

Hedge AAA FII

HAAA11

DEZEMBRO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a 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\$ 93,80****COTA DE MERCADO****R\$ 96,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 331,68 mi****QUANTIDADE DE COTAS****3.455.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****136****ABL PRÓPRIA****22,3 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2020.

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX *

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HAAA11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

* Conforme artigo 33, Parágrafo 1º, do Regulamento, até o 24º mês a contar da data de encerramento da 1ª Emissão de cotas do Fundo, o percentual da Taxa de Administração poderá ser reduzido pela Administradora para até 0,10%, de forma que os rendimentos pagos pelo Fundo busquem atingir uma rentabilidade mínima de 6,50% ao ano sobre o preço por cota da 1ª Emissão.

Fonte: Hedge. Data base: dezembro-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Chegamos ao fim de 2021, e o sentimento que temos ao olhar para trás e tentar fazer um balanço desse ano que se encerra acaba sendo um misto de alívio, preocupação e esperança. Para tentar traduzir melhor essa percepção, talvez a melhor palavra seja transição. Para nós, 2021 foi um ano de transição.

Começamos de fato a sair de uma crise sanitária que foi o principal fator de impacto para os mercados desde o início da pandemia em 2020 e mudamos o nosso foco em 2022 para as questões tanto econômicas, como, inflação, juros e reformas, quanto políticas, principalmente por entrarmos em um ano de eleições majoritárias. Na verdade, as últimas semanas do ano nos mostraram que ainda não temos domínio sobre a COVID-19. A alta transmissibilidade da variante Ômicron assustou o mundo todo e levou as estatísticas de número de infectados ao seu ponto mais alto desde o começo da pandemia, mas pudemos verificar a grande eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes. Nesse quadro, o sucesso das campanhas de vacinação, com o aumento da imunização da população, nos levou a enfrentar esse novo surto da doença sem a necessidade de fechamento da economia em vários países, inclusive o Brasil, minimizando o impacto econômico da pandemia. Temos esperança de que uma maior atenção dos países mais desenvolvidos com relação ao fornecimento de vacinas para os países mais pobres e o surgimento de medicações que ajudem a prevenir a contaminação pelo vírus possam contribuir para a transição de uma pandemia para uma endemia, onde irá existir a convivência com a doença sem maiores impactos sociais ou econômicos.

O que vimos em 2021 foram dois semestres muito diferentes. Na primeira metade do ano, a expectativa dominante era de estabilização das questões sanitárias, o que permitiria o começo de uma normalização da política monetária, com um aumento gradual dos juros e a retomada das reformas com a aprovação pela Câmara da Reforma Tributária e o início da discussão da Reforma Administrativa, além de uma agenda de privatizações e concessões que incluía ativos marcantes como o Porto de Santos e grandes empresas como a Eletrobras. Esse quadro levou a uma forte recuperação dos mercados, com o IBOVESPA alcançando os 131.000 em junho, com ganhos expressivos em relação ao fechamento de 2020 e o IFIX segurando o patamar de 2850/2900, mantendo, portanto os níveis do fim de 2020 apesar da expressiva alta de juros. Outra prova das expectativas positivas que se criaram foi o comportamento do câmbio, onde vimos o real se valorizar e sua cotação contra o dólar vir abaixo dos R\$ 4,90/US\$, e as previsões de aumento do PIB, que chegaram a mais de 5,50% para 2021.

A partir do segundo semestre, entretanto, o quadro virou totalmente, com o aumento da inflação, devido tanto a fatores externos como secas e geadas, que afetaram o custo da energia e o preço das commodities, como também a fatores internos como a taxa de câmbio e globais como o aumento dos combustíveis, que nos mostraram que o BACEN foi um pouco tímido na sua reação e consequente enfrentamento da inflação e trouxe uma percepção para o mercado de que a autoridade monetária havia ficado “atrás da curva” e, a partir desse momento, tivemos um expressivo aumento de juros que levou ao término de 2021 a uma taxa SELIC de 9,25% e um discurso do Banco Central de que na próxima reunião do COPOM teremos mais uma aumento de 1,50%, indicando que o fim do ciclo de aperto monetário pode nos levar a uma taxa de 11,50% na mediana das expectativas do mercado medida pela pesquisa FOCUS. No campo político, houve um acirramento do enfrentamento entre os Poderes Constituídos da República, especialmente entre o Supremo Tribunal Federal e o Executivo, causando uma crise política que teve seu ponto mais agudo no dia 07/09, data em que comemoramos a independência do Brasil, no que talvez tenha sido a pior crise institucional que o país enfrentou desde a redemocratização. Também no Congresso houve uma certa discordância entre Câmara e Senado em diversos aspectos, o que dificultou o seguimento das reformas, culminando com o adiamento da aprovação pelo Senado da Reforma Tributária. A agenda do Legislativo fez a transição de reformas e privatizações para substituição de Bolsa Família para Auxílio Brasil e discussão da PEC dos Precatórios, aumento do Fundo

Eleitoral e aumento salarial de certos segmentos do funcionalismo público, todas questões que passam pelo Orçamento e impactam o teto de gastos do Governo Federal. Como pano de fundo dessas movimentações, não temos dúvida que estão as eleições de 2022. Na medida em que as candidaturas foram se definindo e houve a constatação da dificuldade que existe para o surgimento de uma candidatura de terceira via, fora do eixo Bolsonaro/Lula, com as pesquisas indicando o favoritismo do petista, os holofotes se voltaram para o forte cunho populista que tanto Bolsonaro como Lula carregam em suas convicções e o risco que isso pode representar, no campo fiscal, para a economia brasileira, tendo como consequência, ao final do ano, uma expressiva queda dos mercados e forte desvalorização do real em relação ao dólar.

Dessa forma terminamos o ano com o seguinte quadro:

	Var. % Dez	Var. % 2021
IFIX	8,78%	-2,28%
IBOV	2,85%	-11,93%
IMOB	6,43%	-31,14%
IMA-B	0,22%	-1,26%
Dólar	-0,70%	7,39%
CDI	0,77%	4,40%

Fonte: Economatica. Dados atualizados até 31/12/2021.

Falando agora das nossas expectativas para 2022, acreditamos que a inflação deve se acomodar, tanto pela diluição do impacto dos choques climáticos, como também pela forte retração que uma política monetária extremamente contracionista vai produzir. As previsões dos analistas de mercado para o PIB já indicam uma possível queda, e o indicador deve ficar ao redor de zero. Temos uma diminuição do desemprego, houve inclusive recuperação de empregos em 2021, mas o nível atual, 12,9%, ainda é muito alto, e sem crescimento provavelmente veremos esse quadro de recuperação desacelerar ou estagnar. Nesse quadro não teremos inflação de demanda e, portanto, como indica a própria pesquisa FOCUS nesse começo de ano, a previsão de inflação para 2022 está na casa dos 5,00%. Caso esse quadro de baixo crescimento no emprego e inflação voltando para perto da meta se confirme, o Banco Central vai ter que rever o nível de juro que marcará o encerramento desse ciclo de aperto monetário que está promovendo, talvez para algo ao redor de 10,50/11,00%, e provavelmente pensar em reduzir juros no final do ano ou no começo de 2023. Esse quadro nos traz alívio e nos faz pensar que assistiremos em 2022 a uma recuperação de mercado tanto para as ações como para os fundos imobiliários.

Mas o que nos traz preocupação, sem qualquer dúvida, é o quadro da disputa eleitoral, com os candidatos que estão à frente das pesquisas se furtando a apresentar, de forma assertiva, quais são seus projetos e planos para o futuro do Brasil, ou mesmo quem serão os quadros profissionais que formarão suas equipes nas questões econômicas e sociais. O mercado precisa de bastante clareza, principalmente no campo fiscal, para devolver a credibilidade e a confiança que o Brasil precisa para atrair investimentos e promover o desenvolvimento que vai nos permitir melhorar as condições das populações mais carentes.

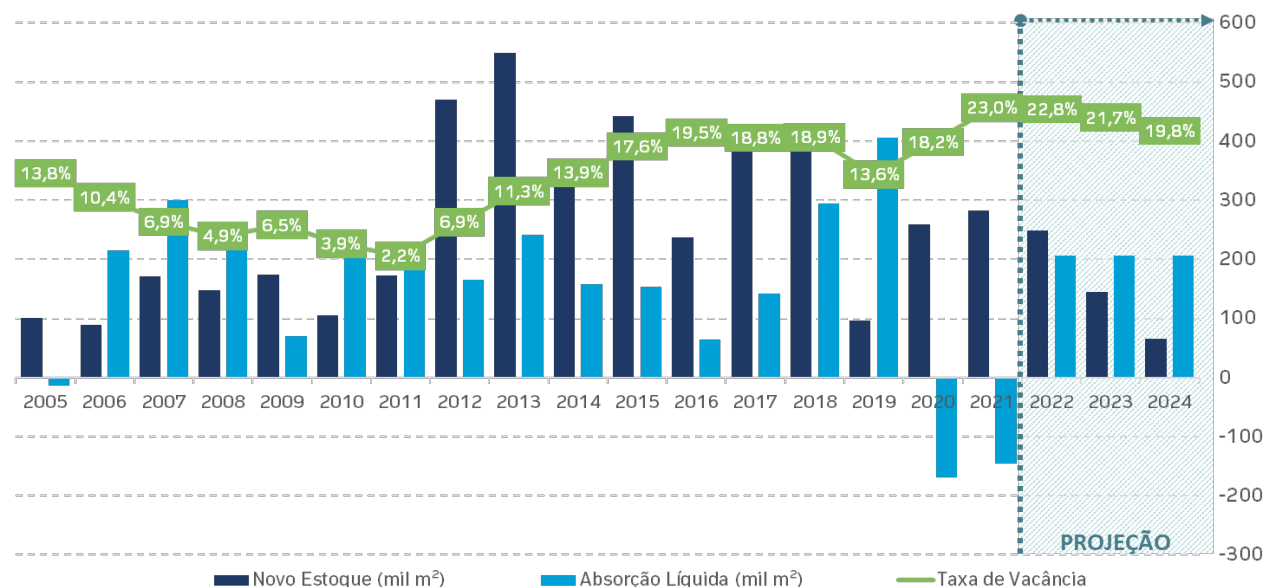
Enfim, temos esperança que, em 2022, terminaremos essa transição e voltaremos ao ritmo de crescimento que precisamos a partir de 2023. Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS

Como resultado da pandemia de COVID-19, que esvaziou escritórios no mundo todo, o mercado de lajes corporativas em São Paulo encerrou 2021 com uma taxa de vacância de 23%, segundo dados da Buildings. Sem perspectiva de retorno rápido ao trabalho presencial, diversas empresas optaram pela devolução de seus espaços, e após seis semestres consecutivos de absorção líquida negativa, finalmente foi possível observar um trimestre com melhores resultados no fechamento de 2021. O ano encerrou com uma leve queda na taxa de vacância (-0,33% em relação ao 3º tri), número que ainda assim foi quase 10% acima do registrado antes da pandemia. Além das várias devoluções observadas, São Paulo ganhou um novo estoque de 540 mil m² de escritórios corporativos ao longo dos últimos dois anos, impulsionando a alta do indicador.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios Geral

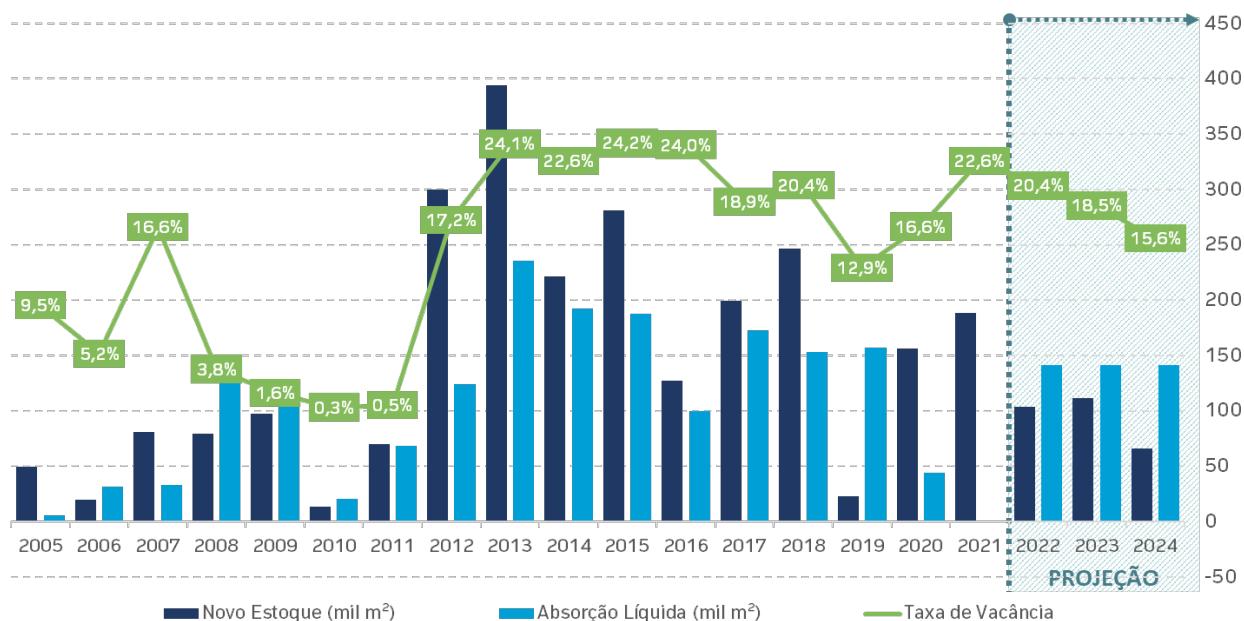


Fonte: Buildings / Hedge. Atualização: jan/22.

Boa parte desse volume de entregas é de escritórios AA e AAA, e é esse novo estoque que tem pressionado a vacância da categoria, já que o volume de devoluções tem sido menor em edifícios de alto padrão. Com cerca de 30 mil m² de absorção líquida positiva no 4º trimestre, foi possível inclusive observar uma redução da vacância, que fechou o ano em 22,6%, após três trimestres de alta em 2021.

A expectativa é que a vacância continue em queda, já que a previsão de entrega de novos prédios AAA para os próximos anos é menor que o observado em 2020 e 2021, serão 100 mil m² até o final de 2022 e área semelhante em 2023. São também esses prédios os maiores focos de demanda num mundo pós-covid, já que são eles os mais preparados para as novas exigências, e devem absorver de forma mais rápida a retomada do mercado.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios AAA-AA



Fonte: Buildings / Hedge. Atualização: jan/22.

Em resumo, com a retomada aos escritórios, maior demanda por edifícios AAA e pouca oferta para os próximos anos, esperamos uma retomada do ciclo de alta no mercado corporativo de São Paulo já em 2022, corroborando com a tese de resiliência desses empreendimentos.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,54 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2021, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 14 de janeiro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2021.

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 e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

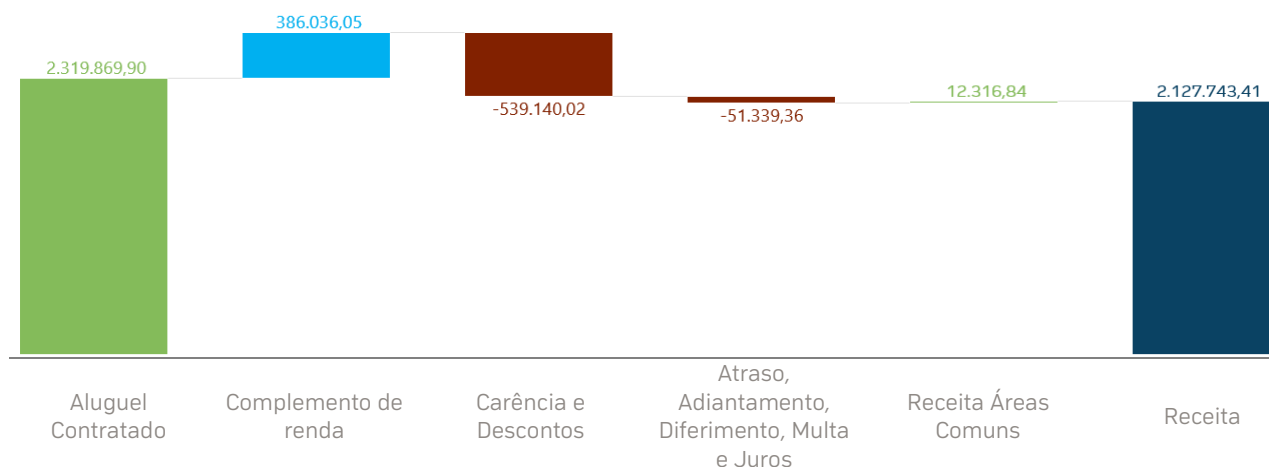
No mês de dezembro de 21 houve um descasamento no pagamento de despesas e recebimento de receita e reembolso de despesas.

HAAA11	dez-21	2021	12 meses	Início
Receita Imobiliária	2.127.743	25.429.002	25.429.002	28.523.213
Imóveis	1.729.391	17.396.392	17.396.392	20.490.603
Renda Complementar Thera Corporate	-	3.445.006	3.445.006	3.445.006
Renda Complementar WT Morumbi	386.036	4.487.921	4.487.921	4.487.921
Receita Áreas Comuns	12.317	99.683	99.683	99.683
Outras Receitas	171.631	773.648	773.648	910.270
Fundos de Renda Fixa	13.539	89.053	89.053	225.675
FII's Líquidos - Rendimento	52.500	171.500	171.500	171.500
CRI	40.927	200.490	200.490	200.490
LCI	64.665	312.606	312.606	312.606
Total de Receitas	2.299.375	26.202.650	26.202.650	29.433.483
Despesas Imobiliárias	(114.599)	(573.226)	(573.226)	(573.226)
Despesas Operacionais	(378.057)	(1.595.082)	(1.595.082)	(1.605.983)
Despesa Financeira	(852.914)	(4.194.486)	(4.194.486)	(4.194.486)
Resultado Operacional	953.805	19.839.857	19.839.857	23.059.788
Lucro Operações	-	-	-	-
Resultado HAAA11	953.805	19.839.857	19.839.857	23.059.788
Rendimento HAAA11	1.865.700	19.192.900	19.192.900	22.255.200
Rendimentos Recibo Emissão	-	131.564	131.564	131.564
Resultado Médio / Cota	0,28	0,54	0,54	0,59
Rendimento Médio / Cota	0,54	0,53	0,53	0,57

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa, rendimentos de FII's Líquidos e receitas de CRI e LCI. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3; e despesas financeiras, relacionadas aos juros do CRI. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (DEZEMBRO/21)



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%.

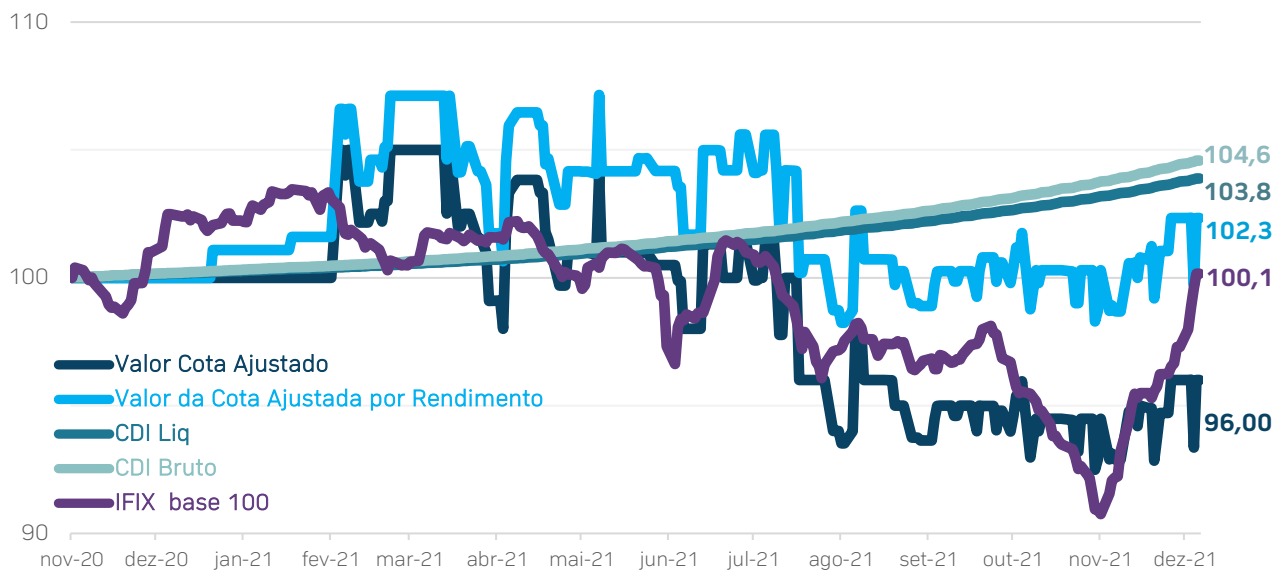
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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 AAA FII	dez-21	2021	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	93,12	100,00	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,58%	6,88%	6,88%	6,88%
Ganho de Capital Líq.	2,47%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	3,06%	2,43%	2,43%	2,47%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	39,19%	2,43%	2,43%	2,26%
% CDI Líquido	401%	-2%	65%	64%
Retorno Total Bruto	3,7%	2,9%	2,9%	2,9%
IFIX	8,8%	-2,3%	-2,3%	0,2%
% do IFIX	42%	-	-	1829%

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 26 de novembro de 2020, data da primeira integralização de cotas.



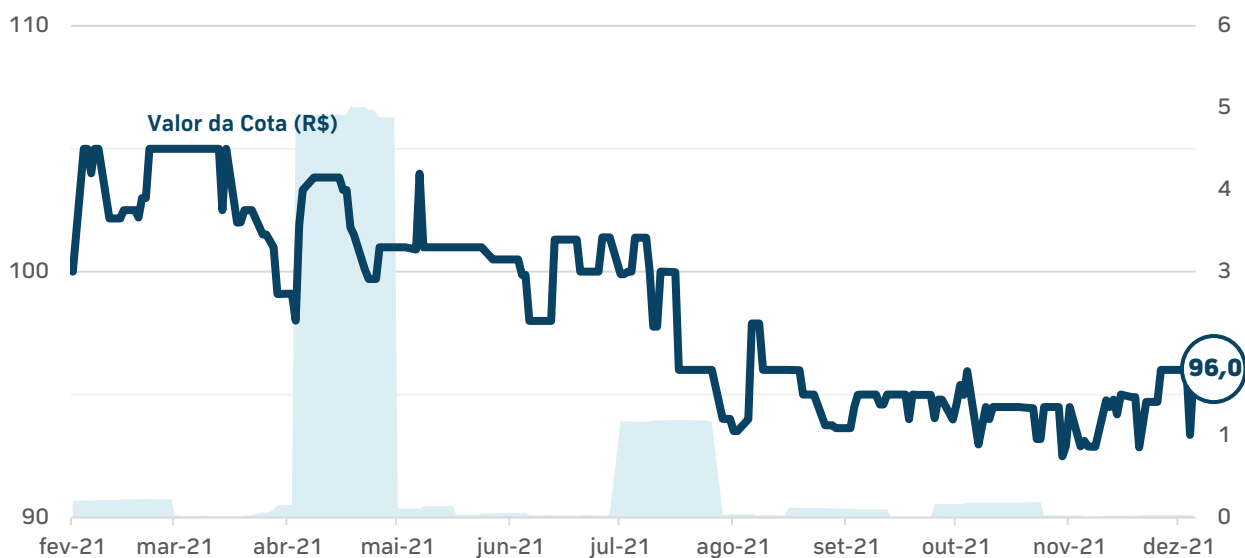
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 96,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 331,68 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 93,80. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 70,7% dos pregões da B3.

	dez-21	2021	Início*
Presença em pregões	85,7%	66,5%	70,7%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,029	6,863	6,863
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	2,96%	2,96%

* Considera os pregões a partir de 26 de fevereiro de 2021, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Economática.

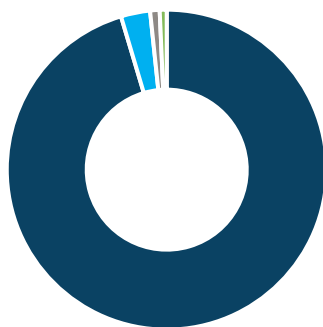


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

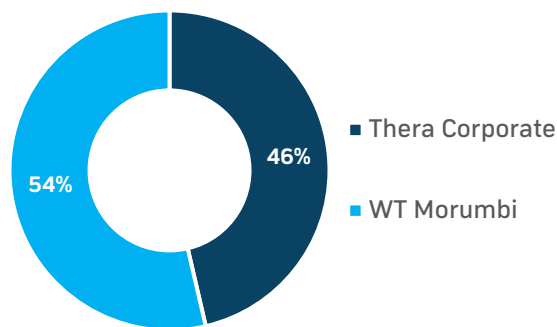
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge.

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2021 com investimentos em dois prédios corporativos de alto padrão, 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucuri Zaidan, e 5 de 15 andares, totalizando 10 conjuntos, do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, ambos na cidade São Paulo.

95% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 5% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e outros ativos de renda fixa (RF).

O 18º pavimento do WT Morumbi foi desocupado em 31 de março de 2021, de modo que a vacância física no imóvel passou a 3,11% a partir de abril. Conforme Fato Relevante de 02 de agosto de 2021, o Fundo recebeu Notificação de Devolução Parcial encaminhada pela Unilever Brasil, cujo objeto é a rescisão contratual dos conjuntos 701B, 801B, 901B e 1001B, com 6.288,36 m² de área BOMA total, de modo que a Locatária ainda permanecerá ocupando os conjuntos 301A, 301B, 401B, 501B e 601B do edifício. Uma vez que o Fundo possui 25% da totalidade da Ala B do edifício, a área a ser desocupada pela Locatária representa 7,03% da área locável do Fundo e 5,12% da receita imobiliária auferida pelo Fundo. A Locatária cumprirá aviso prévio de 6 meses e a desocupação do Imóvel está prevista para janeiro de 2022. O contrato de locação possui previsão de multa por rescisão antecipada e devolução de descontos e carências. Ainda, cabe ressaltar que o formato de aquisição garante ao Fundo uma renda mínima mensal equivalente a um cap rate de 7,25% ao ano, pelo prazo de 24 meses (até dezembro de 2022), limitada a R\$ 7.750.000,00. O saldo disponível da renda garantida em 30 de novembro de 2021 era de R\$ 3,7 milhões.

Após vários meses operando com um número de pessoas bastante reduzido, tem-se observado um retorno gradual aos escritórios no WT Morumbi. A população diária média chegou a quase 1.000 pessoas em outubro, após registrar valor semelhante em setembro, ainda muito abaixo do número observado antes do início da pandemia, quando o total de pessoas que circulavam pelo edifício em um dia chegava a quase 8 mil, mas promissor em relação ao mínimo de 200 pessoas registrado em abril deste ano.

No Thera Corporate a vacância física é de 17,4% do imóvel, composta pelo conjunto 172 e parte do conjunto 32. Porém, a aquisição desse imóvel também possui uma renda mínima mensal garantida de forma que o Fundo deverá auferir um resultado mínimo mensal no valor líquido de R\$1.323.267,50, calculado com base na exploração do Imóvel, incluindo-se as receitas de aluguel e demais receitas de exploração de áreas comuns, descontando-se todos os custos e despesas provenientes das áreas vagas, incluindo, mas não se limitando, as despesas de condomínio, impostos tais como IPTU, despesas de consumo, seguro, entre outras (esta parcela será utilizada integralmente pelo Fundo por prazo indeterminado, até a quitação do saldo disponível). O valor de R\$ 13.040.000,00 foi retido pelo fundo para complemento de renda mensal a seu favor, e o saldo disponível da renda garantida em 31 de outubro de 2021 era de R\$ 9,6 milhões.

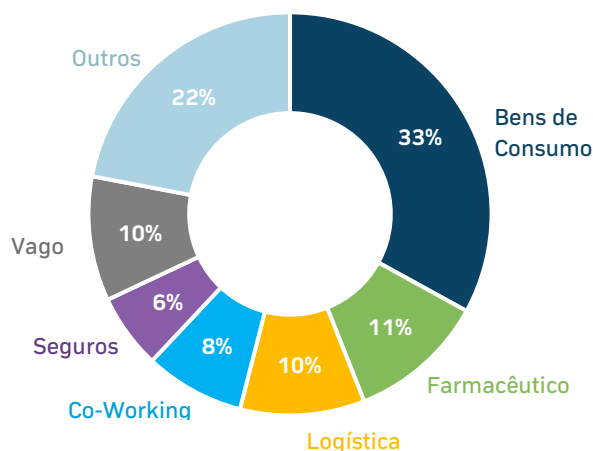
No Thera, o número de pessoas circulando pelo condomínio também aumentou. Em outubro, a média diária foi de quase 300 pessoas, após um mínimo de 60 pessoas por dia em março de 2021.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 2

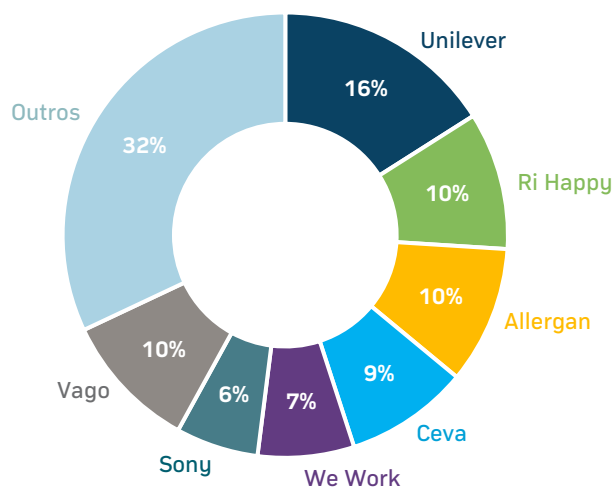
Área bruta locável 22.347,61 m²

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



Fonte: Hedge

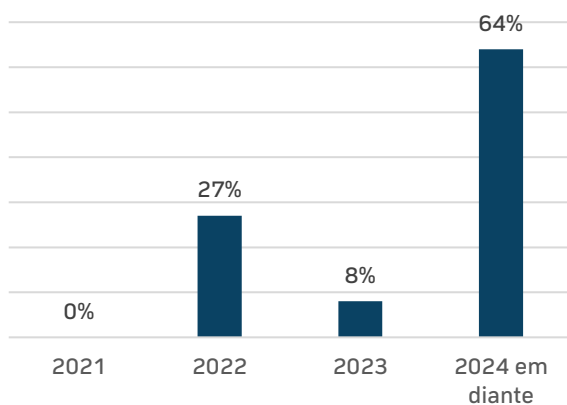
LOCATÁRIOS (% da ABL)



Fonte: Hedge

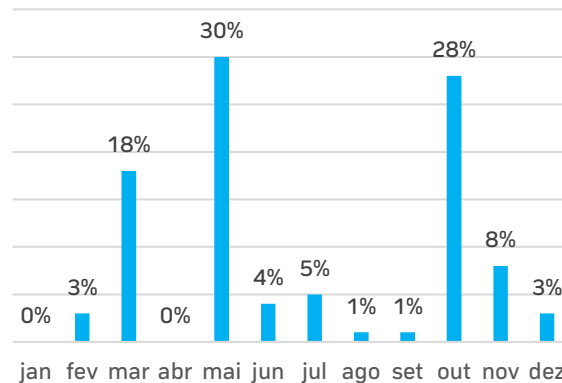
CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da Renda dos Contratos de Locação)

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



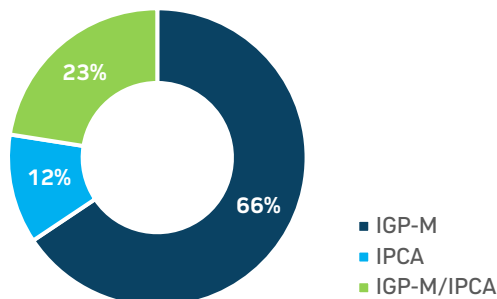
Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



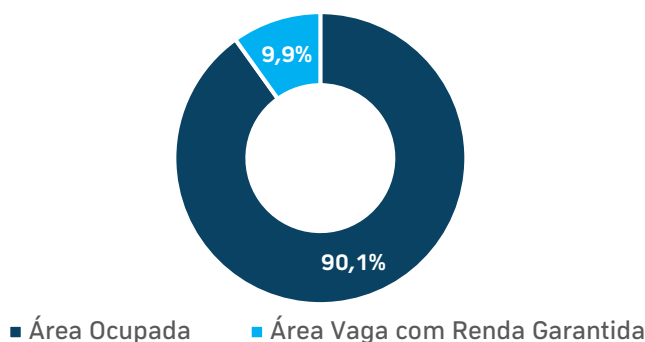
Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

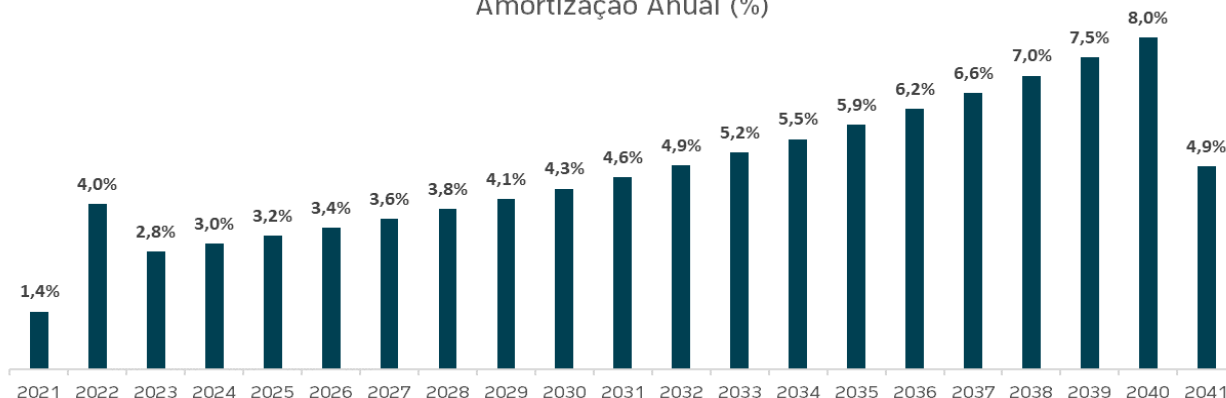
Em 7 de julho de 2021 foi emitido um CRI com lastro em Contrato de Compra e Venda para o pagamento de parte da aquisição do ativo Thera Corporate. O valor da dívida totaliza R\$ 162.399.000,00, sendo que R\$ 399.000,00 serão destinados para o pagamento das despesas relacionadas ao CRI.

O CRI será amortizado em 240 parcelas mensais, pagas todo dia 8. O primeiro pagamento ocorreu em 9 de agosto de 2021 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 08/07/2041.

O saldo devedor em 31/12/2021 era de R\$ 169,98 milhões.

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 3 séries
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Relação Dívida / PL	51,02%

Amortização Anual (%)



Fonte: Hedge

WT MORUMBI

WT MORUMBI – TORRE B E 3º ANDAR DA TORRE A

Participação do Fundo 25%	Localização São Paulo - SP	Área locável 11.761,45 m ²
------------------------------	-------------------------------	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

Projetado pelo escritório Aflalo Gasperini Arquitetos, e com obras concluídas em 2015, o WT Morumbi é um edifício comercial formado por duas torres interligadas por passarelas no pavimento térreo e em outros quatro andares, formando um empreendimento com arquitetura moderna e diferenciada.

Localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, próximo aos Shoppings Morumbi, Market Place e Parque da Cidade, está situado em uma das regiões comerciais que mais cresce em São Paulo, ao lado da marginal e cercado por boa oferta de serviços e transporte público, atendido pela estação Morumbi da CPTM e por diversas linhas de ônibus municipais.

São 169.679 m² de área construída, distribuídos em 31 andares. As lajes dos pavimentos tipo possuem cerca de 1.500 a 1.850 m², com pé-direito de 2,80 m, piso elevado e forro modular. Cada torre tem seu acesso independente e dois conjuntos de elevadores, que definem os dois lobbies de acesso por torre.

Possui certificação LEED Silver, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

COMERCIALIZAÇÃO

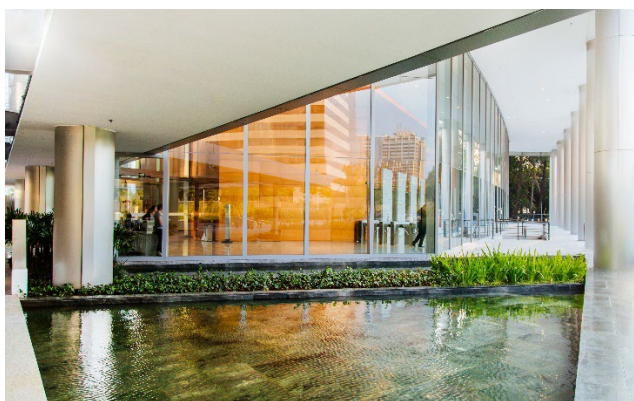
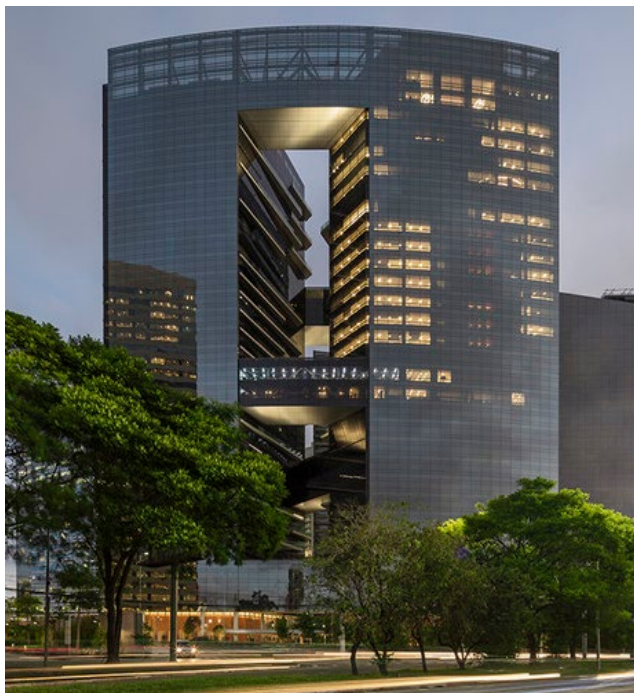
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 16 empresas interessadas em locação na região. Duas empresas já receberam proposta e as negociações devem caminhar ainda em janeiro.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA - WT MORUMBI

Fachada	Predominantemente de vidro, em duas tonalidades, ressaltando elementos volumétricos. O eixo do empreendimento expõe menores fachadas ao sol nascente e poente, evitando ganho de calor.
Lobby de Entrada	Dois Lobbies de acesso por torre (A e B), com dois conjuntos de elevadores.
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,77 m.
Forro	Forro de gesso.
Energia	Mercado Livre de Energia. Usina de Energia alternativa que cobre 100% do empreendimento.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 13 cm.
Sanitários	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, sendo cada conjunto com banheiro no core central compartilhados.
Salas Técnicas	Possui.
Carga de Piso	400 kg/m ² .
Subsolo	5 subsolos com 1.190 vagas no total (65 vagas por andar).
Docas para carga, descarga e expedição	Docas para ambas as Alas, com expedição na mesma condição, uma para cada ala.
Sky Lobby e Heliponto	Possui, heliponto está em vias de regularização.
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% do empreendimento, incluindo reconhecimento facial com controle de temperatura corporal e uso de máscara.
Ar-Condicionado Central	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, e cada conjunto possui uma central VRF independente por andar.
Elevadores	39 Elevadores, divididos em 15 sociais em cada ala, 2 de carga e serviço para cada Ala, além de 4 de garagens e um para o Heliponto.
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas. Telefonia celular Indoor.
Geradores	Usina com 4 geradores, dois a gás e 2 a diesel, capacidade de 1475 KVA cada, cobrindo 100% do empreendimento. Tanque de Diesel com 15 000 l ou gás encanado, promovendo grande autonomia de uso.
Segurança Contra Incêndio	Sistema SDAI COMPLETO, com detecção e SPK. Bombeiro civil 24 horas.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Central de Segurança (CCO) 24 horas. Bombeiros 24 horas. Segurança Patrimonial 24 horas.
Serviços Adicionais	Dois restaurantes, Alameda de Serviços (Cabeleireiro, Lavanderia, Doceria, Barbeiro, Vending Machines, Bicicletário e oficina volante de bicicletas, Estacionamento com 2086 vagas, Lavagem de Veículos, Certificação do Guia de Rodas Garantindo Acessibilidade, Fraldário para Visitantes, Certificação LEED O&M.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

THERA CORPORATE

SUBCONDOMÍNIO THERA CORPORATE — SETOR B

Participação do Fundo 100%	Localização São Paulo - SP	Área locável 10.586,16 m ²
--------------------------------------	--------------------------------------	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

O Thera Corporate está localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, na cidade São Paulo. O empreendimento fica numa localização privilegiada, com acesso direto às avenidas Luís Carlos Berrini e Bandeirantes, e a poucos minutos do aeroporto de Congonhas. O Fundo detém 5 de 15 andares (3º, 4º, 16º, 17º e 18º andares) do empreendimento.

Conta com grande oferta de restaurantes, academias, agências bancárias na região e está próximo ao Shopping Vila Olímpia e às estações Berrini e Vila Olímpia da CPTM, além de ser atendido por diversas linhas de ônibus municipais. Fica em frente ao futuro complexo da Usina de Traição, complexo que contará com espaços comerciais, de lazer, restaurantes, além de lajes corporativas, atraindo grande fluxo de pessoas para a região. O edifício foi concluído em 2014 e possui 77.159,41 mil m² de área construída, em um total de 15 andares, com lajes a partir de 2.067 m². Fica localizado num complexo que conta ainda com outros dois edifícios corporativos e um edifício residencial. Possui certificação LEED Gold, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

COMERCIALIZAÇÃO

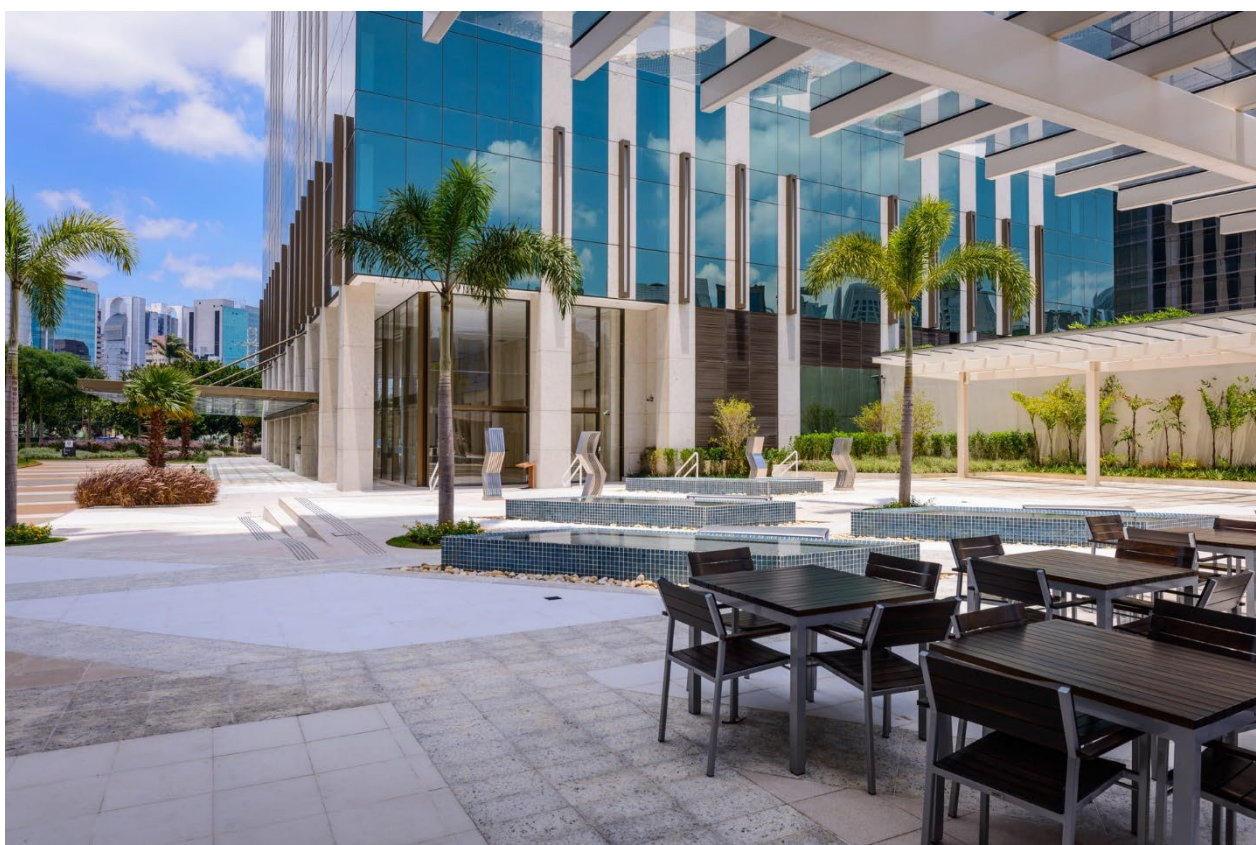
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 9 empresas interessadas em locação na região. Três empresas estão com conversas mais consistentes e devem avançar nas tratativas em janeiro.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – THERA CORPORATE

Fachada	Granito com vidros reflexivos.
Lobby de Entrada	Lobby com acabamentos em mármore e serviço de vallet com manobrista.
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,75 m.
Forro	Forro de gesso, acústico modular.
Energia	Alimentação Trifásica (3F+N+T) 380V – 80 A / Conjunto.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado.
Sanitários	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, cada um com dois sanitários, além de um sanitário PCD no corredor compartilhado.
Salas Técnicas	Salas técnicas de equipamentos de ar-condicionado e shafts de elétrica e dados para passagem de cabeamento.
Iluminação	Área de escritório equipada com luminárias modulares.
Carga de Piso	300 kg/m ² .
Subsolo	4 subsolos com 894 vagas no total (59 vagas por andar).
Docas para carga, descarga e expedição	Área de docas isolada, destinada exclusivamente para carga e descarga, correspondências, malotes, entre outros materiais.
Sky Lobby e Heliponto	Possui, heliponto está em vias de regularização.
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% das áreas comuns do empreendimento. *reconhecimento facial com controle de temperatura corporal e uso de máscara (*Em implantação).
Ar-Condicionado Central	Sistema de Ar-Condicionado com Central de Água Gelada e Chillers
Elevadores	12 Elevadores, divididos em 10 sociais e 2 de serviço.
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas.
Geradores	Geradores atendem 100% da área comum (Exceto C.A.G).
Segurança Contra Incêndio	2 escadas de incêndio internas, com pressurização forçada, antecâmaras, detector de fumaça e sprinklers.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV e Segurança 24h.
Serviços Adicionais	Restaurante, Café, Concierge, Auditório, Bicicletário, Estacionamento com 894 vagas, Certificação LEED Gold C&S.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge, CBRE, Barzel Properties.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **28 de outubro de 2021**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), vem informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 83,44% (oitenta e três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 16,34% (dezesseis inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) da base votante do Fundo deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2021.

Em **2 de agosto de 2021**, o Fundo recebeu Notificação de Devolução Parcial encaminhada pela Unilever Brasil ("Locatária"), cujo objeto é a rescisão contratual dos conjuntos 701B, 801B, 901B e 1001B, com 6.288,36 m² de área BOMA total, localizados na Ala B do Condomínio WT Morumbi ("Imóvel"), de modo que a Locatária permanecerá ocupando os conjuntos 301A, 301B, 401B, 501B e 601B do mesmo edifício. Uma vez que o Fundo possui 25% da totalidade da Ala B do edifício, a área a ser desocupada pela Locatária representa 7,03% da área locável do Fundo e 5,12% da receita imobiliária auferida pelo Fundo, nesta data. A Locatária cumprirá aviso prévio de 6 (seis) meses e a desocupação do Imóvel está prevista para janeiro de 2022. Cumpre esclarecer que o contrato de locação possui previsão de multa por rescisão antecipada e devolução de descontos e carências. Por fim, cabe destacar que a estrutura de aquisição do Imóvel pelo Fundo garante uma renda mensal mínima ao Fundo pelo período de 24 meses, contados de dezembro de 2020. Assim, não há previsão de impacto nos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo no curto prazo.

Em **27 de setembro de 2021**, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora Fundo convidou os senhores cotistas do Fundo a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações seriam tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 28 de outubro de 2021, a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2021.

Em **28 de outubro de 2021**, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição administradora Fundo, informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data.

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo representando 83,44% (oitenta e três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 16,34% (dezesseis inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) da base votante do Fundo deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2021.

Maiores informações estão disponíveis na página do Fundo no website da Administradora: www.hedgeinvest.com.br/HAAA.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

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. 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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br