

Hedge AAA FII

HAAA11

JULHO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a escritórios, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a eles relacionados.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL**R\$ 95,71****COTA DE MERCADO****R\$ 101,39****VALOR DE MERCADO****R\$ 274,76 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.710.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****112****ABL PRÓPRIA****11,8 mil m²****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Novembro de 2020.

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE PERFORMANCE

Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizada

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HAAA11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

* Conforme artigo 33, Parágrafo 1º, do Regulamento, até o 24º mês a contar da data de encerramento da 1ª Emissão de cotas do Fundo, o percentual da Taxa de Administração poderá ser reduzido pela Administradora para até 0,10%, de forma que os rendimentos pagos pelo Fundo busquem atingir uma rentabilidade mínima de 6,50% ao ano sobre o preço por cota da 1ª Emissão.

Fonte: Hedge / Itaú. Data base: juLho-21.

PALAVRA DA GESTORA

Em julho, o grande fato negativo foi o aumento da tensão política interna, que trouxe muito nervosismo para os mercados. Tivemos uma forte baixa do IBOVESPA, de 3,94%, uma alta do dólar de 2,39%, alta dos juros (medidos pelo DI JAN 23) de 10,47% e uma alta do IFIX de 2,51%. Como se vê, tirando o IFIX que teve uma recuperação da baixa verificada em junho, todos esses indicadores foram bem negativos.

Curioso que justamente no mês de julho temos o recesso parlamentar, que paralisa os trabalhos nas duas casas legislativas por duas semanas, fazendo com que a agenda política encolha e o mês geralmente transcorra sem sobressaltos. Mas não foi o que se viu esse ano. A primeira metade do mês foi marcada pelos trabalhos da CPI da COVID no Senado, que levantou várias suspeitas de transações pouco republicanas ocorrendo nos bastidores do Ministério da Saúde, envolvendo figuras pouco confiáveis e prepostos não autorizados para falar em nome do governo, ou seja, uma confusão total que contribuiu para levantar dúvidas com relação à cadeia de comando dentro do Ministério e elevar a temperatura entre o legislativo e o executivo. Já na segunda metade do mês, a questão dominante foi o debate sobre a volta do voto impresso, com diversas declarações do presidente Bolsonaro atacando o presidente do TSE Luiz Roberto Barroso e alegando ter provas de fraudes eleitorais em eleições passadas, que teriam sido perpetradas através da manipulação das urnas eletrônicas. O fato é que nada se provou até hoje a respeito de eventuais fraudes e o saldo de toda essa história, que não nos leva a lugar algum, foi chegarmos à beira de uma crise institucional e a um aumento da percepção de risco do Brasil para os investidores estrangeiros. A maior prova disso foi a saída de recursos da B3 em julho, que foi de mais de R\$ 8,2 Bi, interrompendo um ciclo de números positivos que vinha desde abril. Vários analistas começam a apontar esse momento como um dos mais perigosos para a estabilidade política e institucional do Brasil desde o processo de redemocratização. Enfim, um pouco mais de temperança e respeito constante à Constituição são elementos necessários para recuperarmos a atratividade como um destino seguro para que os investidores estrangeiros tragam seus recursos e contribuam para o financiamento dos projetos que o Brasil tanto precisa.

No mercado externo os destaques que mais nos chamaram a atenção foram a volta do aumento de casos de COVID nos países desenvolvidos, por causa da dominância que tem se verificado da chamada variante Delta sobre as outras cepas do vírus. Como se sabe, essa variante tem uma velocidade de transmissão muito grande, o que explica o forte aumento de novas infecções, mas não é tão letal, o que impacta menos o número de mortes. De qualquer forma, a questão importante aqui é se essa situação vai levar a uma interrupção no processo de reabertura e volta à normalidade, a que vínhamos assistindo nas economias desenvolvidas. Outro ponto de atenção é o movimento de aumento da inflação, especialmente nos EUA, que levantam preocupações entre os analistas sobre o início do chamado tapering pelo FED, que poderia impactar negativamente os mercados, devido à preocupação com o início de um processo de aumento dos juros em 2022.

No campo econômico o destaque foi para o relatório do deputado Celso Sabino sobre o PL 2.337, que trata sobre a reforma tributária. No final houve a manutenção da espinha dorsal do projeto, que era a volta da tributação dos dividendos das empresas e a consequente diminuição da alíquota de imposto de renda, além do estabelecimento de nova faixa de isenção que sobe de R\$ 1.900,00 para R\$ 2.500,00. Existem vários outros pontos muito importantes e que vêm sendo discutidos entre a equipe econômica, o relator, os empresários e as entidades de classe de diversos segmentos da sociedade. Para nós, que temos uma forte presença na administração e gestão de Fundos de Investimento Imobiliário, a manutenção da tributação vigente foi importante, pois nos coloca em condições de igualdade com outros veículos de investimento que são utilizados pelos investidores para financiar o desenvolvimento do mercado imobiliário e agrícola tais como CRI, CRA, LCA, LCI, LIG e mesmo a caderneta de poupança. Acreditamos que o texto do relator tem boas possibilidades de passar na Câmara nas próximas duas semanas, mas pode enfrentar dificuldades para ser aprovado pelo Senado. O fato de o presidente Bolsonaro ter trazido o Centrão para perto do governo através da nomeação do Senador Ciro Nogueira do PP para a Casa Civil deve contribuir para um melhor trânsito das propostas do governo na Câmara e no Senado.

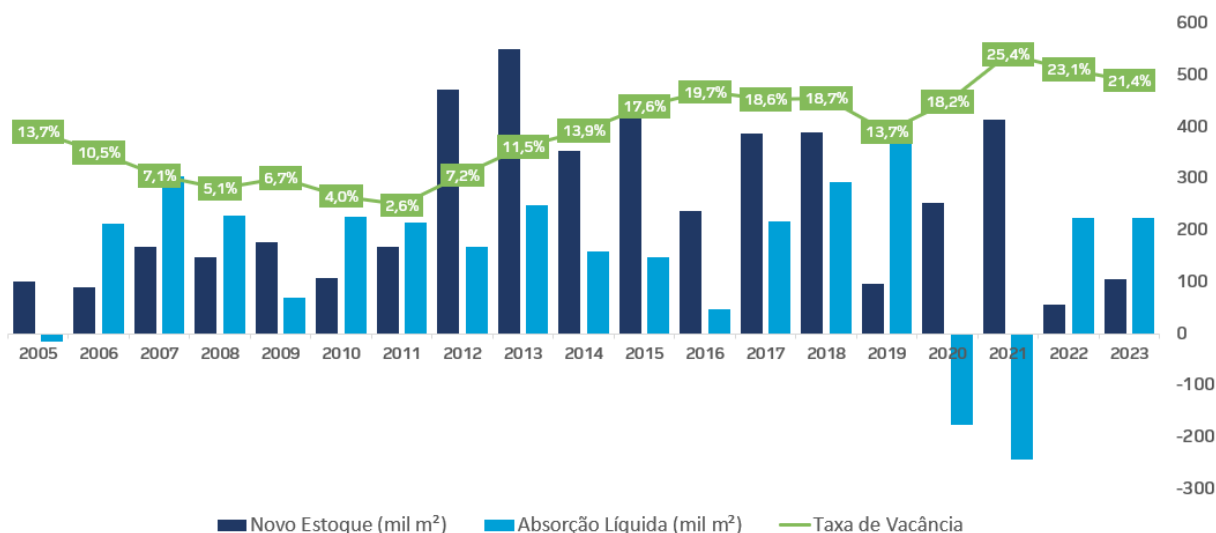
Por fim, segue a preocupação muito grande com o comportamento da inflação no Brasil. O IPCA acumulado nos doze meses encerrados em julho soma variação de 8,99% e temos alguns fatores exógenos que tem contribuído para manter essa inflação em níveis altos apesar dos níveis de desemprego também altos que ainda

apresentamos. Nesse quesito, o ponto mais importante é o aumento do preço da energia, devido à crise hídrica, mas também tivemos o impacto das geadas que ocorreram em julho, atingindo fortemente cafezais, canaviais e a cadeia de hortifrutis, e a seca em algumas regiões que contribuiu para a quebra de algumas safras de inverno. Tudo isso levou o Banco Central a anunciar uma mudança no ritmo da política monetária, aumentando as taxas de juro em 1%, para o patamar de 5,25% e o anúncio de que provavelmente vamos ter outro aumento da mesma magnitude na reunião de setembro. Quanto ao COPOM, seu comunicado detalha que o BACEN espera subir os juros para um patamar mais restritivo, o que significa uma mudança em relação aos comunicados anteriores, onde se indicava a vontade do COPOM de conduzir os juros para um patamar neutro. Nossa visão é que a inflação realmente surpreendeu e o Banco Central resolveu acelerar o aperto na política monetária de forma a controlar mais rapidamente esse surto inflacionário e ancorar as expectativas para 2022 e mesmo 2023. Nesse sentido acreditamos que esse ciclo de aumento de juros deve terminar o ano com a Selic entre 7,50% e 8,00%, o que é condizente com os níveis atuais de preço tanto do IBOVESPA quanto dos FIIs, ou seja, esse aperto monetário já está nos preços e acreditamos que a inflação com os juros atingindo um patamar dessa magnitude deva ter uma queda no último trimestre de 2021 em relação aos índices verificados nos três últimos meses de 2020. Além disso, acreditamos que a volta da inflação aos níveis da meta em 2022 abrirá uma excelente oportunidade de apreciação para a Bolsa e os FIIs no ano que vem.

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

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

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios Geral



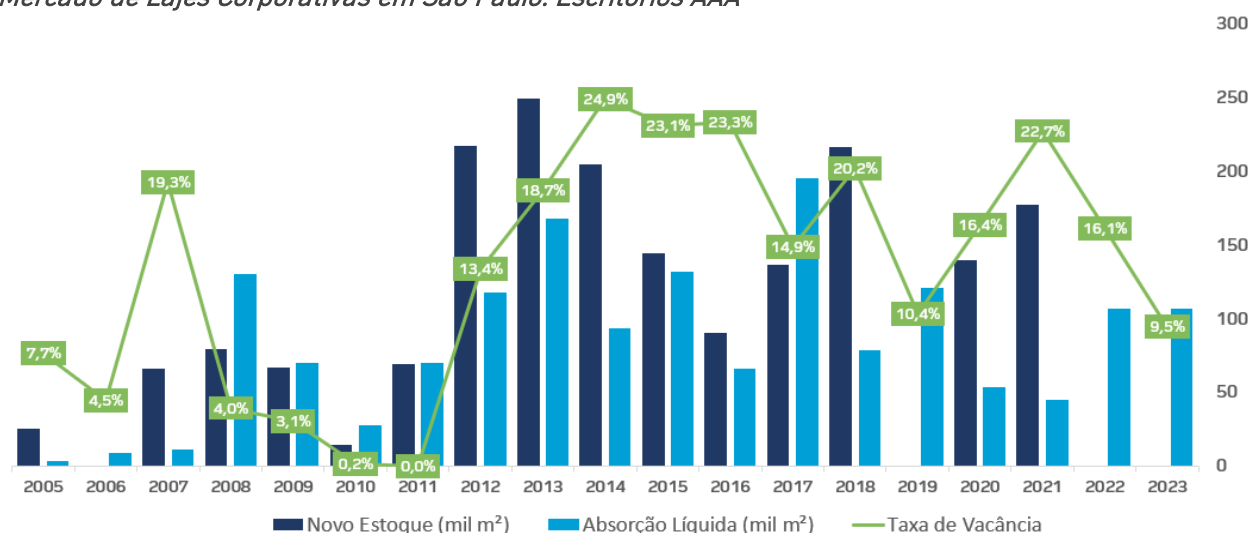
Fonte: Buildings / Hedge.

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

Essa situação também pode ser observada em outras importantes regiões da capital, como na Avenida Juscelino Kubitschek, na Vila Olímpia, e nas regiões da Berrini e Chucri Zaidan, por exemplo. Em todas elas nota-se que edifícios de qualidade e bem localizados são resilientes, capazes de reter e atrair locatários mesmo

durante a crise. A absorção líquida no mercado AAA foi positiva mesmo em meio ao pior momento da pandemia, não sendo verificadas quedas das taxas de vacância devido aos novos empreendimentos lançados em 2020 e 2021, podemos esperar essa redução para os próximos anos, com a ausência de lançamentos de empreendimentos AAA. Após atingir 16,4% em 2020 e chegar a uma projeção de 22,7% em 2021, é esperado que a vacância volte a patamares pré pandemia já em 2023, após dois semestres de absorção líquida média.

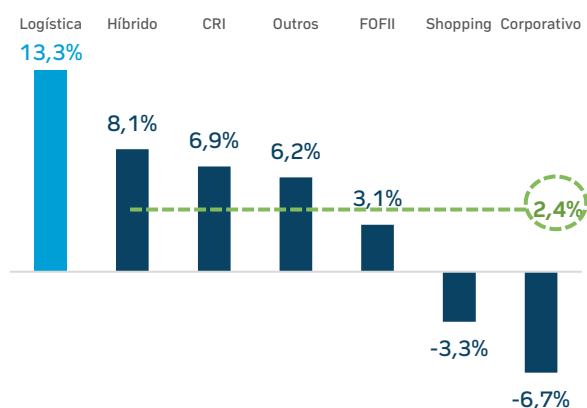
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios AAA



Fonte: Buildings / Hedge.

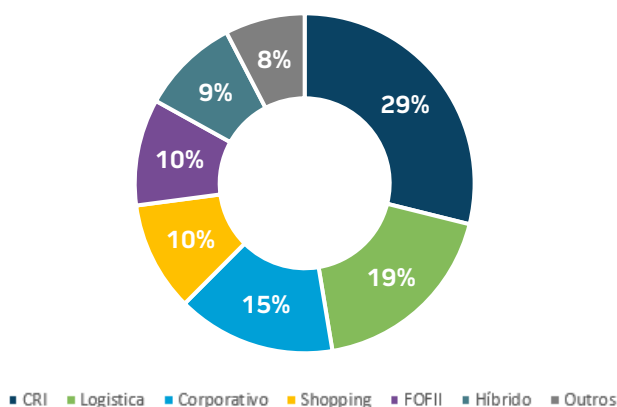
No gráfico abaixo, à direita, vemos como o segmento foi afetado em bolsa. Fundos corporativos apresentaram o maior desconto em bolsa em 2020, fechando o ano em média 6,7% abaixo do valor patrimonial. No entanto, esse é um segmento que ainda representa 15% do total do IFIX e foi responsável por 25% do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

IFIX – Prêmio por segmento



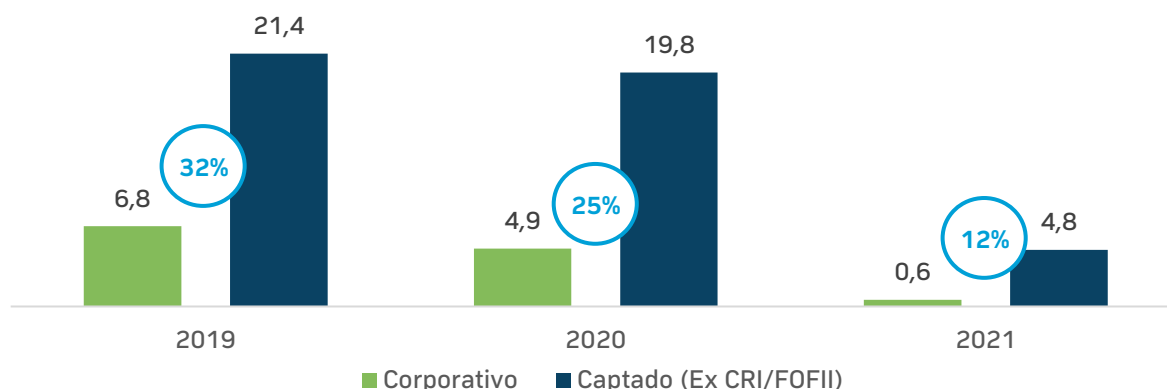
Fonte: B3 / Hedge.

IFIX - Representatividade por setor



Fonte: B3 / Hedge.

Captações Fundos Imobiliários (em R\$ bi)



Fonte: B3 / Hedge.

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

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments.

OFERTA E ALOCAÇÕES DE RECURSOS

Em 08 de julho de 2021 ocorreu o encerramento da 2ª Emissão de Cotas do Hedge AAA FII. A captação de recursos se deu por meio de uma oferta pública com esforços restritos (CVM 476) e totalizou o montante e R\$ 71.594.500,00.

Logo após no primeiro dia da captação, o recurso foi destinado à aquisição dos conjuntos 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem, os quais integram o Subcondomínio Thera Corporate — Setor B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, construído sob terreno situado na Avenida Luis Carlos Berrini 105. Conforme Fato Relevante divulgado em 07 de julho de 2021, a aquisição ocorreu mediante assinatura de um Instrumentos Particulares de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças ("CCV"). A outorga da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel, bem como o pagamento do preço de aquisição, foi em 8 de julho de 2021.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,52 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2021, considerando as 2.710.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 13 de agosto de 2021, aos detentores de cotas em 30 de julho de 2021.

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

HAAA11	jul-21	2021	Início
Receita Imobiliária	1.905.456	11.290.398	14.384.609
Imóveis	1.860.806	11.245.749	14.339.959
Receita Áreas Comuns	44.650	44.650	44.650
Outras Receitas	15.068	37.740	174.362
Renda Fixa	15.068	37.740	174.362
Total de Receitas	1.920.523	11.328.138	14.558.970
Total de Despesas	(138.556)	(753.407)	(764.309)
Resultado Operacional	1.781.967	10.574.731	13.794.662
Lucro Operações	-	-	-
Resultado HAAA11	1.781.967	10.574.731	13.794.662
Rendimento HAAA11	1.409.200	9.864.400	12.926.700
Resultado Médio / Cota	0,66	0,56	0,64
Rendimento Médio / Cota	0,52	0,52	0,60

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

Fonte: Hedge / Itaú.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

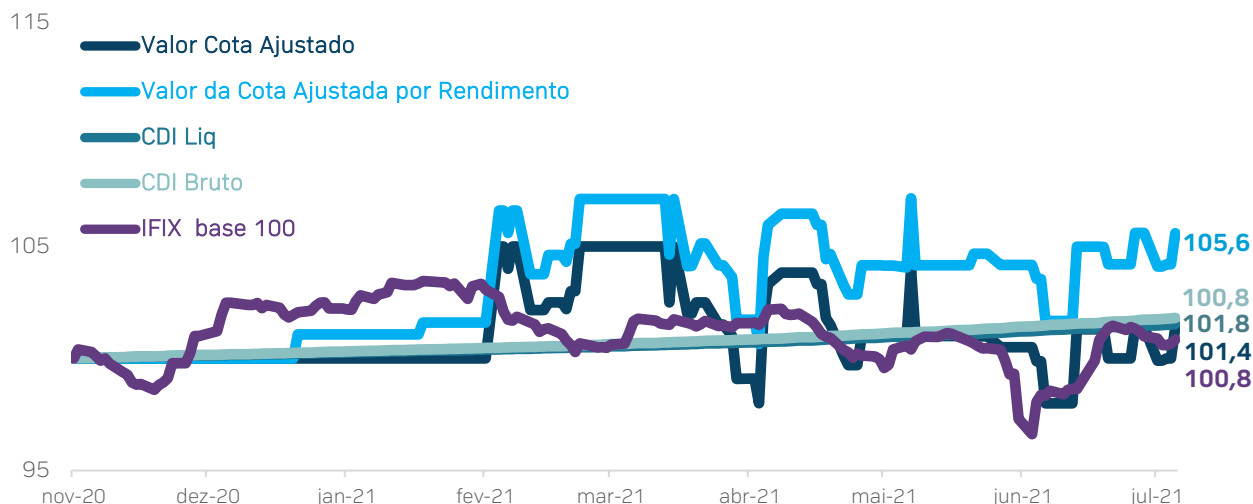
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge AAA FII	jul-21	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	100,90	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,52%	4,20%	4,20%
Ganho de Capital Líq.	0,39%	1,11%	1,11%
TIR Líq. (Renda + Venda)	0,91%	5,42%	5,47%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	10,89%	8,14%	8,27%
% CDI Líquido	5%	351%	356%
Retorno Total Bruto	1,0%	5,6%	5,6%
IFIX	0,3%	0,8%	0,8%
% do IFIX	368%	659%	659%

Fonte: Hedge / B3/ Bacen / Economática

RENTABILIDADE ACUMULADA

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



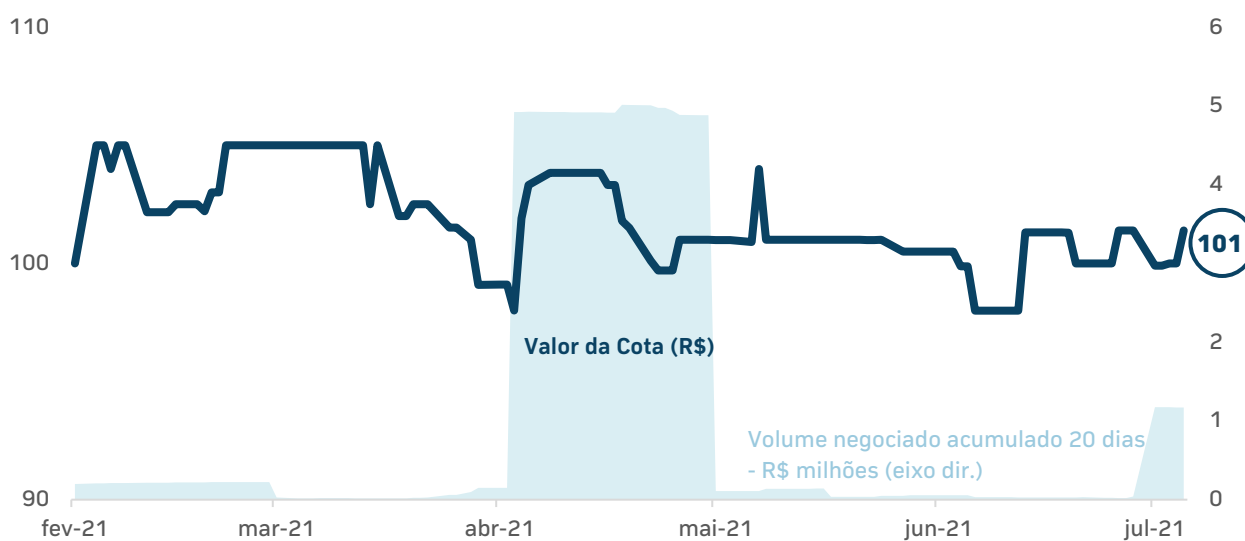
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

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

	jul-21	2021	Início*
Presença em pregões	71%	61%	61%
Volume negociado (R\$ milhões)	1,17	6,49	6,49
Giro (em % do total de cotas)	0,4%	2,4%	2,4%

* 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.

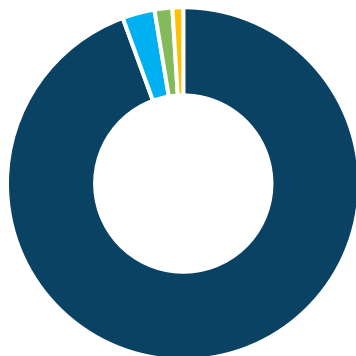


Fonte: Hedge / B3 / Econômica

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

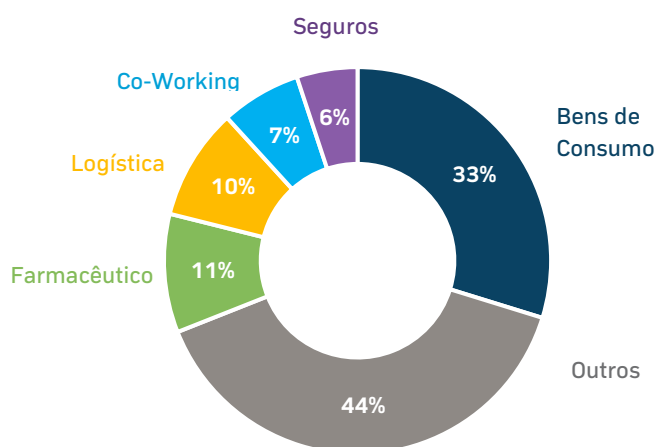
Fundo encerrou o mês de julho de 2021 com investimentos em dois prédios corporativos de alto padrão, 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucra Zaidan, e 5 de 15 andares, totalizando 10 conjuntos, do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, ambos na cidade São Paulo.

94% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 6% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e outros ativos de renda fixa (RF).

No WT ocorreu a desocupação do 18º pavimento em 31 de março de 21, de modo que a vacância física no imóvel passou a 3,11% a partir de abril. Conforme fato relevante de 02 de agosto de 21, o Fundo recebeu Notificação de Devolução Parcial encaminhada pela Unilever Brasil ("Locatária"), cujo objeto é a rescisão contratual dos conjuntos 701B, 801B, 901B e 1001B, com 6.288,36 m2 de área BOMA total, localizados na Ala B do Condomínio WT Morumbi ("Imóvel"), de modo que a Locatária permanecerá ocupando os conjuntos 301A, 301B, 401B, 501B e 601B do mesmo 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 5,12% da receita imobiliária auferida pelo Fundo, nesta data. A Locatária cumprirá aviso prévio de 6 (seis) meses e a desocupação do Imóvel está prevista para janeiro de 2022. Cumpre esclarecer que o contrato de locação possui previsão de multa por rescisão antecipada e devolução de descontos e carências. No entanto, cabe ressaltar que o formato de aquisição garante ao Fundo uma renda mínima mensal equivalente a um cap rate de 7,25% ao ano, pelo prazo de 24 meses, limitada a R\$ 7.750.000,00.

No Thera Corporate a vacância física é de 17,4% do imóvel, representada 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).

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



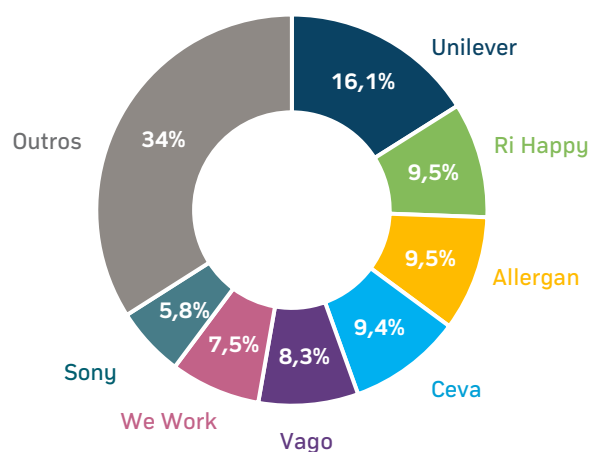
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 2

Área bruta locável 22.347,61 m²

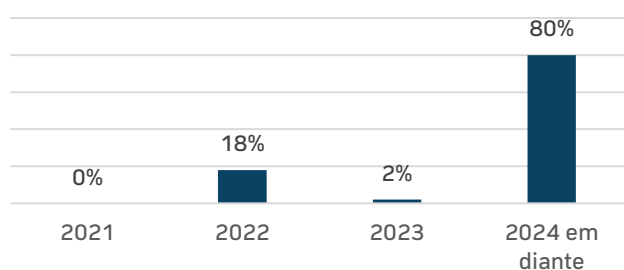
LOCATÁRIOS (% da ABL)



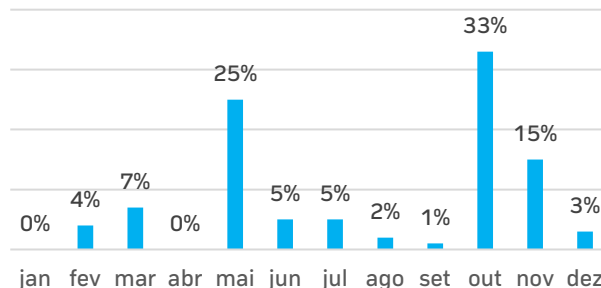
Fonte: Hedge

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

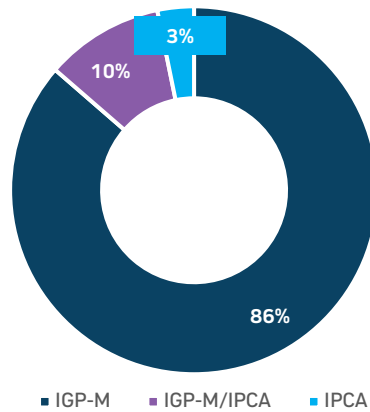
VENCIMENTO DOS CONTRATOS



MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



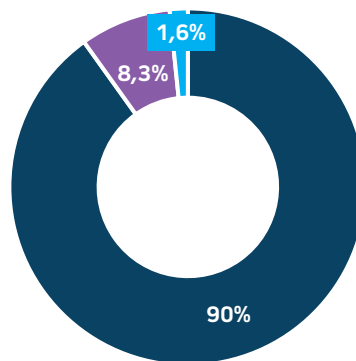
ÍNDICE DE REAJUSTE



■ IGP-M ■ IGP-M/IPCA ■ IPCA

Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



■ Área Ocupada ■ Área Vaga ■ Área Vaga com Renda Garantida

Fonte: Hedge.

WT MORUMBI

WT MORUMBI – TORRE B E 3º ANDAR DA TORRE A (53,63% da carteira)

Participação do Fundo 25%	Localização São Paulo - SP	Área locável 47.045,81 m ²
------------------------------	-------------------------------	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



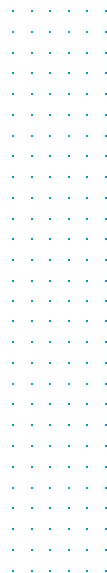
SOBRE O ATIVO

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

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

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

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

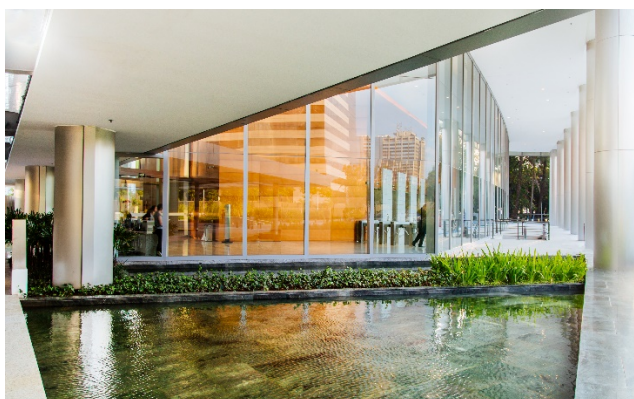
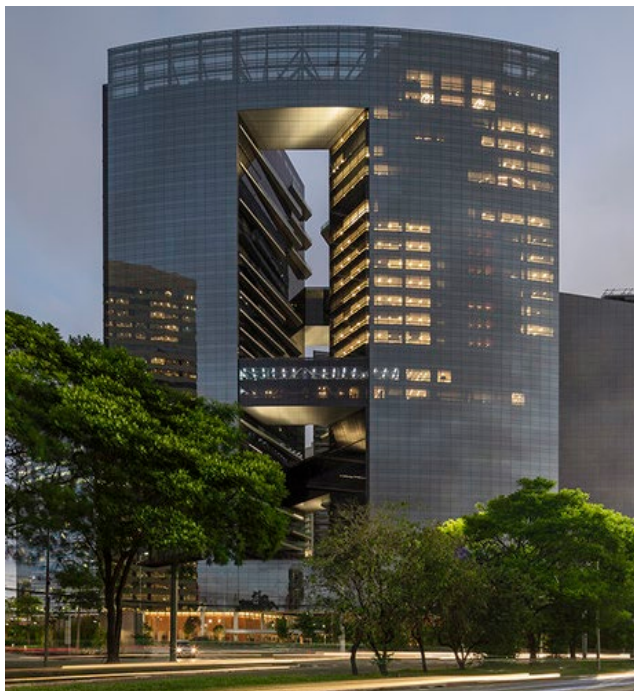


FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA - WT MORUMBI

Fachada	Predominantemente de vidro, em duas tonalidades, ressaltando elementos volumétricos. O eixo do empreendimento expõe menores fachadas ao sol nascente e poente, evitando ganho de calor.
Lobby de Entrada	Dois Lobbies de acesso por torre (A e B), com dois conjuntos de elevadores.
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,77 m.
Forro	Forro de gesso.
Energia	Mercado Livre de Energia. Usina de Energia alternativa que cobre 100% do empreendimento.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 13 cm.
Sanitários	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, sendo cada conjunto com banheiro no core central compartilhados.
Salas Técnicas	Possui.
Iluminação	
Carga de Piso	400 kg/m ² .
Subsolo	5 subsolos com 1.190 vagas no total (65 vagas por andar).
Docas para carga, descarga e expedição	Docas para ambas as Alas, com expedição na mesma condição, uma para cada ala.
Sky Lobby e Heliponto	Possui, heliponto está em vias de regularização.
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% do empreendimento, incluindo reconhecimento facial com controle de temperatura corporal e uso de máscara.
Ar-Condicionado Central	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, e cada conjunto possui uma central VRF independente por andar.
Elevadores	39 Elevadores, divididos em 15 sociais em cada ala, 2 de carga e serviço para cada Ala, além de 4 de garagens e um para o Heliponto.
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas. Telefonia celular Indoor.
Geradores	Usina com 4 geradores, dois a gás e 2 a diesel, capacidade de 1475 KVA cada, cobrindo 100% do empreendimento. Tanque de Diesel com 15 000 l ou gás encanado, promovendo grande autonomia de uso.
Segurança Contra Incêndio	Sistema SDAI COMPLETO, com detecção e SPK. Bombeiro civil 24 horas.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Central de Segurança (CCO) 24 horas. Bombeiros 24 horas. Segurança Patrimonial 24 horas.
Serviços Adicionais	Dois restaurantes, Alameda de Serviços (Cabeleireiro, Lavanderia, Doceria, Barbeiro, Vending Machines, Bicicletário e oficina volante de bicicletas, Estacionamento com 2086 vagas, Lavagem de Veículos, Certificação do Guia de Rodas Garantindo Acessibilidade, Fraldário para Visitantes, Certificação LEED O&M.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

THERA CORPORATE

Subcondomínio Thera Corporate — Setor B (46,37% da carteira)

Participação do Fundo
100%

Localização
São Paulo - SP

Área locável
10.586,16 m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

O Thera Corporate está localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, na cidade São Paulo. O empreendimento fica numa localização privilegiada, com acesso direto às avenidas Luís Carlos Berrini e Bandeirantes, e a poucos minutos do aeroporto de Congonhas. O Fundo detém 5 de 15 andares (3º, 4º, 16º, 17º e 18º andares) do empreendimento.

Conta com grande oferta de restaurantes, academias, agências bancárias na região e está próximo ao Shopping Vila Olímpia e às estações Berrini e Vila Olímpia da CPTM, além de ser atendido por diversas linhas de ônibus municipais. Fica em frente ao futuro complexo da Usina de Traição, complexo que contará com espaços comerciais, de lazer, restaurantes, além de lajes corporativas, atraindo grande fluxo de pessoas para a região.

O edifício foi concluído em 2014 e possui 77.159,41 mil m² de área construída, em um total de 15 andares, com lajes a partir de 2.067 m². Fica localizado num complexo que conta ainda com outros 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	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 ² .
Subsolo	4 subsolos com 894 vagas no total (59 vagas por andar).
Docas para carga, descarga e expedição	Área de docas isolada, destinada exclusivamente para carga e descarga, correspondências, malotes, entre outros materiais.
Sky Lobby e Heliponto	Possui, heliponto está em vias de regularização.
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 **31 de maio de 2021**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA., resultando em valor 1,23% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 1,21% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

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

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

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br