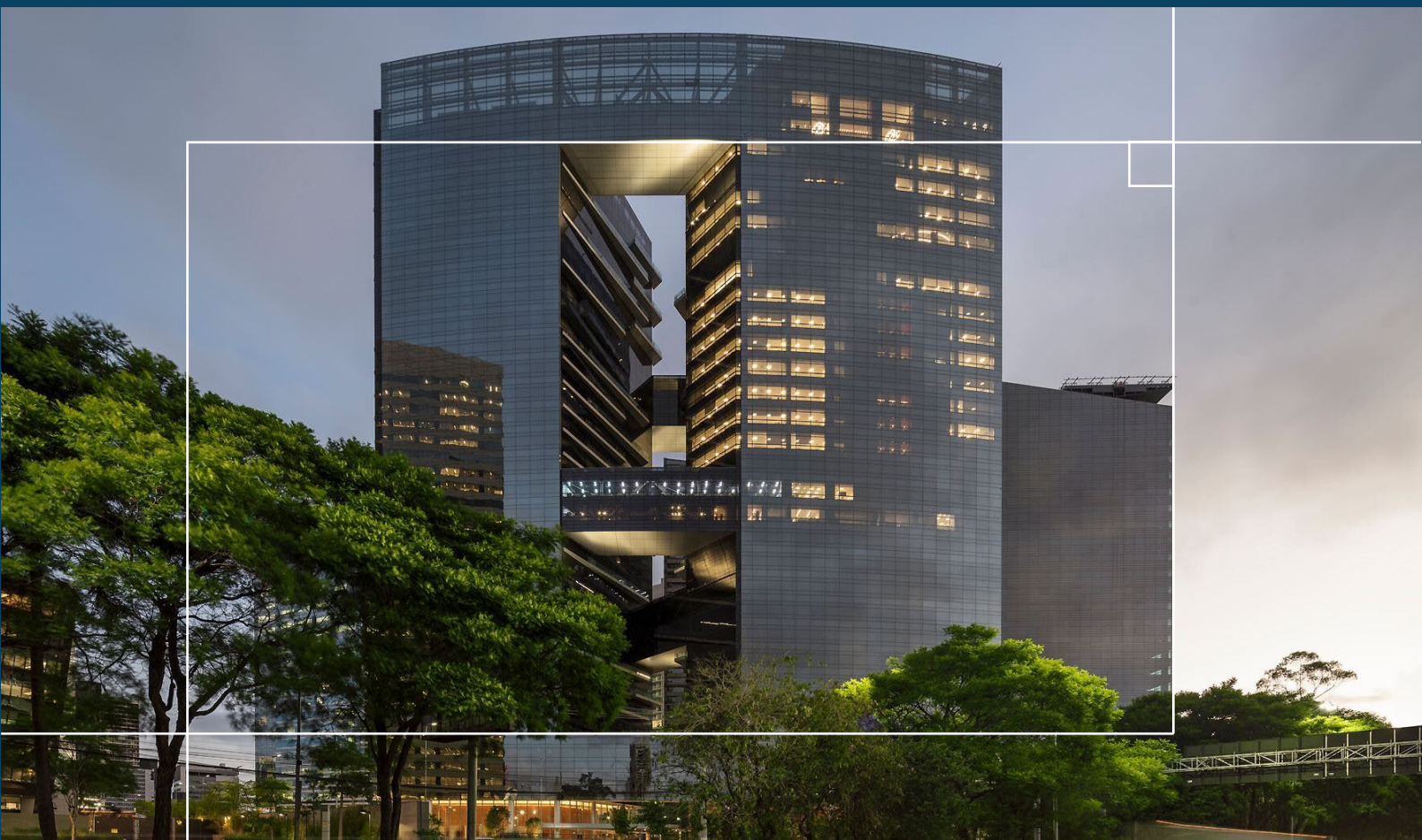


Hedge AAA FII

HAAA11



MARÇO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS	5
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
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 como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de 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\$ 88,73

COTA DE MERCADO

R\$ 65,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 224,58 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

221

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: março-23.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O que assistimos nesse mês de março foi realmente surpreendente. Poucos poderiam acreditar, ao fim de fevereiro, que iríamos presenciar o colapso de três bancos americanos (Silicon Valley Bank, Signature Bank e Silvergate Bank), bem como a queda de um dos mais tradicionais bancos europeus, com mais de 150 anos de história, como o Credit Suisse. Esse último, após um declínio constante nos últimos anos que culminou com uma intervenção do banco central da Suíça, que agiu em conjunto com o governo e a autoridade de supervisão do mercado financeiro suíços para intermediar a transferência de controle da centenária instituição para seu maior concorrente, o UBS, por apenas U\$ 3,2 bilhões. Pela primeira vez desde que os principais bancos centrais do mundo começaram a promover o mais importante ciclo de aperto monetário em 40 anos, o setor financeiro internacional voltou a mostrar fragilidade, indicando que nessa travessia de um mundo sem juros para uma nova realidade, em que, para enfrentar a inflação, que voltou a se mostrar presente em quase todas as economias do mundo, foi necessário uma boa dose de aumento de juros, talvez os ajustes já efetivados tenham sido suficientes para promover a desaceleração na atividade econômica necessária.

Como não poderia deixar de ser, também sentimos por aqui o impacto da crise bancária internacional. Em março o Ibovespa caiu 2,91% e acumulou um retorno negativo de 7,16% nesse primeiro trimestre do ano. O IFIX também teve retorno negativo no último mês e agora cai 3,70% no ano. O destaque positivo foi o comportamento do dólar comercial, que surpreendeu com uma desvalorização de 2,45% em março, chegando a uma queda acumulada de 4,00% no ano. Também tivemos quedas nas taxas de juros, expressas pelo contrato futuro de DI, assim como diminuição dos spreads dos papéis do Tesouro que têm correção pela inflação. Para referência, em março o DI Jan/28 caiu 0,89%, o DI Jan/33 caiu 0,62% e as NTN-B curtas caíram 0,25%. Essa ligeira baixa tanto na taxa pré-como na pós-fixada se deve à queda das taxas de juros americanas, muito em função da crise bancária que se instalou em meados do mês passado. Cabe, entretanto, ressaltar a forte entrada de dólares que vimos no primeiro trimestre, somando U\$ 12,524 bilhões, o maior valor para o período desde 2012, com um saldo de U\$ 12,512 bilhões vindo da conta comercial e U\$ 12,1 milhões do fluxo financeiro. A percepção que temos é que se aproxima o fim do ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano. Provavelmente teremos apenas mais uma alta de 0,25% em maio e depois uma pausa para avaliar se os efeitos dessa política monetária mais restritiva serão suficientes para frear o avanço da inflação nos EUA. Caso essa situação de fato se verifique, ficará cada vez mais evidente que as taxas de juro no Brasil estão em níveis muito altos, o que, somado a uma possível revisão das metas de inflação pelo Conselho Monetário Nacional, em junho, pode dar início ao tão esperado recuo da taxa Selic.

O fator mais importante no mercado doméstico foi a apresentação do arcabouço fiscal pela equipe do Ministério da Fazenda. Em linhas gerais o ministro Fernando Haddad alinhou um plano que deveria estabilizar o déficit/superávit primário a partir de 2024, gerando superávit de 0,50% em 2025 e de 1,0% já em 2026. Esse ajuste deve acontecer, segundo o governo, sem aumento de alíquotas de impostos existentes. Além da expectativa de estabilização da relação dívida/PIB através da obtenção de superávits primários recorrentes, existe uma banda para o crescimento dos gastos, com a fixação de um piso de 0,6% ao ano e limite de 70% do crescimento da receita dos doze meses que se encerram em junho do ano anterior com um teto de 2,50% de crescimento real dos gastos. A grande crítica que se fez ao pacote do governo é sua dependência de um aumento da arrecadação, e sem a contribuição de aumentos de carga fiscal, o desafio será bem grande.

O Ministério não detalhou a proposta em toda a sua magnitude, mas já sinalizou três pontos que pretende endereçar para melhorar a arrecadação, a saber: a diminuição da renúncia fiscal na tributação de impostos federais sobre o ICMS estabelecida a partir de 2017; a incidência de tributos sobre o mercado de apostas online e a tributação de websites estrangeiros que, por estarem fora da nossa jurisdição, não têm sido alcançados na tributação de operações de comércio varejista. Quando do encaminhamento do chamado arcabouço fiscal para aprovação do Congresso, acreditamos que haverá um detalhamento mais específico das medidas e outras que ainda não foram apresentadas, com certeza, virão se juntar ao pacote, como, por exemplo, a possibilidade de tributação dos fundos exclusivos.

Seguramente o pacote fiscal do governo poderia ser mais assertivo, no entanto, pelo menos a questão fiscal começou a ser debatida pelo atual governo e existem pontos que podemos destacar como positivos nesse início de discussão. Aliás, só o fato de se trazer a questão fiscal para o centro das discussões e se dar a ela a importância devida, já representa uma sinalização positiva. O caminho até chegarmos a um arcabouço fiscal que seja crível e de implementação razoável pode ser longo, mas acreditamos que será possível vencermos essa etapa e a partir daí, com certeza abre-se espaço para a queda das taxas de juros e pode-se esperar que a economia volte a andar de forma mais intensa.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS

LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

No ano 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 foi muito positiva em relação ao período anterior.

O mercado de lajes corporativas sofreu impactos diretos da pandemia, com a devolução em massa de lajes, principalmente para empresas que ocupavam espaços maiores. Mas, desde o início de 2022, foi possível observar a recuperação na ocupação dos escritórios, tanto com a retomada dos funcionários ao trabalho físico, quanto pelo crescimento na busca 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 a entrega de novo estoque foi pequena, e ocorreu no 4º trimestre. 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. Para as projeções dos próximos anos, consideramos a média de absorção dos anos pré pandemia.

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



Fonte: Buildings.

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 2023, corroborando com a tese de resiliência desses empreendimentos.

PRINCIPAIS DESTAQUES

LOCAÇÕES

Em 15 de março comunicamos a assinatura de um contrato de locação com empresa multinacional do setor de tecnologia para ocupação do conjunto 701B do Condomínio WT Morumbi. Com esta nova locação, correspondente a 1,73% da ABL do Fundo, a vacância consolidada do Fundo encerrou o mês em 15,2. Por outro lado, em 21 de março recebemos notificação da BRK Ambiental Participações S.A., cujo objeto era a rescisão do contrato de locação dos conjuntos 1201B e 1301B do Condomínio WT Morumbi. O contrato prevê aviso prévio de 90 dias, de modo que a efetiva desocupação ocorrerá somente no mês de junho de 2023, elevando a vacância consolidada do Fundo para 18,8%. Atualmente, alguns processos para locação dos espaços vagos tanto do WT Morumbi, quando do Thera Corporate, estão em andamento. Contudo, dada a alta disponibilidade de área nas regiões da Berrini e Chucuri Zaidan, as empresas não estão pressionadas para rápidas decisões em relações às suas movimentações, buscando melhores negociações entre diversos concorrentes localizados no mesmo mercado. Temos expectativa de evoluir com ao menos um novo processo ainda neste primeiro semestre de 2023.

PERSPECTIVAS

O WT Morumbi encerrou o mês com 13,2% de vacância física, representada por quatro andares inteiros, e atingirá 20,0% quando da desocupação dos dois andares acima mencionada. Em relação às projeções realizadas à época do investimento, as locações atualmente vigentes encontram-se em linha com a viabilidade. A vacância atual do ativo representa aproximadamente 6,9% da área locável total do Fundo e traz um impacto negativo de R\$ 0,08 por cota por mês, não somente em função da não geração de receita de aluguel, como também pelas despesas de condomínio e IPTU geradas pelas áreas vagas. A partir do segundo semestre de 2023, com a desocupação do 12º e 13º andares, o impacto da vacância do WT Morumbi no rendimento do Fundo passará a R\$ 0,12 por cota por mês.

No Thera Corporate a vacância física encerrou o mês em 17,4%, composta por parte do conjunto 32 e da totalidade do conjunto 172. A aquisição foi realizada considerando complemento de renda mensal de forma que o Fundo deverá auferir um resultado mínimo no valor líquido de R\$ 1.323.267,50 por mês, calculado com base na exploração do imóvel, incluindo-se as receitas de aluguel e de áreas comuns, descontando-se todos os custos e despesas provenientes das áreas vagas. O complemento de renda é realizado por prazo indeterminado com base em parte do preço de aquisição, retido para este fim, e até a quitação do saldo disponível. No encerramento do mês, o saldo ainda disponível era de aproximadamente R\$ 2,6 milhões. O complemento de renda vigente, considerando os custos de vacância e o não recebimento de aluguel, representa R\$ 0,10 do resultado do Fundo por mês.

Considerando o recebimento da última parcela do complemento de renda referente à aquisição do WT Morumbi no mês de janeiro-23, o saldo de complemento de renda referente à aquisição do Thera, o resultado acumulado em períodos anteriores na distribuídos, bem como os contratos de locação atualmente vigentes e a desocupação do 12º e 13º andares do WT Morumbi, entendemos que o patamar de rendimentos de R\$ 0,43 por cota é sustentável durante este primeiro semestre de 2023.

A expectativa de dividend yield ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,43 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2023, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 17 de abril de 2023, aos detentores de cotas em 31 de março de 2023.

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

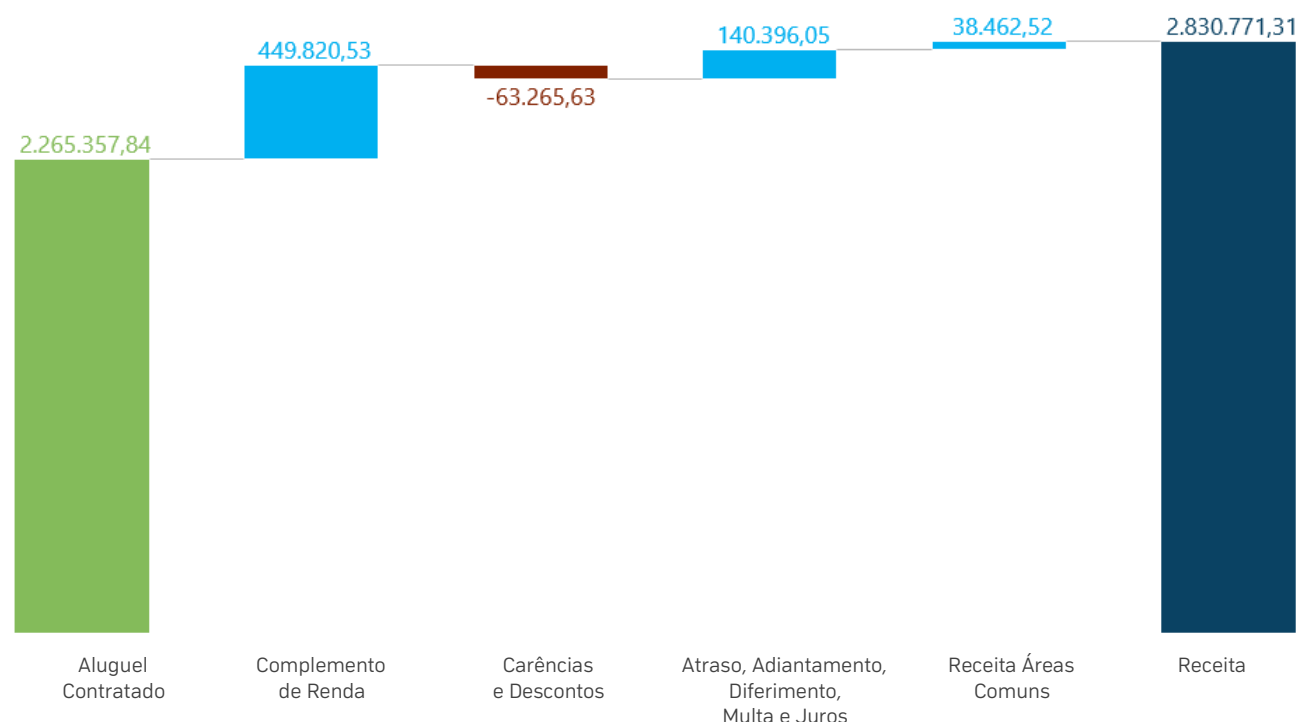
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HAAA11	mar-23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	2.830.771	0,82	9.359.243	0,90
Receitas de Locação	2.342.488	0,68	6.764.088	0,65
Receitas de Áreas Comuns	38.463	0,01	115.711	0,01
Complemento de Renda	449.821	0,13	2.479.445	0,24
Outras Receitas	79.159	0,02	423.741	0,04
Flls Líquidos - Rendimento	45.000	0,01	137.500	0,01
Rendimento CRI/LCI	16.165	0,00	220.171	0,02
Fundos de Renda Fixa	17.994	0,01	66.070	0,01
Total de Receitas	2.909.930	0,84	9.782.984	0,94
Despesas Operacionais	(93.002)	(0,03)	(226.941)	(0,02)
Despesas Imobiliárias	(176.433)	(0,05)	(353.144)	(0,03)
Despesas Financeiras	(953.892)	(0,28)	(2.806.562)	(0,27)
Total de Despesas	(1.223.327)	(0,35)	(3.386.647)	(0,33)
Resultado Operacional	1.686.603	0,49	6.396.338	0,62
Lucro Operações	-	-	-	-
Flls Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho Flls	-	-	-	-
Resultado Total	1.686.603	0,49	6.396.338	0,62
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HAAA	1.485.650	0,43	4.733.350	0,46

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como complemento de renda referente às condições de aquisição dos ativos. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa, além de rendimentos de Flls Líquidos, CRIs e LCIs adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

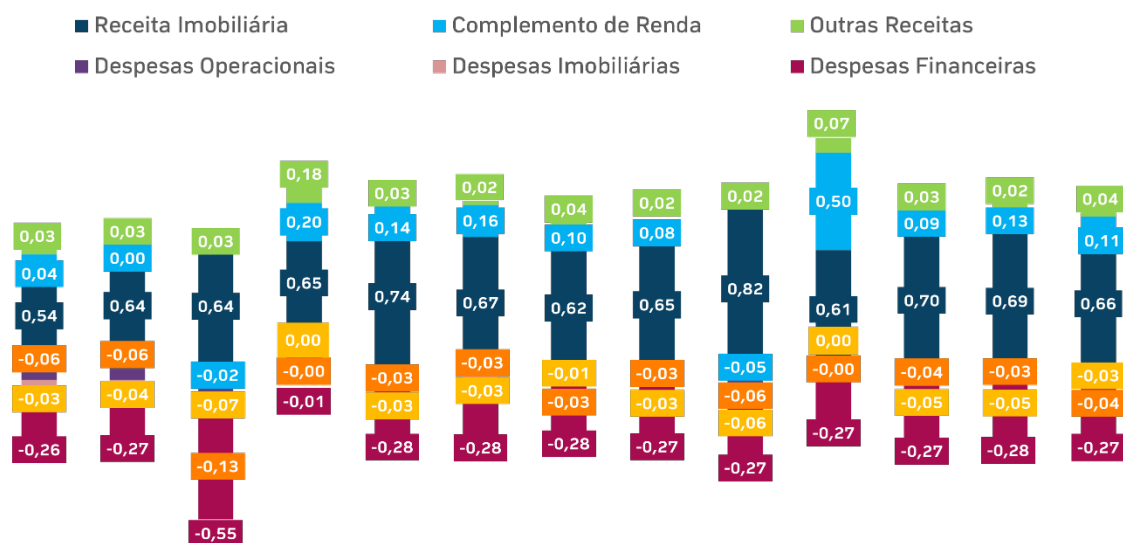
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (MARÇO/23)



Fonte: Hedge.

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

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



	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	Média
Resultado	0,25	0,30	-0,11	1,01	0,57	0,52	0,43	0,42	0,39	0,91	0,46	0,49	0,47
Rendimento	0,54	0,54	0,64	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,57	0,47	0,47	0,43	0,53
Resultado Acumulado	1,21	0,97	0,22	0,70	0,73	0,70	0,60	0,48	0,30	0,74	0,73	0,78	-

Fonte: Hedge.

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%.

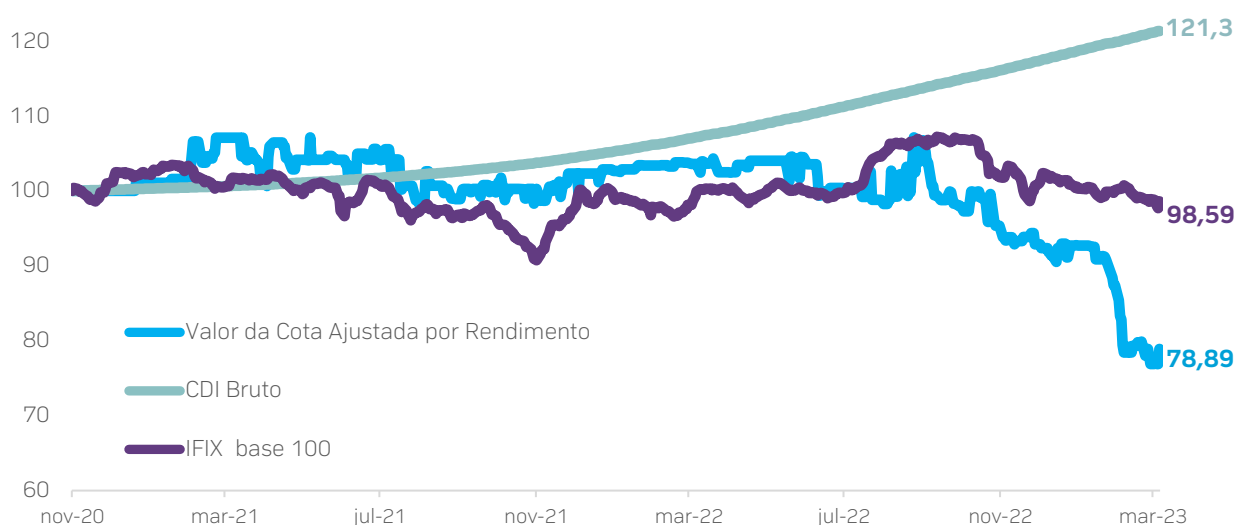
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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.

Cota Aquisição (R\$)	mar-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	69,90	80,00	95,65	100,00
Renda Acumulada	0,67%	1,89%	6,76%	14,97%
Ganho de Capital Líq.	-7,01%	-18,75%	-32,04%	-35,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-6,36%	-17,04%	-26,72%	-26,01%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-51,34%	-52,63%	-26,72%	-12,09%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-6,3%	-16,9%	-25,3%	-20,0%
IFIX	-1,7%	-3,7%	-0,7%	-1,4%
% 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.



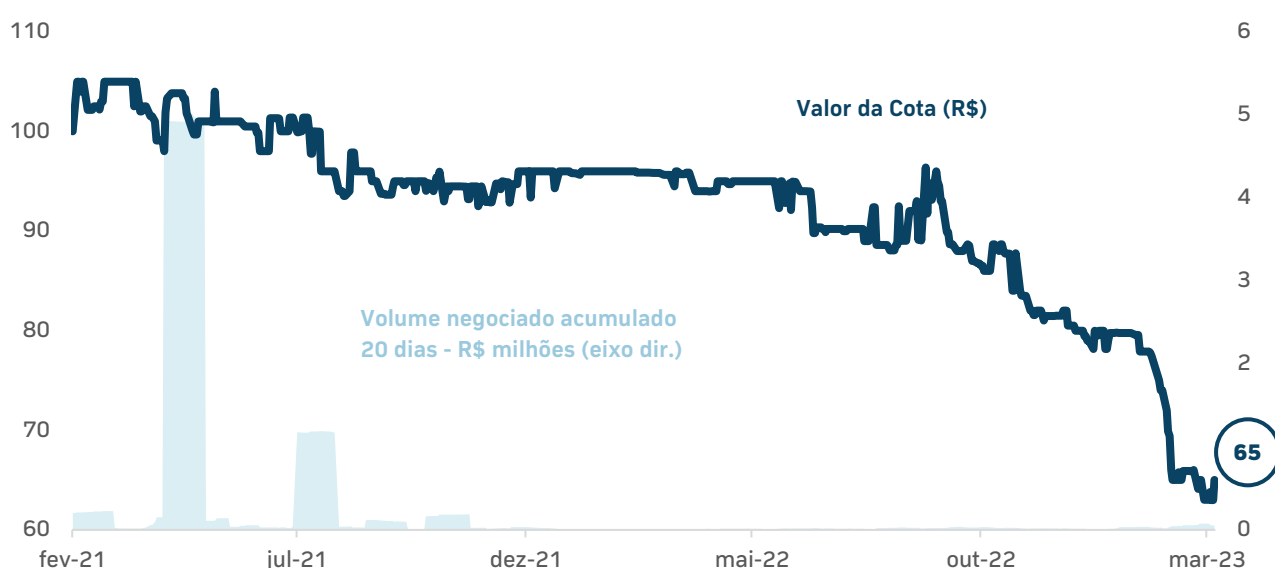
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 65,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 224,58 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 88,73. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 71% dos pregões.

Negociação B3	mar-23	2023	12 meses	Início*
Presença em pregões	96%	83%	71%	71%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,071	0,133	0,305	7,179
Giro (em % do total de cotas)	0,03%	0,06%	0,11%	3,07%

* 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.



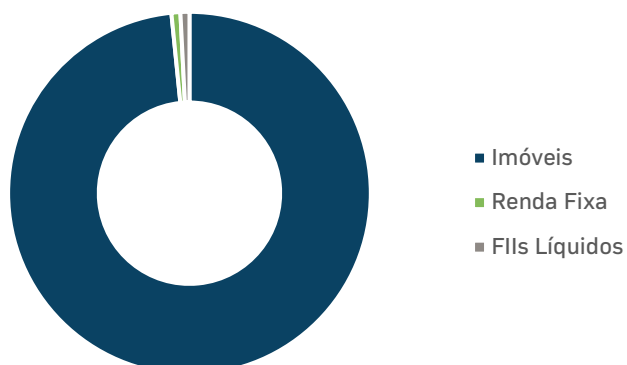
Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo possui 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.

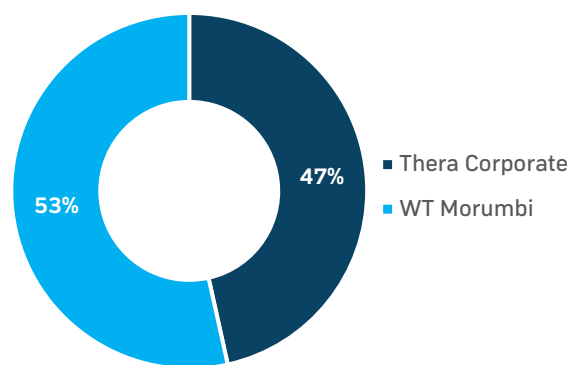
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

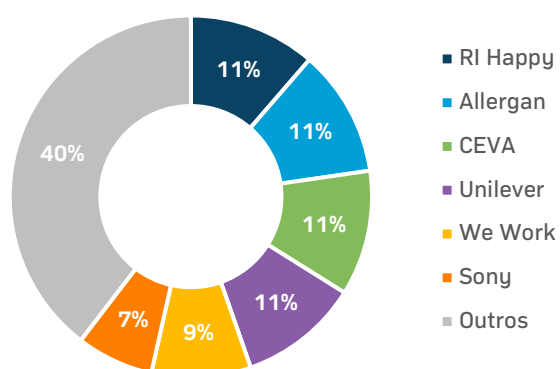
Empreendimentos	2	Área bruta locável	22.347,61 m²
------------------------	----------	---------------------------	--------------------------------

Imóvel	Região	ABL Próprio (m2)	Ocupação M2	Ocupação % ABL	Custo e benfeitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente (Meses) *	% Receita Imobiliária Contratada
WT Morumbi	Chucri Zaidan	11.761	10.209	87%	271	253	14	47	59%
Thera Corporate	Berrini	10.586	8.742	83%	220	220	5	41	41%
Total		22.348	18.951	85%	491	474	19	44	100%

Fonte: Hedge. * Ponderado pela renda imobiliária contratada.

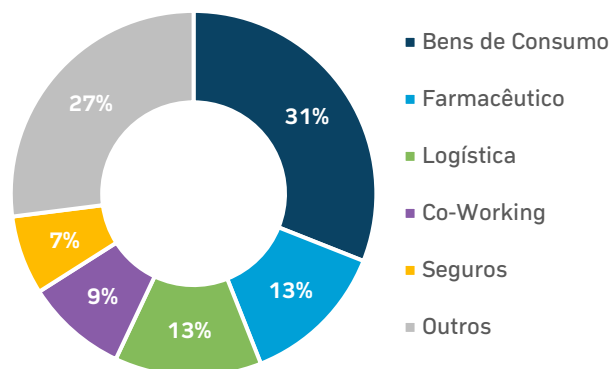
LOCATÁRIOS

EMPRESAS (% ABL locada)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL locada)

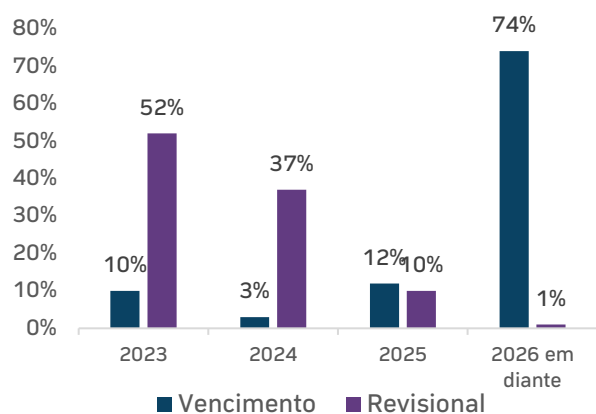


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

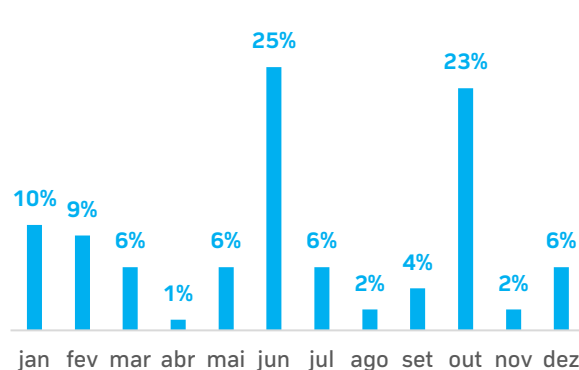
VENCIMENTO E REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Típicos



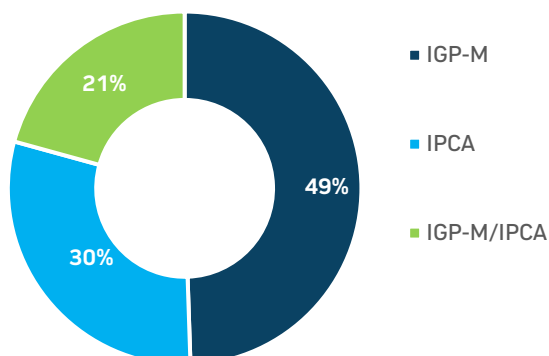
Fonte: Hedge

MÊS DE REAJUSTE (% da Renda Imobiliária)



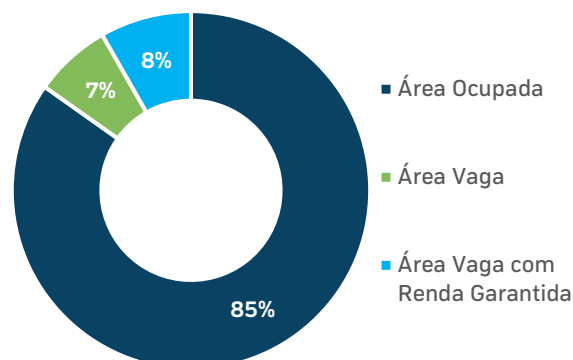
Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



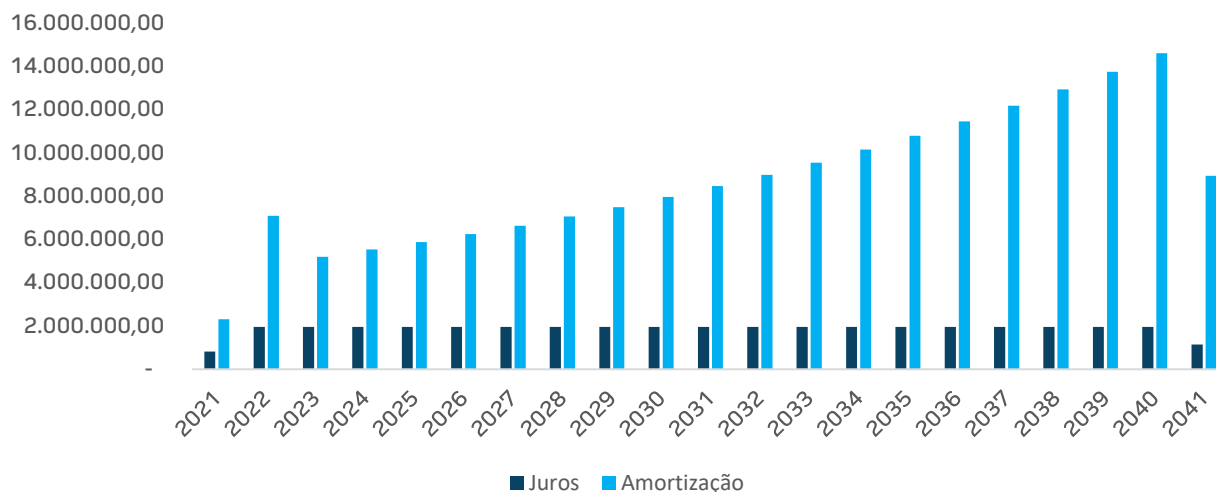
Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 7 de julho de 2021 foi emitido Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro no Contrato de Compra e Venda à Prazo para o pagamento de parte da aquisição do Thera Corporate, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Série	424 ^a , 425 ^a e 426 ^a da TrueSec
Volume	R\$ 162.399.000,00
Relação Dívida / Ativos	36%
Garantia	Não há
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Data de Emissão	07/07/2021
Prazo	240 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 174.970.404,76

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



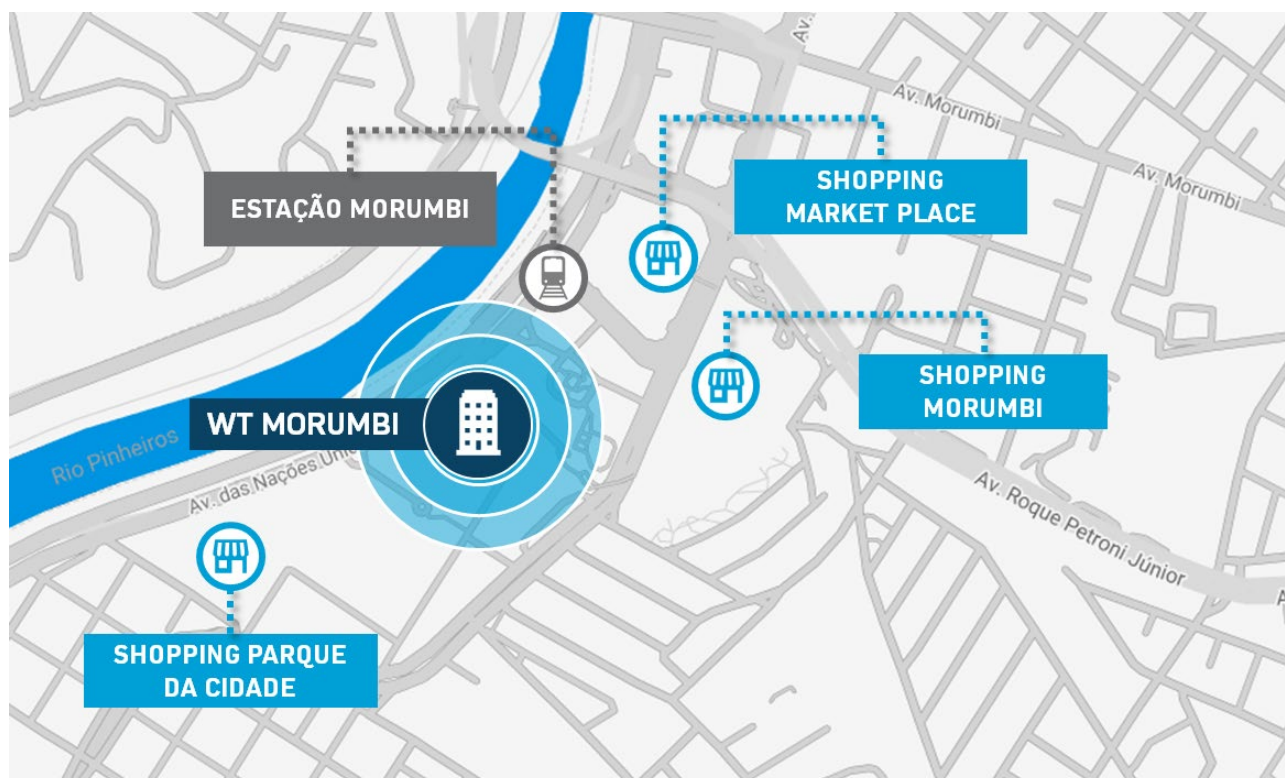
Fonte: Hedge

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.

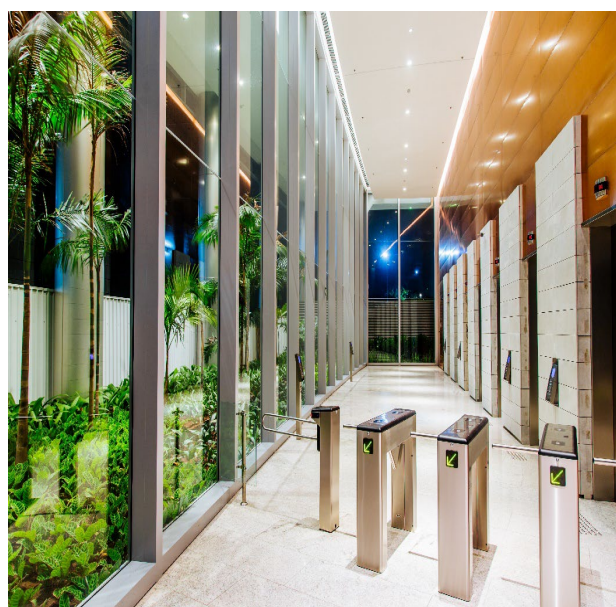
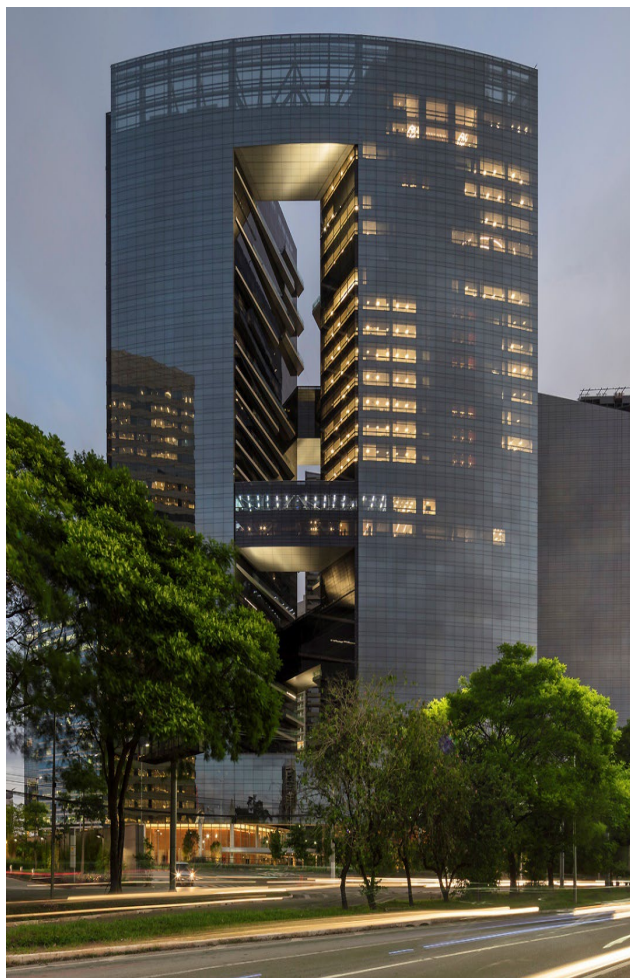
Possui certificação LEED, tendo alcançado a categoria Silver Core & Shell e Gold O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento e manter tais conceitos na operação e manutenção do condomínio.

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/m².
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 Tera 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.

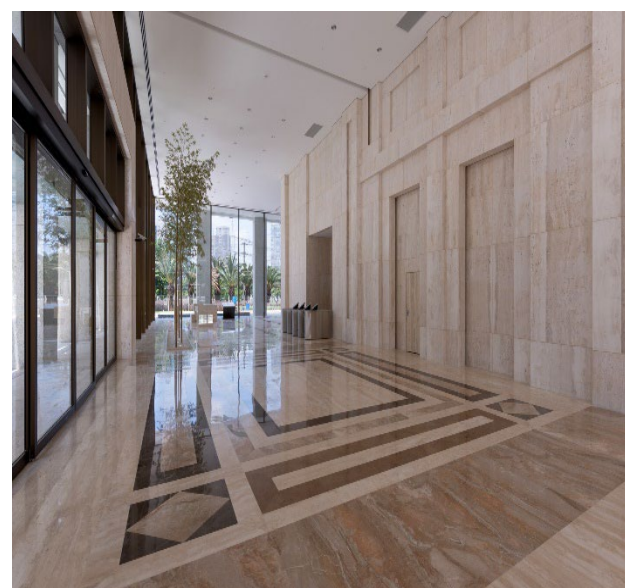
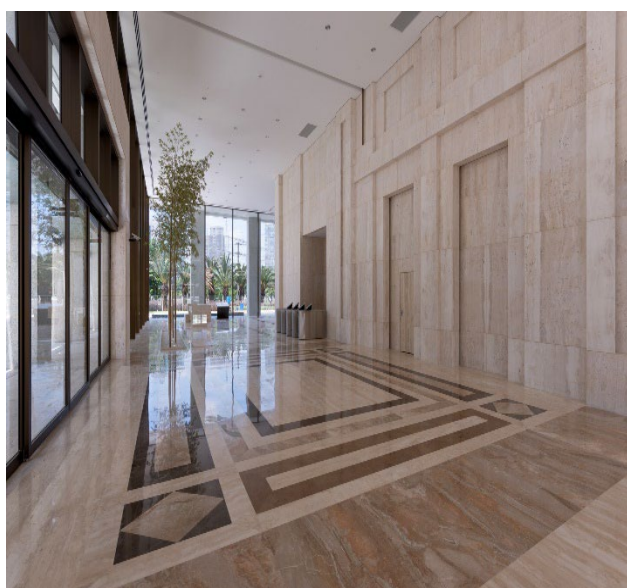
Conta com grande oferta de restaurantes, academias, agências bancárias na região e está próximo ao Shopping Vila Olímpia e às estações Berrini e Vila Olímpia da CPTM, além de ser atendido por diversas linhas de ônibus municipais. Fica em frente ao futuro complexo da Usina de Traição, complexo que contará 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.

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 **21 de março de 2023**, 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 o Fundo recebeu, na presente data, notificação encaminhada pela BRK Ambiental Participações S.A. ("Locatária"), cujo objeto é a rescisão contratual dos conjuntos 1201B e 1301B com 3.198,70 m² de área BOMA total, localizados na Ala B do Condomínio WT Morumbi ("Imóvel"). Uma vez que o Fundo possui 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade da Ala B do edifício, a área a ser desocupada pela Locatária representa, aproximadamente, 3,6% (três inteiros e seis décimos por cento) da área locável do Fundo e 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) da receita imobiliária contratada pelo Fundo, nesta data. O contrato de locação prevê aviso prévio de 90 (noventa) dias. Considerando o valor de aluguel atualmente contratado para os andares objeto de rescisão e os custos de condomínio e IPTU a eles relacionados, a rescisão representa no resultado operacional e, conseqüentemente do rendimento, um impacto de aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota do Fundo, quando da efetiva desocupação. Cumpre esclarecer que o contrato de locação possui previsão de multa por rescisão antecipada e devolução de descontos.

Em **15 de março de 2023**, 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 o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura de contrato de locação com empresa multinacional do setor de tecnologia, para ocupação do conjunto 701B, localizado no 7º andar da Ala B do Condomínio WT Morumbi, situado na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261 ("Imóvel"), com 1.542 m² (um mil, quinhentos e quarenta e dois metros quadrados) de área locável e 46 (quarenta e seis) vagas indeterminadas de estacionamento ("Contrato de Locação"). O Fundo detém a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel. O Contrato de Locação possui prazo de 60 (sessenta) meses e corresponde a 3,28% (três inteiros e vinte e oito centésimos por cento) da área locável detida pelo Fundo no WT Morumbi, em valores de aluguel em linha com o praticado no mercado. Com essa nova locação, a vacância do WT Morumbi passa a ser de 13,2% (treze inteiros e dois décimos por cento) e a total do Fundo passa a ser de 15,2% (quinze inteiros e dois décimos por cento). Considerando o período de carência inicial do Contrato de Locação, espera-se um aumento imediato de R\$ 0,01 (um centavo) por cota no resultado recorrente do Fundo. Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

Em **16 de fevereiro de 2023**, 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento imobiliário administrados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2021](#)[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 cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br