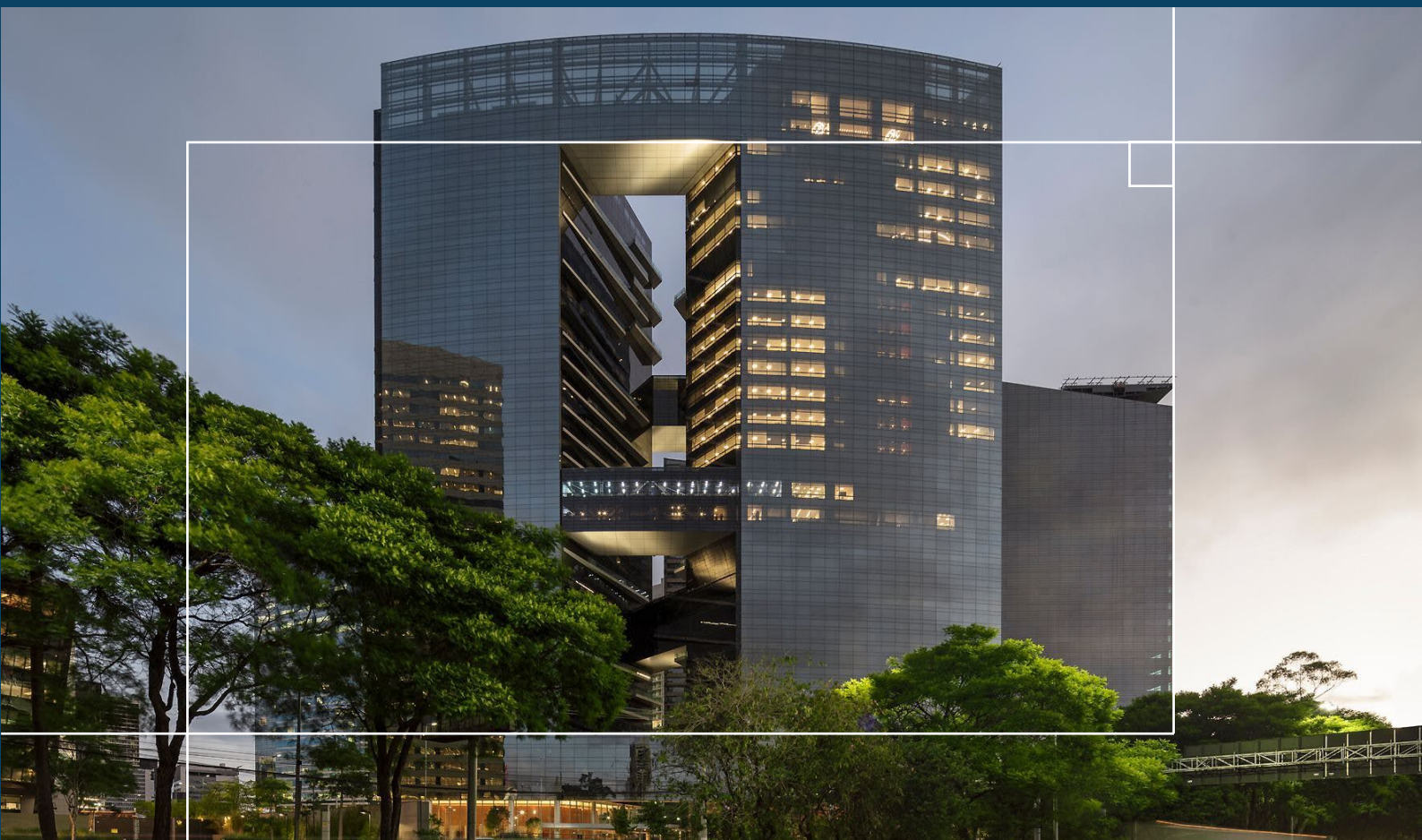


Hedge AAA FII

HAAA11



FEVEREIRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	8
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
WT MORUMBI	17
THERA CORPORATE	20
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	23
DOCUMENTOS	24



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\$ 79,89

COTA DE MERCADO

R\$ 43,43

VALOR DE MERCADO

R\$ 150,05 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

301

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)

0,30% 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: fevereiro-24.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em 2024 valeu a velha máxima brasileira de que o ano só começa depois do carnaval. Pode-se dizer que fevereiro, aliás, foi um mês muito morno no qual quase nada aconteceu.

Os mercados tiveram pouca volatilidade e terminaram o mês com uma oscilação baixa. O índice Bovespa da B3 subiu 0,99% e passa a acumular uma queda de 3,85% no ano. O IFIX subiu 0,79% e tem alta de 1,47% em 2024, os dois perdendo para a SELIC que acumula uma alta de 1,79% no ano. O dólar se valorizou 0,73% no mês e acumula uma alta de 2,47% no ano e, no mercado de juros, o DI para jan/25 caiu 0,03% enquanto o DI de jan/27 subiu 0,19%, os dois com sinais diferentes, mas com baixa alteração em relação às expectativas.

Essa calma nos mercados é reflexo, em parte, da falta de atividade política mais acentuada no Congresso, com os debates ocorrendo, principalmente, em torno de pontos da pauta de 2023, como o veto pela presidência da República à desoneração dos dezessete setores que mais empregam no Brasil, em que o governo teve que voltar atrás, e como o fim do PERSE – Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos, que deverá ser resolvido via projeto de lei. Também ocupou bastante espaço na pauta do legislativo a disputa política para a indicação das presidências das comissões temáticas, em especial a Comissão de Constituição e Justiça, que acabou nas mãos do PL, com a indicação da deputada Caroline De Toni (SC), assim como as comissões de Educação e de Segurança Pública. O PT ficou apenas com a presidência da Comissão de Saúde, o que foi considerado uma derrota para o governo federal e vai consolidando a tendência do presidente da Câmara Arthur Lira em concentrar mais a sua atenção em matérias que deverão ter forte impacto na sua sucessão em 2025, ao invés de se comprometer com a pauta do governo. Essa situação nos faz crer que o governo vai ter mais dificuldade em emplacar a sua agenda à medida que o ano for se desenvolvendo. O ponto de atenção aqui também diz respeito à necessidade do Congresso de regulamentar os vários pontos da Reforma Tributária, a ideia inicial seria que essa regulamentação fosse entregue até abril, mas já existem ruídos que ela pode acontecer apenas no fim de 2024.

No campo econômico também não tivemos grandes novidades. O mercado continua no modo “data dependent”, ou seja, esperando a divulgação dos dados de emprego e inflação para decidir qual será o comportamento do banco central americano (FED) em relação à suavização da política monetária. O mais provável é que a queda dos juros americanos comece na reunião de junho do FED. O grande destaque do mês, sem qualquer dúvida foi a grande alta do mercado de ações no mundo desenvolvido, puxada pelo setor de tecnologia, em especial as sete maiores empresas desse setor, as chamadas “magnificent seven”, principalmente as ações da NVIDIA. O fato é que o resultado das empresas no quarto trimestre de 2023, que foram em grande parte divulgados em fevereiro, foram bastante positivos e com isso a indefinição e/ou postergação sobre o início do corte de juros pelo FED acabou ficando em segundo plano com as bolsas americanas batendo novos recordes de preços semana após semana. A alta do SP500 em fevereiro foi de 5,17%, acumulando 6,84% no ano até o fim de fevereiro.

Aqui no Brasil tivemos a divulgação de várias estatísticas oficiais do ano fechado de 2023, das quais podemos destacar o déficit em conta corrente de 1,32%, o menor desde 2017, puxado principalmente pelo excepcional resultado da balança comercial para 2023 de U\$ 80,5 bilhões segundo a métrica do banco central e o ingresso de U\$ 62 bilhões (2,85% do PIB) na conta de investimentos diretos no país (IDP). A previsão para 2024 é um déficit em conta corrente ainda menor, da ordem de 1% do PIB. Também tivemos a divulgação do crescimento do PIB em 2023 que foi de 2,90%, número dentro do esperado pelos analistas do mercado financeiro. Destacamos também os números de arrecadação do governo federal em janeiro no montante de R\$ 280,5 bilhões, crescimento real de 6,64% em relação ao ano passado e recorde da série histórica desse indicador iniciada em 1995. Deve-se salientar que essa arrecadação é pontual e foi inflada pelo início da tributação dos chamados fundos exclusivos e outras receitas extraordinárias decorrentes de medidas arrecadatórias do governo federal, como tributação dos recursos offshore e de sites de apostas esportivas, sendo que algumas ainda vão entrar em vigor e outras devem aumentar a arrecadação já nos próximos meses.

Outra questão que se fez bastante presente na pauta econômica em fevereiro foi a questão do chamado “forward guidance” do banco central. Vários economistas respeitados no mercado financeiro têm manifestado preocupação com esse instrumento que serve para evitar surpresas em relação a eventuais mudanças na política monetária, o que é bastante positivo, mas em contrapartida amarra o banco central quando surge a necessidade de mudança na direção ou na intensidade da política monetária. Sendo mais objetivo, o fato é que nas últimas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom), o banco central tem cortado a Selic em 50 pontos-base e



sinalizado mais dois cortes posteriores na mesma direção. Com isso a SELIC já caiu desde agosto de 2023 de 13,75% para 11,25%. Se esse padrão se mantiver, nós teríamos o esperado corte de 0,50% na reunião de 20 de março e o guidance de mais dois cortes de 0,50% a seguir, ou seja, a SELIC cairia para 10,25% em maio e 9,75% em junho. Acredito que seja essa a intenção do Copom, mas a partir daí ele deve reduzir o ritmo dos cortes, até porque precisamos esperar para ver se o FED começa realmente a cortar os juros nos Estados Unidos e qual será a velocidade desses cortes. Portanto, podemos afirmar que a manutenção de uma orientação mais firme para a condução da SELIC remove graus de liberdade para a autoridade monetária. Outro ponto relacionado ao anterior e que tem que ser acompanhado com atenção diz respeito à inflação de serviços que tem se mostrado mais resiliente em relação à inflação de bens.

Por fim, nos parece que o mundo caminha na direção de um pouso suave, o que seria bastante positivo para os mercados. Renovamos nossa expectativa de um resultado bastante positivo em 2024 para a renda variável e também para o segmento dos produtos de renda fixa incentivados, em especial os fundos imobiliários de recebíveis.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

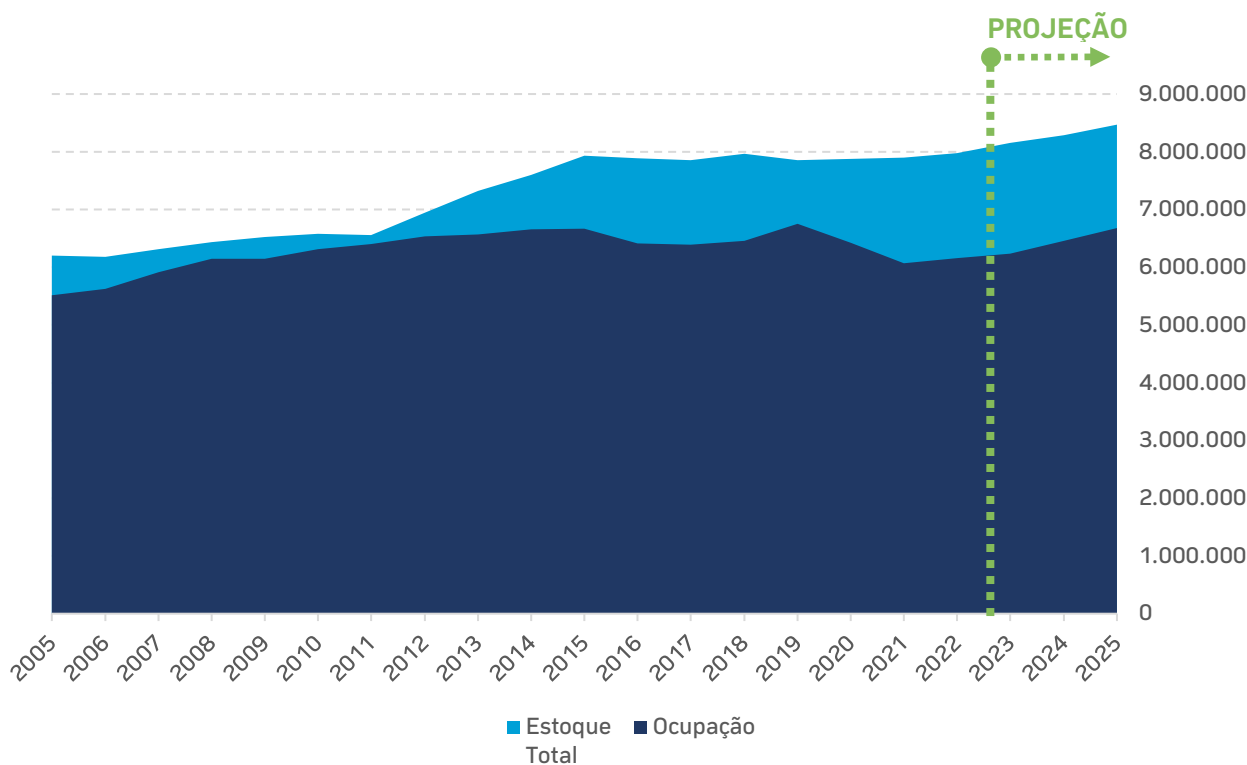
LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

Considerando os 798 prédios de uso corporativo classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o quarto trimestre de 2023 com 8,14 milhões de metros quadrados, dois quais 6,37 milhões encontravam-se ocupados e 1,77 milhões desocupados, representando uma taxa de vacância de 21,73%. Comparado ao mesmo trimestre de 2022, houve uma queda de 4% na taxa de vacância no mercado de lajes corporativas.

A absorção líquida no trimestre foi de 120,9 mil m² e acumula 191,6 mil m² nos últimos doze meses. Para efeitos de comparação, a absorção líquida dos últimos doze meses no primeiro trimestre de 2020 (antes da pandemia) havia sido 368 mil m² (2,9x maior). Nos seis trimestres que se sucederam, a absorção líquida total foi negativa em 452 mil m². A recuperação, que se iniciou no quarto trimestre de 2021, acumulou 300 mil m² no indicador, ou seja, em termos de área de escritórios ocupados, ainda estamos bastante abaixo do melhor momento.

Vemos pela imagem abaixo que a velocidade de crescimento do estoque total diminuiu, porém, este impacto da área ocupada fez com que a vacância, que estava em 13,4% no 1T20, atingisse 23,6% no 3T21, permanecendo neste patamar desde então. Consultorias costumam dizer que vacância acima de 15% dá mais poder de barganha nas negociações para os locatários (mais ainda quando acima de 20%). O mercado é considerado saudável, sem pressão de preços e com possibilidade de tomadas de decisão mais adequadas, quando a vacância está entre 10 e 15%. E abaixo de 10% favorável aos proprietários nas negociações.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo



Fonte: Buildings/Hedge.

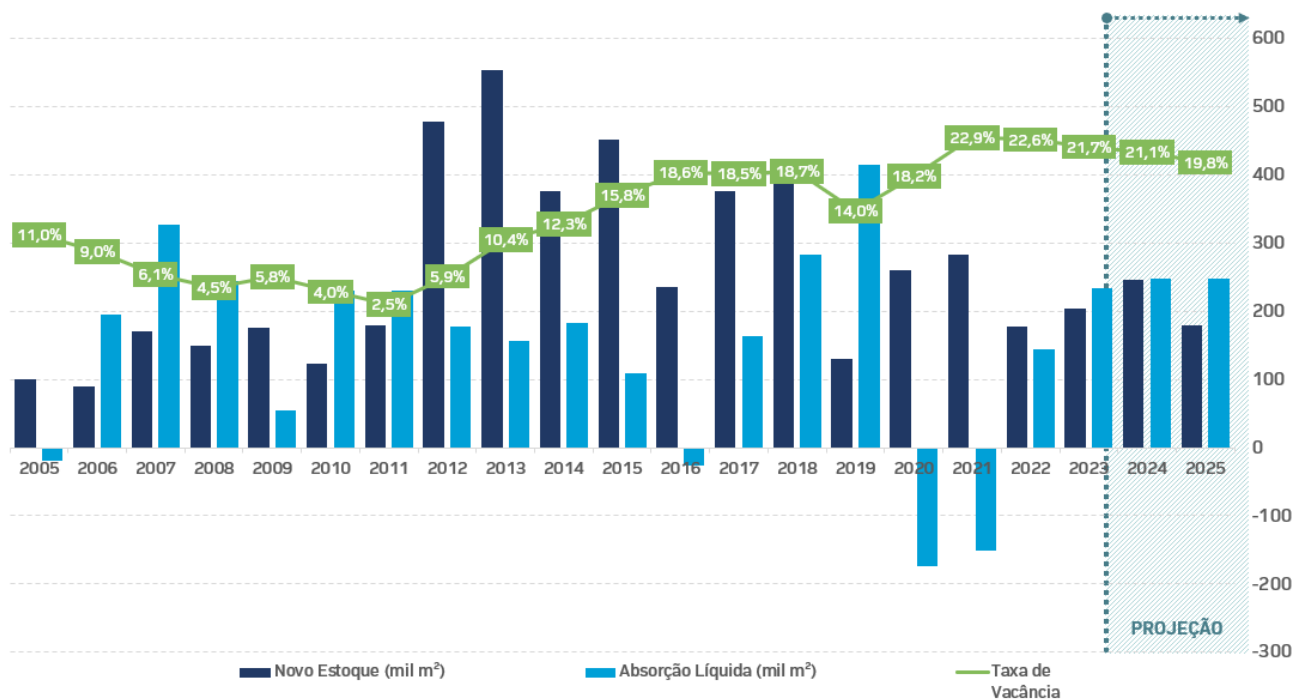
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestre com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um respiro somente nos três trimestres anteriores à pandemia.

Taxa de Vacância



Fonte: Buildings/Hedge.

Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 250 mil m² ao ano (equivalente à média dos últimos cinco anos excetuando-se 2020 e 2021), não vislumbramos uma melhora significativa até o final de 2025, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings/Hedge.

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

No mês de fevereiro, o Fundo deu continuidade às tratativas de saída dos dois andares da Tegra e um andar da BRK Ambiental, ambas devoluções previstas para março, conforme informado nos relatórios anteriores. Conforme notificações recebidas pelo Fundo, além desses, ainda serão devolvidos dois andares no edifício, as desocupações estão previstas para ocorrer entre os meses de maio e agosto de 2024. A nova locação no Thera Corporate, firmada em janeiro, teve seu início efetivo em 1º de março de 2024. Considerando as devoluções comunicadas, a nova locação e nenhuma outra locação, ao final do mês de agosto de 2024 a vacância física do Fundo pode chegar a 25,75%.

Mês	fev/24	mar/24	mar/24	mar/24	mai/24	ago/24
Locatário	Situação Atual	Nova Locação Thera Corporate	Devolução Tegra	Devolução BRK Ambiental	Devolução Conjunto 1901B	Devolução Adyen
Vacância WT %	20,00%	20,00%	26,39%	29,82%	33,24%	38,14%
Vacância HAAA	18,27%	16,20%	19,57%	21,37%	23,17%	25,75%

A equipe de gestão, juntamente com os parceiros contratados, continua ativa na busca de potenciais novos ocupantes para os imóveis do Fundo. Atualmente, existem cinco processos em andamento para o WT, dois deles em estágio avançado. Para o Thera Corporate, há uma negociação em fase avançada para a área remanescente do conjunto 32. 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.

Não há contratos vigentes com previsão de término ainda em 2024.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo contribui com as atuações dos Condomínios do WT Morumbi e Thera Corporate, tanto no sentido operacional como técnico, sempre com foco no melhor atendimento aos usuários. Ambos os edifícios contam com grande zelo da administração local com relação às devidas manutenções preventivas, a fim de preservar a vida útil dos sistemas. Há também um empenho contínuo em oferecer serviços e comodidades, seja de forma fixa, como de forma temporária através de eventos pontuais.

No **WT Morumbi**, o condomínio com frequência realiza ações de parceria com os próprios condôminos, com o objetivo de promover seus produtos para o público que transita no térreo. Além disso, há uma alameda de serviços no subsolo que conta com comodidades muito interessantes aos usuários, como cabelereiro, barbeiro, e até lavanderia.

No âmbito da conservação do patrimônio, foi concluído no início de 2024 um trabalho minucioso de reforço nas vedações dos vidros da fachada, ação fundamental para garantir a estanqueidade do sistema. Além disso, através de recursos obtidos com as cessões de espaço das áreas comuns, principalmente estacionamento, o sistema de automação predial acabou de passar por uma revisão geral no sentido de atualizar a tecnologia para os padrões mais modernos.

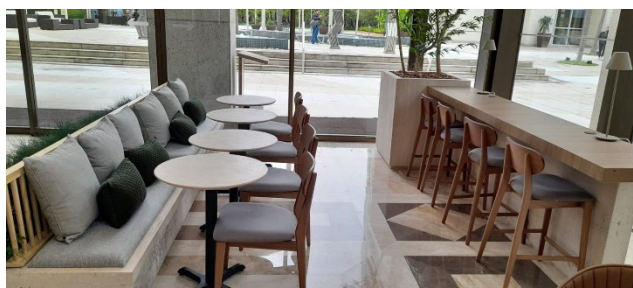
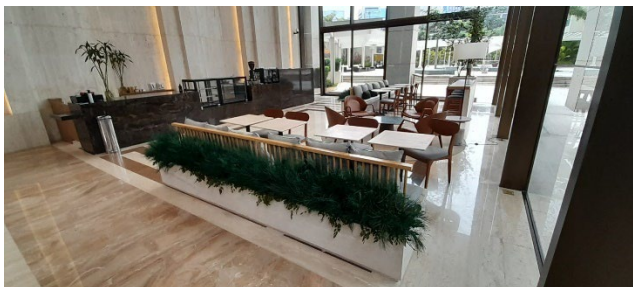
O condomínio segue realizando as manutenções necessárias e assegurando os níveis de instalações e serviços apropriados ao padrão do empreendimento.

No **Thera Corporate**, o Fundo atua em conjunto com seus sócios no empreendimento na viabilização de benfeitorias relacionadas à infraestrutura e à operação do imóvel.

Em continuidade com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária do condomínio realizada em junho de 2023, no quarto trimestre de 2023 foi concluída a obra de implantação do café no lobby. O projeto do café foi desenvolvido pelo escritório Collaço e Monteiro Arquitetos Associados e apresenta perfeita harmonia ao lobby original. A operação do café já se iniciou em janeiro de 2024, trazendo uma comodidade muito demandada pelos locatários, com opções interessantes de alimentação ao longo de todo o dia.

Em paralelo, o condomínio segue com as aprovações necessárias na prefeitura e demais órgãos competentes para viabilizar a abertura de um novo acesso de veículos pela rua lateral do empreendimento. Tal acesso também é uma demanda importante dos usuários pois permitirá uma alternativa para evitar o trânsito da região.

Para 2024 foram aprovados investimentos importantes no empreendimento, que serão custeados a partir das receitas de áreas comuns, principalmente estacionamento, sem necessidade de aporte dos proprietários. Como o imóvel possui 10 anos, já existe a necessidade de atualização, troca ou correção de alguns sistemas. As benfeitorias aprovadas para este ano contemplam, por exemplo, o retrofit das vedações da fachada, a troca do revestimento dos espelhos d'água do térreo, a modernização das cancelas de estacionamento, o retrofit e ampliação do sistema de CFTV, entre outras.



Fotos Café Thera Corporate.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,24 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2024, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de março de 2024, aos detentores de cotas em 29 de fevereiro de 2024.

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\$).

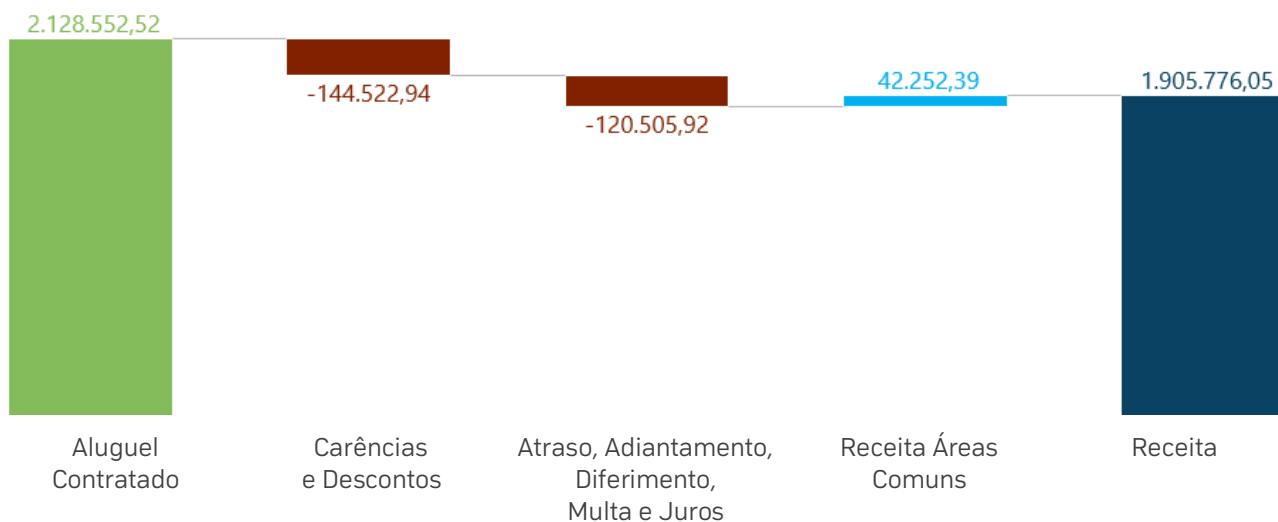
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HAAA11	fev-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.905.776	0,55	4.133.571	0,60
Receitas de Locação	1.863.524	0,54	4.020.102	0,58
Receitas de Áreas Comuns	42.252	0,01	113.470	0,02
Complemento de Renda	-	-	-	-
Outras Receitas	9.756	0,00	25.060	0,00
FII's Líquidos - Rendimento	-	-	-	-
Rendimento CRI/LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	9.756	0,00	25.060	0,00
Total de Receitas	1.915.532	0,55	4.158.631	0,60
Despesas Operacionais	(15.158)	(0,00)	(26.332)	(0,00)
Despesas Imobiliárias	(238.565)	(0,07)	(361.563)	(0,05)
Despesas Financeiras	(985.455)	(0,29)	(985.455)	(0,14)
Total de Despesas	(1.239.177)	(0,36)	(1.373.350)	(0,20)
Resultado Operacional	676.355	0,20	2.785.281	0,40
Lucro Operações	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	676.355	0,20	2.785.281	0,40
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HAAA	829.200	0,24	1.658.400	0,24

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 os rendimentos de FII's Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FII's Líquidos, 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, correção de amortização 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.

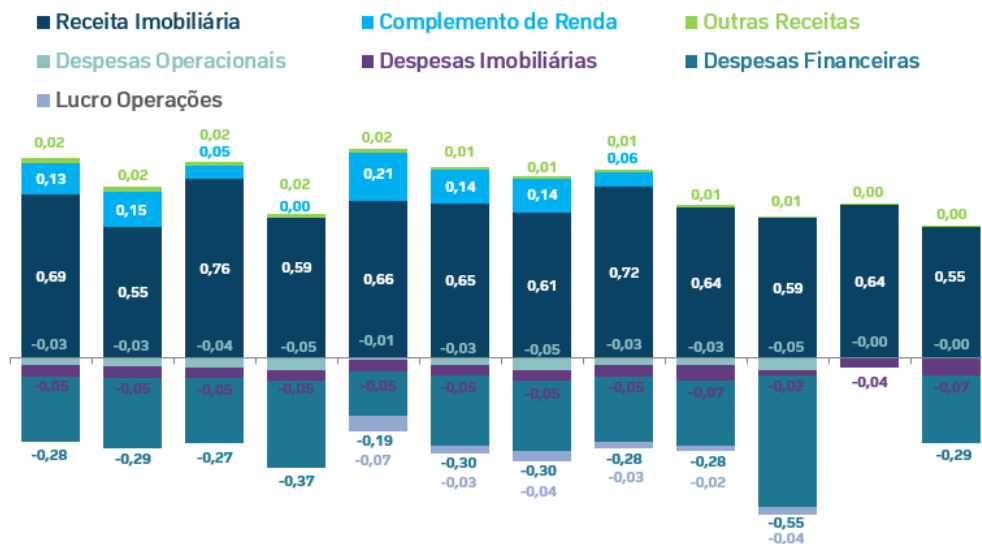
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (FEVEREIRO/2024)



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)



	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	Média
Resultado	0,49	0,34	0,47	0,14	0,57	0,41	0,33	0,41	0,26	-0,06	0,61	0,20	0,35
Rendimento	0,43	0,43	0,43	0,44	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,37	0,24	0,24	0,34
Result. Acumulado	0,78	0,70	0,74	0,44	0,72	0,84	0,88	1,00	0,97	0,54	0,91	0,86	0,00

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%.

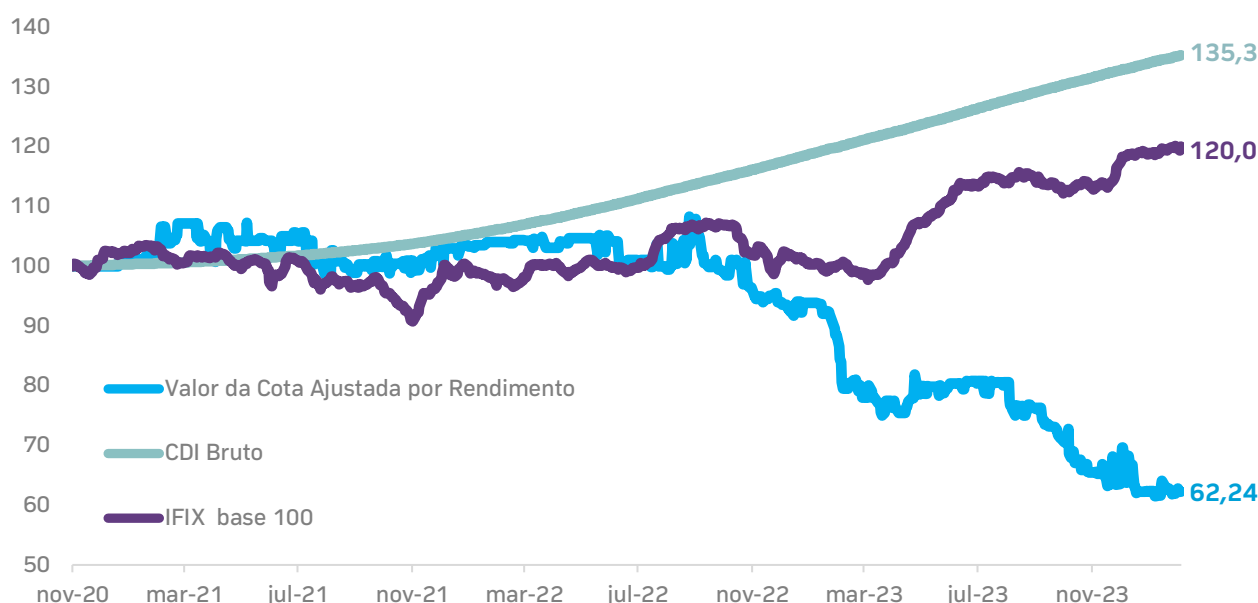
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)	fev-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	43,75	51,49	69,90	100,00
Renda Acumulada	0,5%	1,2%	6,1%	18,8%
Ganho de Capital Líq.	-0,7%	-15,7%	-37,9%	-56,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,2%	-14,6%	-32,9%	-42,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-2,4%	-62,0%	-32,9%	-15,7%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,2%	-14,5%	-31,8%	-37,8%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%	20,0%
% 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.



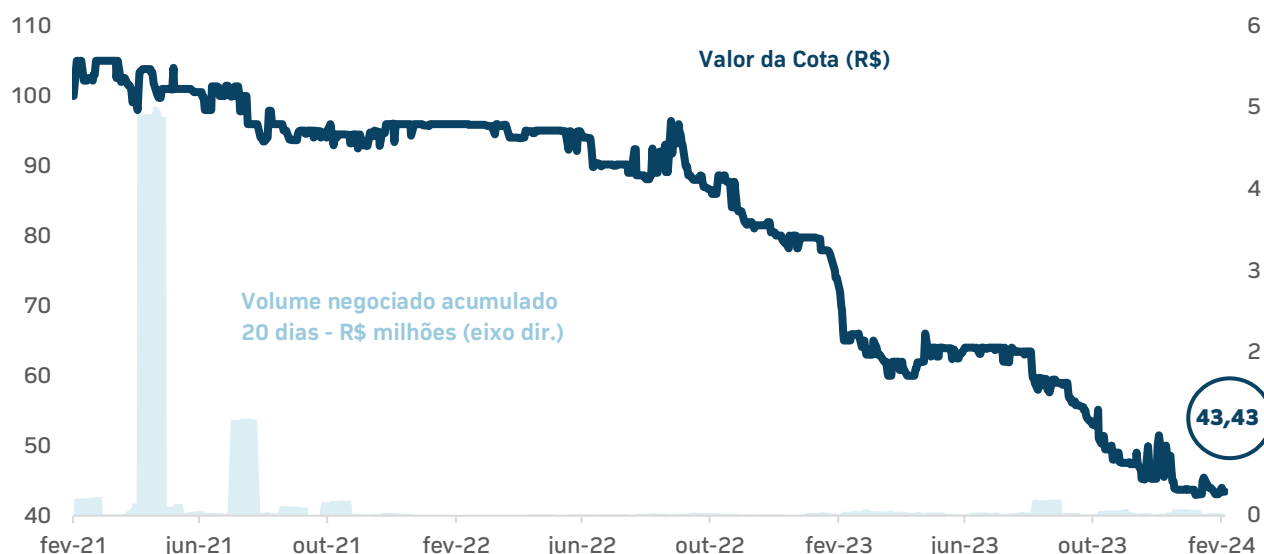
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 43,43, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 151,16 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 79,89. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 87% dos pregões.

Negociação B3	fev-24	2024	12 meses
Presença em pregões	79%	80%	87%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,02	0,72	0,66
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,08%	0,34%

* 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.



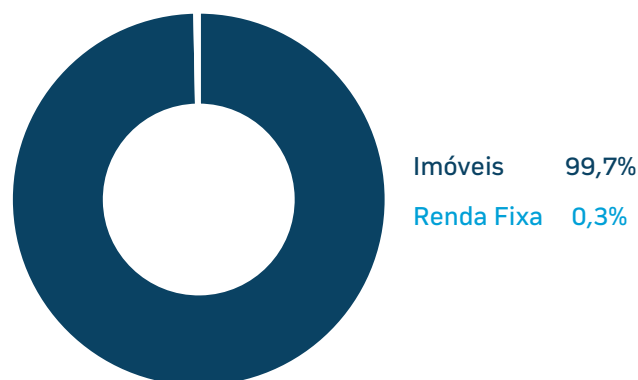
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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 Chucru 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.

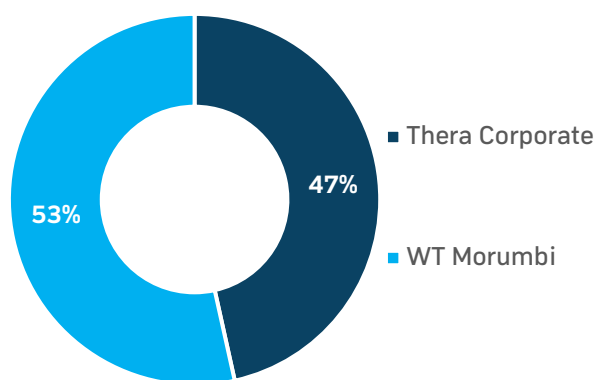
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

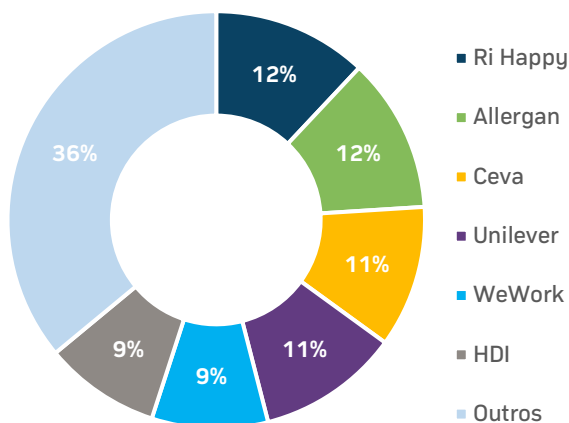
CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos		2		Área bruta locável		22.347,61 m ²			
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	9.227	78%	271	240	14	41	56%
Thera Corporate	Berrini	10.586	8.854	84%	223	210	5	40	44%
Total		22.348	18.082	81%	494	450	19	40	100%

Fonte: Hedge. * Ponderado pela renda imobiliária contratada.

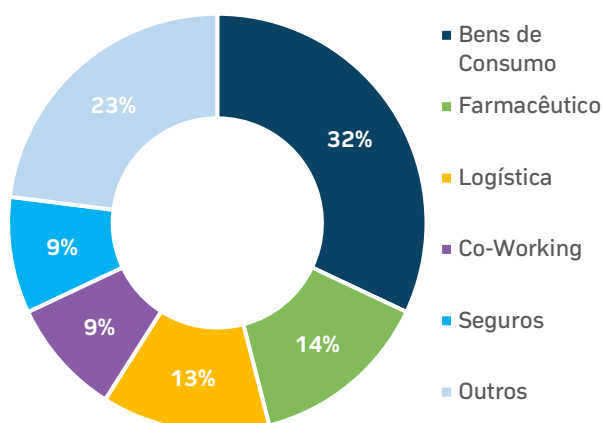
LOCATÁRIOS

EMPRESAS (% ABL locada)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL locada)

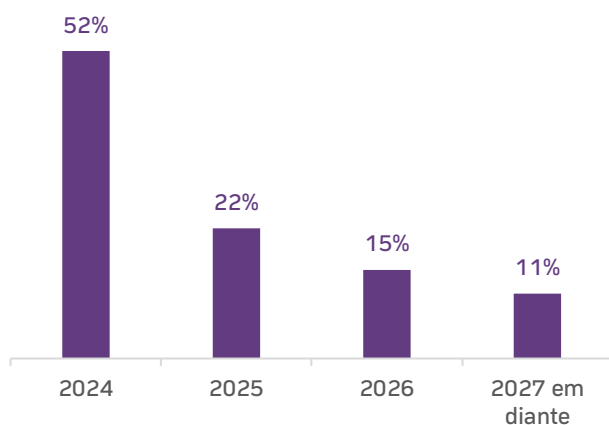


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

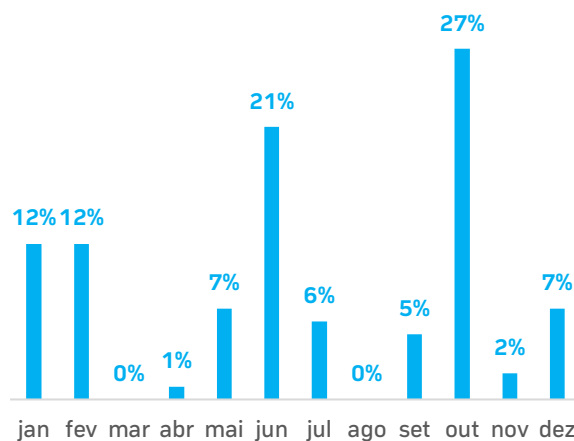
REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)

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.

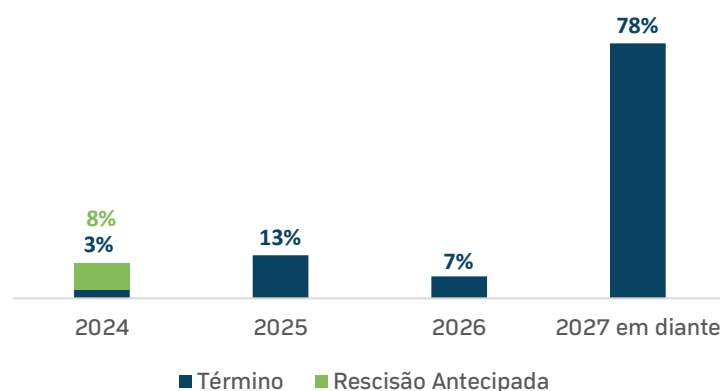
MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



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

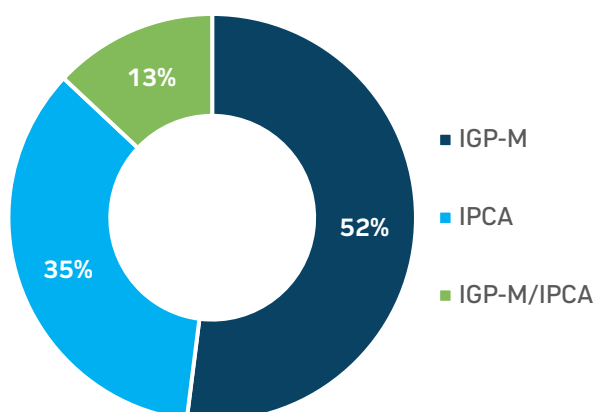
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE

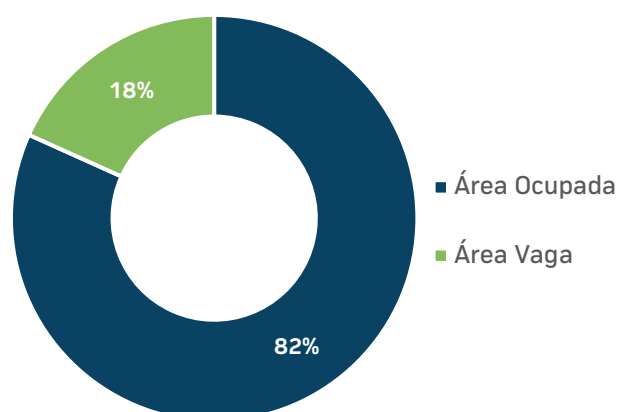
(% da Renda Imobiliária)



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

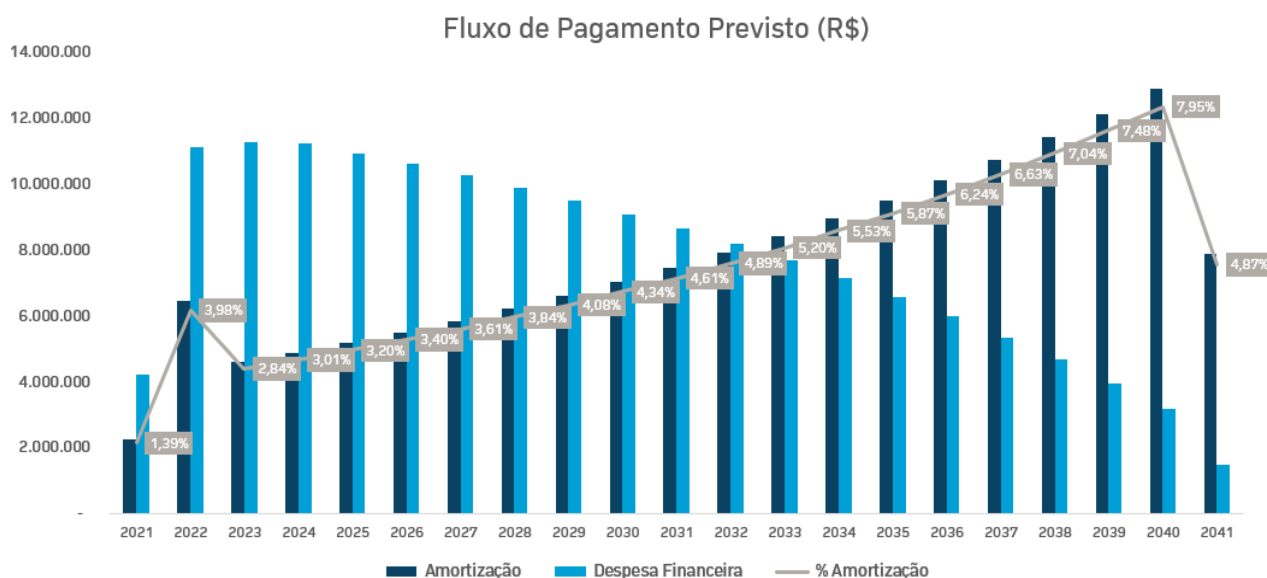
Em 7 de julho de 2021 foi emitido Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro no Contrato de Compra e Venda a Prazo para o pagamento de parte da aquisição do Thera Corporate, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Série	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\$ 176.537.003,88

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 29/02/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

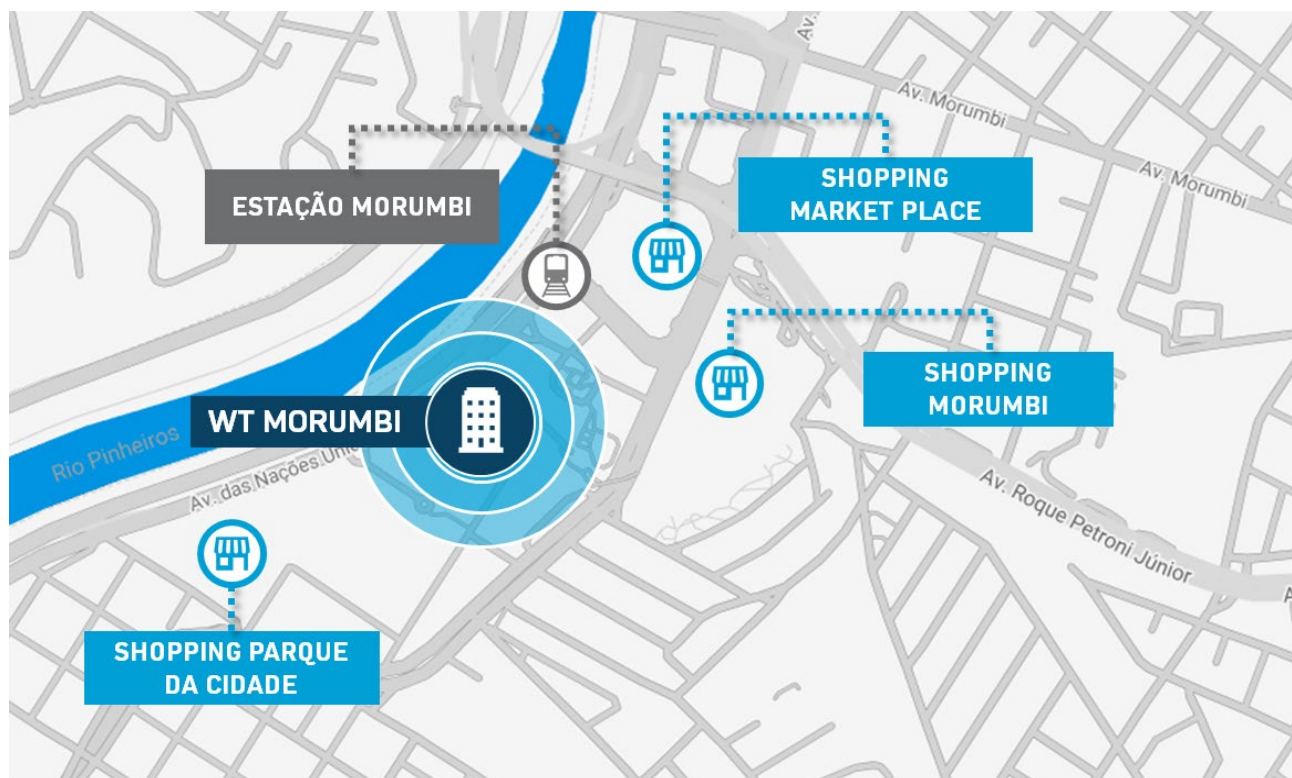
WT MORUMBI

WT MORUMBI – TORRE B E 3º ANDAR DA TORRE A

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 25%*	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 11.761,45 m²
---	---	---

*O fundo é proprietário de 11.761,45 m² de área locável do imóvel, que representa uma participação de 25%.

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.

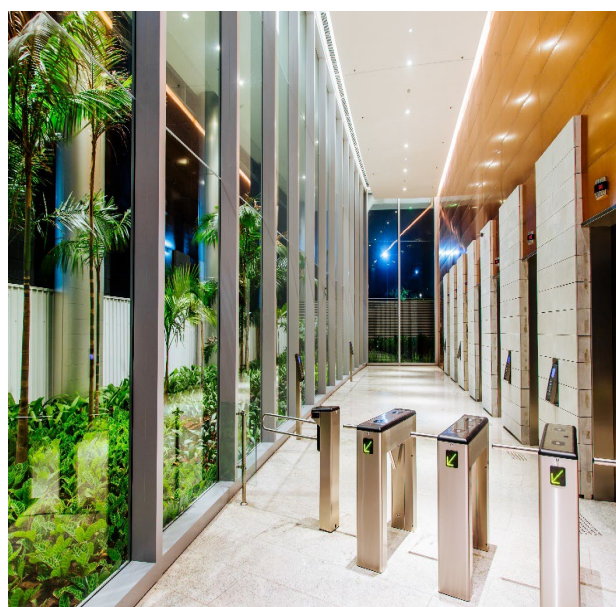
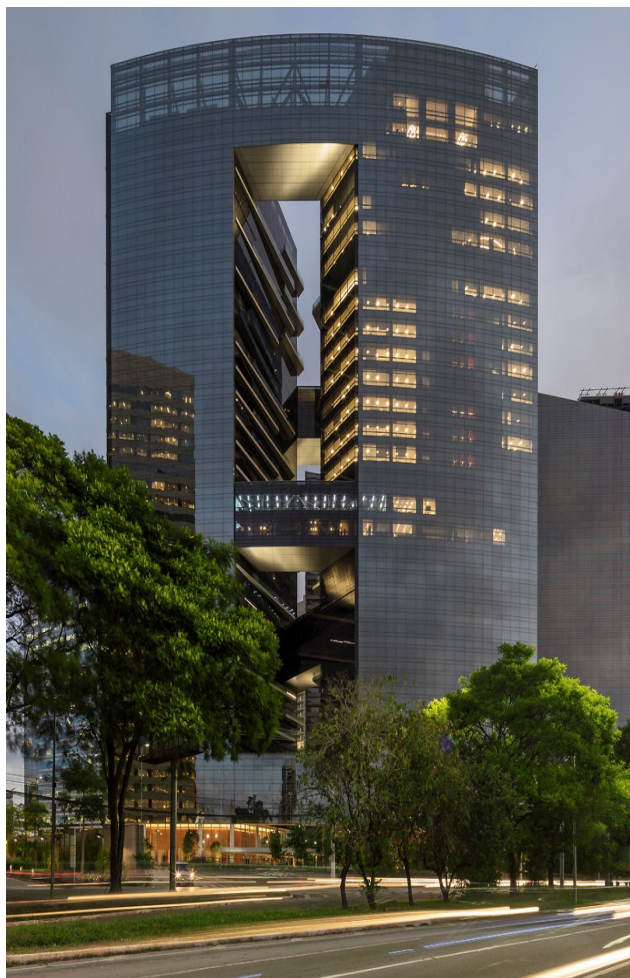
São 169.679 m² de área construída, distribuídos em 31 andares. As lajes dos pavimentos tipo possuem cerca de 1.500 a 1.850 m², com pé-direito de 2,80 m, piso elevado e forro modular. Cada torre tem seu acesso independente e dois conjuntos de elevadores, que definem os dois lobbies de acesso por torre.

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.

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 em processo de regularização
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.

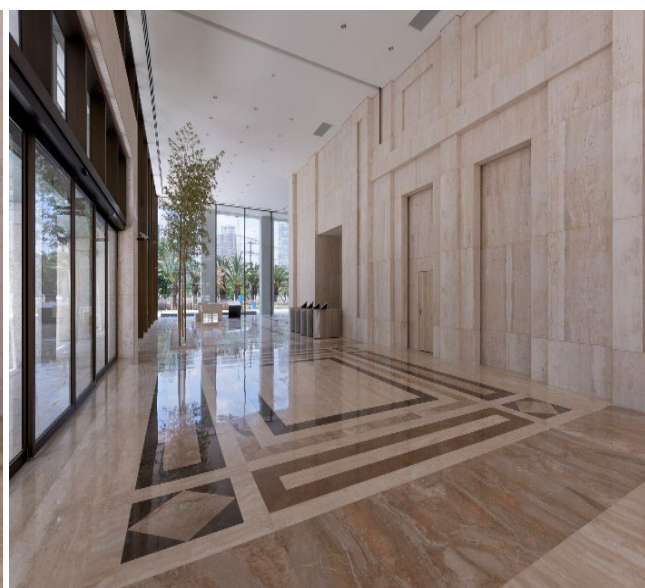
Conta com grande oferta de restaurantes, academias, agências bancárias na região e está próximo ao Shopping Vila Olímpia e às estações Berrini e Vila Olímpia da CPTM, além de ser atendido por diversas linhas de ônibus municipais. Fica em frente ao futuro complexo da Usina de Traição, complexo que contará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

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 **08 de fevereiro de 2024**, 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 ADYEN DO BRASIL INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA. ("Locatária"), cujo objeto é a rescisão contratual do conjunto 3001B, com 2.305,21 m² de área locável total, localizado 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, 2,6% (dois inteiros e seis décimos por cento) da área locável do Fundo. O contrato de locação prevê aviso prévio de 6 (seis) meses. 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 0,03 (três centavos) por cota do Fundo, quando da efetiva desocupação. Em vista que: (i) que em 11 de janeiro de 2024 o Fundo firmou contrato para locação dos conjuntos 1101B A e 1101B B do Condomínio WT Morumbi, que somam 1.675,64 m² de área locável total; (ii) em 26 de janeiro de 2024 o Fundo firmou contrato de locação de parte do conjunto 32 do Condomínio Edifício Thera Corporate com 462,68 m² de área locável total; e (iii) em 30 de janeiro de 2024 o Fundo recebeu notificação cujo objeto é a rescisão antecipada do conjunto 1901B do Condomínio WT Morumbi, quando da efetiva desocupação da Locatária, a vacância do WT Morumbi, será de 38,1% e a total do Fundo 25,8%.

Em **08 de janeiro de 2024**, 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 deliberou, por meio de ato particular, pela extensão do período de redução em 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa de administração paga pelo Fundo por mais 6 (seis) meses, de modo que esta corresponderá, até 30 de junho de 2024, a 0,3% (três décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, retroagindo os efeitos desde 1º de janeiro de 2024.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2023](#)[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 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