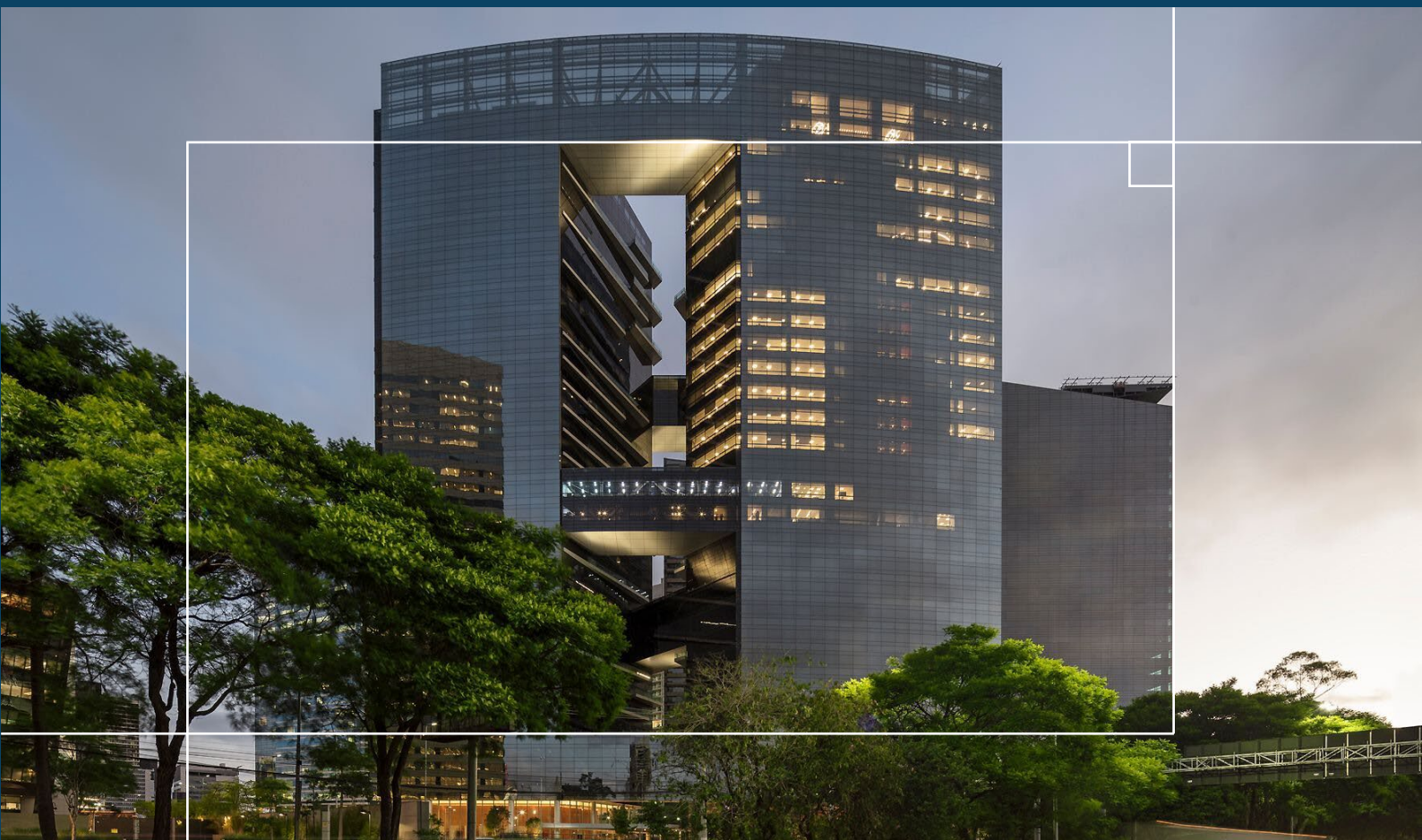


# Hedge AAA FII

HAAA11



NOVEMBRO DE 2022

## Relatório Gerencial



| <b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>                | <b>pág.</b> |
|-----------------------------------------|-------------|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | <b>3</b>    |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | <b>3</b>    |
| PALAVRA DA GESTORA                      | <b>4</b>    |
| MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS        | <b>6</b>    |
| DESEMPENHO DO FUNDO                     | <b>8</b>    |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS               | <b>11</b>   |
| WT MORUMBI                              | <b>14</b>   |
| THERA CORPORATE                         | <b>17</b>   |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES | <b>20</b>   |
| DOCUMENTOS                              | <b>21</b>   |



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

## 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\$ 89,97**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 81,55**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 281,76 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.455.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**155**

### ABL PRÓPRIA

**22,3 mil m<sup>2</sup>**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2020.

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX \*

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há

### OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HAAA11

### TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

**Cadastre-se**

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

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto: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: novembro-22.

## **PALAVRA DA GESTORA**

### **CENÁRIO MACRO E POLÍTICO**

Novembro foi um mês marcado por muita volatilidade. Os mercados começaram o mês reagindo com otimismo ao resultado das eleições e, à medida que o governo eleito não apresentou os nomes indicados para ocupar os principais ministérios, especialmente aqueles da equipe econômica, e começou a discussão da chamada PEC da Transição com um pedido de autorização para gastos extra teto de quase R\$ 200 bilhões, a percepção de aumento do risco fiscal cresceu, com os mercados reagindo muito mal, a bolsa devolvendo muito além dos ganhos do começo do mês, chegando a cair mais de 7,50% em relação ao fechamento de outubro, antes de encerrar o mês com uma queda de 3,06%. O dólar reagiu, chegando a alcançar a cotação de R\$ 5,5297 por dólar em 17 de novembro, vindo de R\$ 5,0180 em 4 de novembro e terminando o mês em R\$ 5,1851. Mas o mercado que mais sofreu impacto com a falta de posicionamento concreto do presidente Lula em relação à qual será a política econômica de seu governo foi o mercado de juros. Quando analisamos o DI para Jan/2024, vemos que o que estava precificado antes da eleição era o começo do corte da Selic ao fim do segundo trimestre, inclusive nós estávamos mais otimistas e acreditávamos que o BACEN poderia começar a cortar os juros já em março de 2023, mas, com tanta insegurança sobre quais serão os rumos da política fiscal do novo governo, o mercado chegou a precificar um aumento de 0,50% na Selic em 2023 e encerrou novembro apontando para uma expectativa de manutenção da taxa de juros em 13,75% ao longo do próximo ano. O IFIX, benchmark do mercado de fundos imobiliários, foi muito impactado pelo comportamento do mercado de juros e encerrou o mês em expressiva queda de 4,15%, com um retorno acumulado de 2,23% em 2022.

Escrevemos essa carta ainda sem saber qual foi o texto final da PEC da Transição. O que parece mais provável é a autorização para despesas além do teto de gastos de, no máximo, R\$150 bilhões por um período de dois anos, com um compromisso do governo Lula de apresentar um novo desenho para o quadro fiscal das contas públicas ainda em 2023. A expectativa é que dessa forma o Congresso aprove a PEC. Com esses números será possível para o novo governo pagar o novo Bolsa Família de R\$ 600,00, o valor extra de R\$ 150,00 por criança abaixo de seis anos, dar um pequeno aumento real para o salário-mínimo e recompor a dotação orçamentária de alguns programas de cunho social que estavam esvaziados de recursos, como a merenda escolar e a farmácia popular, entre outros. O aspecto negativo dessa solução é a falta de compromisso com uma ancoragem fiscal realista para o Brasil, ou seja, mais uma vez a preocupação com viabilização de receitas que suportem as despesas prometidas ou necessárias fica em segundo plano, como vimos em várias ocasiões em governos passados do PT. Por outro lado, o fato de se estabelecer um prazo para os gastos extra teto, a definição de um valor limitado e previamente estabelecido e a obrigação de apresentação de um plano de ancoragem para substituir o atual teto de gastos do governo federal, nos parece ser positivo e um passo importante para que o novo governo possa se organizar em seu início.

Esperamos que após a diplomação do presidente Lula, marcada para o dia 12 de dezembro, ele anuncie o seu ministério e fique mais claro para todos nós quais serão as políticas públicas nas diversas áreas de governo que a nova administração pretende desenhar para os próximos quatro anos. Pelo que se conversou ao longo de novembro teremos um governo de coalizão, com alguns dos partidos que apoiaram o presidente Lula no segundo turno sendo convidados a participar do governo com a indicação de ministros e uma tentativa do presidente eleito de fazer uma base no Congresso que lhe permita aprovar as medidas que tem interesse em propor. Com a eleição de um Congresso mais conservador, nos parece que vai ser difícil para o governo eleito se desviar de uma pauta mais liberal que prevaleceu no campo econômico no atual governo.

Com relação aos mercados, acreditamos que o atual patamar de juros no Brasil em 13,75% vai desacelerar muito a economia e podemos ver números negativos de crescimento do PIB ao longo do primeiro semestre de 2023. O Brasil tem os juros reais mais altos do mundo e essa situação não será sustentável por muito tempo, por essa razão acreditamos que o processo de redução da taxa Selic deve ser iniciado pelo BACEN ainda no primeiro semestre do próximo ano. A redução dos juros deve provocar uma alta tanto da bolsa de valores quanto dos fundos imobiliários. Com relação aos fundos imobiliários, após a queda de novembro vários fundos apresentam grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial, o que representa uma oportunidade única de investimento pois, além de uma rentabilidade superior a 10% ao ano em dividendos, isenta de impostos para investidores individuais, espera-se que os produtos recuperem o valor patrimonial, o que pode representar ganhos de capital entre 5% e 15% dependendo do desconto atual do fundo investido. Lembramos que a grande maioria dos fundos imobiliários tem entregado os dividendos previstos nas emissões que foram realizadas e também nos relatórios de gestão. A queda generalizada dessa classe de ativos se deve muito mais à mudança de expectativa de retorno dos produtos de renda fixa em virtude da alta da Selic que acreditamos que deva ser revertida nos próximos meses.



Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

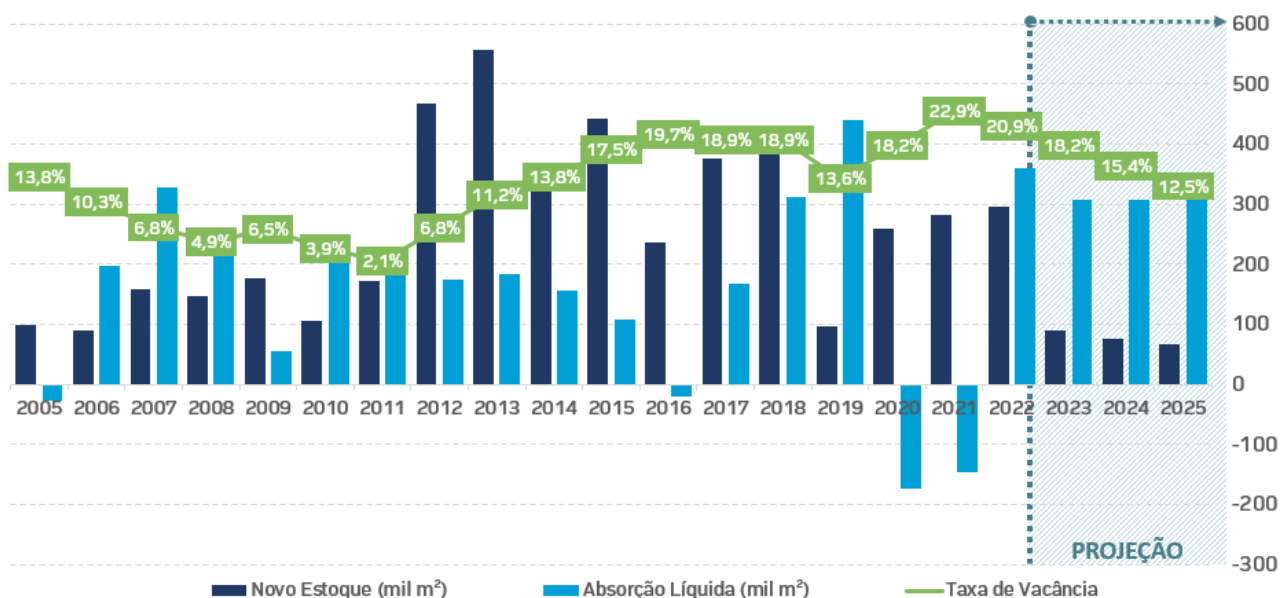
**Equipe Hedge Investments**

## MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS

O segundo trimestre de 2022 registrou uma recuperação nas taxas de vacância no mercado de escritórios de alto padrão (AAA-AA) na cidade de São Paulo e absorção líquida positiva.

No momento atual é possível analisar os impactos da pandemia com mais clareza. O home office foi uma realidade durante a pandemia nos anos de 2020 e 2021, mas a retomada aos escritórios mostrou que mesmo que com o modelo híbrido de trabalho, há necessidade de espaço nas empresas. Ainda que tenha ocorrido uma devolução em massa de lajes corporativas, principalmente para empresas que ocupavam espaços maiores, houve um crescimento por áreas menores de até 500 metros por pequenas empresas.

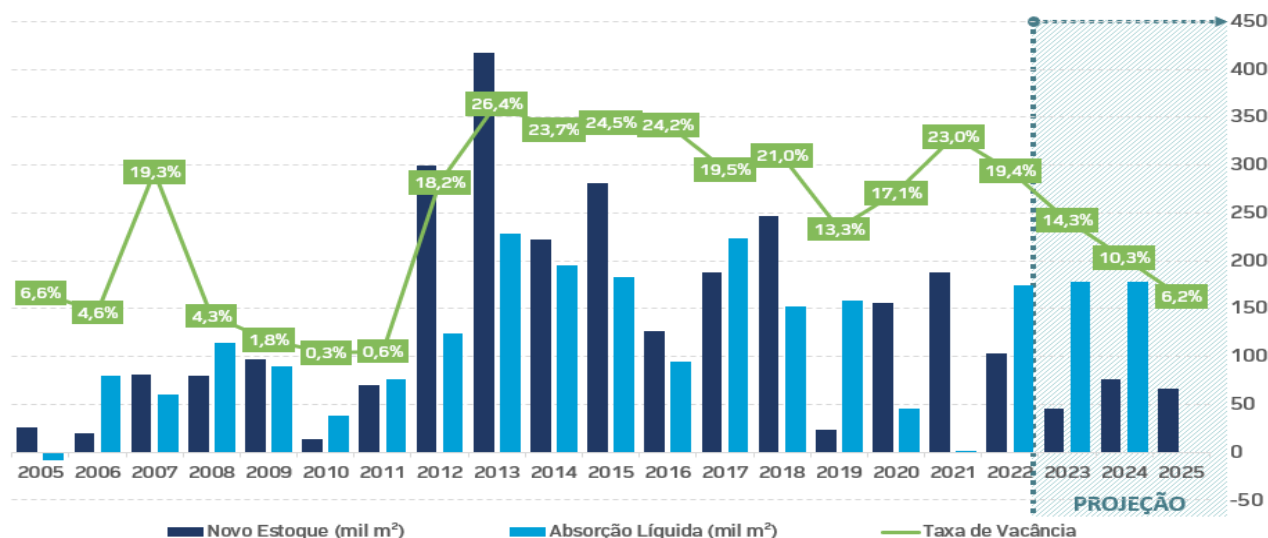
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: **Escritórios Geral**



Fonte: Buildings / Hedge. Atualização: jul/22.

Outro fator importante sobre os Edifícios de alto padrão em São Paulo é que em 2022 ainda não houve entrega de novo estoque, e para os próximos 3 anos o volume de entrega seguirá baixo. Portanto, esse mercado não encontrará problemas com excesso de oferta. Será um cenário otimista de queda de vacância e aumento de preços.

## Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios AAA-AA



Fonte: Buildings / Hedge. Atualização: jul/22.

A absorção líquida positiva nos últimos trimestres no mercado classe A combinada com a redução na taxa de vacância indicam que o setor está se recuperando e que o pior momento já passou.

Com o retorno aos escritórios, maior demanda por edifícios AAA e pouca oferta para os próximos anos, esperamos uma retomada do ciclo de alta no mercado corporativo de São Paulo já em 2022, corroborando com a tese de resiliência desses empreendimentos.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,54 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2022, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2022.

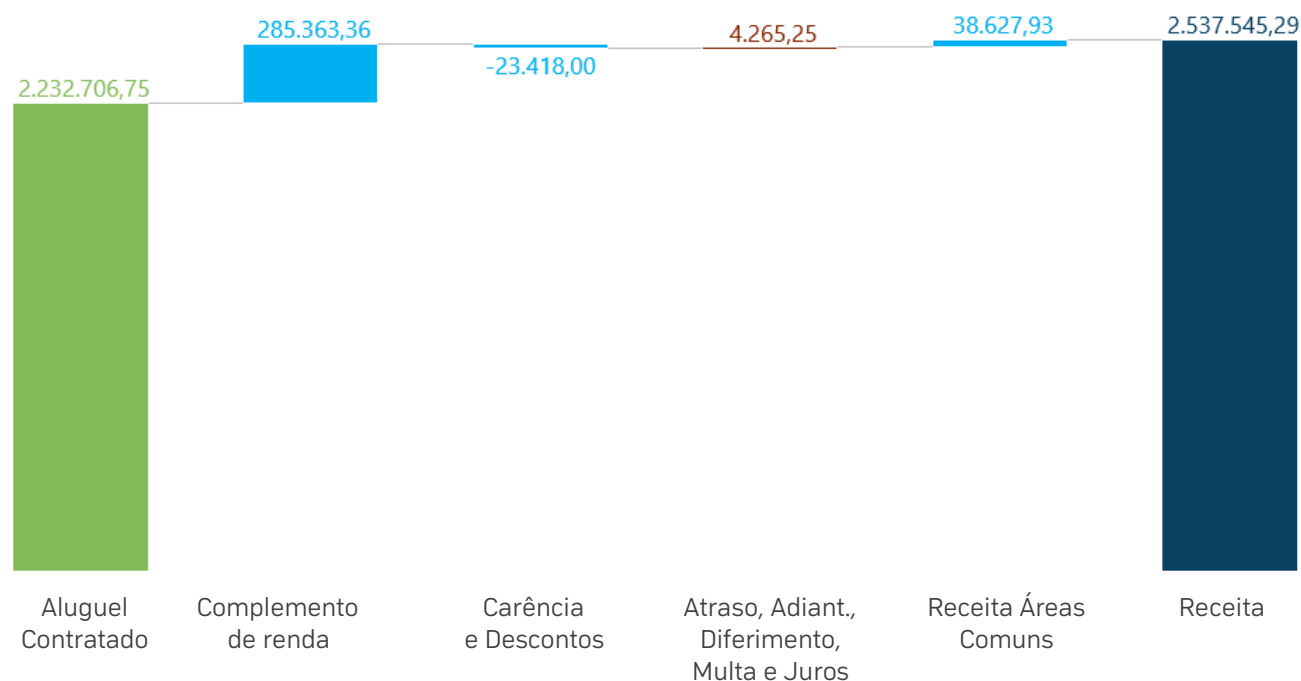
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

| HAAA11                          | nov-22             | 2022                | 12 meses            | Início              |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>      | <b>2.537.545</b>   | <b>33.546.736</b>   | <b>35.674.479</b>   | <b>62.069.949</b>   |
| Imóveis                         | 2.498.917          | 33.208.279          | 35.323.705          | 61.631.809          |
| Receita Áreas Comuns            | 38.628             | 338.457             | 350.774             | 438.140             |
| <b>Outras Receitas</b>          | <b>74.157</b>      | <b>1.886.706</b>    | <b>2.058.337</b>    | <b>2.796.976</b>    |
| Renda Fixa                      | 29.157             | 372.902             | 386.441             | 598.577             |
| FIs Líquidos - Rendimento       | 45.000             | 552.500             | 605.000             | 724.000             |
| FIs Líquidos - Ganho de Capital | -                  | 65                  | 65                  | 65                  |
| CRI                             | -                  | 279.234             | 320.161             | 479.724             |
| LCI                             | -                  | 682.005             | 746.670             | 994.611             |
| <b>Total de Receitas</b>        | <b>2.611.702</b>   | <b>35.433.442</b>   | <b>37.732.816</b>   | <b>64.866.925</b>   |
| Despesas Imobiliárias           | (118.266)          | (1.606.684)         | (1.721.283)         | (2.179.910)         |
| Despesas Operacionais           | (91.572)           | (1.588.596)         | (1.966.653)         | (3.194.580)         |
| Despesas Financeiras            | (887.127)          | (9.755.526)         | (10.608.440)        | (13.950.012)        |
| <b>Total de Despesas</b>        | <b>(1.096.965)</b> | <b>(12.950.807)</b> | <b>(14.296.376)</b> | <b>(19.324.502)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>    | <b>1.514.737</b>   | <b>22.482.635</b>   | <b>23.436.440</b>   | <b>45.542.423</b>   |
| <b>Resultado</b>                | <b>1.514.737</b>   | <b>22.482.635</b>   | <b>23.436.440</b>   | <b>45.542.423</b>   |
| Rendimentos Recibos Emissão     | -                  | -                   | -                   | 131.564             |
| <b>Resultado HAAA11</b>         | <b>1.514.737</b>   | <b>22.482.635</b>   | <b>23.436.440</b>   | <b>45.410.859</b>   |
| Rendimento HAAA11               | 1.865.700          | 20.868.200          | 22.733.900          | 43.123.400          |
| <b>Resultado Médio / Cota</b>   | <b>0,44</b>        | <b>0,59</b>         | <b>0,57</b>         | <b>0,57</b>         |
| <b>Rendimento Médio / Cota</b>  | <b>0,54</b>        | <b>0,55</b>         | <b>0,55</b>         | <b>0,54</b>         |

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, rendimentos de FIs Líquidos e receitas de CRI e LCI. 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; despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3; e despesas financeiras, relacionadas aos juros do CRI. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

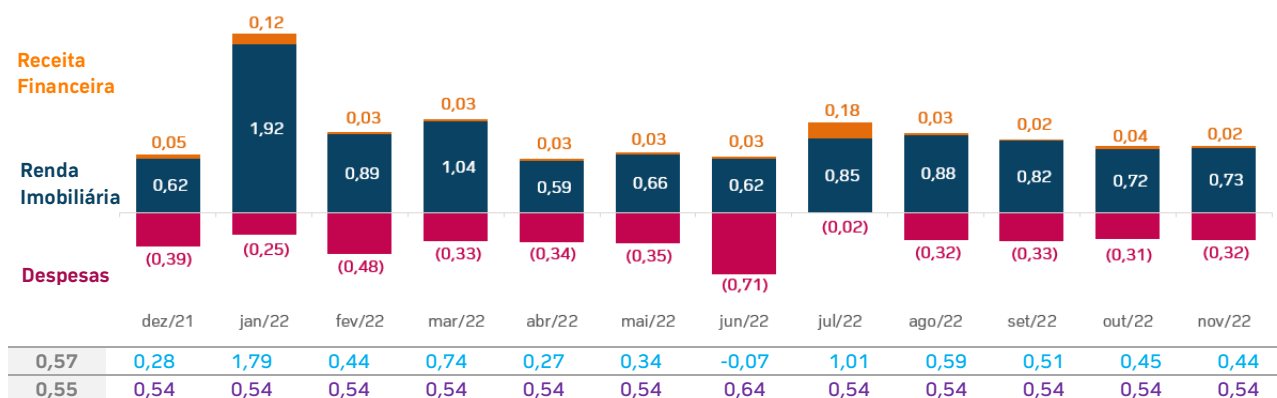
## COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (NOVEMBRO/22)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês de novembro, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns dos condomínios dos imóveis do Fundo.

As oscilações verificadas na receita imobiliária são decorrentes de aluguéis pagos de forma antecipada. Os adiantamentos são recorrentes neste Fundo e poderão ser verificados eventualmente em outros meses. No mês de janeiro-22 ocorreu a devolução parcial dos conjuntos locados pela Unilever Brasil, conforme previsto no [Fato Relevante](#) publicado em 02/08/21. A locatária pagou ao fundo R\$ 4.370.042,42 referente à multa de rescisão antecipada e recomposição dos andares. Parte dessa receita foi utilizada para antecipação de despesas, cujo vencimento era no início de julho, em função do excesso de resultado do semestre gerado pela multa da Unilever.



## 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%.

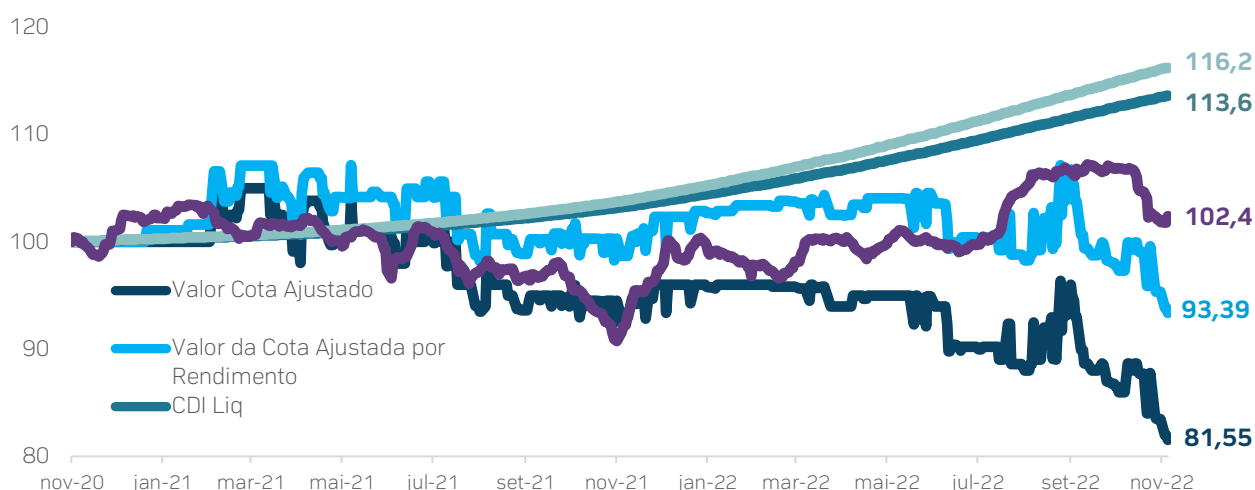
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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                 | nov-22       | 2022         | 12 meses     | Início        |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Cota Aquisição (R\$)</b>   | <b>86,00</b> | <b>96,00</b> | <b>93,12</b> | <b>100,00</b> |
| Renda Acumulada               | 0,63%        | 5,73%        | 7,07%        | 12,92%        |
| Ganho de Capital Líq.         | -5,17%       | -15,05%      | -12,42%      | -18,45%       |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 9,96%        | 5,90%        | 9,27%        | 7,24%         |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 230,82%      | 6,51%        | 9,27%        | 3,56%         |
| <b>% CDI Líquido</b>          | <b>976%</b>  | <b>63%</b>   | <b>92%</b>   | <b>53%</b>    |
| <b>Retorno Total Bruto</b>    | <b>-4,5%</b> | <b>-9,3%</b> | <b>-5,4%</b> | <b>-5,5%</b>  |
| <b>IFIX</b>                   | <b>-4,2%</b> | <b>2,2%</b>  | <b>11,2%</b> | <b>2,4%</b>   |
| <b>% do IFIX</b>              | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>      |

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.



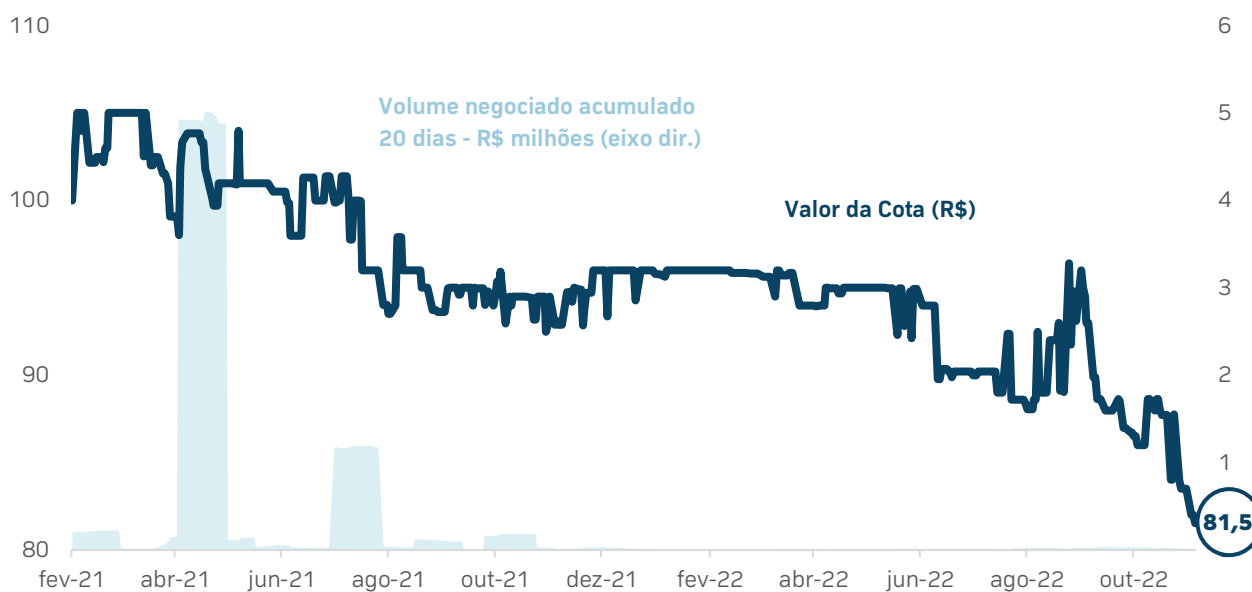
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 81,55, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 281,76 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 89,97. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 64% dos pregões da B3.

| Negociação B3                  | nov-22 | 2022 | 12 meses | Início* |
|--------------------------------|--------|------|----------|---------|
| Presença em pregões            | 75%    | 62%  | 64%      | 64%     |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 2%     | 17%  | 20%      | 703%    |
| Giro (em % do total de cotas)  | 0%     | 0%   | 0%       | 3%      |

\* 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.

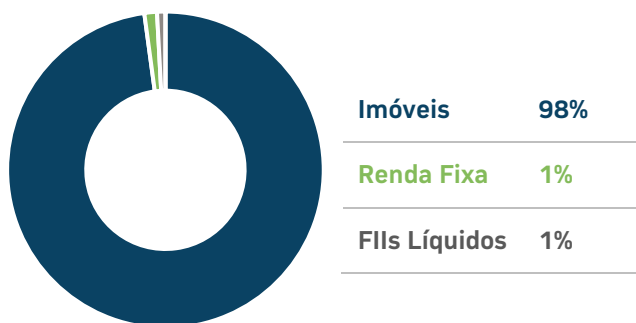


Fonte: Hedge / B3 / Economática

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

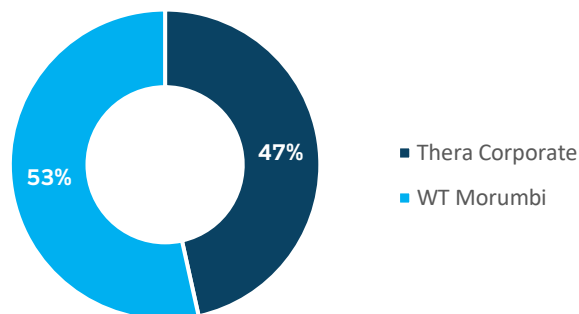
### DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária\*)



Fonte: Hedge.

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com 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.

98% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 2% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII) e outros ativos de renda fixa (RF).

Em 30 de janeiro de 2022 a Unilever Brasil efetuou a devolução dos conjuntos 701B, 801B, 901B e 1001B, com 6.288,36 m² de área BOMA total, de modo que a Locatária ainda permanecerá ocupando os conjuntos 301A, 301B, 401B, 501B e 601B do edifício. Uma vez que o Fundo possui 25% da totalidade da Ala B do edifício, a área a ser desocupada pela Locatária representa 7,03% da área locável do Fundo e 7,01% da receita imobiliária auferida pelo Fundo em janeiro, descontada a multa de rescisão paga pela Unilever. No WT Morumbi a vacância física é de 16,4% do imóvel, mas 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 (até dezembro de 2022), limitada a R\$ 7.750.000,00. De janeiro a novembro de 2022 não houve a necessidade de complemento de renda referente ao WT pois a multa da Unilever será diferida até dezembro de 2022.

Após vários meses operando com um número de pessoas bastante reduzido, tem-se observado um aumento na população diária média do WT Morumbi. Após registrar apenas 200 pessoas na mínima diária em abril do ano passado. Hoje, o valor diário tem uma média de 2,7 mil pessoas, ainda abaixo do número observado antes do início da pandemia, quando o total de pessoas que circulavam pelo edifício em um dia chegava a quase 8 mil, mas em linha crescente, indicando uma retomada, mesmo com as empresas parcialmente trabalhando de casa.

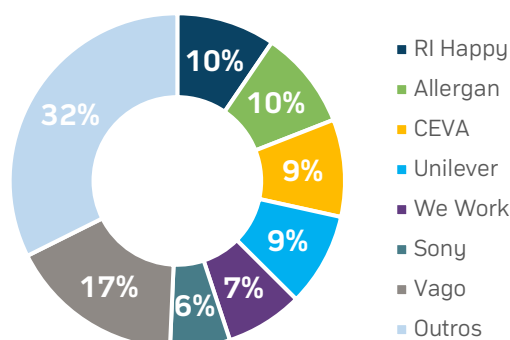
No Thera Corporate a vacância física é de 17,4% do imóvel, composta pelo conjunto 172 e parte do conjunto 32. Porém, a aquisição desse imóvel também possui uma renda mínima mensal garantida de forma que o Fundo deverá auferir um resultado mínimo mensal no valor líquido de R\$ 1.323.267,50, calculado com base na exploração do Imóvel, incluindo-se as receitas de aluguel e demais receitas de exploração de áreas comuns, descontando-se todos os custos e despesas provenientes das áreas vagas, incluindo, mas não se limitando, as despesas de condomínio, impostos tais como IPTU, despesas de consumo, seguro, entre outras (esta parcela será utilizada integralmente pelo Fundo por prazo indeterminado, até a quitação do saldo disponível).

No Thera, o número de pessoas circulando pelo condomínio também aumentou. Em novembro do ano passado, a média diária foi de quase 300 pessoas, após um mínimo de 60 pessoas por dia em março de 2021. Desde então o valor tem aumentado, e hoje gira em torno de mais de 1.400 pessoas.

## CARTEIRA DE IMÓVEIS

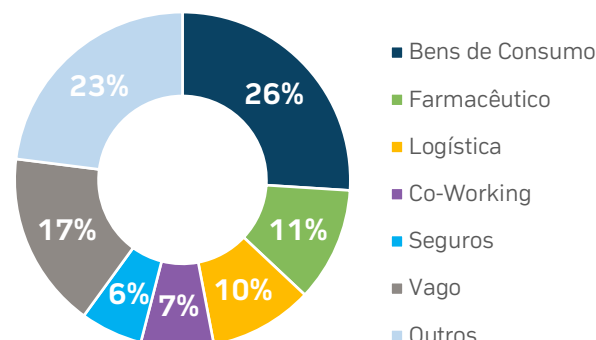
|         |   |                    |              |
|---------|---|--------------------|--------------|
| Imóveis | 1 | Área bruta locável | 22.347,61 m² |
|---------|---|--------------------|--------------|

### LOCATÁRIOS (% da ABL)



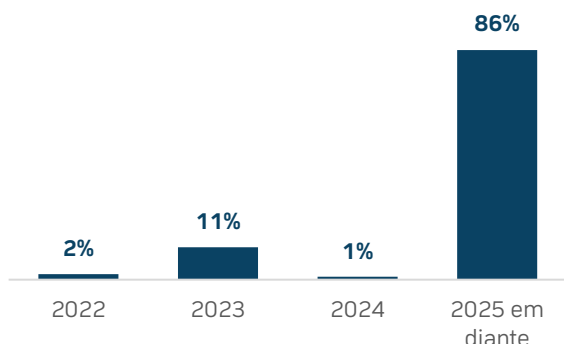
Fonte: Hedge

### SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



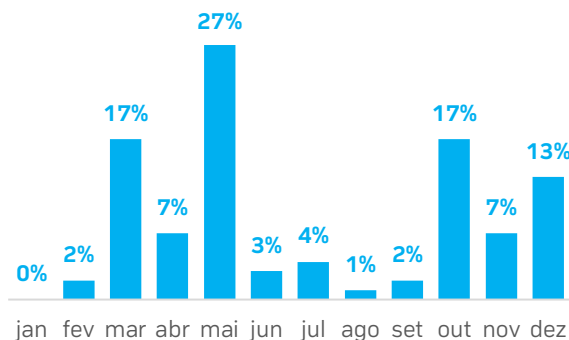
Fonte: Hedge

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS



Fonte: Hedge

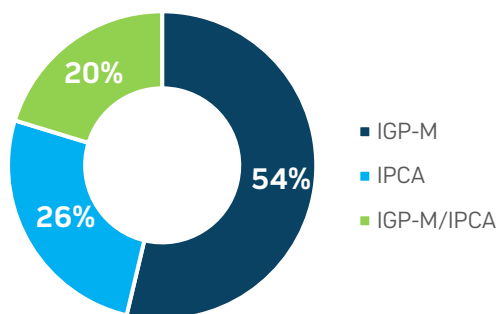
## MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



Fonte: Hedge

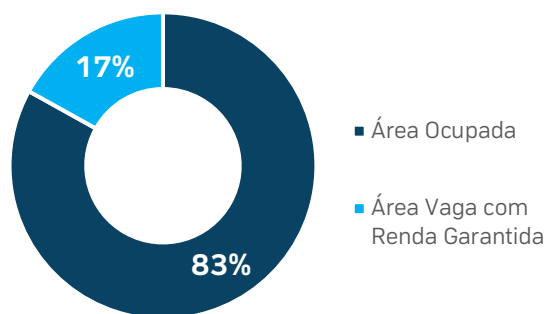
O fundo possui um contrato que representa 2% da receita de locação e possui previsão de encerramento para dezembro deste ano. A renovação desses contratos está em fase bem avançada, com assinatura prevista para dezembro de 2022.

## ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

## VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge

## ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 7 de julho de 2021 foi emitido um CRI com lastro em Contrato de Compra e Venda para o pagamento de parte da aquisição do ativo Thera Corporate. O valor da dívida totaliza R\$ 162.399.000,00, sendo que R\$ 399.000,00 serão destinados para o pagamento das despesas relacionadas ao CRI.

O CRI será amortizado em 240 parcelas mensais, pagas todo dia 8. O primeiro pagamento ocorreu em 9 de agosto de 2021 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 08/07/2041.

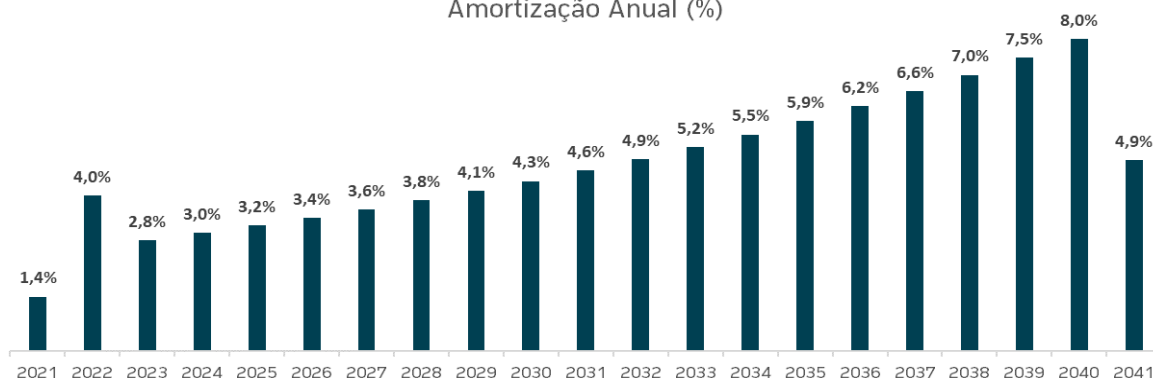
O saldo devedor em 30/11/2022 era de R\$ 172 milhões.

**Tipo de Alavancagem** CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 3 séries

**Taxa de Emissão** IPCA + 6,25% a.a.

**Relação Dívida / PL** 55%

### Amortização Anual (%)



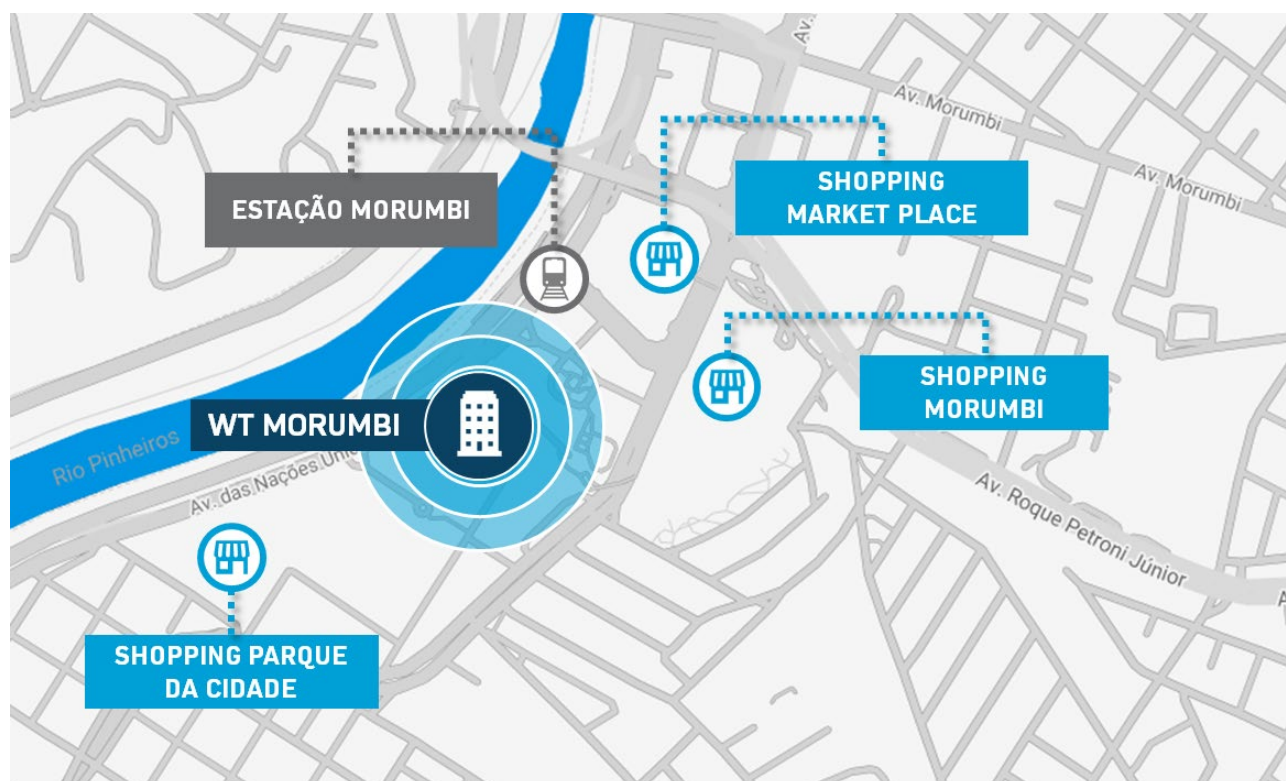
Fonte: Hedge

## WT MORUMBI

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

|                              |                               |                                          |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| PARTICIPAÇÃO DO FUNDO<br>25% | LOCALIZAÇÃO<br>São Paulo - SP | ÁREA LOCÁVEL<br>11.761,45 m <sup>2</sup> |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|

### 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 m<sup>2</sup> de área construída, distribuídos em 31 andares. As lajes dos pavimentos tipo possuem cerca de 1.500 a 1.850 m<sup>2</sup>, 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.

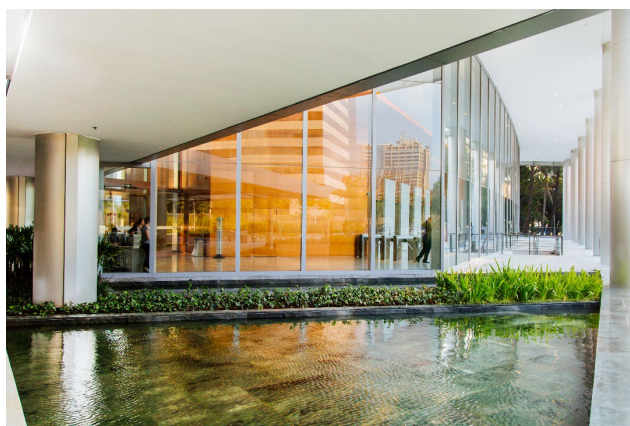
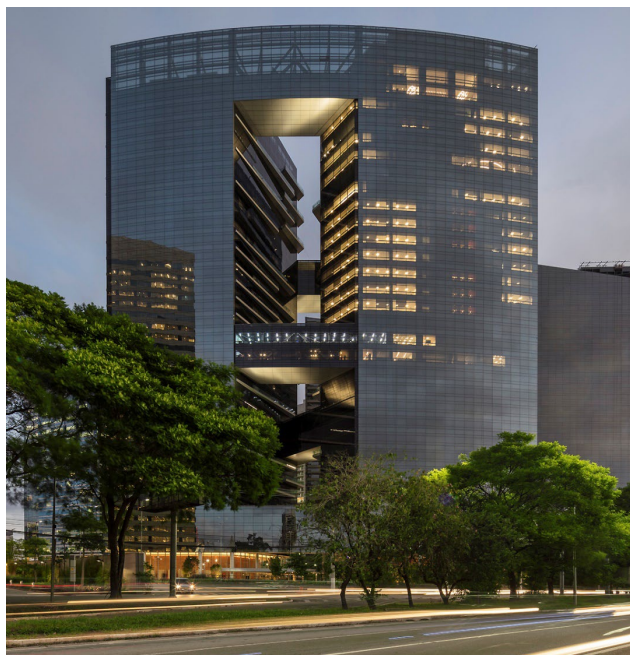
### COMERCIALIZAÇÃO

A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 11 empresas interessadas em locação na região e existem duas negociações em estágio avançado.

## 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Carga de Piso                          | 400 kg/m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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 regularizado e pronto para operação                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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 Silver C&S e Gold O&M. |

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

## THERA CORPORATE

### SUBCONDOMÍNIO THERA CORPORATE — SETOR B

|                                      |                                      |                                                |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| PARTICIPAÇÃO DO FUNDO<br><b>100%</b> | LOCALIZAÇÃO<br><b>São Paulo - SP</b> | ÁREA LOCÁVEL<br><b>10.586,16 m<sup>2</sup></b> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|

### 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 m<sup>2</sup> de área construída, em um total de 15 andares, com lajes a partir de 2.067 m<sup>2</sup>. 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.

### COMERCIALIZAÇÃO

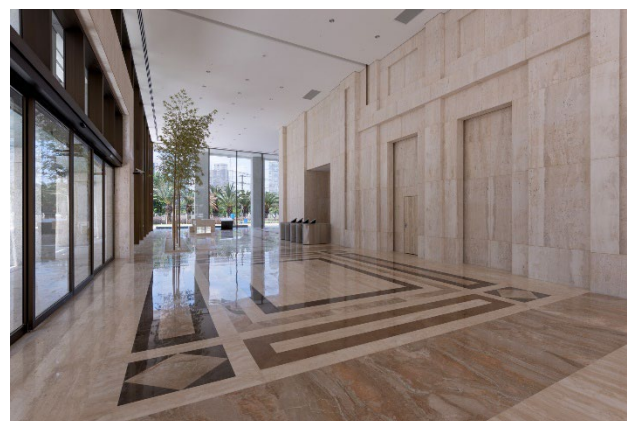
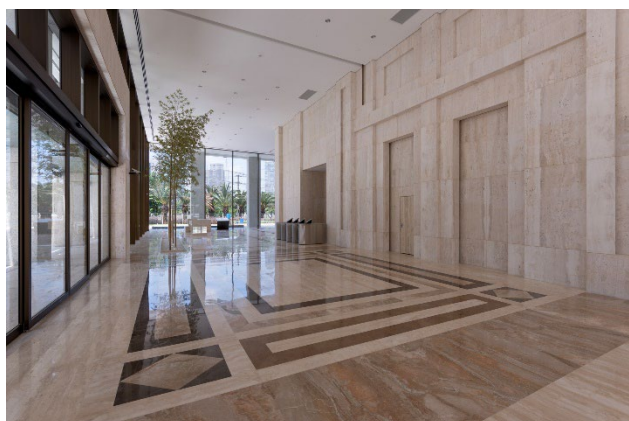
A CBRE está trabalhando na comercialização dos andares vagos do edifício desde o segundo semestre de 2021. Atualmente, a equipe está em contato com 8 empresas interessadas em locação na região.

## FICHA TÉCNICA

### FICHA TÉCNICA – THERA CORPORATE

|                                        |                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fachada                                | Granito com vidros reflexivos.                                                                                                                     |
| 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, 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 <sup>2</sup> .                                                                                                                            |
| 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, correspondências, malotes, entre outros materiais.                          |
| Sky Lobby e Heliponto                  | Possui, heliponto regularizado e pronto para operação.                                                                                             |
| Automação e Supervisão Predial         | Possui em 100% das áreas comuns do empreendimento. *reconhecimento facial com controle de temperatura corporal e uso de máscara (*Em implantação). |
| 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, Bicicletário, Estacionamento com 894 vagas, Certificação LEED Gold C&S.                                   |

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge, CBRE, Barzel Properties.



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **28 de outubro de 2022**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), vem informar acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 80,52% (oitenta inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 0,05% (cinco centésimos por cento) da base votante do Fundo deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2022.

Em **29 de junho de 2022**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA., resultando em valor 1,43% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 2,13% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

## DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[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](mailto: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](mailto: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](http://hedgeinvest.com.br)**