

Hedge AAA FII

HAAA11

FEVEREIRO 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\$ 97,34

COTA DE MERCADO

R\$ 100,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 271,00 mi

QUANTIDADE DE COTAS

2.710.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

55

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: fevereiro-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Esse mês de fevereiro foi realmente surpreendente. Tivemos muita volatilidade em todos os fronts, seja no mercado externo, nas questões políticas e econômicas internas e também na evolução da pandemia.

Vamos começar essa carta fazendo um disclaimer. Não é possível dissociar as inquietações políticas dos desdobramentos que essas questões trazem para o campo econômico e por consequência, seus efeitos nos humores dos mercados.

Por que explicar isso, que para muitos é tão óbvio? Porque nesse mês em especial tivemos exemplos gritantes dessa dinâmica, ou seja, os impactos da forma como foi anunciada a saída do presidente da Petrobrás, Roberto Castello Branco, mexeram com os humores dos investidores e foram determinantes para que os mercados, que iniciaram o mês com um comportamento positivo e bastante promissor, rapidamente mudassem de sinal e, a partir desse evento, o dólar alcançou os níveis mais altos em meses na sua cotação contra o real, o Ibovespa voltou para níveis que não víamos desde novembro de 2020, com expressiva saída de recursos de investidores estrangeiros e o mercado futuro de juros disparou.

Cabe ressaltar que a prerrogativa de troca do presidente da Petrobrás, ainda mais ao fim de seu mandato, sempre será do executivo. Portanto, nada de errado quanto a isso. Porém, a comunicação desse fato não precisava ter sido feita de uma forma tão sugestiva no sentido de passar a intenção de se pretender uma alteração na política de preços da estatal, passando a impressão de que essa mesma política de preços pode ser usada para se fazer política de conveniência com certos setores organizados da sociedade que usam seu peso eleitoral para procurar melhor atender seus próprios interesses.

Os equívocos da política econômica da ex-presidente Dilma Rousseff ainda são muito recentes e fazem com que os investidores muitas vezes exagerem suas reações ao perceber que a condução da política econômica pelo governo atual ameaça se aproximar de situações tão nefastas como foram aquelas que vivemos no governo Dilma que acabaram desorganizando vários setores da economia, principalmente o setor elétrico.

Nas questões sanitárias assistimos ao agravamento da situação difícil que o Brasil já enfrentava. Entramos no pior momento da pandemia com o número de mortos superando os 1.800 ao dia e o número de novos casos ao redor de 70.000/dia. O atendimento hospitalar atingiu o seu limite em vários estados da União e assistimos perplexos filas de pacientes serem formadas para admissão nas UTIs dos hospitais em quase todo o país. O surgimento de novas cepas do coronavírus, com uma capacidade de transmissão maior fez com que a intensidade da propagação da doença acelerasse de uma forma espantosa. Essa situação só se reverterá quando tivermos um ritmo de vacinação mais abrangente e como essa questão não se resolverá no curto prazo, assistiremos a novos lockdowns e seus impactos na economia, em especial no setor de serviços, sem falar no mais importante que é o fato de milhares de vidas serem ceifadas de uma forma triste e que talvez pudesse ter sido evitada ou, pelo menos, reduzida.

Voltando à economia, o destaque vai para a disparada dos juros, de forma que, em determinado ponto, assistimos ao mercado futuro de DI na B3 projetar juros acima de 7,50% para Jan23, o que nos parece desconectado da realidade, mas mostra como o mercado se desestabilizou no fim de fevereiro. Os números finais foram bem ruins: queda do Ibovespa de 4,37%, queda do IMAB de 1,52% e desvalorização do real em relação ao dólar da ordem de 2,49%, lembrando que até o meio do mês de fevereiro todos esses indicadores estavam positivos, com o Ibovespa tendo atingido mais de 121.000, por exemplo. O indicador mais resiliente acabou sendo o IFIX, que subiu 0,25% e segue com variação positiva de 0,57% no ano. Com tudo isso tivemos a percepção do eminente aumento de juros na próxima reunião do COPOM em 18 de março, iniciando um ciclo de aperto monetário que deve levar a SELIC a 4,50% até o fim do ano, em linha com uma inflação nesses mesmos níveis, o que nos levaria ao fim da situação de juros reais negativos que temos visto ao longo dos últimos meses.

Passada a discussão da reintrodução dos benefícios aos mais necessitados e definidos os parâmetros entre R\$ 180,00 e R\$ 375,00 mensais, dependendo da estrutura da família, esperamos que o Congresso vote o Orçamento ainda no mês de março e que possamos começar a discussão da Reforma Administrativa em abril,

tirando os holofotes dessas questões mais críticas do momento, como pandemia e auxílio emergencial e voltando a discussão para as reformas estruturantes.

Os destaques no campo externo foram a disparada dos juros, com o Treasury de 10 anos batendo 1,61% e terminando fevereiro com uma alta de impressionantes 42,20% e o receio da volta da inflação. Começa a crescer, principalmente nos EUA, o temor de que a inflação ganhe corpo devido à retomada da atividade econômica e um novo ciclo de alta nas commodities. Os índices das principais bolsas americanas oscilaram bastante com a perspectiva que esse cenário de volta da inflação e alto crescimento do PIB, acima de 7,00%, antecipe o fim da política monetária dovish praticada pelo FED ao longo dos últimos anos e que se esperava fosse continuar no mínimo até o fim de 2022.

Com isso vemos que as incertezas não estão só aqui, mas novas ameaças começam a tumultuar o ambiente de negócios fora do Brasil também. Portanto, faz-se necessário redobrar a atenção às alterações que surjam na política monetária aqui e no exterior. Cabe ressaltar que acreditamos que o comportamento dos mercados nos últimos dias de fevereiro e começo de março foi de um pessimismo exagerado. Temos que conseguir aumentar a velocidade de vacinação da população. Esse, atualmente, é o ponto mais crítico do Brasil. Sem o fim da pandemia, que só será alcançado com um programa de vacinação da população de abrangência ampla e volumosa, não poderemos voltar nossas atenções à melhoria do ambiente de negócios do país. Precisamos tirar a crise sanitária da frente para prosseguirmos com as reformas e com isso retomarmos o caminho do crescimento sustentável.

Mais uma vez obrigado pela confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,52 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2021, considerando as 2.710.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 12 de março de 2021, aos detentores de cotas em 26 de fevereiro 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	fev-21	2021	Início
Receita Imobiliária	1.533.732	3.080.838	6.175.048
Imóveis	1.533.732	3.080.838	6.175.048
Receita Áreas Comuns	-	-	-
Outras Receitas	2.229	5.435	141.432
Renda Fixa	2.229	5.435	141.432
Total de Receitas	1.535.962	3.086.273	6.316.480
Total de Despesas	(81.469)	(160.630)	(171.531)
Resultado Operacional	1.454.493	2.925.643	6.144.949
Lucro Operações	-	-	-
Resultado HAAA11	1.454.493	2.925.643	6.144.949
Rendimento HAAA11	1.409.200	2.818.400	5.880.700
Resultado Médio / Cota	0,54	0,54	0,76
Rendimento Médio / Cota	0,52	0,52	0,72

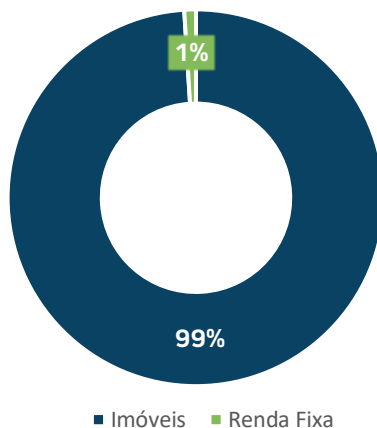
Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias,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

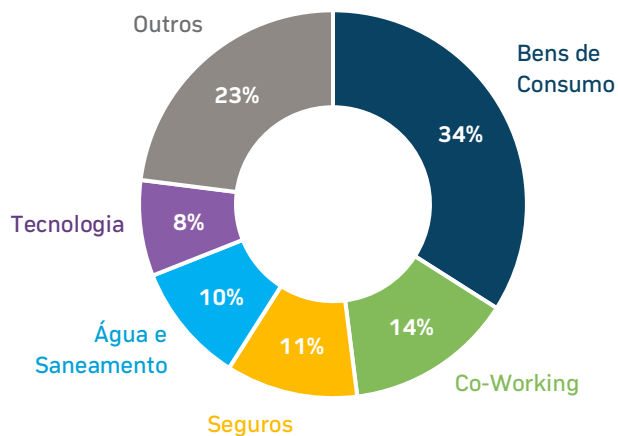
O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2021 com investimento em um empreendimento, 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucru Zaidan, na cidade e Estado de São Paulo.

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)



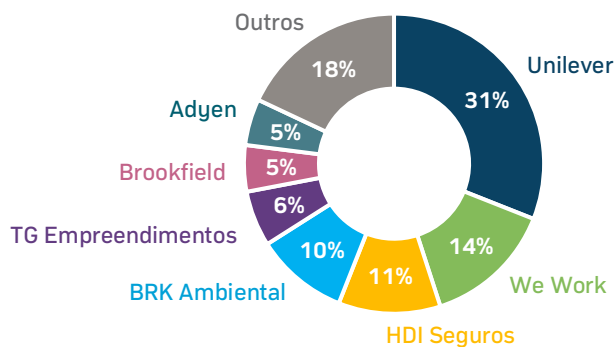
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	1
Área bruta locável	11.761,45 m ²

Fonte: Hedge

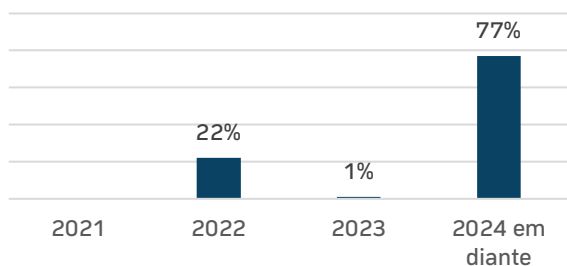
LOCATÁRIOS (% da ABL)



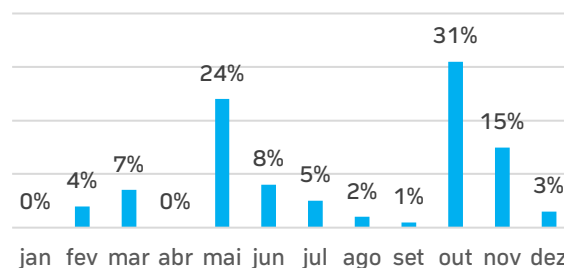
Fonte: Hedge

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

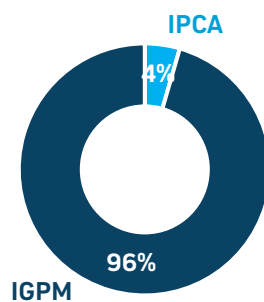
VENCIMENTO DOS CONTRATOS



MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

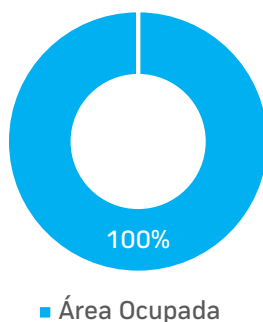


ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



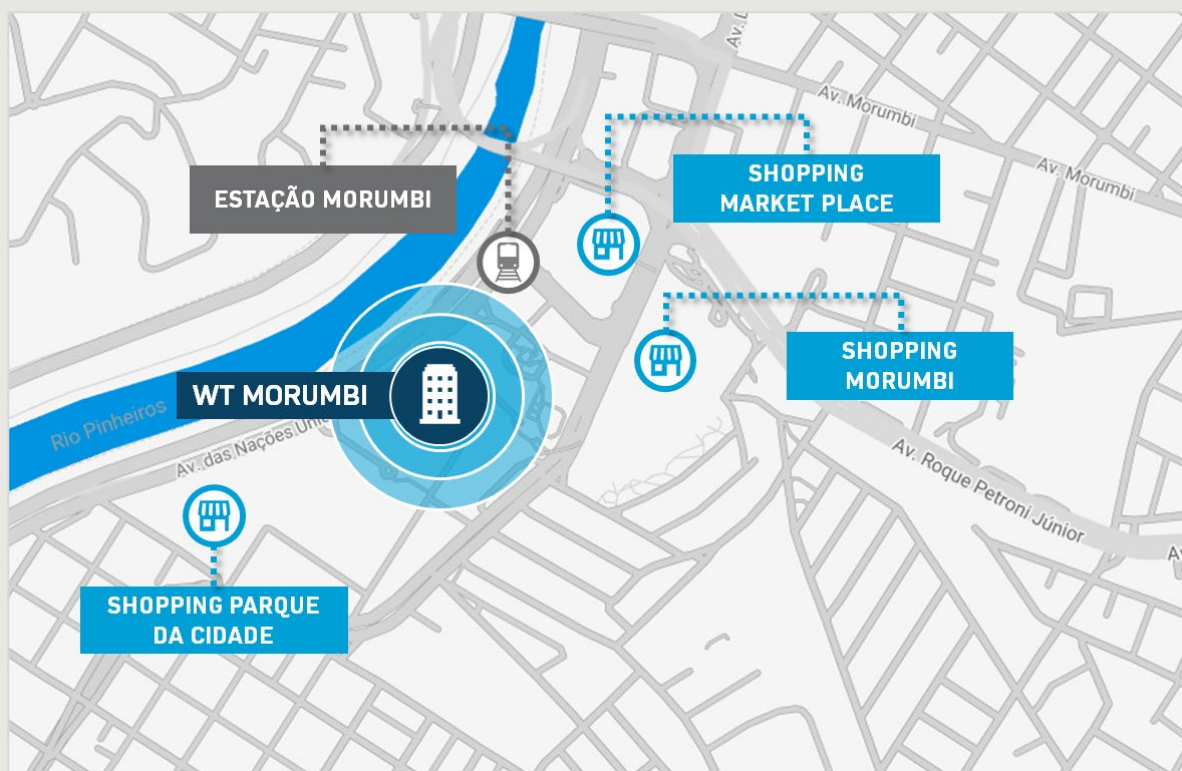
Fonte: Hedge.

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



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.

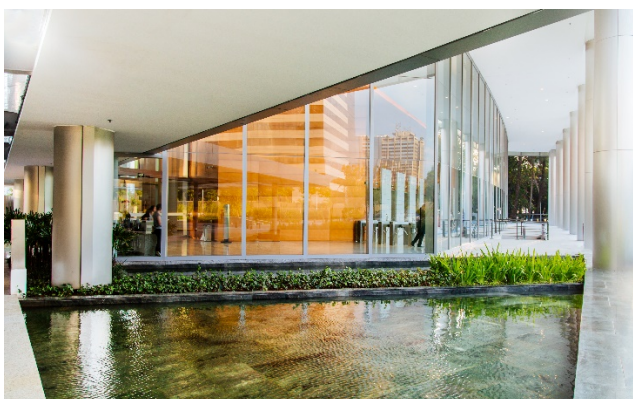
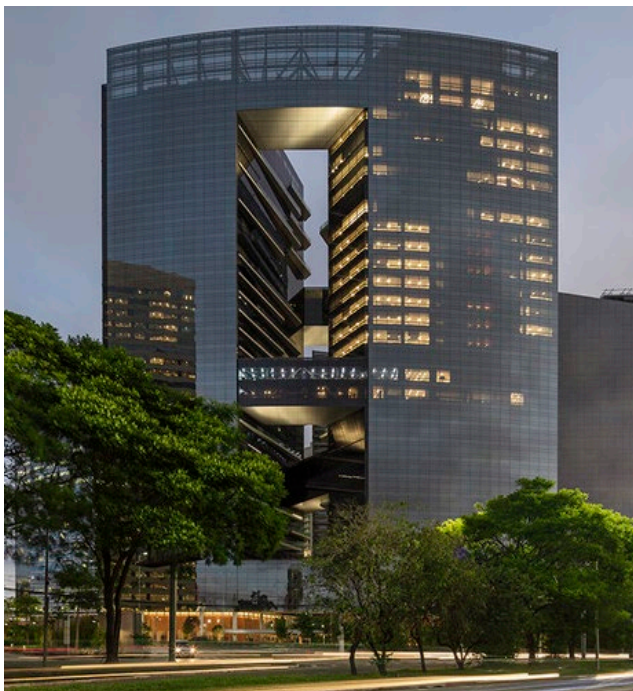
Possui certificação LEED Silver, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

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 Lobbys 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.

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., 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/).

Em 25 de fevereiro de 2021, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que apresentou, nesta data, prospecto do Fundo para atendimento ao disposto no parágrafo 2º do Artigo 15 da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, de forma a alterar o público alvo do Fundo e permitir a negociação das cotas do Fundo entre investidores em geral, e não mais apenas entre investidores qualificados. Ademais, a Administradora esclarece que o Regulamento já contemplava todas as demais disposições necessárias, nos termos da regulamentação em vigor, para a alteração do público-alvo.

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