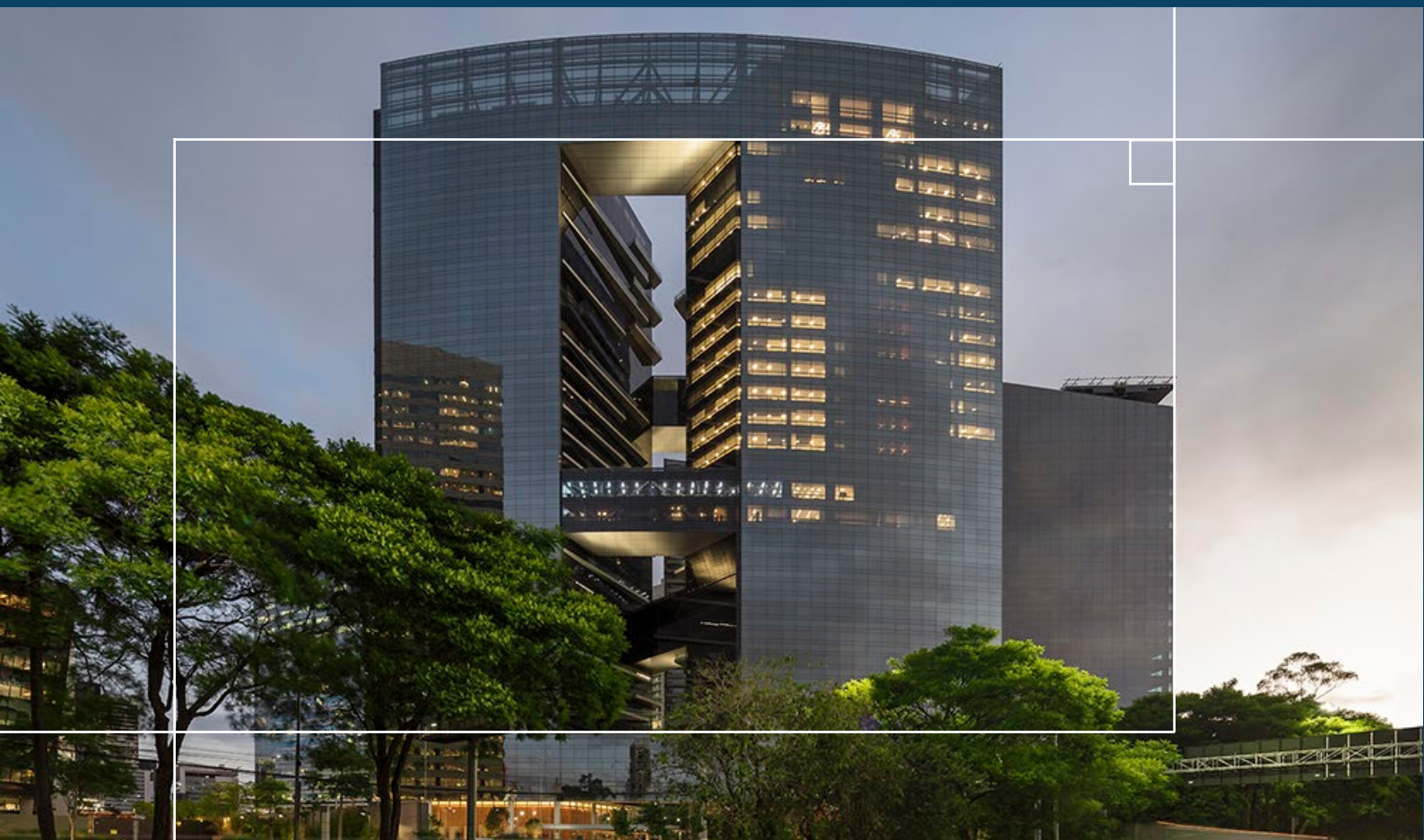


Hedge AAA FII

HAAA11



AGOSTO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS	6
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	11
WT MORUMBI	14
THERA CORPORATE	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 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\$ 90,42

COTA DE MERCADO

R\$ 88,60

VALOR DE MERCADO

R\$ 306,11 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

148

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

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.

* 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: agosto-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O mês de agosto foi muito positivo para o segmento de renda variável. Tivemos a continuidade do movimento de alta que se iniciou em julho, com a variação positiva para o IFIX chegando a 5,76% no mês e alcançando 6,11% no acumulado do ano. O Ibovespa teve um comportamento muito bom, com alta de 6,16%, a segunda maior do ano, acumulando 4,48% em 2022. Com relação ao dólar, houve desvalorização de 0,19% e na variação anual estamos em 7,21% de valorização do real em relação à moeda americana. Na renda fixa, houve alguma oscilação durante o mês, com as taxas mais longas apresentando ligeira queda e o DI janeiro 2023 estável em 13,75%, indicando que o ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central teria chegado ao fim. Tivemos destaque para um movimento de maior atenção para os produtos de renda fixa que possam ser impactados pela deflação de julho e agosto, mas como já havia a previsão de queda das taxas de inflação para o campo negativo, a maioria dos produtos, como, por exemplo, os fundos de CRI, já tinham reservas acumuladas para passar por esse período sem grande impacto nas suas distribuições de dividendos.

Tivemos na primeira semana de setembro alguns comentários do presidente e de diretores do Banco Central a respeito da necessidade de manter a vigilância em relação à inflação para termos a certeza de que os juros não precisam continuar subindo, ou ainda, da necessidade de deixar a taxa Selic em um patamar elevado por um tempo mais longo para realmente promover a queda da inflação, mas, em nossa opinião, trata-se apenas de retórica da autoridade monetária que quer evitar uma pressão do mercado para que haja uma antecipação do início de um ciclo de baixa das taxas de juros que já começa a ser precificado para o segundo trimestre de 2023 e na nossa opinião deveria começar já no primeiro trimestre do ano que vem. A realidade é que após a deflação apresentada no IPCA de julho de 0,68%, tivemos mais uma queda no IPCA de agosto, que ficou negativo em 0,36% e também se espera nova deflação em setembro, ao redor de 0,20%. Com isso, os últimos dados da pesquisa Focus do Banco Central (05/09), já indicam uma previsão de inflação para o ano de 2022 da ordem de 6,61% e de 5,27% para 2023. Caso esses números se confirmem, teremos uma taxa de inflação inferior a várias economias do primeiro mundo e uma taxa de juros muito elevada para os próximos meses o que traz um risco grande de queda mais acentuada da atividade econômica no fim desse ano e começo de 2023.

Enquanto o juro alto não manifesta os seus efeitos no comportamento da economia em geral, o dado mais expressivo do mês foi o anúncio do PIB do segundo trimestre de 2022, que surpreendeu positivamente com uma alta de 1,2% em relação ao trimestre anterior e fez com que várias casas de análise e pesquisa econômica refizessem suas projeções para o ano de 2022, com a expectativa passando para um possível crescimento do PIB entre 2,50% e 3,00% para o ano fechado. Pelo lado da demanda, o PIB cresce pelo aumento do consumo das famílias, turbinado pela liberação do FGTS, pela antecipação do 13º salário para aposentados e pensionistas e pela volta à normalidade em eventos presenciais com o fim da pandemia. Já pelo lado da oferta tivemos crescimento tanto na produção industrial como nos serviços. Com o estímulo da política fiscal e o aumento da mobilidade urbana, o mercado de trabalho vem reagindo com redução do desemprego mês após mês e o PIB quando anualizado para o período do segundo trimestre, já apresenta um resultado de 3,20%. Cabe lembrar que esses dados ainda não capturam o aumento do auxílio Brasil e a redução do ICMS da energia, além do corte no preço dos combustíveis, uma queda de 19,22% após quatro cortes em quarenta dias. Com tudo isso, teremos um terceiro trimestre bastante forte e provavelmente um crescimento do PIB que pode bater 3,00% em 2022.

Com relação à campanha política não temos grandes novidades. Como se previa, a diferença de preferência dos votos entre os dois principais candidatos tem diminuído e a tendência é termos uma disputa muito parelha e um segundo turno das eleições bastante disputado entre o ex-presidente Lula e o atual presidente Bolsonaro. No campo das propostas faltam aos dois candidatos uma maior assertividade sobre seus planos para os próximos quatro anos, principalmente porque a questão fiscal no Brasil não está endereçada e com os juros no atual patamar, o crescimento do PIB em 2023 deve ser próximo de 0,50% e com isso a arrecadação do governo central deve diminuir consideravelmente, sem falar da necessidade de se lidar com o teto dos gastos do governo federal, que na prática já acabou e existe a necessidade de se indicar uma nova âncora fiscal para que o país goze de credibilidade e possa contar com o investimento externo para ajudar no crescimento e financiar principalmente projetos de infraestrutura.



Seguimos otimistas com os mercados acreditando que tanto o Ibovespa quanto o IFIX devem seguir no campo positivo, atraindo a atenção dos investidores, como já vimos em agosto, quando houve entrada de R\$16,39 bilhões de investidores estrangeiros na B3 e uma movimentação também expressiva de investidores institucionais na compra de fundos de investimento imobiliário.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

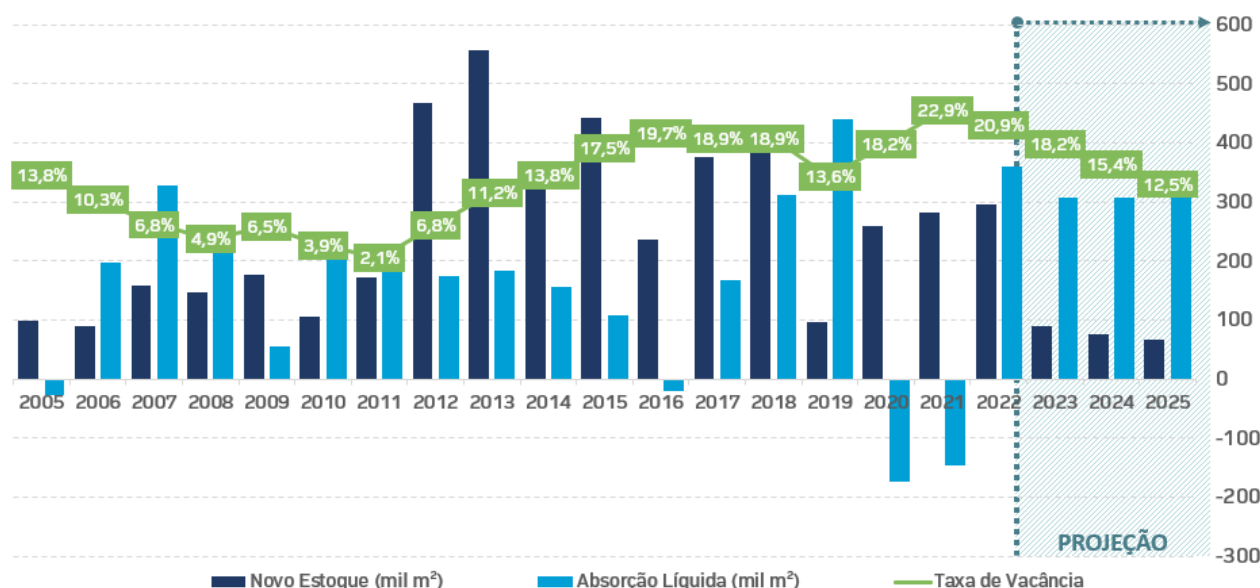
Equipe Hedge Investments

MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS

O segundo trimestre de 2022 registrou uma recuperação nas taxas de vacância no mercado de escritórios de alto padrão (AAA-AA) na cidade de São Paulo e absorção líquida positiva.

No momento atual é possível analisar os impactos da pandemia com mais clareza. O home office foi uma realidade durante a pandemia nos anos de 2020 e 2021, mas a retomada aos escritórios mostrou que mesmo que com o modelo híbrido de trabalho, há necessidade de espaço nas empresas. Ainda que tenha ocorrido uma devolução em massa de lajes corporativas, principalmente para empresas que ocupavam espaços maiores, houve um crescimento por áreas menores de até 500 metros por pequenas empresas.

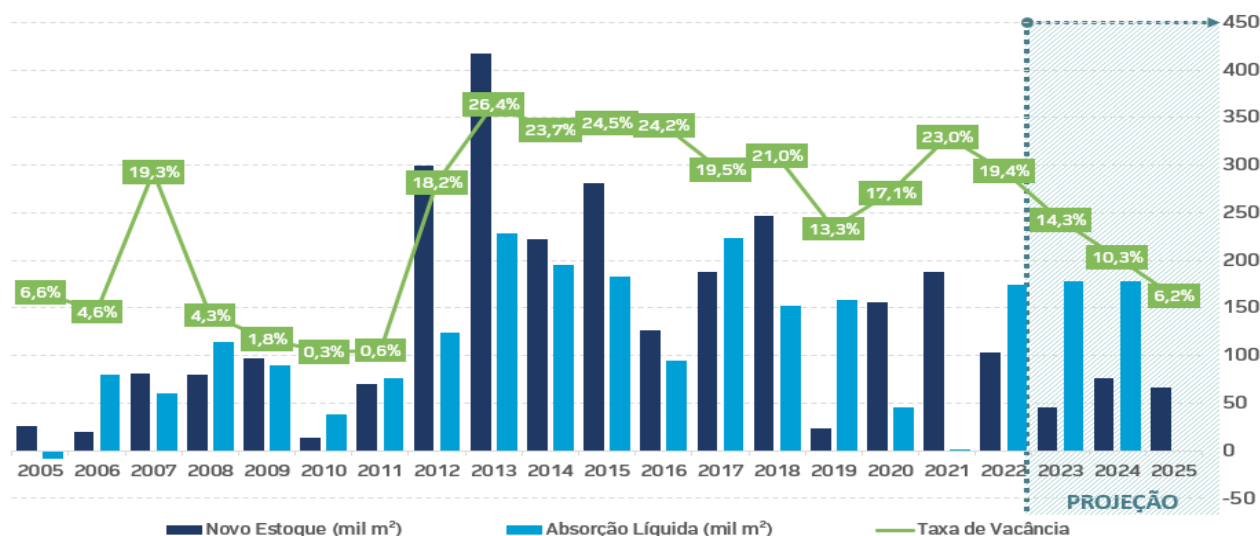
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: **Escritórios Geral**



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

Outro fator importante sobre os Edifícios de alto padrão em São Paulo é que em 2022 ainda não houve entrega de novo estoque, e para os próximos 3 anos o volume de entrega seguirá baixo. Portanto, esse mercado não encontrará problemas com excesso de oferta. Será um cenário otimista de queda de vacância e aumento de preços.

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



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

A absorção líquida positiva nos últimos trimestres no mercado classe A combinada com a redução na taxa de vacância indicam que o setor está se recuperando e que o pior momento já passou.

Com o retorno 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 agosto de 2022, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 15 de setembro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2022.

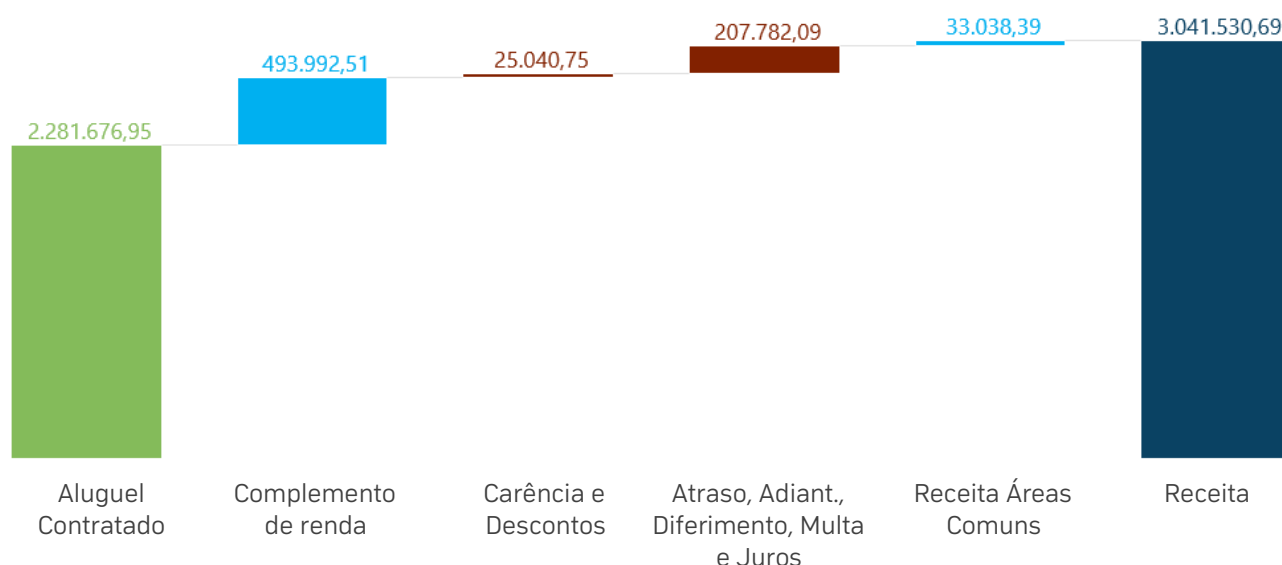
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

HAAA11	ago-22	2022	12 meses	Início
Receita Imobiliária	3.041.531	25.714.920	36.875.541	54.238.133
Imóveis	3.008.492	25.491.515	36.608.907	53.915.045
Receita Áreas Comuns	33.038	223.405	266.633	323.088
Outras Receitas	103.095	1.605.227	2.229.018	2.515.498
Renda Fixa	48.111	275.893	320.944	501.568
FIs Líquidos - Rendimento	55.000	427.500	590.000	599.000
FIs Líquidos - Ganho de Capital	(16)	65	65	65
CRI	-	279.234	440.352	479.724
LCI	-	622.536	877.658	935.141
Total de Receitas	3.144.625	27.320.148	39.104.559	56.753.631
Despesas Imobiliárias	(118.775)	(1.322.048)	(1.748.991)	(1.895.274)
Despesas Operacionais	(90.931)	(1.305.729)	(2.067.845)	(2.911.713)
Despesas Financeiras	(890.301)	(6.997.034)	(10.364.636)	(11.191.519)
Total de Despesas	(1.100.007)	(9.624.811)	(14.181.471)	(15.998.506)
Resultado Operacional	2.044.618	17.695.337	24.923.088	40.755.125
Resultado	2.044.618	17.695.337	24.923.088	40.755.125
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	-	131.564
Resultado HAAA11	2.044.618	17.695.337	24.923.088	40.623.561
Rendimento HAAA11	1.865.700	15.271.100	22.733.900	37.526.300
Resultado Médio / Cota	0,59	0,64	0,60	0,58
Rendimento Médio / Cota	0,54	0,55	0,55	0,54

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 FIs 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.

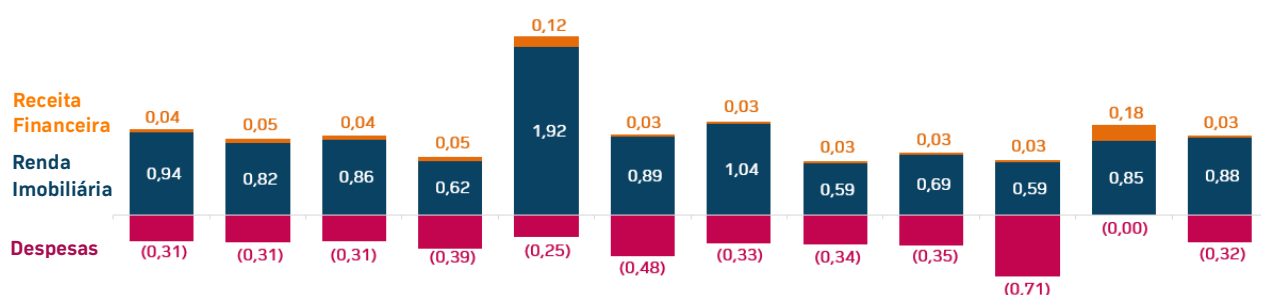
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (AGOSTO/22)



Fonte: Hedge.

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

As oscilações verificadas na receita imobiliária são decorrentes de aluguéis pagos de forma antecipada. Os adiantamentos são recorrentes neste Fundo e poderão ser verificados eventualmente em outros meses. No mês de janeiro-22 ocorreu a devolução parcial dos conjuntos locados pela Unilever Brasil, conforme previsto no [Fato Relevante](#) publicado em 02/08/21. A locatária pagou ao fundo R\$ 4.370.042,42 referente à multa de rescisão antecipada e recomposição dos andares. Parte dessa receita foi utilizada para antecipação de despesas, cujo vencimento era no início de julho, em função do excesso de resultado do semestre gerado pela multa da Unilever.



0,60	0,67	0,55	0,59	0,28	1,79	0,44	0,74	0,27	0,36	-0,09	1,03	0,59
0,55	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,64	0,54	0,54

Resultado – Rendimento – Média

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%.

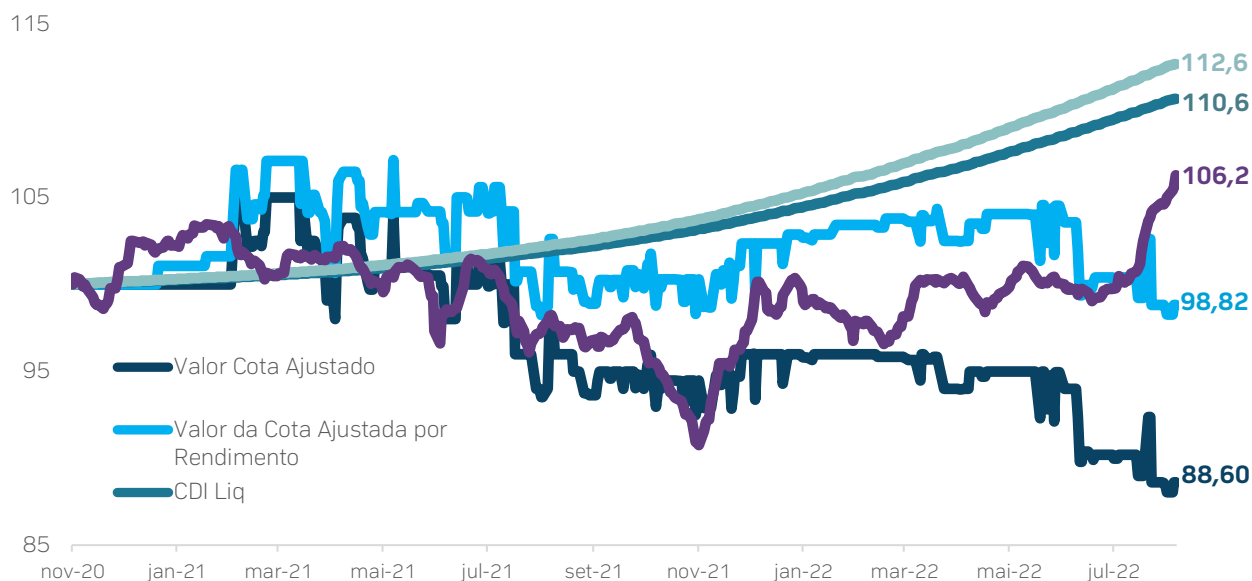
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	ago-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	90,20	96,00	97,90	100,00
Renda Acumulada	0,60%	4,60%	6,72%	11,30%
Ganho de Capital Líq.	-1,77%	-7,71%	-9,50%	-11,40%
TIR Líq. (Renda + Venda)	5,14%	4,14%	3,79%	6,62%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	73,26%	6,27%	3,79%	3,71%
% CDI Líquido	441%	63%	44%	62%
Retorno Total Bruto	-1,2%	-3,1%	-2,8%	-0,1%
IFIX	5,8%	6,1%	8,2%	6,3%
% do IFIX	-	-	-	-

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.



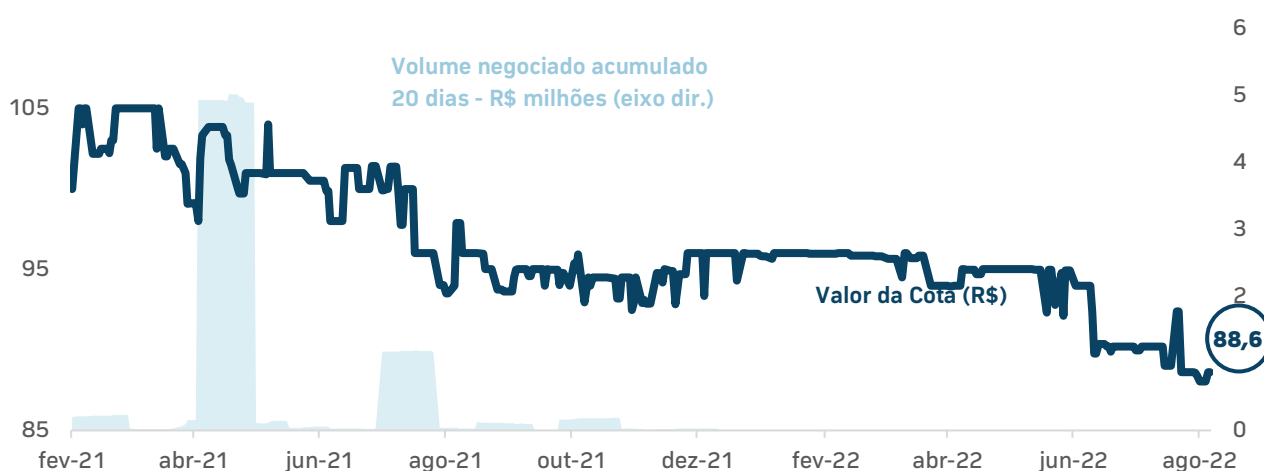
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 88,60, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 306,11 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 90,42. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 58% dos pregões da B3.

Negociação B3	ago-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	52,2%	52,4%	58,6%	58,6%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,026	0,096	0,421	6,958
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,0%	0,1%	2,99%

* 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.

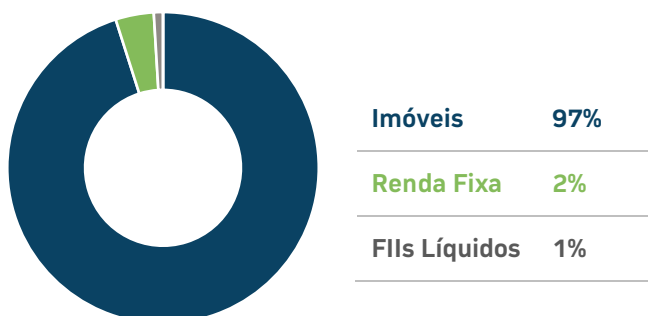


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

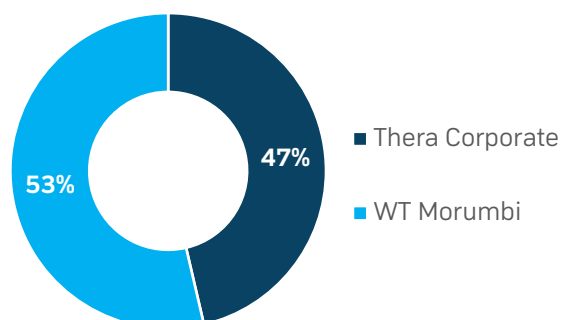
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge.

O Fundo encerrou o mês de agosto de 2022 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.

97% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 3% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII) e outros ativos de renda fixa (RF).

Em 30 de janeiro de 2022 a Unilever Brasil efetuou a devolução 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 7,01% da receita imobiliária auferida pelo Fundo em janeiro, descontada a multa de rescisão paga pela Unilever. No WT Morumbi a vacância física é de 16,4% do imóvel, mas 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. Em janeiro, fevereiro, março, abril, maio e junho de 2022 não houve a necessidade de complemento de renda referente ao WT pois a multa da Unilever será diferida até dezembro de 2022.

Após vários meses operando com um número de pessoas bastante reduzido, tem-se observado um aumento na população diária média do WT Morumbi. Após registrar apenas 200 pessoas na mínima diária em abril do ano passado. Hoje, o valor diário tem uma média de 2,7 mil pessoas, ainda 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 em linha crescente, indicando uma retomada, mesmo com as empresas parcialmente trabalhando de casa.

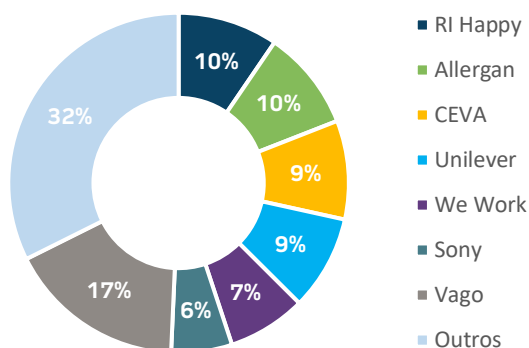
No Thera Corporate a vacância física é de 17,4% do imóvel, composta pelo conjunto 172 e parte do conjunto 32. Porém, a aquisição desse imóvel também possui uma renda mínima mensal garantida de forma que o Fundo deverá auferir um resultado mínimo mensal no valor líquido de R\$ 1.323.267,50, calculado 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).

No Thera, o número de pessoas circulando pelo condomínio também aumentou. Em outubro do ano passado, a média diária foi de quase 300 pessoas, após um mínimo de 60 pessoas por dia em março de 2021. Desde então o valor tem aumentado, e hoje gira em torno de mais de 1.200 pessoas.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

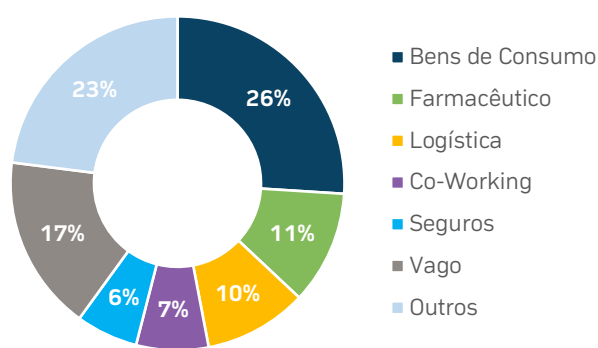
Imóveis	1	Área bruta locável	22.347,61 m²
----------------	----------	---------------------------	--------------------------------

LOCATÁRIOS (% da ABL)



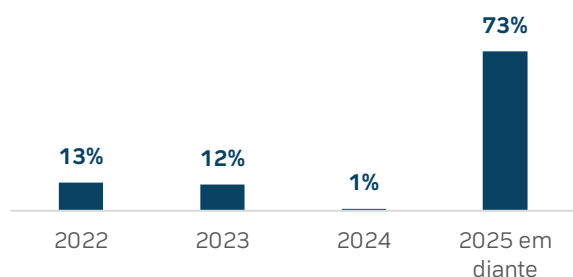
Fonte: Hedge

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



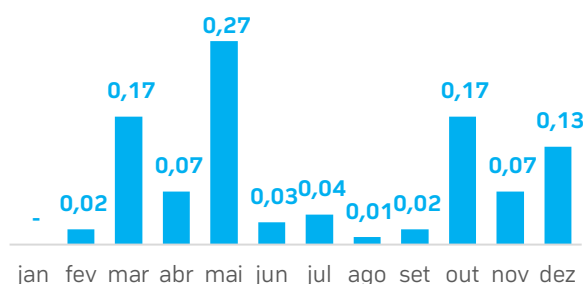
Fonte: Hedge

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



Fonte: Hedge

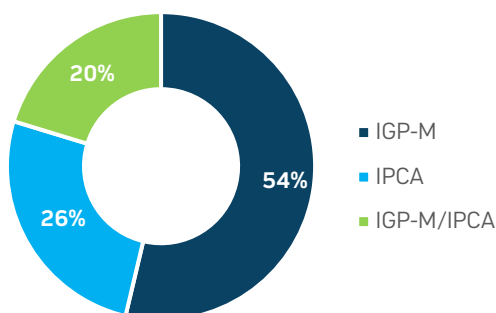
MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



Fonte: Hedge

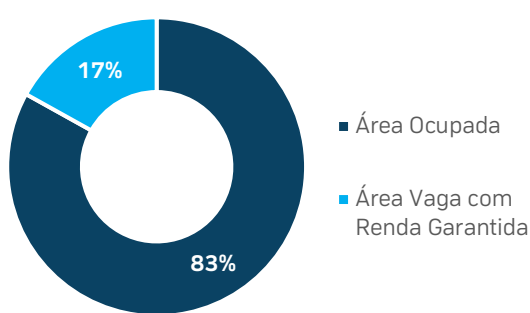
O fundo possui um contrato que representam 11% da receita de locação e possui previsão de encerramento para setembro deste ano. A renovação desses contratos está em fase bem avançada, com assinatura prevista para setembro de 2022.

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.

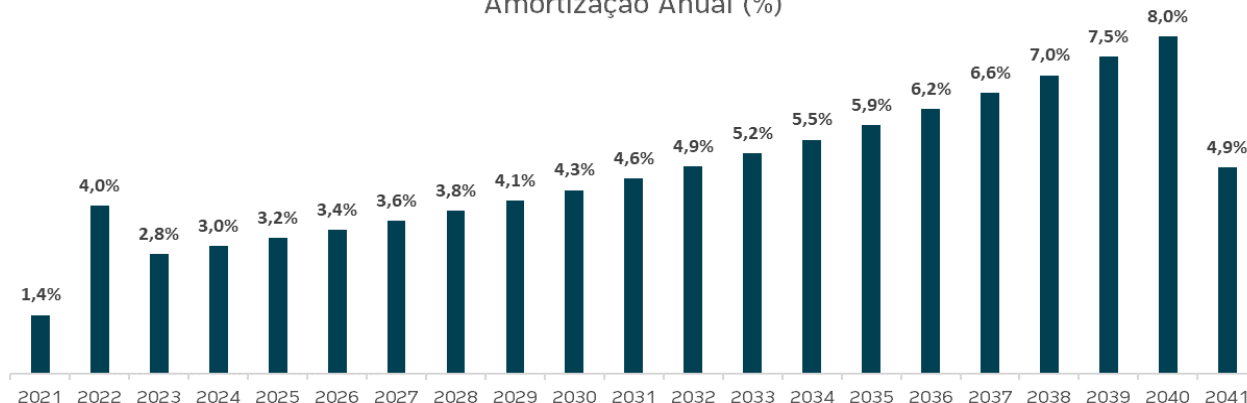
O saldo devedor em 31/08/2022 era de R\$ 175 milhões.

Tipo de Alavancagem CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 3 séries

Taxa de Emissão IPCA + 6,25% a.a.

Relação Dívida / PL 55%

Amortização Anual (%)



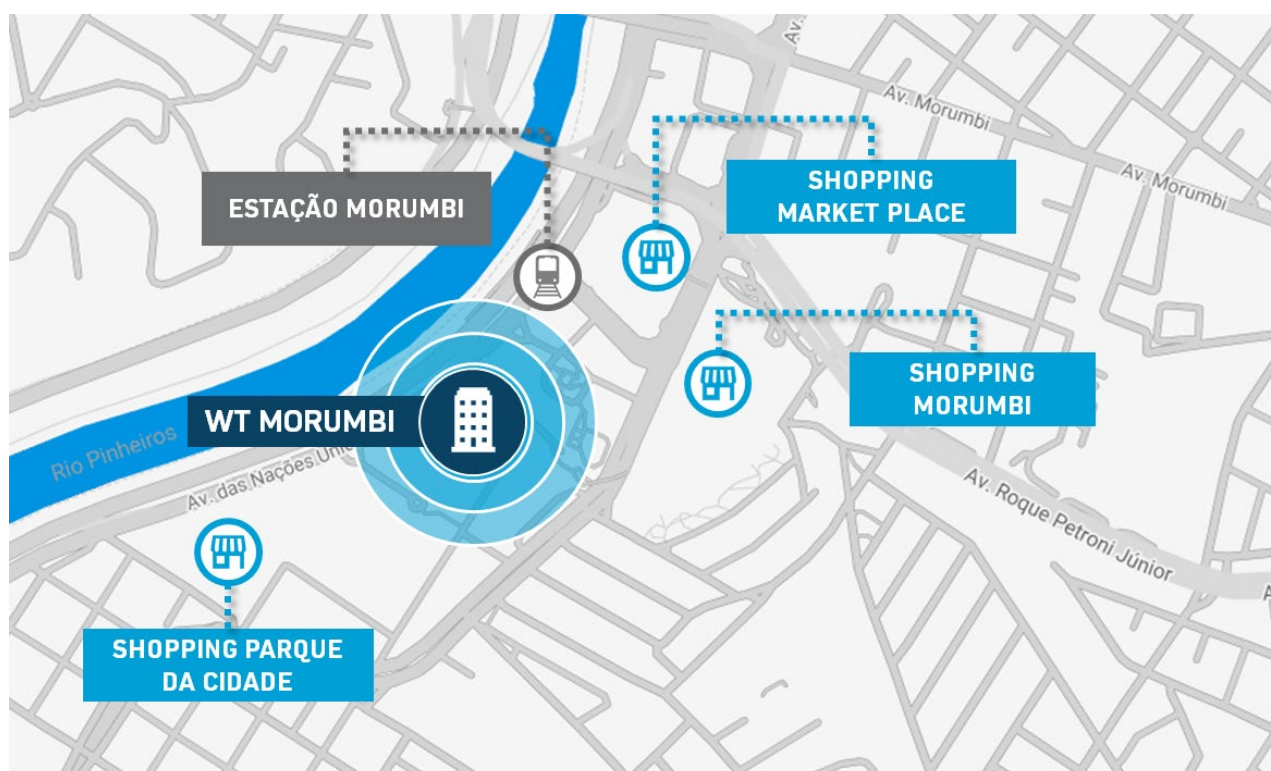
Fonte: Hedge

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, tendo alcançado a categoria Silver Core & Shell e Gold O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento e mantém tais conceitos na operação e manutenção do condomínio.

COMERCIALIZAÇÃO

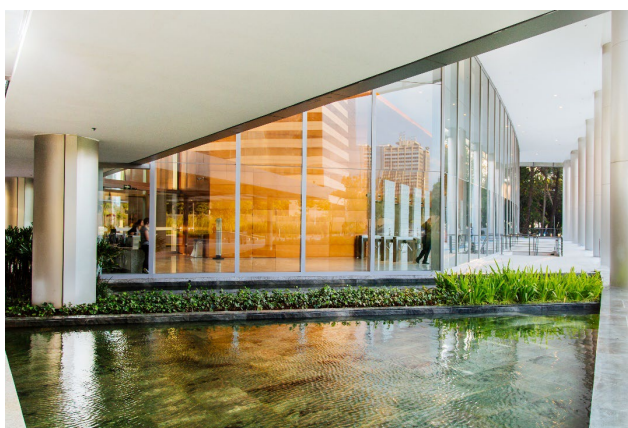
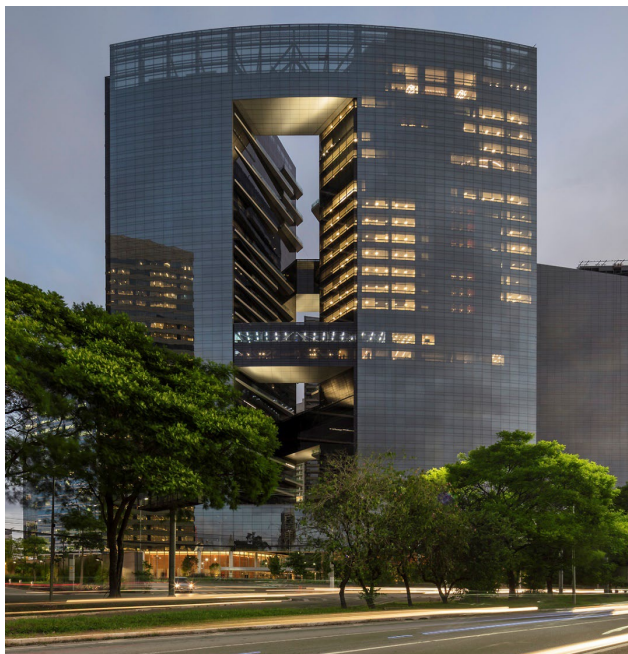
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 9 empresas interessadas em locação na região. No momento, há duas propostas em negociação.

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 regularizado e pronto para operação
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 Silver C&S e Gold 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 m²
--------------------------------------	--------------------------------------	--

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

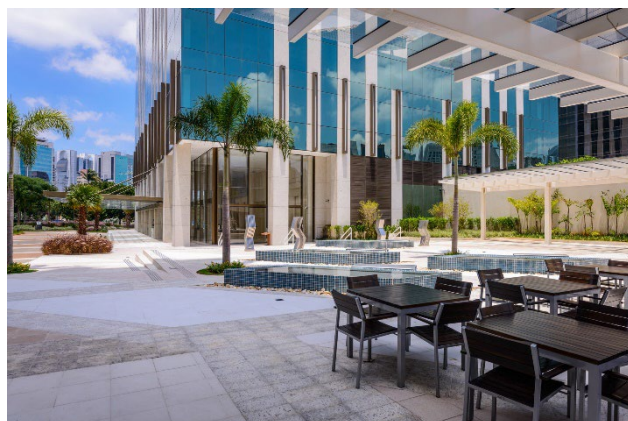
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 11 empresas interessadas em locação na região.

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 regularizado e pronto para operação.
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 **29 de junho de 2022**, 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 AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA., resultando em valor 1,43% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 2,13% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

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.



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

hedgeinvest.com.br