

Hedge AAA FII

HAAA11

JANEIRO 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.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 97,37

COTA DE MERCADO

*

VALOR DE MERCADO

*

QUANTIDADE DE COTAS

2.710.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

25

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.

* Não houve negociação das cotas do Fundo até 31/01/2021.

** 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: janeiro-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Janeiro foi um mês que seguiu o roteiro desenhado no final do ano passado sem grandes desvios. Pode-se argumentar que tivemos durante o mês fortes variações, como por exemplo na Bolsa, onde assistimos o índice bater 125.323, novo recorde para esse indicador, e em seguida retornar para 114.886, fechando o mês com ligeira baixa a 115.068 (-3,32%). O mesmo comportamento, porém sem tanta amplitude, verificou-se no mercado de juros e no câmbio.

De qualquer forma, houve um avanço na direção esperada, a começar pela vacinação, que embora tenha causado muita confusão devido ao planejamento mal feito, tanto para a compra de vacinas quanto para implementação de um programa de vacinação em massa, conseguiu terminar o mês muito melhor do que começou, pois iniciamos o processo de imunização, aplicamos os lotes de vacina já disponíveis e contratamos novos lotes de vacinas e insumos que permitirão que esse fluxo inicial de vacinação seja estabelecido de forma contínua.

Na verdade, essa questão parece estar endereçada, pois mais vacinas chegarão ao mercado, a produção das que já estão aprovadas será crescente e a vacinação vai ser implementada com agilidade. Com isso, as estatísticas de novos infectados e de mortes declinarão e a economia e os serviços tenderão a se recuperar, provavelmente de forma crescente até o meio do ano de 2021.

Com relação ao campo político, também não tivemos surpresas. Os candidatos apoiados pelo governo federal, Arthur Lira e Rodrigo Pacheco, presidirão respectivamente a Câmara e o Senado. Com as novas lideranças instaladas e o Governo tendo ampla maioria em ambas as casas, aliás, como há tempo não víamos, pode-se dizer que estamos assistindo ao retorno do sistema de presidencialismo de coalizção, ou seja, as tão necessárias reformas e medidas administrativas que permitam uma melhora na governabilidade e também o retorno a um período de crescimento, têm mais chance de prosperar.

O governo e o Congresso vão iniciar a definição das prioridades da casa e, seguramente, deveremos começar pela aprovação do Orçamento, pendência que o Congresso carregou de 2020, passando também pela discussão da necessidade de iniciarmos um novo programa de auxílio emergencial para os mais necessitados e, com isso, provavelmente, a discussão sobre a manutenção ou reacomodação do teto dos gastos deve vir à tona. Ainda nos primeiros dias do novo ano legislativo espera-se a discussão da PEC emergencial e o encaminhamento da reforma administrativa. A reforma tributária e eventuais privatizações devem ficar para o segundo semestre. Como se vê, não há dúvidas de que essa é uma agenda bastante positiva.

Falando agora de economia, provavelmente teremos a divulgação dos números finais de variação do PIB para 2020, que não deve surpreender e será algo ao redor de uma queda de 4,50%, e embora o ritmo da recuperação tenha diminuído nesse último trimestre, esperamos que o carregamento estatístico de 2020, trazendo uma base de comparação muito baixa com 2021, deva garantir um crescimento do PIB da ordem de 3%.

O grande destaque foi a reunião do COPOM, órgão que define a política monetária do BACEN, que, como esperado, retirou de pauta o chamado forward guidance, estratégia de comunicação que visava alongar as previsões de eventuais alterações da política monetária, que vinha sendo utilizada pelo BACEN para sinalizar a manutenção das taxas de juros em um nível de 2% por um período mais longo. Com essa alteração na comunicação do COPOM o mercado espera que já na próxima reunião, em março, o BACEN inicie um movimento de alta nas taxas de juro que deve levar a SELIC para algo próximo a 4,25% até o final do ano, voltando ao nível que estávamos antes do aparecimento da COVID-19 e suas nefastas consequências.

No campo externo seguimos com a política monetária expansionista, assegurada em novas reuniões dos principais bancos centrais dos países desenvolvidos como o FED e o BCE. O presidente Biden deve fechar em fevereiro, junto ao congresso americano, um novo pacote de estímulos, que deve contribuir para o crescimento da economia nos EUA e garantir um crescimento de PIB "asiático" para a maior economia do mundo, o que será positivo para o ambiente econômico global.

Portanto, como falamos no começo dessa carta, o roteiro imaginado no fim do ano passado seguiu seu curso sem grandes solavancos e devem seguir assim pelas próximas semanas. Essa pauta interna pré-estabelecida e na direção correta, a nosso ver, deve garantir uma maior tranquilidade para que os mercados sigam no modo atual, ou seja, valorização das ações e boas perspectivas para os investimentos alternativos, visto que os FII e outros veículos de investimento estruturado têm apresentado resultados consistentes e não serão afetados pelo provável aumento de juros que veremos nos próximos meses. Afinal, se terminarmos o ano com juros de 4,25% e inflação ao redor de 4%, provavelmente atrairemos mais capital externo e pode se dizer que essa seria uma taxa de juros que não atrapalharia a continuidade do desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro e a forte migração de renda fixa para produtos alternativos e renda variável que assistimos em 2020.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,52 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2021, considerando as 2.710.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 12 de fevereiro de 2021, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2021.

Ainda, em 05 de fevereiro de 2021, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 0,05 por cota, aos cotistas que possuíam cotas do Fundo em 30/12/2020, referente ao rendimento complementar de dezembro de 2020.

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	jan-21	Início
Receita Imobiliária	1.547.105	4.641.316
Imóveis	1.547.105	4.641.316
Receita Áreas Comuns	-	-
Outras Receitas	3.206	139.203
Renda Fixa	3.206	139.203
Total de Receitas	1.550.311	4.780.519
Total de Despesas	(79.161)	(90.062)
Resultado Operacional	1.471.151	4.690.456
Lucro Operações	-	-
Resultado HAAA11	1.471.151	4.690.456
Rendimento HAAA11	1.409.200	4.471.500
Resultado Médio / Cota	0,54	0,87
Rendimento Médio / Cota	0,52	0,83

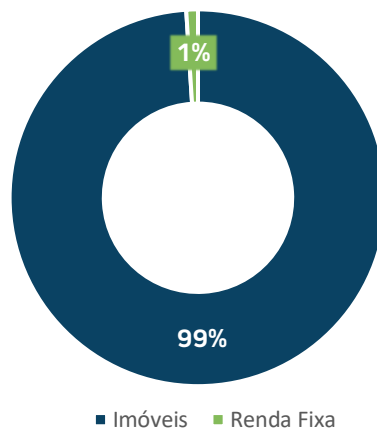
Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, 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.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

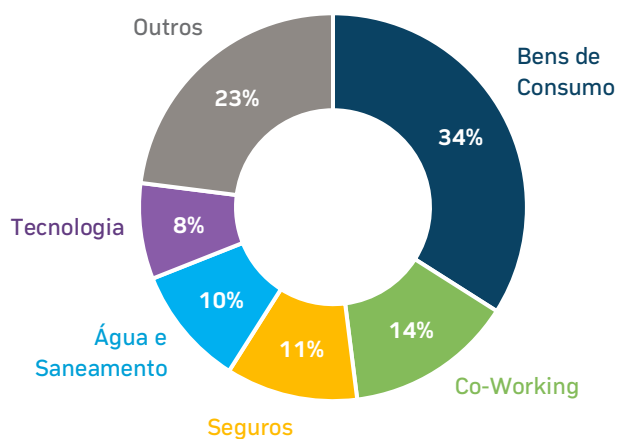
O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2021 com investimento em um empreendimento, 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucru Zaidan, na cidade e Estado de São Paulo.

No fechamento do mês, a fração ideal do edifício detida pelo Fundo encontrava-se 100% locada para diversas empresas, em distintos setores de atuação. Ao todo, são 15 inquilinos ocupando a área pertencente ao Fundo.

Em março, com a saída de um locatário, ocorrerá a desocupação do 18º pavimento, de modo que a vacância física atingirá 3,11%.

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.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



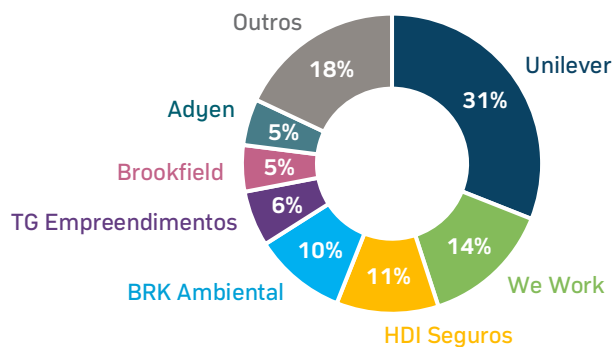
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	1
Área bruta locável	11.761,45 m ²

Fonte: Hedge

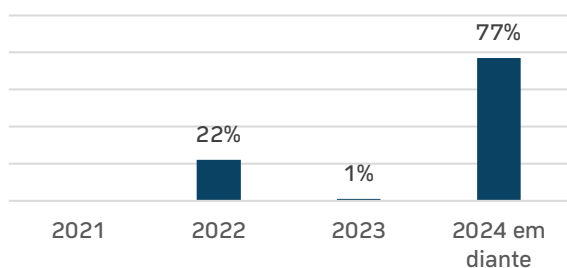
LOCATÁRIOS (% da ABL)



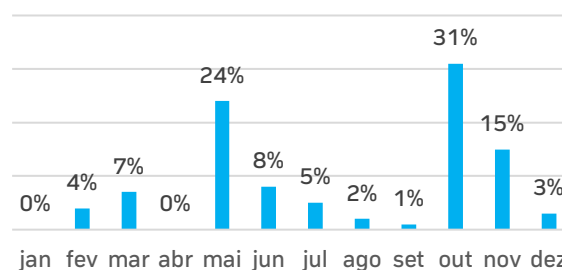
Fonte: Hedge

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

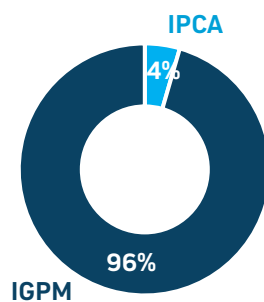
VENCIMENTO DOS CONTRATOS



MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

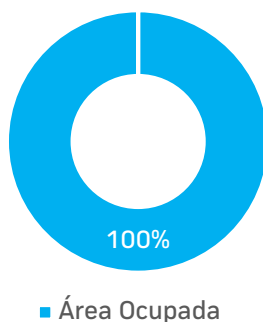


ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge.

WT MORUMBI

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

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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Ficha técnica – WT Morumbi
Endereço	Av. das Nações Unidas, 14.261 – São Paulo
Classificação	AAA
Nº Pavimentos	31
Andares (Área)	1500 a 1850 m ²
Pé Direito	2,80 m
Vagas por andar	65 (1.190 no total em 5 subsolos)
Forro	Forro Modular
Piso	Piso elevado com estrutura metálica
Fachada	Fachada em pele de vidro e caixilhos de alumínio, ou similar
Ar-Condicionado	Central Sistema VRV
Geradores	Áreas comuns e privativas
Prevenção Combate Incêndio	Rede de hidrante e sprinklers, pressurização forçada, extintores, detectores e extração de fumaça
Segurança	CFTV, controle de acesso, catracas, cancelas e segurança 24 h
Heliponto	Possui
Elevadores	15 elevadores sociais, com capacidade para 25 pessoas, e 2 de carga

SOBRE O ATIVO

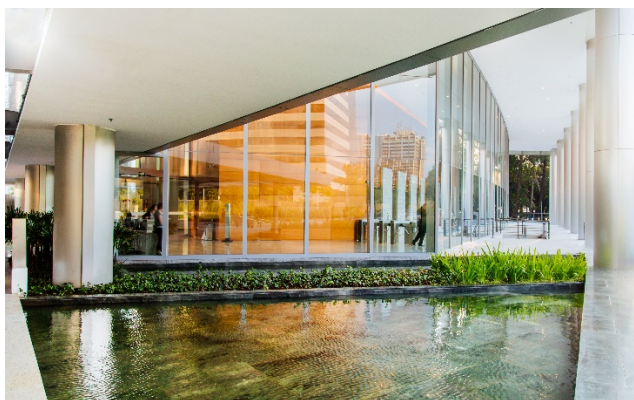
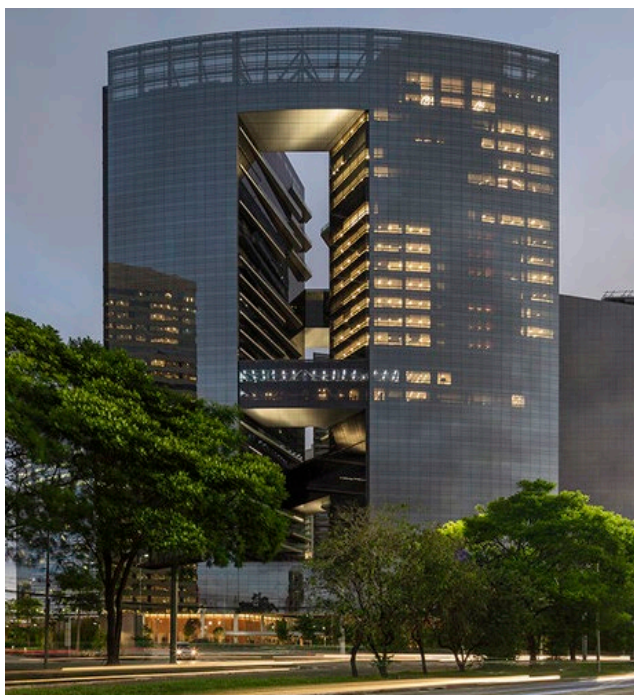
Projetado pelo escritório Aflalo Gasperini Arquitetos, e com obras concluídas em 2015, o WT Morumbi é um edifício comercial formado por duas torres interligadas por passarelas no pavimento térreo e em outros quatro andares, formando um empreendimento com arquitetura moderna e diferenciada.

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.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 04 de dezembro de 2020, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (“Gestora”), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 (“Fundo”), comunicaram aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 27 de outubro de 2020, que firmou os instrumentos definitivos para a aquisição da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do imóvel denominado “WT Morumbi”, prédio corporativo de alto padrão, 100% (cem por cento) locado para diversas empresas, localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucri Zaidan, na cidade e Estado de São Paulo.

Em 16 de dezembro de 2020, gestora e administradora comunicaram aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 27 de outubro de 2020 e 4 de dezembro de 2020, que firmaram, na presente data, Escritura Definitiva de Venda e Compra (a “Escritura”) para a aquisição da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do imóvel denominado “WT Morumbi”, prédio corporativo de alto padrão, 100% (cem por cento) locado para diversas empresas, localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucri Zaidan, na cidade e Estado de São Paulo.

Em 21 de dezembro de 2020, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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 ficam liberados os negócios com as cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, entre investidores qualificados, sob o código de negociação HAAA11, nome de pregão FII HEDGEAAA e código ISIN BRHAAATF003, a partir do dia 28 de dezembro de 2020.

O patrimônio do Fundo é representado por 2.710.000 cotas, com valor patrimonial unitário inicial de R\$100,00, decorrentes da 1ª emissão de cotas do Fundo, a qual foi encerrada em 09/12/2020. Todas as cotas devidamente emitidas estão devidamente subscritas e integralizadas e fazem jus às futuras distribuições de rendimentos do Fundo em igualdade de condições.

Tendo em vista que a 1ª Emissão realizada de acordo com a Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“ICVM 476/09”), a liberação das cotas dos investidores para envio à B3 fica condicionada ao cumprimento do prazo a que se refere o artigo 13 da ICVM 476/09.

Informações adicionais sobre estas Operações e sobre os Ativos estão disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br) e 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, destina-se aos cotistas do Fundo 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 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 erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, 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). 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. 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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br