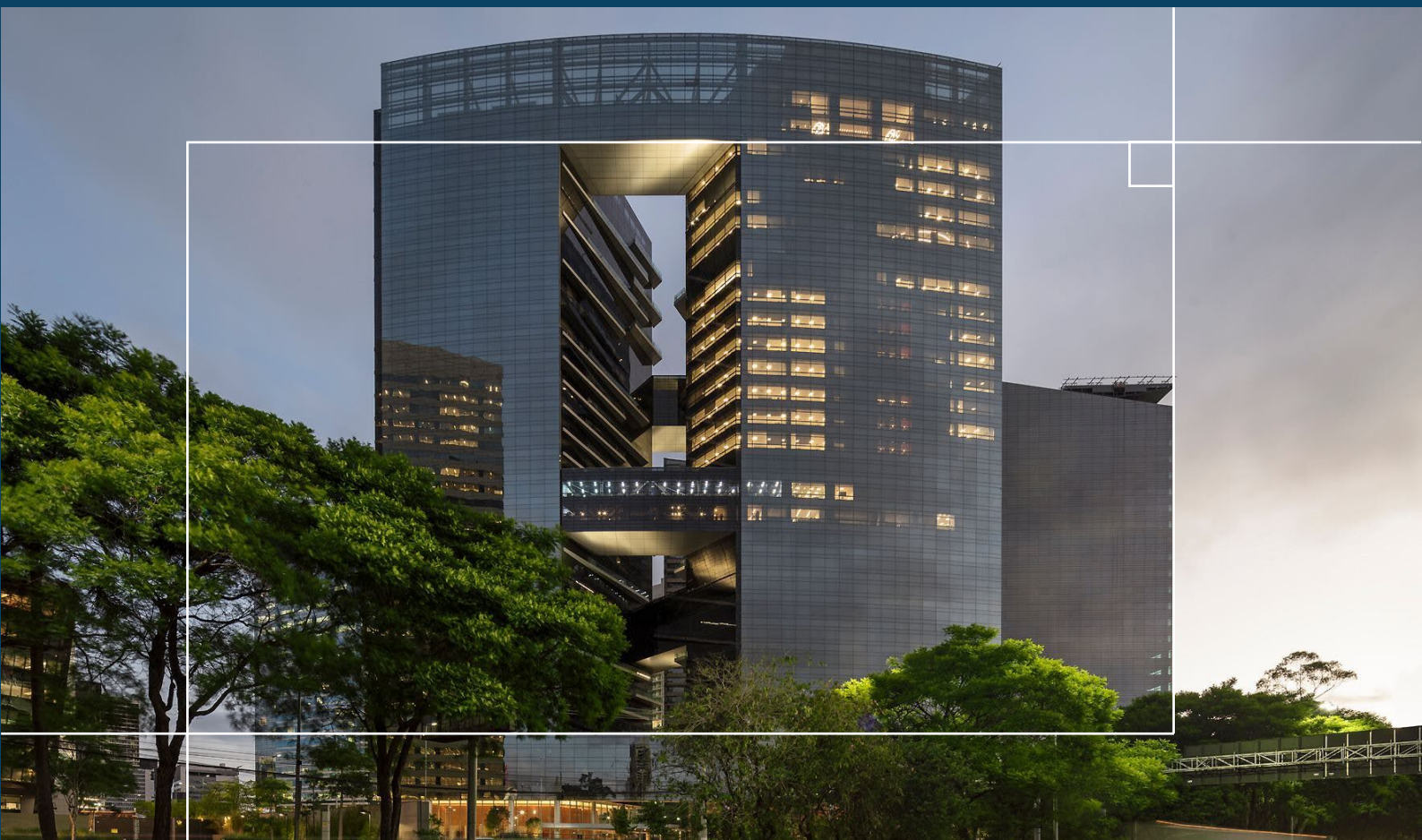


Hedge AAA FII

HAAA11



MAIO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	5
DESEMPENHO DO FUNDO	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	9
WT MORUMBI	12
THERA CORPORATE	15
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	18
DOCUMENTOS	19



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\$ 81,11

COTA DE MERCADO

R\$ 62,77

VALOR DE MERCADO

R\$ 216,87 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

298

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: maio-23.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio, os mercados consolidaram a virada positiva que se iniciou em abril. O IBOVESPA subiu 3,74% e atingiu 108.335,07 pontos, acumulando uma queda de 1,28% no ano. Ainda na renda variável, o IFIX subiu 5,23% e agora marca 5,10% de valorização no ano. O dólar valorizou-se no mês 1,72% em relação ao real, cotado a R\$5,073 por dólar. Mas, no acumulado do ano, o real apresenta uma valorização de 3,92%. Por fim os juros também tiveram forte queda com a NTN-B de 2028 batendo IPCA+ 5,49%, o que representa uma valorização de 4,69% e o DI de janeiro 2027, indicando um juro acumulado até o vencimento de 10,95% ao ano, com expressivos 7,28% de fechamento da curva em relação ao fim de abril.

Toda essa melhora materializou-se principalmente em razão da percepção de que a trajetória da taxa de juros vai mudar tanto aqui quanto no exterior. Os mercados já estimam que o início da queda dos juros começará na reunião do COPOM de 2 de agosto e a nossa expectativa é que terminaremos o ano com a SELIC próxima a 11,25%.

Mas as boas notícias não param por aí: a balança comercial brasileira apresenta resultado recorde e deve terminar 2023 com um saldo positivo superior a R\$ 66 bilhões. A safra agrícola recorde, da ordem de 310 milhões de toneladas, contribui muito para esse resultado e colabora também para controlar a inflação. Tanto o milho quanto a soja e mesmo a cadeia de proteína animal, apresentam quedas expressivas desde o começo do ano. No campo político tivemos a aprovação na Câmara dos Deputados do novo arcabouço fiscal que ajudou a melhorar as expectativas em torno de uma perspectiva mais positiva sobre o controle da relação dívida/PIB no Brasil. Devemos ter a aprovação do novo regramento fiscal no Senado ainda em junho e existe a possibilidade de aprovação da reforma tributária antes do recesso parlamentar em julho. Nesse aspecto, o protagonismo do Poder Legislativo tem se feito notar, aprovando com celeridade as medidas econômicas importantes, que contribuem para a atração do capital estrangeiro para o Brasil e barrando medidas que possam, de certa forma representar um retrocesso em matérias já aprovadas em governos anteriores como o marco legal do saneamento, por exemplo.

Outra surpresa positiva que ajudou a consolidar essa virada nos mercados foi a divulgação dos dados do IBGE para o PIB do primeiro trimestre. O crescimento de 1,90% no primeiro trimestre de 2023, em relação ao trimestre anterior, surpreendeu positivamente o mercado e trouxe a expectativa que o PIB possa apresentar um crescimento superior a 2% em 2023.

Falando em estatísticas, outro número positivo foi mais uma queda do índice de desemprego. Mas aqui temos que ter cuidado porque, aparentemente, essa queda verificou-se mais por uma diminuição do número de pessoas que procuram emprego do que por um aumento da oferta de empregos na economia.

Ainda na última semana de junho teremos a reunião do Conselho Monetário Nacional, que pode alterar a meta de inflação para os anos de 2024 e 2025, hoje em 3%, e definir a meta para 2026. Nossa opinião continua sendo aquela manifestada neste espaço em abril, ou seja, achamos que o CMN deveria alterar a meta e postergar a busca por um patamar de inflação de 3% para 2026.

No campo externo, como falamos no início desta carta, o mercado espera que o FED, Banco Central dos Estados Unidos, faça uma pausa na alta de juros na reunião de junho, com o intuito de melhor avaliar os efeitos do aperto monetário realizado até agora que, com dez aumentos sucessivos das taxas de juros, já se tornou a maior concentração de aumentos dos juros em décadas.

Enfim, continuamos otimistas e acreditamos que vamos assistir ao longo do ano uma contínua melhora dos mercados de renda variável com o IFIX e o IBOVESPA atingindo novas máximas e a SELIC caminhando para uma acomodação, podendo já em 2024 voltar para a marca de um dígito.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments



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 no mês de junho de 2023, elevando a vacância consolidada do Fundo para 18,8%. Dada a alta disponibilidade de área nas regiões da Berrini e Chucri Zaidan, as empresas não estão pressionadas para rápidas decisões em relações às suas movimentações, buscando melhores negociações entre diversos concorrentes localizados no mesmo mercado.

Além disso, quatro contratos de locação possuem previsão de término no segundo semestre de 2023, dos quais dois, que representam 7,4% da receita de locação contratada, estão em negociação para a renovação. Os demais, que representam 3,1% da receita de locação contratada, não deverão ser renovados pelos atuais ocupantes.

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\$ 1,9 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 maio de 2023, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de junho de 2023, aos detentores de cotas em 31 de maio 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\$).

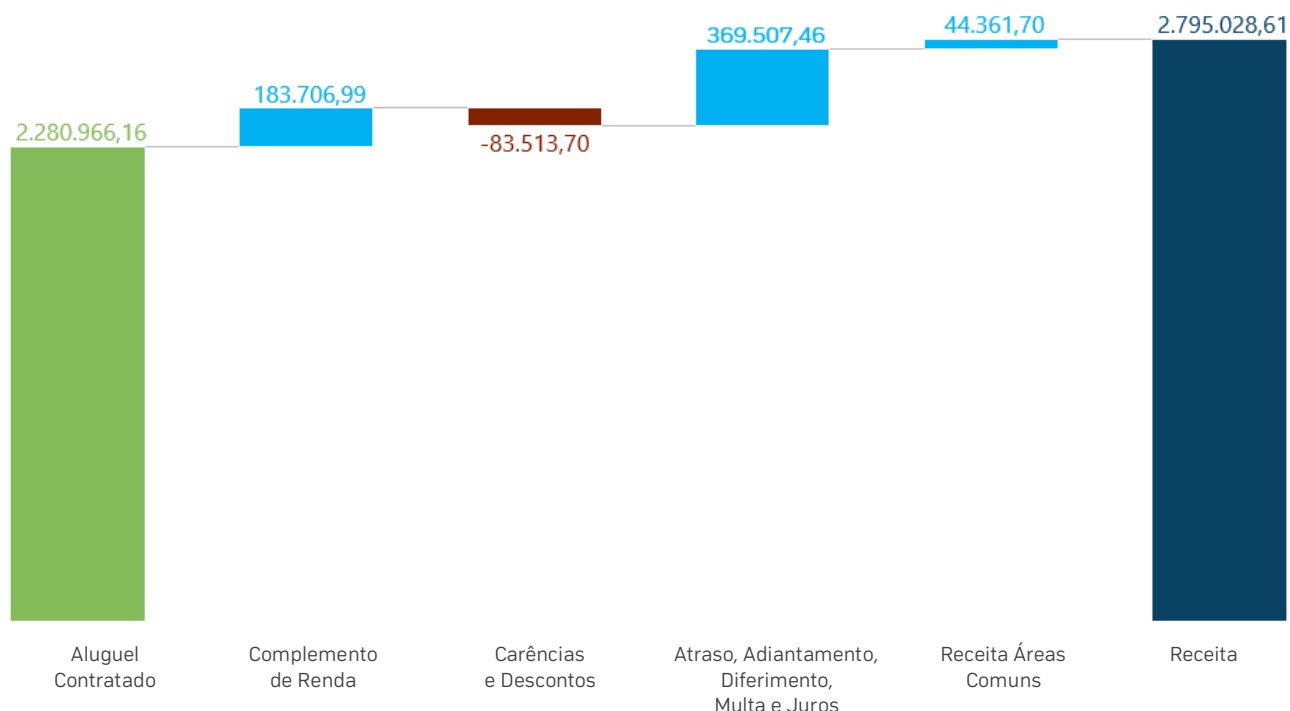
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HAAA11	mai-23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	2.795.029	0,81	14.573.496	0,84
Receitas de Locação	2.566.960	0,74	11.192.123	0,65
Receitas de Áreas Comuns	44.362	0,01	211.507	0,01
Complemento de Renda	183.707	0,05	3.169.866	0,18
Outras Receitas	65.933	0,02	570.126	0,03
FII's Líquidos - Rendimento	45.000	0,01	227.500	0,01
Rendimento CRI/LCI	3.351	0,00	244.753	0,01
Fundos de Renda Fixa	17.582	0,01	97.873	0,01
Total de Receitas	2.860.962	0,83	15.143.621	0,88
Despesas Operacionais	(132.859)	(0,04)	(472.291)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(160.148)	(0,05)	(694.374)	(0,04)
Despesas Financeiras	(945.357)	(0,27)	(4.766.085)	(0,28)
Total de Despesas	(1.238.364)	(0,36)	(5.932.750)	(0,34)
Resultado Operacional	1.622.598	0,47	9.210.871	0,53
Lucro Operações	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	1.622.598	0,47	9.210.871	0,53
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HAAA	1.485.650	0,43	7.704.650	0,45

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 FII's 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.

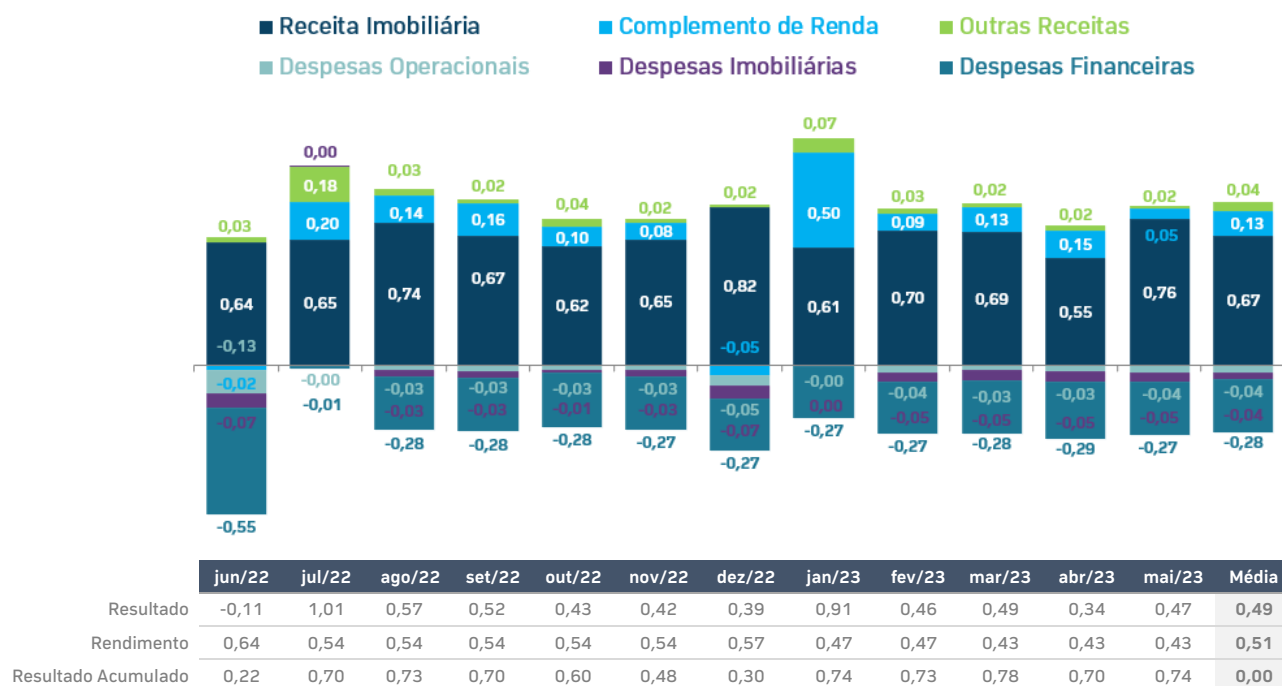
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (MAIO/23)



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)



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%.

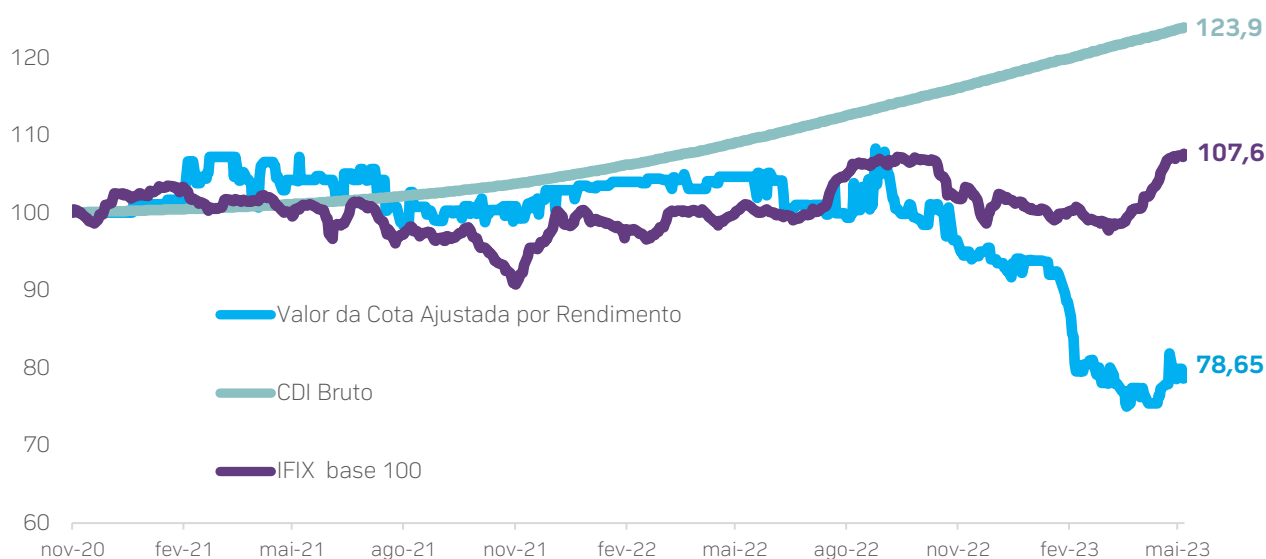
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)	mai-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	61,20	80,00	95,00	100,00
Renda Acumulada	0,7%	3,0%	6,6%	15,9%
Ganho de Capital Líq.	2,1%	-21,5%	-33,9%	-37,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,8%	-18,9%	-28,4%	-23,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	36,7%	-40,1%	-28,4%	-10,1%
% CDI Líquido	289,9%	-	-	-
Retorno Total Bruto	3,3%	-18,6%	-27,3%	-21,4%
IFIX	5,4%	5,1%	6,8%	7,6%
% do IFIX	60,2%	-	-	-

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.



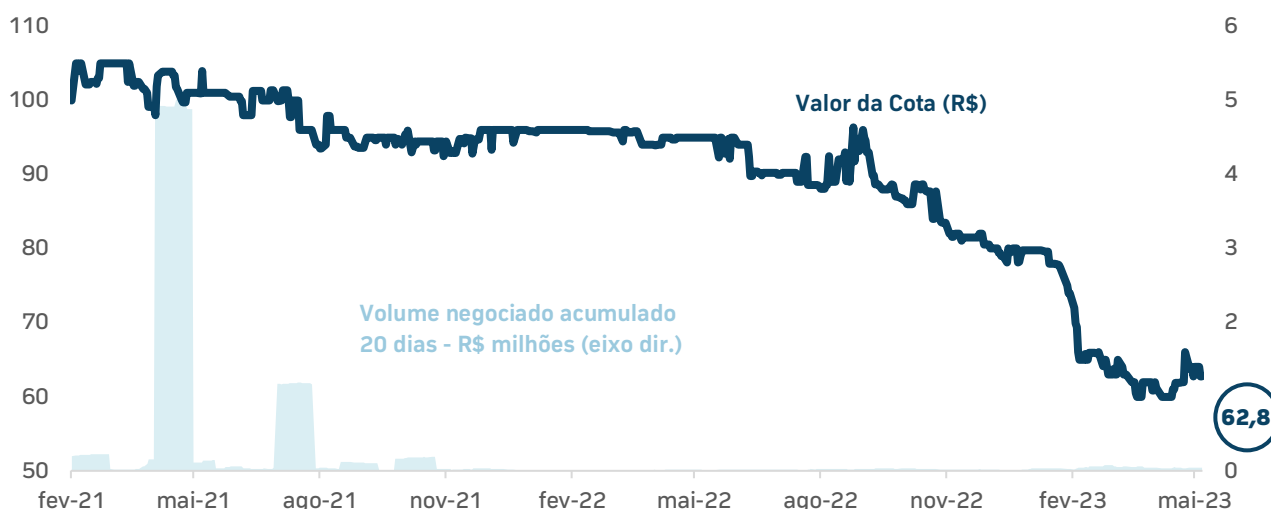
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 62,77, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 216,87 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 81,11. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 76% dos pregões.

Negociação B3	mai-23	2023	12 meses	Início*
Presença em pregões	91%	86%	76%	76%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,043	0,210	0,327	0,358
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,09%	0,14%	3,10%

* 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 / Econômica.



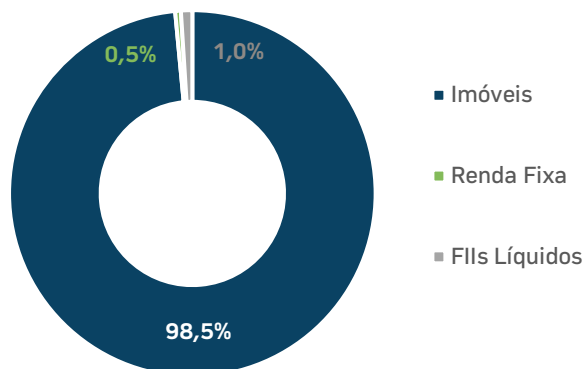
Fonte: Hedge / B3 / Econômica

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 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.

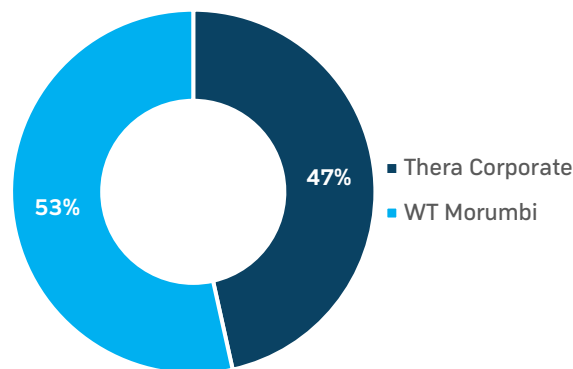
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

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

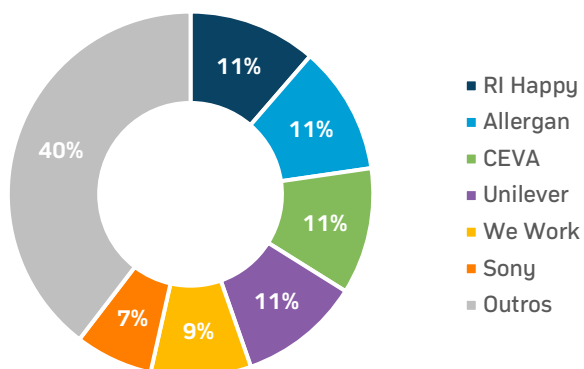
Imóvel	Região	ABL Próprio (m2)	Ocupação M2	Ocupação % ABL	Custo e benfeitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente (Meses) *	% Receita Imobiliária Contratada
WT Morumbi	Chucri Zaidan	11.761	10.209	87%	270	240	14	44	59%
Thera Corporate	Berrini	10.586	8.742	83%	221	210	5	39	41%
Total		22.348	18.951	85%	491	450	19	42	100%

Fonte: Hedge. * Ponderado pela renda imobiliária contratada.

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

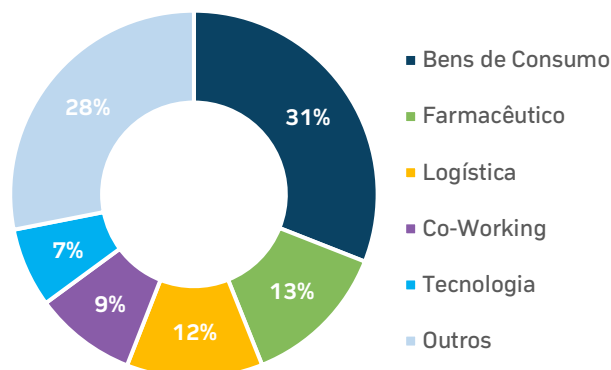
(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% ABL locada)



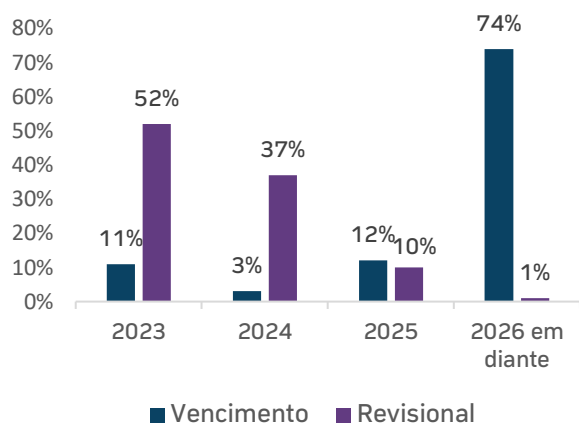
Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

VENCIMENTO E REVISIONAL

(% da Renda Imobiliária)

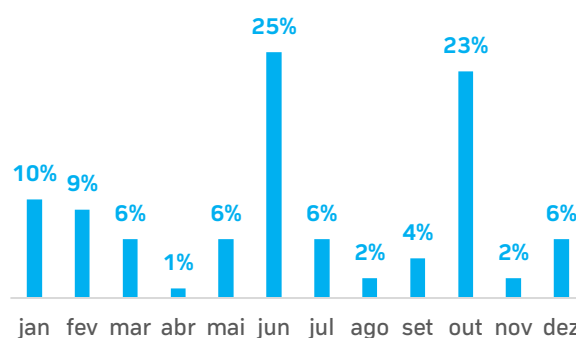
100% Contratos Típicos



Fonte: Hedge

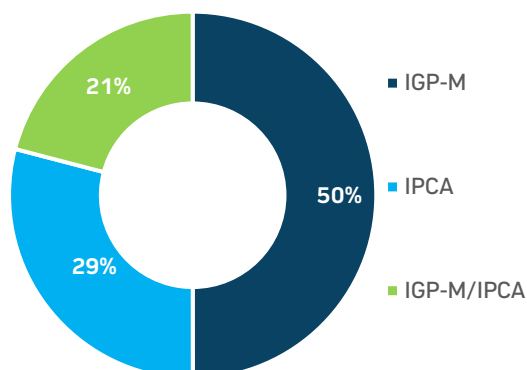
MÊS DE REAJUSTE

(% da Renda Imobiliária)



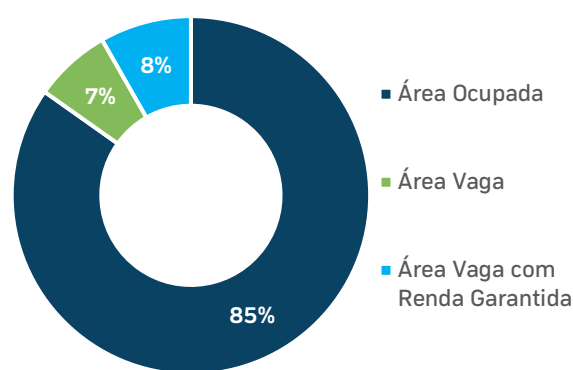
Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE (% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA (% da ABL)



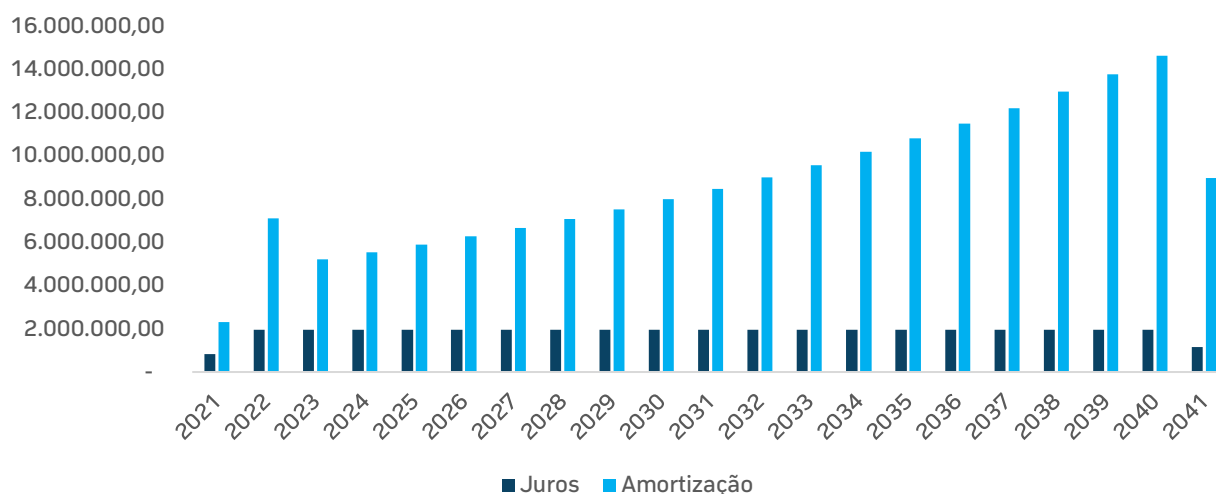
Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 7 de julho de 2021 foi emitido Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro no Contrato de Compra e Venda a 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	39%
Garantia	Não há
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Data de Emissão	07/07/2021
Prazo	240 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 176.460.976,17

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



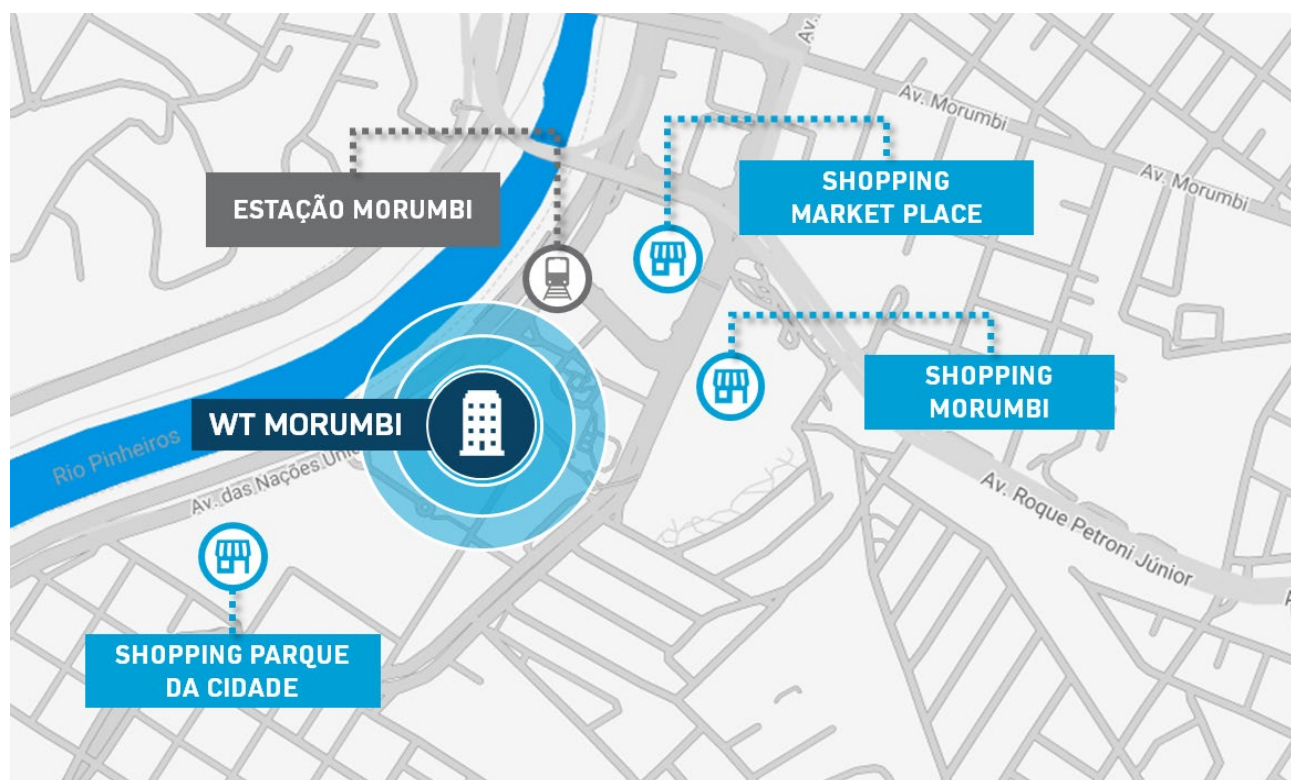
Fonte: Hedge

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.

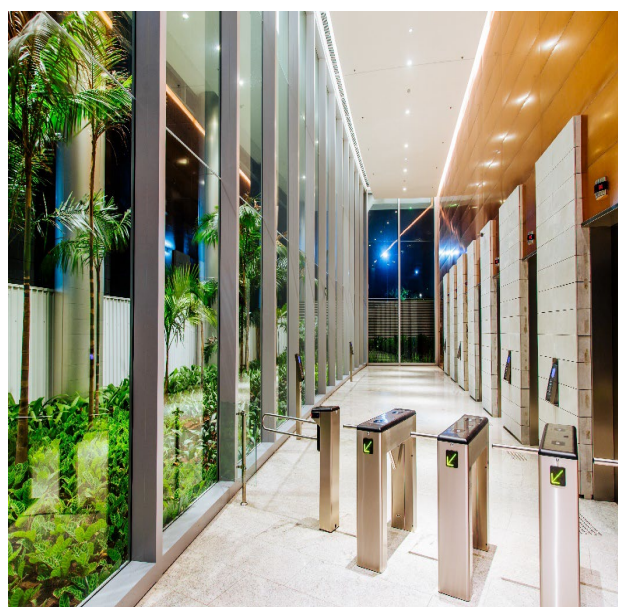
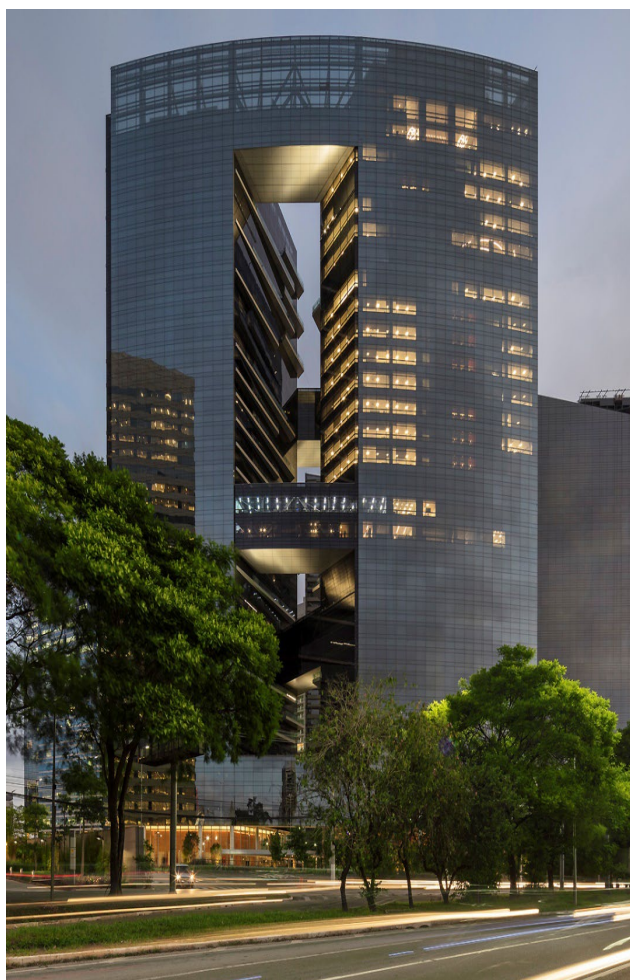
Possui certificação LEED, tendo alcançado a categoria Silver Core & Shell e Gold O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento e mantém tais conceitos na operação e manutenção do condomínio.

O Fundo participa das Assembleias de Condomínio e contribui com a administração local nas tomadas de decisão mais relevantes. Como o edifício possui apenas 8 anos, não demanda grandes investimentos ainda, mas é necessário zelar pela manutenção para garantir o melhor aproveitamento da vida útil de cada sistema. Foi aprovado no primeiro trimestre de 2023 um investimento para modernização da automação e supervisão predial (BMS), o qual, por ser um sistema de alta tecnologia, já precisava de uma atualização de peças e componentes. Além disso, foi aprovada a instalação de novas vagas elétricas no subsolo, uma demanda que tem crescido em todos os empreendimentos de padrão elevado.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA - WT MORUMBI	
Fachada	Pele de vidro em duas tonalidades, ressaltando elementos volumétricos (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 modular
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 salas técnicas em todos os pavimentos
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	Heliponto regularizado e pronto para operação
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% do empreendimento – Controle de acesso com reconhecimento facial
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 quatro geradores, dois a gás e dois 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, lavagem de veículos, Certificação do Guia de Rodas garantindo acessibilidade, fraldário para visitantes, Certificação Leed Silver C&S e Gold O&M

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

THERA CORPORATE

SUBCONDOMÍNIO THERA CORPORATE — SETOR B

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 100%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 10.586,16 m²
--------------------------------------	--------------------------------------	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

O THERA CORPORATE está localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, na cidade São Paulo. O empreendimento fica numa localização privilegiada, com acesso direto às avenidas Luís Carlos Berrini e Bandeirantes, e a poucos minutos do aeroporto de Congonhas. O Fundo detém 5 de 15 andares (3º, 4º, 16º, 17º e 18º andares) do empreendimento.

Conta com grande oferta de restaurantes, academias, agências bancárias na região e está próximo ao Shopping Vila Olímpia e às estações Berrini e Vila Olímpia da CPTM, além de ser atendido por diversas linhas de ônibus municipais. Fica em frente ao futuro complexo da Usina de Traição, complexo que contará com espaços comerciais, de lazer, restaurantes, além de lajes corporativas, atraindo grande fluxo de pessoas para a região. O edifício foi concluído em 2014 e possui 77.159,41 mil m² de área construída, em um total de 15 andares, com lajes a partir de 2.067 m². Fica localizado num complexo que conta ainda com outros dois edifícios corporativos e um edifício residencial. Possui certificação LEED Gold, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

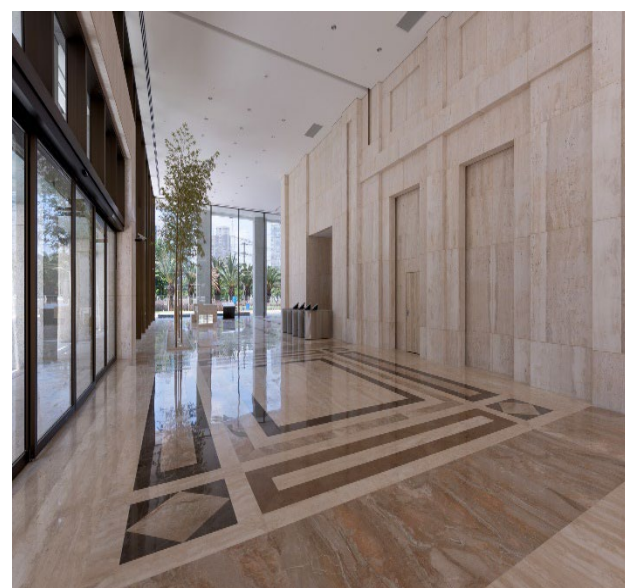
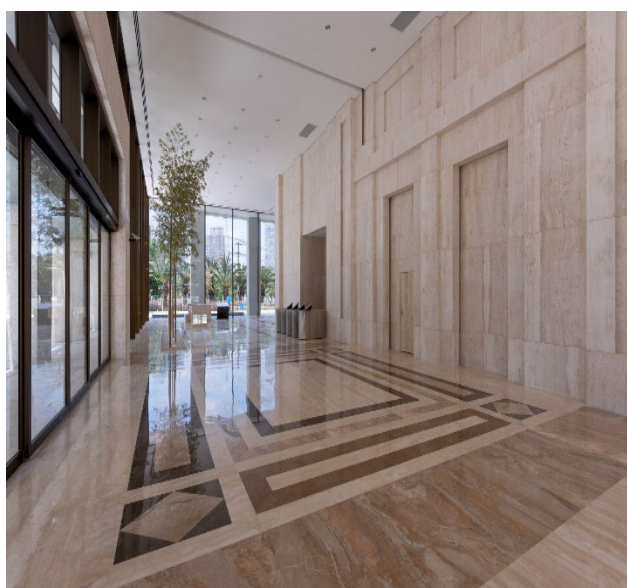
O Fundo tem atuado junto ao condomínio e seus sócios no empreendimento para viabilizar ações de benfeitoria na infraestrutura e operação do imóvel. Nesse sentido, foi aprovada a troca da operadora de estacionamento a partir do mês de junho, com perspectiva inclusive de aumento de receita. Foi concluído no primeiro trimestre de 2023 a pintura epóxi do piso do primeiro subsolo e foi aprovado o projeto para revitalização da comunicação visual de todos os pavimentos de garagem. Ao longo do segundo trimestre, está programada a execução de tal projeto de comunicação visual, além da implantação de novas vagas elétricas no subsolo.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – THERA CORPORATE

Fachada	Pele de vidro e elementos em granito
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 privativos, 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, entrega de correspondências, pacotes e malotes
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto regularizado e pronto para operação
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% das áreas comuns do empreendimento – Controle de acesso com reconhecimento facial
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, barbeiro, bicicletário, Certificação LEED Gold C&S

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge, CBRE, Barzel Properties.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **26 de maio 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA., resultando em valor 5,04% inferior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 7,76% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

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, consequentemente 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.

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