

Hedge AAA FII

HAAA11



JUNHO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	7
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	10
WT MORUMBI	14
THERA CORPORATE	17
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	20
DOCUMENTOS	21



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\$ 80,72

COTA DE MERCADO

R\$ 64,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 221,12 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

308

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: junho-23.

PALAVRA DA GESTORA

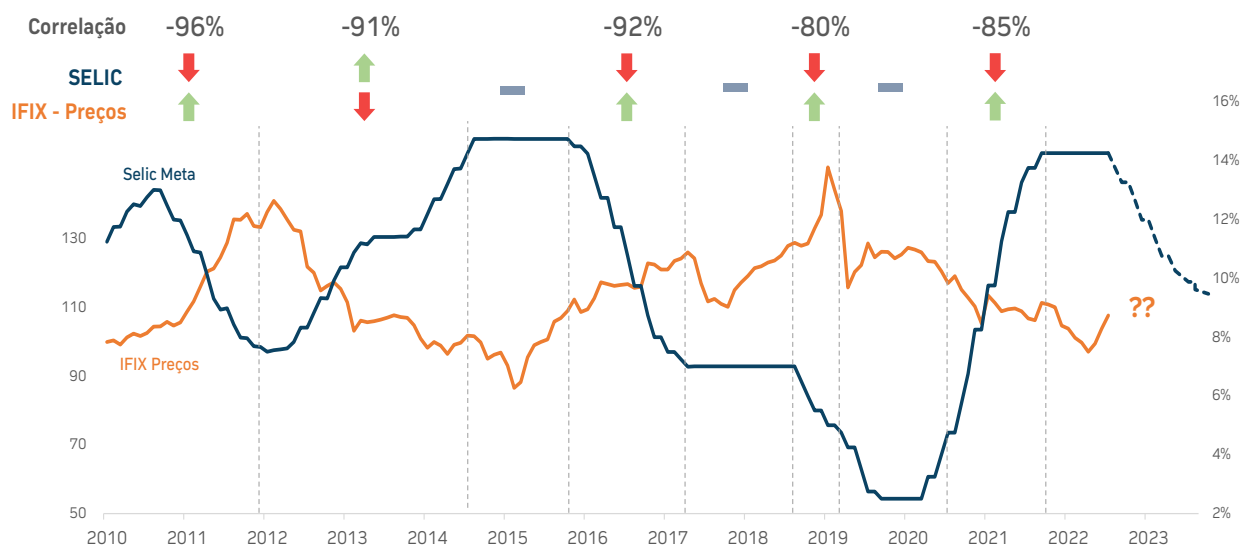
CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho tivemos a consolidação da melhora que o mercado já vinha apresentando desde abril. O mês transcorreu sem grandes incidentes do ponto de vista político, marcado pelo avanço da concertação em torno dos três temas econômicos que devem ser votados ainda esse mês ou no máximo na volta do recesso do Congresso Nacional que deve ocorrer na primeira semana de agosto. No momento em que escrevemos essa carta, o mais provável é a aprovação da reforma tributária ainda em julho, com a volta do voto de qualidade no CARF e a nova votação do arcabouço fiscal pela Câmara, após as alterações promovidas no Senado, só em agosto. Cabe ressaltar que todas essas negociações em torno da agenda econômica contaram com a participação dos setores organizados da sociedade, governadores e prefeitos e, muito embora o desenho final não contemple o desejo de todos, o espírito republicano das discussões contribuiu para a melhora do ambiente econômico.

No campo econômico tivemos boas notícias. Destacamos a última reunião do COPOM, em que o Banco Central do Brasil (BACEN) sinalizou pela primeira vez que o início do afrouxamento da política monetária deve começar já na próxima reunião, em agosto. As expectativas agora recaem sobre a magnitude desse primeiro corte, com o mercado dividido entre uma queda de 0,25% ou de 0,50%. Espaço para uma queda maior existe, porque as pressões inflacionárias parecem ter se acalmado e a expectativa do mercado, capturada pela pesquisa Focus do BACEN, já aponta para uma inflação ao redor de 5% para 2023 e abaixo de 4% para 2024. Acreditamos que essas previsões ainda sofrerão ajustes para baixo e vemos grande possibilidade de terminarmos 2023 e 2024 dentro da meta, respectivamente 3,25% e 3,00%, acrescida da banda de 1,50%. Outro ponto importante em junho foi a reunião do Conselho Monetário Nacional que confirmou a meta de inflação de 2024 e 2025 em 3,00% e estabeleceu esse mesmo nível como meta para 2026. Embora nós acreditássemos que havia espaço para um aumento da meta de inflação, por motivos aqui já apresentados nas nossas duas últimas cartas, a decisão veio de encontro com a ampla maioria das expectativas do mercado financeiro e contribuíram para uma forte queda das taxas de juros futuras e para a forte melhora que o mercado apresentou em junho.

Falando dos números do mês, tivemos expressiva alta do Ibovespa que fechou junho com alta de 9,00%, fechando o semestre com 7,61%. O IFIX teve alta de 4,71% e com isso encerrou o primeiro semestre em 10,05% de alta, liderado pelos fundos de tijolo, em especial o segmento de shoppings centers, que subiu 18,32%, após ter terminado 2022 também na liderança entre os diversos segmentos que compõe o IFIX, subindo 9,20%. Muito tem contribuído para essa melhora as expectativas mais positivas para o crescimento do PIB brasileiro em 2023, com alguns analistas já acreditando que podemos terminar o ano com um crescimento da economia ao redor de 2,50%. Tivemos também uma continuidade do movimento de valorização do real em relação ao dólar com a nossa moeda se valorizando 5,59% no mês e terminando o semestre com apreciação de 9,29%, a maior valorização semestral em sete anos. Os juros, como comentamos acima, apresentaram forte queda no mês de junho com os DI de janeiro 2025 e janeiro /2027 fechando o mês respectivamente em 10,77% e 10,14%, mais de 70 pontos base abaixo dos 11,48% e 10,91% de maio e bem abaixo dos fechamentos de 2022, em 12,66% e 12,61%.

Gostaríamos de destacar a excelente oportunidade de investimento para os mercados de renda variável, em especial o mercado de fundos de investimento imobiliário, que o início do ciclo de afrouxamento monetário que começara a ser promovido pelo BACEN a partir de agosto nos apresenta. No último ciclo de redução das taxas de juros, iniciado em 2016 e que levou os juros de 14,25% para 6,50% entre setembro de 2016 e março de 2018, e depois para 4,50% ao final de 2019, o IFIX apresentou uma valorização acumulada de 127%, muito superior aos 41% do CDI. O gráfico abaixo apresenta o comportamento da variação de preço, sem considerar dividendos, dos fundos que compuseram o IFIX em relação à taxa de juros desde 2010. Destaca ainda, na linha azul pontilhada, a trajetória esperada pelo mercado para as taxas de juros nos próximos meses, indicada pelos contratos futuros de DI.



Fonte: Hedge, Econômica. Data Base: 30/06/2022.

Nossa expectativa é que teremos um segundo semestre muito positivo, com várias ofertas, tanto de ações como de fundos imobiliários, em um movimento de retomada da procura pelos investidores por uma maior exposição à renda variável, principalmente em virtude de um movimento expressivo de queda das taxas de juros que se avizinha. A verdade é que temos muitos desafios pela frente nesse começo de governo, mas até agora o cenário tem se mostrado mais favorável do que aquele previsto no começo de 2023 e os mercados vem reagindo de forma bastante positiva. Acreditamos que a pauta econômica deve estar resolvida ainda em agosto e com isso os mercados devem continuar apresentando uma performance bastante consistente. Como dizem os grafistas, estamos embarcados em um ciclo onde *the trend is a friend*, e, definitivamente, para a renda variável a tendência é de alta.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

PRINCIPAIS DESTAQUES

LOCAÇÕES

No mês de junho de 2023, o Fundo recebeu notificações encaminhadas pelas locatárias TGSP 1 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Tegra) e Brookfield Brasil Asset Management Investimentos Ltda. em nome de Brookfield Brasil Ltda., conforme Fatos Relevantes publicados em 21 e 29 de junho de 2023.

O objeto da notificação encaminhada pela Tegra é a rescisão contratual dos conjuntos 1401B e 1501B, que somam 3.279,21 m² de área locável total. A rescisão antecipada ocorrerá após o cumprimento do aviso prévio de 09 (nove) meses, de modo que a desocupação está prevista para março de 2024.

As notificações encaminhadas pela Brookfield se referem à locação dos conjuntos 1101B A, 1101B B e 2001B. Para os contratos de locação referentes aos conjuntos 1101B A e 2001B, que somam 2.332,43 m² de área locável total, foram notificadas as rescisões antecipadas nos termos contratuais, de modo que as desocupações ocorrerão em 1º de novembro de 2023. Com relação ao contrato de locação referente ao conjunto 1101B B, com 946,78 m² de área locável total, foi notificada a intenção de não renovação do contrato após o seu término em 12 de março de 2024.

Uma vez que o Fundo possui 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade da Ala B do edifício e considerando a rescisão já comunicada pela BRK Ambiental, a área total a ser devolvida é de 2.371,77 m², que representa 10,61% da área total locável do Fundo. Considerando as devoluções comunicadas e nenhuma nova locação, ao final do mês de março de 2024 a vacância física do Fundo pode chegar a 25,8%.

A equipe de gestão continua ativa na busca de potenciais novos ocupantes para os imóveis do Fundo. 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.

Conforme divulgado em relatórios anteriores, quatro contratos de locação possuíam previsão de término em 2023. Dois deles se referem às locações da Brookfield, cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas e representam 2,6% da área locável do Fundo. Em junho o Fundo concluiu as outras duas negociações de renovação, uma delas está em fase de análise de minuta contratual e a outra foi assinada e contemplou a extensão contratual e uma pequena expansão do locatário, que ocorrerá após as obras de adequação do andar previstas para o segundo semestre.

PERSPECTIVAS

O WT Morumbi encerrou o mês com 13,2% de vacância física, representada por quatro andares inteiros, e poderá atingir 33,4% quando das desocupações acima mencionadas. 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. Considerando as desocupações comunicadas para seis andares, previstas para ocorrer entre agosto de 2023 e março de 2024, o impacto da vacância do WT Morumbi no rendimento do Fundo passará a R\$ 0,20 por cota por mês.

No Thera Corporate a vacância física encerrou o mês em 17,4%, composta por parte do conjunto 32 e a 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 a ocupação das áreas vagas e as despesas correntes do Fundo, incluindo a taxa de administração reduzida e as despesas financeiras, o resultado potencial por cota do Fundo é estimado em R\$ 0,54. Dado o cenário atual das locações, incluindo as movimentações acima indicadas, esperamos um resultado médio de aproximadamente R\$ 0,29 por cota do Fundo no segundo 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

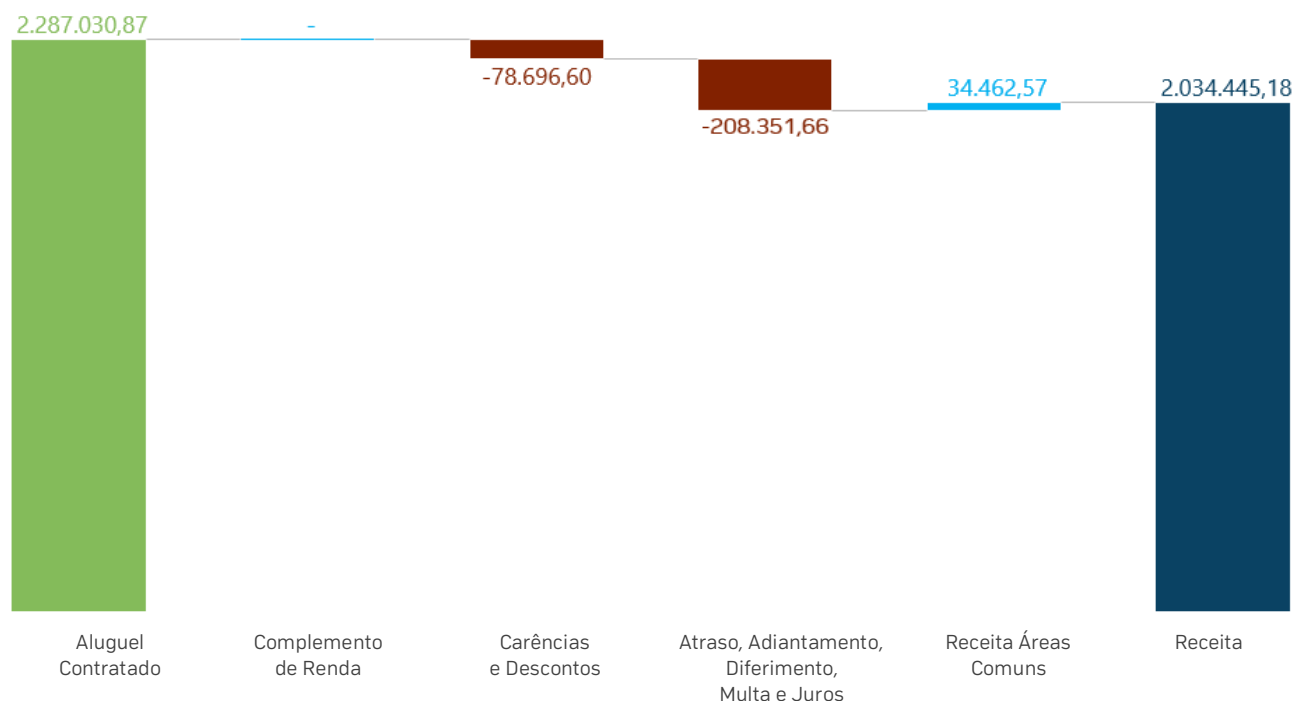
O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,44 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2023, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de julho de 2023, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2023. O aumento em relação aos rendimentos anteriores se deu em função de recebimento de aluguéis cujos vencimentos seriam no mês de julho e foram pagos por locatários no final do mês de junho. Com o excesso de receita recebido, o pagamento de algumas despesas que se dariam no início do mês de julho também foi antecipado para o final do mês de junho.

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	jun-23	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	2.034.445	0,59	16.607.941	0,80
Receitas de Locação	1.999.983	0,58	13.192.105	0,64
Receitas de Áreas Comuns	34.463	0,01	245.970	0,01
Complemento de Renda	-	-	3.169.866	0,15
Outras Receitas	56.605	0,02	626.731	0,03
FII's Líquidos - Rendimento	45.000	0,01	272.500	0,01
Rendimento CRI/LCI	-	-	244.753	0,01
Fundos de Renda Fixa	11.605	0,00	109.478	0,01
Total de Receitas	2.091.050	0,61	17.234.672	0,83
Despesas Operacionais	(173.764)	(0,05)	(646.055)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(159.914)	(0,05)	(854.288)	(0,04)
Despesas Financeiras	(1.269.066)	(0,37)	(6.035.150)	(0,29)
Total de Despesas	(1.602.743)	(0,46)	(7.535.493)	(0,36)
Resultado Operacional	488.307	0,14	9.699.179	0,47
Lucro Operações	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	488.307	0,14	9.699.179	0,47
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HAAA	1.520.200	0,44	9.224.850	0,45

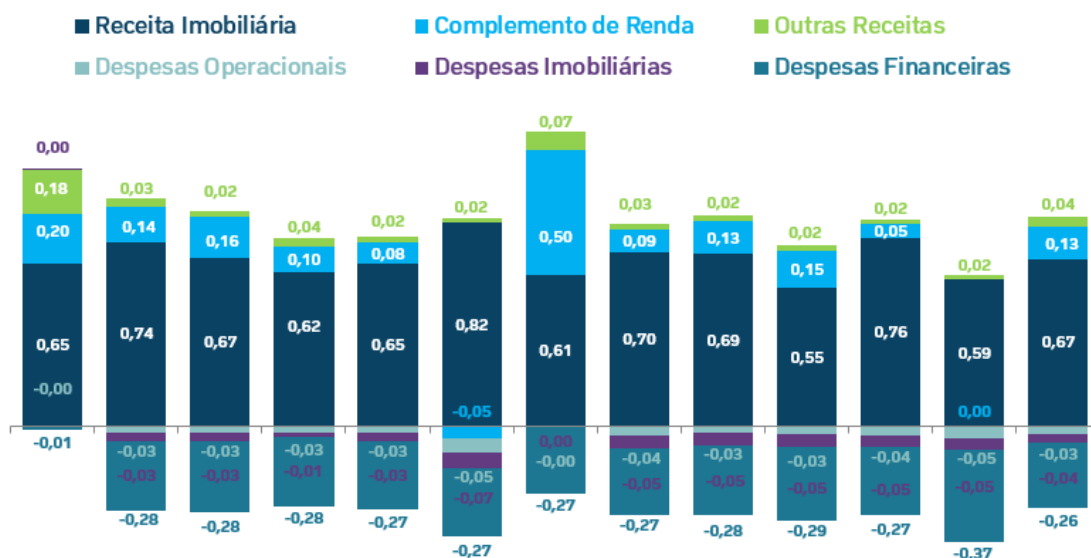
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (JUNHO/23)



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)



	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	Média
Resultado	1,01	0,57	0,52	0,43	0,42	0,39	0,91	0,46	0,49	0,34	0,47	0,14	0,51
Rendimento	0,54	0,54	0,54	0,54	0,54	0,57	0,47	0,47	0,43	0,43	0,43	0,44	0,50
Resultado Acumulado	0,70	0,73	0,70	0,60	0,48	0,30	0,74	0,73	0,78	0,70	0,74	0,44	-

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%.

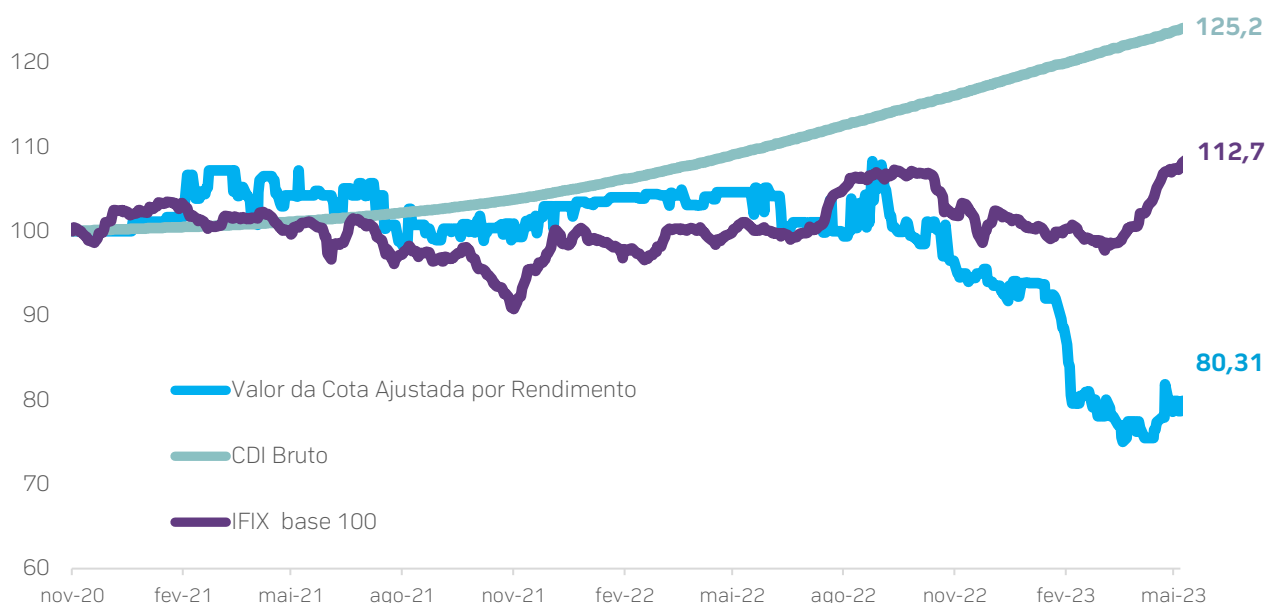
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)	jun-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	62,77	80,00	93,99	100,00
Renda Acumulada	0,7%	3,5%	6,5%	16,3%
Ganho de Capital Líq.	1,6%	-20,0%	-31,9%	-36,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,3%	-16,8%	-26,3%	-22,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	30,8%	-31,2%	-26,3%	-9,2%
% CDI Líquido	248,3%	-	-	-
Retorno Total Bruto	2,6%	-16,5%	-25,4%	-19,7%
IFIX	4,7%	10,1%	12,9%	12,7%
% do IFIX	56,2%	-	-	-

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.



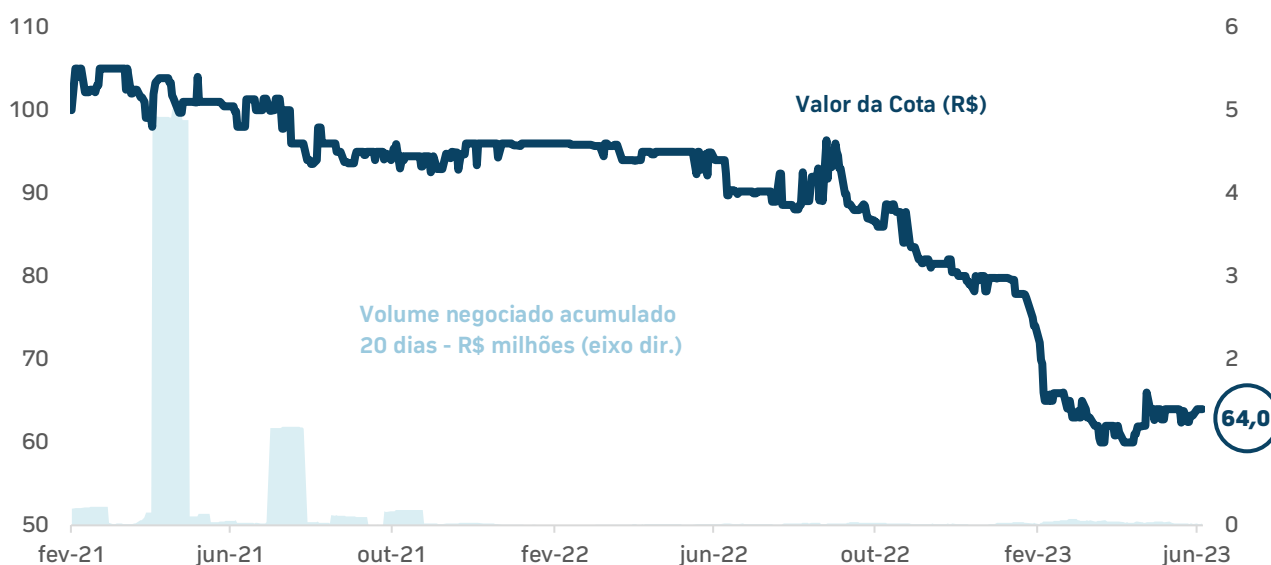
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 64,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 221,12 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 80,72. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 78% dos pregões.

Negociação B3	jun-23	2023	12 meses	Início*
Presença em pregões	81%	85%	78%	78%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,020	0,229	0,359	0,358
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,10%	0,14%	3,11%

* 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.



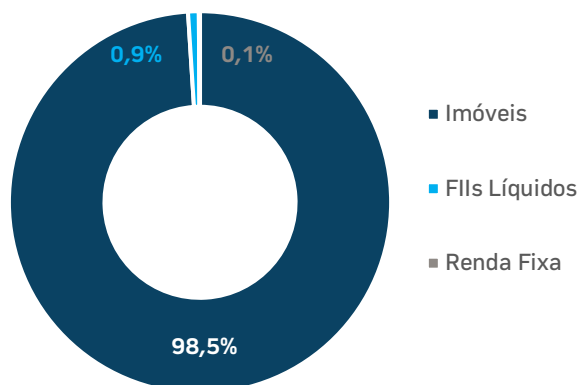
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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.

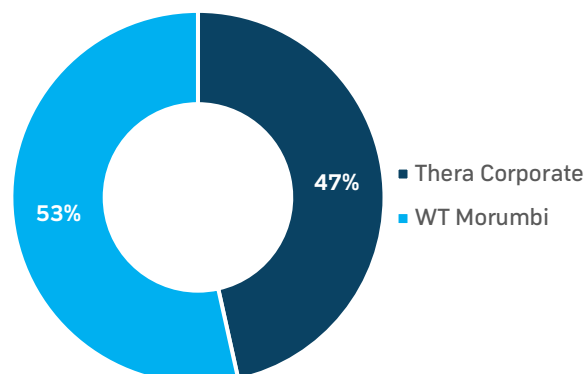
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos

2

Área bruta locável

22.347,61 m²

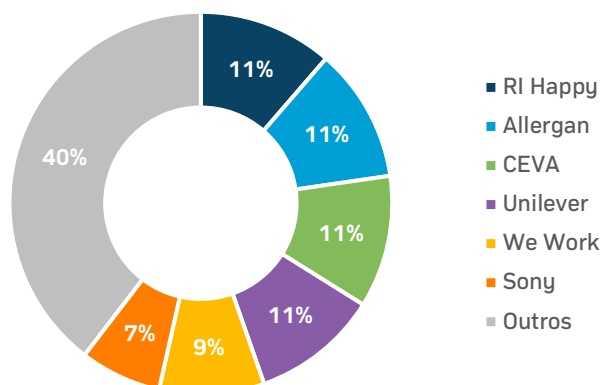
Imóvel	Região	ABL Próprio (m2)	Ocupação M2	Ocupação % ABL	Custo e benfeitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente (Meses) *	% Receita Imobiliária Contratada
WT Morumbi	Chucri Zaidan	11.761	10.209	87%	270	240	14	43	59%
Thera Corporate	Berrini	10.586	8.742	83%	221	210	5	38	41%
Total		22.348	18.951	85%	491	450	19	41	100%

Fonte: Hedge. * Ponderado pela renda imobiliária contratada.

LOCATÁRIOS

EMPRESAS

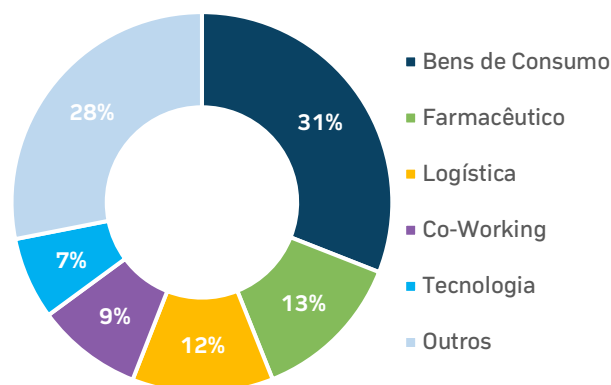
(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO

(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

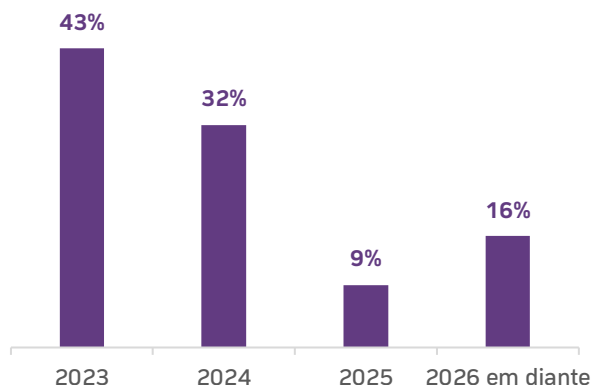


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL

(% da Renda Imobiliária)

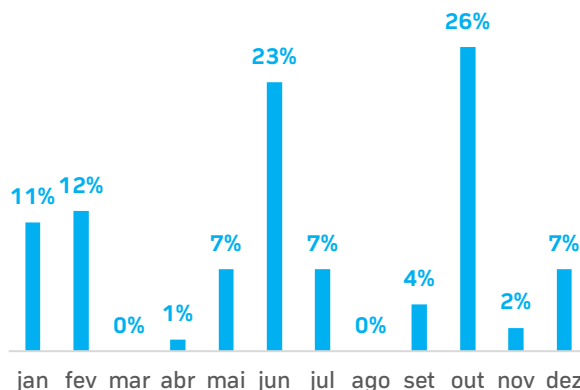
100% Contratos Típicos



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

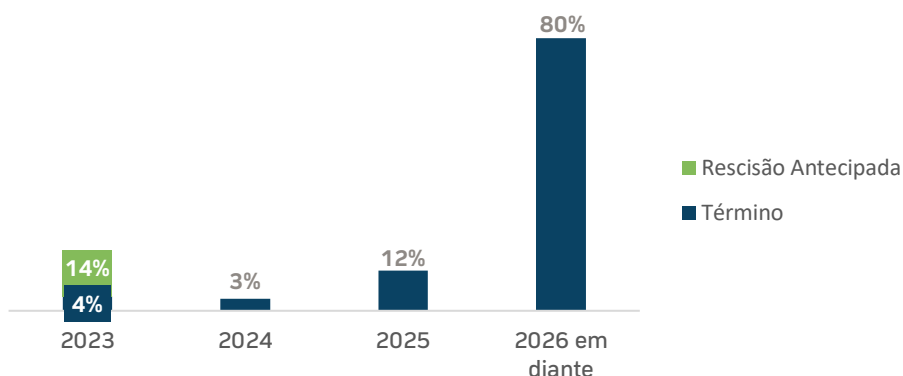
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

TÉRMINO DOS CONTRATOS

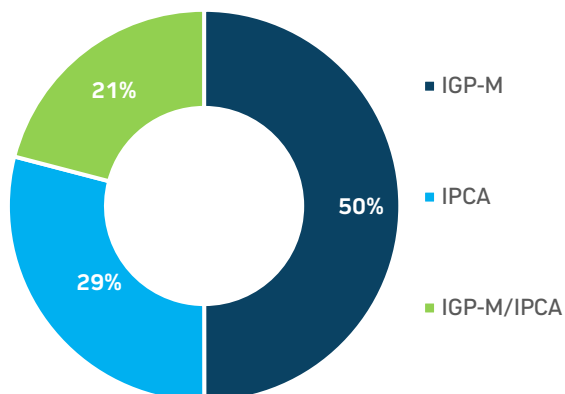
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE

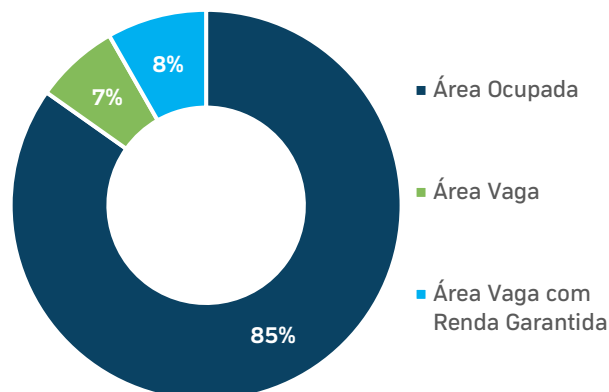
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base e índice de reajuste.

VACÂNCIA FÍSICA

(% da ABL)



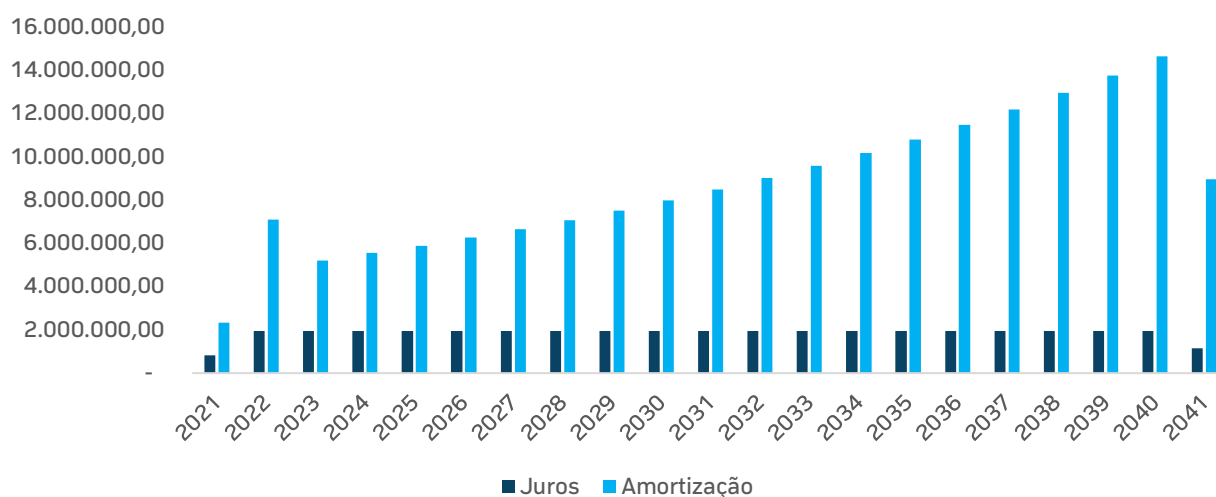
Fonte: Hedge

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	424ª, 425ª e 426ª 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\$ 176.568.597,71

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



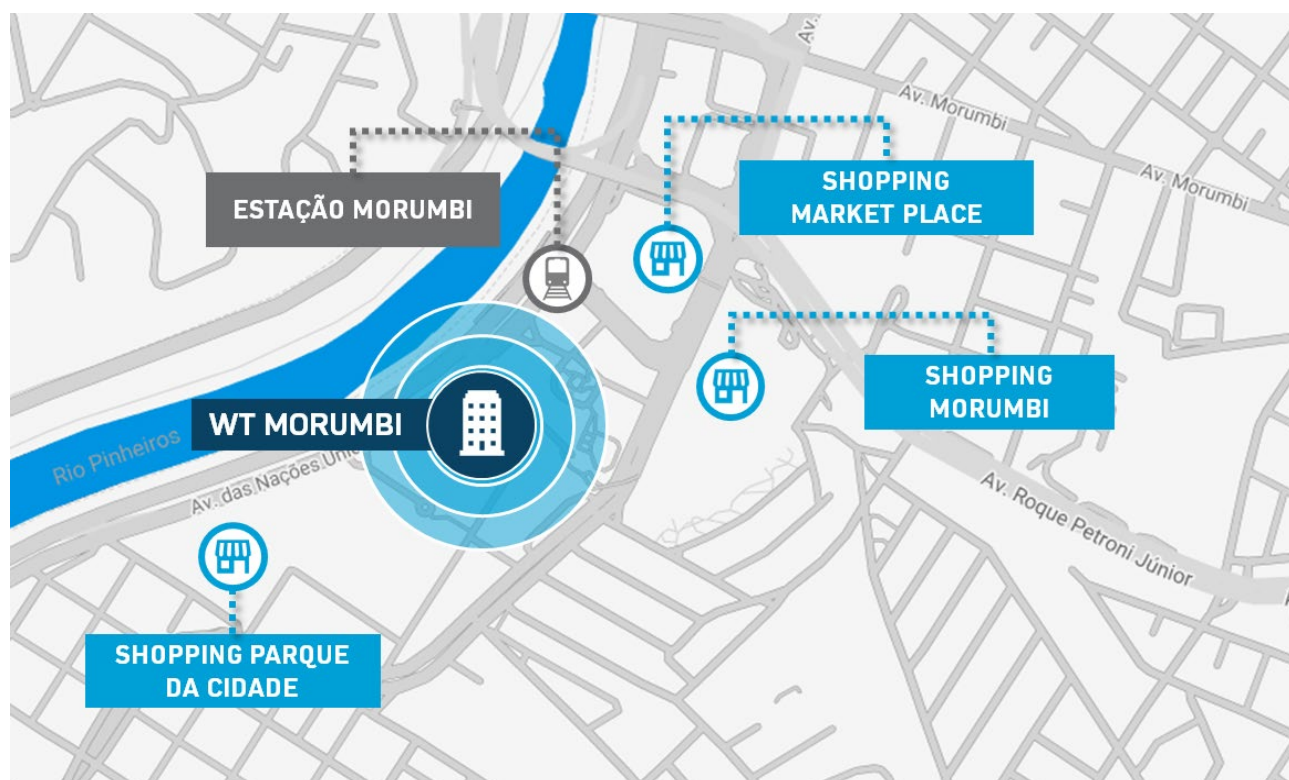
Fonte: Hedge

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.

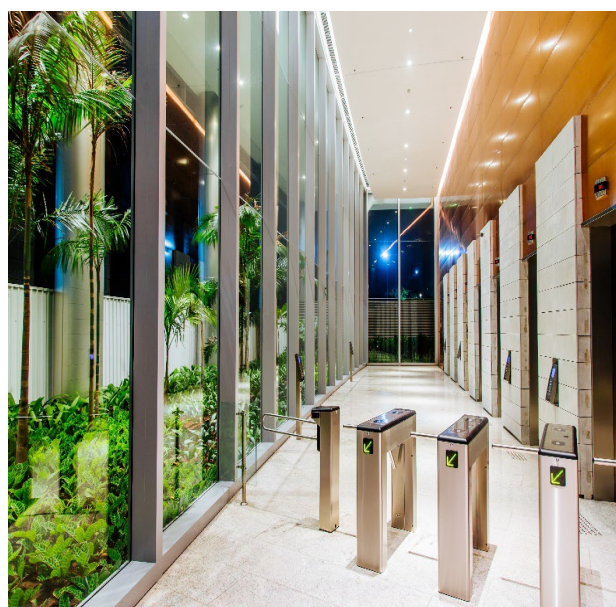
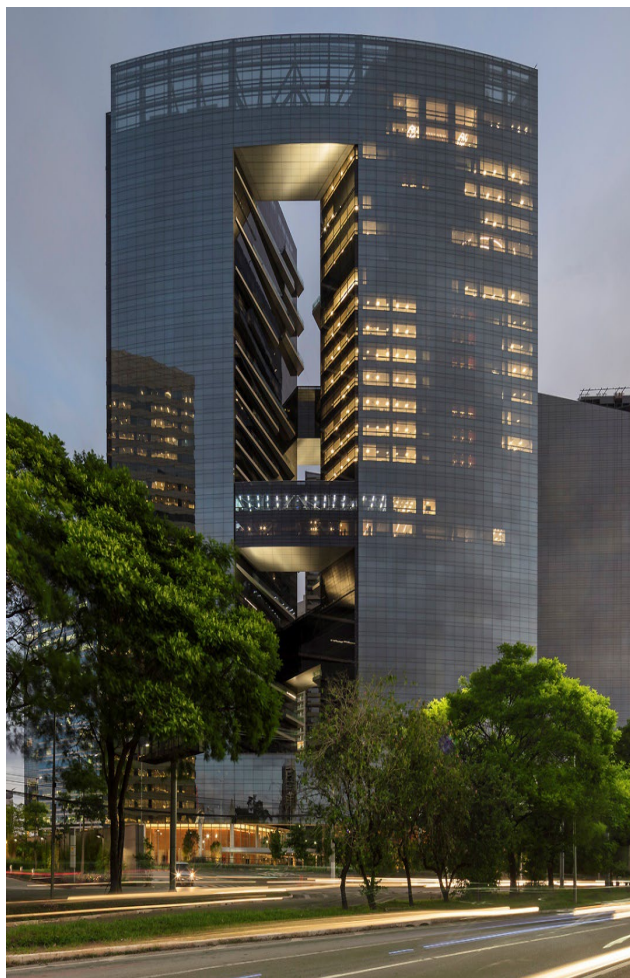
Possui certificação LEED, tendo alcançado a categoria Silver Core & Shell e Gold O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento e mantém tais conceitos na operação e manutenção do condomínio.

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 correta manutenção para garantir o melhor aproveitamento da vida útil de cada sistema. No último trimestre, o condomínio realizou uma ação conjunta com o operador de estacionamento para melhorias na comunicação visual dos subsolos. Em paralelo, também avançam as negociações para implantação de novas vagas elétricas, cuja demanda é crescente em edifícios de alto padrão.

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 realizada a troca da operadora de estacionamento a partir do mês de jun/23, foi viabilizada a implantação de novas vagas elétricas e foi feita a revitalização da comunicação visual de todos os pavimentos de garagem.

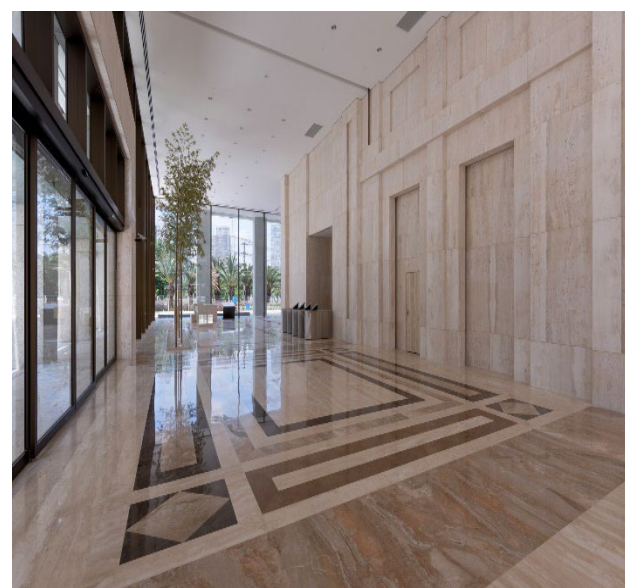
Em Assembleia Geral Ordinária do condomínio realizada em jun/23, foi aprovado um investimento para implantação de um café no lobby e um investimento para abertura de um novo acesso de veículos pela rua lateral.

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 **29 de junho 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, em 28 de junho de 2023, notificações encaminhadas por BROOKFIELD BRASIL ASSET MANAGEMENT INVESTIMENTOS LTDA. em nome de BROOKFIELD BRASIL LTDA. ("Locatária"), em relação à locação dos conjuntos 1101B A, 1101B B e 2001B, que somam 3.279,21 m² de área locável total, localizados na Ala B do Condomínio WT Morumbi ("Imóvel"). Para os contratos de locação referentes aos conjuntos 1101B A e 2001B, que somam 2.332,43 m² de área locável total, foram notificadas as rescisões antecipadas nos termos contratuais, de modo que as desocupações ocorrerão em 1º de novembro de 2023. Com relação ao contrato de locação referente ao conjunto 1101B B, com 946,78 m² de área locável total, foi notificada a intenção de não renovação do contrato após o seu término em 12 de março de 2024. Uma vez que o Fundo possui 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade da Ala B do edifício, a área ocupada atualmente pela Locatária é de 819,80 m² na proporção do Fundo e representa, aproximadamente, 3,7% (três inteiros e sete décimos por cento) da área locável total do Fundo e 4,4% (quatro inteiros e quatro décimos por cento) da receita imobiliária contratada pelo Fundo, nesta data. Considerando o valor de aluguel atualmente contratado para os andares objeto de rescisão e não renovação, os custos de condomínio e IPTU a eles relacionados, a rescisão representa no resultado operacional e, consequentemente no rendimento, um impacto de aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota do Fundo, quando da efetiva desocupação. Adicionalmente, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 21/03/2023 (link), referente à rescisão antecipada da BRK Ambiental, informamos que a efetiva desocupação do imóvel não ocorreu na data previamente definida, qual seja, 20/06/2023. As partes seguem em tratativas relacionadas à data e formato da devolução, de modo que, enquanto não houver a efetiva desocupação, os aluguéis e encargos referentes à locação continuam sendo devidos pela referida locatária. Desta forma, ao final do mês de março de 2024 a vacância do WT Morumbi, salvo a realização de novas locações, será de 33,4% (trinta e três inteiros e quatro décimos por cento). A equipe de gestão continua ativa na busca de potenciais novos ocupantes para os imóveis do Fundo.

Em **21 de junho 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 TGSP 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. – TEGRA ("Locatária"), cujo objeto é a rescisão contratual dos conjuntos 1401B e 1501B com 3.009,18 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, 3,4% (três inteiros e quatro décimos por cento) da área locável do Fundo e 4,7% (quatro inteiros e sete décimos por cento) da receita imobiliária contratada pelo Fundo, nesta data. O contrato de locação prevê aviso prévio de 9 (nove) meses. 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 **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.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2021](#)[Informe Mensal](#)**Autorregulação
ANBIMA**

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição 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