

Hedge AAA FII

HAAA11

MARÇO DE 2022

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\$ 94,16****COTA DE MERCADO****R\$ 95,65****VALOR DE MERCADO****R\$ 330,47 mi****QUANTIDADE DE COTAS****3.455.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****138****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: março-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em março, tivemos muitos desdobramentos de eventos que já estavam no radar há algum tempo. Houve, sem dúvida, um pouco mais de certezas em relação a tendências que já estavam despontando no cenário de investimentos e algumas alterações de rumo. Inquestionavelmente, a grande surpresa foi a evolução da invasão da Ucrânia pela Rússia. Poucos analistas esperavam que esse conflito fosse ser demorado. A grande maioria esperava um desfecho rápido, como foi aquele que vimos na invasão da Criméia em 2014, mas não foi o que aconteceu dessa vez. O exército ucraniano, com o suporte de armamento ocidental e sua aguerrida população, deram provas definitivas que não aceitarão a dominação russa, forçando, inclusive, um recuo tático do exército russo para rever a estratégia de ataque inicialmente imaginada. Destaque negativo, também, para as noticiadas atrocidades cometidas pelo exército russo contra a população civil de regiões dominadas por suas tropas. É lamentável que ocorram barbaridades como essas em pleno século XXI. Do ponto de vista econômico, o fluxo de fornecimento de petróleo russo não foi muito impactado, mas por outro lado teremos interrupções no fornecimento de fertilizantes e de algumas commodities como trigo, milho, óleo de girassol e outras em que Rússia e Ucrânia têm forte destaque na produção em relação à oferta global. Os preços mais altos, tanto da cadeia do petróleo quanto de algumas cadeias de grãos estão contribuindo bastante para alta de preços que estamos vendo em todo o mundo, com a FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura), inclusive, apontando que os preços dos alimentos no mundo estão no maior patamar da história. No entanto, a inclinação da curva de alta já diminuiu e, em alguns casos, até cedeu um pouco e já está começando a apontar para uma estabilização ainda que em preços bastante elevados.

Saindo da questão geopolítica e entrando nas questões mais ligadas à economia, mas ainda focando no plano exterior, assistimos em março à consolidação da visão mais conservadora do FED (Banco Central Americano) para a política monetária que pretende implementar nos próximos meses. Consagra-se o cenário de sucessivas altas para as próximas reuniões, com a maioria dos analistas apostando em duas altas de 0,50% nas reuniões de 04/05 e 11/06. Também já devemos ter a mudança da política de compra de títulos, deixando vencer os títulos do tesouro que carrega sem renovação e mesmo vendendo alguns títulos ligados a hipotecas imobiliárias. A especulação agora passa a ser qual será a taxa terminal do juro americano ao fim desse ciclo de aperto monetário. Pelo fato de a economia americana estar hoje em uma situação de pleno emprego, estarmos vivenciando uma forte alta das commodities e ainda termos alguns gargalos em cadeias produtivas que não se normalizaram, acreditamos que o FED terá de lidar com o impacto inflacionário por muito tempo. Aliás, os EUA, estão lidando com a maior taxa de inflação dos últimos 40 anos. Assim, nossa visão é que o FED terá que levar a sua taxa de juros de referência acima de 3,50%, o que pode causar impactos no comportamento das bolsas de valores americanas que podem passar por um processo de realização mais intenso.

Com relação a COVID19, aparentemente o seu impacto nas economias ocidentais já está diminuindo, devido às altas taxas de vacinação e ao surgimento de remédios que parecem ser bastante efetivos na redução dos efeitos da doença e com isso estamos assistindo a um processo de normalização na mobilidade das pessoas, o que é bastante positivo para a economia, especialmente no que diz respeito ao setor de serviços que foi um dos mais afetados pela pandemia. Cabe aqui a ressalva de que a China está vivendo seu pior momento em número de casos de COVID19 e continua com uma política de lockdowns que deve contribuir para a manutenção do estado de atenção em relação à normalização de algumas cadeias produtivas, em virtude de eventuais paralizações de linhas de produção.

Olhando para o Brasil, assistimos ao esperado aumento de mais 1,00% na taxa Selic na reunião de março do Comitê de Política Monetária do Banco Central e à indicação que a próxima reunião deve trazer mais um aumento de taxa da mesma magnitude, ou seja, tudo indica que o Banco Central do Brasil vai levar a taxa SELIC para 12,75%. A novidade aqui é que possivelmente essa será a taxa terminal desse ciclo de aperto monetário produzido pelo BACEN, visto que a autoridade monetária deu indicações na ata de seu último encontro que novas altas estariam mais relacionadas a eventuais aumentos mais significativos nos preços do petróleo. Como aparentemente estamos assistindo a uma estabilização dos preços do petróleo, seja por venda dos estoques estratégicos de grandes economias mundiais, seja pela continuidade do fornecimento de óleo russo, apesar do conflito no leste europeu, não nos parece que os preços do petróleo vão caminhar para estabelecer novas máximas no curto prazo. Nossa opinião é que talvez tenhamos a necessidade de mais um aumento para

encerrar esse ciclo. No entanto, caso essa situação se apresente, esse novo incremento na taxa não deve passar de 0,50%. Portanto, acreditamos que a taxa terminal de juros será algo entre 12,75% e 13,25%.

Com os juros se estabilizando, ainda que a taxas bastante elevadas, começamos a ver um maior interesse para as ações e também para os fundos imobiliários. Em março, a Bovespa teve expressiva alta de 6,06% e acumula uma alta de 14,47% no primeiro trimestre de 2022. O IFIX apresentou a primeira variação positiva no ano, subindo 1,42% em março. Quando analisamos o trimestre ainda verificamos uma queda, no caso de 0,88%, mas sem dúvida temos aqui uma mudança de tendência. O grande campeão de valorização em março, sem sombra de dúvida foi o Real, que se valorizou 7,70% e já acumula um ganho de 14,90% no ano. Esse comportamento do real é explicado pelo nível de juros que se verifica no Brasil, permitindo operações de carry trade e, também, pela alta das commodities que trazem um grande ganho para a balança comercial brasileira que deve terminar o ano de 2022 com um saldo recorde de mais de 75 bilhões de dólares de superávit. Quando olhamos os números fechados do primeiro trimestre, no que tange à indústria de fundos de investimento no Brasil, vemos que o grande destaque foi a captação dos fundos de renda fixa com R\$ 109, 2 bilhões, enquanto os fundos de ações tiveram resgates de R\$ 31,9 bilhões e os multimercados de R\$ 41 bilhões. Esses números mostram a força que o atual nível da Selic tem dentro do universo de investimentos no Brasil. No entanto, gostaríamos de ressaltar que, com o ciclo de alta das taxas de juros se encerrando, o cenário vai ficando mais claro e o mercado começará a especular quando começaremos o próximo ciclo, que provavelmente deve ser de acomodação nas taxas de juro, até mesmo porque, ao contrário dos EUA, ainda temos no Brasil uma taxa de desemprego bastante elevada e, além disso não devemos ter um crescimento de nosso PIB maior do que 1%. Com isso, acreditamos que os ativos de renda variável tendem a ser bastante procurados pelos investidores, em especial aqueles que mais sofreram durante o período de aperto monetário, notadamente os Fundos de Investimento Imobiliário.

Para finalizar, cabe ressaltar que no campo político não tivemos grandes alterações no quadro eleitoral. Lógico que houve uma grande dança das cadeiras no que diz respeito a políticos mudando de partido, visando a melhor se apresentarem para as eleições de outubro 2022, mas no quadro geral das eleições majoritárias, Lula e Bolsonaro seguem polarizando a disputa e o eventual candidato da terceira via não decola. As novidades aqui parecem vir da possível aliança que os partidos de centro estão tentando construir para caminharem para o pleito nacional com uma candidatura única. Já estão alinhados nessa estratégia o PSDB, MDB, União Brasil (fusão do DEM com o PSL) e o Cidadania, que devem anunciar um candidato único até o fim de maio. Enfim, o jogo político deve ganhar espaço na atenção dos investidores a partir de agora, mas, por enquanto, não temos grande impacto vindo da política nos mercados financeiros.

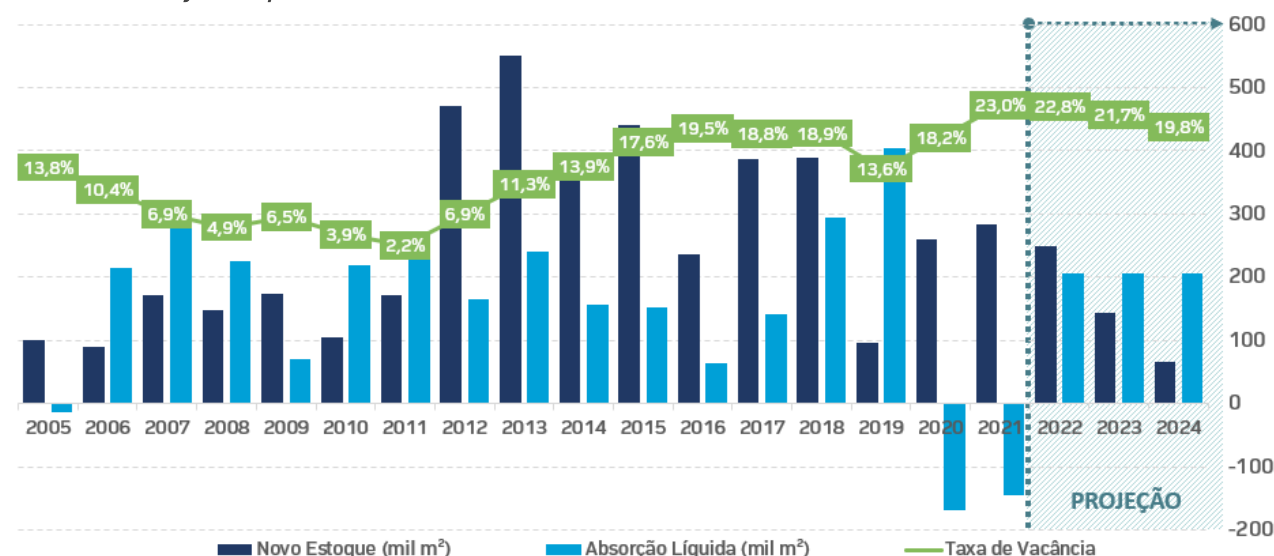
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

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.

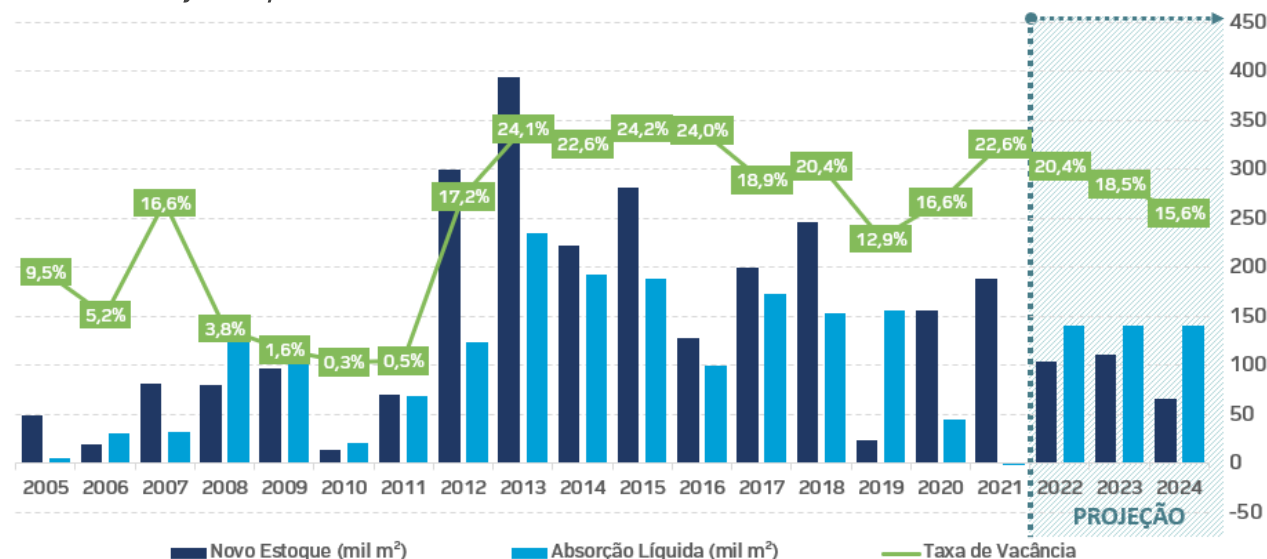
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios Geral



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.

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



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

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.

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 distribuirá R\$ 0,54 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2022, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de abril de 2022, aos detentores de cotas em 31 de março 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	mar-22	2022	12 meses	Início
Receita Imobiliária	3.599.760	13.303.001	34.112.105	41.826.214
Imóveis	3.586.324	13.254.644	33.964.065	41.678.174
Receita Áreas Comuns	13.436	48.357	148.040	148.040
Outras Receitas	95.334	606.543	1.371.641	1.516.813
Renda Fixa	50.334	128.075	208.578	353.749
FII's Líquidos - Rendimento	45.000	140.000	311.500	311.500
CRI	-	249.081	449.571	449.571
LCI	-	89.387	401.992	401.992
Total de Receitas	3.695.094	13.909.544	35.483.746	43.343.027
Despesas Imobiliárias	(120.286)	(714.362)	(1.287.589)	(1.287.589)
Despesas Operacionais	(161.168)	(367.699)	(1.738.801)	(1.973.682)
Despesas Financeiras	(863.475)	(2.583.900)	(6.778.386)	(6.778.386)
Total de Despesas	(1.144.930)	(3.665.961)	(9.804.775)	(10.039.656)
Resultado Operacional	2.550.164	10.243.582	25.678.970	33.303.370
Resultado	2.550.164	10.243.582	25.678.970	33.303.370
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	131.564	131.564
Resultado HAAA11	2.550.164	10.243.582	25.547.406	33.171.806
Rendimento HAAA11	1.865.700	5.597.100	20.562.400	27.852.300
Resultado Médio / Cota	0,74	0,99	0,66	0,63
Rendimento Médio / Cota	0,54	0,54	0,53	0,53

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 (MARÇO/22)

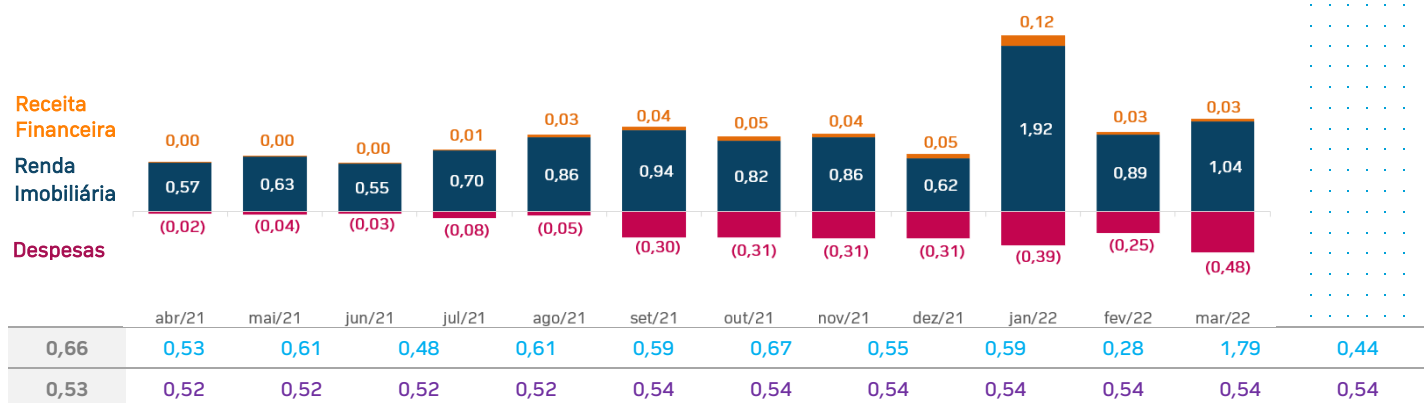


Fonte: Hedge.

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

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)



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.

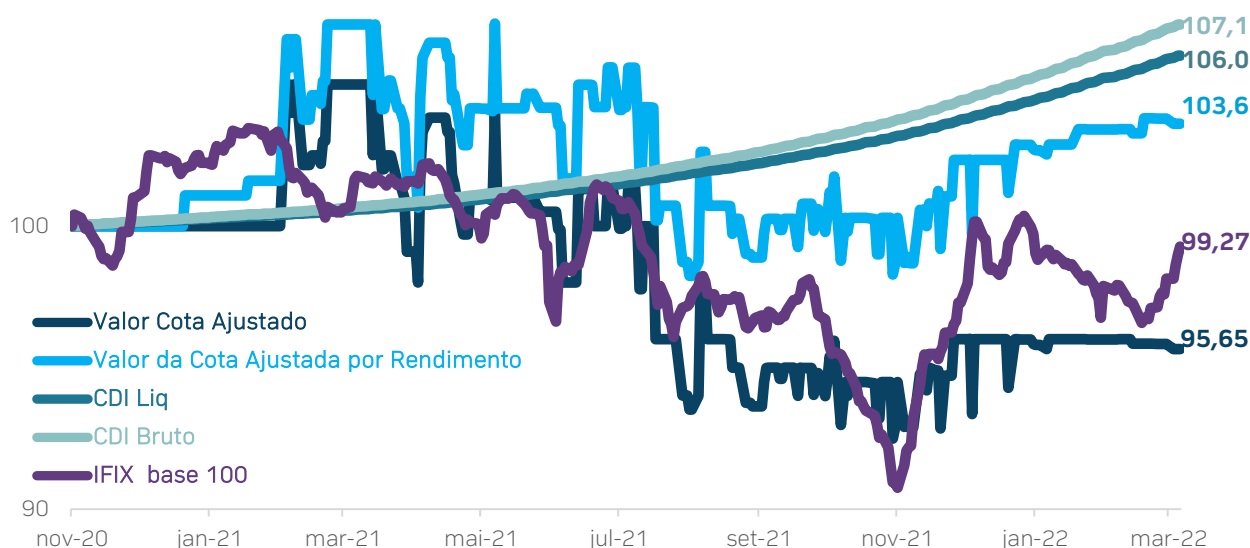
Hedge AAA FII	mar-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	95,99	96,00	105,00	100,00
Renda Acumulada	0,56%	1,69%	6,57%	8,50%
Ganho de Capital Líq.	-0,35%	-0,36%	-8,90%	-4,35%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,57%	1,70%	-3,10%	4,18%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	6,76%	7,10%	-3,10%	3,11%
% CDI Líquido	62%	83%	-	69%
Retorno Total Bruto	0,2%	1,3%	-2,3%	4,2%
IFIX	1,4%	-0,9%	-2,3%	-0,7%
% do IFIX	15%	-	-	-

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.

110



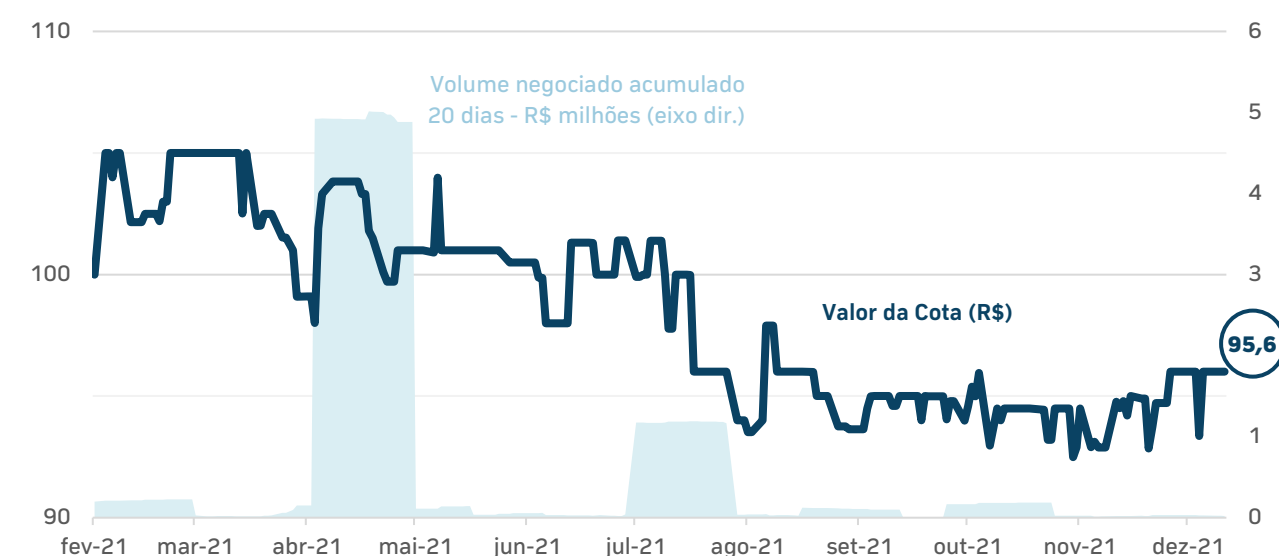
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 95,65, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 330,47 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 94,16. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 62,4% dos pregões da B3.

Negociação B3	mar-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	36,4%	41,9%	62,4%	62,4%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,005	0,012	6,649	6,874
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,0%	2,1%	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.

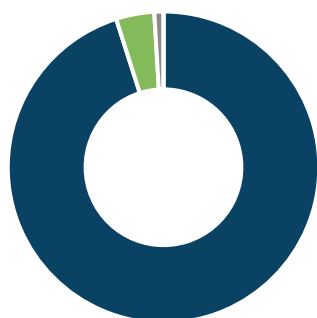


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

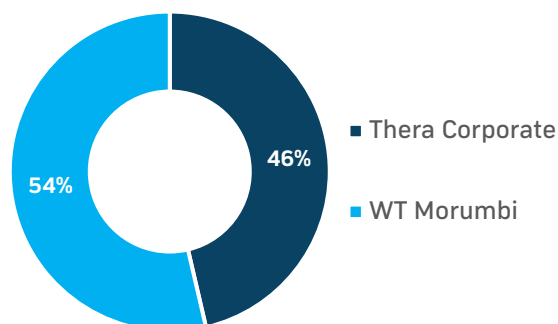
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge.

O Fundo encerrou o mês de março 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 Chucrí 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) 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 e fevereiro 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, que chegou a quase 1.000 pessoas em setembro de 2021 e vem crescendo desde então, após registrar apenas 200 pessoas na mínima em abril do ano passado. Hoje, o valor diário tem uma média diária de 2,5 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).

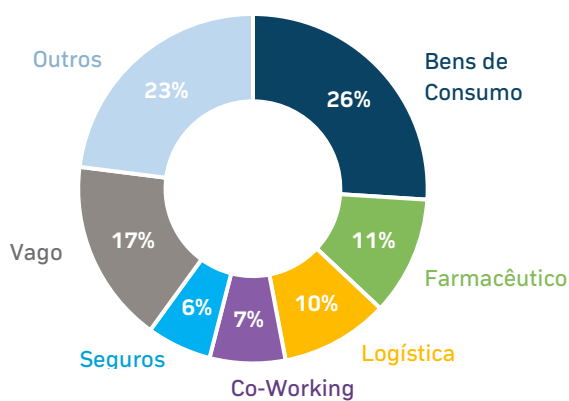
No Thera, o número de pessoas circulando pelo condomínio também aumentou. Em outubro do ano passado, a média diária foi de quase 300 pessoas, após um mínimo de 60 pessoas por dia em março de 2021. Desde então o valor tem aumentado, e hoje gira em torno de mais de 1.000 pessoas.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 2

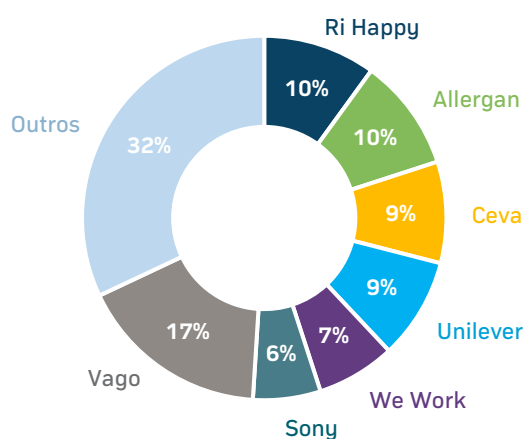
Área bruta locável 22.347,61 m²

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



Fonte: Hedge.

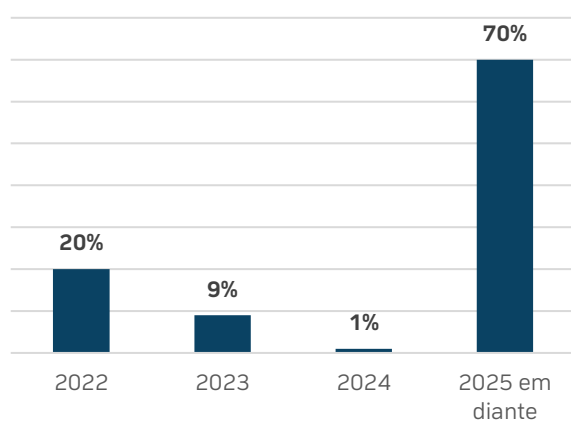
LOCATÁRIOS (% da ABL)



Fonte: Hedge

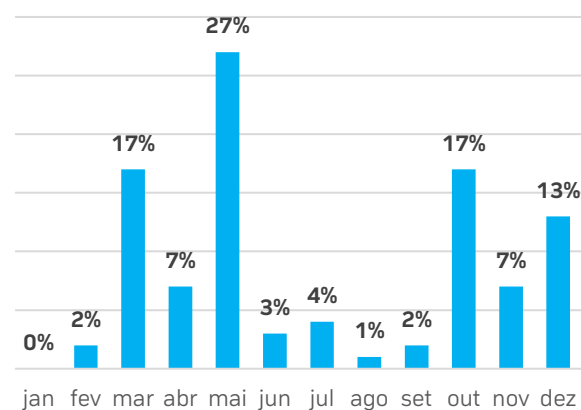
CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da Renda dos Contratos de Locação)

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



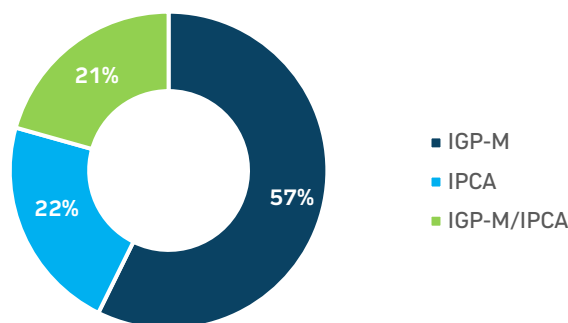
Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



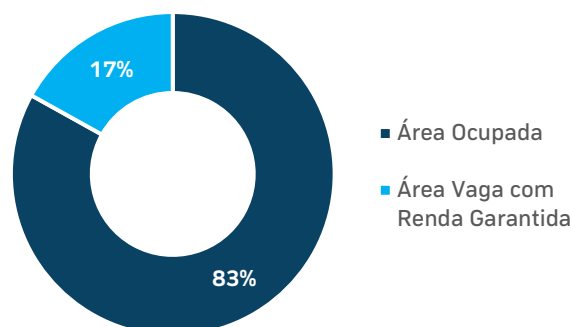
Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

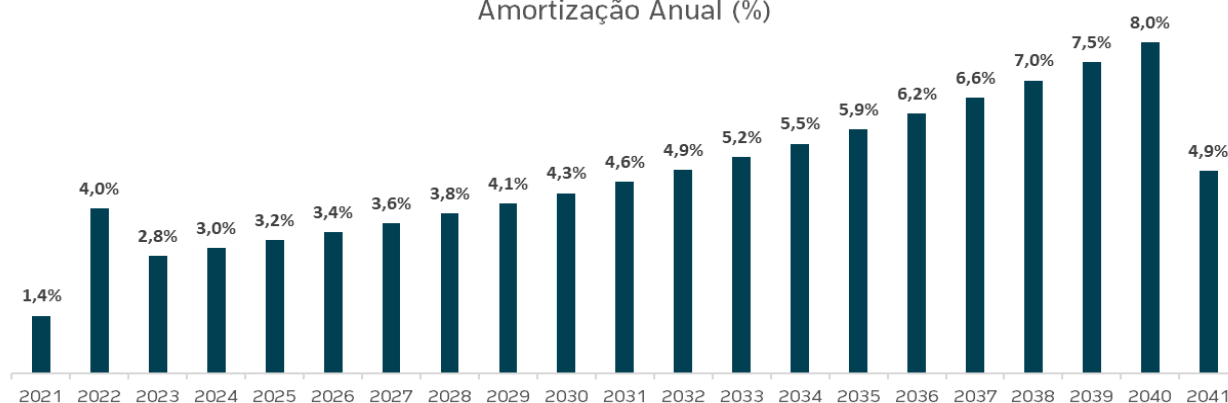
Em 7 de julho de 2021 foi emitido um CRI com lastro em Contrato de Compra e Venda para o pagamento de parte da aquisição do ativo Thera Corporate. O valor da dívida totaliza R\$ 162.399.000,00, sendo que R\$ 399.000,00 serão destinados para o pagamento das despesas relacionadas ao CRI.

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 31/03/2022 era de R\$ 172 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 (%)



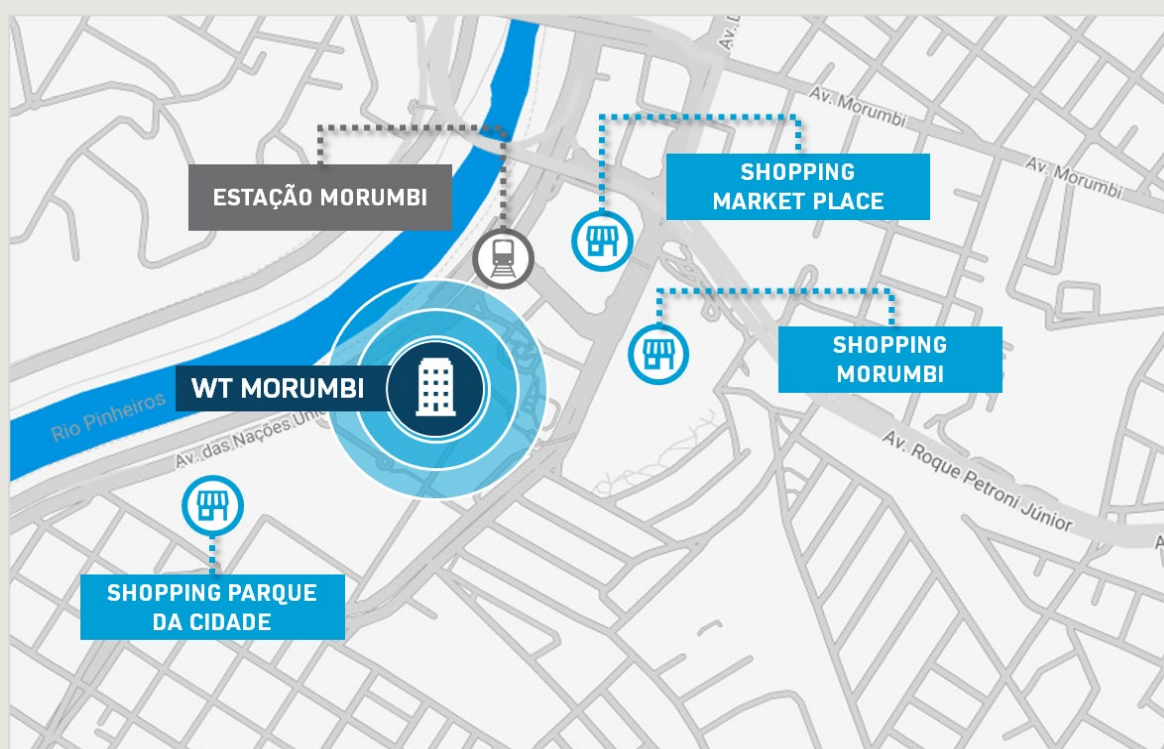
Fonte: Hedge

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

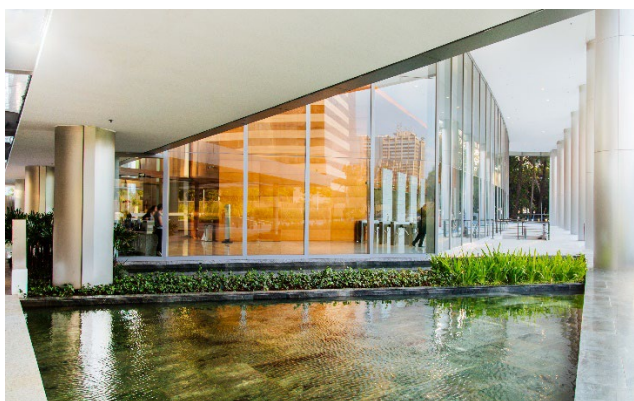
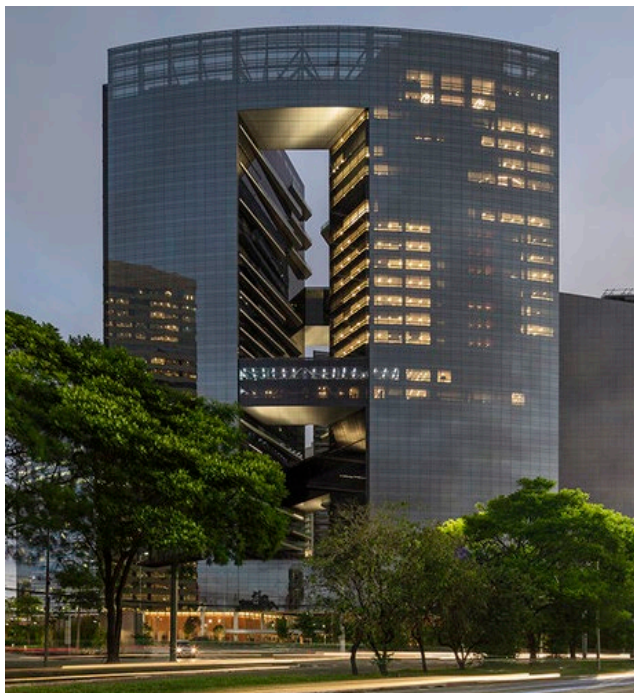
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 19 empresas interessadas em locação na região. As propostas enviadas ano passado não avançaram. No momento, há uma proposta em negociação.

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 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

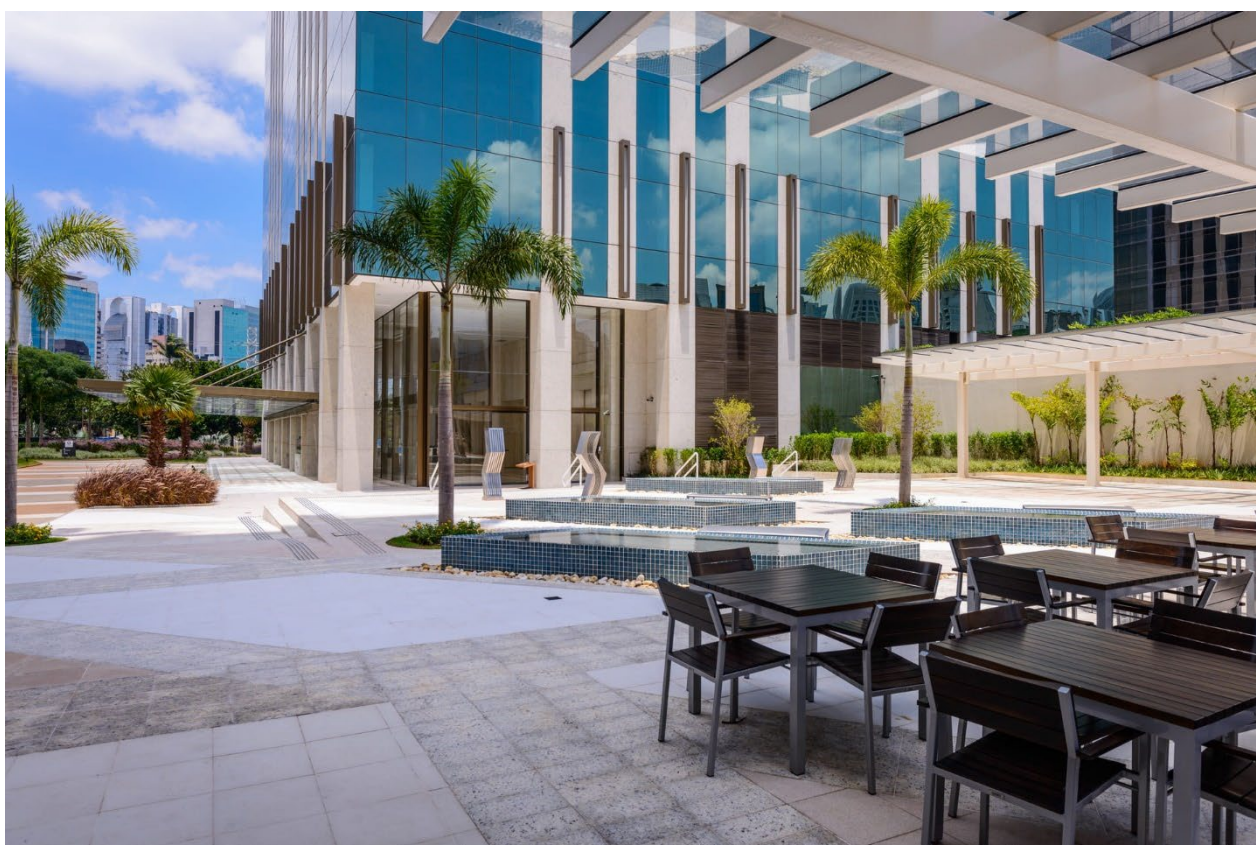
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 16 empresas interessadas em locação na região. Três empresas estão com conversas mais consistentes e devem avançar nas tratativas no primeiro trimestre.

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 **23 de fevereiro de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Hedge"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento imobiliário administrados pela Hedge Investments será enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

Para mais informações do comunicado acesse o [link](#).

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