

# Hedge Office Income FII

## HOFC11



AGOSTO DE 2023

# Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>6</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>10</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>16</b>
RACHID SALIBA	<b>20</b>
MORUMBI 8.200	<b>22</b>
BIRMANN 20	<b>24</b>
ALAMEDAS	<b>26</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>28</b>
DOCUMENTOS	<b>29</b>



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



## OBJETIVO DO FUNDO

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

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 89,19**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 23,56**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 89,03mi**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**7.538**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.779.001**

### ABL PRÓPRIA

**42,07 mil m<sup>2</sup>**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Agosto de 2019

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,83% ao ano sobre valor de mercado

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HOFC11

### TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO-ALVO

Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

**Cadastre-se**

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

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Agosto foi um mês muito intenso. Tivemos diversos cenários alternando-se e trazendo grande volatilidade ao mercado durante o mês, que começou com a boa notícia do primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil desde agosto de 2020, quando caiu de 2,25% para 2,00%. A queda de 0,50%, trazendo a SELIC de 13,75% para 13,25% e a comunicação assertiva, sinalizando que novas quedas da mesma magnitude virão, fez com que tivéssemos um começo de mês bastante positivo. Ao longo do mês, entretanto, os desencontros entre o ministro Fernando Haddad e o Congresso trouxeram alguma preocupação, porque o governo não tem uma base sólida no legislativo e precisa sempre fazer composições no Congresso para aprovar as medidas que propõe. Chegando ao final de agosto, os números do déficit primário de julho, de R\$ 35,9 bilhões, o segundo maior da série histórica, perdendo apenas para o déficit de julho de 2020, impactado pelas medidas de enfrentamento da pandemia, da ordem de R\$109,6 bilhões, com crescimento real de despesas da ordem de 31,30% e queda real da receita de 5,30% aumentaram a preocupação dos agentes de mercado com relação à viabilidade e execução do orçamento federal para 2024. O Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA) para 2024 foi apresentado no fim de agosto e prevê um aumento de arrecadação da ordem de R\$ 168,5 bilhões para que possamos alcançar o objetivo proposto de déficit fiscal zero ao fim do próximo ano. Aliás, no campo do Congresso também tivemos algumas medidas positivas para o Governo, como a aprovação do arcabouço fiscal e a aprovação da volta do voto de qualidade no CARF que pode contribuir com R\$ 54,7 bilhões para a arrecadação federal em 2024.

Com esse ambiente volátil, a B3 teve a maior saída de investidores estrangeiros no ano, de R\$ 13,20 bilhões e terminou o mês em queda de 5,09%, mas ainda acumula uma alta de 5,47% em 2023. O IFIX foi mais resiliente e fechou o mês com alta de 0,49%, entregando 12,06% de alta ao longo do ano. O dólar apresentou alta de 3,80% em agosto, mas perde 5,67% em relação ao real em 2023, usando a métrica do Ptax. Os juros medidos pelo IMA-B caíram 0,38% no mês e têm uma valorização de 11,84% no ano.

No campo externo, o sentimento que ficou ao fim de agosto é que o banco central americano vai encerrar o ciclo de alta dos juros. O relatório JOLTS (*Job Openings and Labor Turnover Survey*), indicador do mercado de trabalho americano veio com 8,8 milhões de vagas em agosto, mais fraco do que as esperadas 9,5 milhões de vagas. Também tivemos uma maior criação de empregos nos Estados Unidos indicada pelo Payroll de 187 mil contra a expectativa de 170 mil, e um relatório de gerentes de compras (PMI) mais fraco tanto nos EUA como na Europa. Isso fez com que as taxas de 10 anos dos títulos do tesouro americano recuassem dos níveis mais altos dos últimos 15 anos e iniciassem uma acomodação com tendência de baixa. Sabemos que o FED vai deixar a taxa de juros em um patamar bastante elevado por um bom tempo, mas a percepção que o ciclo de aperto monetário na maior economia do mundo vai se encerrar é bastante positiva para os mercados.

Trouxeram preocupação também, ao longo do mês de agosto, os dados de crescimento da China, com previsões do Morgan Stanley de aumento de 4,70% do PIB em 2023 e apenas 4,20% em 2024. Crescimento abaixo de 5,00% na China pode prejudicar as exportações brasileiras para este país e impactar nossa balança comercial, reduzindo o nosso crescimento.

Aqui no Brasil tivemos uma pequena euforia no começo do mês com a queda de 0,50% da SELIC, para o patamar de 13,25%, surpreendendo positivamente o mercado que esperava uma redução de 0,25%. Com isso alguns analistas chegaram a prever uma queda maior para a reunião de setembro. No entanto, o aumento da gasolina e derivados e a realidade trazida pelos números do déficit primário de julho fizeram com que o mercado voltasse rapidamente a projetar cortes de 0,50% na SELIC para as próximas reuniões, projetando uma taxa para o encerramento de ano ao redor de 11,75 %, com previsão para algo entre 9,00 e 9,50% para o fim de 2024.

As discussões ao longo das próximas semanas vão se concentrar na viabilidade do orçamento federal para 2024 e na reforma tributária. Algumas medidas que impactam os fundos de investimento foram propostas pelo governo federal na MP 1.184 e devem dominar as discussões entre o Congresso, Governo e os agentes do mercado financeiro. Entre as medidas que afetam os fundos estruturados destacamos aquelas que impactam os fundos imobiliários e FIAGRO, principalmente aquela que discute o número mínimo de cotistas para que o fundo tenha isenção na distribuição de dividendos, que se propõe alterar de 50 para 500 cotistas. Com relação a essa previsão da MP 1.184 acreditamos que deve ser revista e qualquer que seja o número mínimo final, algo entre 50 e 200 cotistas, por exemplo, deve haver prazo para enquadramento. Esta MP também faz referência à necessidade de efetiva negociação das cotas dos fundos de investimento imobiliário em ambiente de bolsa ou balcão organizado onde estiver a listagem do fundo, para que este possa ter direito a isentar os cotistas na distribuição de dividendos. Entendemos que isso já ocorre na grande maioria dos casos envolvendo os fundos com mais de 50 cotistas e, portanto, essa questão não precisa estar na MP 1.184. Saindo dos fundos imobiliários,



medidas previstas na MP que serão discutidas com o mercado no ambiente do Congresso, destacamos o fim do diferimento da tributação nos fundos exclusivos e a questão da tributação dos investimentos offshore. O Governo tenta aumentar a arrecadação para atingir o déficit primário zero para 2024 previsto em sua peça orçamentária e a sociedade e o Congresso tentarão evitar o aumento da nossa carga tributária.

Por fim, para fechar em um tom otimista tivemos a divulgação do PIB do segundo trimestre de 2023 que apresentou um crescimento de 0,90% sobre o primeiro trimestre do ano e um ganho de 3,40% quando comparado com o segundo trimestre de 2022. Esse número surpreendeu positivamente o mercado e fez com que a maioria dos analistas subisse a previsão para o fechamento do ano para perto de 3,00% de crescimento do PIB. Sem dúvida um número mais forte do PIB para 2023 ajudará a arrecadação do governo e tornará mais fácil alcançar um número de déficit primário melhor, talvez ao redor de 0,50% do PIB, visto que não acreditamos que o Governo vá conseguir zerar o déficit primário para 2024, como está na previsão orçamentária.

Com uma estabilização nas taxas de juros americanas de curto prazo e queda nas taxas mais longas, que deve contribuir para a queda das taxas de juros no Brasil, a aprovação da reforma tributária e o início da discussão sobre a reforma administrativa acreditamos que nos próximos meses teremos a volta de um cenário mais benigno para os mercados de renda variável no Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

### **Equipe Hedge Investments**



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### COMERCIAL

Conforme Fato Relevante publicado em 30 de janeiro de 2023, o Fundo propôs Ação de Despejo e Ação de Execução em face da Resource Tecnologia TI (Qintess), locatária do Edifício Rachid Saliba, que ocupa os conjuntos nº 51 a 54, 111 a 114, 121 e 122, 131 a 134 e 141 a 144, maior ocupante do edifício com 3.747,24 m<sup>2</sup>, correspondente a cerca de 30,3% da área locável do Edifício e 8,7% da área locável total do Fundo.

A propositura das Ações ocorreu em função do inadimplemento contratual, por parte da Locatária, dos aluguéis referentes à competência dos meses de novembro e dezembro de 2022, cujo vencimento se deu em 15 de dezembro de 2022 e 15 de janeiro de 2023, respectivamente, além da não realização do pagamento dos encargos condominiais do Edifício referentes aos meses de dezembro de 2022 e janeiro de 2023.

Ainda, em função de referido inadimplemento, foi declarado o vencimento antecipado da dívida confessada no segundo aditivo ao contrato de locação, firmado em 11 de novembro de 2022, em que se estabeleceu um parcelamento para pagamento dos aluguéis de competência de julho de 2022 a outubro de 2022, bem como dos encargos condominiais referentes aos meses de agosto de 2022 a novembro de 2022, de modo que no fechamento de janeiro de 2023, a locatária acumulava um saldo devedor atualizado de R\$ 3,67 milhões, correspondente a R\$ 0,98 por cota do Fundo.

Em 24 de janeiro de 2023, o Fundo enviou Notificação Extrajudicial para a Columbia Investimentos & Participações, fiadora do contrato de locação, comunicando o inadimplemento por parte da Locatária. Conforme Fato Relevante publicado em 31 de janeiro de 2023, ocorreu o retorno da fiadora informando que a apólice emitida em 01/09/2022 foi cancelada em 05/09/2022, devido à não apresentação de documentos obrigatórios pela Locatária.

Neste sentido, o Fundo apresentou naquela data emenda à petição inicial da Ação de Despejo, com os ajustes pertinentes, entre os quais a inclusão do pedido de despejo liminar.

Em 15 de fevereiro de 2023 foi proferida decisão que deferiu a medida liminar e determinou o despejo da Locatária mediante a prestação de caução por parte do Fundo correspondente ao valor de três aluguéis.

Porém, conforme Fato Relevante publicado 06 de março de 2023, o Fundo firmou, em 3 de março de 2023, com a Resource Tecnologia TI (Qintess), Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação no qual se estabeleceu, dentre outras condições:

a) o parcelamento para pagamento do saldo devedor (“Dívida”) em oito parcelas, sendo: i) R\$ 563.751,05 (quinhentos e sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e um reais e cinco centavos) no ato da assinatura do Terceiro Aditamento e ii) o saldo, em duas parcelas de R\$ 155.991,56 (cento e cinquenta e cinco mil, novecentos e noventa e um reais e cinquenta e seis centavos) cada, a ser pagas em 15/03/2023 e 17/04/2023, respectivamente, e, as demais cinco parcelas, no valor de R\$ 349.853,94 (trezentos e quarenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e noventa e quatro centavos) cada, que deverão ser pagas no dia 15 dos meses subsequentes, sendo a primeira delas com vencimento em 15/05/2023. Todas as parcelas serão corrigidas diariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, desde 28/02/2023 até o seu efetivo pagamento;

b) Que em caso de inadimplemento, seja das parcelas da Dívida ou dos aluguéis ou encargos contratuais, conforme previsto no Contrato de Locação, que ultrapasse o último dia útil do mês de vencimento, o Contrato de Locação estará imediatamente rescindido, com incidência em dobro da multa por inadimplemento contratual referente à não apresentação de garantia, no caso de inadimplemento das parcelas da Dívida. Em caso de apresentação de garantia que atenda em sua integralidade os termos previstos no Contrato de Locação em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Terceiro Aditamento, a multa por inadimplemento contratual referente à não apresentação de garantia será extinta; e

c) Que a partir da assinatura do Terceiro Aditamento e quitação da primeira parcela da Dívida, o Fundo se comprometeu a solicitar a suspensão e arquivamento provisório, e até a integral quitação das parcelas da Dívida, da: i) Ação de Execução por Quantia Certa Contra Devedores Solventes, sob o nº de processo 1009901-63.2023.8.26.0100, a qual tramite na 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo; e ii) da Ação de Despejo por Falta de Pagamento, sob o nº de processo 1009893-86.2023.8.26.0100, a qual tramite na 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo (“Ações Judiciais”).



A Locatária ocupa 3.747,24 metros quadrados, correspondente a cerca de 30,3% (trinta inteiros e três décimos por cento) da área locável do Edifício e 8,7% (oito inteiros e sete décimos por cento) da área locável total do Fundo. Os pagamentos das parcelas e dos aluguéis seguem sendo realizados, porém com atraso em relação às datas de vencimento e com os devidos acréscimos dos encargos previstos no contrato, como multas, juros e correções monetárias. O Fundo monitora a situação do locatário para que, caso necessário, tenha condições de rapidamente retomar o andamento das ações judiciais movidas anteriormente.

Em relação às novas locações, o Fundo segue em evolução para implementação de soluções técnicas que precisam ser endereçadas para viabilização de uma nova locação no Ed. Morumbi. Conforme mencionado em relatórios anteriores, a principal questão é sobre a situação do sistema de ar-condicionado, que não possui capacidade para atender de forma eficiente todo o empreendimento. A expectativa é finalizar as negociações e realizar a contratação das intervenções necessárias ainda no mês de setembro de 2023.

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, porém não existem processos ativos em andamento para ocupação das áreas vagas.

Assim como informado em relatórios anteriores, temos priorizado a aproximação com os atuais locatários com foco em um melhor entendimento em relação às perspectivas e, assim, permitir com que haja uma alta probabilidade de retenção. Nesse sentido, está em andamento a negociação para renovação de um contrato de locação que possui previsão de término em outubro deste ano.

Em relação ao Ed. Alamedas, conforme Fato Relevante publicado em 09 de maio de 2023, o Fundo recebeu notificação encaminhada pelo locatário, cujo objeto foi a formalização da intenção de rescisão do contrato de locação. A rescisão e efetiva desmobilização do imóvel ocorreu em 07 agosto de 2023. Durante o mês, o Fundo implementou a contratação dos prestadores de serviço de manutenção, limpeza e segurança necessários a dar continuidade à operação do imóvel. A negociação para entrega envolveu a manutenção das benfeitorias e mobiliários do antigo locatário, com objetivo de permitir uma rápida reposição na ocupação do imóvel. Ainda em maio, quando da notificação da rescisão, o Fundo contratou consultoria especializada para comercialização com exclusividade.

## ENGENHARIA

O Edifício Rachid Saliba foi construído em 1974 e apresenta boas condições operacionais, porém alguns de seus sistemas já se encontram no final de sua vida útil.

O sistema de ar-condicionado, por exemplo, é um item que demanda atenção. As manutenções do sistema estão em dia e permitem que o desempenho dentro das unidades seja satisfatório. Porém, os equipamentos se encontram fora de linha, sendo necessário um plano de médio prazo para um retrofit completo. Os estudos para esse retrofit estão em andamento e o Fundo espera definir a diretriz a ser seguida até o encerramento do ano. Os trabalhos técnicos envolvem a definição do sistema a ser implantado, seu respectivo custo e planejamento de obra, que certamente envolverá as áreas internas dos conjuntos.

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 estão em falta no mercado e há ocorrências significativas de infiltração. Com o parecer da auditoria técnica contratada pelo Fundo, concluiu-se que a resolução desse tema é prioritária. Neste trimestre o Fundo começou a conceituar uma solução definitiva, que será multidisciplinar. Como ponto de partida, foram feitos contatos com empresas especializadas em caixilhos, mas o estudo envolverá também a obra civil, interna e externa, para instalação dos mesmos na fachada.

A fachada ainda apresenta problemas de fissuras e outros pontos de infiltração, mapeados em laudo específico apresentado pelo condomínio. Tais questões não são críticas e poderão ser tratadas pela manutenção do próprio condomínio, possivelmente em uma ação coordenada com o pretendido retrofit dos caixilhos.

Como já informado em relatórios anteriores, houve algumas ocorrências de vazamentos decorrentes da idade das tubulações nos banheiros das áreas privativas. O Fundo contratou reparos pontuais para as ocorrências ativas e o assunto no momento está sob controle. Em paralelo, estão sendo consideradas algumas possibilidades de solução de médio a longo prazo para prevenir novos transtornos aos usuários.

Por fim, há uma preocupação com a impermeabilização da cobertura, onde há uma grande área técnica e um heliponto desativado. A estrutura nessa área já apresenta sinais de corrosão que demandam tratamento a médio prazo. O tema foi endereçado pelo Fundo para orçamento.

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 área comum na cobertura.

Com relação às demandas por investimentos, o ar-condicionado é o tema com maior prioridade. Conforme informado em relatórios anteriores, há dois chillers em operação e ambos apresentam dificuldades. Foi realizado pelo Fundo o retrofit de um destes equipamentos, de forma a proporcionar o conforto operacional necessário às locatárias presentes no edifício. Após a conclusão desse retrofit, foram aferidos resultados muito satisfatórios, com melhoria de desempenho perceptível aos locatários. Em paralelo, seguem em andamento os estudos para a substituição ou reforma do segundo chiller para a completa solução do problema.

Ainda no quesito infraestrutura, o edifício apresenta problemas com quedas de energia. Foi realizada a substituição do banco de capacitores em 2022, mas houve novas quedas com as chuvas intensas do primeiro trimestre de 2023. O sistema elétrico, incluindo geradores, passaram por avaliação de especialistas para definição dos próximos passos. Foi identificado que as controladoras dos geradores deverão passar por retrofit e que alguns disjuntores significativos dos quadros de energia na entrada do edifício deverão ser trocados. Os orçamentos para esses investimentos estão em negociação.

Outra questão importante é a impermeabilização da cobertura e do térreo, a fim de sanar vazamentos recorrentes nos pavimentos logo abaixo dos mesmos. A auditoria técnica contratada pelo Fundo chamou atenção também para a necessidade de tratamento da estrutura metálica de travamento da cobertura, o que já foi concluído pelo condomínio no mês de agosto.

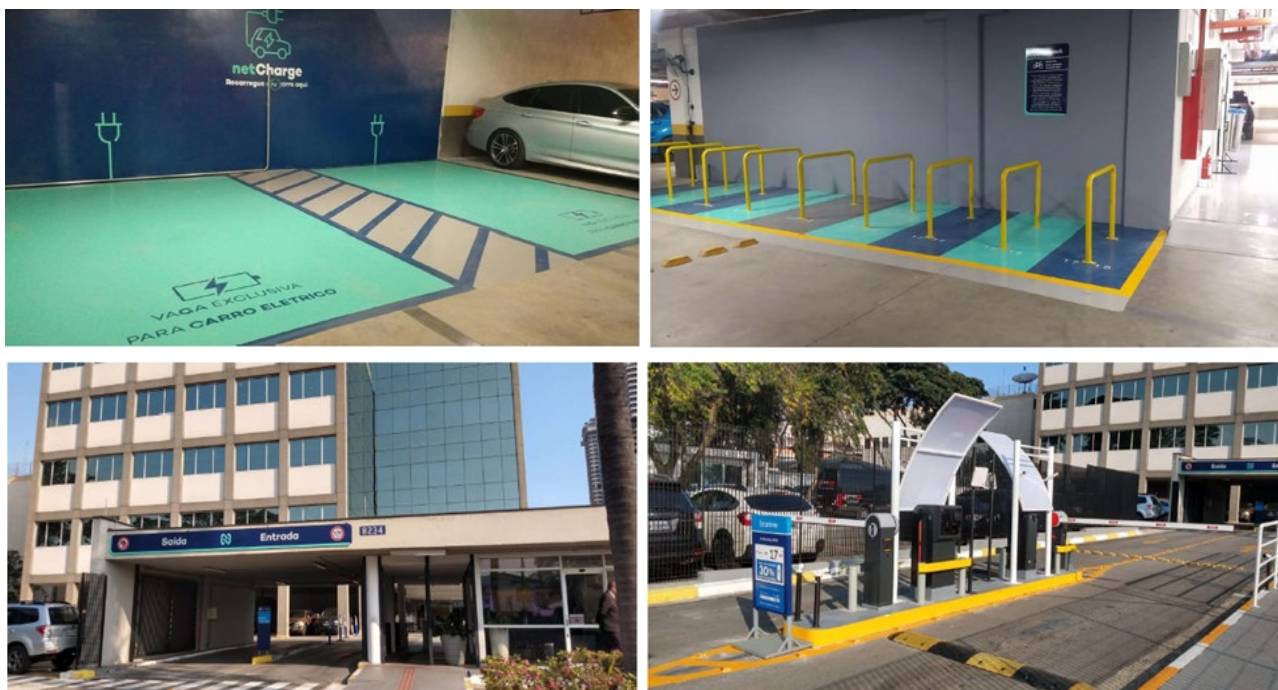
Com relação à operação, o Fundo viabilizou a abertura de um café no térreo do edifício em maio de 2023. Essa era uma demanda antiga dos locatários e finalmente pôde ser atendida.

Por fim, o Fundo concluiu as negociações para a entrada de um operador de estacionamento que se responsabilizou por realizar algumas benfeitorias solicitadas pelos locatários, como a implantação de vagas elétricas, bicicletário e CFTV, além de melhorias operacionais para o dia a dia dos usuários. A operação foi iniciada formalmente em agosto.

As receitas provenientes das novas operações de café e estacionamento, viabilizadas pelo Fundo no segundo trimestre deste ano, permitirão que sejam feitas manutenções corretivas sem impacto ao caixa.



Foto da operação do café.



Fotos da operação do estacionamento.

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

Os problemas mais urgentes estão relacionados a infiltrações, tanto pela cobertura, quanto pelos caixilhos da fachada. A questão da cobertura está relacionada à instalação de equipamentos de ar-condicionado pelos locatários, além de varandas com impermeabilização fora da vida útil. Para a cobertura, foi realizada uma ação conjunta com o locatário para viabilizar o bom desempenho dos equipamentos e ainda proteger a área das intempéries. As varandas também precisarão receber uma nova impermeabilização completa. O Fundo estudou opções de impermeabilização com diferentes tecnologias para buscar a viabilidade de reparo dessas áreas e, por enquanto, aprovou o investimento para tratamento das áreas prioritárias, que já afetam os usuários.

Com relação à fachada, o condomínio apresentou um relatório com mapeamento das vedações a serem recompostas e respectivo orçamento para execução. Os serviços de vedação foram contratados em junho e foram finalizados satisfatoriamente em julho.

Há também demandas relativas ao ar-condicionado, sistema hidráulico e sistema de combate a incêndio dos andares desocupados. Ao longo dos próximos meses, deverá ser feito um levantamento minucioso de cada pavimento para sanar as questões previamente à comercialização das lajes. Para o contrato de locação firmado pelo Fundo em setembro de 2022, foram encontradas surpresas em tais sistemas ao longo da obra executada pela locatária, gerando a necessidade de investimentos imediatos pelo Fundo para a regularização das pendências. Tais investimentos já foram concluídos e o locatário se encontra satisfeito, com operação normal.

Com relação à operação, foi contratado pelo Condomínio o retrofit do sistema de acesso ao edifício, com conclusão prevista para agosto.

Em maio o Fundo concluiu as negociações com o operador de estacionamento para que realize benfeitorias importantes para a infraestrutura existente, como melhorias no sistema de CFTV, sinalização viária horizontal e vertical e modernização dos equipamentos de controle de acesso.

Em julho, o Fundo negociou a troca do operador de café, que deverá iniciar uma operação mais robusta do que existia anteriormente, com horário estendido e serviço de almoço. No início de 2024, o mesmo operador deverá também abrir o restaurante ao público, reativando uma importante área do edifício que estava inoperante desde o início da pandemia.

As receitas provenientes das recentes negociações com o operador de estacionamento e com o operador de café permitirão que sejam feitas algumas manutenções corretivas sem impacto ao caixa.



Foto da operação do café.

O Edifício 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”.

O Fundo recebeu da locatária anterior uma lista de demandas técnicas que já foram endereçadas. Destacamos aqui a questão das estruturas metálicas das sacadas, as quais apresentam processos corrosivos diagnosticados em relatório técnico contratado pela gestão anterior e estão em processo de orçamento e aprofundamento pela gestão atual.

Em agosto foram concluídas as correções contratadas pelo Fundo para os problemas de infiltrações na cobertura, no térreo e no estacionamento.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,11 por cota referente ao mês de agosto de 2023, considerando as 3.779.001 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de setembro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2023.

O pagamento da sexta parcela da dívida que venceu em 15/07 foi prorrogado para o dia 31/08, acrescidos de correção de multa. O pagamento não ocorreu no mês de agosto de 2023.

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 mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

Resultado	ago/23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>2.121.600</b>	<b>0,56</b>	<b>4.077.965</b>	<b>0,54</b>
Receitas de Locação	1.797.629	0,48	3.737.695	0,49
Receitas de Áreas Comuns	323.971	0,09	340.269	0,05
<b>Outras Receitas</b>	<b>147.224</b>	<b>0,04</b>	<b>154.998</b>	<b>0,02</b>
Rendimento LCI	142.992	0,04	142.992	0,02
Fundo de Renda Fixa	4.232	0,00	12.006	0,00
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.268.824</b>	<b>0,60</b>	<b>4.232.963</b>	<b>0,56</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.518.625)</b>	<b>(0,40)</b>	<b>(2.386.546)</b>	<b>(0,32)</b>
Despesas Operacionais	(89.102)	(0,02)	(183.214)	(0,02)
Despesas Imobiliárias	(869.343)	(0,23)	(1.643.152)	(0,22)
<b>Resultado Total</b>	<b>750.199</b>	<b>0,20</b>	<b>1.846.417</b>	<b>0,24</b>
<b>Rendimento HOFC</b>	<b>415.690</b>	<b>0,11</b>	<b>1.171.490</b>	<b>0,16</b>

Fonte: Hedge.

Fluxo de Caixa Operacional	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Receitas de Locação	998.458	1.364.222	1.623.908	2.260.244
Receitas de Áreas Comuns	179.630	121.210	88.102	109.307
Rendimento LCI	-	108.229	-	-
Fundo de Renda Fixa	6.627	4.959	17.867	12.678
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.184.715</b>	<b>1.598.620</b>	<b>1.729.878</b>	<b>2.382.229</b>
Despesas do Fundo	(173.979)	(177.917)	(143.685)	(125.514)
Despesas Imobiliárias	(577.251)	-	(769.905)	(767.877)
Despesas Financeiras	-	-	-	-
<b>Total de Despesas</b>	<b>(751.230)</b>	<b>(790.229)</b>	<b>(913.590)</b>	<b>(893.391)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>433.485</b>	<b>808.391</b>	<b>816.288</b>	<b>1.488.838</b>
<b>R\$/Cota</b>	<b>0,11</b>	<b>0,21</b>	<b>0,22</b>	<b>0,39</b>
Rendimento Distribuído	415.690	415.690	755.800	755.800
<b>R\$/Cota Médio</b>	<b>0,11</b>	<b>0,11</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>

Fonte: Hedge.

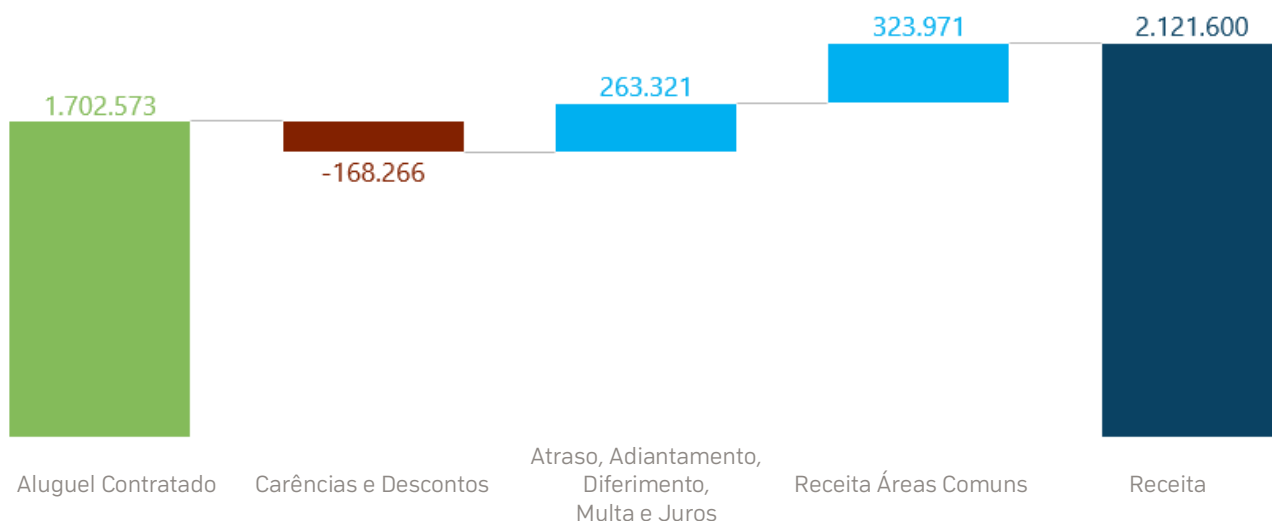
Fluxo de Caixa Operacional	mai/23	jun/23	jun/23	ago/23
Receitas de Locação	1.686.625	1.648.471	1.940.066	1.797.629
Receitas de Áreas Comuns	104.314	95.160	16.298	323.971
Rendimento LCI	-	-	-	142.992
Fundo de Renda Fixa	14.817	11.963	7.774	4.232
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.805.756</b>	<b>1.755.594</b>	<b>1.964.139</b>	<b>2.268.824</b>
Despesas do Fundo	(157.917)	(117.961)	(94.112)	(89.102)
Despesas Imobiliárias	(886.857)	(695.429)	(773.809)	(869.343)
Despesas Financeiras	-	-	-	(560.179)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.044.774)</b>	<b>(813.390)</b>	<b>(867.921)</b>	<b>(1.518.625)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>760.982</b>	<b>942.204</b>	<b>1.096.218</b>	<b>750.199</b>
<b>R\$/Cota</b>	<b>0,20</b>	<b>0,25</b>	<b>0,29</b>	<b>0,20</b>
Rendimento Distribuído	755.800	1.889.501	755.800	415.690
<b>R\$/Cota Médio</b>	<b>0,20</b>	<b>0,50</b>	<b>0,20</b>	<b>0,11</b>

Fonte: Hedge.

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



## COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (AGOSTO/23)

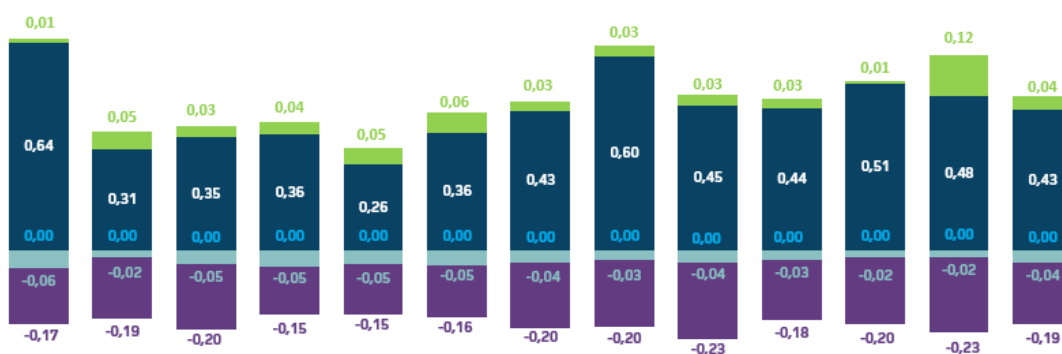


Fonte: Hedge.

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      ■ Complemento de Renda      ■ Outras Receitas  
■ Despesas Operacionais      ■ Despesas Imobiliárias



	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	Média
Resultado Total	0,42	0,15	0,14	0,19	0,11	0,21	0,22	0,39	0,20	0,25	0,29	0,20	0,23
Rendimento	0,20	0,20	0,00	0,07	0,11	0,11	0,20	0,20	0,20	0,50	0,20	0,11	0,18
Resultado Acumulado	-0,17	-0,22	-0,08	0,04	0,04	0,15	0,16	0,36	0,36	0,11	0,20	0,29	-

Fonte: Hedge.

## DISPONIBILIDADE DE CAIXA E PROJEÇÃO DE RESULTADO

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 HOFc:** ativo de propriedade do Fundo que possui a nua propriedade do Ed. Morumbi; o fluxo de pagamento das prestações mensais do CRI Série 287 (Taxa CDI+), com vencimento da última pmt da série em



31/07/2023, era de responsabilidade desta empresa e, portanto, o Fundo realizou aportes mensais para fazer frente a este fluxo e continuará aportando para pagamento de demais despesas da empresa.

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

iii) **Amortização LCI:** parte das disponibilidades de caixa do Fundo permanece aplicada em LCI; quando da necessidade de caixa, o Fundo realiza resgates antecipados.

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

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

Disponibilidade de Caixa	jun/23	jul/23	ago/23
Caixa + Fundo RF	1.728.685	1.413.146	299.704
Aporte SPE HOFC	(500.000)	(300.000)	(242.352)
Benfeitorias	(1.943)	(20.159)	(43.505)
Amortização LCI	-	-	900.000
Fundo de Reserva CRI*	-	-	(618.054)
Resultado Operacional	942.204	1.096.218	750.199
Pagamento de Rendimento	(755.800)	(1.889.501)	(755.800)
<b>Caixa + Fundo RF</b>	<b>1.728.685</b>	<b>1.413.146</b>	<b>299.704</b>
Posição LCIs	3.400.000	3.400.000	2.500.000
<b>Disponibilidade Total</b>	<b>4.813.146</b>	<b>3.699.704</b>	<b>2.790.192</b>

Fonte: Hedge.

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

A tabela a seguir apresenta uma projeção da disponibilidade de caixa do Fundo até o final do segundo trimestre de 2024.

Neste mês de agosto de 2023 iniciaram-se os pagamentos das prestações do CRI Série 288 (IPCA+), sendo que o componente de amortização deste CRI impacta a disponibilidade de caixa e o componente de juros impacta o resultado operacional. Com término do período de carência deste CRI e início do pagamento das prestações, o Fundo realizou o complemento do fundo de reserva, conforme previsto na documentação do CRI.

As projeções consideram a formalização dos contratos de locação que estão em fase final de negociação para locação de parte da área disponível no Ed. Morumbi. Para viabilização desta locação, será necessário realizar uma adequação na infraestrutura de ar-condicionado do edifício, além da divisão de um dos andares para permitir a implantação de duas diferentes operações. A viabilidade técnica e os orçamentos dos investimentos já foram realizados, sendo que tão logo os contratos de locação sejam assinados, as obras serão iniciadas.

Isto posto, o Fundo terá demanda de recursos para fazer frente às suas obrigações contratadas até o início de 2024. Conforme relatado nos relatórios anteriores, a equipe de gestão busca potenciais interessados na aquisição de ativos de propriedade do Fundo, uma vez que o cenário macro, juntamente com o elevado desconto que a cota do Fundo negocia no mercado secundário, quando comparada à cota patrimonial, dificultam a realização de novas emissões de cotas no curto prazo.

Após a tentativa de venda do Ed. Alamedas, que não ocorreu devido à notificação da rescisão do contrato de locação recebida em maio e, dado que nos meses que se sucederam não foi possível realizar uma rápida reposição desta locação, neste mês de agosto o Fundo contratou a CBRE Consultoria do Brasil para comercialização dos ativos de propriedade do Fundo. O objetivo é obter as melhores condições possíveis para venda de cada um dos imóveis, permitindo com que, a partir de então, seja tomada a decisão mais adequada com vistas a recomposição de caixa.



Disponibilidade de Caixa - Projeção	3T23	4T23	1T24	2T24
Caixa + Fundo RF	1.413.146	312.778	1.590.790	(561.147)
Aporte SPE HOFC	(300.000)	-	-	-
Amortização CRI IPCA+	(486.209)	(740.749)	(754.602)	(768.691)
Fundo de Reserva CRI	(618.054)	-	-	-
Benfeitorias	(63.664)	(750.000)	(75.000)	(25.000)
Amortização LCI	1.400.000	2.000.000	-	-
Fluxo Qintess	1.603.958	1.831.534	1.325.237	991.047
Resultado Ex-Qintess	423.368	184.298	(833.652)	(847.315)
Pagamento de Rendimento	(3.059.768)	(1.247.070)	(1.813.920)	(75.580)
<b>Caixa + Fundo RF</b>	<b>1.413.146</b>	<b>312.778</b>	<b>1.590.790</b>	<b>(561.147)</b>
Posição LCIs	2.000.000	-	-	-
<b>Disponibilidade Total</b>	<b>2.312.778</b>	<b>1.590.790</b>	<b>(561.147)</b>	<b>(1.286.686)</b>

Fonte: Hedge.

Nas tabelas abaixo, apresentamos cenários de projeção de resultado do Fundo, considerando os ativos da carteira atual e seus potenciais. O cenário indicado como potencial, considera a ocupação de toda área locável disponível nos quatro prédios, sendo que para definição dos valores de locação das áreas atualmente vagas levou-se em consideração o valor de mercado das locações apontado nos laudos de avaliação de 2022. Este cenário apresenta R\$ 0,72 por cota de resultado imobiliário que, descontado das despesas operacionais do Fundo e da despesa financeira com os juros do CRI, resulta em R\$ 0,54 por cota de resultado potencial final por mês. Atualmente, o Fundo detém aproximadamente 50% da área locável disponível para locação, de forma que o resultado imobiliário vigente é R\$ 0,17 por cota por mês já impactado não somente por uma menor receita de locação como também pelo custo dos imóveis vagos, notadamente Condomínio e IPTU. Considerando as saídas anunciadas, que se resume a devolução de um andar no Ed. Birmann 20 quando do término do contrato de locação, o resultado imobiliário mensal futuro é projetado em R\$ 0,14 por cota. Descontando as despesas operacionais do Fundo e as despesas financeiras, o resultado final é projetado em -R\$ 0,04 por cota por mês. Como neste segundo semestre de 2023 haverá o recebimento das multas e indenizações relacionadas à desocupação do Ed. Alamedas e há expectativa de recuperação de parte da inadimplência da Qintess, a projeção é a manutenção da distribuição de rendimento mensal de R\$ 0,11 por cota até o final do ano, de forma que o cenário futuro abaixo apresentado se aplicaria a partir de janeiro de 2024 e caso não haja nenhuma nova locação ou desocupação nos prédios da carteira.

A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Resultado Imobiliário HOFC	R\$	R\$/Cota
<b>Resultado Imobiliário Potencial</b>	<b>2.714.400</b>	<b>0,72</b>
Aluguel Contratado Atual	1.289.156	0,34
Custo Vacância Atual	(733.872)	(0,19)
Receitas Áreas Comuns	92.500	0,02
<b>Resultado Imobiliário Atual</b>	<b>647.784</b>	<b>0,17</b>
Saídas Anunciadas	(133.803)	(0,04)
<b>Resultado Imobiliário Futuro</b>	<b>513.981</b>	<b>0,14</b>

Fonte: Hedge.

Demais Valores	Valor	R\$/Cota
Despesas Fundo	(131.285)	(0,03)
Resultado Financeiro	(525.373)	(0,14)

Fonte: Hedge.

Resultado HOFC (R\$/Cota)	Ocupação	Imobiliário	Despesas	Resultado Opreacional	Resultado Financeiro	Resultado Final
Potencial	100%	0,72	(0,03)	0,68	(0,14)	0,54
Situação Atual	50%	0,17	(0,03)	0,14	(0,14)	(0,00)
Situação Após Saídas Anunciadas	43%	0,14	(0,03)	0,10	(0,14)	(0,04)

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%.

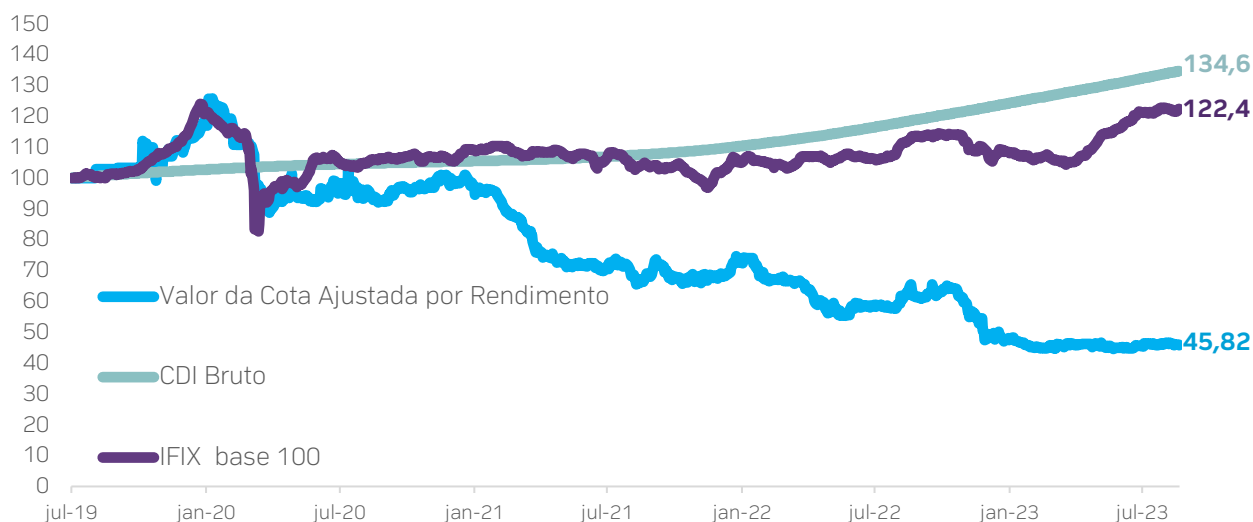
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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 HOFIC FII	ago-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	23,72	28,14	44,32	100,00
Renda Acumulada	0,84%	5,65%	5,84%	22,26%
Ganho de Capital Líq.	-0,67%	-16,28%	-46,84%	-76,44%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,17%	-10,87%	-41,73%	-64,20%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	1,87%	-15,85%	-39,15%	-22,02%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>18%</b>	-	-	-
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>0,2%</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-41,0%</b>	<b>-54,2%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,5%</b>	<b>12,1%</b>	<b>7,9%</b>	<b>18,3%</b>
<b>% do IFIX</b>	<b>34%</b>	-	-	-

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

## RENTABILIDADE ACUMULADA

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



Fonte: Hedge / B3/Economática.

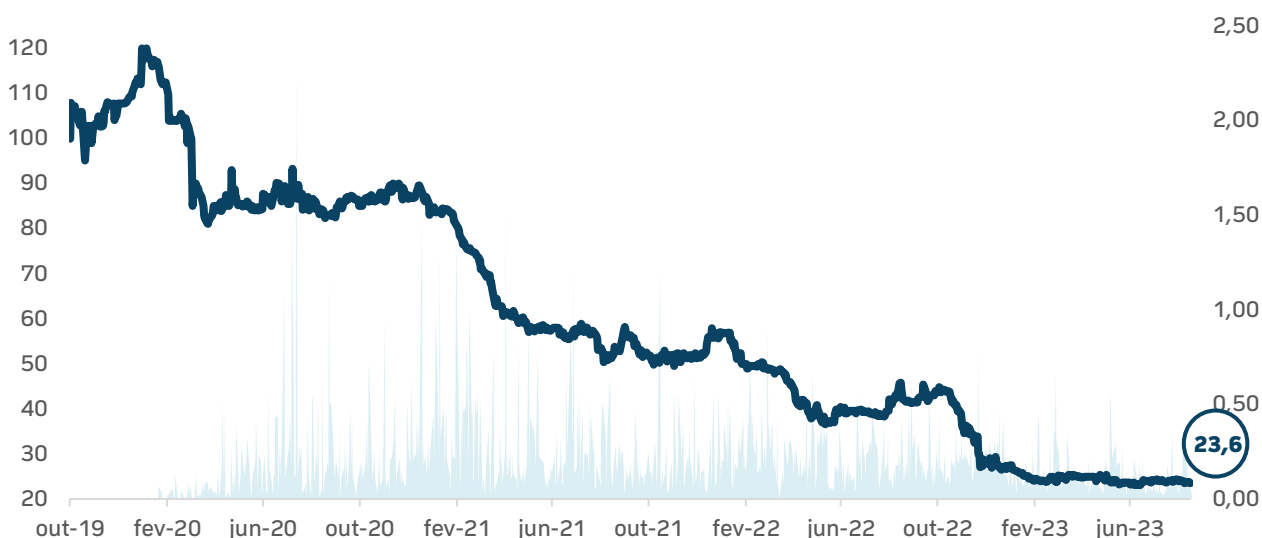


## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 23,56, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 89,03 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 89,19. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	ago-23	2023	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100,0%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,60	17,32	32,42
Giro (em % do total de cotas)	1,77%	18,88%	29,9%

\* 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.



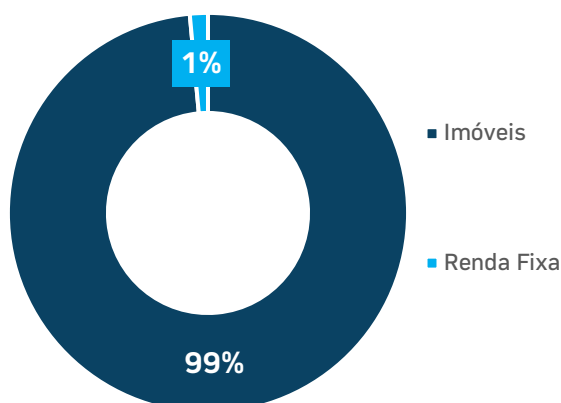
Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 99% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 42,7 mil m<sup>2</sup> de área locável distribuídos em quatro empreendimentos: Rachid Saliba, Birmann 20, Morumbi e Alamedas.

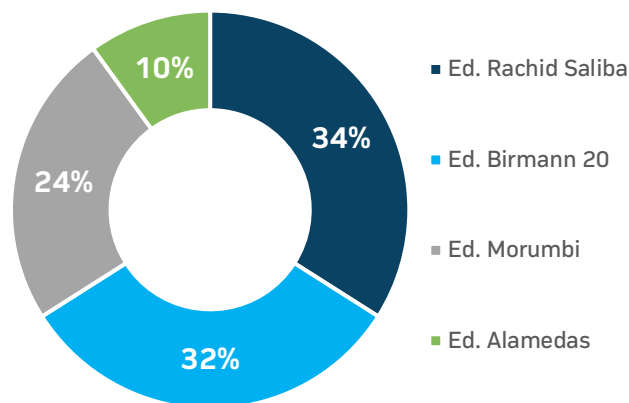
### COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

#### CARTEIRA DE ATIVOS (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

#### EMPREENDIMENTOS (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.



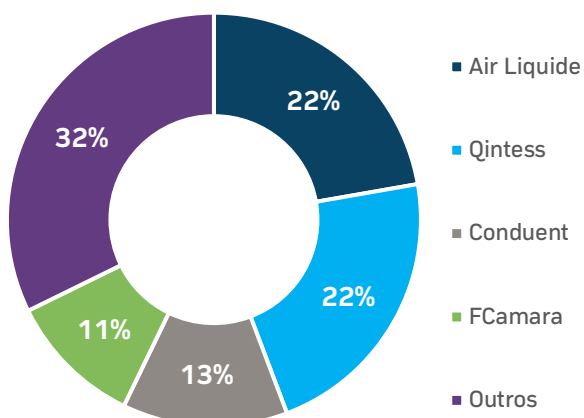
Imóveis HOFC	Região São Paulo	Área Locável (m²)	Ocupação (m²)	Ocupação (%)	Custo e Benfeitorias (R\$MM)	Patrimonial (R\$MM)	Locatários	Prazo Méd. Remanescente (Meses)*	Receita Imob. Contratada (%)
Ed. Birman 20	Santo Amaro	18.076	6.292	35%	129	125	3	16	19%
Ed. Alamedas	Paulista	2.474	-	0%	38	41	-	-	0%
Ed. Morumbi	Chucrí Zaidan	9.782	6.140	63%	110	92	2	95	31%
Ed. Rachid Saliba	Paulista	12.358	8.730	71%	134	133	7	61	50%
<b>Total</b>		<b>42.690</b>	<b>21.162</b>	<b>50%</b>	<b>411</b>	<b>391</b>	<b>12</b>	<b>172</b>	<b>100%</b>

Fonte: Hedge.

## LOCATÁRIOS

### EMPRESAS

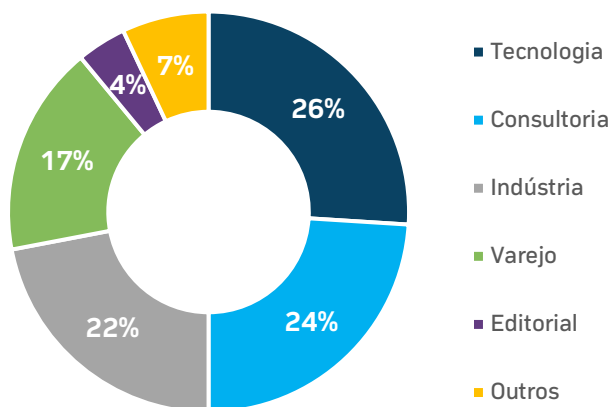
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

### SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

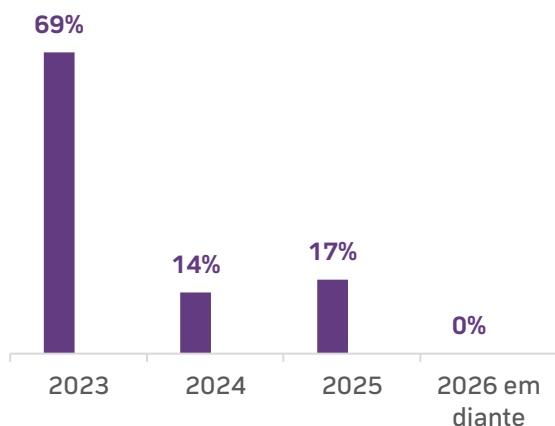


Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### REVISIONAL

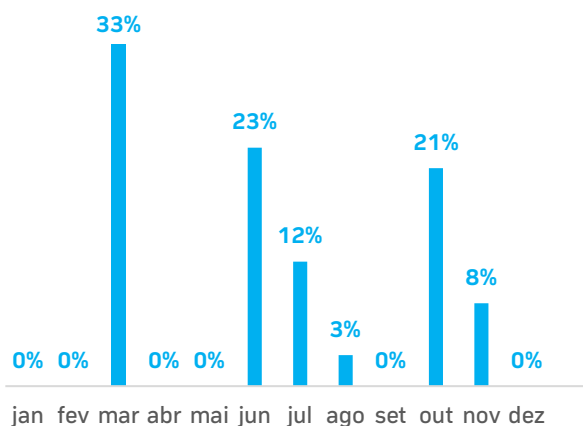
(% da Renda Imobiliária)



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

### MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

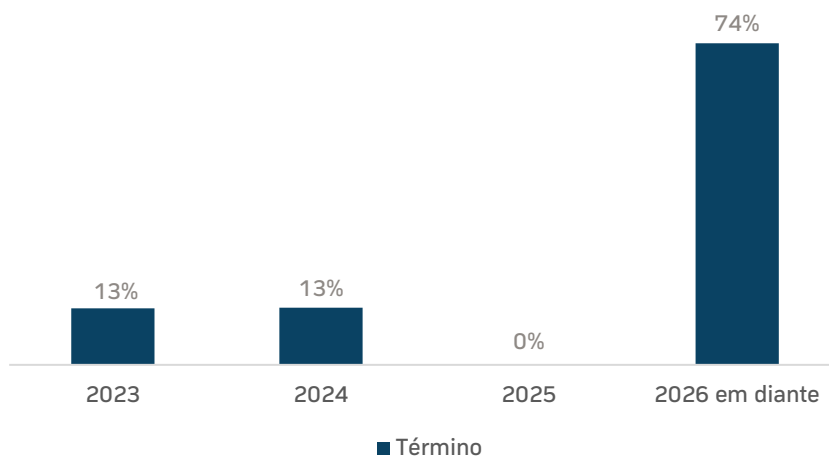


Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.



## TÉRMINO DOS CONTRATOS

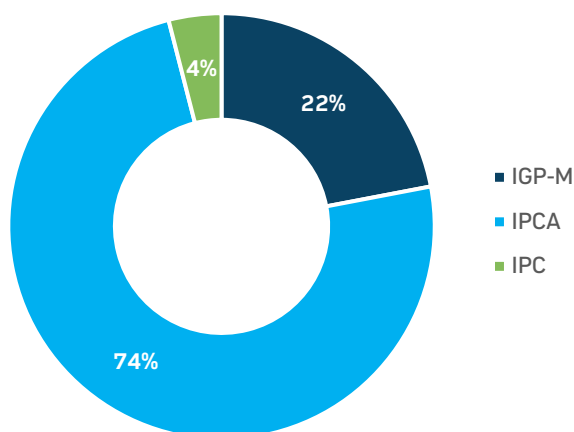
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

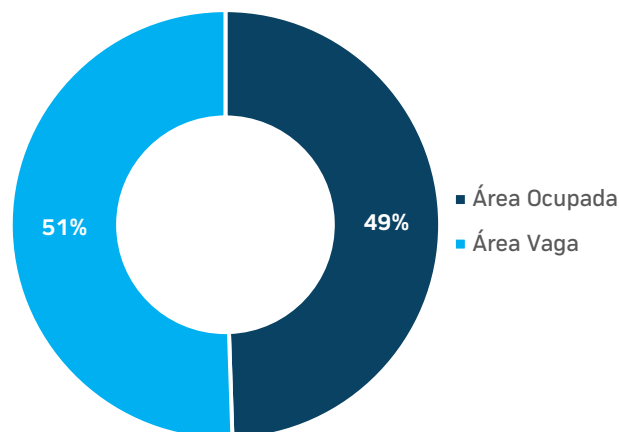
## ÍNDICE DE REAJUSTE

(% da Renda Imobiliária)



## VACÂNCIA FÍSICA

(% da ABL)



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

Fonte: Hedge.

## ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

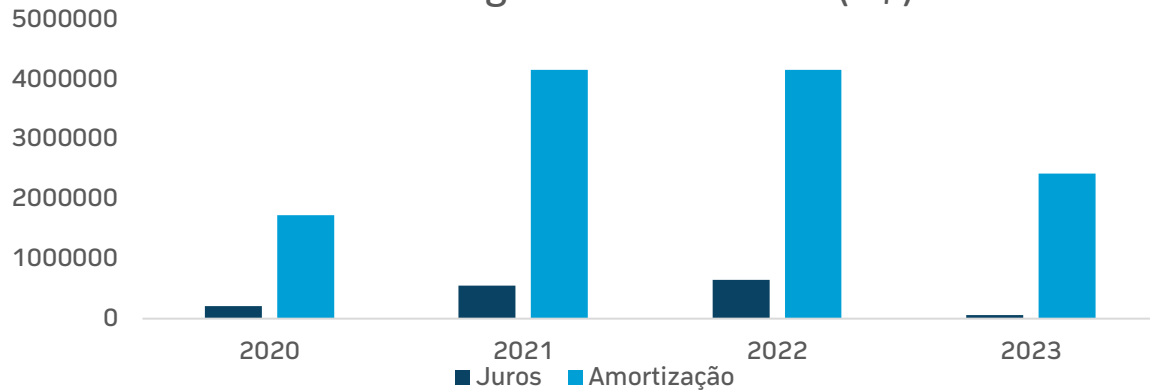
Em 15/07/2023 ocorreu o pagamento da 36ª e última parcela da dívida da Série 287 do CRI. A partir do mês de agosto de 2023 o Fundo começará a pagar as parcelas da dívida da série 288.

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



Saldo Devedor Atual R\$ 0,00

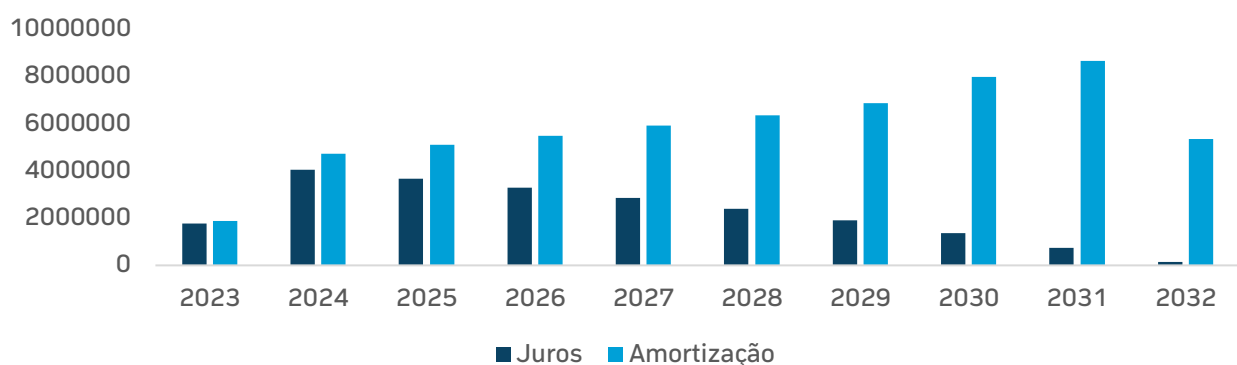
### Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

<b>Série</b>	288 <sup>a</sup>
<b>Volume</b>	R\$ 38.250.000,00
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 7,70 % ao ano
<b>Data de Emissão</b>	23/07/2020
<b>Prazo</b>	144 meses
<b>Carência</b>	36 meses (de juros e amortização)
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 59.798.705,90
<b>Relação Dívida / PL</b>	18%

### Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Fonte: Hedge.

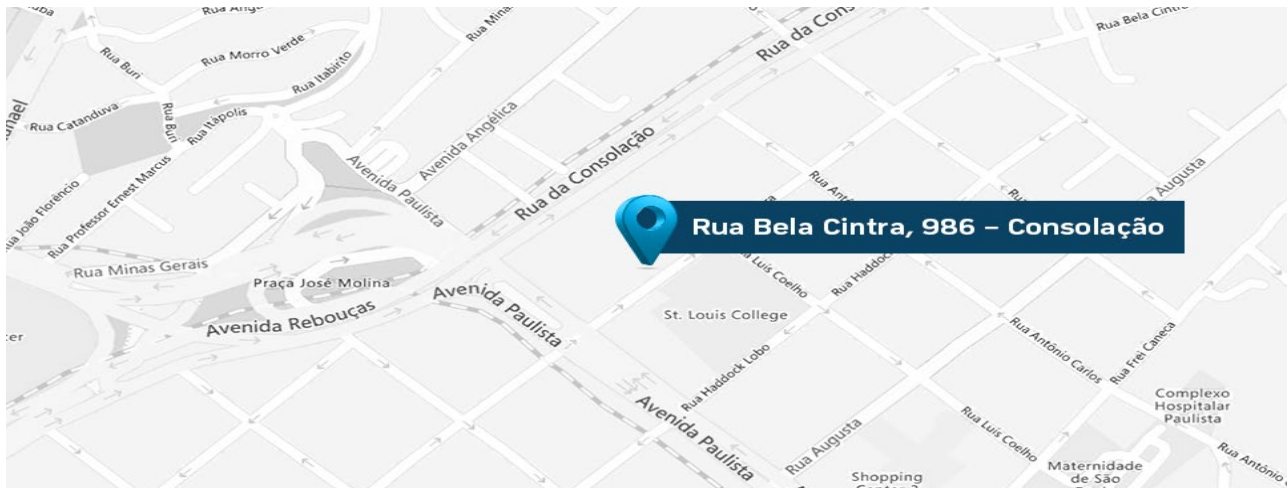
## RACHID SALIBA

**PARTICIPAÇÃO DO FUNDO**  
**100%**

**REGIÃO**  
**PAULISTA**

**ÁREA LOCÁVEL**  
**12.358,20 m<sup>2</sup>**

### 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 <sup>2</sup> .
Subsolo	2 níveis de subsolo com 119 vagas, sendo 59 no 1º SS e 60 no 2º SS.
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto desativado medindo 25x19M
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar-condicionado composto por 9 evaporadoras por conjunto com capacidade de 36 trs por andar.
Elevadores	3 elevadores sociais e 1 elevador de serviço.
Telecomunicações	Cabeamento estruturado em shafts independentes para a distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade.
Geradores	1 gerador de 310 KVA que atende 100% da carga das áreas comuns e elevadores.
Segurança Contra Incêndio	Sistema de detecção de incêndio composto por sistema sonoro, botoeiras manuais, hidrantes, extintores, escadas de segurança pressurizadas, comunicação visual e portas corta fogo.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV, cartões magnéticos de controle de acesso, catracas e biometria.
Serviços Adicionais	Serviço de manobrista e estacionamento avulso no piso térreo com capacidade de aproximadamente 45 carros.



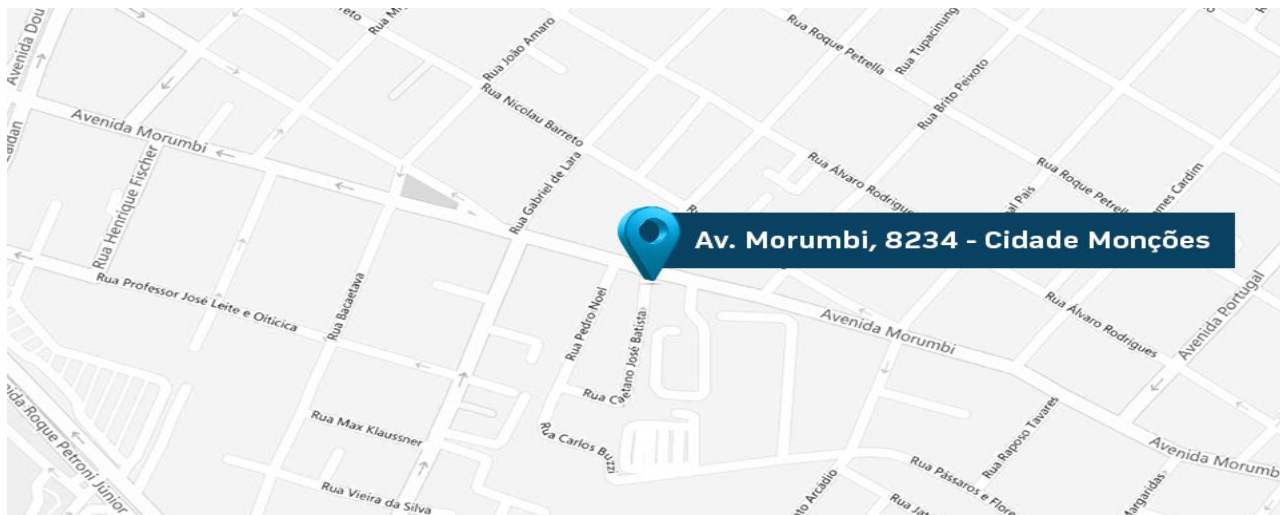
## MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO  
100%

REGIÃO  
CHUCRI Z AidAN

ÁREA LOCÁVEL  
9.782,00 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>**

### 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 <sup>2</sup> para piso/teto.
Piso Elevado	Não há piso elevado, o piso é em concreto com canaletas distribuídas para passagem elétrica em toda área de escritório.
Sanitários	1 sanitário masculino (5 mictórios, 4 bacias e 4 lavatórios) e 1 sanitário feminino (4 bacias e 4 lavatórios) por andar.
Salas Técnicas	2 shafts de elétrica (no hall), 1 Shaft de hidráulica e duas casa de máquina de fancoil na área privativa.
Iluminação	Área de escritório com 208 luminárias de duas lâmpadas tubulares 32W
Carga de Piso	500 kgf/m <sup>2</sup>
Subsolo	1 nível de subsolo, com 470 vagas. Estacionamento terceirizado.
Docas para carga, descarga e expedição	Área exclusiva para carga e descarga de materiais, correspondências, malotes, entre outros, com acesso pelo 1º subsolo.
Automação e Supervisão Predial	Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, CFTV e monitoramento dos reservatórios de água potável e poço de esgoto.
Ar-Condicionado Central	Sistema de ar-condicionado Central com dois 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.



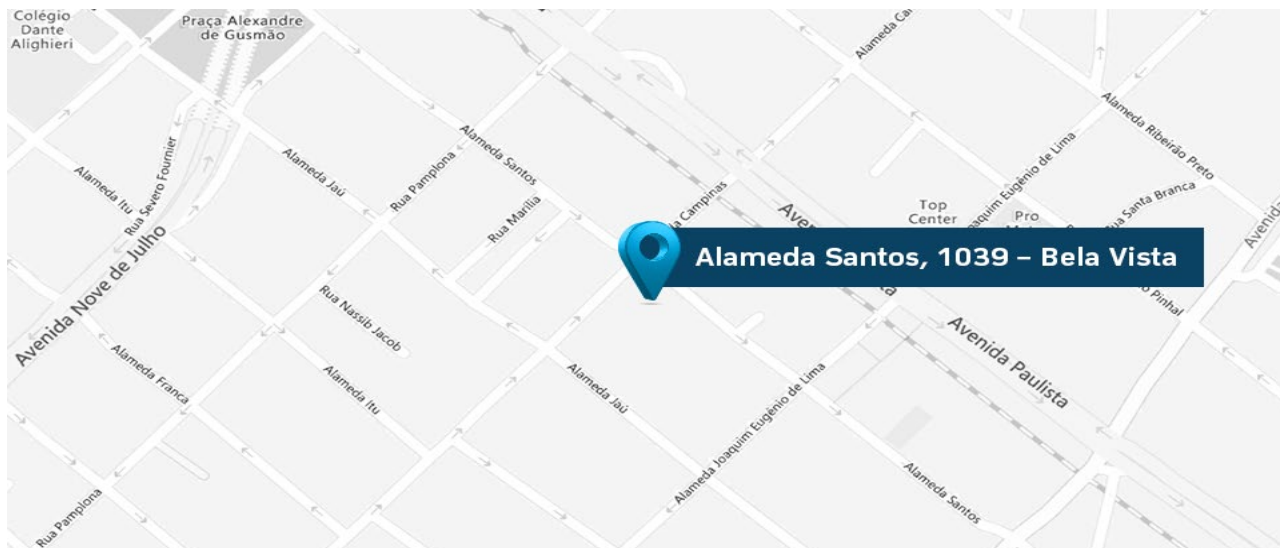
## ALAMEDAS

**PARTICIPAÇÃO DO FUNDO**  
**100%**

**REGIÃO**  
**PAULISTA**

**ÁREA LOCÁVEL**  
**2.474,00 m<sup>2</sup>**

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### FICHA TÉCNICA

#### FICHA TÉCNICA – ALAMEDAS

Fachada	Fachada revestida de ACM e caixilhos com pano de vidro
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito de 2,83m
Pé-Direito	Pé direito dos andares h= aprox. 2,42m
Forro	Forro em placas de gesso acartonado e módulos de placa de forro mineral 60x60.
Energia	Entrada de energia em baixa tensão com relógios separados por andar e um de área comum.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado de placas modelo F52
Sanitários	1 sanitário masculino e 1 sanitário feminino por andar, totalizando 41 assentos sanitários. No térreo há um sanitário PNE.
Salas Técnicas	1 sala de quadros, 1 sala de relógios de energia, 1 central de monitoramento, 1 CPD
Iluminação	Iluminação geral em módulos de led 60x60 e luminárias spot em led.
Carga de Piso	Não temos essa informação
Subsolo	2 subsolos, sendo 1SS de estacionamento com capacidade para até 11 veículos. No 2SS há um espaço destinado ao arquivo.
Automação e Supervisão Predial	Automação no sistema de ar-condicionado e iluminação
Ar-Condicionado Central	84 Split duto teto com sistema VRF.
Elevadores	2 elevadores sociais
Telecomunicações	Cabeamento estruturado de dados e voz, 1 sala de CPD
Geradores	1 gerador de 125 KVA FP: 0.8
Segurança Contra Incêndio	Sistema de SPK instalado no edifício
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV (MF), catracas com sistema de controle de acesso, sensores de alarme perimetral e segurança 24h.
Serviços Adicionais	Espaço de refeitório no térreo





## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **29 de junho de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que a equivalência patrimonial de ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em valor 1,16% inferior ao atual valor de referido ativo, o que representa uma variação negativa de 0,20% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **10 de maio de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, notificação de desistência de interesse de aquisição da totalidade do Condomínio Edifício Alamedas, localizado na cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.039, Jardim Paulista, CEP 01419-001, conforme descrito e caracterizado nas matrículas nº 195.098 a 195.105 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo de propriedade do Fundo (“Imóvel”), por parte do proponente comprador referido no Fato Relevante divulgado em 16 de março de 2023 ([link](#)), desistência essa motivada pela intenção de rescisão do contrato de locação do Imóvel manifestada pelo atual locatário, conforme divulgado no Fato Relevante de 9 de maio de 2023 ([link](#)). Informações adicionais estarão

Em **09 de maio de 2023**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE OFFICE INCOME FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, notificação encaminhada pelo Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados (“Locatário”), cujo objeto é a formalização da intenção de rescisão do contrato de locação que compreende a totalidade do Edifício Alamedas, localizado na Alameda Santos, 1.039, na cidade e Estado de São Paulo (“Imóvel”). O Edifício Alamedas representa 5,8% (cinco inteiros e oito décimos por cento) da área locável do Fundo e 19% (dezenove por cento) da receita imobiliária contratada pelo Fundo, nesta data. A rescisão e a desmobilização do imóvel pelo Locatário ocorrerão em 90 (noventa) dias contados do recebimento da referida notificação. Considerando o valor de aluguel atualmente contratado para o Imóvel, bem como os custos de condomínio e IPTU a ele relacionados, a rescisão representa no resultado operacional e, conseqüentemente, no rendimento, um impacto de aproximadamente R\$ 0,10 por cota do Fundo, quando da efetiva desocupação. Entretanto, levando-se em consideração as penalidades previstas no contrato de locação, não há previsão de impacto no rendimento do Fundo em 2023.



## DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstrações  
Financeiras 2022

Informe Mensal



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



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)