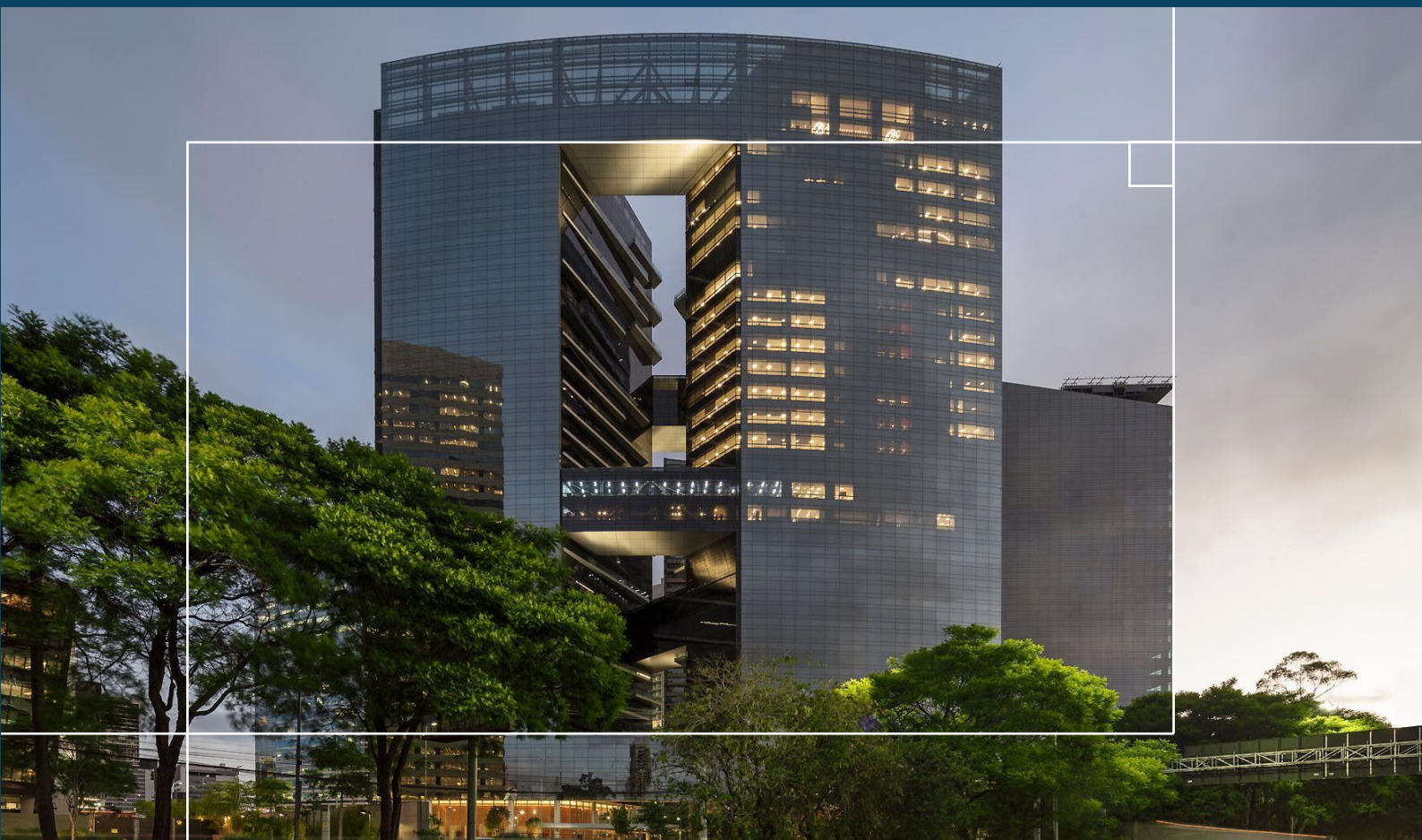


Hedge AAA FII

HAAA11



DEZEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS	5
DESEMPENHO DO FUNDO	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	9
WT MORUMBI	13
THERA CORPORATE	16
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	19
DOCUMENTOS	20



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\$ 89,66

COTA DE MERCADO

R\$ 80,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 276,40 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

157

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: dezembro-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Iniciamos nossa carta desse mês desejando aos nossos amigos e investidores um 2023 com muita prosperidade e sucesso em seus investimentos e estratégias.

O ano de 2022, que em diversos momentos se mostrou promissor, acabou de forma melancólica, com a grande maioria das classes de ativos tendo uma performance ruim em dezembro. O mês terminou com o IBOVESPA caindo 2,45% e o IFIX inalterado. O real se valorizou 1,44% e as taxas de juro embutidas nos contratos futuros de DI tiveram na média uma pequena queda entre 0,10% e 0,50%. No acumulado do ano de 2022, tivemos o IFIX se valorizando 2,22%, o IBOVESPA subindo 4,69% e o real alcançando um ganho de 6,50%. O grande destaque do ano de 2022 foi o expressivo aumento dos juros: o DI de Jan-2024, que havia fechado 2021 marcando 9,25%, encerrou o ano a 13,75%. Da mesma forma, analisando o DI de Jan-2027, tivemos uma oscilação de 10,57% para 12,61%. Esses resultados nos mostram que realmente 2022 foi o ano de consagração da renda fixa, como reforçam os números positivos em relação à captação de recursos para essa classe de ativos que terminou o ano com a entrada de mais de R\$ 300 bilhões nas mais diversas categorias e produtos que a ela pertencem ou mesmo correlatos como CRA, CRI, LCA, LCI, etc.

A verdade é que, desde o resultado das eleições, o mercado vem enfrentando uma realidade muito diferente do que se esperava inicialmente. Cabe lembrar que o governo Lula foi eleito por uma diferença inferior a 1% dos votos válidos e não existe dúvida alguma sobre o fato de que essa diferença só foi alcançada pelo apoio que teve de partidos de centro, além das diversas lideranças do mercado financeiro e expoentes de peso do setor de serviços e indústria que acreditaram que o terceiro mandato de Lula seria parecido com o seu primeiro mandato. Mais importante ainda, acreditavam que seria quase como uma frente ampla, com espaço para políticas que trouxessem a manutenção de práticas já consolidadas de gestão econômica alinhadas com uma maior atenção aos programas sociais, principalmente o já esperado aumento dos valores destinados ao Auxílio Brasil, além de um destaque importante para as políticas ambientais.

Ao longo de novembro, o mercado foi percebendo pelos discursos de Lula, que ele estava longe de ser aquele presidente que tomou posse em 2003 e que o protagonismo nesse início de governo será inegavelmente do PT. A partir do anúncio dos ministros escolhidos para comandar as pastas mais importantes do novo governo, a ficha dos investidores caiu: o Lula de 2023 poderá ser mais parecido com a Dilma de 2011 ou pior ainda, com a Dilma de 2015. Infelizmente, esse começo de governo nos faz acreditar que o PT e Lula não aprenderam nada com a experiência fracassada do governo Dilma no campo econômico e isso faz com que o mercado apresente um grande aumento de volatilidade desde o fim de 2022, crescendo ainda mais no começo de 2023. Será trágico para a nossa economia se a razão no campo de políticas econômicas não prevalecer. Não existe espaço para aventuras como a chamada “nova matriz econômica” de Dilma e Mantega. Digamos que já se esperava uma paralisação em algumas diretrizes que prevaleceram nos últimos anos, nas privatizações, por exemplo. Mas retrocessos como mexer nas leis trabalhistas ou nas questões relativas à previdência é muita estupidez. A manutenção da desoneração dos combustíveis indo contra o anúncio da volta da tributação feito por Haddad no dia anterior, só mostra o nível de politização que as decisões econômicas podem enfrentar. O Brasil precisa de continuidade nas políticas públicas que deram certo e de humildade para copiar políticas públicas de outros países que se mostraram vitoriosas, onde as nossas não tem funcionado. Enfim, cabe lembrar que não nos cabe fazer julgamentos políticos, mas não podemos deixar de manifestar nossa opinião nas questões econômicas que afetam o resultado dos diversos produtos que fazemos gestão.

Acreditamos que o bom senso vai prevalecer e, após um começo de ano bastante conturbado, as questões de cunho fiscal não venham a atrapalhar a política monetária conduzida pelo Banco Central do Brasil. Na nossa opinião, ainda veremos o início do ciclo de suavização da política monetária em 2023 e com isso, a reação dos ativos de renda variável como fundos de investimento imobiliário e ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS

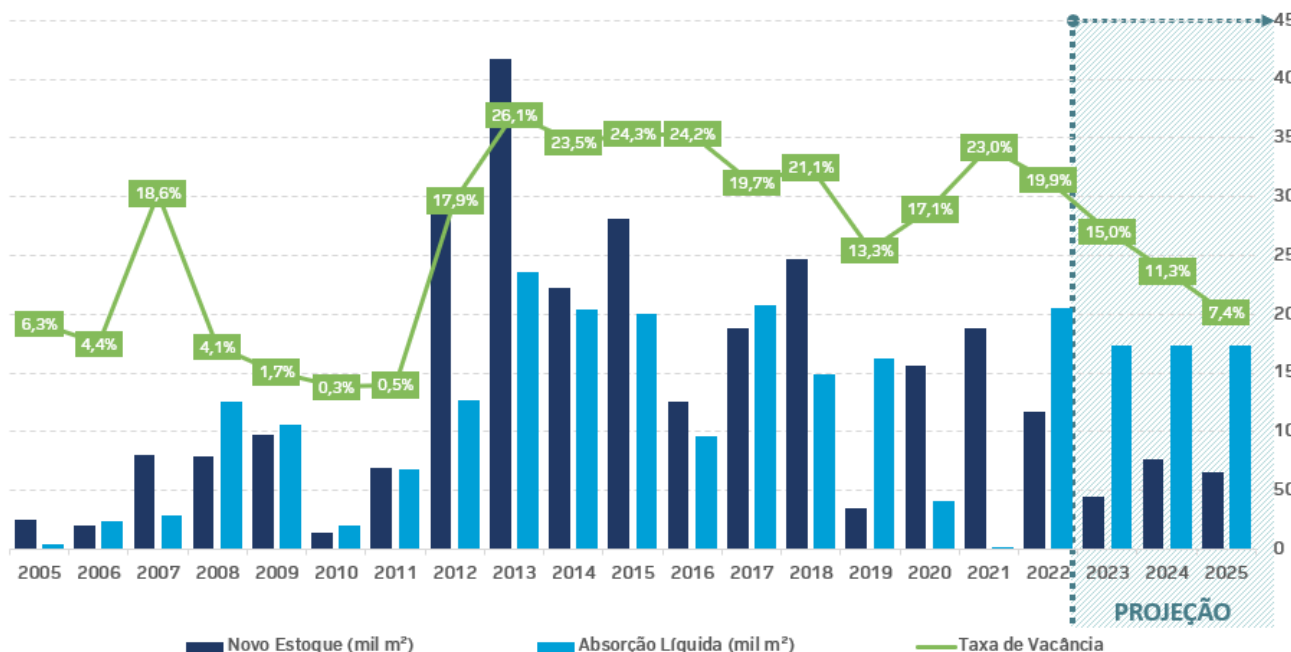
LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

No terceiro trimestre de 2022 a recuperação nas taxas de vacância no mercado de escritórios de alto padrão (AAA-AA) na cidade de São Paulo e absorção líquida seguiram numa tendência 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.

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.

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.

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\$ 0,57 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2022, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 13 de janeiro de 2023, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2022.

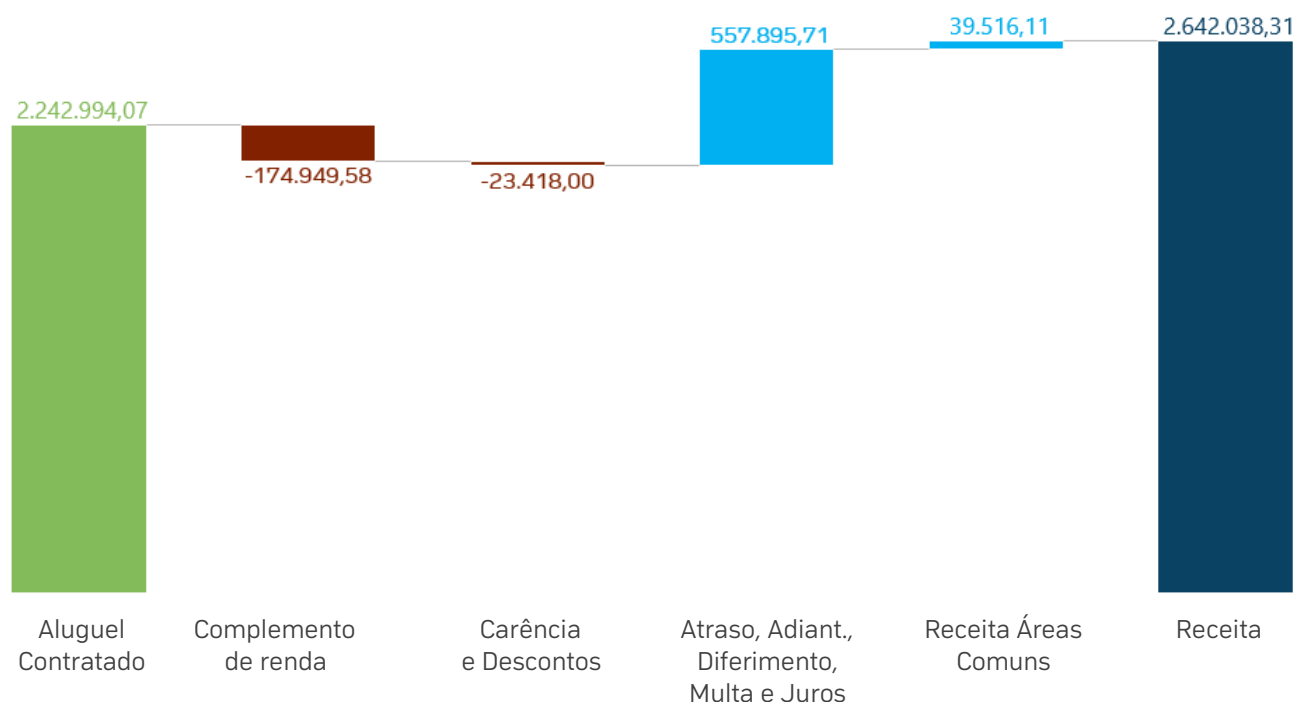
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo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

HAAA11	dez-22	2022	2º Semestre 22	Início
Receita Imobiliária	2.642.038	36.188.774	16.442.968	64.711.987
Imóveis	2.602.522	35.810.801	16.210.670	64.234.331
Receita Áreas Comuns	39.516	377.973	232.299	477.656
Outras Receitas	67.711	1.954.417	1.079.421	2.864.687
Renda Fixa	20.211	393.113	189.238	618.788
FIs Líquidos - Rendimento	47.500	600.000	297.500	771.500
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	65	65	65
CRI	-	279.234	-	479.724
LCI	-	682.005	592.619	994.611
Total de Receitas	2.709.749	38.143.191	17.522.389	67.576.674
Despesas Imobiliárias	(196.518)	(1.803.202)	(597.611)	(2.376.428)
Despesas Operacionais	(218.455)	(1.807.052)	(604.393)	(3.413.035)
Despesas Financeiras	(871.973)	(10.627.499)	(4.520.766)	(14.821.984)
Total de Despesas	(1.286.945)	(14.237.752)	(5.722.770)	(20.611.447)
Resultado Operacional	1.422.804	23.905.439	11.799.619	46.965.227
Resultado	1.422.804	23.905.439	11.799.619	46.965.227
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	-	131.564
Resultado HAAA11	1.422.804	23.905.439	11.799.619	46.833.663
Rendimento HAAA11	1.969.350	22.837.550	11.297.850	45.092.750
Resultado Médio / Cota	0,41	0,58	0,57	0,56
Rendimento Médio / Cota	0,57	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.

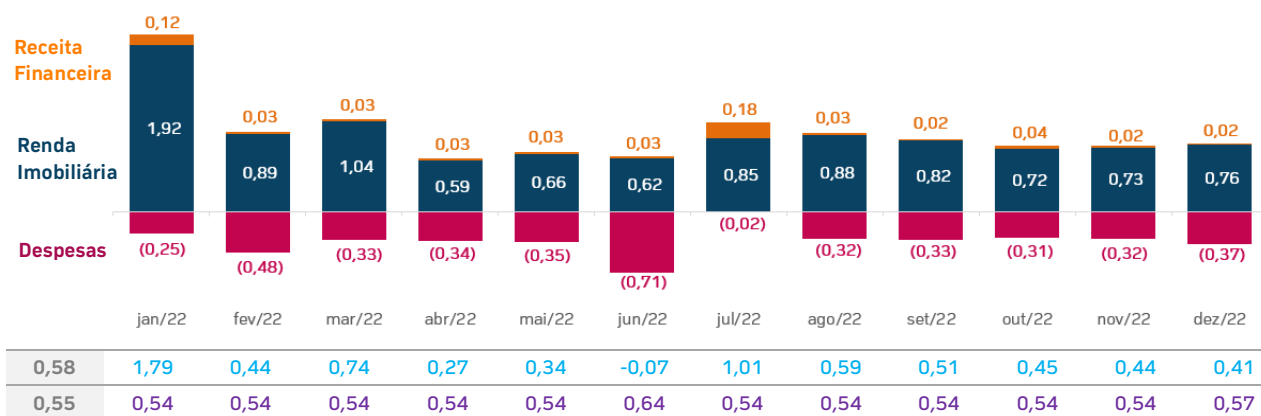
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (DEZEMBRO/22)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de dezembro, 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.



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%.

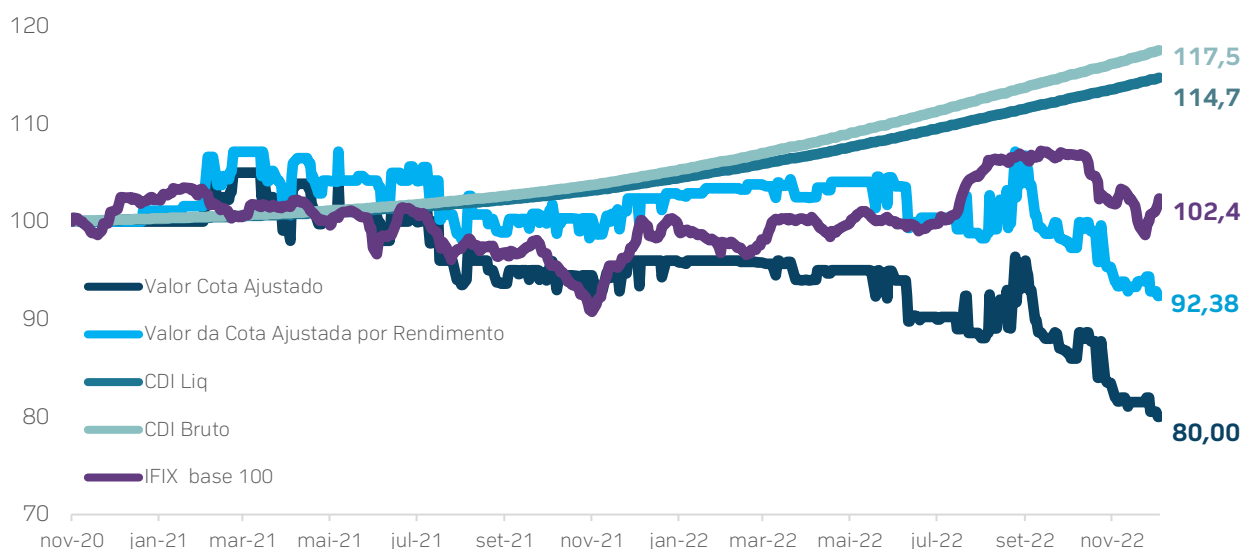
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	dez-22	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	81,55	96,00	100,00
Renda Acumulada	0,66%	6,85%	13,46%
Ganho de Capital Líq.	-1,90%	-16,67%	-20,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,24%	-10,73%	-9,81%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-13,35%	-10,77%	-4,83%
% CDI Líquido	-	-	-
Retorno Total Bruto	-1,2%	-9,8%	-6,5%
IFIX	0,0%	2,2%	2,4%
% 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.



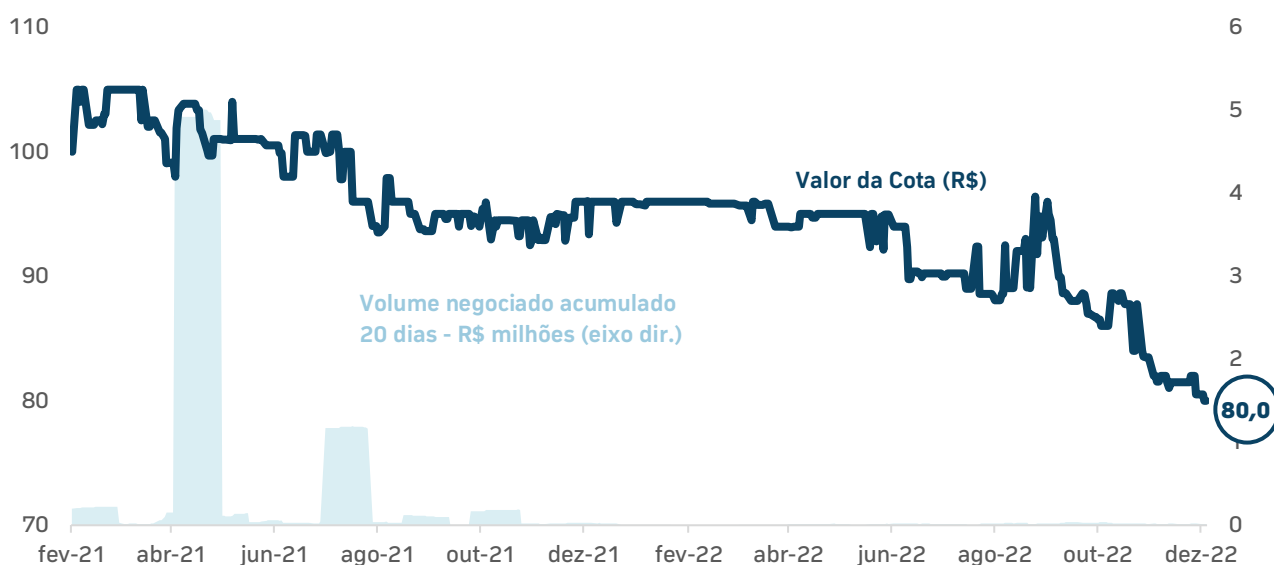
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 80,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 276,4 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 89,66. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 60% dos pregões da B3.

Negociação B3	dez-22	2022	Início*
Presença em pregões	48%	60%	60%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,018	0,183	7,046
Giro (em % do total de cotas)	0%	0%	3%

* 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.

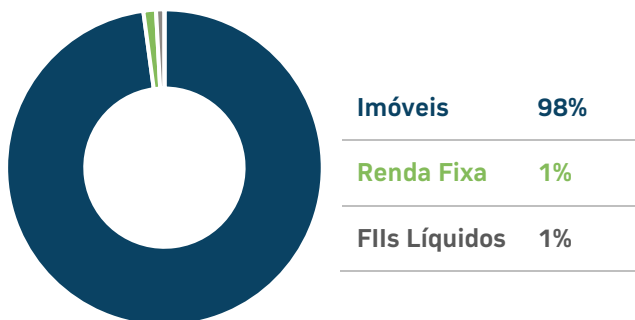


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

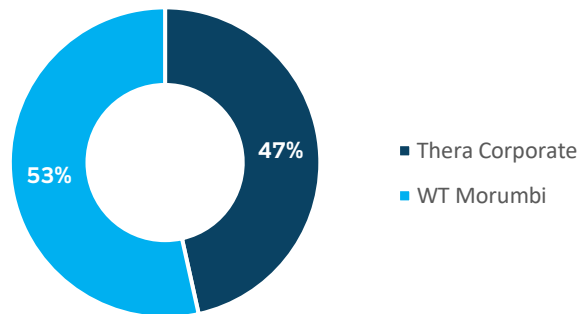
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge.

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 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 Chucui 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.

98% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 2% 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 permanece 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 desocupada pela Locatária representa 7,03% da área locável do Fundo e 7,01% da receita imobiliária auferida pelo Fundo em janeiro-22, 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. De janeiro a dezembro de 2022 não houve a necessidade de complemento de renda referente ao WT uma vez que a multa da Unilever foi diferida até dezembro de 2022. Dessa forma, as receitas auferidas de janeiro a dezembro de 2022 serão pagas pelo vendedor ao Fundo no caixa de janeiro de 2023.

Em 15 de dezembro de 2022 ocorreu o encerramento do período de renda garantida mensal prevista na aquisição do WT Morumbi, em que o vendedor do WT Morumbi possuía obrigação de complementar a renda obtida com o investimento no imóvel. Em relação às projeções realizadas à época do investimento, as locações atualmente vigentes no edifício encontram-se em linha com a viabilidade. A vacância atual de cinco andares do ativo, que representa aproximadamente 16% da área detida pelo Fundo, traz um impacto negativo de R\$ 0,10 por cota ao mês, não somente em função da não geração de receita de aluguel, como também pelas despesas de condomínio e IPTU geradas pelas áreas vagas.

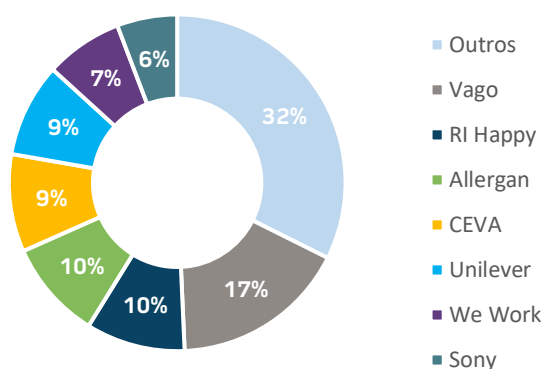
No Thera Corporate a vacância física é de 17,4% do imóvel, composta pelo conjunto 172 e parte do conjunto 32. Porém, a aquisição desse imóvel também possui uma renda mínima mensal garantida de forma que o Fundo deverá auferir um resultado mínimo mensal no valor líquido de R\$ 1.323.267,50, calculado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

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Imóveis	1
---------	---

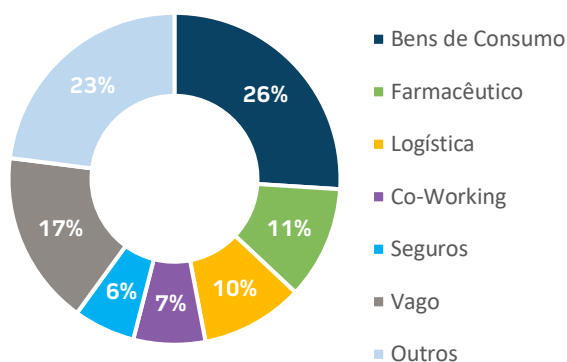
Área bruta locável	22.347,61 m²
--------------------	--------------

LOCATÁRIOS (% da ABL)



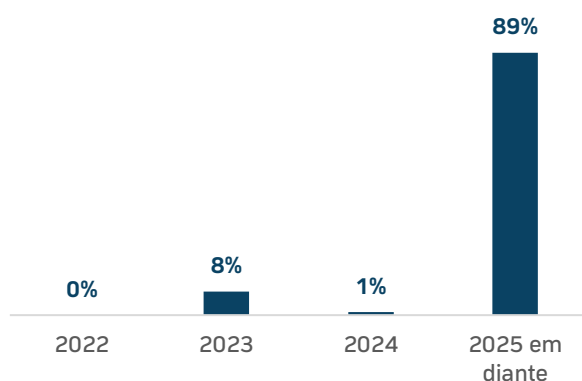
Fonte: Hedge

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



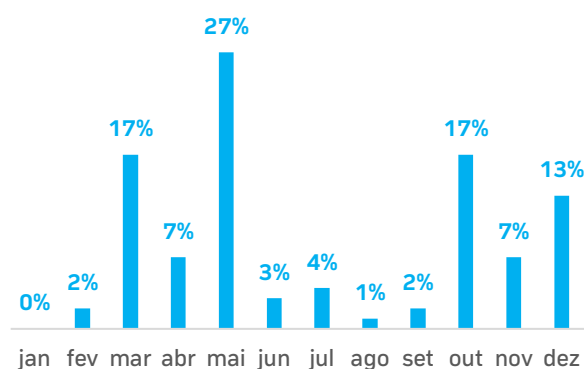
Fonte: Hedge

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



Fonte: Hedge

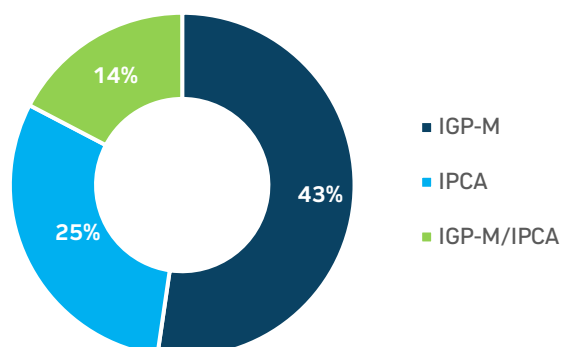
MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



Fonte: Hedge

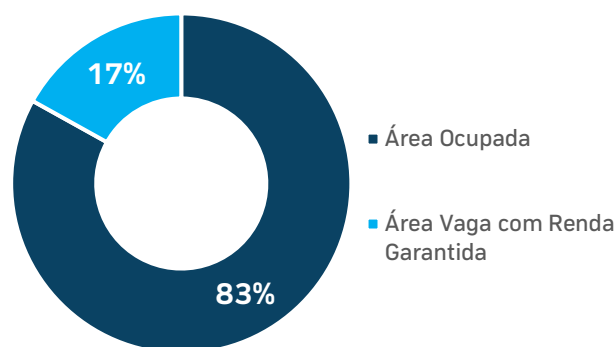
O fundo possuía um contrato que representava 2% da receita de locação e possui previsão de encerramento para dezembro deste ano. A renovação desses contratos foi assinada em 19 de dezembro de 2022.

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.

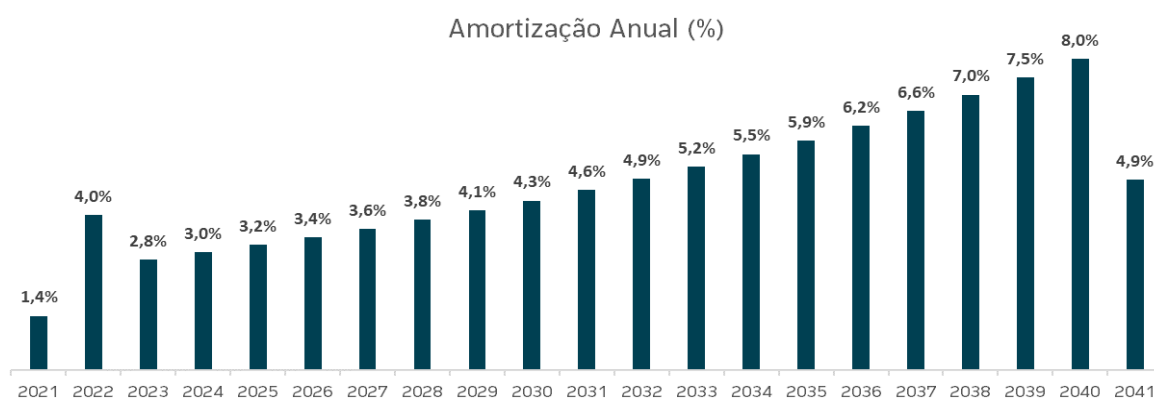
O CRI será amortizado em 240 parcelas mensais, pagas todo dia 8. O primeiro pagamento ocorreu em 9 de agosto de 2021 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 08/07/2041.

O saldo devedor em 30/12/2022 era de R\$ 173 milhões.

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

Taxa de Emissão IPCA + 6,25% a.a.

Relação Dívida / PL 55%



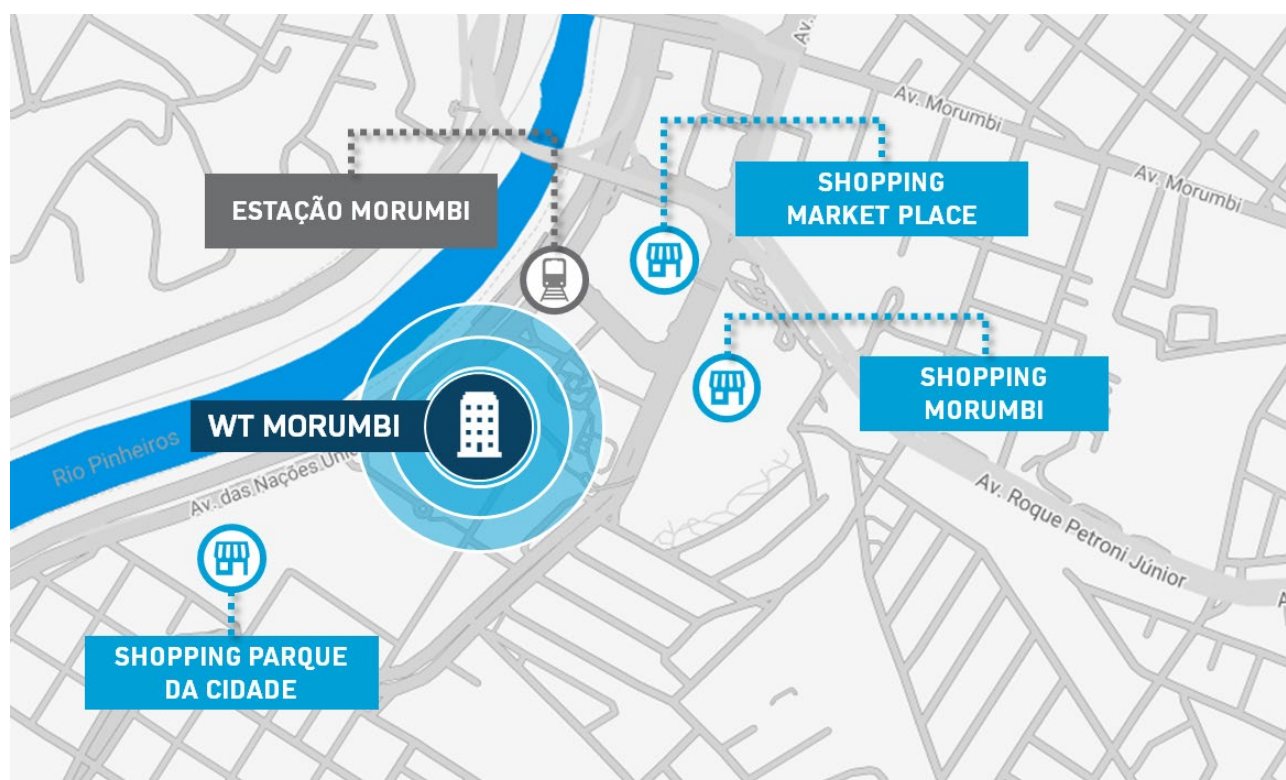
Fonte: Hedge

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.

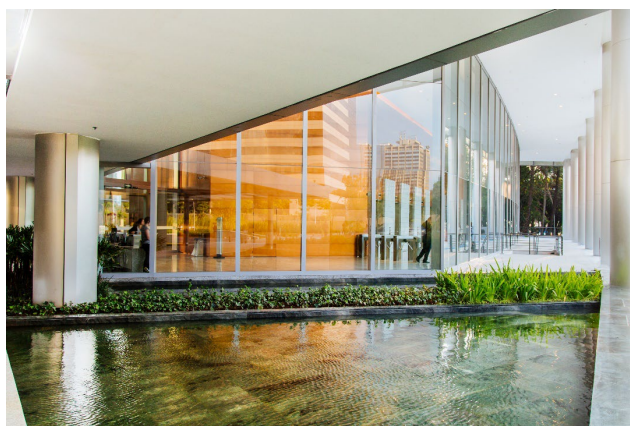
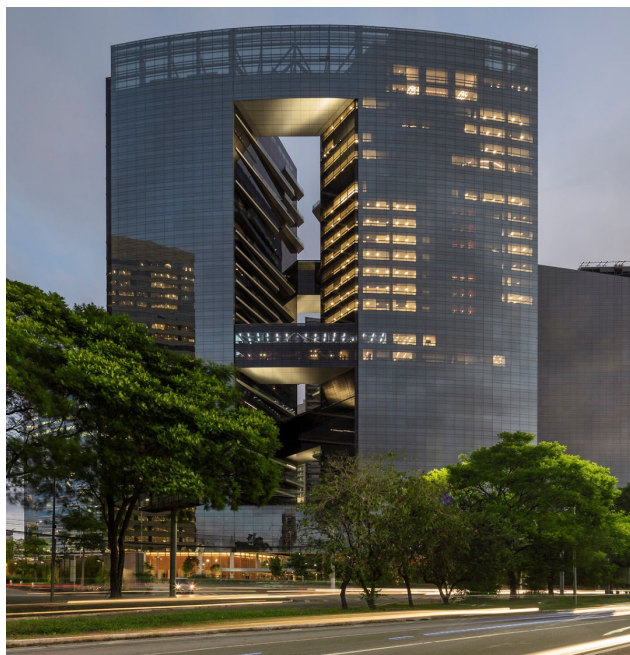
COMERCIALIZAÇÃO

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 e existe uma negociação em estágio avançado.

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

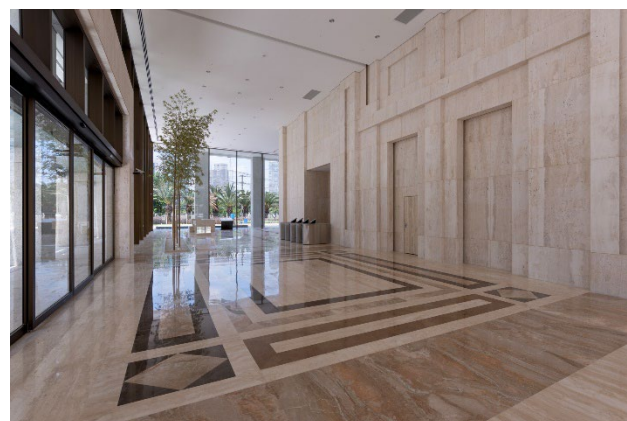
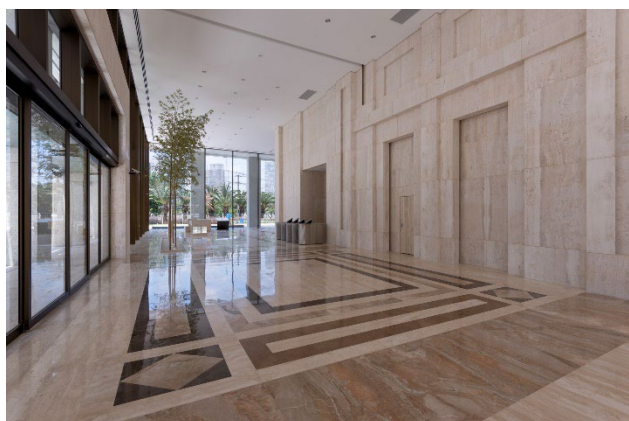
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 5 empresas interessadas em locação na região.

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 **28 de outubro de 2022**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (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 informar 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 80,52% (oitenta inteiros e cinquenta e dois 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 0,05% (cinco 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 2022.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2021](#)[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