

# Hedge AAA FII

HAAA11

ABRIL 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\$ 97,36

### COTA DE MERCADO

R\$ 103,32

### VALOR DE MERCADO

R\$ 280,00 mi

### QUANTIDADE DE COTAS

2.710.000

### QUANTIDADE DE COTISTAS

75

### ABL PRÓPRIA

11,8 mil m<sup>2</sup>

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2020.

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,60% 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

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

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

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos um mês bastante singular. Embora durante o mês tenhamos tido a volatilidade habitual, ao final as definições foram acontecendo e a leitura desse quadro de encerramento do mês, tanto sob o aspecto político quanto econômico, mostra sinais que nos deixam mais positivos.

Dentre os fatos que nos fazem ter essa visão mais positiva do mercado, podemos começar com a aprovação do Orçamento. Depois de uma longa queda de braço entre o Congresso e o Executivo em relação as emendas parlamentares, principalmente as do relator, o Orçamento foi sancionado pelo Presidente Bolsonaro com vetos que devem representar um corte ao redor de 20 bilhões de reais em relação ao montante aprovado inicialmente pelo Congresso, cabendo ressaltar que as duas partes cederam com o intuito de chegar em um consenso final que se tornasse exequível. Seguramente, em uma análise fria dos números, o resultado final não foi o desejável, mas foi o possível e nos permite virar essa página e partir para a discussão das reformas estruturantes que vão nos dar mais equilíbrio fiscal, removendo incertezas que vem impedindo a volta mais entusiasmada do investidor estrangeiro ao nosso mercado.

Aliás, na verdade, já começamos a ver sinais animadores em relação a volta dos investimentos. Iniciamos abril com o leilão da concessão de aeroportos federais arrecadando R\$ 3,3 bilhões e terminamos com o surpreendente leilão da CEDAE que teve três dos quatro blocos em oferta arrematados por R\$ 22,6 bilhões, o que foi um êxito expressivo.

Voltando às reformas, quando se esperava que o Congresso fosse se debruçar sobre a Reforma Administrativa, ele surpreendeu novamente e iniciou a discussão sobre a Reforma Tributária. Podemos esperar o aprofundamento dessas discussões durante maio e o início de um jogo truculento ao redor desse tema, afinal, são interesses não só do Governo Federal, mas também de Estados e Municípios porque vamos tratar, por exemplo, de uma fusão ampla de impostos federais, estaduais e municipais. Os capítulos iniciais dessa discussão foram a apresentação do relatório pelo relator da comissão mista da Câmara e do Senado, Aguinaldo Ribeiro, que se baseava na PEC 45 – de autoria do deputado Baleia Rossi e discutida desde 2019. Esse movimento foi seguido pela intervenção do presidente da Câmara, Arthur Lira, que alinhado com os interesses da equipe econômica, interferiu para que se tornasse necessário que o relatório fosse discutido pelo plenário da Câmara e praticamente inviabilizou a sua aprovação. Cabe ressaltar que existe um alinhamento entre Lira e o Ministro Paulo Guedes para que a reforma tributária seja entregue de forma fatiada, o que facilitaria uma aprovação em etapas, produzindo um resultado talvez não tão efetivo, mas de novo dentro das possibilidades que o xadrez político de um governo sem partido e sem bancada dominante no Congresso pode almejar. As primeiras faíscas já apareceram com as declarações do presidente do Senado, Rodrigo Pacheco, que foram contrárias às articulações de Lira. O importante é que a agenda de reformas entrou em discussão de novo e essa é, sem dúvida, mais uma sinalização positiva para os mercados.

No campo econômico, o destaque foi a valorização do real em 3,49%, na sua melhor performance desde novembro de 2020, embora quando olhemos para o resultado acumulado de 2021, ainda estejamos com uma desvalorização de 4,59% em relação ao dólar. Os índices da Bolsa (+1,94%) e o IFIX (+0,51%) terminaram o mês no campo positivo, embora ainda estejam no campo negativo quando focamos no acumulado de 2021, respectivamente -0,10% para o IBOVESPA e -0,31% para o IFIX. Acreditamos que esse movimento de alta tanto para a Bolsa como para os FII deve continuar pelos próximos meses. Claro que ainda existem pressões inflacionárias, principalmente devido à alta dos preços das commodities, mas podemos esperar um repique final da inflação até o meio do ano e depois a perda da intensidade desse movimento. A atuação do BACEN tem sido muito transparente e na direção correta, promovendo um aperto monetário bem discutido e organizado que provavelmente vai nos levar para um juro considerado neutro até o final do ano, algo entre 5,25% e 5,50%, na nossa opinião. Como mencionado acima, essa dinâmica de alta nos preços dos principais itens da nossa pauta de exportações, alinhada com a queda do dólar e uma política monetária mais próxima da neutralidade, impactou muito as contas externas do Brasil e com isso já surgem previsões que indicam que devemos ter o primeiro superávit na conta corrente desde 2007. Se as condições políticas forem permitindo, teremos muito provavelmente uma queda mais acentuada do dólar em relação ao real e com isso uma pressão positiva para

a inflação, como se nota, a dinâmica relativa de preços e indicadores vai se tornando mais encorajadora para a economia.

Por fim, apenas para não esquecer esse tema tão triste, os movimentos de lockdown em diversas cidades e estados, somado ao aumento da vacinação, produziram uma queda nos casos de morte e contaminação pela COVID-19. A estabilização em níveis tão altos, longe de ser o desejável, nos permite gradualmente reabrir a economia e isso deve ajudar na recuperação econômica que esperamos para o segundo semestre.

Falando em retomada econômica, não podemos deixar de apontar o extraordinário movimento que a reabertura do comércio e dos negócios de forma mais ampla tem apresentado nos Estados Unidos. Já surgem números que apontam para um crescimento do PIB superior a 8% em 2021. Com um pacote de estímulos exuberante, tanto do ponto de vista de ajuda aos mais atingidos pela pandemia, quanto ao investimento, principalmente em infraestrutura, alinhado a uma campanha de vacinação maciça que permite a retomada dos negócios e a volta à normalidade, a economia americana vai ser o motor de arranque da economia mundial em 2021. O ponto de alerta aqui é um repique inflacionário causado pelo chamado superciclo das commodities e o superaquecimento da economia com a retomada do emprego e o aumento da renda que esse fator traz. Podemos esperar talvez um repique inflacionário também nos EUA, mas acredita-se que a inflação vai se estabilizar ao redor de 2,5% e a política monetária seguirá expansionista até o fim de 2022.

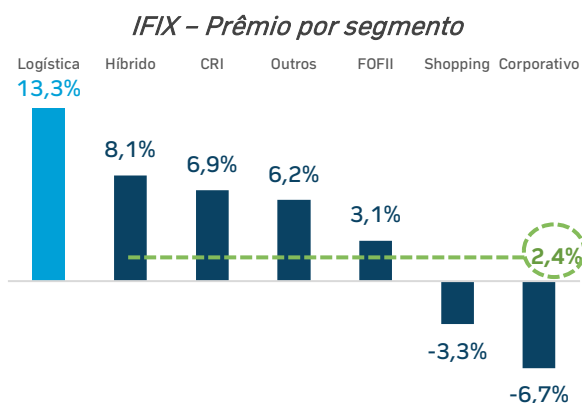
Com o setor externo positivo, política monetária do BACEN no caminho correto, reformas de volta à pauta de discussões a nível federal, superciclo das commodities, privatizações e concessões começando a se desenhar e o provável aumento da vacinação a partir do segundo semestre, não dá para ficar pessimista.

## MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

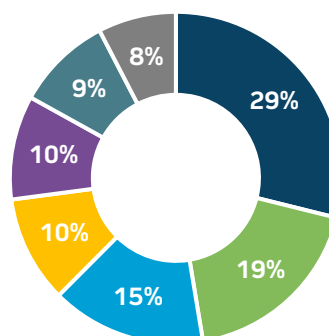
Após alguns anos de recuperação na taxa de vacância na cidade de São Paulo, o mercado de lajes corporativas atravessa uma nova crise. A pandemia de COVID-19 levou milhões de pessoas a trabalharem de casa, esvaziando escritórios no mundo todo. Em São Paulo não foi diferente: o maior mercado de escritórios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

Apesar dessa situação, não ocorreu uma disparada na taxa de vacância. É certo que o setor foi afetado e sofreu prejuízos, mas em algumas regiões da capital paulista, a demanda por espaço corporativo continua aquecida e chegou a ocorrer inclusive aumento no aluguel pedido, por conta de novos lançamentos AAA em alguns distritos centrais. 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 ido a 20% com os lançamentos do último ano.

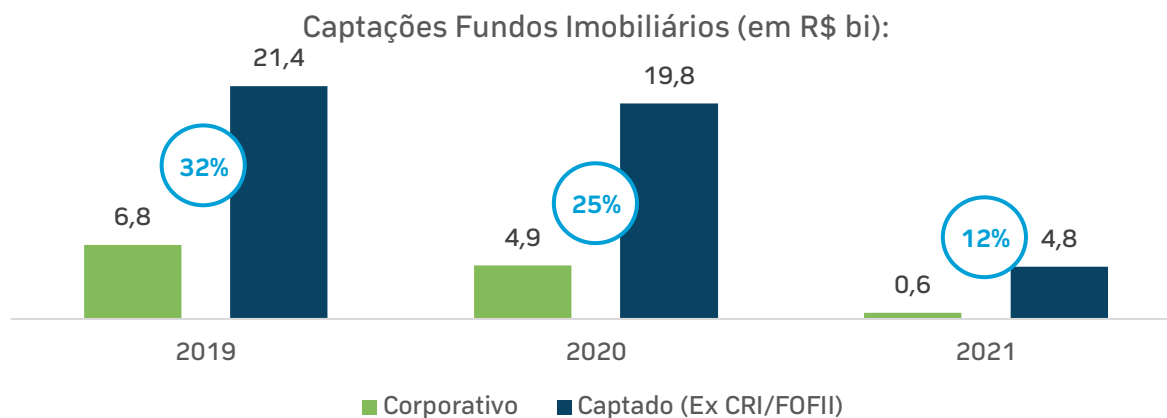
Essa situação se repete em outras importantes regiões da capital, como na Avenida Juscelino Kubitschek, na Vila Olímpia, e nas regiões da Berrini e Chucrí Zaidan, por exemplo. Em todas elas, notamos como edifícios de qualidade bem localizados são resilientes, conseguindo reter e atrair locatários mesmo durante a crise. A absorção líquida no mercado AAA foi positiva mesmo em meio ao pior momento da pandemia. Se por um lado não pudemos observar uma queda da vacância devido aos novos empreendimentos lançados, por outro notamos um aumento relevante no preço de aluguel pedido em razão da qualidade desses ativos que vieram a mercado.



**IFIX - Representatividade por setor**



No gráfico acima, à direita, vemos que o segmento de fundos corporativos foi o que apresentou o maior desconto em bolsa em 2020, fechando o ano com desconto de 6,7% em relação ao valor patrimonial. Mas ainda 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.



Com o avanço da vacinação e retomada à normalidade, esses ativos vão iniciar uma recuperação. E são os edifícios mais modernos e bem localizados que primeiro vão se beneficiar.

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 abril de 2021, considerando as 2.710.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de maio de 2021, aos detentores de cotas em 30 de abril 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	abr-21	2021	Início
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.541.138</b>	<b>6.161.037</b>	<b>9.255.247</b>
Imóveis	1.541.138	6.161.037	9.255.247
Receita Áreas Comuns	-	-	-
<b>Outras Receitas</b>	<b>3.585</b>	<b>12.134</b>	<b>148.757</b>
Renda Fixa	3.585	12.134	148.757
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.544.723</b>	<b>6.173.171</b>	<b>9.404.004</b>
Total de Despesas	(95.481)	(319.461)	(330.362)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>1.449.241</b>	<b>5.853.711</b>	<b>9.073.642</b>
<b>Lucro Operações</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado HAAA11</b>	<b>1.449.241</b>	<b>5.853.711</b>	<b>9.073.642</b>
Rendimento HAAA11	1.409.200	5.636.800	8.699.100
<b>Resultado Médio / Cota</b>	<b>0,53</b>	<b>0,54</b>	<b>0,67</b>
<b>Rendimento Médio / Cota</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,64</b>

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%.

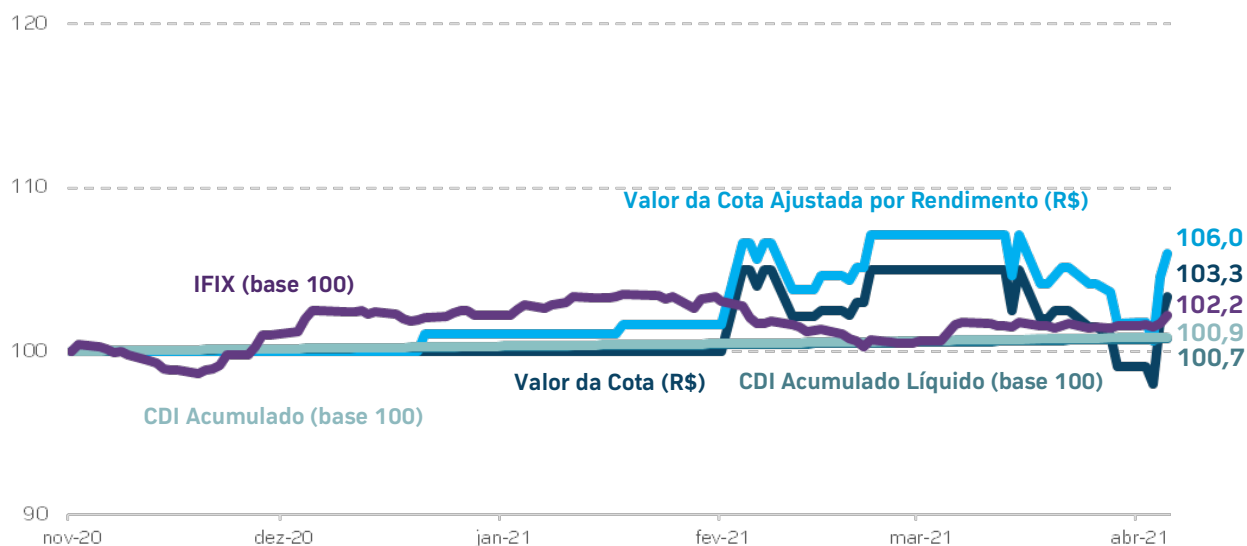
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	abr-21	2021	Início
<b>Cota Aquisição (R\$)</b>	<b>105,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Renda Acumulada	0,50%	2,64%	2,64%
Ganho de Capital Líq.	-1,60%	2,66%	2,66%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,11%	5,38%	5,41%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-13,09%	17,70%	13,48%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>-</b>	<b>915%</b>	<b>730%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-1,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,0%</b>
<b>IFIX</b>	<b>0,5%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>2,2%</b>
<b>% do IFIX</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275%</b>

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\$ 103,32, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 280,00 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 97,36. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 61% dos pregões da B3.

	abr-21	2020	Início*
Presença em pregões	80%	61%	61%
Volume negociado (R\$ milhões)	4,93	5,15	5,15
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	1,9%	1,9%

\* 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 / Economática.



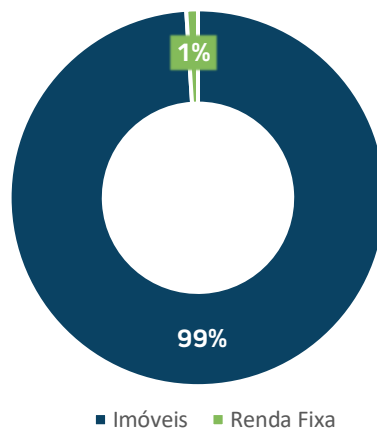
Fonte: Hedge / B3 / Econômica



## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

### DIVERSIFICAÇÃO

#### Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

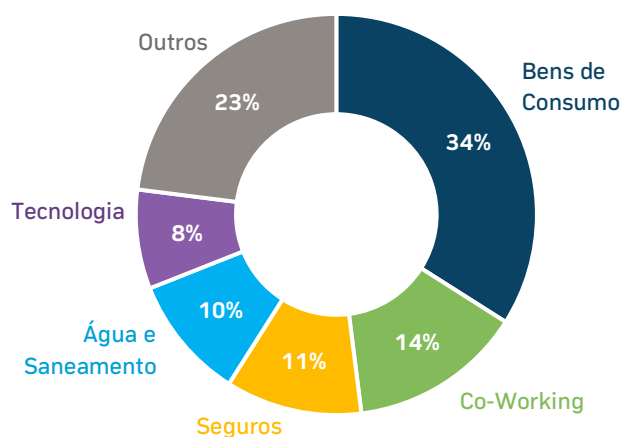
O Fundo encerrou o mês de abril de 2021 com investimento em um empreendimento, 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucri Zaidan, na cidade e Estado de São Paulo.

Com a saída de um locatário em 31 de março, ocorreu a desocupação do 18º pavimento, de modo que a vacância física passou a 3,11% a partir de abril. O Fundo possui 14 inquilinos, em distintos setores de atuação.

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.

Ainda, o Fundo já está em fase final de negociação para garantir nova ocupação na área vaga.

#### SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



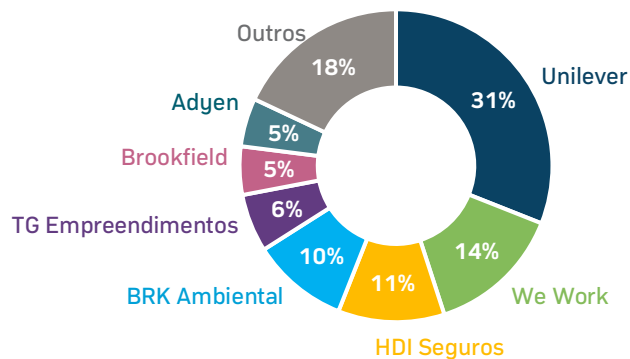
Fonte: Hedge

#### CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	1
Área bruta locável	11.761,45 m <sup>2</sup>

Fonte: Hedge

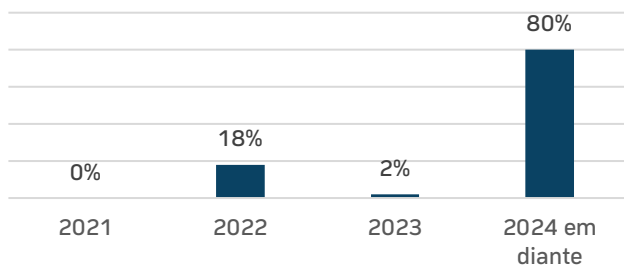
## LOCATÁRIOS (% da ABL)



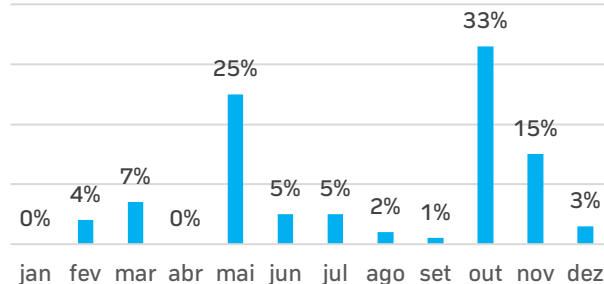
Fonte: Hedge

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

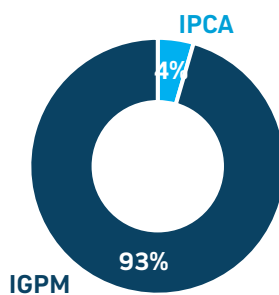
VENCIMENTO DOS CONTRATOS



MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

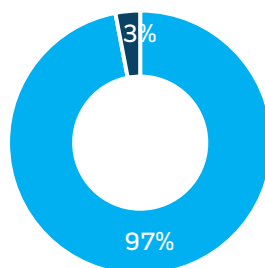


ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

## VACÂNCIA FÍSICA



■ Área Ocupada ■ Área Vaga com Renda Garantida

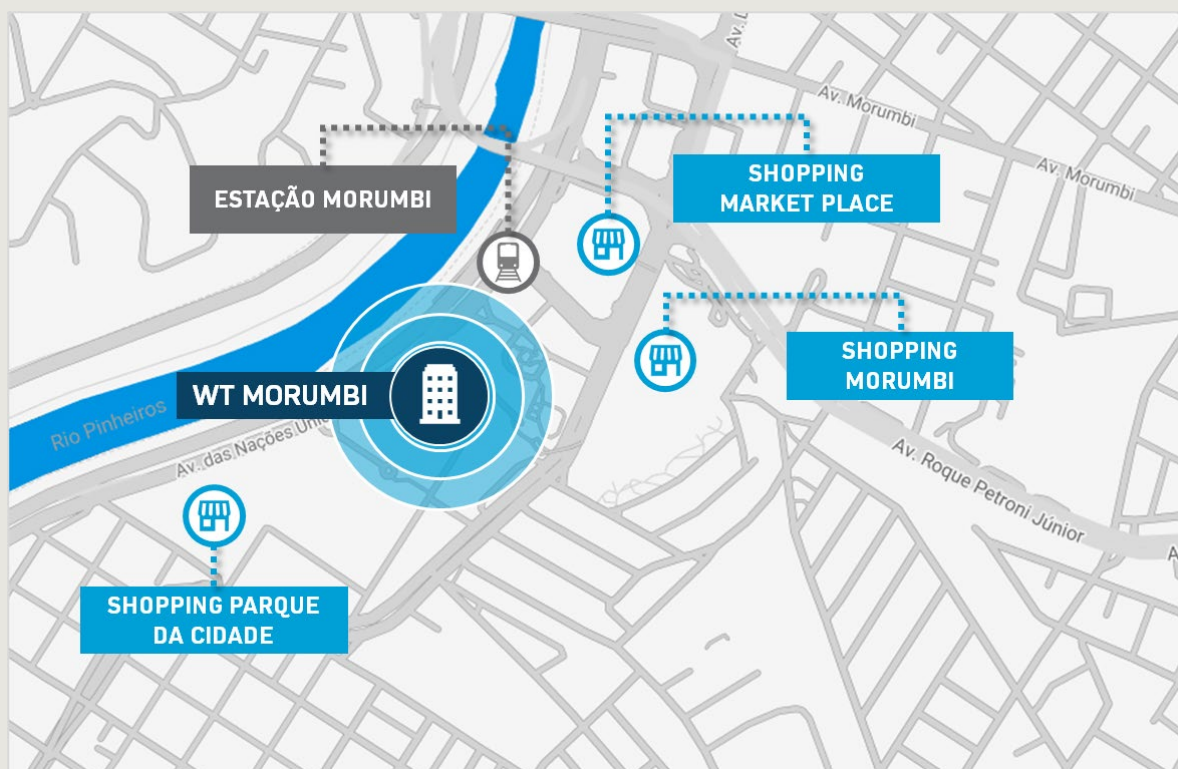
Fonte: Hedge.

## 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 <sup>2</sup>
------------------------------	-------------------------------	--

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### SOBRE O ATIVO

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

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

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

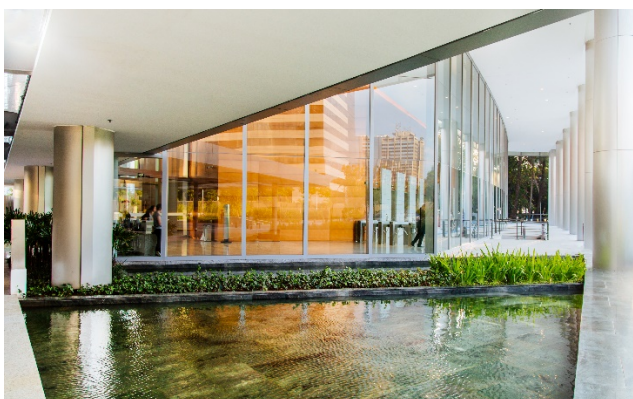
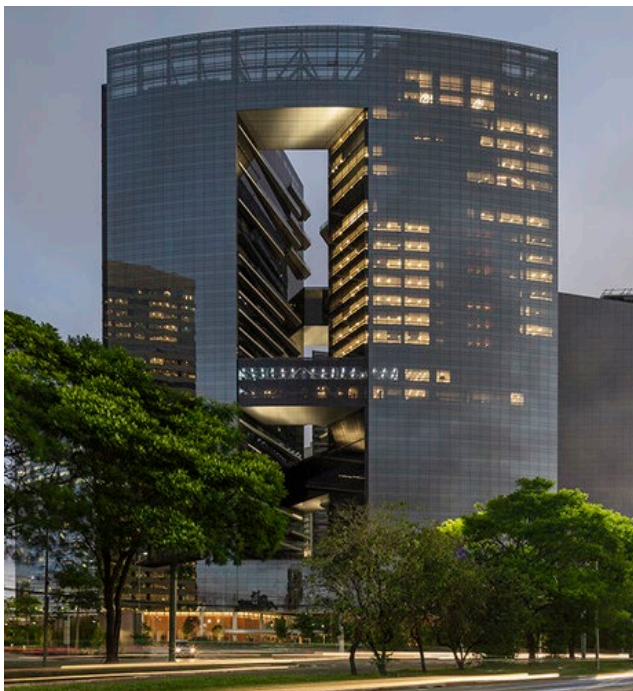
Possui certificação LEED Silver, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

## 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 <sup>2</sup> .
Subsolo	5 subsolos com 1.190 vagas no total (65 vagas por andar).
Docas para carga, descarga e expedição	Docas para ambas as Alas, com expedição na mesma condição, uma para cada ala.
Sky Lobby e Heliponto	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](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HAAA/](http://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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



**hedge.**  
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**