hedge.
INVESTMENTS

Hedge AAA FII

HAAA11



OUTUBRO DE 2026

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS 4

PRINCIPAIS DESTAQUES 7

DESEMPENHO DO FUNDO 8

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 12

WT MORUMBI 15

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES 18

DOCUMENTOS 20

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$ 68,01

COTA DE MERCADO
R$ 57,50

VALOR DE MERCADO
R$ 198,7 mi

QUANTIDADE DE COTAS
3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS
212

ABL PRÓPRIA
11,8 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Novembro de 2020

ADMINISTRADORA
Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA
Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)
0,30% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX *

TAXA DE PERFORMANCE
Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS
Duas emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
HAAA11

TIPO ANBIMA
Tijolo Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO
Indeterminado

PÚBLICO ALVO
Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

Fonte: Hedge. Data base: outubro-26.

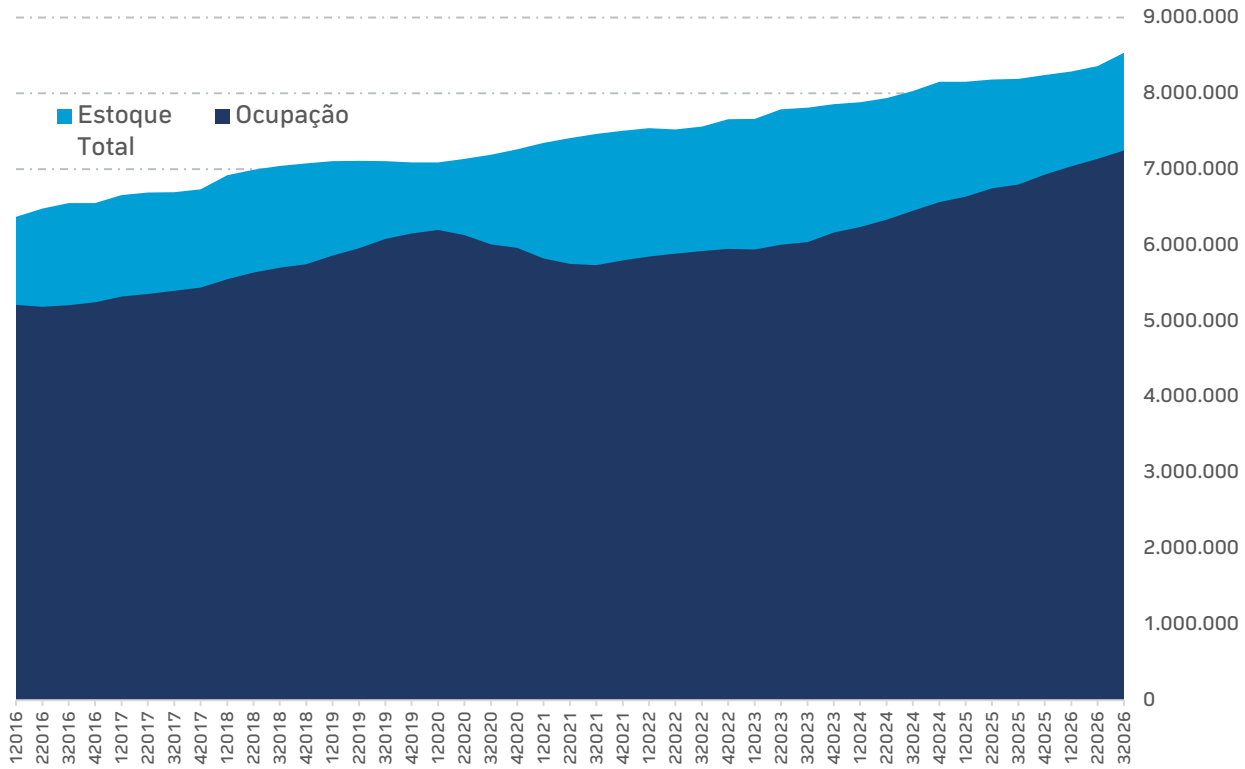
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

O mercado geral de lajes corporativas da cidade de São Paulo manteve-se em ritmo aquecido, fechando o terceiro trimestre de 2026 com valores elevados de absorção bruta e líquida, aproximadamente 220 e 110 mil m², respectivamente. O acumulado do ano já ultrapassa 300 mil m² de espaços ocupados na cidade.

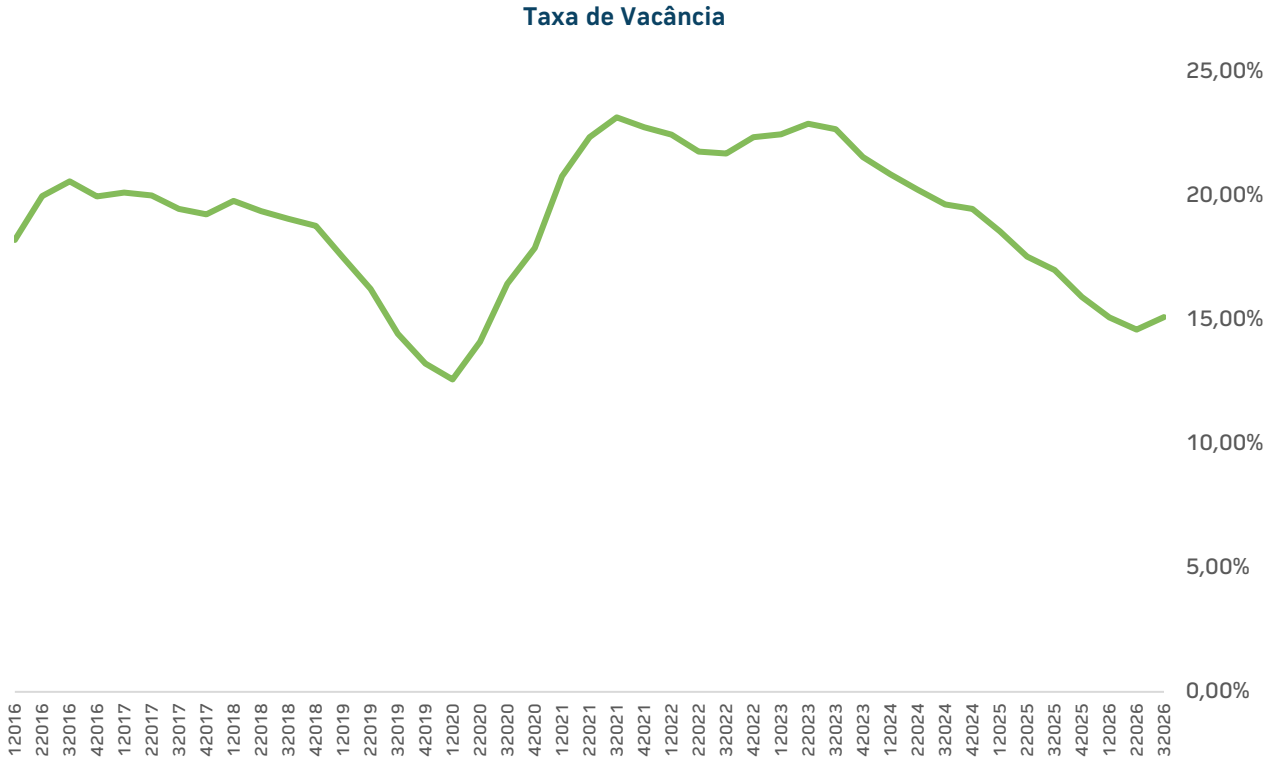
A crise sanitária havia acumulado, em seis trimestres, a absorção líquida negativa de quase 430 mil m², refletindo diretamente as mudanças estruturais nos modelos de ocupação corporativa. A recuperação do setor, com a retomada gradual do trabalho presencial, vem sendo verificada desde meados de 2023 e registra 14 trimestres seguidos de absorção positiva.

Esse trimestre também foi marcado pela expressiva entrega de estoque, mais de 190 mil m², mas que, diante da forte absorção, elevou ligeiramente a taxa de vacância de 14,6% para 15,1%. Essa vacância representa 1,3 milhão de m² disponíveis diante de um estoque total de 8,5 milhões de m², composto por 793 edifícios corporativos com classificação AAA, AA, A, BB e B.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo

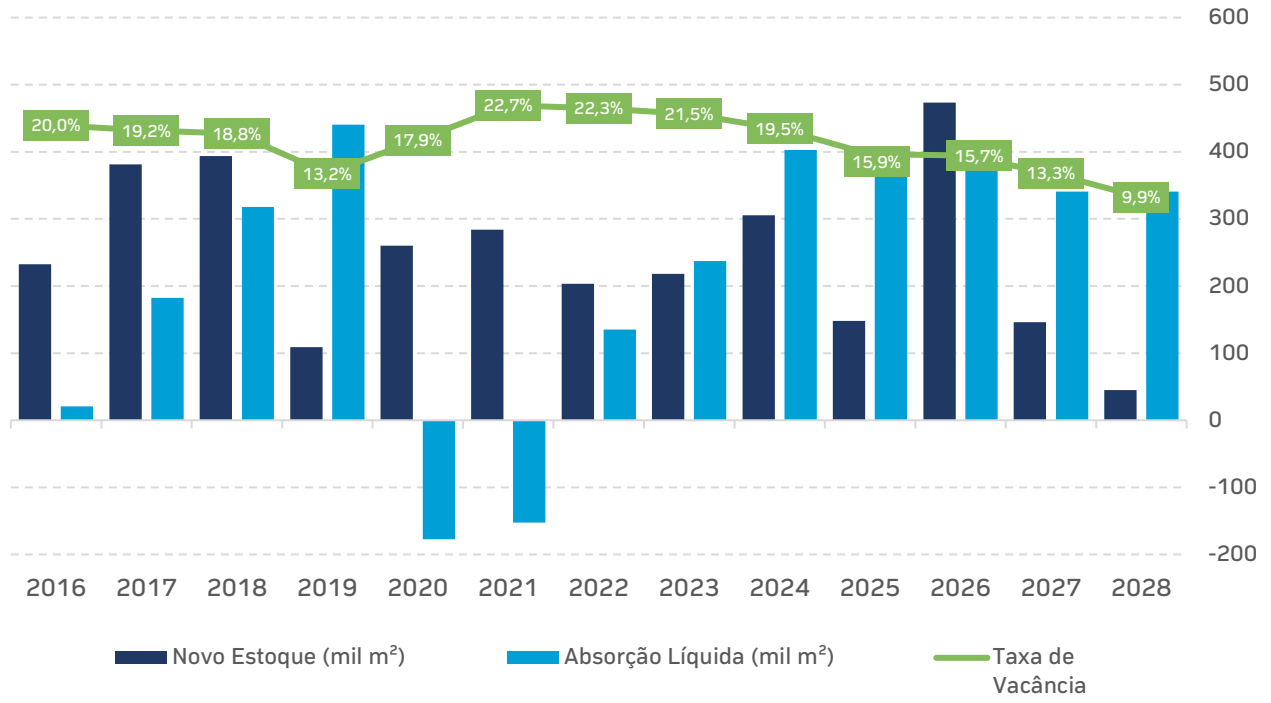


Fonte: Buildings.



Fonte: Buildings.

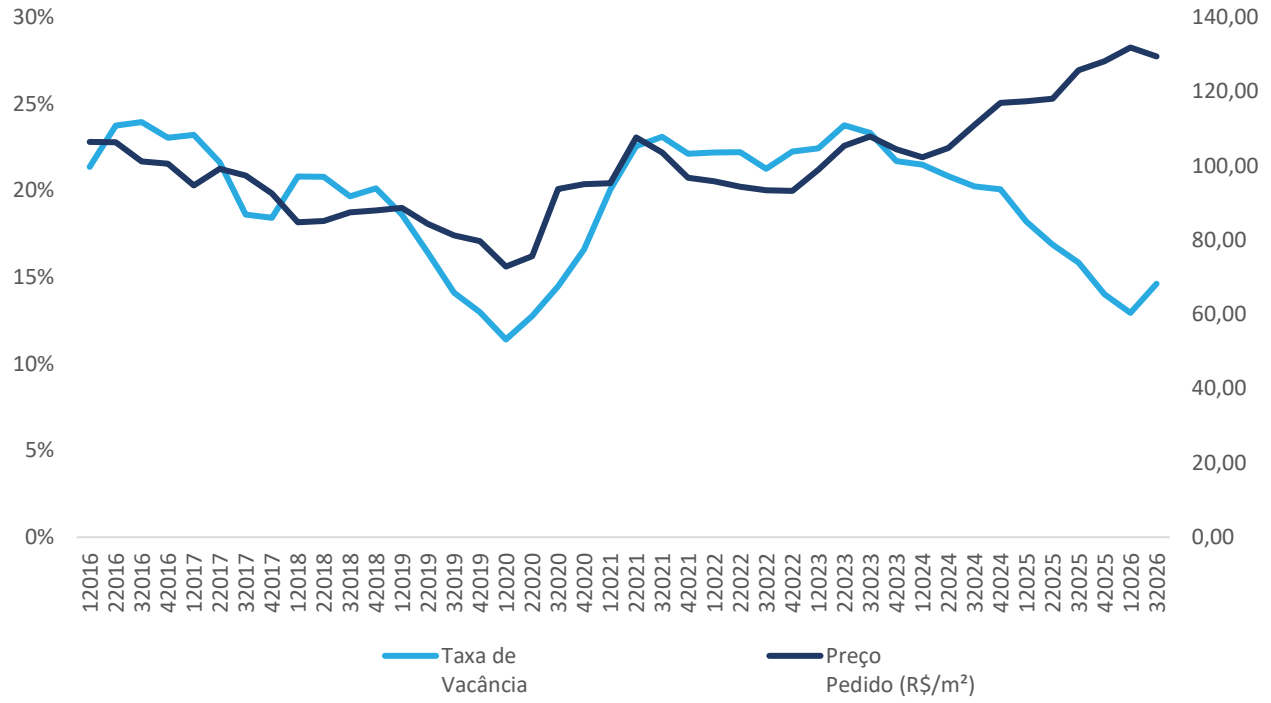
O gráfico abaixo demonstra uma projeção da taxa de vacância para os próximos dois anos, considerando os projetos em desenvolvimento mapeados, as datas esperadas para entrega e estimando uma absorção líquida de 340 mil m² ao ano (equivalente à média dos últimos oito trimestres):



Fonte: Buildings.

O mercado de lajes AAA e AA foi responsável por mais de 70% da absorção líquida do trimestre, reforçando que a demanda por espaços qualificados se mantém aquecida, com a busca por edifícios bem localizados de especificações técnicas superiores e maior eficiência operacional. A taxa de vacância fechou o período em 14,6%, pouco acima do último trimestre, reflexo do novo estoque que é concentrado nesse segmento. Essa entrega considerável também afeta ligeiramente os preços médios, uma vez que esses espaços entram no mercado com condições mais agressivas de locação.

Gráfico Mercado AAA-AA Taxa de Vacância x Preço Pedido



Fonte: Buildings.

A Chucri Zaidan, região onde está inserido o WT Morumbi, segue com bom desempenho e, apesar do novo estoque, apresentou pequena queda na taxa de vacância do mercado de lajes AAA e AA, para 13,5%. Além disso, mesmo com a previsão de novo estoque relevante para 2026 e em 2027, a boa notícia é que grande parte desse estoque vem pré-locado e não deve, então, impactar de forma expressiva a vacância e os preços da região, que seguem com tendência de alta, reforçando a perspectiva positiva para o segmento do ativo do Fundo.

PRINCIPAIS DESTAQUES

Conforme Fato Relevante de 23 de setembro de 2026, o Fundo concluiu a venda de 10 unidades autônomas do Thera Corporate – Torre 3, pelo valor total de R$ 249,3 milhões. O compromisso de venda e compra do Imóvel foi celebrado entre o Fundo e o TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("TRXF11"), que indicou o HEDGE RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA para assumir integralmente posição contratual de comprador na operação, tendo o TRXF11, em contrapartida, subscrito e integralizado cotas do Comprador, na qualidade de cotista. Do montante, R$ 95,3 milhões foram pagos majoritariamente mediante compensação com subscrição de cotas do TRXF11, enquanto o saldo de R$ 154,0 milhões será corrigido pelo IPCA, acrescido de juros de 9,20% a.a., com vencimento final em outubro de 2033. O Fundo pretende antecipar o recebimento do saldo por meio de securitização dos recebíveis imobiliários, em caráter definitivo e sem coobrigação (*true sale*), a ser exercida em até 30 dias, sem garantia de que seja concretizada nesse prazo ou em condições específicas. As despesas de ITBI, cartório e estruturação da securitização serão suportados integralmente pelo Fundo.

Conforme Fato Relevante de 6 de outubro de 2026, o Fundo recebeu notificação de rescisão antecipada do contrato de locação da Ri Happy Brinquedos S.A., referente a três conjuntos comerciais do Edifício Thera Corporate, com desocupação prevista para 4 de dezembro de 2026. Apesar da alienação do imóvel, o Fundo permanece responsável por uma garantia de receita mensal de R$ 1,75 milhão ao comprador, pelo prazo de 24 meses. A saída da locatária deverá gerar um impacto negativo estimado de R$ 0,10 por cota ao mês, até o término da garantia ou a relocação das áreas, o que ocorrer primeiro. Eventuais multas rescisórias recebidas poderão reduzir o valor da indenização devida pelo Fundo.

Os Fatos Relevantes mencionados estão disponíveis na íntegra na seção "EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES" deste relatório, para consulta e informações adicionais.

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2026 com seu portfólio composto exclusivamente pelo empreendimento WT Morumbi.

Considerando a nova locação firmada no WT Morumbi em setembro de 2026, a taxa de vacância do Fundo encerrou o mês em 14,89%.

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

Não há contratos vigentes com previsão de término em 2026.

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo contribui com a atuação do Condomínio WT Morumbi, tanto no sentido operacional como técnico, sempre com foco no melhor atendimento aos usuários. O edifício conta 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.

Este ano, parte das receitas de áreas comuns, provenientes principalmente do estacionamento, está sendo investida em um projeto de segurança compartilhada com empreendimentos vizinhos. Trata-se de um projeto colaborativo que começou a ser desenvolvido em 2025 e deverá ser implantado ainda em 2026.

No 4º trimestre de 2026, será elaborado, em conjunto com o Condomínio e demais proprietários, o planejamento de manutenções e investimentos para 2027.

No âmbito desse planejamento, já está em estudo um pacote de melhorias estéticas e funcionais nas áreas comuns do Condomínio, utilizando também as receitas mensais de áreas comuns, sem demandar aporte extra. Os investimentos poderão ser divulgados a partir de sua aprovação em Assembleia.

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

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

Em setembro de 2026, o Fundo concluiu a alienação de suas 10 unidades autônomas no empreendimento Thera Corporate – Torre 3, pelo valor total de R$ 249,3 milhões. A operação gerou um lucro de R$ 23,3 milhões, apurado nos meses de setembro e outubro, ainda sem contemplar as despesas relacionadas à transação, com destaque para o ITBI, no valor de R$ 7.480.230,29, e a indenização de performance mensal em favor do comprador pelo período de 24 contados da efetiva transmissão da posse do Imóvel.

Em decorrência da alienação, o Fundo realizará a amortização extraordinária dos CRIs das 424ª, 425ª e 426ª, no montante total de R$ 134,1 milhões, totalizando o pagamento de 34,7 milhões de despesa financeira.

Não há expectativa de distribuição de rendimentos aos cotistas.

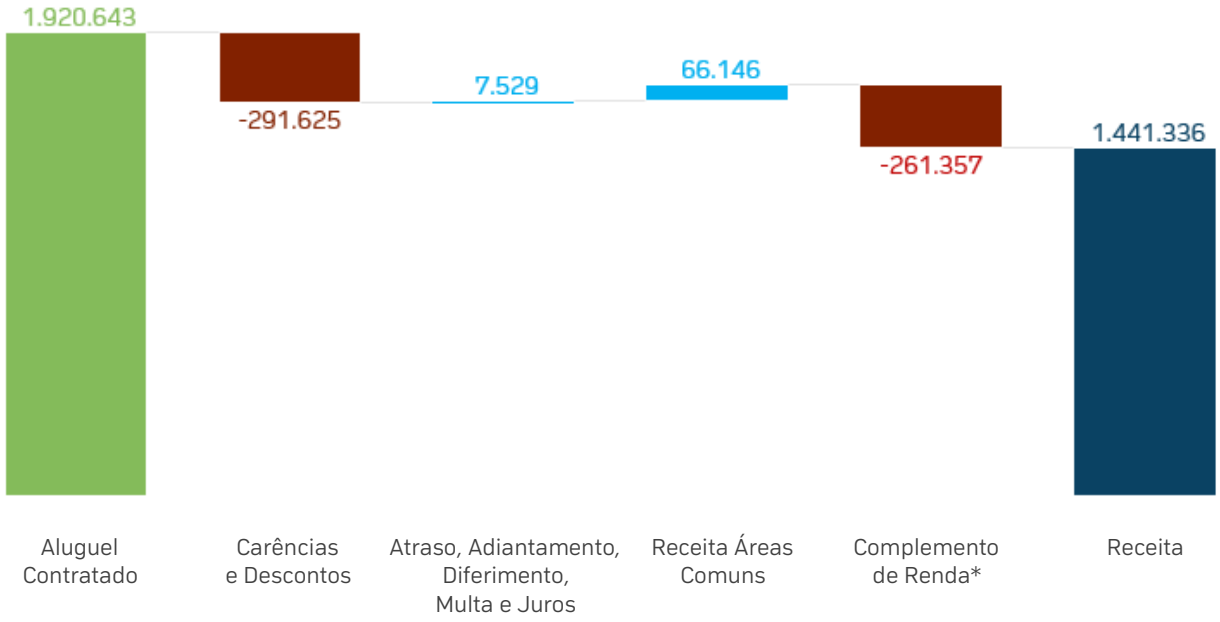
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, 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	outubro-26	R$/Cota	Semestre	R$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	**1.441.336**	**0,42**	**6.828.801**	**0,49**
Receitas de Locação	1.636.547	0,47	6.583.435	0,48
Receitas de Áreas Comuns	66.146	0,02	506.724	0,04
Complemento de Renda	(261.357)	(0,08)	(261.357)	(0,02)
Outras Receitas	**249.383**	**0,072**	**361.403**	**0,03**
FIIs Líquidos - Rendimento	83.955	0,02	79.501	0,01
Rendimento CRI/LCI	-	-	16.152	0
Receita Financeira	165.428	0,03	265.750	0,02
Total de Receitas	**1.690.719**	**0,49**	**7.190.204**	**0,52**
Despesas Operacionais	(152.342)	(0,04)	(347.910)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(61.948)	(0,02)	(722.125)	(0,05)
Despesas Financeiras	(1.366.414)	(0,40)	(3.828.698)	(0,28)
Total de Despesas	**(1.580.704)**	**(0,46)**	**(4.898.732)**	**(0,35)**
Resultado Operacional	**110.015**	**0,03**	**2.291.472**	**0,17**
Lucro Operações	**11.926.372**	**3,45**	**22.682.020**	**1,64**
Imóveis - Ganho de Capital	13.545.776	3,92	23.320.668	1,69
FIIs Líquidos - Ganho de Capital	(1.595.975)	(0,46)	(615.220)	(0,04)
IR Ganho FIIs	(23.429)	(0,01)	(23.429)	(0,00)
Resultado Total	**12.036.387**	**3,48**	**24.973.492**	**1,81**
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HAAA	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

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

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (OUTUBRO/2026)

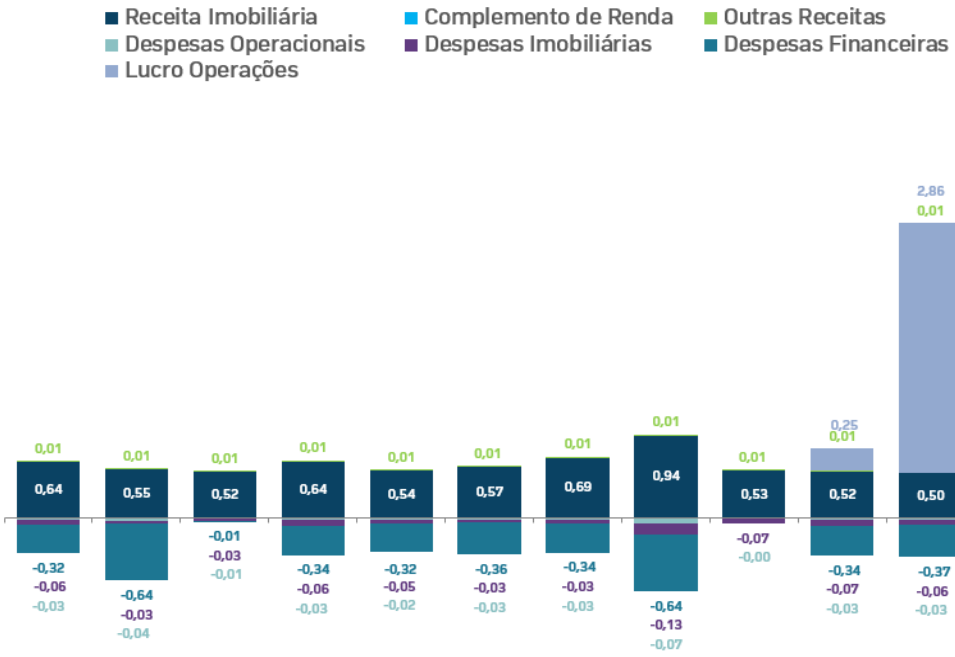


Fonte: Hedge.

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

*O complemento de renda refere-se ao pagamento da renda mínima garantida, conforme previsto nas condições de venda do Thera Corporate.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/cota)



	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Média
Resultado	0,24	-0,16	0,48	0,22	0,15	0,17	0,29	0,10	0,48	0,35	2,92	3,48	0,73
Rendimento	0,08	1,39	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,24
Resultado Acumulado	2,30	0,75	1,16	1,30	1,37	1,46	1,67	0,81	1,29	1,64	4,56	8,04	-

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%.

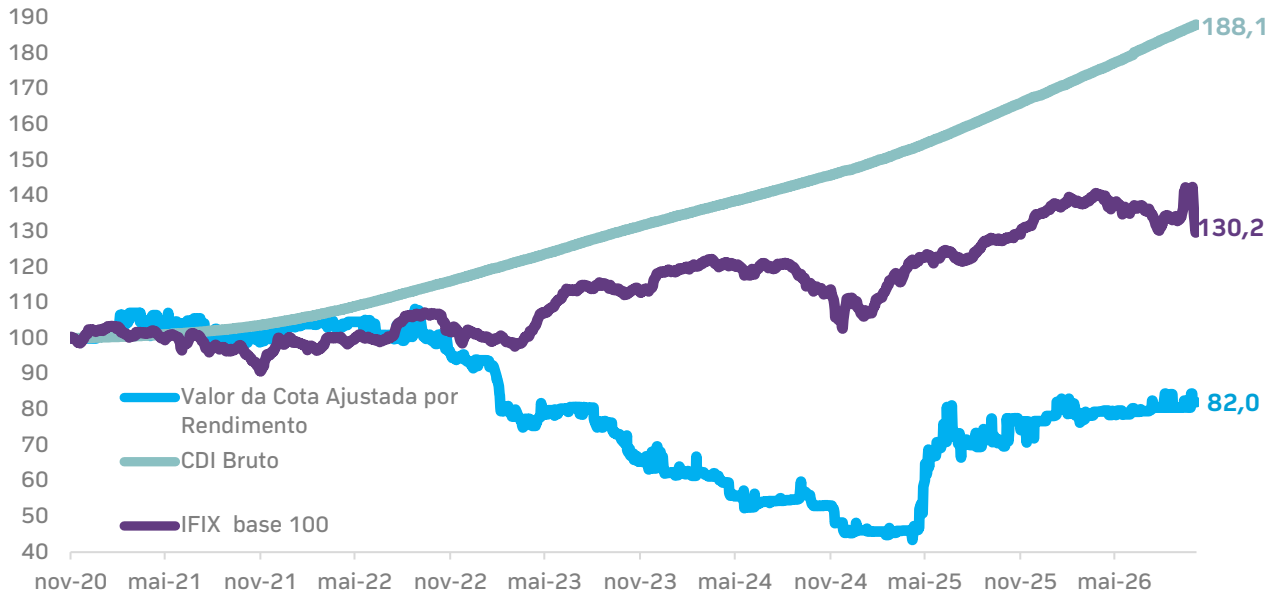
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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$)	outubro-26	2026	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**56,00**	**54,99**	**55,95**	**100,00**
Renda Acumulada	0,00%	5,0%	5,2%	24,6%
Ganho de Capital Líq.	2,1%	3,7%	2,2%	-42,5%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,1%	9,0%	7,7%	-26,3%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	29,0%	11,0%	7,7%	-5,0%
% CDI Líquido	**235,4%**	**90,9%**	**63,9%**	**-**
Retorno Total Bruto	**2,7%**	**9,6%**	**8,0%**	**-17,9%**
IFIX	**-2,9%**	**-3,4%**	**1,5%**	**30,2%**
% do IFIX	**-**	**-**	**540,1%**	**-**

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.



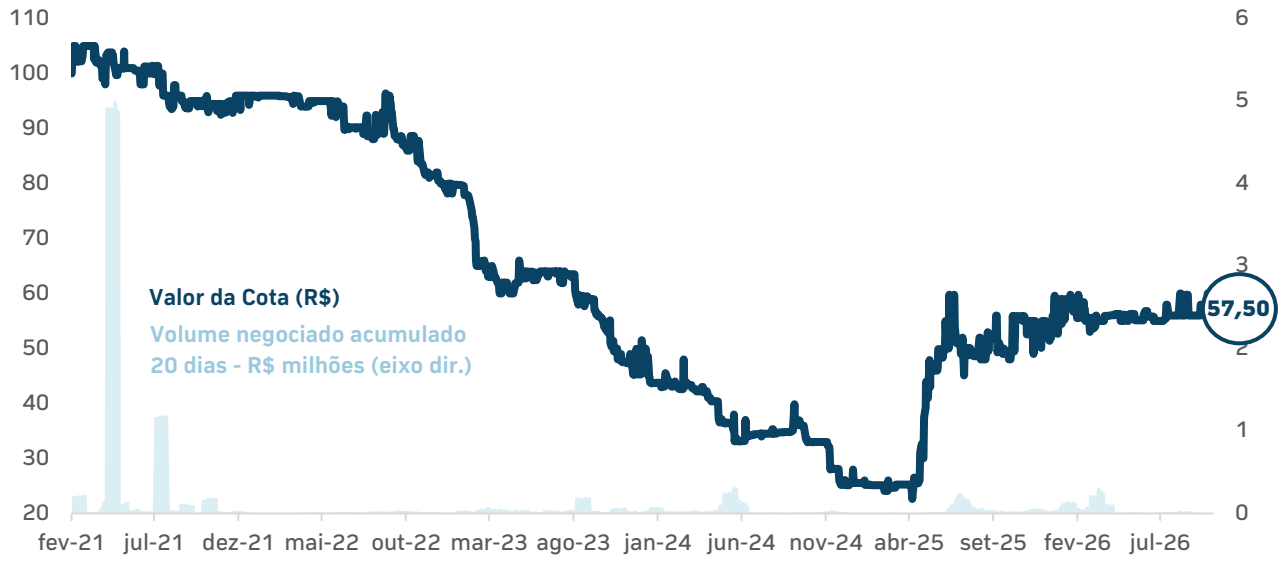
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 57,50, que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 198,7 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 68,01. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 61% dos pregões.

Negociação B3	outubro-26	2026	12 meses
Presença em pregões	29%	56%	61%
Volume negociado (R$ milhões)	0,002	0,59	0,67
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,31%	0,36%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.



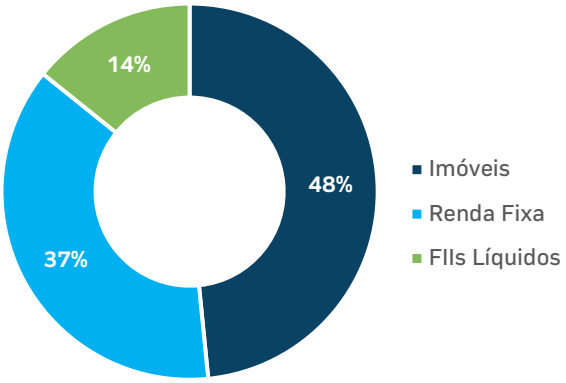
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo possui investimento em um prédio corporativo 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 Chucri Zaidan; na cidade São Paulo.

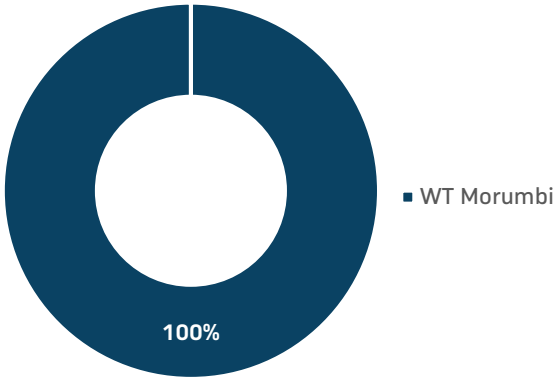
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

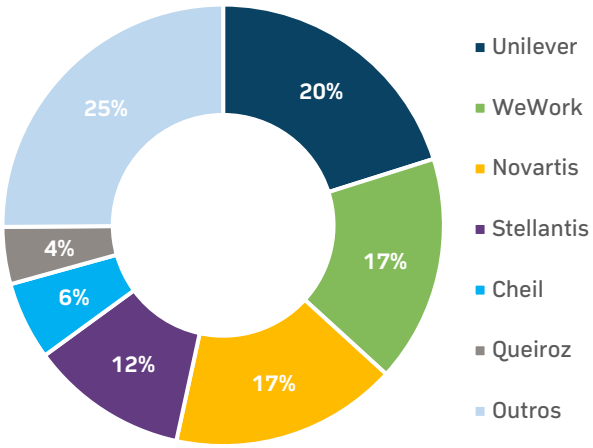
Empreendimentos	1	Área bruta locável	11.761,45 m²

Imóvel	Região	ABL Próprio (m2)	Ocupação (m2)	Ocupação % ABL	Custo e Benfeitorias (R$ MM)	Patrimonial (R$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente (Meses) *	% Receita Imobiliária Contratada
WT Morumbi	Chucri Zaidan	11.761	10.011	85%	271	211	12	42	100%
Total		**11.761**	**10.011**	**85%**	**271**	**211**	**12**	**42**	**100%**

Fonte: Hedge. * Ponderado pela renda imobiliária contratada.

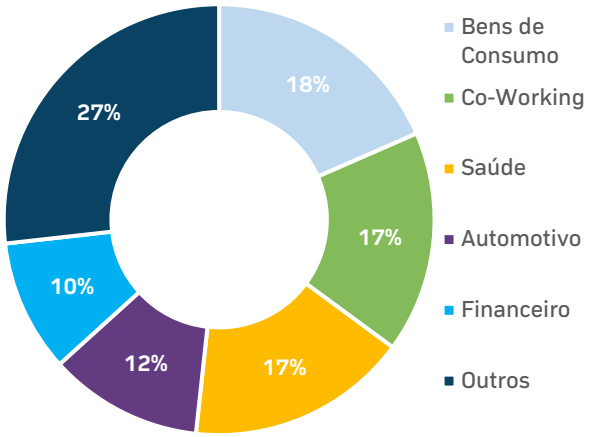
LOCATÁRIOS

EMPRESAS
(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

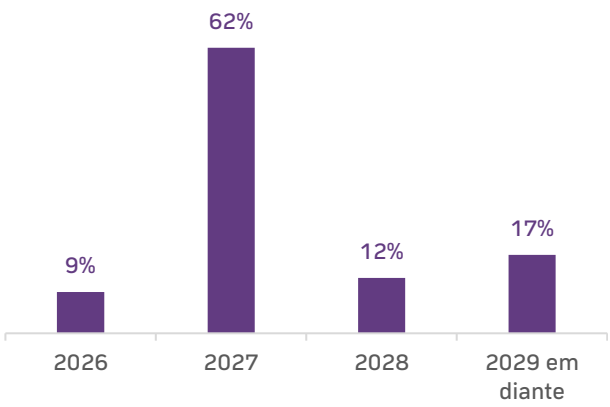
SETOR DE ATUAÇÃO
(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

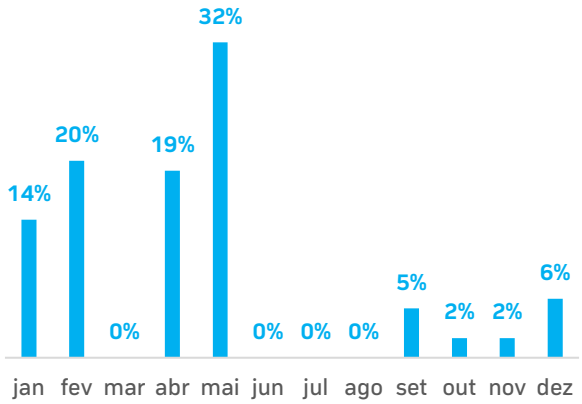
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Área Bruta Locável)
100% Contratos Típicos



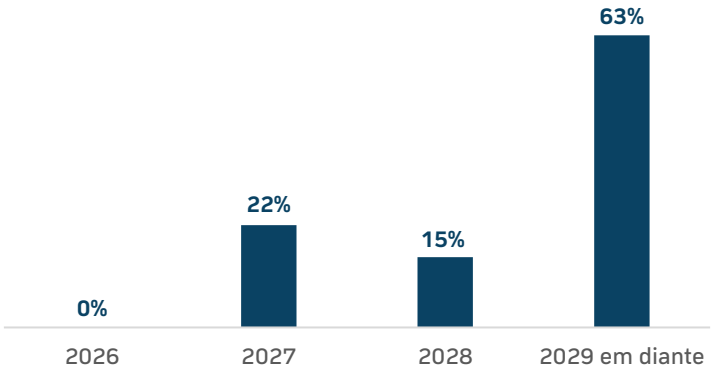
Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da Área Bruta Locável)
100% Contratos Típicos



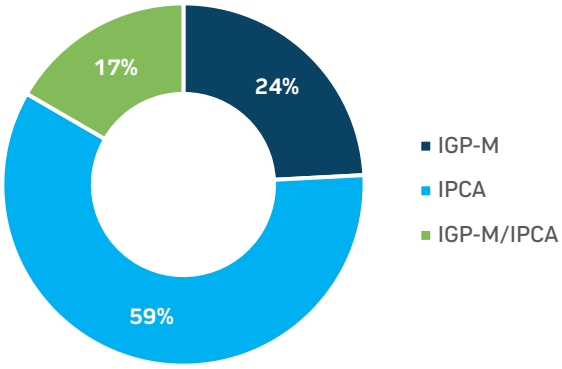
Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da Área Bruta Locável)



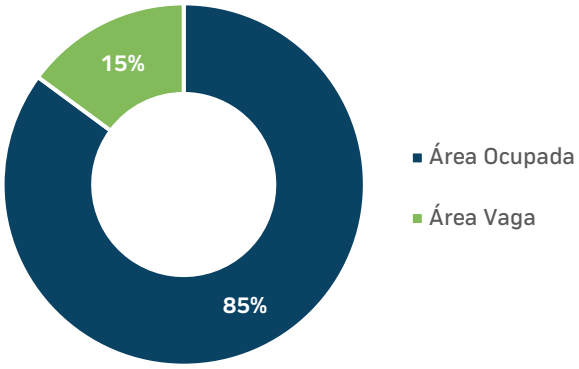
Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE
(% da Área Bruta Locável)



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

VACÂNCIA FÍSICA
(% da ABL)



Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

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

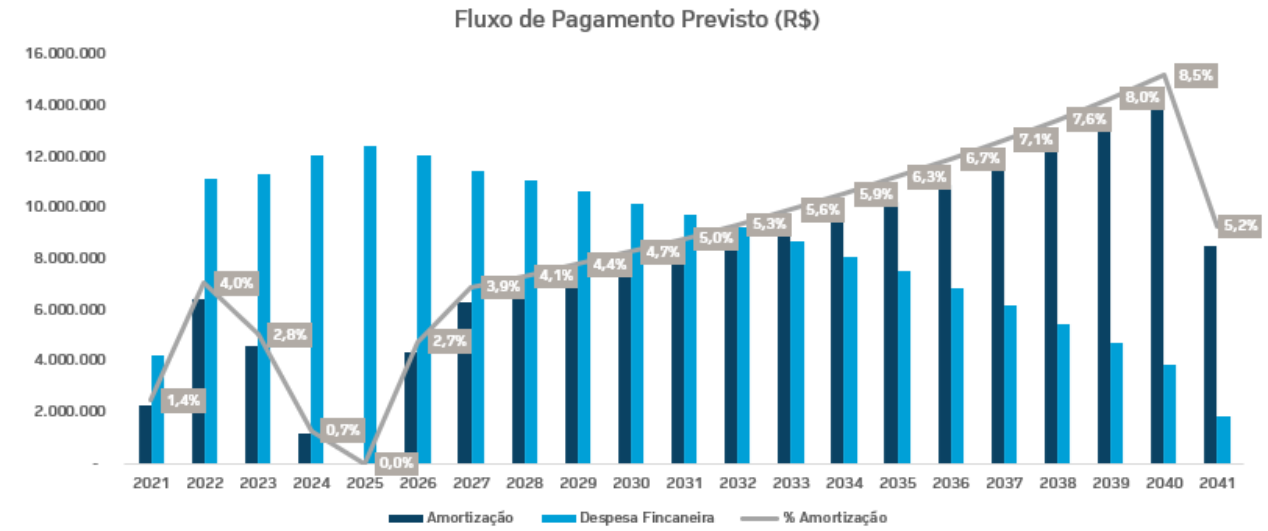
Em 08 de abril de 2024 foi deliberado em a concessão de uma carência de amortização pelo período de 24 meses com a contrapartida de um ajuste na taxa de juros, no mesmo período, indo de IPCA + 6,25% ao ano para IPCA + 7,26% ao ano, a contar a partir do pagamento da parcela do mês de abril de 2024.

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Série	424ª, 425ª e 426ª da TrueSec
Volume	R$ 162.399.000,00
Relação Dívida / Ativos	44,3%
Garantia	Não há
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Data de Emissão	07/07/2021
Prazo	240 meses
Saldo Devedor Atual	R$ 193.174.012,93

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

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

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 31/10/2026, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

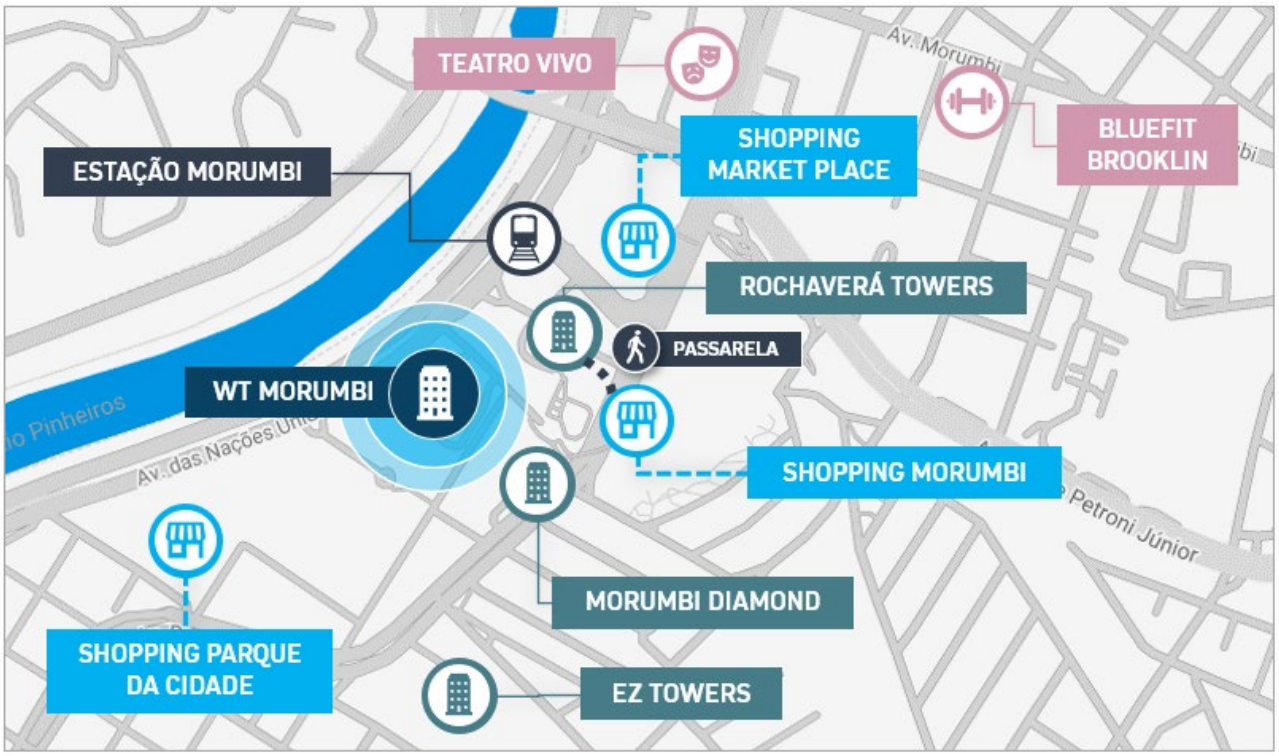
WT MORUMBI

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

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

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

Projetado pelo escritório Aflalo Gasperini Arquitetos, e com obras concluídas em 2015, o WT Morumbi é um edifício comercial formado por duas torres interligadas por passarelas no pavimento térreo e em outros quatro andares, formando um empreendimento com arquitetura moderna e diferenciada.

Localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, próximo aos Shoppings Morumbi, Market Place e Parque da Cidade, está situado em uma das regiões comerciais que mais cresce em São Paulo, ao lado da marginal e cercado por boa oferta de serviços e transporte público, atendido pela estação Morumbi da CPTM e por diversas linhas de ônibus municipais.

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

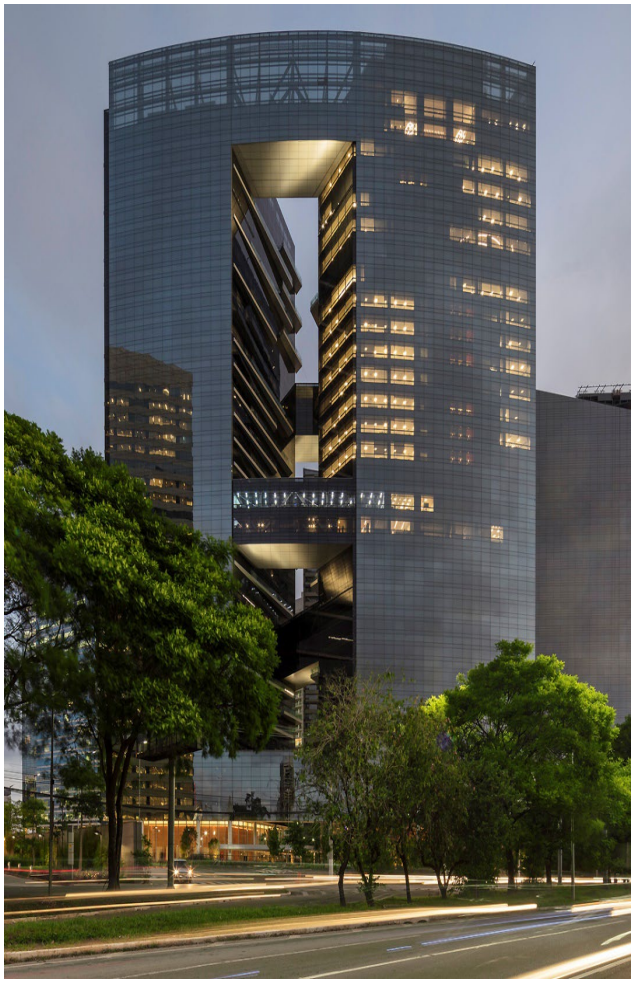
Possui certificação LEED, tendo alcançado a categoria Silver Core & Shell e Gold O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento e mantem tais conceitos na operação e manutenção do condomínio.

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

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA - WT MORUMBI	
Fachada	Pele de vidro em duas tonalidades, ressaltando elementos volumétricos (eixo do empreendimento expõe menores fachadas ao sol nascente e poente, evitando ganho de calor)
Lobby de Entrada	Dois Lobbies de acesso por torre (A e B), com dois conjuntos de elevadores
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,77 m
Forro	Forro de gesso modular
Energia	Mercado Livre de Energia. Usina de Energia alternativa que cobre 100% do empreendimento
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 13 cm
Sanitários	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, sendo cada conjunto com banheiro no core central compartilhados
Salas Técnicas	Possui salas técnicas em todos os pavimentos
Carga de Piso	400 kg/m²
Subsolo	5 subsolos com 1.190 vagas no total (65 vagas por andar)
Docas para carga, descarga e expedição	Docas para ambas as Alas, com expedição na mesma condição, uma para cada Ala
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto regularizado e pronto para operação
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% do empreendimento – Controle de acesso com reconhecimento facial
Ar-Condicionado Central	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, e cada conjunto possui uma central VRF independente por andar
Elevadores	39 Elevadores, divididos em 15 sociais em cada ala, 2 de carga e serviço para cada Ala, além de 4 de garagens e um para o Heliponto
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas – Telefonia celular Indoor
Geradores	Usina com quatro geradores, dois a gás e dois a diesel, capacidade de 1475 KVA cada, cobrindo 100% do empreendimento – Tanque de Diesel com 15 000 L ou gás encanado, promovendo grande autonomia de uso
Segurança Contra Incêndio	Sistema SDAI COMPLETO, com detecção e SPK – Bombeiro civil 24 horas
Segurança Pessoal e Patrimonial	Central de Segurança (CCO) 24 horas – Bombeiros 24 horas – Segurança Patrimonial 24 horas
Serviços Adicionais	Dois restaurantes, Alameda de Serviços (cabeleireiro, lavanderia, doceria, barbeiro, vending machines, bicicletário e oficina volante de bicicletas, lavagem de veículos, Certificação do Guia de Rodas garantindo acessibilidade, fraldário para visitantes, Certificação Leed Silver C&S e Gold O&M

FOTOS DO EMPREENDIMENTO









Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **06 de outubro de 2026,** A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112, (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, em 05 de outubro de 2026, a notificação encaminhada pela RI HAPPY BRINQUEDOS S.A. ("Locatária"), cujo objeto era a rescisão contratual dos conjuntos comerciais nº 32B-2, 161 e 162, localizados no Subcondomínio Thera Corporate, Torre 3, Setor B, Thera Comercial, integrante do Condomínio Thera One localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Luís Carlos Berrini, nº 105 ("Imóvel"). O Imóvel foi alienado pelo Fundo, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças celebrado em 4 de setembro de 2026 ("Compromisso de Venda e Compra"), de modo que as receitas de locação do Imóvel não mais integram a receita imobiliária do Fundo. Nos termos do Compromisso de Venda e Compra, o Fundo assumiu indenização de performance pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de imissão do comprador na posse, obrigando-se a pagar ao comprador a diferença entre a receita mensal apurada dos imóveis alienados, descontadas as despesas ordinárias de condomínio e IPTU das unidades desocupadas e o valor mensal garantido de R$ 1.747.000,00 (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil reais). Com a desocupação pela Locatária, o impacto para o Fundo corresponderá a aproximadamente R$ 0,10 (dez centavos) por cota por mês, até o término do período de indenização ou locação das áreas que serão desocupadas, o que ocorrer primeiro. A Locatária informou que permanecerá no Imóvel até 4 de dezembro de 2026, data prevista para a desocupação e a entrega das chaves. Eventuais valores recebidos a título de multa por rescisão antecipada, cuja exigibilidade foi ressalvada pela Locatária na notificação, reduzirão a indenização devida pelo Fundo, nos termos do Compromisso de Venda e Compra.

Em **23 de setembro de 2026,** A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 27 de julho de 2026 e verificadas as condições a que estava sujeita a sua consumação, o Fundo concluiu, naquela data, a venda das unidades autônomas correspondentes aos Escritórios nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, localizados nos 3º, 4º, 16º, 17º e 18º pavimentos do Subcondomínio Thera Corporate - Torre 3 - Thera Commercial, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, CEP 04571-900, cidade e estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 234.681, 234.682, 234.683, 234.684, 234.705, 234.706, 234.707, 234.708, 234.709 e 234.710 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel"). O compromisso de venda e compra do Imóvel foi celebrado entre o Fundo e o TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11"), e continha cláusula de pessoa a declarar, nos termos dos artigos 467 e seguintes do Código Civil. No exercício dessa faculdade, o TRXF11 indicou o HEDGE RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 69.169.489/0001-26, administrado pela Administradora e gerido pela HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. ("Comprador"), para assumir integralmente, com efeitos retroativos à data de celebração do compromisso, a posição contratual de comprador na operação, tendo o TRXF11, em contrapartida, subscrito e integralizado cotas do Comprador, na qualidade de cotista. O valor total da transação é de R$ 249.341.009,12 (duzentos e quarenta e nove milhões, trezentos e quarenta e um mil, nove reais e doze centavos) ("Preço"), pago ao Fundo da seguinte forma: (i) parcela inicial de R$ 95.334.009,12 (noventa e cinco milhões, trezentos e trinta e quatro mil, nove reais e doze centavos), correspondente a aproximadamente 38,2% (trinta e oito inteiros e dois décimos por cento) do Preço, paga naquela data, sendo (a) R$ 95.333.900,00 (noventa e cinco milhões, trezentos e trinta e três mil e novecentos reais) mediante compensação de créditos decorrentes da subscrição, pelo Fundo, de 1.010.000 (um milhão e dez mil) cotas da 13ª (décima terceira) emissão de cotas do TRXF11, pelo valor de cota unitário de R$ 94,39 (noventa e quatro reais e trinta e nove centavos), já considerados os custos da emissão; e (b) R$ 109,12 (cento e nove reais e doze centavos) em moeda corrente nacional; e (ii) parcela final de R$ 154.007.000,00 (cento e cinquenta e quatro milhões e sete mil reais), corrigida pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE e acrescida de juros remuneratórios de 9,20% (nove inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, com pagamento mensal de juros e amortização mensal de 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) do saldo atualizado a partir do 28º (vigésimo oitavo) mês, vencendo o saldo remanescente em 20 de

outubro de 2033 (“Parcela Final”). O Fundo pretende receber a Parcela Final de forma antecipada, mediante operação de securitização dos recebíveis imobiliários oriundos da compra e venda do Imóvel, com a cessão do respectivo crédito a companhia securitizadora, em caráter definitivo e sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo (true sale), conforme faculdade prevista no compromisso de venda e compra, a ser exercida em até 30 (trinta) dias contados daquela data, prazo em que há expectativa de que a operação de securitização seja concretizada. Não há garantia de que a operação de securitização seja concretizada no referido prazo ou em condições específicas. O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as custas e os emolumentos cartorários incidentes sobre a operação, bem como eventuais despesas iniciais e de estruturação de operação de securitização, serão suportados integralmente pelo Fundo, na qualidade de vendedor.

Em **27 de julho de 2026,** A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo recebeu, naquela data, a proposta de aquisição cujo objeto é a venda de unidades autônomas correspondentes aos Escritórios nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, localizados nos 3º, 4º, 16º, 17º e 18º pavimentos do Subcondomínio Thera Corporate - Torre 3 - Thera Commercial, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, CEP 04571-900 (“Imóvel”) pelo valor total de R$ 242.935.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais) (“Preço”), a ser pago da seguinte forma: (i) R$ 116.450.000,00 (cento e dezesseis milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), na data de fechamento da operação (“Parcela 1”); e (ii) o montante remanescente de R$ 126.485.000,00 (cento e vinte e seis milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), em até 30 (trinta) dias do pagamento da Parcela 1 (“Parcela Final”). O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as custas de cartório incidentes sobre a operação e eventuais despesas iniciais e de estruturação de operação de securitização serão suportados integralmente pelo Fundo, na qualidade de vendedor. A proposta prevê, ainda, indenização de performance mensal em favor do comprador pelo período de 24 (vinte e quatro) meses contados da efetiva transmissão da posse do Imóvel, a qual corresponde à diferença entre a receita bruta do Imóvel, descontadas as despesas ordinárias de condomínio e IPTU das unidades desocupadas e o valor de referência de R$ 1.747.000,00 (um milhão, setecentos e quarenta e sete mil reais). A Parcela 1, correspondente a aproximadamente 47,9% (quarenta e sete inteiros e nove décimos por cento) do valor total da operação, poderá ser paga mediante compensação de créditos decorrentes da subscrição, pelo Fundo, de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário de liquidez relevante, administrado e gerido por instituições não vinculadas à Administradora. A Parcela Final, por sua vez, poderá ser paga mediante securitização dos recebíveis imobiliários oriundos do compromisso de compra e venda, mediante emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo os respectivos créditos cedidos pelo Fundo, em caráter definitivo, à securitizadora, sem qualquer coobrigação de pagamento por parte do Fundo (true sale). Considerados os custos estimados com a indenização de performance e a negociação, no mercado secundário, das cotas do fundo de investimento imobiliário a serem eventualmente recebidas como parte do pagamento, o preço de venda estimado está em linha com o laudo de avaliação do Imóvel, aproximadamente R$ 19,8 mil (dezenove mil e oitocentos reais) por m^2. A expectativa de rentabilidade e retornos passados não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições de praxe para transações desta natureza.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente	**Demonstrações Financeiras 2026**	**Informe Mensal**

Autorregulação ANBIMA

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

hedge.
INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

Siga-nos nas redes sociais: