

Hedge AAA FII

HAAA11



JULHO DE 2026

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
WT MORUMBI	16
THERA CORPORATE	19
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	22
DOCUMENTOS	23



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\$ 65,08

COTA DE MERCADO

R\$ 55,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 190,0 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

220

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

Tijolo 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.

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

Considerando os 786 edifícios corporativos classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o primeiro trimestre de 2026 com estoque total de 8,32 milhões de m², dos quais 7,06 milhões de m² encontravam-se ocupados e 1,25 milhão de m² vagos, resultando em taxa de vacância de 15,06%. Trata-se do menor patamar registrado desde o terceiro trimestre de 2020, retornando a níveis próximos aos observados no período pré-pandemia.

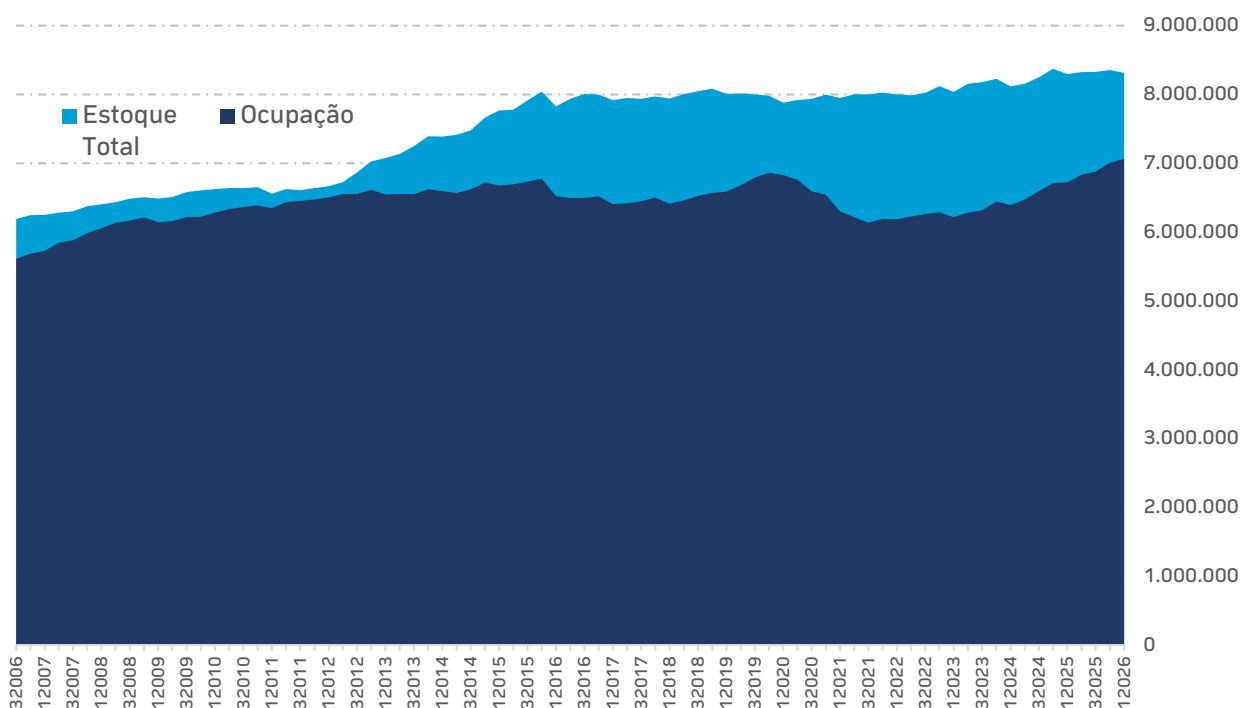
Após atingir 23,30% de vacância durante o período mais crítico da pandemia, a vacância do mercado corporativo iniciou trajetória consistente de queda a partir de 2024, refletindo a retomada gradual da ocupação e o aumento da demanda por edifícios bem localizados, com especificações técnicas superiores e maior eficiência operacional. O movimento também acompanha a consolidação do modelo híbrido e a retomada gradual do trabalho presencial.

A absorção líquida no trimestre foi de aproximadamente 101,41 mil m², acumulando 413,72 mil m² nos últimos quatro trimestres. Para efeito comparativo, no primeiro trimestre de 2020, antes dos impactos da pandemia, a absorção líquida acumulada em 12 meses era de 387,66 mil m². Nos seis trimestres subsequentes ao início da crise sanitária, o mercado registrou absorção líquida negativa acumulada de 450,73 mil m², refletindo diretamente as mudanças estruturais nos modelos de ocupação corporativa.

A recuperação teve início no quarto trimestre de 2021 e, desde então, o mercado acumula aproximadamente 1,03 milhão de m² de absorção líquida positiva. Nos últimos 18 meses, o indicador permaneceu consistentemente em território positivo, reforçando a percepção de uma retomada gradual, porém sustentável, do setor de escritórios corporativos.

De acordo com consultorias especializadas do setor, taxas de vacância acima de 15% tendem a favorecer os ocupantes nas negociações locatícias, especialmente em cenários superiores a 20%, quando há maior poder de barganha por parte dos locatários. Por outro lado, níveis entre 10% e 15% são considerados mais equilibrados e compatíveis com um mercado saudável, permitindo estabilidade de preços e negociações mais eficientes. Já vacâncias abaixo de 10% indicam um ambiente mais favorável aos proprietários, com maior pressão sobre valores de locação e menor disponibilidade de espaços de qualidade.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo



Fonte: Buildings.

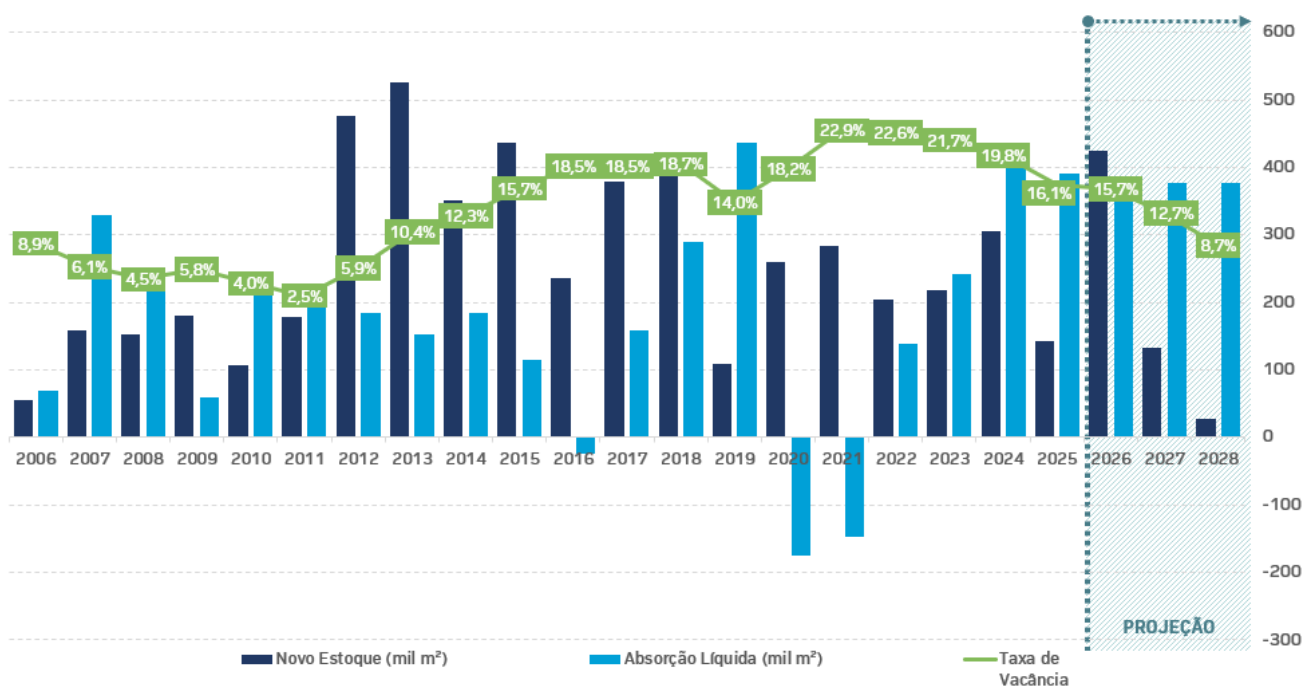
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestres com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um respiro somente nos três trimestres anteriores à pandemia. A partir do terceiro trimestre de 2023 começamos a observar uma movimentação positiva para o mercado de lajes corporativas, onde a absorção líquida passou a ser maior que o novo estoque e a taxa de vacância começou a cair e se manteve em queda até o trimestre atual.

Taxa de Vacância



Fonte: Buildings.

Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 376 mil m² ao ano (equivalente à média dos últimos oito trimestres), não vislumbramos uma melhora significativa no início de 2027, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings.

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 27 de julho de 2026, o Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, nesta data, a proposta de aquisição cujo objeto é a venda de unidades autônomas correspondentes aos Escritórios nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, localizados nos 3º, 4º, 16º, 17º e 18º pavimentos do Subcondomínio Thera Corporate - Torre 3 - Thera Commercial, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, CEP 04571-900 ("Imóvel") pelo valor total de R\$ 242.935.000,00 ("Preço"), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 116.450.000,00, na data de fechamento da operação ("Parcela 1"); e (ii) o montante remanescente de R\$ 126.485.000,00, em até 30 dias do pagamento da Parcela 1 ("Parcela Final"). O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as custas de cartório incidentes sobre a operação e eventuais despesas iniciais e de estruturação de operação de securitização serão suportados integralmente pelo Fundo, na qualidade de vendedor. A proposta prevê, ainda, indenização de performance mensal em favor do comprador pelo período de 24 meses contados da efetiva transmissão da posse do Imóvel, a qual corresponde à diferença entre a receita bruta do Imóvel, descontadas as despesas ordinárias de condomínio e IPTU das unidades desocupadas e o valor de referência de R\$ 1.747.000,00. A Parcela 1, correspondente a aproximadamente 47,9% do valor total da operação, poderá ser paga mediante compensação de créditos decorrentes da subscrição, pelo Fundo, de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário de liquidez relevante, administrado e gerido por instituições não vinculadas à Administradora. A Parcela Final, por sua vez, poderá ser paga mediante securitização dos recebíveis imobiliários oriundos do compromisso de compra e venda, mediante emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo os respectivos créditos cedidos pelo Fundo, em caráter definitivo, à securitizadora, sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo (true sale). Considerados os custos estimados com a indenização de performance e a negociação, no mercado secundário, das cotas do fundo de investimento imobiliário a serem eventualmente recebidas como parte do pagamento, o preço de venda estimado está em linha com o laudo de avaliação do Imóvel, aproximadamente R\$ 19,8 mil por m².

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

No mês de junho de 2026, o Fundo recebeu uma proposta de locação para uma unidade do WT Morumbi, correspondente a 3,44% da área locável do imóvel e 1,81% da área locável total do Fundo. A negociação encontra-se em estágio avançado, com a minuta contratual em discussão. A expectativa é que o contrato tenha início em 01º de agosto de 2026.

Ao final de julho de 2026, o Fundo apresentava vacância física de 19,18%, sendo 20,12% no Edifício Thera Corporate e 36,44% no WT Morumbi.

A equipe de gestão, em conjunto com os parceiros comerciais, permanece atuando ativamente na prospecção de potenciais locatários para as áreas vagas do portfólio.

Não há contratos vigentes com previsão de término em 2026.

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 edifício **WT Morumbi**, em 2026, parte das receitas de áreas comuns, provenientes principalmente do estacionamento, será investida em um projeto de segurança compartilhada com empreendimentos vizinhos. Trata-se de um projeto colaborativo que começou a ser desenvolvido em 2025 e deverá ser implantado no segundo semestre de 2026.

Está em desenvolvimento, em conjunto com os demais proprietários, um pacote de melhorias estéticas e funcionais nas áreas comuns do Condomínio, utilizando também as receitas mensais de áreas comuns, sem demandar aporte extra.

Os recursos excedentes às benfeitorias anteriormente aprovadas em Assembleia de Condomínio são repassados mensalmente ao Fundo.

Com relação ao **Thera Corporate**, em continuidade com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária realizada em junho de 2023, 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 configura uma demanda importante dos usuários pois permitirá uma alternativa para evitar o trânsito da região. O investimento será rateado com as demais torres corporativas do complexo. Em julho foi emitida autorização por parte da Secretaria Municipal de Transportes. A expectativa é realizar a obra no segundo semestre de 2026.

Considerando as demandas pós pandemia a respeito de espaços de convivência que proporcionem bem-estar aos usuários, está em andamento uma obra para reconfiguração da área externa do térreo, localizada entre o Thera Corporate e o Thera Offices, com rateio de investimento entre ambos os edifícios. O projeto foi elaborado pelo escritório Collaço e Monteiro Arquitetos Associados, responsável pelo projeto original do Thera Corporate. Tal espaço contemplará um novo paisagismo, mais convidativo, além de mobiliário confortável e adequado para permanência de pessoas. A conclusão da obra está prevista para novembro de 2026.

Como o imóvel possui 10 anos, já existe a necessidade de atualização, troca ou correção de alguns sistemas. Para 2026, a partir das receitas de áreas comuns, sem necessidade de aporte dos proprietários, foram aprovadas verbas para instalação de persianas no lobby, demarcação viária dos subsolos e bicicletário, retrofit de bombas e fancoils, entre outras demandas de menor porte. Todas as benfeitorias estão sendo implantadas dentro do previsto.

Em Assembleia Geral Ordinária do Subcondomínio realizada em dezembro de 2025, a pedido do Fundo, foi alterada a forma de distribuição das receitas de área comum. Até então, as receitas de área comum eram 100% retidas no Fundo de Obras do Condomínio para benfeitorias, com avaliação semestral de repasse de saldo aos proprietários. A partir de janeiro de 2026, será mantido no caixa do Fundo de Obras apenas os recursos necessários para as benfeitorias formalmente aprovadas em Assembleia, somados ao valor equivalente a 50% da arrecadação mensal da taxa condomínio para eventualidades. O excedente será mensalmente repassado aos proprietários conforme fração ideal. No segundo trimestre de 2026, foi alcançado o saldo necessário para o CAPEX 2026, portanto o HAAA passou a receber diretamente em conta a sua fração das receitas de área comum.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o não pagamento de rendimento referente ao mês de julho de 2026.

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\$).

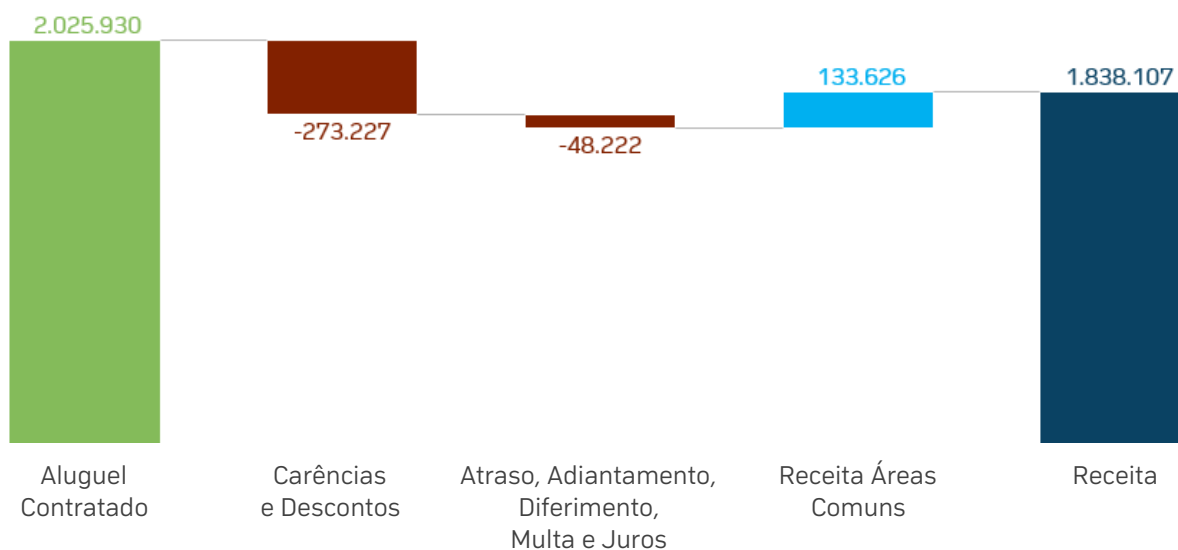
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

Para o segundo semestre de 2026, considerando a rescisão antecipada do contrato de locação da AbbVie Farmacêutica Ltda., cuja receita de aluguel representava aproximadamente R\$ 0,070 por cota, bem como a necessidade de retenção de resultados para fazer frente ao pagamento do PMT do CRI, a expectativa é de que não haja distribuição de rendimentos aos cotistas.

HAAA11	Julho-26	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.838.107	0,53	13.463.697	0,65
Receitas de Locação	1.704.481	0,49	12.709.252	0,61
Receitas de Áreas Comuns	133.626	0,04	754.445	0,04
Complemento de Renda	-	-	-	-
Outras Receitas	45.874	0,01	233.756	0,01
FII's Líquidos - Rendimento	-	-	-	-
Rendimento CRI/LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	45.874	0,01	233.756	0,01
Total de Receitas	1.883.980	0,55	13.697.453	0,66
Despesas Operacionais	(12.721)	(0,00)	(645.515)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(228.328)	(0,07)	(1.180.650)	(0,06)
Despesas Financeiras	-	-	(6.966.340)	(0,34)
Total de Despesas	(241.049)	(0,07)	(8.792.504)	(0,42)
Resultado Operacional	1.642.931	0,48	4.904.948	0,24
Lucro Operações	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIIs	-	-	-	-
Resultado Total	1.642.931	0,48	4.904.948	0,24
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HAAA	0	0	4.698.800	0,23

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 FIIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIIs 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 (JULHO/2026)

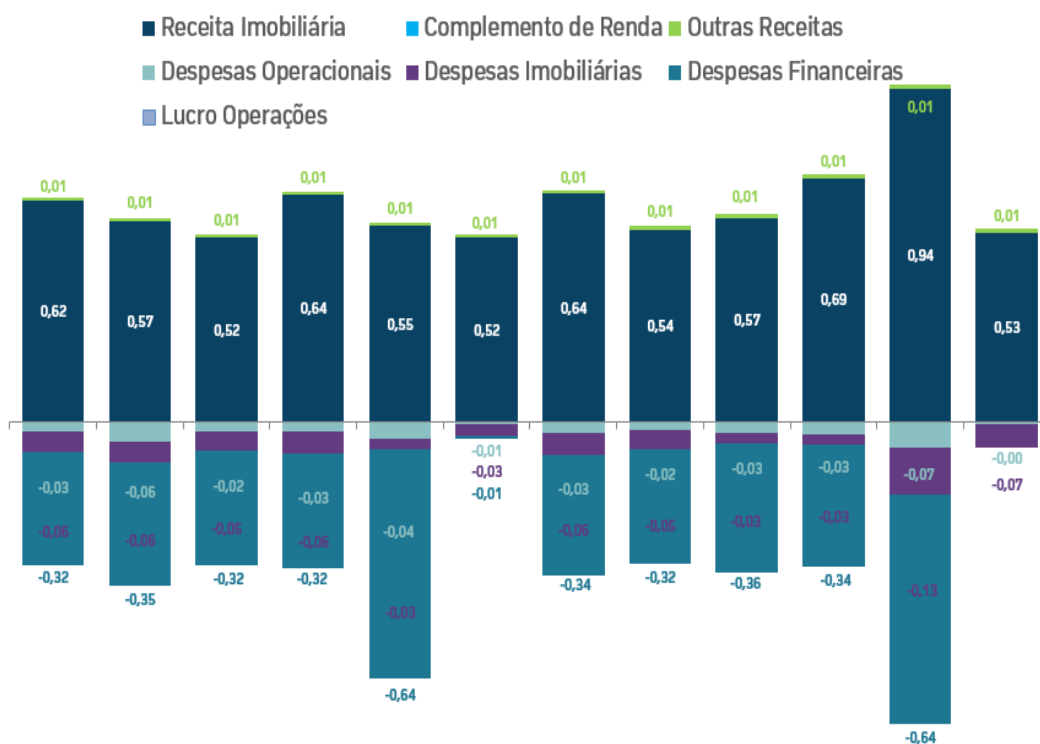


Fonte: Hedge.

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.

A receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns dos condomínios dos imóveis do Fundo.

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



	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	Média
Resultado	0,23	0,12	0,13	0,24	-0,16	0,48	0,22	0,15	0,17	0,29	0,10	0,48	0,20
Rendimento	0,08	0,08	0,08	0,08	1,39	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,96	0,00	0,26
Resultado Acumulado	2,05	2,09	2,14	2,30	0,75	1,16	1,30	1,37	1,46	1,67	0,81	1,29	-

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%.

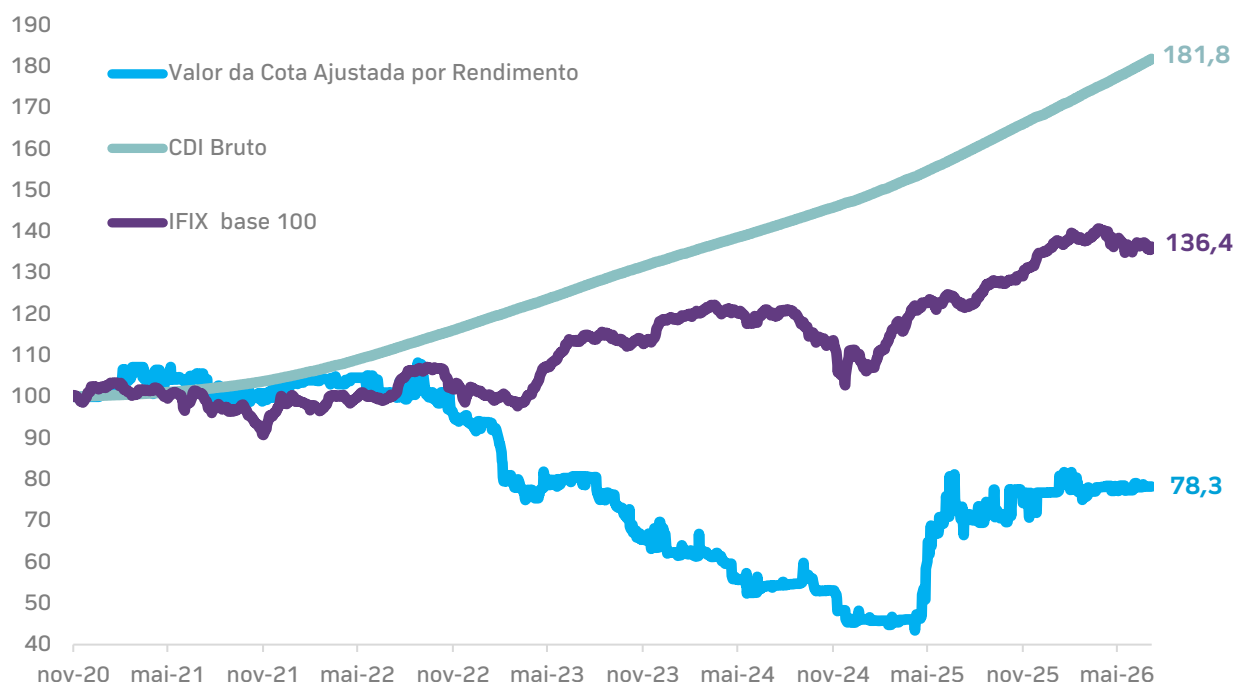
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)	julho-26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	56,80	54,99	49,74	100,00
Renda Acumulada	1,7%	2,6%	3,7%	23,3%
Ganho de Capital Líq.	-3,2%	0,0%	8,5%	-45,0%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,5%	2,7%	12,3%	-29,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-15,2%	4,7%	12,3%	-5,9%
% CDI Líquido	-	38,5%	99,3%	-
Retorno Total Bruto	-1,5%	2,6%	14,3%	-21,8%
IFIX	-0,3%	1,1%	11,1%	36,4%
% do IFIX	-	230,4%	128,4%	-

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.



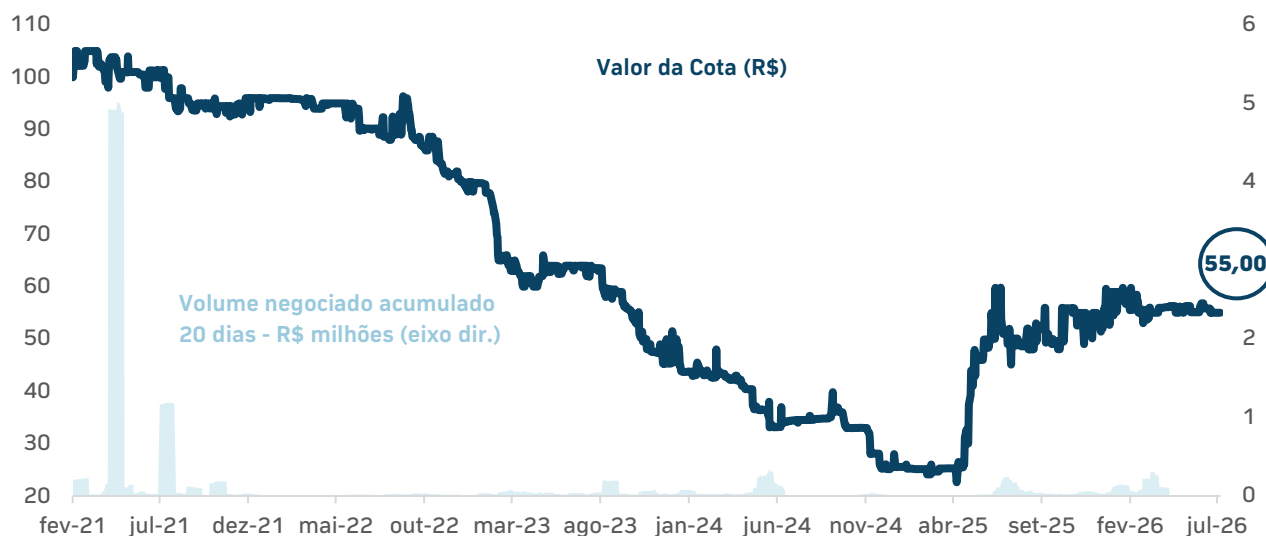
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 55,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 190,0 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 65,08. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 72% dos pregões.

Negociação B3	julho-26	2026	12 meses
Presença em pregões	39%	66%	72%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	0,55	0,76
Giro (em % do total de cotas)	0,01%	0,29%	0,41%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



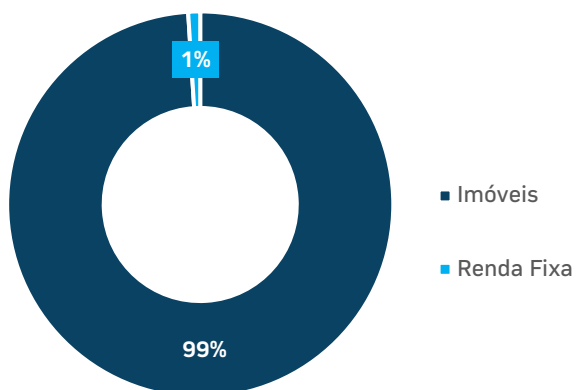
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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.

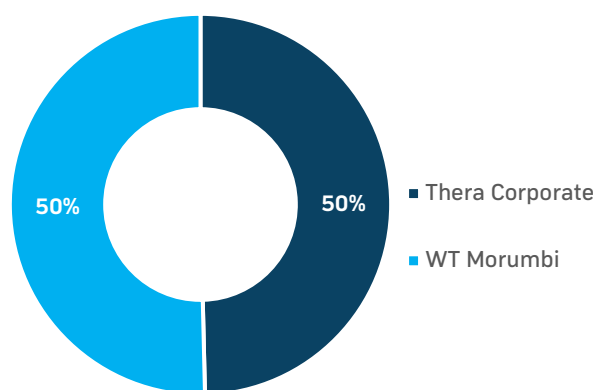
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

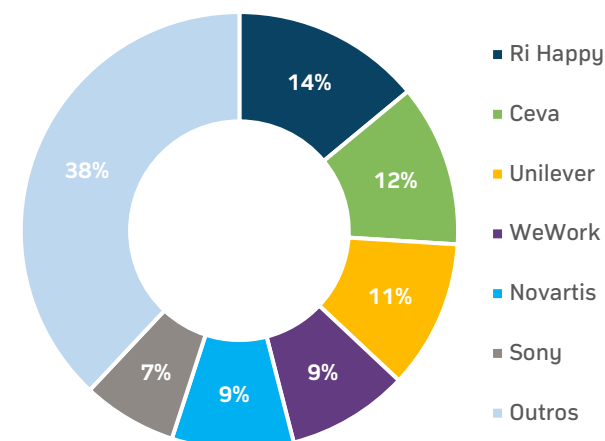
Empreendimentos	2	Área bruta locável	22.347,61 m²
------------------------	----------	---------------------------	--------------------------------

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	Chucrí Zaidan	11.761	9.605	82%	271	211	12	46	55%
Thera Corporate	Berrini	10.586	8.457	80%	223	210	6	42	45%
Total		22.348	18.062	81%	494	421	18	44	100%

Fonte: Hedge. * Ponderado pela renda imobiliária contratada.

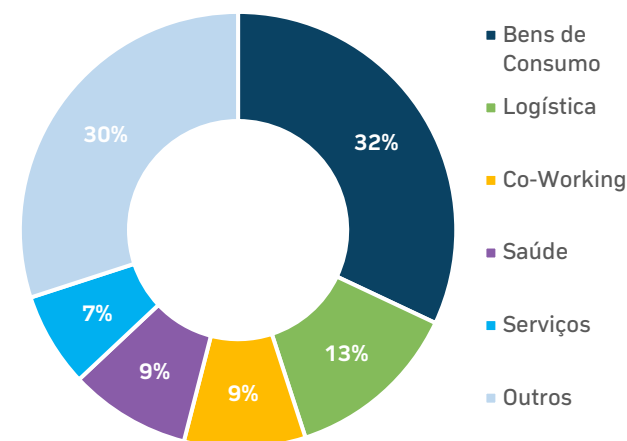
LOCATÁRIOS

EMPRESAS (% ABL locada)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL locada)

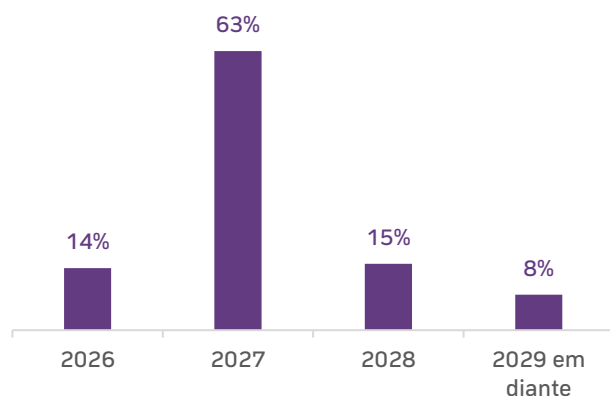


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)

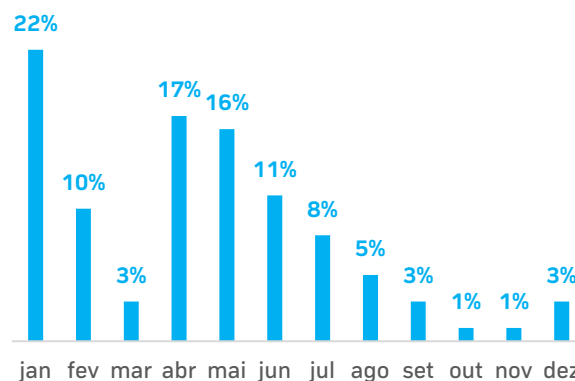
100% Contratos Típicos



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)

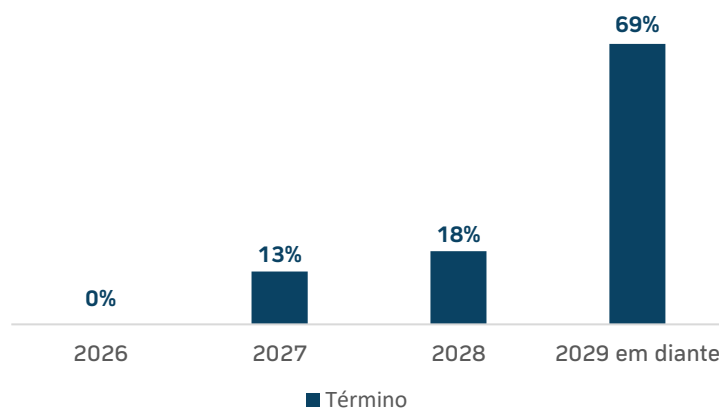
100% Contratos Típicos



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

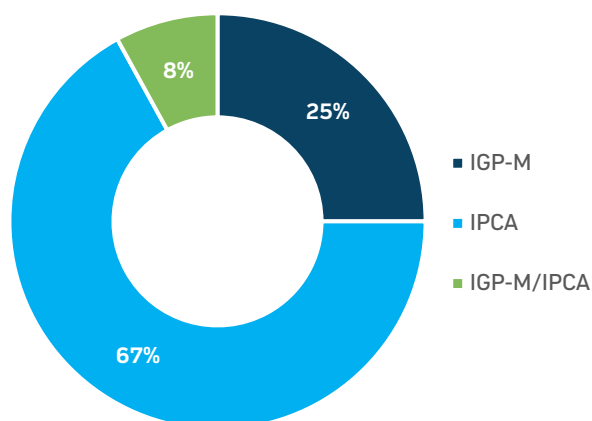
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

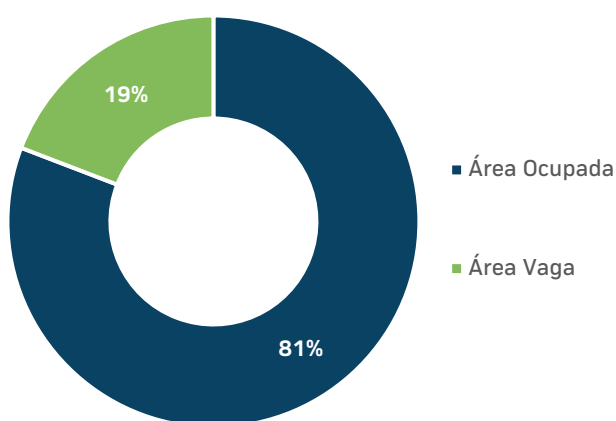
ÍNDICE DE REAJUSTE

(% da Renda Imobiliária)



VACÂNCIA FÍSICA

(% da ABL)



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.

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.

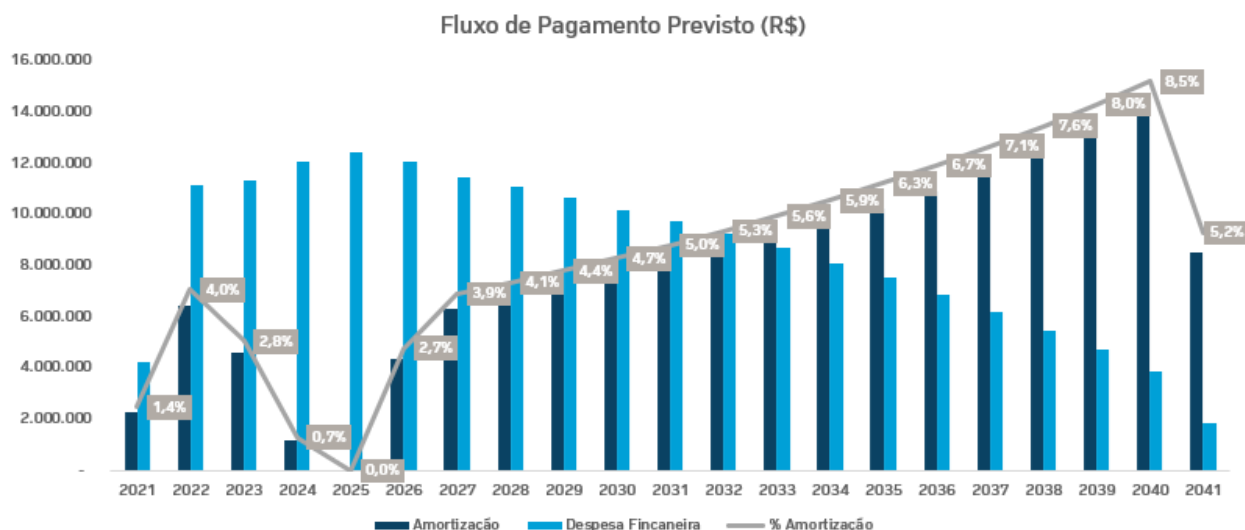
Em 08 de abril de 2024 foi deliberado em a concessão de uma carência de amortização pelo período de 24 meses com a contrapartida de um ajuste na taxa de juros, no mesmo período, indo de IPCA + 6,25% ao ano para IPCA + 7,26% ao ano, a contar a partir do pagamento da parcela do mês de abril de 2024.

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Série	424ª, 425ª e 426ª da TrueSec
Volume	R\$ 162.399.000,00
Relação Dívida / Ativos	45,8%
Garantia	Não há
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Data de Emissão	07/07/2021
Prazo	240 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 195.380.090,31

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 31/07/2026, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

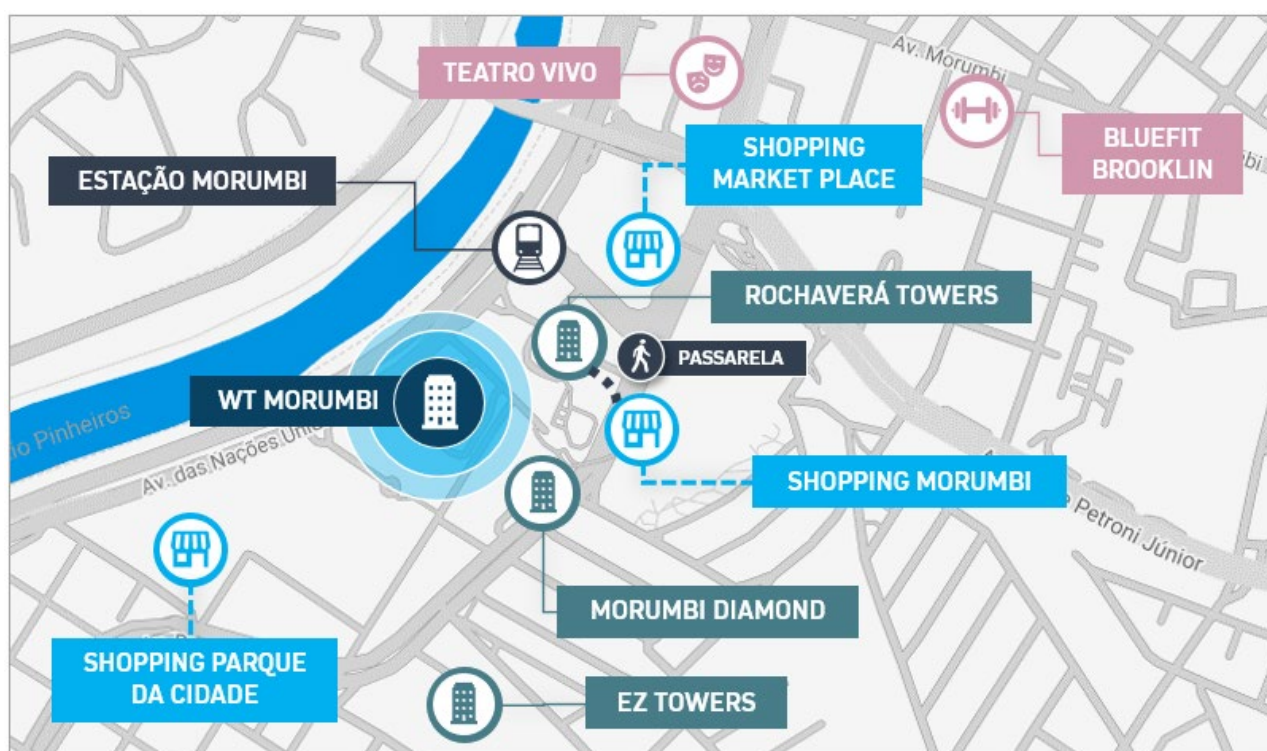
WT MORUMBI

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

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 25%*	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 11.761,45 m ²
-------------------------------	-------------------------------	--

*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.

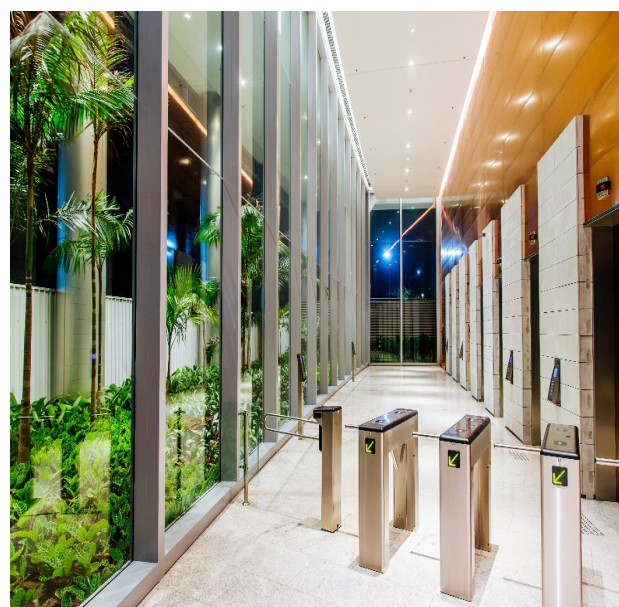
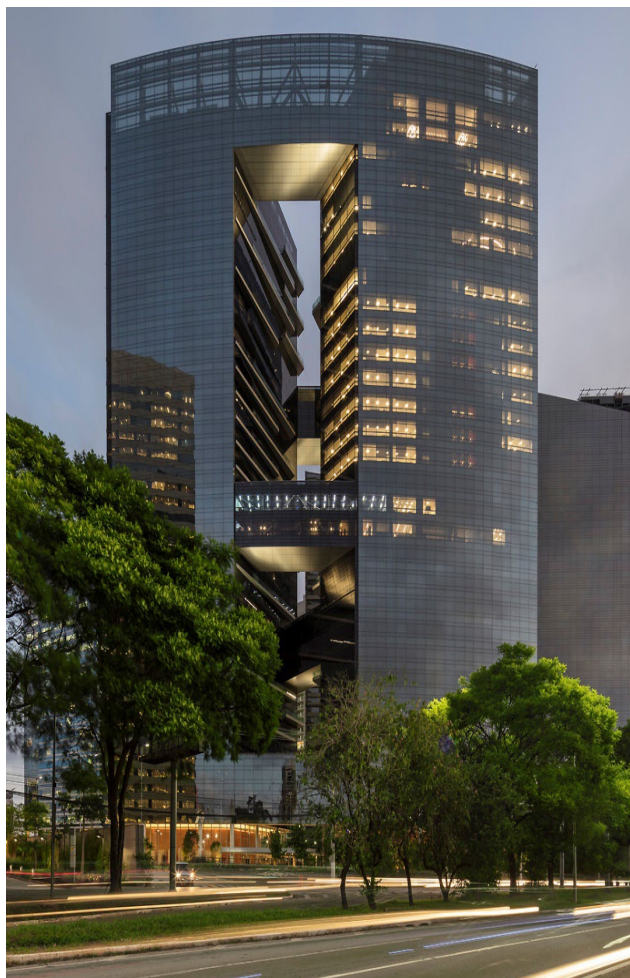
No âmbito da hospitalidade, há uma alameda de serviços no subsolo que conta com comodidades para os usuários, como cabelereiro, barbeiro, lavanderia, self market e até farmácia. No térreo há duas operações fixas de café, que contemplam serviço de almoço, além de uma loja de chocolates.

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

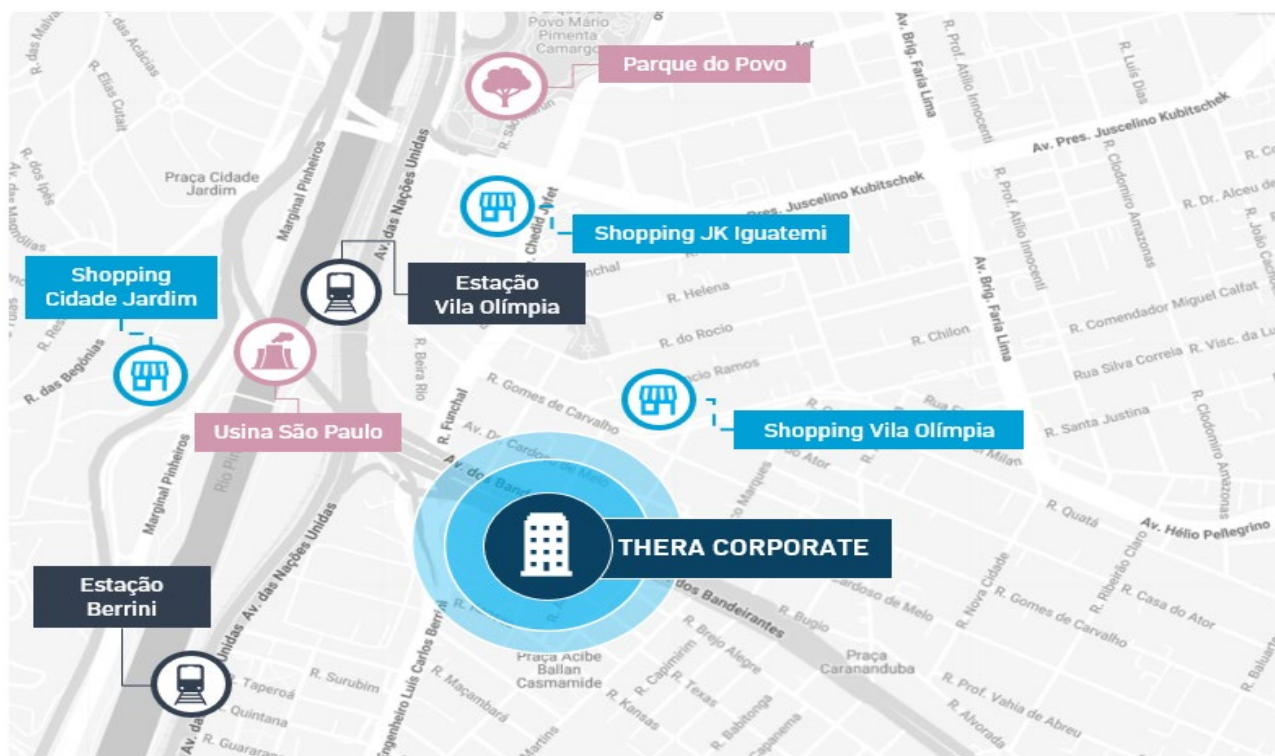
SUBCONDOMÍNIO THERA CORPORATE — SETOR B

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 três edifícios corporativos e um edifício residencial. Possui certificação LEED Gold para a categoria Core & Shell e Platinum para a categoria O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

Em março de 2025, o Thera Corporate obteve por meio do U.S. Green Building Council a certificação LEED Platinum O+M, que remete a Operação e Manutenção. Foram avaliados aspectos de localização e transporte, uso racional da água, energia e atmosfera, materiais, recursos e qualidade do ambiente interno. O certificado é resultado de um processo de melhoria contínua adotado pela administração local, que manterá as condutas aplicáveis visando permanecer no nível Platinum.

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 e Platinum O&M

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge, CBRE, Barzel Properties.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **27 de julho de 2026**, 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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, a proposta de aquisição cujo objeto é a venda de unidades autônomas correspondentes aos Escritórios nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, localizados nos 3º, 4º, 16º, 17º e 18º pavimentos do Subcondomínio Thera Corporate - Torre 3 - Thera Commercial, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, CEP 04571-900 ("Imóvel") pelo valor total de R\$ 242.935.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais) ("Preço"), a ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 116.450.000,00 (cento e dezesseis milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), na data de fechamento da operação ("Parcela 1"); e (ii) o montante remanescente de R\$ 126.485.000,00 (cento e vinte e seis milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), em até 30 (trinta) dias do pagamento da Parcela 1 ("Parcela Final"). O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as custas de cartório incidentes sobre a operação e eventuais despesas iniciais e de estruturação de operação de securitização serão suportados integralmente pelo Fundo, na qualidade de vendedor. A proposta prevê, ainda, indenização de performance mensal em favor do comprador pelo período de 24 (vinte e quatro) meses contados da efetiva transmissão da posse do Imóvel, a qual corresponde à diferença entre a receita bruta do Imóvel, descontadas as despesas ordinárias de condomínio e IPTU das unidades desocupadas e o valor de referência de R\$ 1.747.000,00 (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil reais). A Parcela 1, correspondente a aproximadamente 47,9% (quarenta e sete inteiros e nove décimos por cento) do valor total da operação, poderá ser paga mediante compensação de créditos decorrentes da subscrição, pelo Fundo, de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário de liquidez relevante, administrado e gerido por instituições não vinculadas à Administradora. A Parcela Final, por sua vez, poderá ser paga mediante securitização dos recebíveis imobiliários oriundos do compromisso de compra e venda, mediante emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo os respectivos créditos cedidos pelo Fundo, em caráter definitivo, à securitizadora, sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo (true sale). Considerados os custos estimados com a indenização de performance e a negociação, no mercado secundário, das cotas do fundo de investimento imobiliário a serem eventualmente recebidas como parte do pagamento, o preço de venda estimado está em linha com o laudo de avaliação do Imóvel, aproximadamente R\$ 19,8 mil (dezenove mil e oitocentos reais) por m². A expectativa de rentabilidade e retornos passados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de praxe para transações desta natureza.

Em **09 de junho de 2026**, 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) superior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que representa uma variação positiva de aproximadamente 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2025](#)[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.

hedge.

INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais:

