

Hedge AAA FII

HAAA11

JUNHO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, objetivando a obtenção de renda pelo 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\$ 96,08****COTA DE MERCADO****R\$ 99,87****VALOR DE MERCADO****R\$ 270,65 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.710.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****116****ABL PRÓPRIA****11,8 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

Uma emissão de cotas realizada

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 para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

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 / Itaú. Data base: junho-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em junho os mercados tiveram um mês bastante conturbado, com vários eventos de grande magnitude que tiveram muita repercussão nos preços dos ativos e dificultaram a gestão de portfólio.

Fica difícil escolher qual foi o principal evento do mês, mas vamos aqui tentar elencar o que consideramos os destaques entre eles. O aumento da Selic em 0,75%, com mudança no tom nas comunicações do COPOM foi, sem dúvida, um desses pontos, com vários economistas deslocando suas previsões para uma taxa de 7,00% ou 7,50% ao final do ano. Podemos ilustrar isso através das previsões do Relatório Focus do BACEN, que havia terminado maio prevendo uma Selic de 5,75% e terminou junho com uma previsão de 6,50%.

Esse movimento de aumento nas previsões de juros tem como embasamento o aumento dos preços no atacado, como apontado pelo IPA (Índice de Preços por Atacado, da Fundação Getúlio Vargas), que reflete principalmente o aumento do preço das commodities. Acreditamos que a partir do último trimestre do ano os preços terão mudado de direção e serão um vetor positivo para a baixa das expectativas de inflação.

Outro destaque do mês de junho foi o comportamento do câmbio, com o Real se valorizando 4,40% e terminando o mês cotado a R\$ 5,0022 contra o dólar e, com isso, apresentando no acumulado do ano uma valorização de 3,74% (PTAX). Dois principais fatores contribuíram para esse ganho que o real teve durante o mês: o aumento dos juros e o forte movimento de entrada de investimento estrangeiro no país em quase todas as rubricas, tanto para as Bolsas, R\$ 16 bi no mês, acumulando R\$ 48 bi no ano, como também os números expressivos da balança comercial – R\$ 10,37 bi – o maior saldo positivo de toda a série histórica desse indicador.

Acreditamos que o saldo de transações correntes do governo brasileiro tem grandes possibilidades de terminar o ano no campo positivo pela primeira vez desde 2016, o que deve contribuir para uma maior valorização do real, ainda mais com a importante ajuda que as taxas de juros no campo neutro ou positivo vão trazer para esse mercado.

No campo político, a CPI da COVID foi bastante ativa e levantou suspeitas sobre negociações de compra de vacinas intermediadas por pessoas que aparentemente não estavam autorizadas e não tinham poderes para negociar em nome das companhias fabricantes de vacinas, algumas delas, aliás, ainda nem autorizadas pela Anvisa para aplicação em território nacional. Sem dúvida esses debates são importantes para que a sociedade tenha a transparência necessária para um melhor acompanhamento dos atos do governo, mas acabam produzindo uma paralisação nas pautas mais urgentes do país.

Os mercados externos tiveram um comportamento positivo no mês, com as taxas de juros nos EUA voltando a se acomodar ao redor de 1,50% quando medidas pelo 10y US Treasury e o S&P 500 se valorizando em mais de 2%. Embora as pressões inflacionárias estejam presentes nas economias desenvolvidas, infladas por gargalos de produção em alguns segmentos da economia e um aumento de consumo generalizado na medida em que a vacinação vai permitindo uma maior abertura da economia, os formuladores de política monetária nas economias dos países desenvolvidos acreditam que esses impactos sejam transitórios e ainda devem praticar políticas monetárias expansionistas por um período de tempo razoável, o que deve ser positivo para os mercados acionários ao redor do mundo, inclusive aqui no Brasil.

O destaque negativo veio da proposta de reforma tributária apresentada pelo governo no fim de junho. Sem prévia negociação com os setores da sociedade que serão afetados pelas medidas propostas e com um aumento significativo na carga tributária do país, as medidas foram muito mal-recebidas pelos investidores. A proposta é bastante ampla e representa uma mudança conceitual importante. Por isso mesmo, acreditamos ser necessário um profundo debate com a sociedade antes de submetê-la a votação no Congresso.

Notamos aqui que a base conceitual da reforma envolve a diminuição da tributação das empresas e uma maior tributação das pessoas físicas que detêm ações das empresas através da implantação de uma alíquota de 20% para a tributação de dividendos. Propõem-se uma alíquota de 20% na distribuição de dividendos, com isenção até valor de R\$ 20.000 por mês e como contrapartida uma redução de 5% na alíquota do IRPJ (imposto de renda da pessoa jurídica), a ser implantada em duas etapas de 2,50% ao ano. Essa alteração, entre tantas outras, desorganiza a vida de várias empresas e segmentos da sociedade brasileira e representa um brutal aumento de carga tributária.

A reforma também prevê o fim da dedutibilidade dos JCP, a tributação de ativos detidos por investidores brasileiros em empresas no exterior, mesmo que esses investimentos não tenham sido liquidados e a tributação pelo come cotas de fundos fechados entre várias outras alterações na tributação.

No nosso caso, a alteração mais importante foi justamente a tributação dos dividendos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 15%. Essa proposta contribuiu para que as cotas dos FII, representadas pelo IFIX caíssem 2,19% em junho, atingindo um total de 4,02% de queda em 2021.

Essa tributação, em nossa opinião, é extremamente negativa. Se pegarmos o valor de mercado dos FII listados na B3, estamos falando de um total de R\$ 131 Bi, que distribuem ao redor de R\$ 7 Bi de dividendos ao ano. As pessoas físicas que hoje representam 73% desse estoque de cotas teriam que pagar algo próximo a R\$ 1,1 Bi de imposto sobre esses dividendos. Note-se que essa medida, sem escalonamento ou progressão, e também sem qualquer preservação do estoque já emitido e precificado sem a tributação, traz um prejuízo grande para os investidores.

Alguns números ilustram a importância dos FII para o mercado imobiliário: nos últimos três anos 64% das transações imobiliárias envolvendo shopping centers, condomínios logísticos e grandes prédios corporativos tiveram FII como adquirentes. Esse ano apenas, mais de 85% das emissões de CRI foram adquiridas por FII.

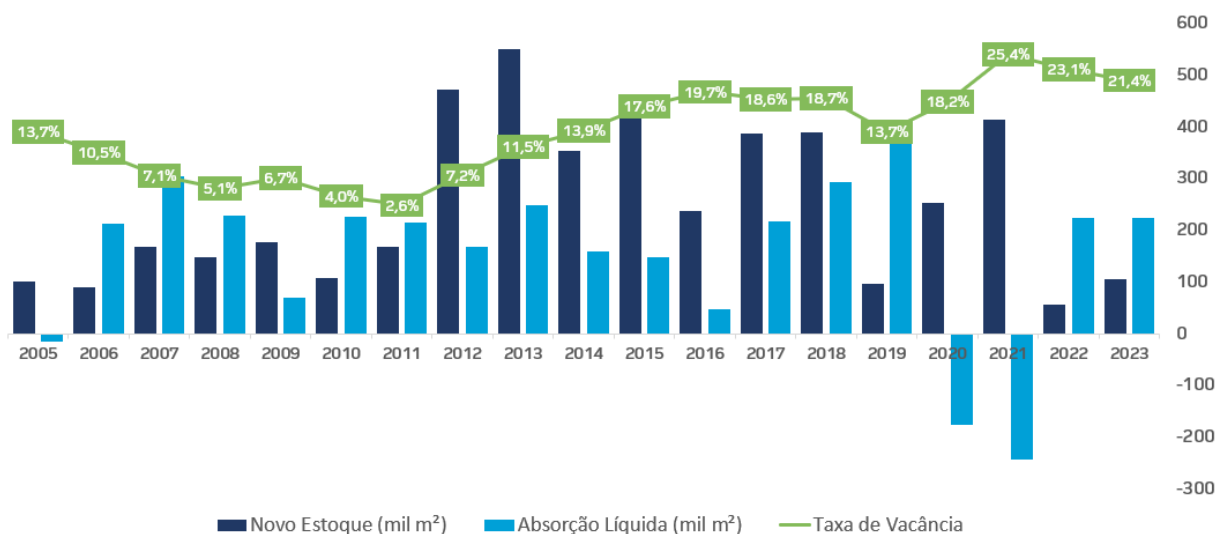
O argumento da Receita de que só grandes investidores investem nessa classe de ativos se desfaz quando analisamos os números da B3: mais de dois terços dos 1.4 MM de investidores tem menos de R\$ 50.000,00 investidos em FII, 90% desses investidores tem menos de R\$ 300.000,00 investidos. Escolhemos esse número porque nessa faixa, ao pegarmos a média dos dividendos distribuídos nos últimos anos pelos FII que compõe o IFIX, o investidor receberia R\$ 1.900,00 por mês de dividendos, o que comprova o papel de renda complementar e diversificada que o pequeno poupador tem quando investe nos FII. Cabe aqui lembrar também que nenhum dos outros instrumentos de investimento incentivado tem previsão de tributação nessa malfadada reforma, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, LIG, debêntures incentivadas, etc. Por que tributar um FII que adquire CRI e dá acesso ao pequeno investidor para investimento nesse importante instrumento de suporte ao mercado imobiliário e não tributar o grande investidor que adquire CRI direto das securitizadoras? Cabe aqui lembrar que os FII têm a obrigação legal de distribuir 95% do resultado a cada seis meses (a proposta torna essa obrigação anual) e, portanto, não pode reinvestir os lucros ao invés de distribuir os dividendos, como, por exemplo uma companhia listada em bolsa poderia fazer.

Enfim, trabalharemos muito, ao lado de nossas entidades de classe, para tentar derrubar tais alterações na tributação dos FII.

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

Após alguns anos de recuperação nas taxas de vacância da cidade de São Paulo, o mercado de lajes corporativas atravessa uma nova crise. A pandemia de COVID-19 levou milhões de pessoas a trabalharem de casa, esvaziando escritórios no mundo todo. Em São Paulo não foi diferente: o maior mercado de escritórios do Brasil observa seus centros corporativos desocupados há mais de um ano.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios Geral



Fonte: Buildings / Hedge.

Apesar disso, esse contexto não refletiu numa elevação geral das taxas de vacância. É certo que o setor foi afetado e sofreu prejuízos, passando por dois anos seguidos de absorção líquida negativa, porém, em algumas regiões da capital paulista, a demanda por espaço corporativo continua aquecida, inclusive com aumento do aluguel pedido em alguns distritos centrais, devido a novos lançamentos AAA. É o caso da região da Avenida Faria Lima, cujo aluguel pedido passou de R\$ 153,8 em 2019 para R\$ 190,7 em 2020, apesar da vacância ter atingido 20% após os lançamentos do último ano.

Essa situação também pode ser observada em outras importantes regiões da capital, como na Avenida Juscelino Kubitschek, na Vila Olímpia, e nas regiões da Berrini e Chucuri Zaidan, por exemplo. Em todas elas nota-se que edifícios de qualidade e bem localizados são resilientes, capazes de reter e atrair locatários mesmo durante a crise. A absorção líquida no mercado AAA foi positiva mesmo em meio ao pior momento da pandemia, não sendo verificadas quedas das taxas de vacância devido aos novos empreendimentos lançados em 2020 e 2021, podemos esperar essa redução para os próximos anos, com a ausência de lançamentos de empreendimentos AAA. Após atingir 16,4% em 2020 e chegar a uma projeção de 22,7% em 2021, é esperado que a vacância volte a patamares pré pandemia já em 2023, após dois semestres de absorção líquida média.

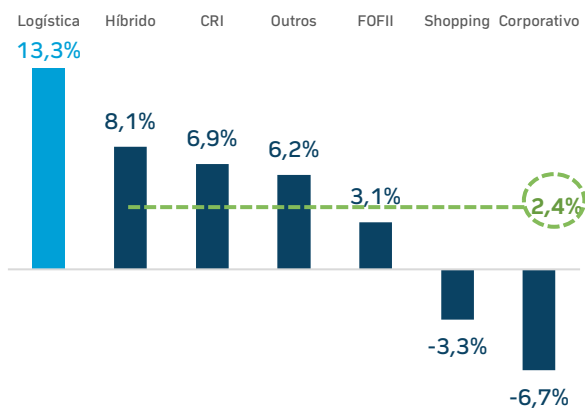
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios AAA



Fonte: Buildings / Hedge.

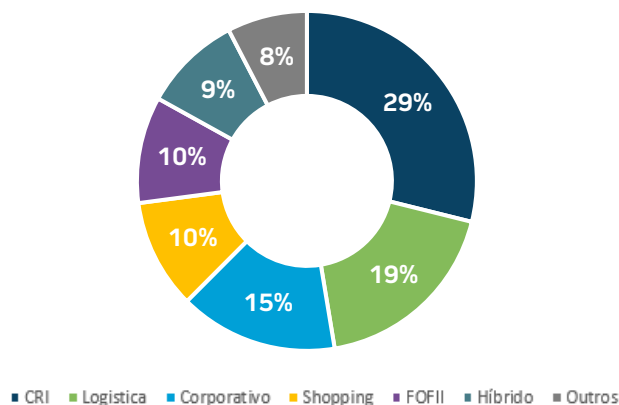
No gráfico abaixo, à direita, vemos como o segmento foi afetado em bolsa. Fundos corporativos apresentaram o maior desconto em bolsa em 2020, fechando o ano em média 6,7% abaixo do valor patrimonial. No entanto, esse é um segmento que ainda representa 15% do total do IFIX e foi responsável por 25% do total captado entre os fundos de imóveis (excluindo-se os fundos de CRI e fundos de fundos) no último ano.

IFIX – Prêmio por segmento



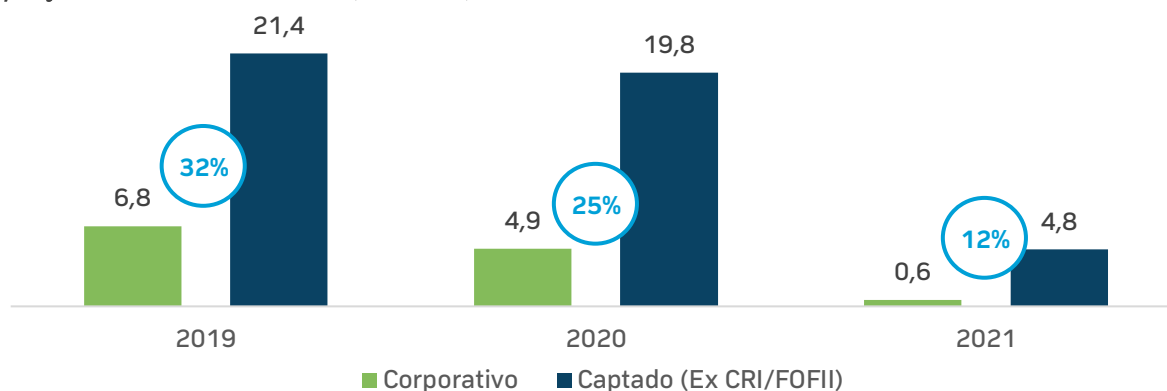
Fonte: B3 / Hedge.

IFIX - Representatividade por setor



Fonte: B3 / Hedge.

Captações Fundos Imobiliários (em R\$ bi)



Fonte: B3 / Hedge.

Dessa forma, apesar do segmento ter sido fortemente atingido pela crise, com o avanço da vacinação e retomada à normalidade, esses ativos irão iniciar sua recuperação e os edifícios de qualidade e bem localizados serão os primeiros a se beneficiar.

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,52 por cota como rendimento referente ao mês de junho de 2021, considerando as 2.710.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15 de julho de 2021, aos detentores de cotas em 30 de junho de 2021.

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

HAAA11	jun-21	2021	Início
Receita Imobiliária	1.503.545	9.384.943	12.479.153
Imóveis	1.503.545	9.384.943	12.479.153
Receita Áreas Comuns	-	-	-
Outras Receitas	5.971	22.672	159.294
Renda Fixa	5.971	22.672	159.294
Total de Receitas	1.509.515	9.407.615	12.638.447
Total de Despesas	(211.359)	(614.850)	(625.752)
Resultado Operacional	1.298.156	8.792.764	12.012.695
Lucro Operações	-	-	-
Resultado HAAA11	1.298.156	8.792.764	12.012.695
Rendimento HAAA11	1.409.200	8.455.200	11.517.500
Resultado Médio / Cota	0,48	0,54	0,63
Rendimento Médio / Cota	0,52	0,52	0,61

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; e despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge / Itaú.

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%.

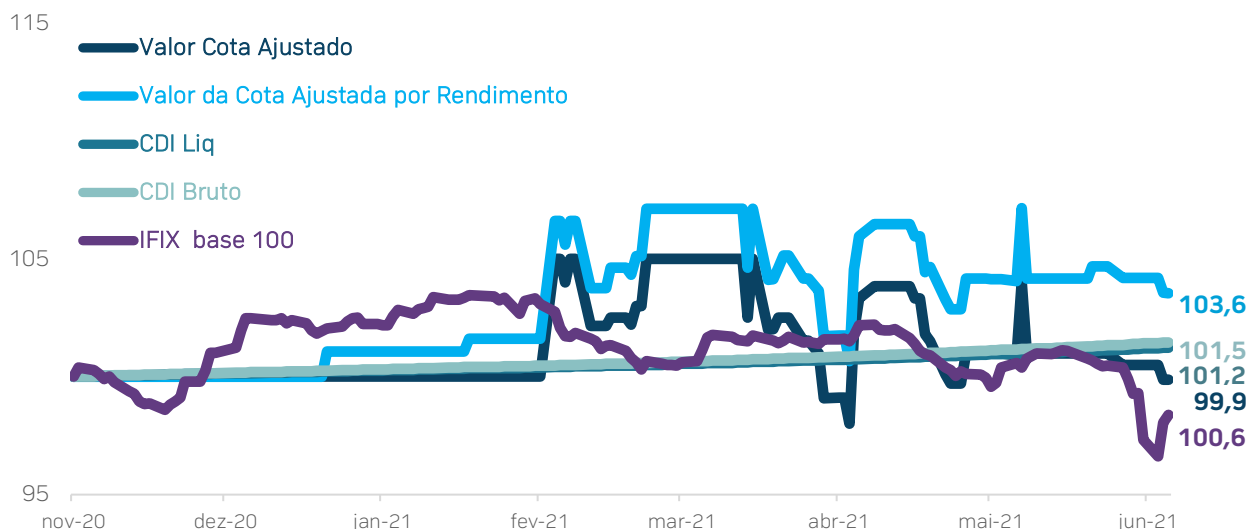
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total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

Hedge AAA FII	jun-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	100,90	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,52%	3,68%	3,68%
Ganho de Capital Líq.	-1,02%	-0,13%	-0,13%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,51%	3,63%	3,67%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-5,92%	7,51%	6,37%
% CDI Líquido	-	334%	298%
Retorno Total Bruto	-0,5%	3,6%	3,6%
IFIX	-2,2%	-4,0%	-1,6%
% 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.



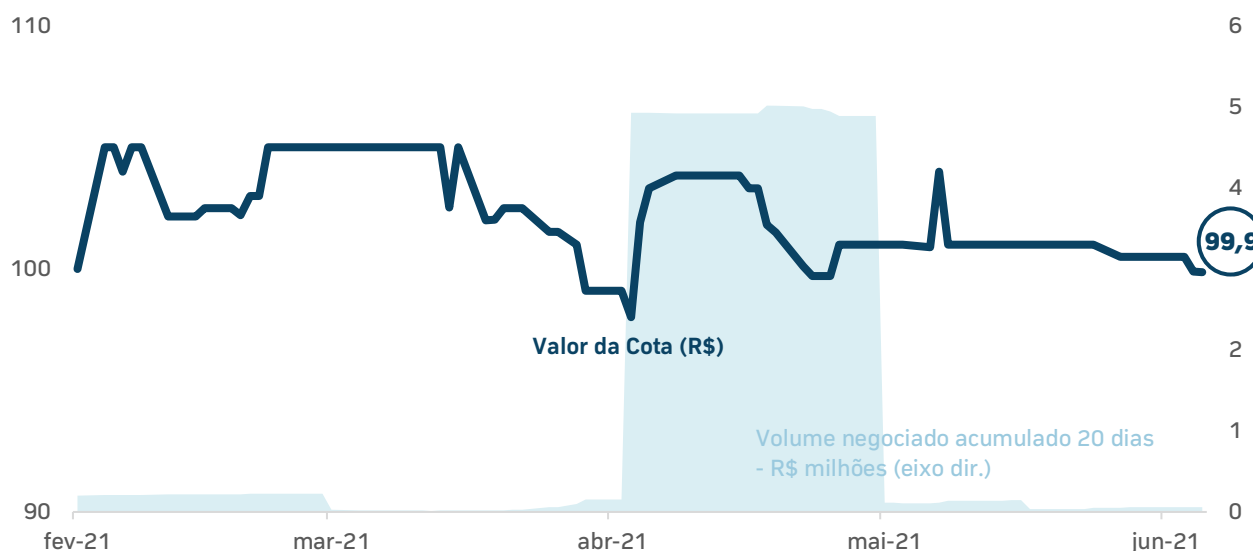
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 99,87, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 270,65 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 96,08. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 58% dos pregões da B3.

	jun-21	2021	Início*
Presença em pregões	62%	58%	58%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,06	5,32	5,32
Giro (em % do total de cotas)	0,0%	1,9%	1,9%

* 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.

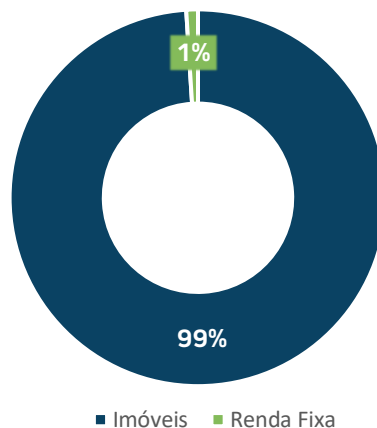


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

O Fundo encerrou o mês de junho de 2021 com investimento em um empreendimento, 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucui Zaidan, na cidade e Estado de São Paulo.

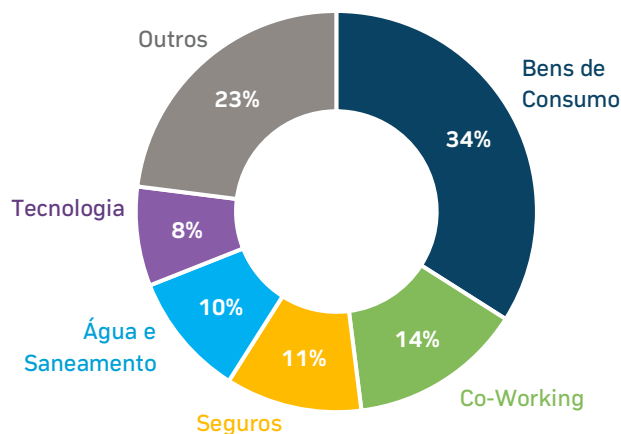
Com a saída de um locatário em 31 de março, ocorreu a desocupação do 18º pavimento, de modo que a vacância física passou a 3,11% a partir de abril. O Fundo possui 17 inquilinos, em distintos setores de atuação.

No entanto, cabe ressaltar que o formato de aquisição garante ao Fundo uma renda mínima mensal equivalente a um cap rate de 7,25% ao ano, pelo prazo de 24 meses, limitada a R\$ 7.750.000,00.

Neste mês de junho foram concluídas negociações relacionadas aos reajustes anuais dos aluguéis de alguns contratos de locação.

Além disso, em alguns casos também foram concedidos descontos e diferimentos. Essas concessões não impactam o fluxo de receitas do Fundo uma vez que se limitam ao período de renda garantida previsto na aquisição.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



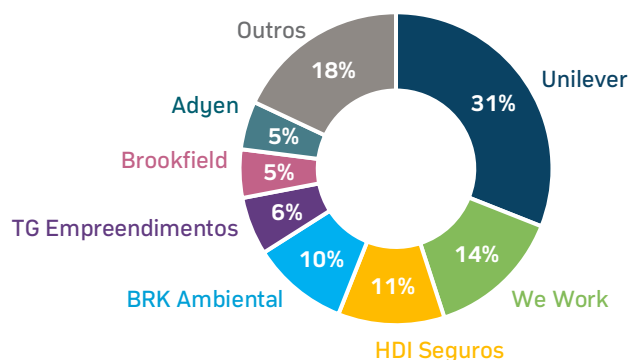
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	1
Área bruta locável	11.761,45 m ²

Fonte: Hedge

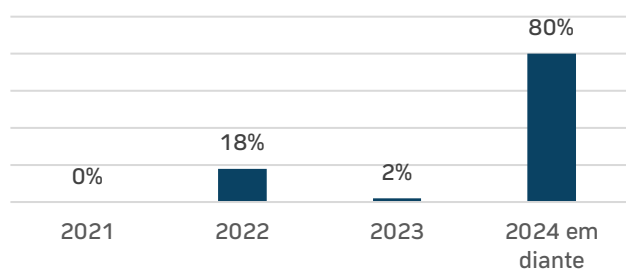
LOCATÁRIOS (% da ABL)



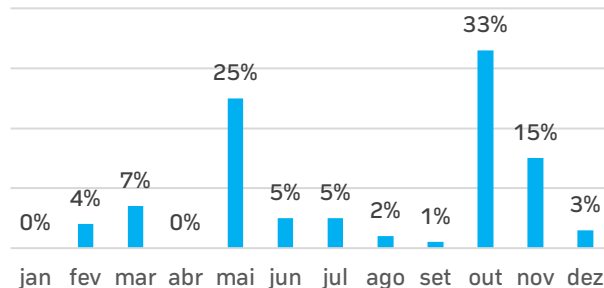
Fonte: Hedge

CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da ABL dos Contratos de Locação)

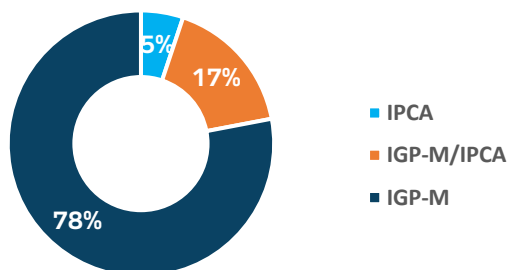
VENCIMENTO DOS CONTRATOS



MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

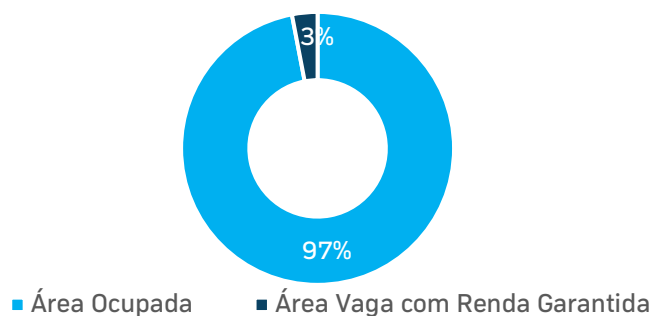


ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge.

WT MORUMBI

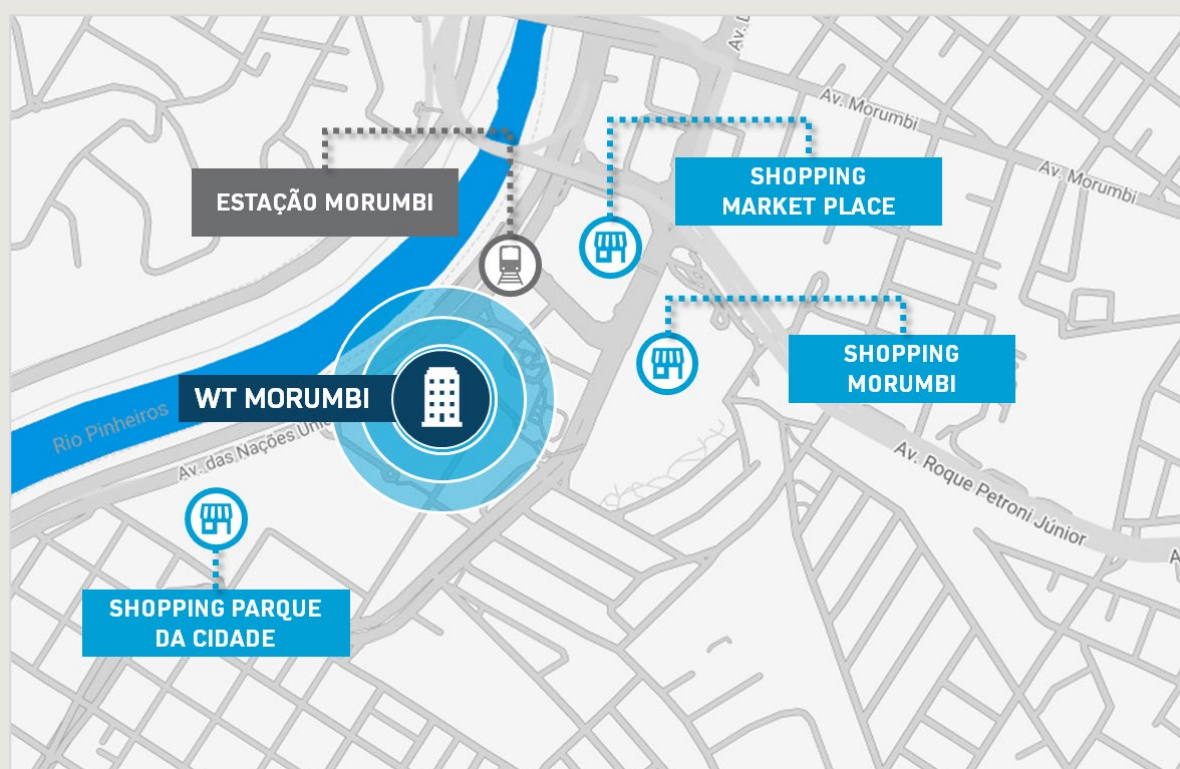
WT MORUMBI – TORRE B E 3º ANDAR DA TORRE A (98,84% da carteira)

Participação do Fundo
25%

Localização
São Paulo - SP

Área locável
47.045,81 m²

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.

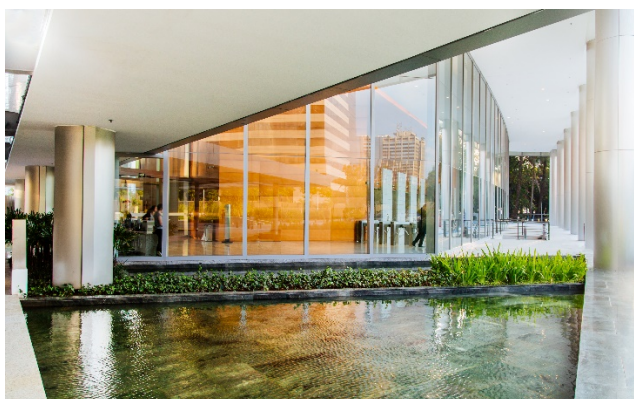
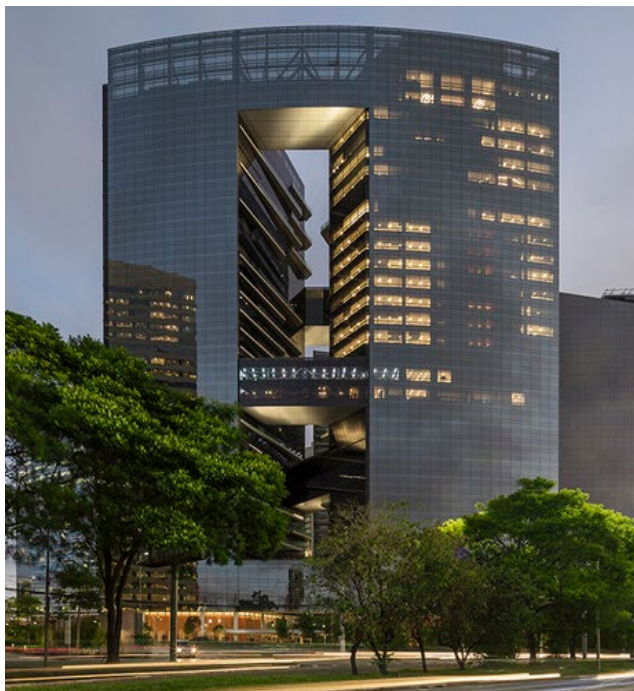
Possui certificação LEED Silver, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA - WT MORUMBI

Fachada	Predominantemente de vidro, em duas tonalidades, ressaltando elementos volumétricos. O eixo do empreendimento expõe menores fachadas ao sol nascente e poente, evitando ganho de calor.
Lobby de Entrada	Dois Lobbies de acesso por torre (A e B), com dois conjuntos de elevadores.
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,77 m.
Forro	Forro de gesso.
Energia	Mercado Livre de Energia. Usina de Energia alternativa que cobre 100% do empreendimento.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 13 cm.
Sanitários	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, sendo cada conjunto com banheiro no core central compartilhados.
Salas Técnicas	Possui.
Iluminação	
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	Possui, heliponto está em vias de regularização.
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% do empreendimento, incluindo reconhecimento facial com controle de temperatura corporal e uso de máscara.
Ar-Condicionado Central	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, e cada conjunto possui uma central VRF independente por andar.
Elevadores	39 Elevadores, divididos em 15 sociais em cada ala, 2 de carga e serviço para cada Ala, além de 4 de garagens e um para o Heliponto.
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas. Telefonia celular Indoor.
Geradores	Usina com 4 geradores, dois a gás e 2 a diesel, capacidade de 1475 KVA cada, cobrindo 100% do empreendimento. Tanque de Diesel com 15 000 l ou gás encanado, promovendo grande autonomia de uso.
Segurança Contra Incêndio	Sistema SDAI COMPLETO, com detecção e SPK. Bombeiro civil 24 horas.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Central de Segurança (CCO) 24 horas. Bombeiros 24 horas. Segurança Patrimonial 24 horas.
Serviços Adicionais	Dois restaurantes, Alameda de Serviços (Cabeleireiro, Lavanderia, Doceria, Barbeiro, Vending Machines, Bicicletário e oficina volante de bicicletas, Estacionamento com 2086 vagas, Lavagem de Veículos, Certificação do Guia de Rodas Garantindo Acessibilidade, Fraldário para Visitantes, Certificação LEED O&M.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **31 de maio de 2021**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA., resultando em valor 1,23% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 1,21% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

Em **2 de junho de 2021**, foi aprovada em Assembleia Geral realizada por meio de consulta formal aos cotistas, (i) a 2ª Emissão de Cotas do fundo, (ii) a alteração do artigo 23 do Regulamento, com relação à emissão de cotas do Fundo, de forma a incluir a previsão do volume, características e condições do capital autorizado para emissão de novas cotas pela Administradora até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), que poderá ser realizada sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, bem como, uma vez superado o capital autorizado, prever as condições de novas emissões de cotas a serem aprovadas pela assembleia geral de cotistas do Fundo, (iii) a possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os parâmetros propostos, com a consequente inclusão de novo parágrafo 3º no artigo 9º do Regulamento e renumeração dos parágrafos seguintes, (iv) a possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item (iii) acima, com a consequente inclusão de novo parágrafo 4º no artigo 9º do Regulamento e renumeração dos parágrafos seguintes, (v) a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, até 2 o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, com a consequente inclusão de parágrafo 2º no artigo 12 do Regulamento.

Em **7 de julho de 2021**, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CCV"), para a aquisição dos conjuntos 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem, os quais integram o Subcondomínio Thera Corporate — Setor B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, construído sob terreno situado na Avenida Luis Carlos Berrini 105, objeto das matrículas nº 234.681 a 234.684 e 234.705 a 234.710 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Imóvel") do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("THRA11"), também administrado pela Administradora, nos termos da proposta de aquisição apresentada e aprovada em Assembleia Geral do THRA11, realizada por meio de consulta formal encerrada em 31 de maio de 2021. A outorga da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel, bem como o pagamento do preço de aquisição, ocorreu em 8 de julho de 2021.

Maiores informações estão disponíveis na página do Fundo no website da Administradora: www.hedgeinvest.com.br/HAAA.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br