

Hedge Office Income FII

HOFC11



SETEMBRO DE 2025

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PRINCIPAIS DESTAQUES	4
DESEMPENHO DO FUNDO	7
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
MORUMBI 8.200	14
BIRMANN 20	17
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	20
DOCUMENTOS	21



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\$ 57,36

COTA DE MERCADO

R\$ 28,80

VALOR DE MERCADO

R\$ 108,8 mi

QUANTIDADE DE COTISTAS

4.857

QUANTIDADE DE COTAS

3.779.001

ABL PRÓPRIA

27,86 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.

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme Fato Relevante publicado em 18 de julho de 2025, o Fundo lavrou Escritura Pública de Venda e Compra, cujo objeto é a venda da totalidade do Edifício Rachid Saliba pelo valor de R\$ 83.280.000,00, sendo: (i) o montante de R\$ 57.680.000,00 foi recebido pelo Fundo na data da lavratura da Escritura Definitiva, mediante a compensação de créditos relativos à obrigação do Fundo de integralizar cotas de emissão do fundo comprador do imóvel, o [Citadel I FII](#); (ii) o montante de R\$ 25.600.000,00 será recebido pelo Fundo em 36 parcelas mensais de R\$ 711.111,11 corrigidas pelo IPCA/IBGE, em moeda corrente nacional, tendo a primeira parcela sido recebida na data da lavratura da Escritura Definitiva, tendo as demais sido objeto de emissão de uma nota promissória, recebida em caráter pro soluto e novada pela assinatura de Instrumento Particular de Obrigação de Pagamento refletindo referido compromisso.

Ainda sobre o Ed. Saliba, a locatária Resource Tecnologia TI (Qintess), que ocupava os conjuntos nº 51 a 54, 131 a 134 e 141 a 144, encerrou o mês de julho de 2025 inadimplente quanto: (i) ao pagamento dos aluguéis referentes ao período de janeiro a junho de 2025; (ii) ao reembolso de condomínio dos meses de março a julho de 2025; e (iii) ao saldo da confissão de dívida formalizada no Sexto Aditamento Contratual, no montante aproximado de R\$ 2,34 milhões, acrescido dos encargos e da atualização pelo IPCA/IBGE. Diante da recorrência de renegociações em razão do não pagamento das obrigações locatícias, bem como do reiterado descumprimento dos acordos firmados, o Fundo ajuizou uma ação de execução e despejo. Após a venda, o Fundo permanece como credor da ação de execução.

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.

Em 30 de dezembro de 2024, conforme Fato Relevante publicado, o Fundo firmou contrato de locação referente à totalidade do Edifício Corporate Alamedas, com prazo de 60 meses, cujo início ocorreu em 1º de janeiro de 2025. Cabe ressaltar que, embora o Fundo já tivesse celebrado contrato de compra e venda ("CCV") do Edifício Corporate Alamedas, a locação foi firmada diretamente pelo Fundo, e não pelo comprador, uma vez que a posse do imóvel ainda não havia sido transferida. Após o pagamento da Segunda Parcela, o Fundo transferiu a posse ao comprador, que passou a figurar como locador.

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

O Ed. Birman 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.

[Morumbi 8.200](#) [Birman 20](#)

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, detentor da nua-propriedade do Ed. Morumbi. Até julho de 2023, a SPE era responsável pelo fluxo de pagamento das prestações mensais do CRI Série 287 (CDI + spread), cuja última parcela venceu em 31/07/2023. Para cumprir essa obrigação, o Fundo realizou aportes mensais destinados ao pagamento das parcelas do CRI. Atualmente, o Fundo segue realizando aportes, direcionados ao custeio das demais despesas da empresa.

ii) Benfeitorias: investimentos que agregam valor aos empreendimentos. No momento não há comprometimento de recursos com benfeitorias, porém, conforme detalhado na seção de Engenharia e Operação, o Fundo avalia as necessidades com foco na comercialização dos ativos e pode demandar recursos nesse sentido.

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	julho-25	agosto-25	setembro-25
Disponibilidade Inicial	12.572.028	12.537.468	5.657.943
Amortização CRI	(279.401)	(291.142)	(282.890)
Aporte SPE	-	-	-
Benfeitorias	-	(22.358)	(11.740)
Fundo de Reserva CRI*	-	-	-
Venda de Imóveis	93.648.626	1.140.492	1.140.492
Aquisição LCIs	-	(6.536.424)	(7.681.453)
Amortização LCIs	-	-	3.316.118
Aquisição Cotas de FIs	(57.680.000)	-	-
Resultado Operacional**	(35.723.786)	(1.170.093)	(1.112.292)
Pagamento de Rendimento	-	-	-
Disponibilidade Final	12.537.468	5.657.943	1.026.178

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.

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. Para mais informações sobre os investimentos realizados, pode-se consultar os relatórios anteriores em nosso site.

Concluída essa etapa de maior urgência e considerando o contexto do Fundo, os ativos entraram 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 de propriedade do Fundo e suas perspectivas.

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, entre 2023 e 2024 foi necessário viabilizar dois investimentos importantes relacionadas ao ar-condicionado e às instalações elétricas.

Os temas continuam sendo observados, com provável necessidade de novos investimentos no curto prazo.

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

Os problemas mais urgentes inicialmente estavam relacionados a infiltrações, tanto pela cobertura e varandas descobertas, quanto pelos caixilhos da fachada. Entre 2023 e 2024 foi viabilizado o investimento para as áreas prioritárias. Os demais locais permanecem em observação para revisão futura.

Com relação à operação, em ambos os empreendimentos são feitas ações esporádicas de hospitalidade nas áreas de uso comum, conforme calendário de eventos organizado pela administração do condomínio. As operações de estacionamento e de café também são acompanhadas, visando manter o nível de atendimento exigido pelos locatários.

As receitas provenientes das cessões de área comum permitem que sejam feitas algumas manutenções corretivas ou pequenos investimentos sem impacto ao caixa do Fundo.

No quarto trimestre, o Fundo, em conjunto com as administradoras, trabalhará no planejamento e nos orçamentos para 2026.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo não distribuiu rendimento referente ao mês de setembro 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.

A transação do Ed. Rachid Saliba gera um prejuízo de aproximadamente 50 milhões, que será apurado proporcionalmente conforme fluxo de pagamentos previsto. Adicionalmente, considerando os dois ativos que passam a compor sozinhos a carteira e nenhum fato novo, o resultado mensal do Fundo é negativo, de modo que não há previsão de reversão do prejuízo e retorno à distribuição de rendimentos.

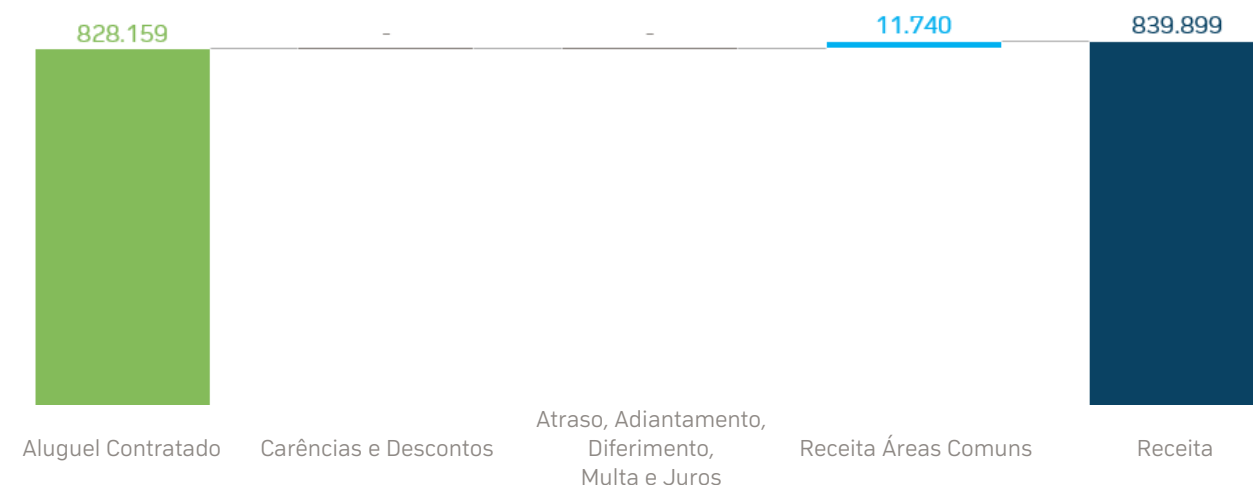
Resultado	Setembro-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	839.899	0,22	3.154.916	0,28
Receitas de Locação	828.159	0,22	2.844.601	0,25
Receitas de Áreas Comuns	11.740	0,00	310.315	0,03
Outras Receitas	57.422	0,02	252.271	0,02
Rendimento LCI	29.963	0,00	29.963	0,00
Fundos de Renda Fixa	27.459	0,01	222.308	0,02
Total de Receitas	897.321	0,24	3.407.188	0,30
Total de Despesas	(1.583.985)	(0,42)	(5.302.614)	(0,47)
Despesas Operacionais	(111.376)	(0,03)	(325.142)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(895.853)	(0,24)	(3.304.821)	(0,29)
Despesas Financeiras	(576.756)	(0,15)	(1.672.651)	(0,15)
Resultado Operacional	(686.664)	(0,18)	(1.895.426)	(0,17)
Lucro Operações	(425.628)	(0,11)	(36.110.744)	(3,19)
Imóveis	(425.628)	(0,11)	(36.110.744)	(3,19)
Resultado Total	(1.112.292)	(0,29)	(38.006.171)	(3,35)
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 (SETEMBRO/2025)

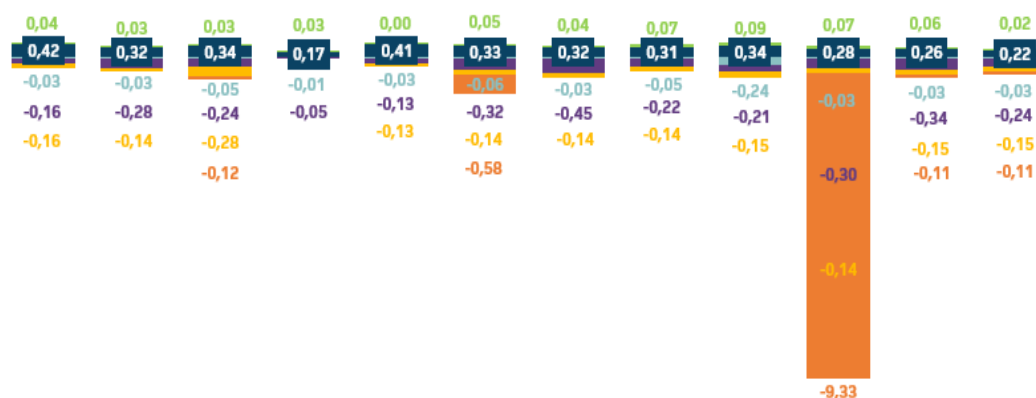


Fonte: Hedge.

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



	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	Média
Resultado Total	0,11	-0,09	-0,32	0,14	0,12	-0,71	-0,25	-0,02	-0,17	-9,45	-0,31	-0,29	-0,94
Rendimento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Acumulado	0,48	0,39	0,07	0,21	0,33	-0,38	-0,64	-0,66	-0,83	-10,28	-10,59	-10,89	-

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%.

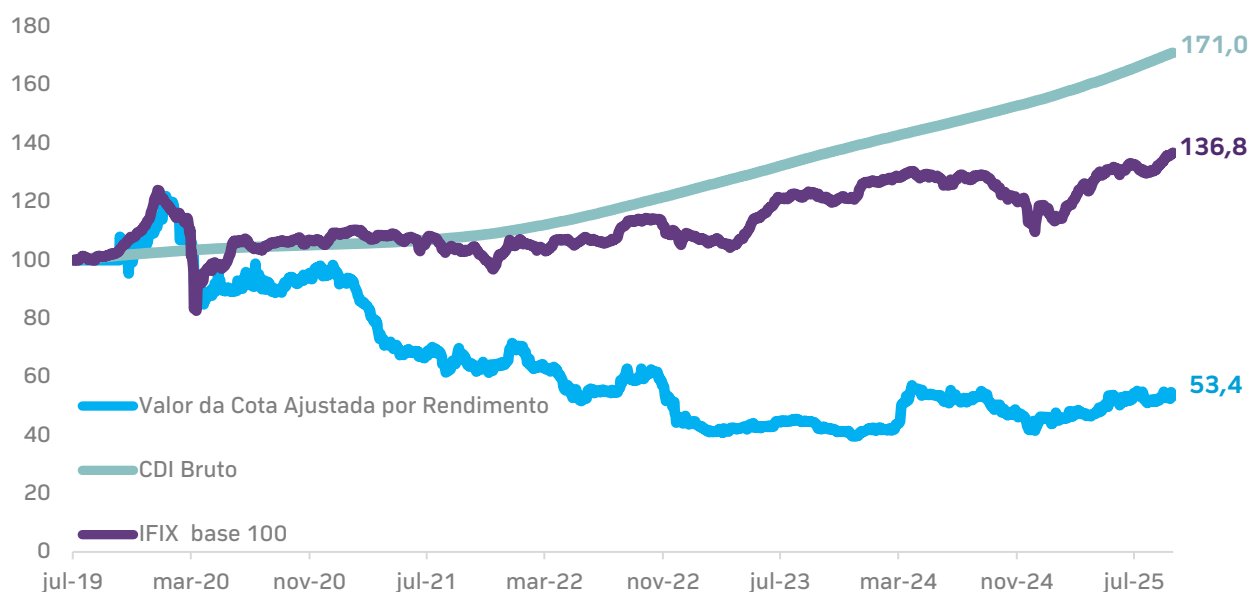
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 13 de julho de 2020 (data da primeira integralização por investidores da 3ª emissão de cotas do Fundo). A renda acumulada 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	setembro-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	28,52	24,97	27,80	100,00
Renda Acumulada	0,00%	0,00%	0,00%	23,37%
Ganho de Capital Líq.	0,79%	12,27%	2,88%	-71,20%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,79%	12,27%	2,88%	-58,82%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	9,38%	16,78%	2,89%	-13,33%
% CDI Líquido	76%	141%	26%	-
Retorno Total Bruto	1,0%	15,3%	3,6%	-47,8%
IFIX	3,3%	15,2%	8,6%	32,2%
% do IFIX	30%	101%	42%	-

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



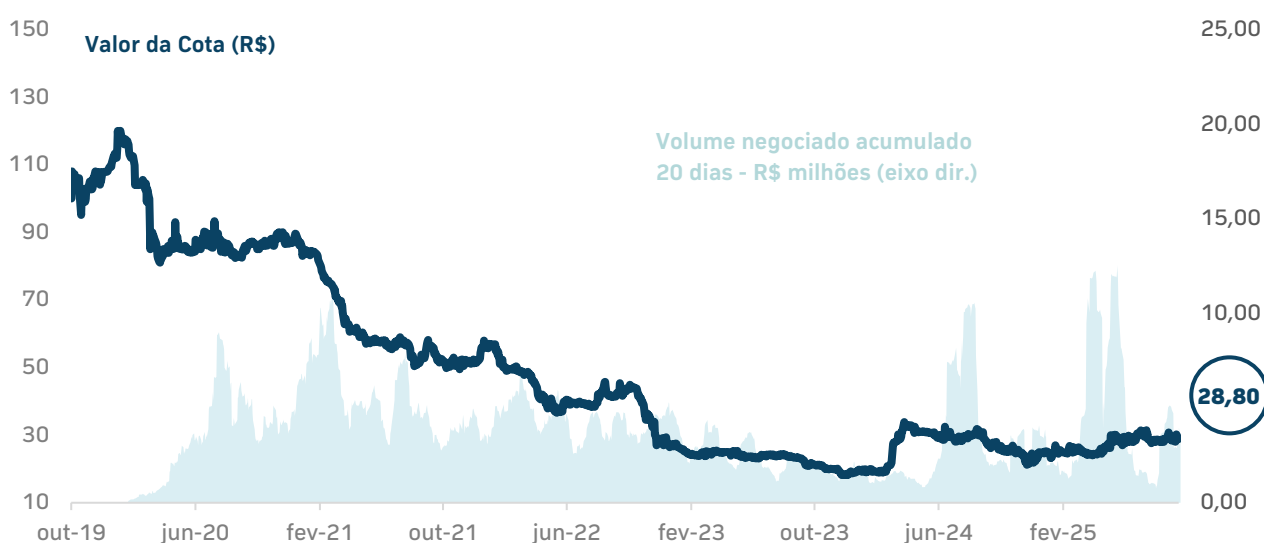
Fonte: Hedge / B3/Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 28,80, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 108,8 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 57,36. Nos últimos 12 meses da negociação de suas cotas o Fundo esteve presente em 100% dos pregões da B3.

Negociação B3	setembro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	14,80	67,86	82,11
Giro (em % do total de cotas)	13,39%	64,18%	79,51%

* 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.



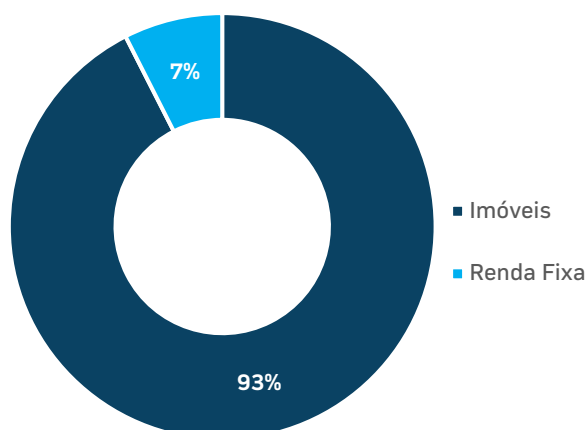
Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês com 92,5% do total de ativos investidos em empreendimentos imobiliários, totalizando aproximadamente 27,8 mil m² de área locável distribuídos em dois empreendimentos: Birmann 20 e Morumbi.

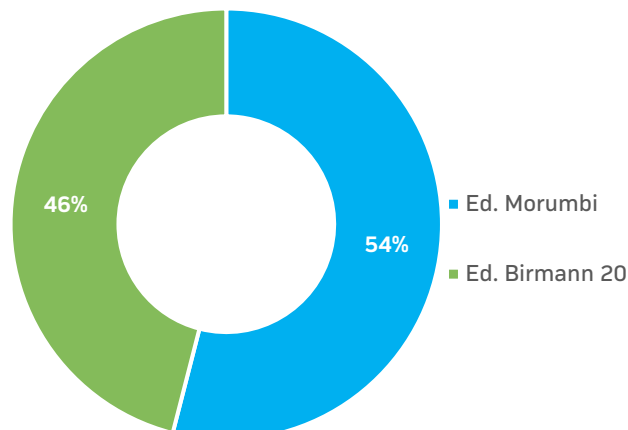
COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO

CARTEIRA DE ATIVOS (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

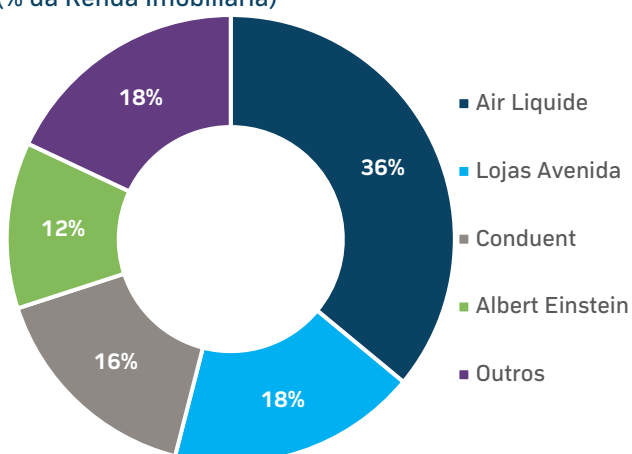
Imóveis	Região	Área Locável	Ocupação	Ocupação	Custo e Benfeitorias	Patrimonial	Locatários	Prazo Méd. Remanescente	Receita Imob. Contratada
Edifício	São Paulo	(m2)	(m2)	(%)	(R\$ MM)	(R\$ MM)		(Meses) *	(%)
Birmann 20	Santo Amaro	18.076	4.770	26%	129	71	3	30	25%
Morumbi	Chucri Zaidan	9.782	8.647	88%	114	83	4	61	75%
Total	-	27.858	13.417	48%	243	155	7	53	100%

Fonte: Hedge.

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

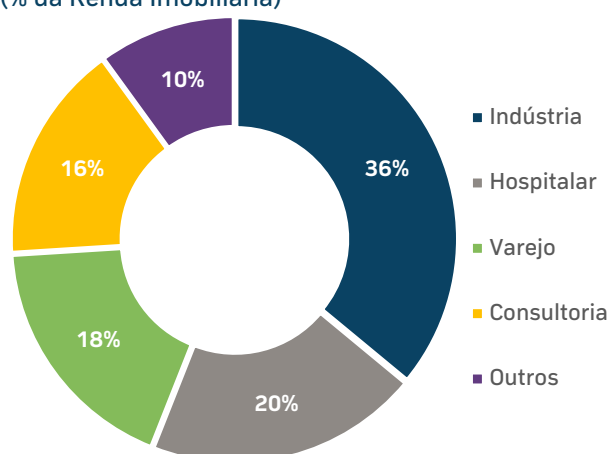
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% da Renda Imobiliária)

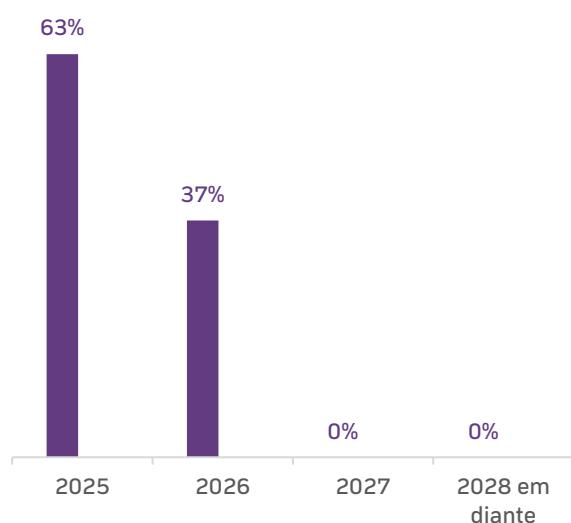


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

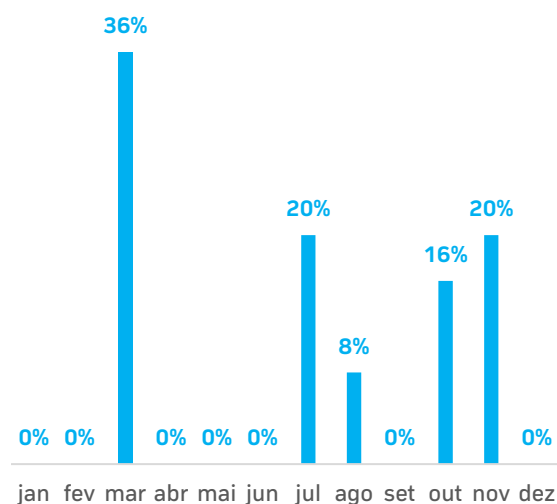
(% da Renda Imobiliária)



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

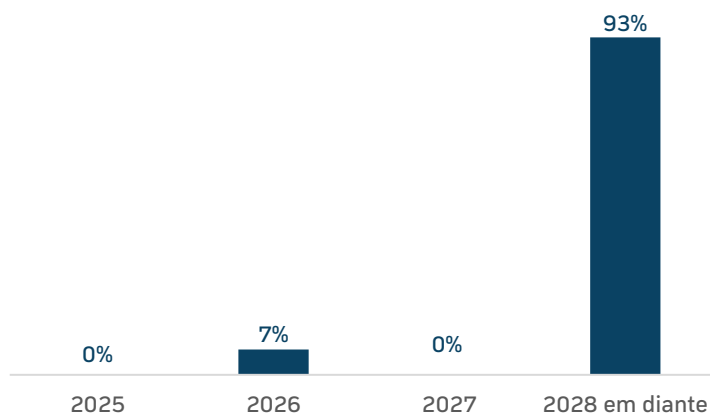
(% da Renda Imobiliária)



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

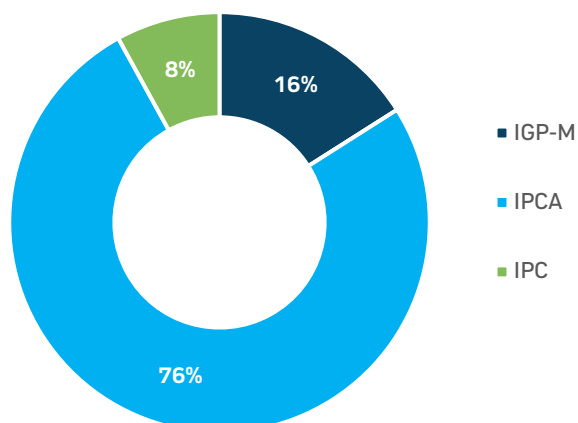
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

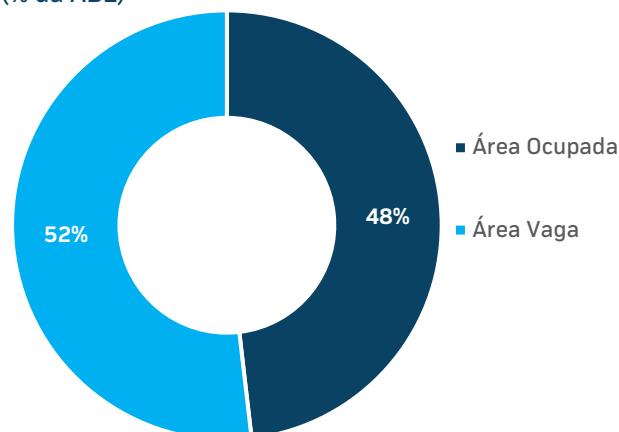
ÍNDICE DE REAJUSTE

(% da Renda Imobiliária)



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.

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

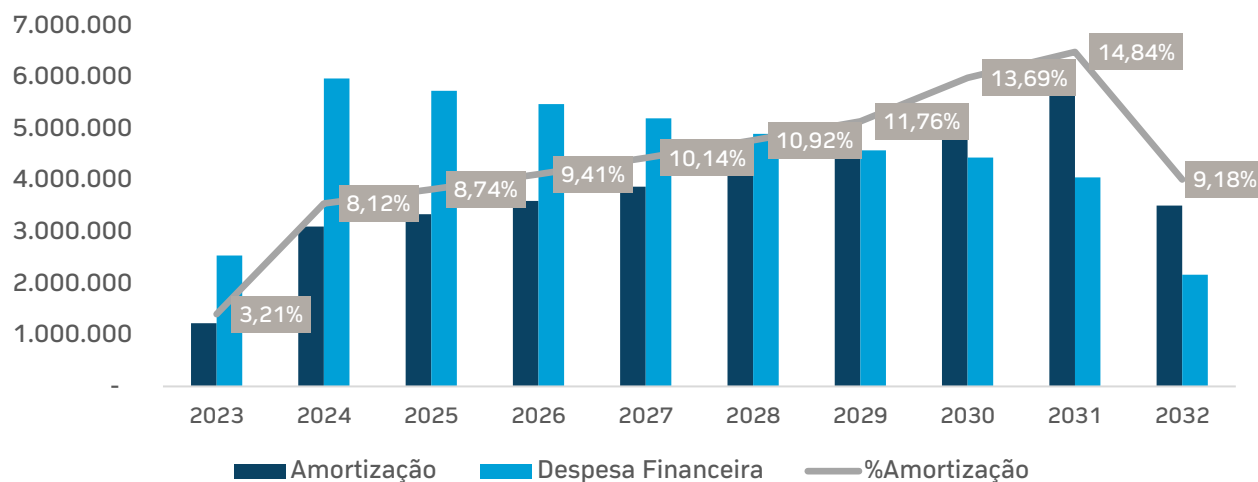
Série	288 ^a
Volume	R\$ 38.250.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade do Ed. Morumbi
Taxa de Emissão	IPCA + 7,70 % ao ano
Data de Emissão	23/07/2020
Prazo	144 meses
Carência	36 meses (de juros e amortização)
Saldo Devedor Atual	R\$ 54.420.309,90
Relação Dívida / PL	25,10%

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 30/09/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

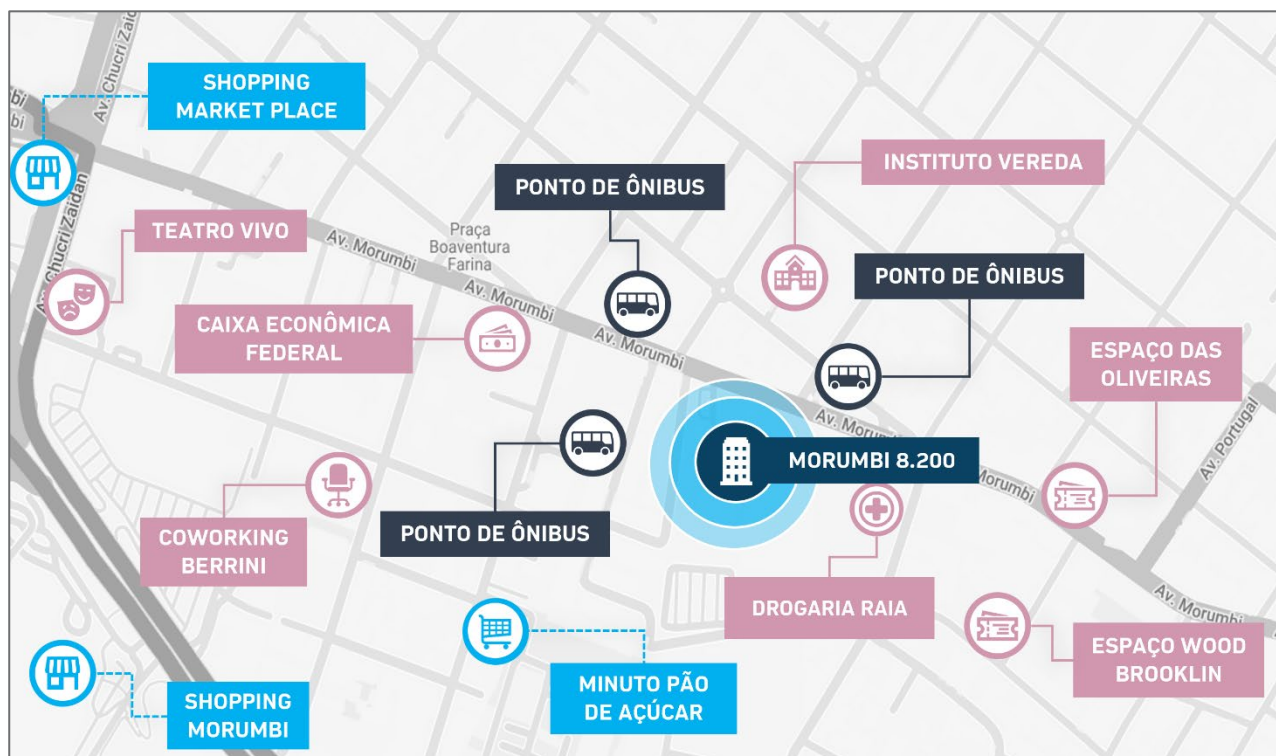
MORUMBI 8.200

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO
100%

REGIÃO
CHUCRI ZAIDAN

ÁREA LOCÁVEL
9.782,00 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

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

O edifício possui 4 pavimentos, sendo 2 conjuntos de 1.156 m² por andar. Conta com café, área de desconpressão para os usuários e estacionamento para 433 veículos, com opções de valet e self-parking. A infraestrutura contempla geradores que atendem 100% da carga elétrica, incluindo as áreas privativas, e opera no mercado livre de energia, garantindo eficiência e previsibilidade de custos.

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

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – MORUMBI 8200

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

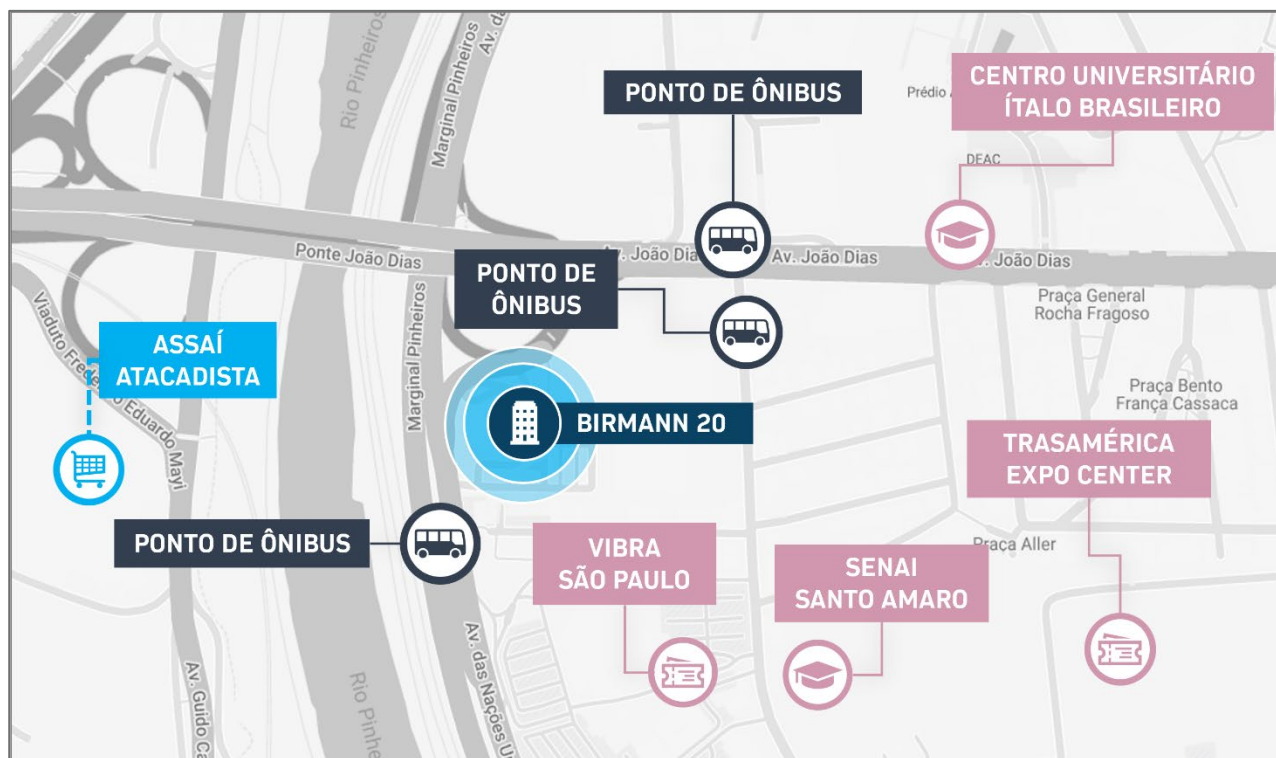
FOTOS DO EMPREENDIMENTO



BIRMANN 20

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	REGIÃO SANTO AMARO	ÁREA LOCÁVEL 18.075,85 m ²
-------------------------------	-----------------------	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

Localizado na Marginal Pinheiros, próximo à Ponte João Dias, o Edifício Birmann 20 está situado na zona sul de São Paulo, com fácil acesso às principais vias da cidade, como a Avenida João Dias e a Avenida Santo Amaro, além da proximidade com o Shopping Jaraguá CENESP e a estação Granja Julieta da CPTM. Inaugurado em 1992, o edifício possui 13 andares com conjuntos corporativos de 316m² a 1438m², com fachada envidraçada que favorece a iluminação natural e proporciona vistas panorâmicas da Marginal Pinheiros.

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

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – BIRMANN 20

Fachada	Granito/vidro
Lobby de Entrada	Lobby com pé direito com dois níveis, com dois conjuntos de elevadores
Pé-Direito	Pé-direito livre de 2,60m
Forro	Área de escritório com forro suspenso modular de 62,5 x 125cm, termoacústico e antichama
Energia	Entrada de energia em média tensão para áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 75W/m 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, academia (com vestiário) e bicicletário com capacidade para 20 bicicletas.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **18 de julho 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 31.894.369/0001-19 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 19 de maio de 2025, que o Fundo lavrou Escritura Pública de Venda e Compra, cujo objeto é a venda da totalidade do Edifício Rachid Saliba, situado na Rua Bela Cintra nº 986, Cerqueira César, na Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 25.916 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo de propriedade do Fundo ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 83.280.000,00 (oitenta e três milhões, duzentos e oitenta mil reais) conforme exposto abaixo: (i) o montante de R\$57.680.000,00 (cinquenta e sete milhões, seiscentos e oitenta mil reais) foi recebido pelo Fundo na data da lavratura da Escritura Definitiva, mediante a compensação de créditos relativos à obrigação do Fundo de integralizar cotas de emissão do fundo comprador do imóvel; (ii) o montante de R\$ 25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais) será recebido pelo Fundo em 36 (trinta e seis) parcelas mensais de R\$ 711.111,11 (setecentos e onze mil, cento e onze reais e onze centavos), corrigidas pelo IPCA/IBGE, em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica, tendo a primeira parcela sido recebida na data da lavratura da Escritura Definitiva, tendo as demais sido objeto de emissão de uma nota promissória, recebida em caráter pro soluto e novada pela assinatura de Instrumento Particular de Obrigação de Pagamento refletindo referido compromisso.

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