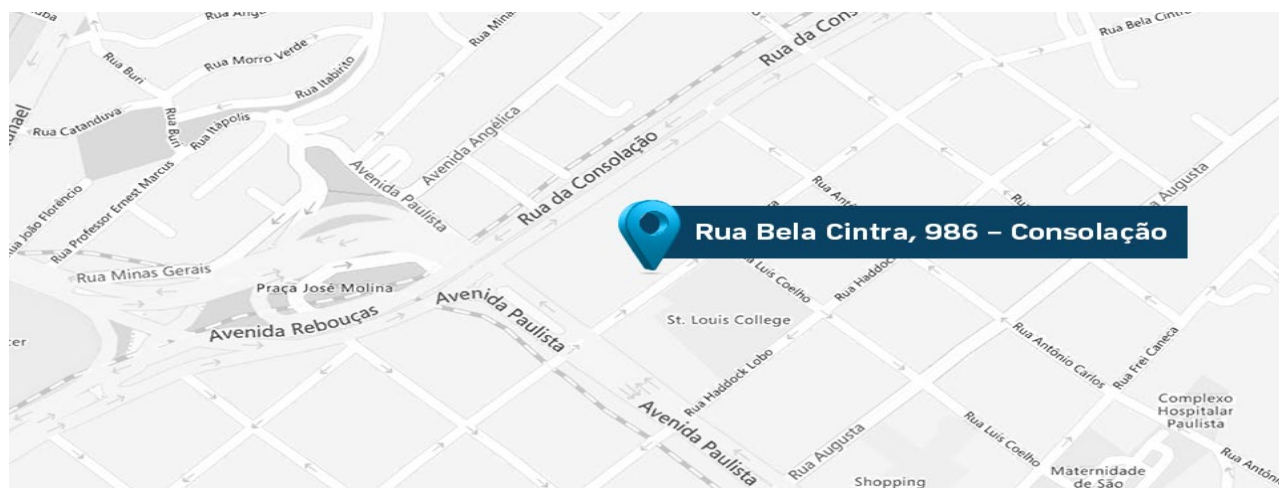
RACHID SALIBA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
PAULISTA

ÁREA LOCÁVEL
12.358,20 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – RACHID SALIBA

Fachada	Concreto e esquadrias.
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito de 2,88m, com 4 elevadores.
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,50m.
Forro	Área de escritório com forro de gesso.
Energia	Entrada de energia em baixa tensão para as áreas comuns e as áreas dos escritórios
Sanitários	12 sanitários unissex por andar, sendo 3 sanitários por conjunto.
Salas Técnicas	2 salas técnicas de telefonia e energia para equipamentos e passagem de cabeamento.
Iluminação	Área de escritório preparada para receber luminárias de alto rendimento com 480 lâmpadas LED de 18W.
Carga de Piso	150 Kg/m ² .
Subsolo	2 níveis de subsolo com 119 vagas, sendo 59 no 1º SS e 60 no 2º SS.
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto desativado medindo 25x19M
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar-condicionado composto por 9 evaporadoras por conjunto com capacidade de 36 trs por andar.
Elevadores	3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço.
Telecomunicações	Cabeamento estruturado em shafts independentes para a distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade.
Geradores	1 gerador de 310 KVA que atende 100% da carga das áreas comuns e elevadores.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por sistema sonoro, botoeiras manuais, hidrantes, extintores, escadas de segurança pressurizadas, comunicação visual e portas corta fogo.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV, cartões magnéticos de controle de acesso, catracas e biometria.
Serviços Adicionais	Serviço de manobrista e estacionamento avulso no piso térreo com capacidade de aproximadamente 45 carros.



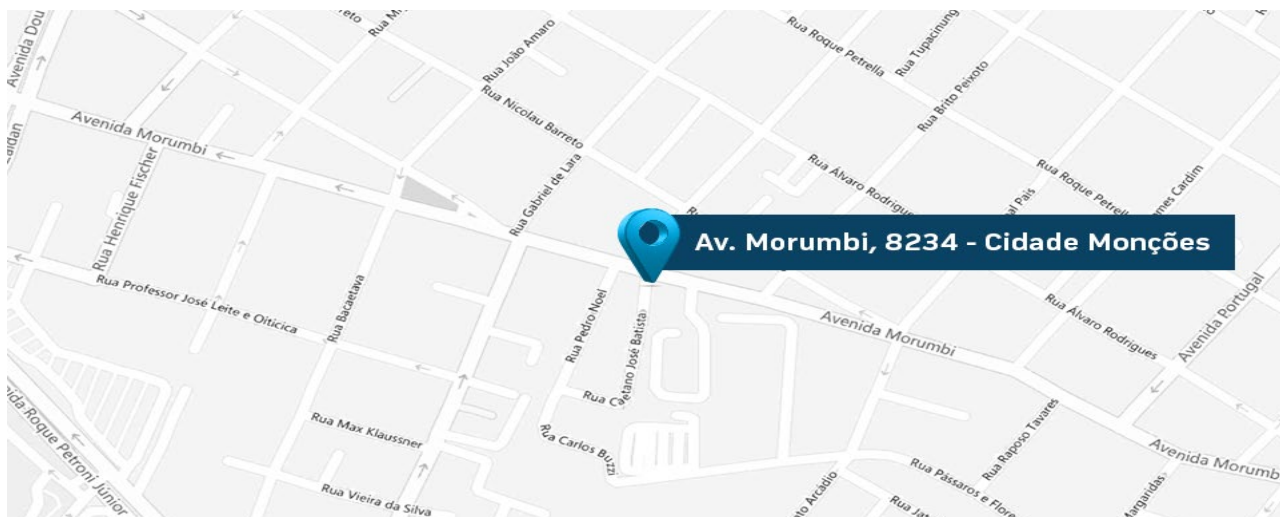
MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL
9.782,00 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – MORUMBI 8200	
Fachada	Revestida parcialmente com vidro
Lobby de Entrada	Piso em mármore, porta automática, balcão em madeira
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,70m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama.
Energia	Energia Parcialmente migrada ao Mercado Livre
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 35 cm.
Sanitários	1 sanitário masculino (3 mictórios, 5 bacias e 6 lavatórios) 1 sanitário feminino (7 bacias e 7 lavatórios) e 1 sanitário PNE por andar.
Salas Técnicas	4 salas técnicas de elétrica, ar-condicionado e hidráulica por andar.
Iluminação	Área de escritório preparada para receber luminárias fluorescentes de alto rendimento, com 268 lâmpadas de 36W.
Subsolo	1 nível de subsolo com 218 vagas, além de 205 vagas no térreo.
Docas para carga, descarga e expedição	Área localizada aos fundos do prédio
Automação e Supervisão Predial	Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, CFTV e monitoramento dos reservatórios de água potável e poço de esgoto.
Ar-Condicionado Central	02 Chillers de 180 TR cada
Elevadores	2 elevadores sociais e 1 elevador de serviço/carga/emergência.
Geradores	03 Geradores de 275 kva cada onde atende área comum e área privativa
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por hidrantes, extintores, detector de fumaça e calor, iluminação de emergência, escadas de emergência pressurizadas e com antecâmara, sistema de sprinklers.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito interno analógico e sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete. Cancela para estacionamento.



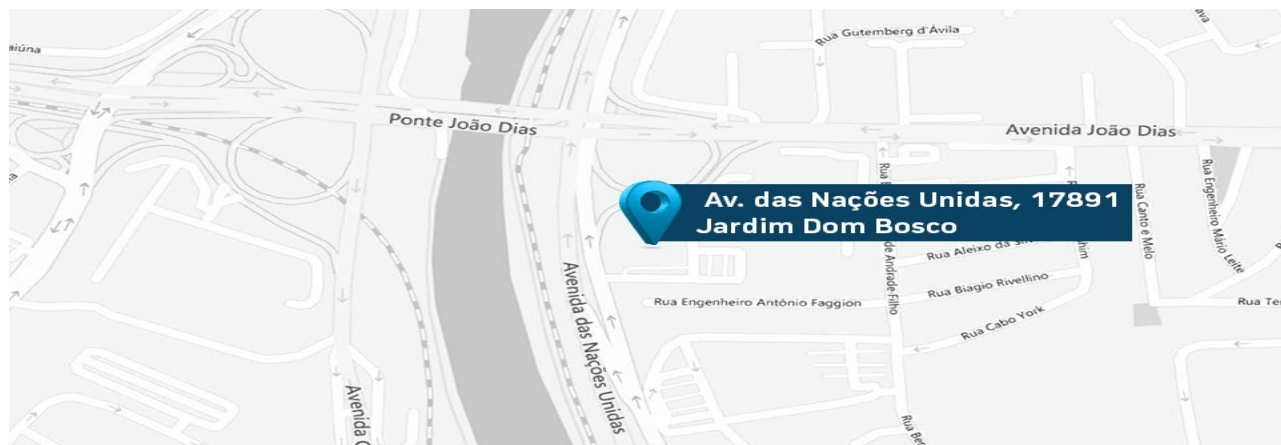
BIRMANN 20

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
SANTO AMARO

ÁREA LOCÁVEL
18.075,85 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – BIRMANN 20	
Fachada	Granito/vidro
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito com dois níveis, com dois conjuntos de elevadores
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,60m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama
Energia	Entrada de energia em média tensão para áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 75W/m ² para piso/teto.
Piso Elevado	Não há piso elevado, o piso é em concreto com canaletas distribuídas para passagem elétrica em toda área de escritório.
Sanitários	1 sanitário masculino (5 mictórios, 4 bacias e 4 lavatórios) e 1 sanitário feminino (4 bacias e 4 lavatórios) por andar.
Salas Técnicas	2 shafts de elétrica (no hall), 1 Shaft de hidráulica e duas casa de máquina de fancoil na área privativa.
Iluminação	Área de escritório com 208 luminárias de duas lâmpadas tubulares 32W
Carga de Piso	500 kgf/m ²
Subsolo	1 nível de subsolo, com 470 vagas. Estacionamento terceirizado.
Docas para carga, descarga e expedição	Área exclusiva para carga e descarga de materiais, correspondências, malotes, entre outros, com acesso pelo 1º subsolo.
Automação e Supervisão Predial	Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, CFTV e monitoramento dos reservatórios de água potável e poço de esgoto.
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar-condicionado Central com dois fancoils por cada andar (1 fancoil 25 TR ala A) e (1 fancoil 22,6 TR ala B). OBS.: Valores não aplicáveis para o 1º andar, 13º andar e térreo. Ar-condicionado central com CAG, fan coil e sistema VAV nos pavimentos: Térreo, 1º, 2º, 6º, 7º, 9º, 10º, 12º e 13º. Sistema de climatização VRF - Volume de Refrigerante Variável - nos pavimentos: 3º, 4º, 5º, 8º, 11º e 12º.
Elevadores	Elevadores sendo, 6 elevadores sociais e 1 elevador de serviço/carga/emergência.
Telecomunicações	Gestor de telecomunicações oferecendo cabeamento estruturado para distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade e fibra ótica.
Geradores	1 gerador de 300 KVA (diesel) que atende a área comum do edifício.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por hidrantes, extintores, detector de fumaça e calor, iluminação de emergência, escadas de emergência pressurizadas e com antecâmara, sistema de sprinklers. Painel de incêndio monitorado pela central de segurança 24h.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito interno analógico, sistema de controle de acesso na recepção composto por catracas e torniquete, identificação fotográfica. Cancela para estacionamento.
Serviços Adicionais	Centro de convenções com 5 salas, a maior com capacidade para 100 pessoas. Área de lanchonete, agência bancária PAB Itaú, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

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

Em **27 de março de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 29 de abril de 2025 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Em **27 de fevereiro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("HOFC"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu em 26 de fevereiro de 2025, PROPOSTA DE AQUISIÇÃO cujo objeto é a venda da totalidade do Edifício Rachid Saliba, situado na Rua Bela Cintra nº 986, Cerqueira César, na Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 25.916 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 84.180.000,00 (oitenta e quatro milhões, cento e oitenta mil reais), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 26.500.000,00 (vinte e seis milhões e quinhentos mil reais) em 48 (quarenta e oito) parcelas iguais mensais corrigidas pelo IPCA/IBGE, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, sendo a primeira parcela paga no ato do fechamento ("Parcela Cash"); e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 57.680.000,00 (cinquenta e sete milhões, seiscentos e oitenta mil reais), a ser pago em cotas do fundo de investimento imobiliário proponente ("FII Proponente") em oferta pública, mediante a compensação de créditos oriundos do CCV do Fundo contra o proponente ("Parcela Compensação"), totalizando 45% de participação no FII Proponente. O FII Proponente será responsável por realizar investimento no Imóvel com objetivo de atualizá-lo em relação aos padrões de mercado, com o seguinte escopo: a) nova fachada com pele de vidro; b) troca dos caixilhos da fachada; c) reforma do lobby; d) criação de dropoff, renovação da entrada e novo paisagismo; e) reforma de 100% do sistema de ar-condicionado; f) readequação do layout dos andares vagos; g) implementação de novos banheiros nos andares vagos; h) novo hall de elevadores; i) modernização dos elevadores; e j) novo branding para o edifício. O FII Proponente terá a estrutura dividida em 2 (duas) subclasses, sendo 1 (uma) destinada para investidores de mercado e outra destinada exclusivamente ao HOFC, sendo que esta última subclasse não será responsável por arcar com qualquer custo, diretos e indiretos, relacionado ao investimento acima mencionado. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de praxe para transações desta natureza, além de condicionada à obtenção de recursos pelo proponente comprador. As condições deverão se verificar no prazo de até 75 (setenta e cinco) dias contados da assinatura do CCV.

Em **17 de fevereiro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima,



3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento administrados e/ou escriturados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2024](#)[Informe Mensal](#)**Autorregulação
ANBIMA**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br