

# Hedge AAA FII

## HAAA11



MARÇO DE 2024

# Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO	<b>5</b>
PRINCIPAIS DESTAQUES	<b>7</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>9</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>12</b>
WT MORUMBI	<b>16</b>
THERA CORPORATE	<b>19</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>22</b>
DOCUMENTOS	<b>23</b>



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



## OBJETIVO DO FUNDO

O **HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a escritórios, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a eles relacionados.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 79,64**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 42,81**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 147,91 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.455.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**290**

### 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)

0,30% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX \*

### TAXA DE PERFORMANCE

Não há

### OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HAAA11

### TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



**Cadastre-se**

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

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](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: março-24.



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um mês em que os mercados tiveram um aumento de volatilidade, o IFIX foi o destaque positivo, com uma alta de 1,43%, acumulando no ano uma rentabilidade de 2,92%. O IBOVESPA caiu 0,71% e apresenta um retorno, em 2024, de -4,53% e dólar voltou a superar o real, valorizando-se 0,84% em março, acumulando um ganho de 3,34% em 2024. Os mercados de juros tiveram uma pequena alta nos vencimentos mais longos; por exemplo, o DI JAN28 subiu 0,23% e tem ganho de 0,53% em 2024, mas o DI JAN 25 caiu 0,04% e desvaloriza 0,11% no ano.

Tivemos alguns eventos que deram a tônica do mês. No campo político, a questão da disputa entre o Ministro de Minas e Energia, Alexandre Silveira, e o presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, teve que ser mediada pelo ministro da Fazenda, Fernando Haddad, que intercedeu em favor do último junto ao presidente Lula, o que garantiu uma sobrevida à Prates em relação a sua manutenção à frente da petroleira. O fato é que essa disputa trouxe muitas oscilações para os papéis da Petrobras durante o mês de março. O pano de fundo da discórdia foi o fato do Conselho de Administração da Petrobras ter decidido pela não distribuição de dividendos extraordinários da companhia, que o mercado dava como praticamente certa. A questão de dividendos teve impactos, mas também não podemos negar que a existência de uma defasagem, que chegou perto de 20% para os preços da gasolina e mais de 13% para o óleo diesel quando se compara com a paridade internacional, também contribuiu bastante para a tensão nos mercados.

Outro ponto de grande impacto nos mercados em março foi a retirada do forward guidance que o Banco Central vinha dando em relação aos próximos cortes para as duas reuniões seguintes às suas decisões. Ao mudar seu padrão de comunicação, o BACEN visa a ganhar mais liberdade na condução da política monetária, mas permanece a grande influência para o futuro da SELIC, de dados importantes como o comportamento da inflação, os dados do emprego e da atividade econômica, ou seja, a condução da política monetária continua menos previsível e mais data dependent. O dado mais importante do mês, no entanto, veio do mercado externo. O comunicado do FOMC, órgão do banco central americano que estabelece o ritmo da política monetária seguida pela autoridade econômica mais importante do mundo foi determinante para esfriar os mercados. O tão esperado corte dos juros na economia americana parece ter ficado um pouco mais distante. Se no início de 2024 viam-se, entre os analistas, previsões de corte da taxa de referência do FED em seis ou sete reuniões em 2024, agora especula-se que poderemos ter de dois a três cortes apenas e o início dessa flexibilização foi deslocado de junho para julho de 2024 na visão que passou a prevalecer após o FED reconhecer que a atividade econômica, a inflação e o mercado de trabalho mais aquecidos levam a uma política econômica mais conservadora.

Enfim, o espaço de queda nas taxas de juro no Brasil vai começar a diminuir na medida que o Banco Central americano demora a iniciar o seu processo de acomodação na política monetária e devemos começar a ver uma revisão para os números da Selic terminal por aqui.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

### Equipe Hedge Investments

## MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

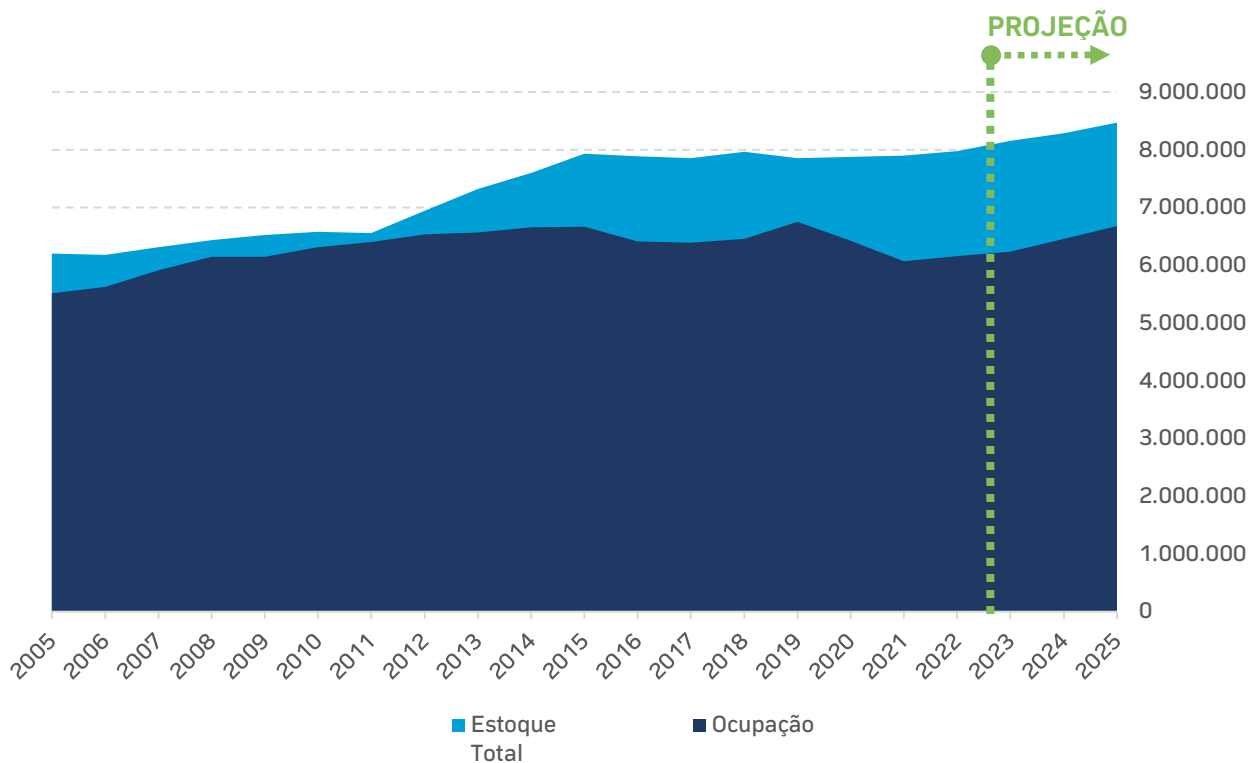
### LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

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

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

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

**Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo**



Fonte: Buildings/Hedge.

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

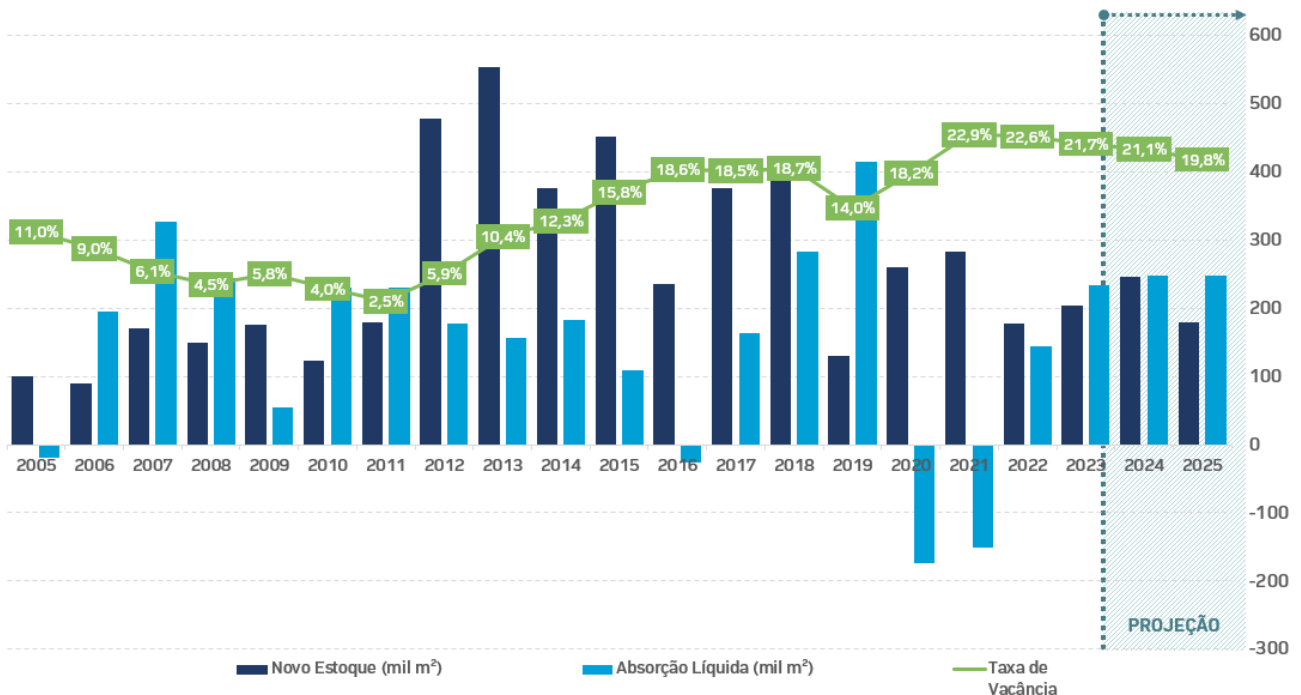


**Taxa de Vacância**



Fonte: Buildings/Hedge.

Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 250 mil m<sup>2</sup> ao ano (equivalente à média dos últimos cinco anos excetuando-se 2020 e 2021), não vislumbramos uma melhora significativa até o final de 2025, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings/Hedge.



## PRINCIPAIS DESTAQUES

### DISPONIBILIDADE DE CAIXA E PROJEÇÃO DE RESULTADO

Ao término do mês de março de 2024 o saldo devedor do Fundo era de R\$ 177.216.194,15, correspondente ao montante devido atualizado na operação de securitização de recebíveis da 424ª, 425ª e 426ª da TrueSec. Nesta mesma data, o fundo possuía um total de ativos de R\$ 453.561.424,79 perfazendo um LTV (loan to value) de 39%.

Em relação fluxo de caixa, no mês de março a receita de locação contratada pelo fundo foi de R\$ 2.130.396,15, superior à necessidade de pagamento mensal da dívida de R\$ 1.410.989,73. Deste total, R\$ 400.512,72 se refere à amortização e R\$ 1.010.477,01 à despesa financeira, sendo R\$ 964.133,19 de juros e R\$ 46.343,82 de recomposição de fundo de despesas. Ocorre que, de acordo com a regulamentação e práticas vigentes, as receitas auferidas são utilizadas somente para pagamento das despesas financeiras, reduzindo, portanto, o resultado do Fundo a regime de caixa, passível de distribuição de rendimentos. Assim, mesmo possuindo patrimônio e receitas suficientes, os fundos imobiliários precisam dispor de recursos para fazer frente às parcelas de amortização, que deve vir de caixa proveniente de emissão de cotas ou da retenção de, no máximo, 5% do resultado auferido a regime de caixa ou, ainda, por meio de negociação e venda de ativos. O Fundo encerrou o mês com R\$ 898.247,86 em caixa.

Dada a disponibilidade de caixa e as obrigações contratadas pelo Fundo, as projeções indicavam a necessidade de levantamento de recursos até o final deste primeiro semestre. Considerando que as cotas do Fundo encerraram o mês precificadas a R\$ 42,81, 46,25% abaixo do valor patrimonial de R\$ 79,64 no fechamento do mês, entendemos que a alternativa de realizar uma nova emissão não é a mais adequada. Em relação à possibilidade de venda de ativos, entendemos que o momento não é o mais adequado em função da situação atual do mercado em que os ativos estão inseridos. Conforme dados apresentados na seção de mercado, as regiões da Berrini e Chucri Zaidan ainda apresentam altas taxas de vacância com patamares de aluguel abaixo do potencial. Considerando que esta condição é inibidora da produção de novos empreendimentos, que a expectativa para estoque futuro é limitada e que entramos em um momento macro mais favorável, tanto na perspectiva da demanda, quanto em relação às taxas de juros, muito provavelmente, em um horizonte não muito longo será possível transacionar participações nos imóveis em condições mais favoráveis.

Neste sentido, o Fundo, na qualidade de devedor do CRI solicitou a apreciação pelos credores, em assembleia, a possibilidade de 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 AGE foi realizada no dia 08 de abril de 2024 com deliberação favorável ao pleito realizado, a contar a partir do pagamento da parcela do mês de abril de 2024. Para composição mais adequada do caixa ainda houve a redução do patamar de rendimentos do Fundo para R\$ 0,10 por cota que ao término de cada semestre seja ajustado de forma a manter o mínimo de distribuição de 95% do resultado auferido a regime de caixa. Além disso, segue, até o final do semestre, o diferimento em relação ao pagamento da taxa de administração. Cabe ressaltar que na referida assembleia o detentor Hedge Recebíveis Imobiliários FII (HREC) se declarou em situação de potencial conflito de interesses, não tendo assim votado, conforme práticas de governanças de sua gestora.

Neste sentido, a questão da disponibilidade de caixa do Fundo fica endereçada por um período estimado em 24 meses, prazo no qual se espera solucionar a questão de forma definitiva, ou ao menos por um prazo mais longo, até que seja possível realizar a negociação de algum ativo em melhores condições. Na medida em que a estratégia evoluir ou caso haja qualquer alteração no cenário projetado, atualizaremos as informações nos relatórios gerenciais e comunicados.

### COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

No mês de março, o Fundo concluiu as tratativas para desocupação de dois andares da Tegra e um andar da BRK Ambiental, rescisões informadas nos relatórios anteriores. Ambos os locatários cumpriram os períodos de aviso prévio, as condições de devolução dos andares e pagarão as multas por rescisão estipuladas nos respectivos contratos de locação. Conforme notificações recebidas pelo Fundo, além desses, ainda serão devolvidos dois andares no edifício, as desocupações estão previstas para ocorrer entre os meses de maio e agosto de 2024. A nova locação no Thera Corporate, firmada em janeiro, teve seu início efetivo em 1º de março de 2024. Considerando as devoluções comunicadas, a nova locação e nenhuma outra locação, ao final do mês de agosto de 2024 a vacância física do Fundo pode chegar a 25,75%.



Mês	mar/24	mai/24	ago/24
Locatário	Situação Atual	Devolução Conjunto 1901B	Devolução Adyen
Vacância WT %	29,82%	33,24%	38,14%
Vacância HAAA	21,37%	23,17%	25,75%

A equipe de gestão, juntamente com os parceiros contratados, continua ativa na busca de potenciais novos ocupantes para os imóveis do Fundo. Atualmente, existem cinco processos em andamento para o WT, dois em fase avançada, sendo um deles em fase de minuta contratual com expectativa para conclusão em abril. Para o Thera Corporate, foi concluída a negociação para a área remanescente do conjunto 32 e o processo também se encontra em análise de minuta contratual. Dada a alta disponibilidade de área nas regiões da Berrini e Chucrui Zaidan, as empresas não estão pressionadas para rápidas decisões em relações às suas movimentações, buscando melhores negociações entre diversos concorrentes localizados no mesmo mercado.

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

## ENGENHARIA E OPERAÇÃO

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

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

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

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

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

Em continuidade com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária do condomínio realizada em junho de 2023, 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.

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

Considerando as demandas pós pandemia a respeito de espaços de convivência que proporcionem bem-estar aos usuários, foi iniciado um projeto de reconfiguração da área externa às torres do complexo, com elaboração pelo escritório Collaço e Monteiro Arquitetos Associados, responsável pelo projeto original do Thera Corporate. Tal espaço deverá contemplar um novo paisagismo, mais convidativo, além de um mobiliário confortável e adequado para permanência de pessoas. O projeto deverá ser elaborado dentro dos próximos meses e sua execução será planejada na sequência.



## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,12 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2024, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 12 de abril de 2024, aos detentores de cotas em 28 de março de 2024.

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

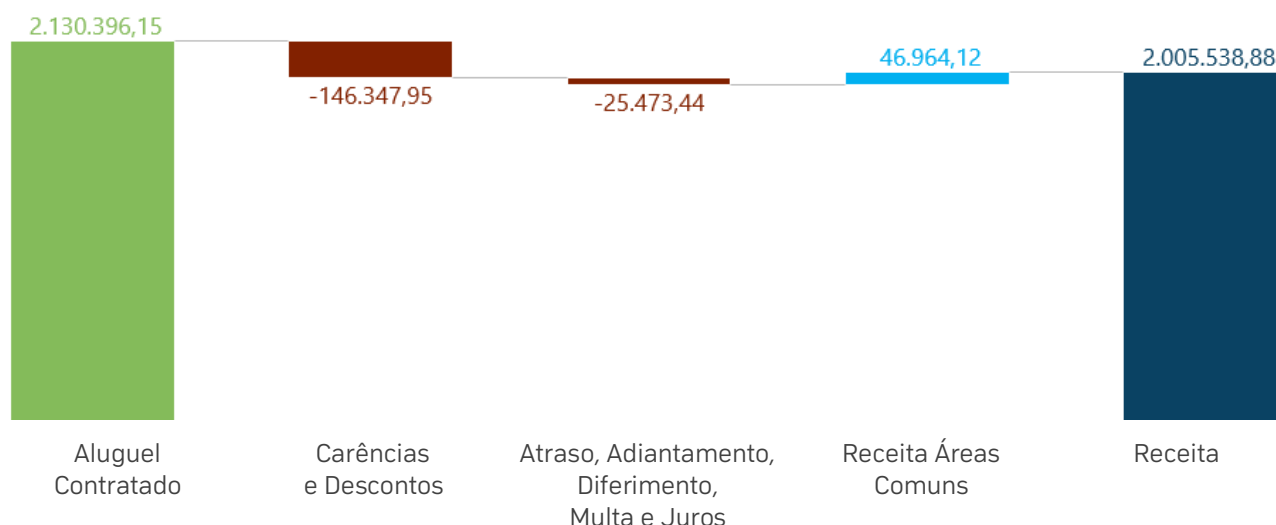
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HAAA11	março-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>2.005.539</b>	<b>0,58</b>	<b>6.139.110</b>	<b>0,59</b>
Receitas de Locação	1.958.575	0,57	5.978.676	0,58
Receitas de Áreas Comuns	46.964	0,01	160.434	0,02
Complemento de Renda	-	-	-	-
<b>Outras Receitas</b>	<b>6.224</b>	<b>0,00</b>	<b>31.284</b>	<b>0,00</b>
FIIs Líquidos - Rendimento	-	-	-	-
Rendimento CRI/LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	6.224	0,00	31.284	0,00
<b>Total de Receitas</b>	<b>2.011.763</b>	<b>0,58</b>	<b>6.170.394</b>	<b>0,60</b>
Despesas Operacionais	(17.863)	(0,01)	(44.195)	(0,00)
Despesas Imobiliárias	(261.053)	(0,08)	(622.616)	(0,06)
Despesas Financeiras	(1.010.477)	(0,29)	(1.995.932)	(0,19)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.289.393)</b>	<b>(0,37)</b>	<b>(2.662.743)</b>	<b>(0,26)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>722.370</b>	<b>0,21</b>	<b>3.507.651</b>	<b>0,34</b>
<b>Lucro Operações</b>	-	-	-	-
FIIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII	-	-	-	-
<b>Resultado Total</b>	<b>722.370</b>	<b>0,21</b>	<b>3.507.651</b>	<b>0,34</b>
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
<b>Rendimento HAAA</b>	<b>414.600</b>	<b>0,12</b>	<b>2.073.000</b>	<b>0,20</b>

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FII's Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FII's Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

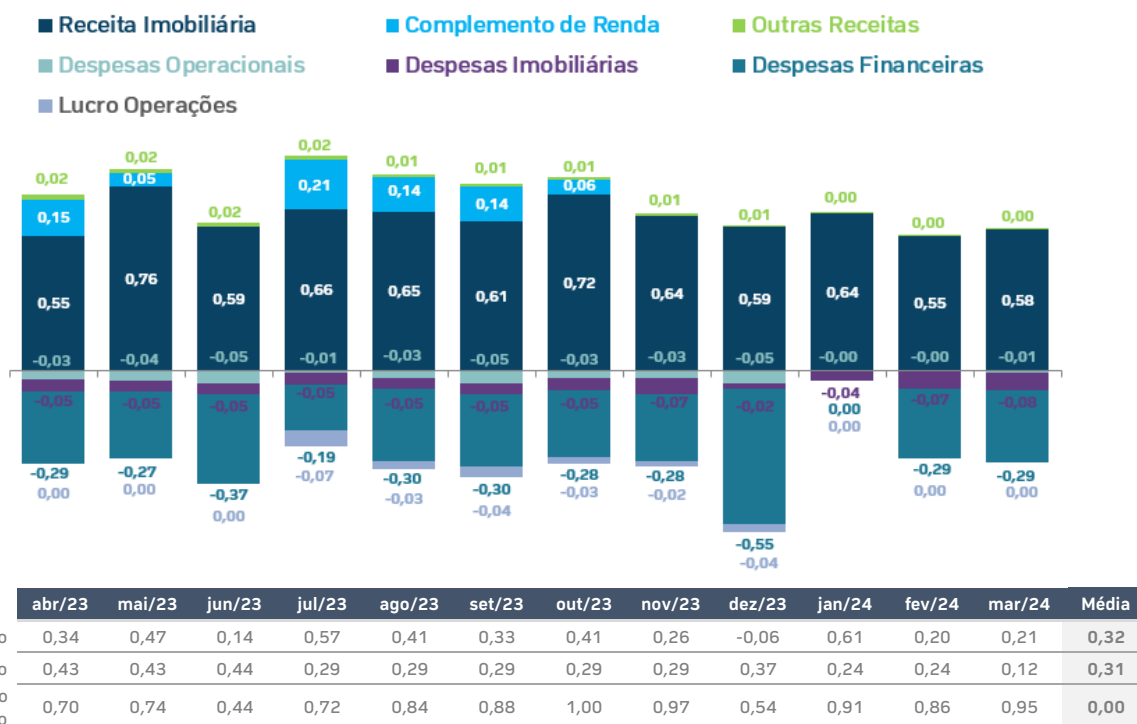
## COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (MARÇO/2024)



Fonte: Hedge.

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

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



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%.

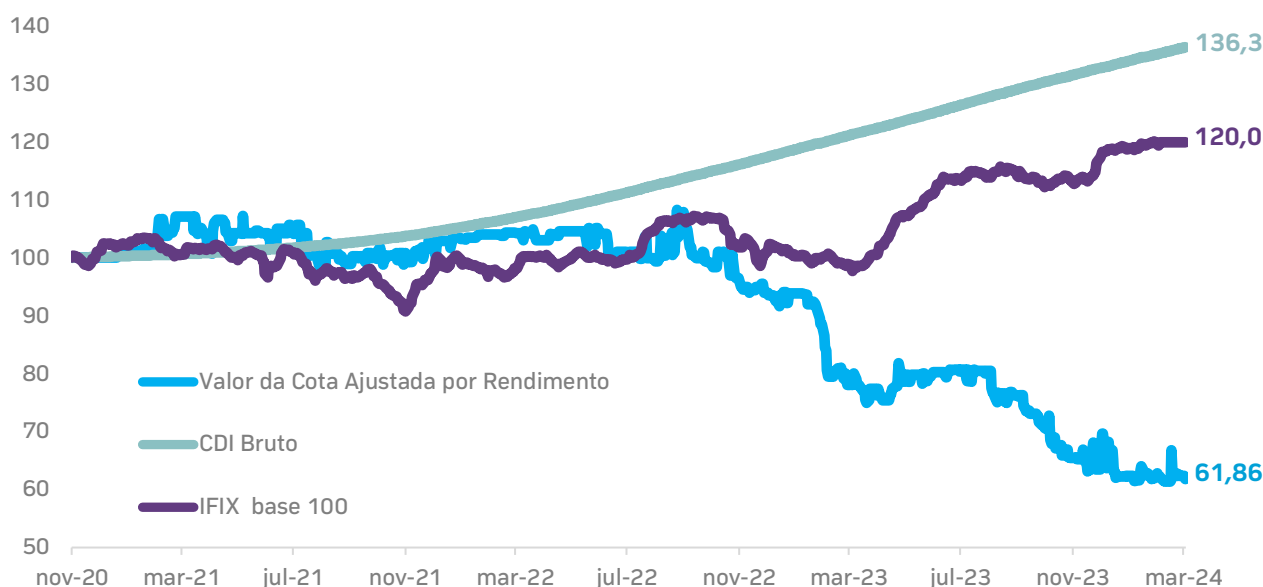
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)	março-24	2024	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	43,43	51,49	65,00	100,00
Renda Acumulada	0,6%	1,7%	6,2%	19,1%
Ganho de Capital Líq.	-1,4%	-16,9%	-34,1%	-57,2%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-0,9%	-15,3%	-29,0%	-43,0%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-10,5%	-49,8%	-29,0%	-15,6%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-0,9%	-15,2%	-27,9%	-38,1%
IFIX	0,0%	1,5%	21,7%	20,0%
% do IFIX	-	-	-	-

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática

## RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 26 de novembro de 2020, data da primeira integralização de cotas.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática



## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 42,81, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 147,91 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 79,64. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 86% dos pregões.

Negociação B3	março-24	2024	12 meses
Presença em pregões	85%	82%	86%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,04	0,76	0,63
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,10%	0,33%

\* 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 / Econômica.



Fonte: Hedge / B3 / Econômica.

## 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 Chucrui 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

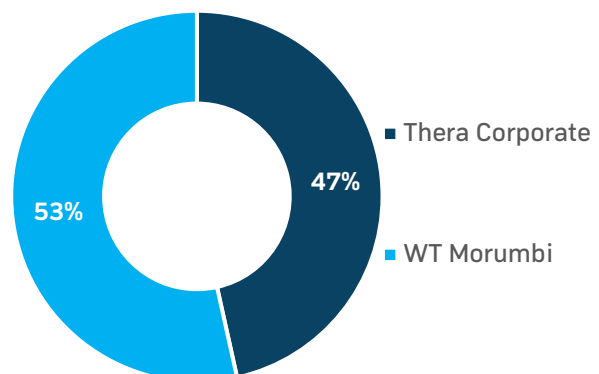
### Diversificação Carteira (% de Ativos)



Imóveis 99,7%  
Renda Fixa 0,3%

Fonte: Hedge.

### Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.



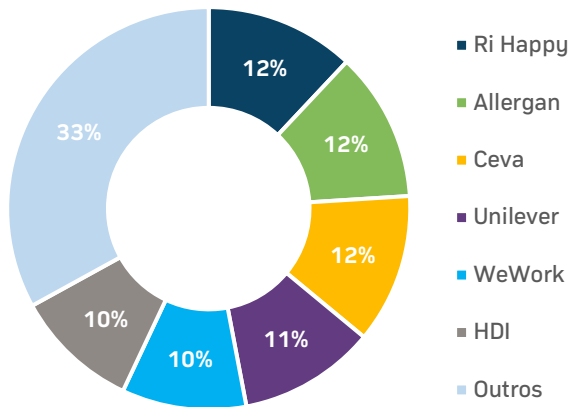
## CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos		2			Área bruta locável			22.347,61 m <sup>2</sup>	
Imóvel	Região	ABL Próprio (m2)	Ocupação M2	Ocupação % ABL	Custo e benfeitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente (Meses) *	% Receita Imobiliária Contratada
WT Morumbi	Chucri Zaidan	11.761	8.254	70%	271	240	12	42	51%
Thera Corporate	Berrini	10.586	9.317	88%	223	210	5	39	49%
<b>Total</b>		<b>22.348</b>	<b>17.571</b>	<b>79%</b>	<b>494</b>	<b>450</b>	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>100%</b>

Fonte: Hedge. \* Ponderado pela renda imobiliária contratada.

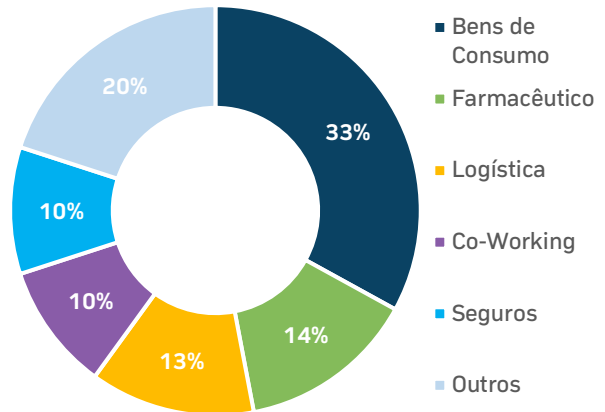
## LOCATÁRIOS

### EMPRESAS (% ABL locada)



Fonte: Hedge.

### SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL locada)

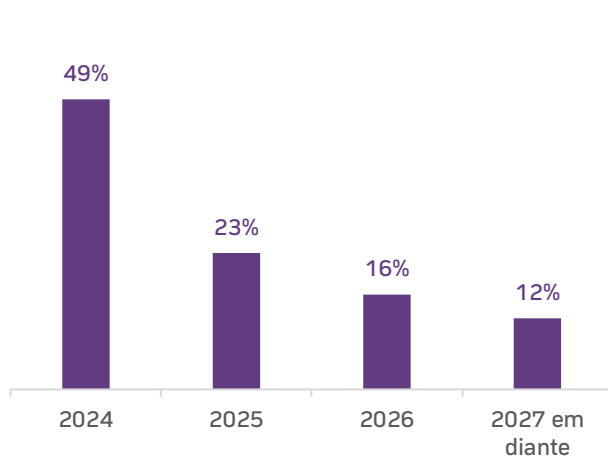


Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

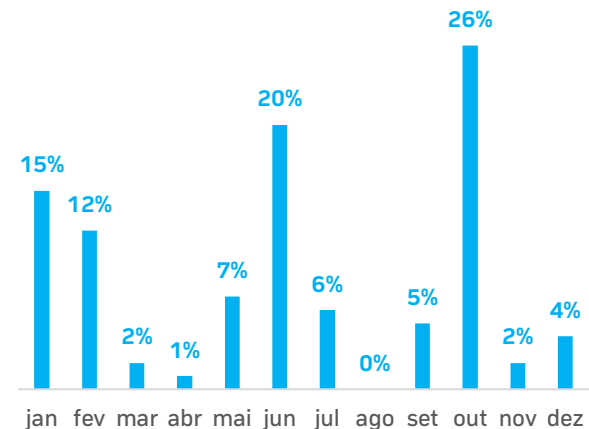
### REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Típicos



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

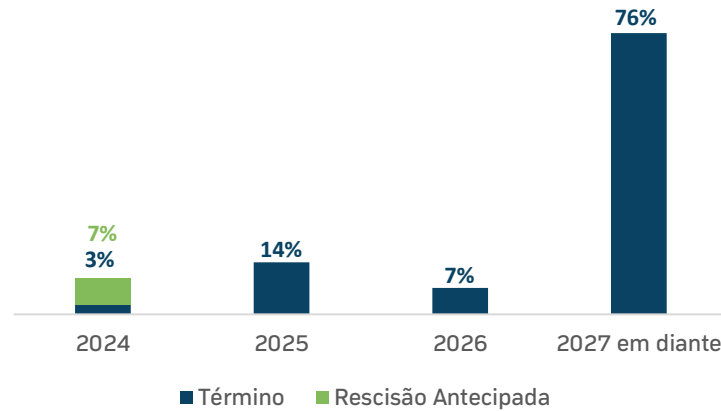
### MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS (% da Renda Imobiliária)



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

## TÉRMINO DOS CONTRATOS

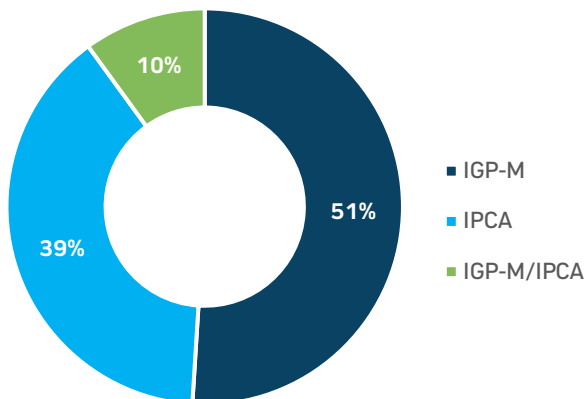
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

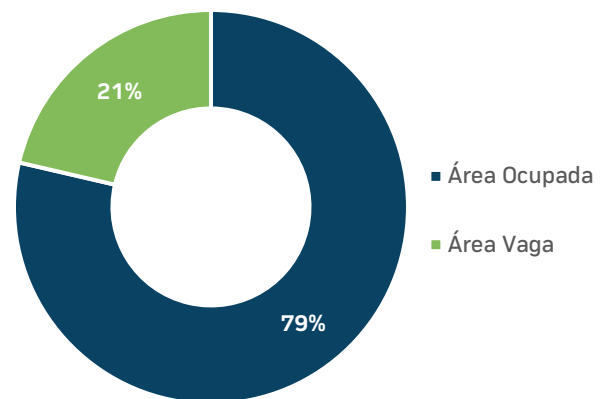
## ÍNDICE DE REAJUSTE

(% da Renda Imobiliária)



## 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.

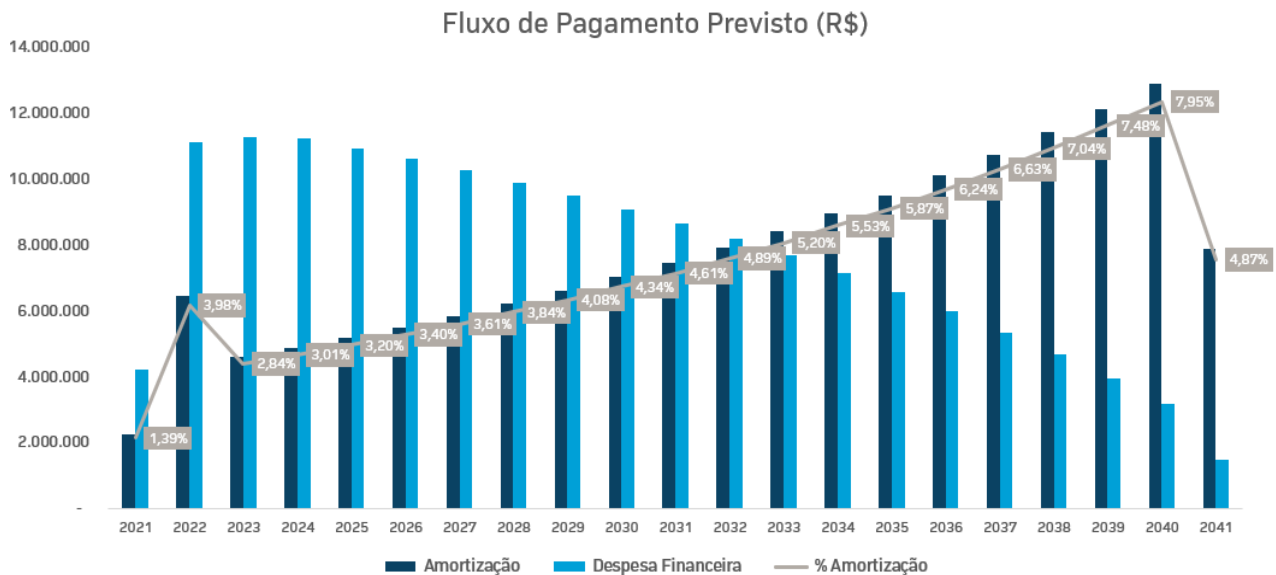
<b>Tipo de Alavancagem</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<b>Série</b>	424 <sup>a</sup> , 425 <sup>a</sup> e 426 <sup>a</sup> da TrueSec
<b>Volume</b>	R\$ 162.399.000,00
<b>Relação Dívida / Ativos</b>	39%
<b>Garantia</b>	Não há
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 6,25% a.a.
<b>Data de Emissão</b>	07/07/2021
<b>Prazo</b>	240 meses
<b>Saldo Devedor Atual</b>	R\$ 177.216.194,15

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 28/03/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

## WT MORUMBI

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

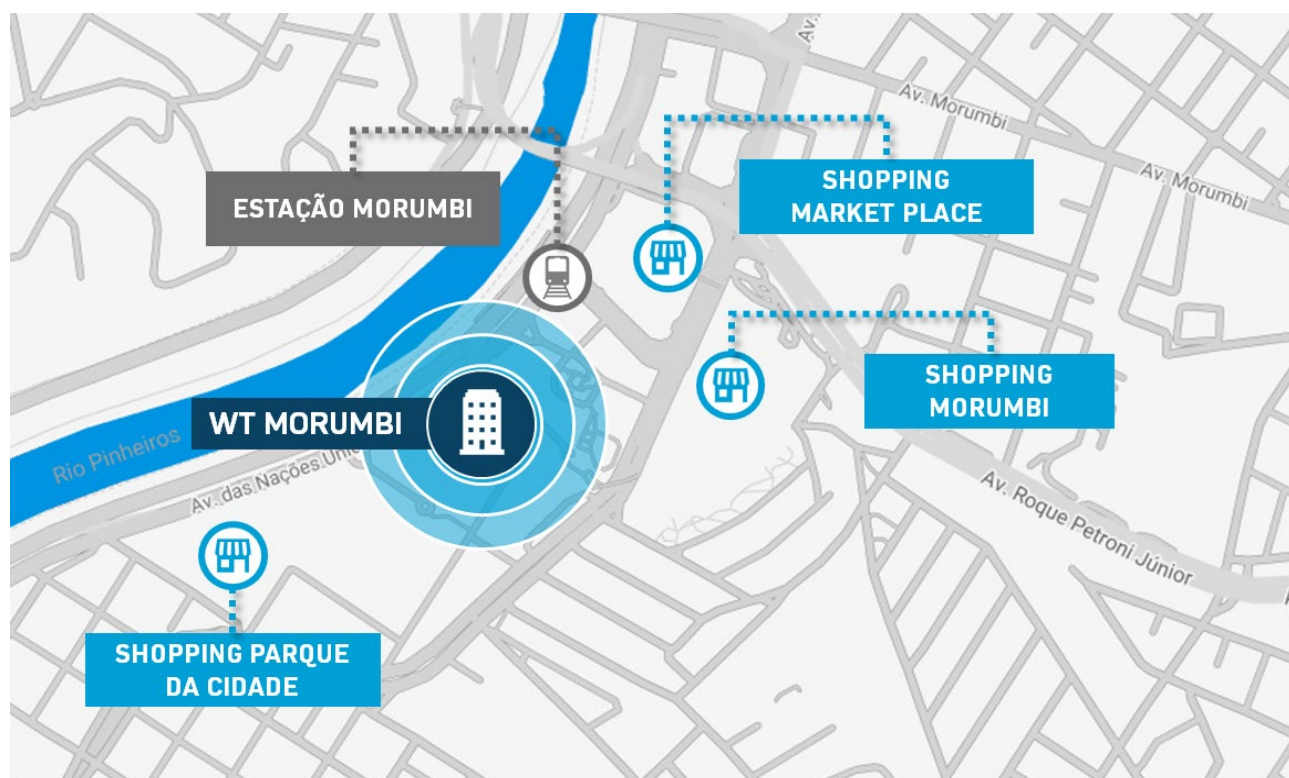
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO  
25%\*

LOCALIZAÇÃO  
São Paulo - SP

ÁREA LOCÁVEL  
11.761,45 m<sup>2</sup>

\*O fundo é proprietário de 11.761,45 m<sup>2</sup> 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 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.

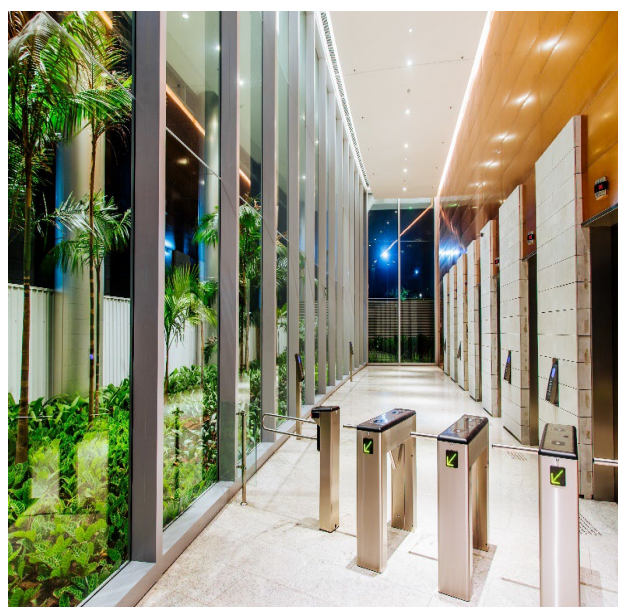
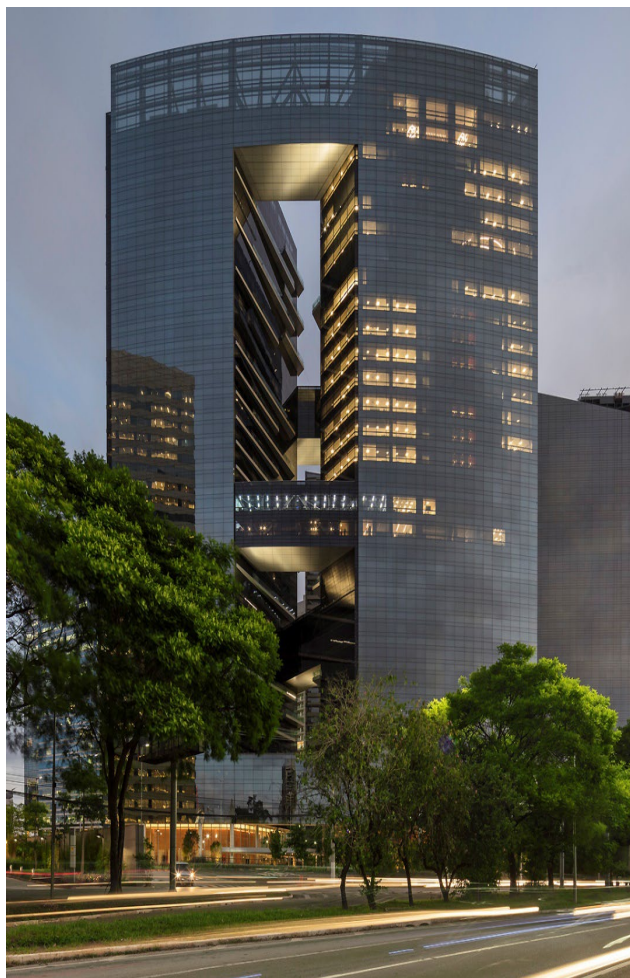
Possui certificação LEED, tendo alcançado a categoria Silver Core & Shell e Gold O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento e mantém tais conceitos na operação e manutenção do condomínio.

**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 <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	Heliponto em processo de regularização
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% do empreendimento – Controle de acesso com reconhecimento facial
Ar-Condicionado Central	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, e cada conjunto possui uma central VRF independente por andar
Elevadores	39 Elevadores, divididos em 15 sociais em cada ala, 2 de carga e serviço para cada Ala, além de 4 de garagens e um para o Heliponto
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas – Telefonia celular Indoor
Geradores	Usina com quatro geradores, dois a gás e dois a diesel, capacidade de 1475 KVA cada, cobrindo 100% do empreendimento – Tanque de Diesel com 15 000 L ou gás encanado, promovendo grande autonomia de uso
Segurança Contra Incêndio	Sistema SDAI COMPLETO, com detecção e SPK – Bombeiro civil 24 horas
Segurança Pessoal e Patrimonial	Central de Segurança (CCO) 24 horas – Bombeiros 24 horas – Segurança Patrimonial 24 horas
Serviços Adicionais	Dois restaurantes, Alameda de Serviços (cabeleireiro, lavanderia, doceria, barbeiro, vending machines, bicicletário e oficina volante de bicicletas, lavagem de veículos, Certificação do Guia de Rodas garantindo acessibilidade, fraldário para visitantes, Certificação Leed Silver C&S e Gold O&M

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

## THERA CORPORATE

### SUBCONDOMÍNIO THERA CORPORATE – SETOR B

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

### 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.

**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 <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, entrega de correspondências, pacotes e malotes
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto regularizado e pronto para operação
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% das áreas comuns do empreendimento – Controle de acesso com reconhecimento facial
Ar-Condicionado Central	Sistema de Ar-Condicionado com Central de Água Gelada e Chillers
Elevadores	12 Elevadores, divididos em 10 sociais e 2 de serviço
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas
Geradores	Geradores atendem 100% da área comum (Exceto C.A.G)
Segurança Contra Incêndio	2 escadas de incêndio internas, com pressurização forçada, antecâmaras, detector de fumaça e sprinklers
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV e Segurança 24h
Serviços Adicionais	Restaurante, café, concierge, auditório, barbeiro, bicicletário, Certificação LEED Gold C&S

**FOTOS DO EMPREENDIMENTO**



Fonte: Hedge, CBRE, Barzel Properties.



## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **08 de fevereiro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, na presente data, notificação encaminhada pela ADYEN DO BRASIL INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO LTDA. ("Locatária"), cujo objeto é a rescisão contratual do conjunto 3001B, com 2.305,21 m<sup>2</sup> de área locável total, localizado na Ala B do Condomínio WT Morumbi ("Imóvel"). Uma vez que o Fundo possui 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade da Ala B do edifício, a área a ser desocupada pela Locatária representa, aproximadamente, 2,6% (dois inteiros e seis décimos por cento) da área locável do Fundo. O contrato de locação prevê aviso prévio de 6 (seis) meses. Considerando o valor de aluguel atualmente contratado para os andares objeto de rescisão e não renovação, os custos de condomínio e IPTU a eles relacionados, a rescisão representa no resultado operacional e, conseqüentemente no rendimento, um impacto de aproximadamente 0,03 (três centavos) por cota do Fundo, quando da efetiva desocupação. Em vista que: (i) que em 11 de janeiro de 2024 o Fundo firmou contrato para locação dos conjuntos 1101B A e 1101B B do Condomínio WT Morumbi, que somam 1.675,64 m<sup>2</sup> de área locável total; (ii) em 26 de janeiro de 2024 o Fundo firmou contrato de locação de parte do conjunto 32 do Condomínio Edifício Thera Corporate com 462,68 m<sup>2</sup> de área locável total; e (iii) em 30 de janeiro de 2024 o Fundo recebeu notificação cujo objeto é a rescisão antecipada do conjunto 1901B do Condomínio WT Morumbi, quando da efetiva desocupação da Locatária, a vacância do WT Morumbi, será de 38,1% e a total do Fundo 25,8%.

Em **08 de janeiro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112, (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que deliberou, por meio de ato particular, pela extensão do período de redução em 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa de administração paga pelo Fundo por mais 6 (seis) meses, de modo que esta corresponderá, até 30 de junho de 2024, a 0,3% (três décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, retroagindo os efeitos desde 1º de janeiro de 2024.



## DOCUMENTOS

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

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.



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)