

Hedge AAA FII

HAAA11

JUNHO 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\$ 90,27****COTA DE MERCADO****R\$ 93,99****VALOR DE MERCADO****R\$ 32474 mi****QUANTIDADE DE COTAS****3.455.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****145****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: junho-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um ano de várias reviravoltas e mudanças de cenário, o mês de junho apresentou uma dinâmica bastante diferente dos meses anteriores e esse fato foi decisivo para o péssimo comportamento que vimos nos mercados.

Vamos começar pelos dados de rentabilidade apresentados ao final do mês. A B3 terminou com 11,50% de baixa, acumulando uma queda de 5,99% no ano, o IFIX caiu 0,88% e agora apresenta uma variação negativa de 0,33% em 2022 e o real se desvalorizou, com alta do dólar de 10,77%, sendo que no ano mantém uma valorização de 6,14%. Tivemos também uma alta das taxas de juros que pode ser medida tanto pelo DI Jan 24 que subiu quase 3%, quanto pelas NTN-B, que se desvalorizaram na curva inteira.

Mais uma vez vimos o mercado alterar o foco central de suas atenções. Quando analisamos esse período de seis meses de 2022, a preocupação central do mercado começou o ano nos impactos e consequências da pandemia da COVID-19, em seguida mudou sua atenção para os desdobramentos da invasão da Ucrânia pela Rússia e, de certa forma, até como consequência dos dois primeiros tópicos, iniciou o segundo trimestre do ano com o foco na inflação, a maior em 40 anos nas economias desenvolvidas. Ao final de junho surgiu uma nova preocupação global, a recessão.

A mudança do foco da atenção da inflação para a recessão e o debate central sobre a capacidade dos Bancos Centrais das economias desenvolvidas de promoverem o chamado pouso suave da atividade econômica, marcaram de forma definitiva as discussões de junho e isso pode ser medido acompanhando a variação dos Treasuries de 10 anos do Tesouro americano, que saíram de uma indicação de 2,802% em fim de maio para um pico de 3,5985% em 15/06 e encerraram junho apontando uma taxa de 3,115% depois de flertar com o nível de 3,00% na última semana do mês passado. Cabe também ressaltar que a taxa dos títulos de 2 anos do Tesouro americano ultrapassou a taxa dos títulos de 10 anos em um comportamento que representa uma indicação clara de recessão nos próximos meses. A verdade é que a reversão da política monetária extremamente expansionista que vem sendo praticada desde a crise do subprime em 2007 para uma política mais restritiva, que tente segurar o atual ciclo explosivo da inflação nos leva a um território desconhecido e cria grandes dificuldades para uma leitura segura de quais serão os desdobramentos que essa nova realidade trará para os mercados.

Em nossa visão, no campo externo ainda temos preocupação com os gargalos de produção, até porque a China tem lançado mão de lockdowns, mas aparentemente a dinâmica atual tem afetado menos as cadeias produtivas. Com relação à guerra na Ucrânia, parece claro que a Rússia deve consolidar a conquista do leste ucraniano e a partir daí tentar um acordo para um cessar fogo e partir para uma discussão diplomática com a Ucrânia e a OTAN sobre os próximos passos, abrindo espaço para uma melhora no fluxo de commodities e fertilizantes e contribuindo para uma queda nos preços dos grãos e talvez do petróleo e do gás natural. Dessa forma, pode ser que o pico inflacionário já tenha se apresentado, o que pode contribuir para uma pequena queda na inflação acumulada em 12 meses nas economias desenvolvidas. Acreditamos que durante julho esse cenário estará mais claro e será decisivo para a condução do atual ciclo de aperto monetário.

No campo doméstico, nos parece que as eleições de outubro passaram a ter um papel determinante nas expectativas de mercado. Com a atual polarização entre o presidente Bolsonaro e o ex-presidente Lula, a leitura é de que existe um risco grande de desequilíbrio fiscal. O encaminhamento e a discussão da chamada PEC KAMIKAZE, texto que já foi aprovado no Senado e segue para aprovação na Câmara, e que representa quase R\$ 42 bilhões de gastos, sem entrar aqui no mérito ou oportunismo dessa questão, foi visto pelo mercado como um sinal claro de que o teto de gastos do governo federal não existe mais para a atual administração. Além disso, temos as declarações do ex-presidente Lula, que afirmou várias vezes que, caso seja eleito, vai rever as regras do teto de gastos e vai adotar medidas fiscais mais expansionistas. Esse quadro fez com que o risco fiscal do Brasil voltasse ao centro do debate e com isso o risco Brasil voltou a subir como pudemos constatar através do aumento do CDS Brasil, balizador do risco de crédito do país e o forte movimento de desvalorização do real, sem falar da queda das ações.

Temos a impressão de que existe um forte descolamento entre o mercado doméstico e o mercado externo. O Banco Central do Brasil promoveu um forte aperto monetário desde março de 2021, agindo com muita

prudência e rapidez, o que nos coloca hoje muito perto do fim desse ciclo de alta de juros. O FED, Banco Central americano, deve seguir aumentando os juros, e o mercado, que chegou na metade de junho a acreditar que o juro terminal pudesse ser ao redor de 4,00%, parece acreditar que o fim do ciclo de aumento dos juros nos EUA deve se dar ao redor de 3,25%. Se essa previsão realmente estiver correta, o nosso Banco Central deve encerrar o atual ciclo sem aumento nenhum em agosto ou com um último aumento de 0,25%. Cabe lembrar que recentemente observamos uma desaceleração nos preços das commodities e ressaltamos que esse aumento de juros ainda não teve tempo de promover a totalidade de sua potência junto à economia real. As medidas de redução do ICMS para combustíveis e energia já trouxeram algum alívio nos preços e as expectativas de inflação para 2022 foram revisadas para baixo, com consequente aumento das expectativas para a inflação em 2023. Com relação ao PIB, temos um aumento superior a 2,00% esperado para 2022 e um receio que com o impacto da atual política monetária, o crescimento para 2023 não passe de 1,00%. Se esse for realmente o quadro deveríamos ter nova valorização do real e valorização para os ativos brasileiros. O que está faltando é iniciarmos um amplo debate entre os principais candidatos ao cargo de presidente sobre quais serão as suas políticas fiscais, econômicas e sociais. Na medida em que se tornar mais claro que seguiremos um caminho de responsabilidade fiscal, e queremos crer que não existe outra alternativa, o mercado deverá ter uma expressiva retomada. Em resumo, o diferencial de juros que deveremos ter em relação às principais economias do mundo desenvolvido, ao final do atual ciclo de aperto monetário, deve ser mais do que suficiente para trazer investimentos e mesmo capital especulativo para o Brasil. Temos projetos, mercado consumidor e mão de obra para capturar esse bom momento que pode vir, no entanto, para que isso aconteça, temos que deixar claro que vamos seguir um caminho de responsabilidade fiscal, o que deveria ser mais fácil de demonstrar através da própria experiência que os dois principais candidatos têm, pois um foi presidente por oito anos e outro é o atual presidente.

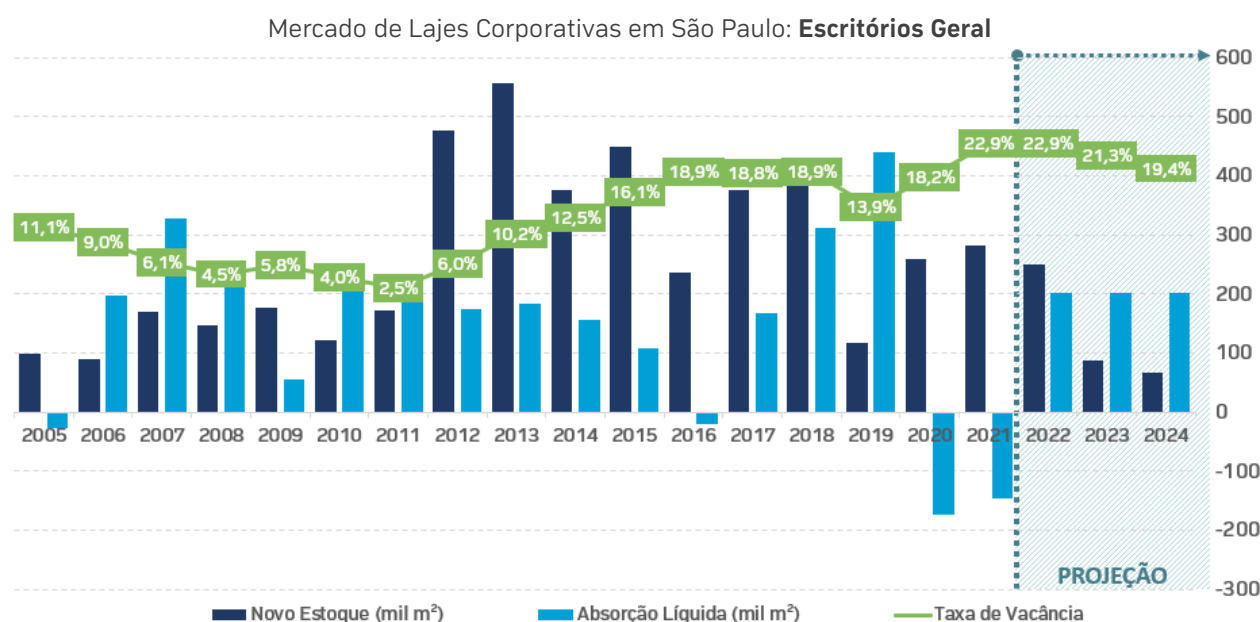
Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS

O mercado de escritórios de alto padrão (AAA-AA) apresentava forte tendência de em 2019, com a queda da vacância para 13,2%. A pandemia de Covid-19 afetou essa trajetória elevando a vacância para 22,9% em 2021. Contudo, pela primeira vez desde o início da pandemia, o primeiro trimestre de 2022 mostrou uma recuperação na ocupação das lajes corporativas da capital paulista.

Com o avanço da vacinação os escritórios, principalmente empresas de pequeno e médio porte, estão voltando às suas atividades presencialmente. O modelo de trabalho híbrido ainda é presente no mercado de trabalho, sobretudo nas empresas de grande porte. Nesse trimestre a absorção líquida foi a maior desde o primeiro trimestre de 2020, apresentando também uma queda na taxa de vacância.

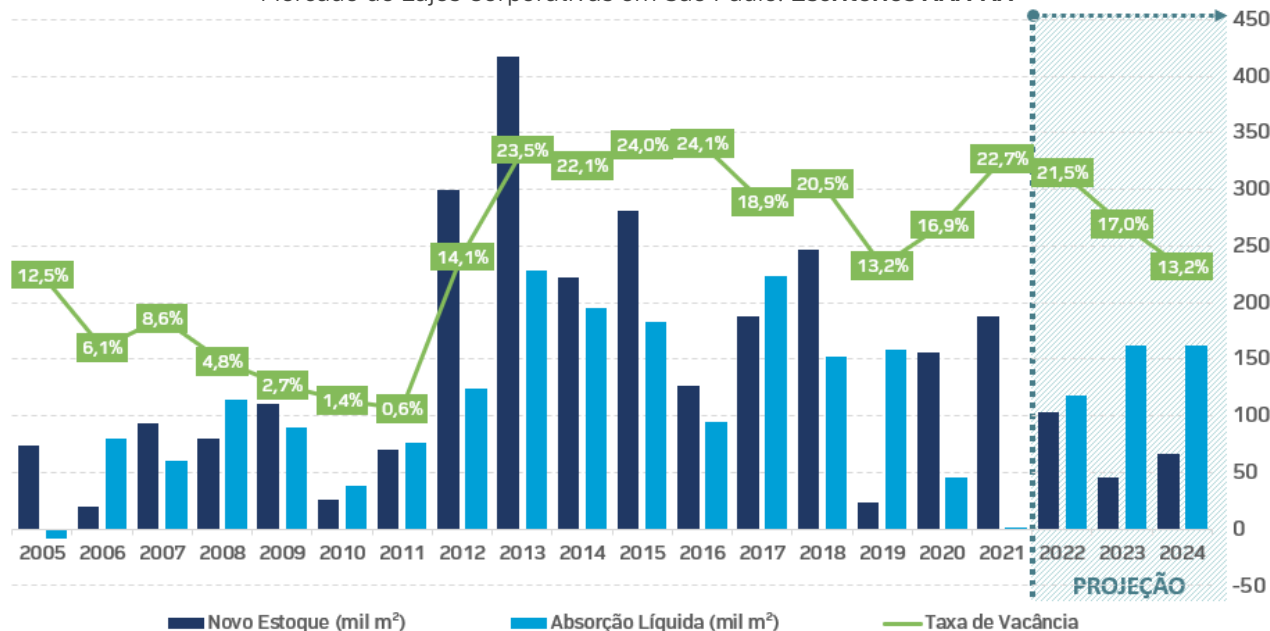


Fonte: Buildings / Hedge. Atualização: abr/22.

Após o expressivo volume de devolução de lajes corporativas, podemos observar a expansão dos escritórios, trazida pelo crescimento de algumas empresas ou pela procura por espaços menos adensados, com possibilidade de ambientes flexíveis e colaborativos como forma de atrair os colaboradores novamente aos escritórios. Esse cenário demonstra que a demanda por espaços corporativos de qualidade e bem localizados continua aquecida.

Além disso, o baixo volume de novo estoque de escritórios AAA e AA, deve acelerar a queda da taxa de vacância ao longo dos próximos três anos no segmento.

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



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

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. Esses empreendimentos deverão ser os maiores focos de demanda no 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.

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 distribuirá R\$ 0,64 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2022, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de julho de 2022, aos detentores de cotas em 30 de junho 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	jun-22	2022	12 meses	Início
Receita Imobiliária	2.052.852	19.745.806	35.789.866	48.269.019
Imóveis	2.016.094	19.600.132	35.544.508	48.023.662
Receita Áreas Comuns	36.758	145.674	245.357	245.357
Outras Receitas	86.521	874.996	1.625.972	1.785.266
Renda Fixa	16.758	203.875	270.256	429.550
FII's Líquidos - Rendimento	65.000	302.500	474.000	474.000
CRI	4.764	279.234	479.724	479.724
LCI	-	89.387	401.992	401.992
Total de Receitas	2.139.373	20.620.802	37.415.838	50.054.285
Despesas Imobiliárias	(247.467)	(1.205.591)	(1.750.965)	(1.778.817)
Despesas Operacionais	(438.819)	(1.202.658)	(2.210.742)	(2.808.642)
Despesas Financeiras	(1.773.583)	(6.106.732)	(10.301.218)	(10.301.218)
Total de Despesas	(2.459.869)	(8.514.982)	(14.262.925)	(14.888.677)
Resultado Operacional	(320.495)	12.105.820	23.152.913	35.165.608
Resultado	(320.495)	12.105.820	23.152.913	35.165.608
Rendimentos Recibos Emissão	-	-	131.564	131.564
Resultado HAAA11	(320.495)	12.105.820	23.021.349	35.034.044
Rendimento HAAA11	2.211.200	11.539.700	22.277.400	33.794.900
Resultado Médio / Cota	(0,09)	0,58	0,57	0,56
Rendimento Médio / Cota	0,64	0,56	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 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 (JUNHO/22)

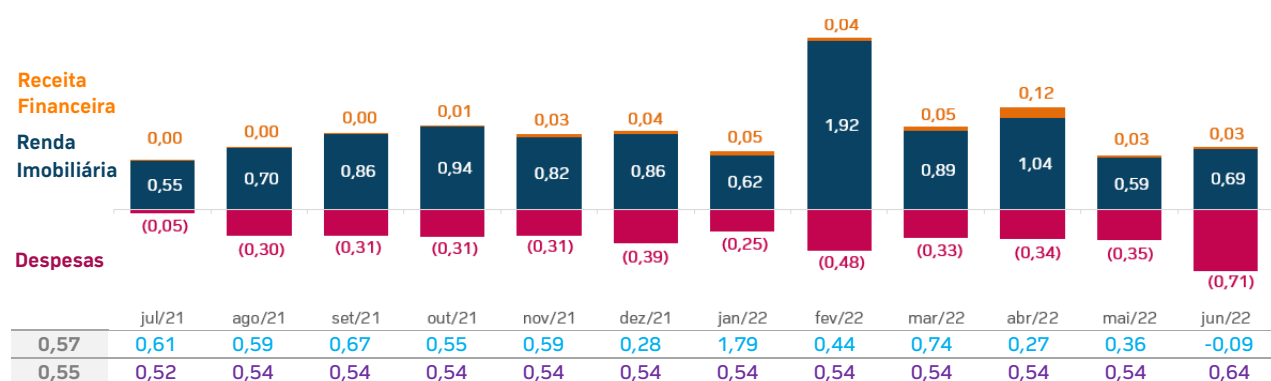


Fonte: Hedge.

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

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%.

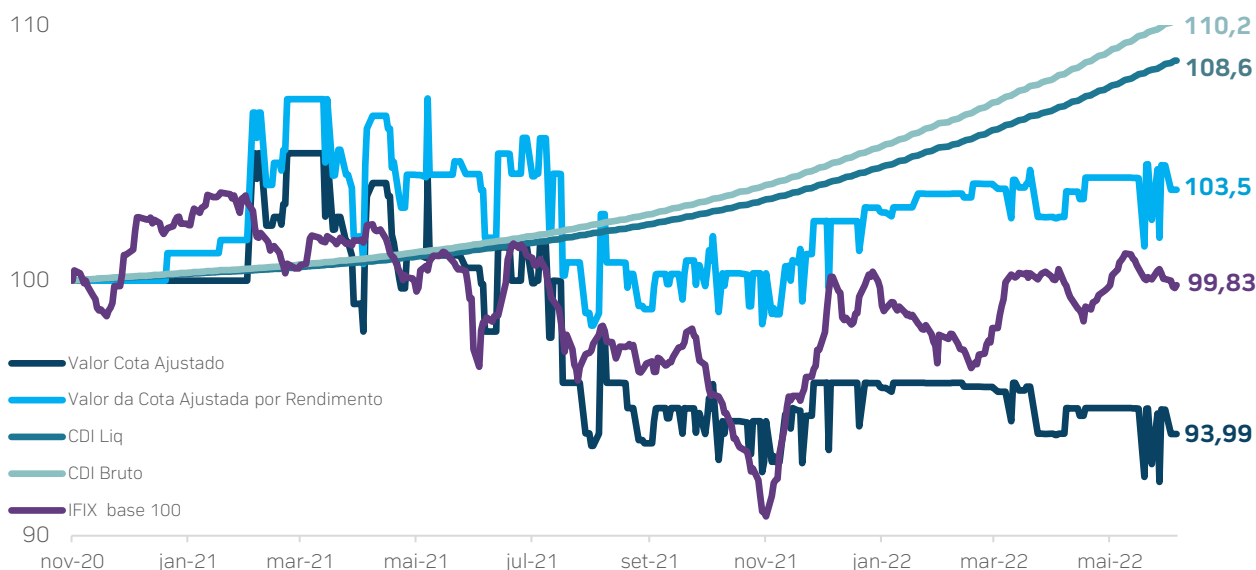
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	jun-22	2022	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	95,00	96,00	99,87	100,00
Renda Acumulada	0,57%	3,38%	8,53%	10,12%
Ganho de Capital Líq.	-1,06%	-2,09%	-5,89%	-6,01%
TIR Líq. (Renda + Venda)	1,41%	3,43%	2,09%	5,91%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	18,36%	7,10%	2,09%	3,69%
% CDI Líquido	140%	75%	29%	68%
Retorno Total Bruto	-0,5%	1,3%	2,6%	4,1%
IFIX	-0,9%	-0,3%	1,5%	-0,2%
% do IFIX	-	-	179%	-

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.



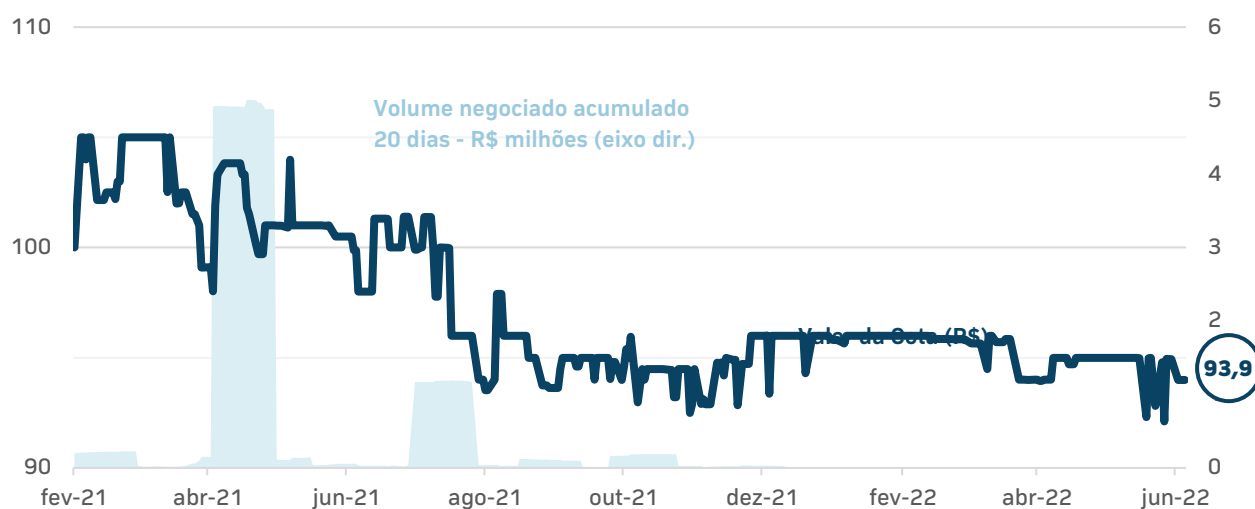
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 93,99, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 324,74 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 90,27. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 61% dos pregões da B3.

Negociação B3	jun-22	2022	12 meses	Início*
Presença em pregões	61,9%	50,0%	61,2%	61,2%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,019	0,054	1,597	6,917
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,0%	2,0%	2,98%

* 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.

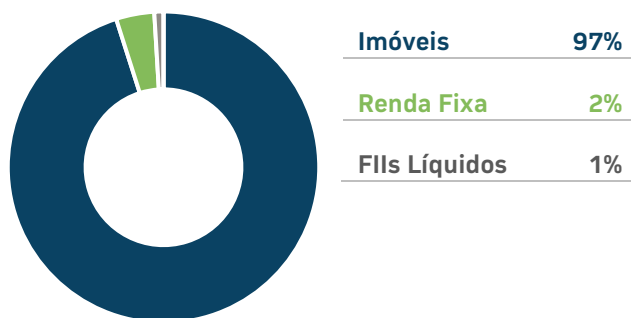


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

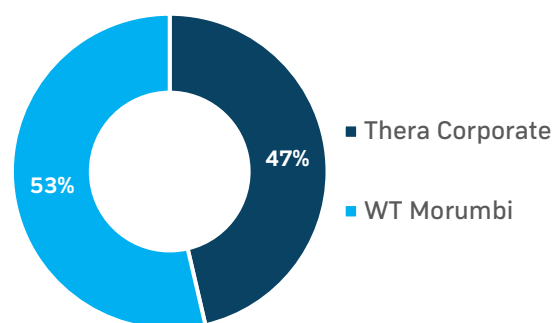
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge.

O Fundo encerrou o mês de junho 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.

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 2,5 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.

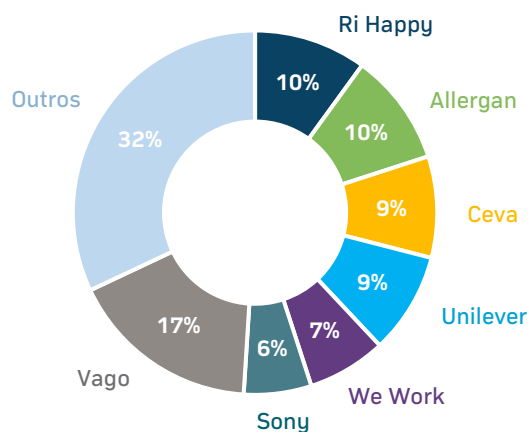
No Thera Corporate a vacância física é de 17,4% do imóvel, composta pelo conjunto 172 e parte do conjunto 32. Porém, a aquisição desse imóvel também possui uma renda mínima mensal garantida de forma que o Fundo deverá auferir um resultado mínimo mensal no valor líquido de R\$ 1.323.267,50, calculado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

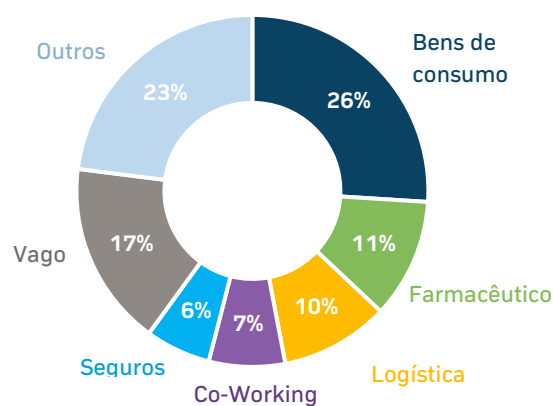
Empreendimentos 2 Área bruta locável 22.347,61 m²

LOCATÁRIOS (% da ABL)



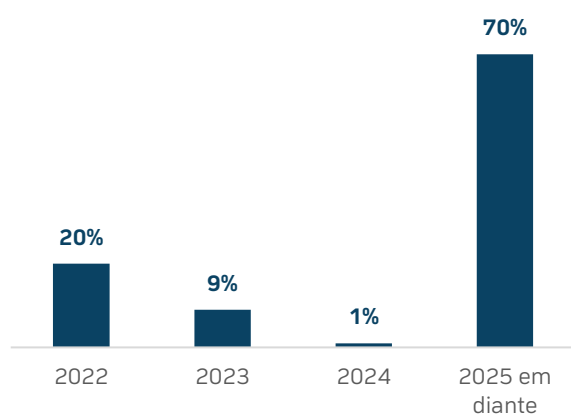
Fonte: Hedge

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



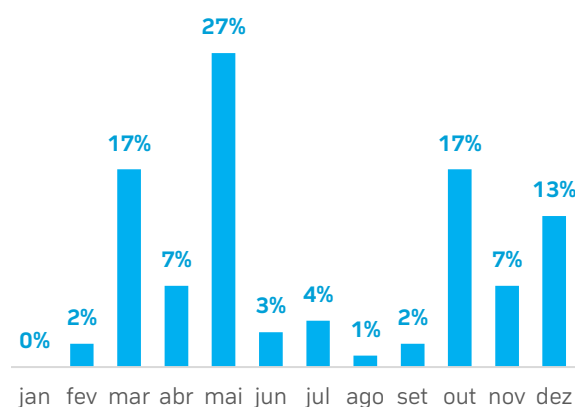
Fonte: Hedge

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



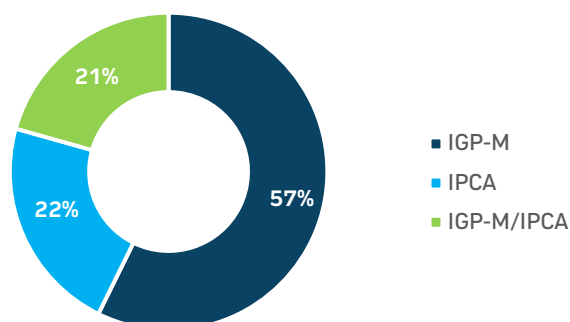
Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



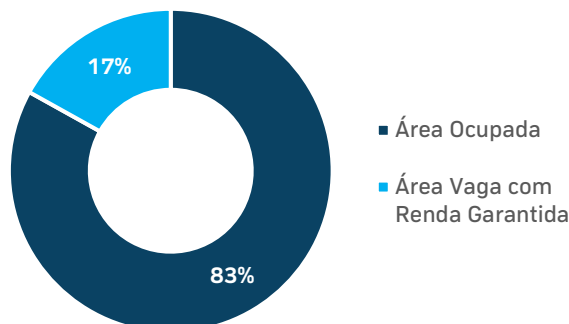
Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

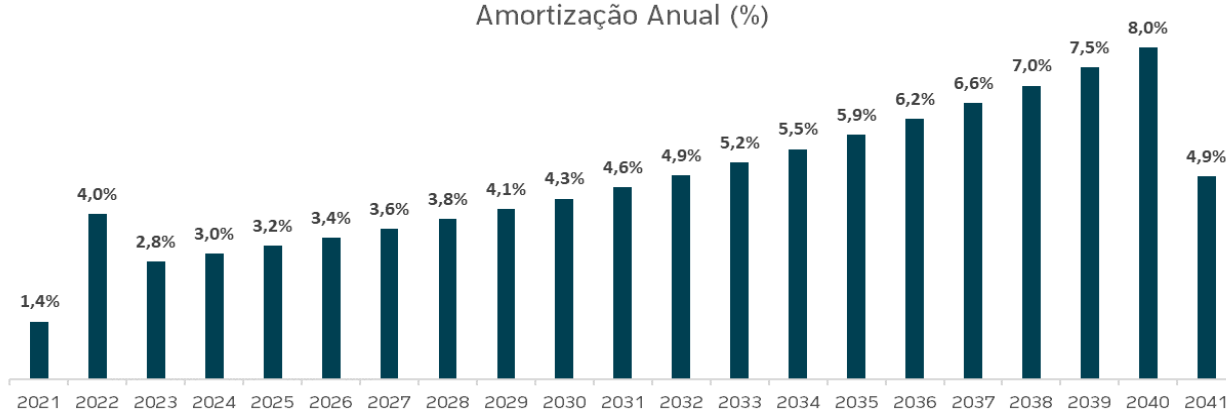
Em 7 de julho de 2021 foi emitido um CRI com lastro em Contrato de Compra e Venda para o pagamento de parte da aquisição do ativo Thera Corporate. O valor da dívida totaliza R\$ 162.399.000,00, sendo que R\$ 399.000,00 serão destinados para o pagamento das despesas relacionadas ao CRI.

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 30/06/2022 era de R\$ 174 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 (%)



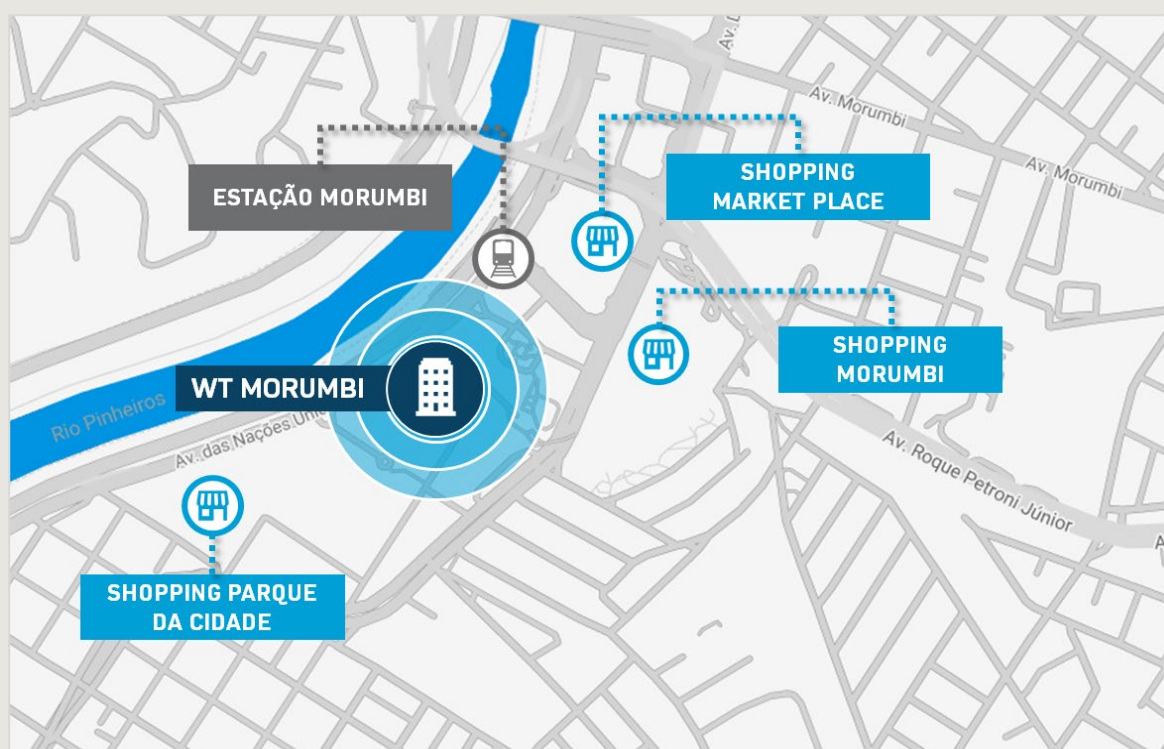
Fonte: Hedge

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

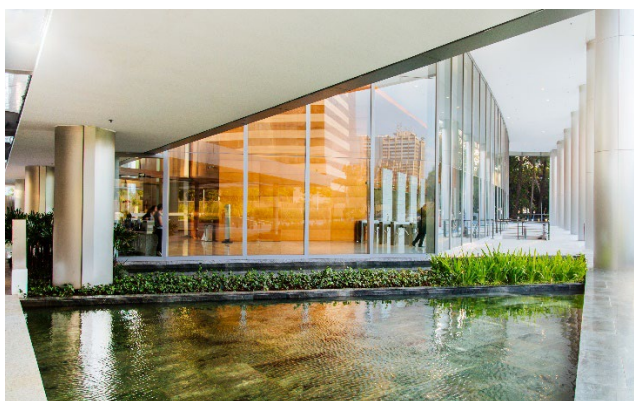
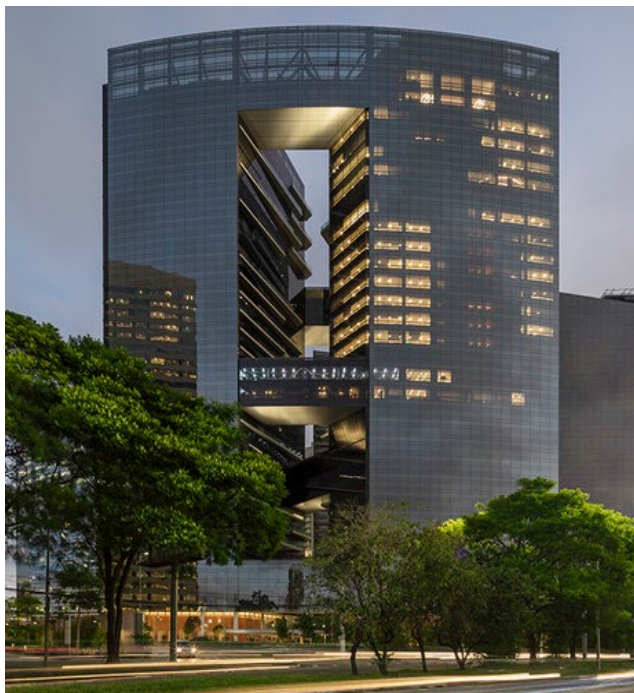
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 18 empresas interessadas em locação na região. No momento, há duas propostas em negociação.

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 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

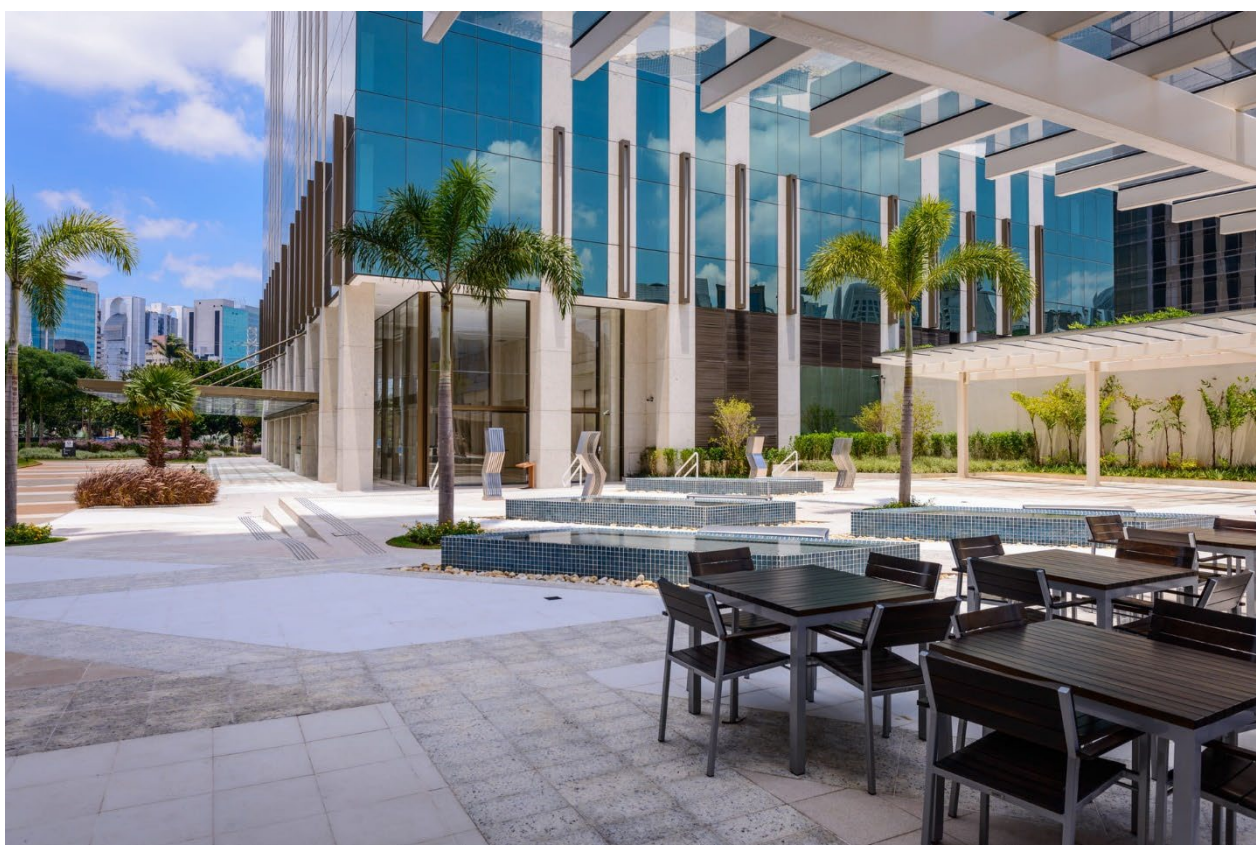
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 18 empresas interessadas em locação na região.

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. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima 3600, 11º andar, conj. 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br