

Hedge AAA FII

HAAA11

MAIO 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\$ 96,10****COTA DE MERCADO****R\$ 100,90****VALOR DE MERCADO****R\$ 273,44 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.710.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****90****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: maio-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Maio foi até agora o mês mais positivo do ano, pois tivemos, em seu curso, a confirmação do cenário otimista que se delineava ao final do mês de abril.

Quando olhamos os indicadores principais do mês de maio, destacam-se o comportamento do mercado de ações, expresso pelo Ibovespa que teve valorização de 6,16% e também a nova recuperação do real em relação ao dólar que chegou a 3,81%. O comportamento do mercado futuro de juros teve uma forte variação com o indicador mais próximo, o DI Jan/22, alcançando 5,06%, o que representa uma desvalorização de 8,82% no mês e reflete um juro de 6,88% para o encerramento de 2021 e o DI Jan/23 tendo uma desvalorização um pouco menor, de 8,09% e fechando o mês a 6,68%, o que indica os juros de 8,47% ao fim de 2022. Já o IFIX apresentou desvalorização de 1,56%, refletindo justamente as preocupações recentes com o aumento da inflação e com seu eventual impacto na elevação da Selic pelo Copom para controlar os preços.

Os números da COVID-19 continuam preocupando e algumas regiões ainda se mostram bastante vulneráveis demandando eventuais lockdowns para tentar frear a superlotação de hospitais e principalmente diminuir as filas para internação em UTI. De qualquer forma, embora o quadro ainda seja extremamente preocupante, o calendário de vacinações que vem sendo atualizado pelo Governo indica que chegaremos em outubro com pelo menos 70% da população adulta vacinada e com isso provavelmente poderemos liberar a circulação das pessoas e retirar as restrições para o funcionamento do comércio e dos serviços.

No campo político, avançam as discussões em torno da reforma administrativa, que após oito meses de sua chegada ao Congresso foi aprovada na Comissão de Constituição e Justiça da Câmara (CCJ). Após essa aprovação teremos um longo caminho ainda a percorrer, com esse texto indo para uma comissão especial, ainda a ser criada, que terá quarenta sessões para sua análise e depois ser submetida à aprovação em dois turnos por Câmara e Senado. Também avançaram as discussões para a reforma tributária. Acreditamos que essa evolução será positiva, como já destacamos em cartas anteriores. Muito provavelmente teremos progressos na direção correta, mas é de se esperar que os resultados sejam mais limitados do que aqueles inicialmente projetados. A privatização da Eletrobrás caminhou e embora tenhamos muitos dos chamados "jabutis" no texto final, como a inclusão de termoelétricas em locais onde não há reservas de gás ou gasodutos e a contratação obrigatória de pequenas centrais hidrelétricas (PCH) nos leilões, além da renovação de contratos de energia velha a preços superiores ao de usinas novas, medidas que aumentarão o custo final da energia para os consumidores. Existe alguma possibilidade de modificação pelo Senado, com evolução na direção correta. Por fim, tivemos o funcionamento da CPI da Covid, que trouxe alguma luz sobre a natureza de certas decisões do governo em relação ao enfrentamento da pandemia, mas está sendo um agente desestabilizador do cenário econômico ou político.

Sem dúvida alguma o evento principal para a guinada no comportamento dos mercados a partir da segunda quinzena de maio foi o anúncio do PIB do primeiro trimestre de 2021 que surpreendeu os analistas econômicos ao subir 1,20% ante o último trimestre de 2020, segundo o IBGE, quando o consenso de mercado era de uma alta de 0,70%. Cabe lembrar que no começo de abril esses mesmos analistas de mercado chegaram a estimar até uma pequena contração do PIB do primeiro trimestre de 2021 em relação ao PIB do último trimestre de 2020 devido ao recrudescimento da pandemia, com consequente anúncio de lockdowns do meio para o fim do trimestre e também devido ao fim do auxílio emergencial. A verdade é que a piora dos indicadores não se verificou, seja porque a população tem aderido de maneira menos intensa aos lockdowns ou ainda pelo simples carrego estatístico, o impulso deixado de um ano para o outro. Com isso assistimos a um movimento de revisão das estimativas de crescimento do PIB para 2021, com alguns analistas econômicos já apontando a possibilidade de um crescimento de até 5,50% do PIB para esse ano. Esse cenário mais positivo criou uma dinâmica muito mais favorável para os grandes números de nossa Economia. A questão fiscal, nosso maior problema, ganha uma folga tanto pelo aumento do teto de gastos devido à inflação como também pelos números mais positivos de arrecadação de impostos que um crescimento econômico maior proporciona.

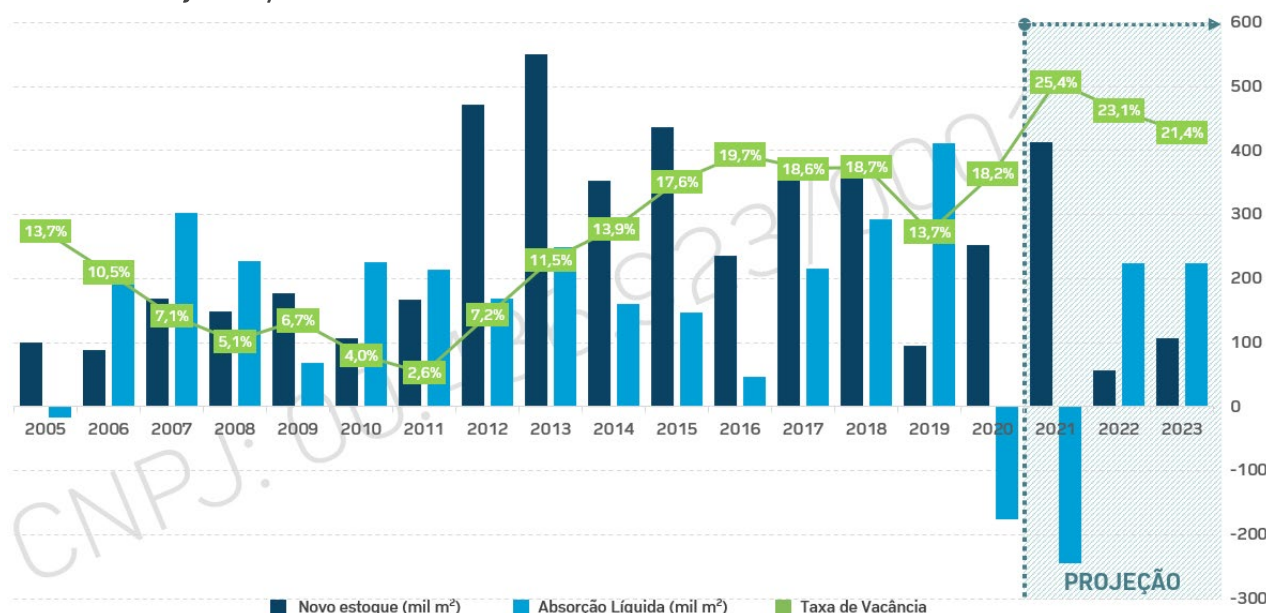
Nesse cenário nossa expectativa segue positiva, temos uma perspectiva de melhora maior na atividade das empresas que vai se refletir nos seus resultados e contribuir na atração de capitais estrangeiros para a B3,

temos uma folga fiscal inesperada que deve permitir a extensão por mais dois ou três meses do auxílio emergencial, continuamos a surfar a melhora da nossa balança comercial devido ao alto preço de nossos produtos de exportação e ao bom volume de nossas safras agrícolas e uma pauta de reformas que vai se encaminhando devagar mas com um ritmo positivo. Os desafios são a recuperação do emprego e a inflação alta que estamos vivendo, que deve seguir alta até agosto devido ao carregamento estatístico de 2020; o fato de experimentarmos a recente valorização do real ante o dólar, zerando as perdas em 2021, por exemplo, nos dá confiança de que assistiremos à queda dos principais índices inflacionários a partir de setembro, com uma intensidade ainda maior no último trimestre de 2021.

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.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios Geral



Fonte: Buildings / Hedge.

Apesar dessa situação, não ocorreu uma disparada na taxa de vacância. É certo que o setor foi afetado e sofreu prejuízos, passando por dois anos seguidos de absorção líquida negativa, mas em algumas regiões da capital paulista, a demanda por espaço corporativo continua aquecida e chegou a ocorrer inclusive aumento no aluguel pedido em alguns distritos centrais, por conta de 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 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 Chucris 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. Apesar de não termos observado uma queda da taxa 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.

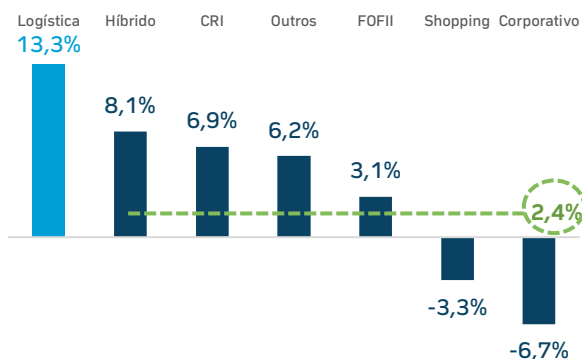
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios AAA



Fonte: Buildings / Hedge.

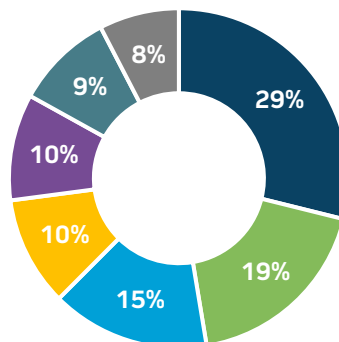
No gráfico abaixo, à direita, vemos como o segmento foi afetado em bolsa. Fundos corporativos apresentaram o maior desconto em bolsa em 2020, fechando o ano na média 6,7% abaixo do valor patrimonial. No entanto, esse é um segmento que ainda representa 15% do total do IFIX, e foi responsável por 25% do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

IFIX – Prêmio por segmento



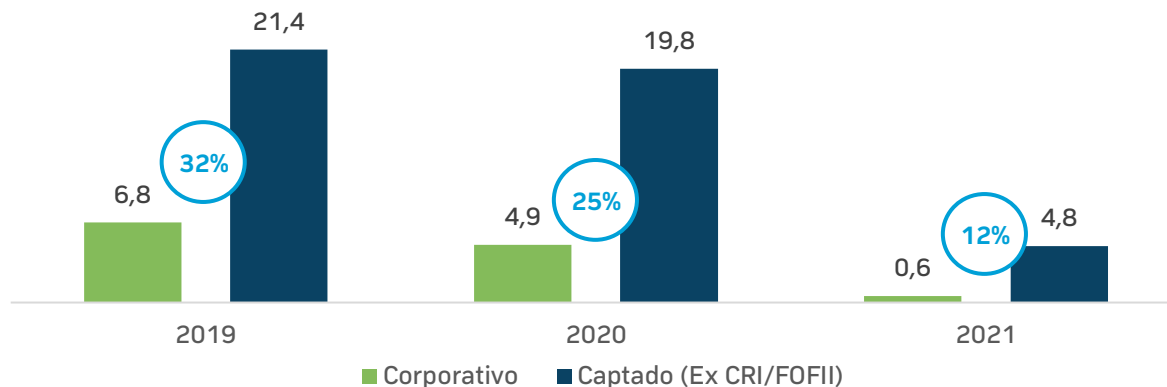
Fonte: B3 / Hedge.

IFIX - Representatividade por setor



Fonte: B3 / Hedge.

Captações Fundos Imobiliários (em R\$ bi)



Fonte: B3 / Hedge.

Apesar de o segmento ter sido fortemente atingido pela crise, notamos que empreendimentos de qualidade e com boa localização têm se mostrado resilientes e sustentado relativamente bem suas taxas de ocupação. Com o avanço da vacinação e retomada à normalidade, esses ativos vão iniciar sua 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 maio de 2021, considerando as 2.710.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15 de junho de 2021, aos detentores de cotas em 31 de maio 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	mai-21	2021	Início
Receita Imobiliária	1.720.361	7.881.398	10.975.608
Imóveis	1.720.361	7.881.398	10.975.608
Receita Áreas Comuns	-	-	-
Outras Receitas	4.567	16.701	153.323
Renda Fixa	4.567	16.701	153.323
Total de Receitas	1.724.928	7.898.099	11.128.932
Total de Despesas	(84.031)	(403.491)	(414.393)
Resultado Operacional	1.640.897	7.494.608	10.714.539
Lucro Operações	-	-	-
Resultado HAAA11	1.640.897	7.494.608	10.714.539
Rendimento HAAA11	1.409.200	7.046.000	10.108.300
Resultado Médio / Cota	0,61	0,55	0,66
Rendimento Médio / Cota	0,52	0,52	0,62

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%.

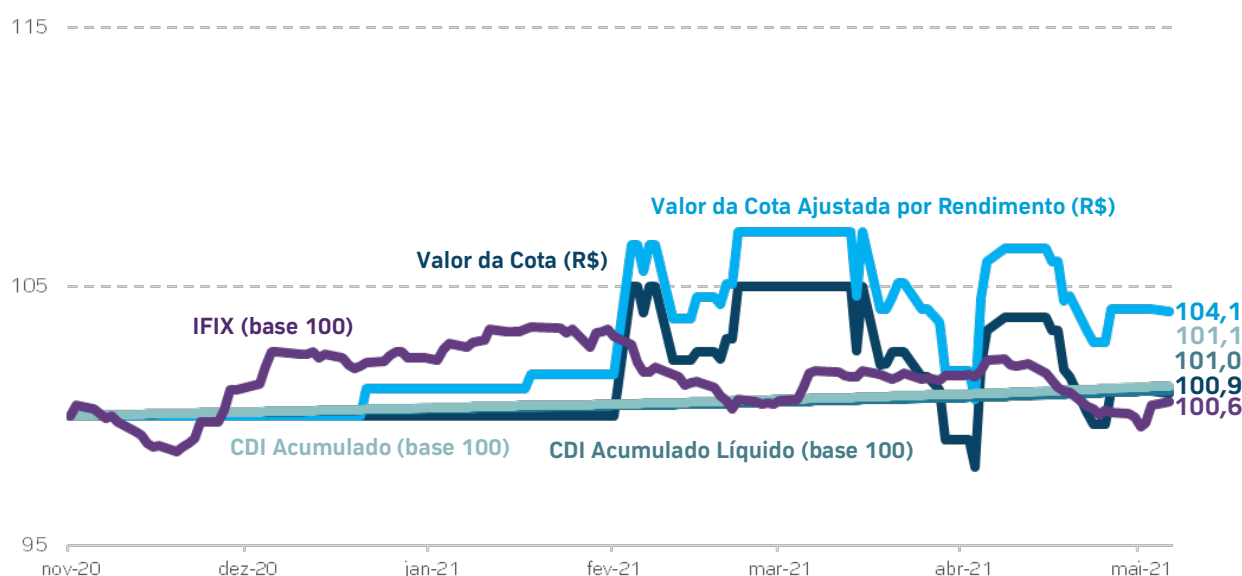
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	mai-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	103,32	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,50%	3,16%	3,16%
Ganho de Capital Líq.	-2,34%	0,72%	0,72%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,84%	3,95%	3,99%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-20,01%	9,95%	8,14%
% CDI Líquido	-	479%	411%
Retorno Total Bruto	-1,8%	4,1%	4,1%
IFIX	-1,6%	-1,9%	0,6%
% do IFIX	-	-	707%

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.



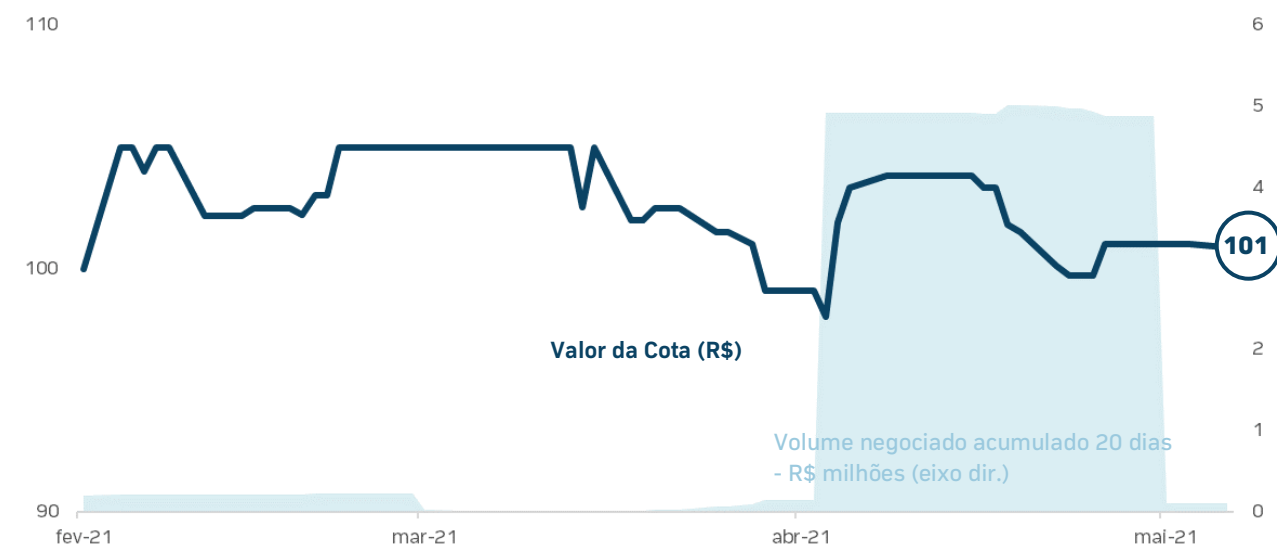
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 100,90, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 273,44 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 96,10. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 57% dos pregões da B3.

	mai-21	2021	Início*
Presença em pregões	48%	57%	57%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,11	5,26	5,26
Giro (em % do total de cotas)	0,0%	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.

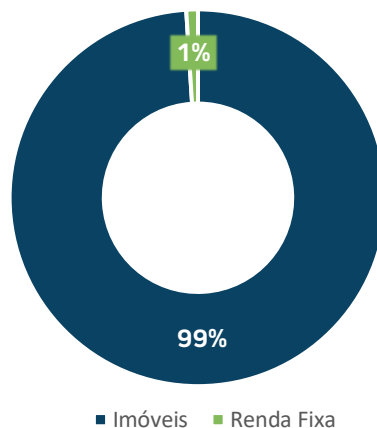


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

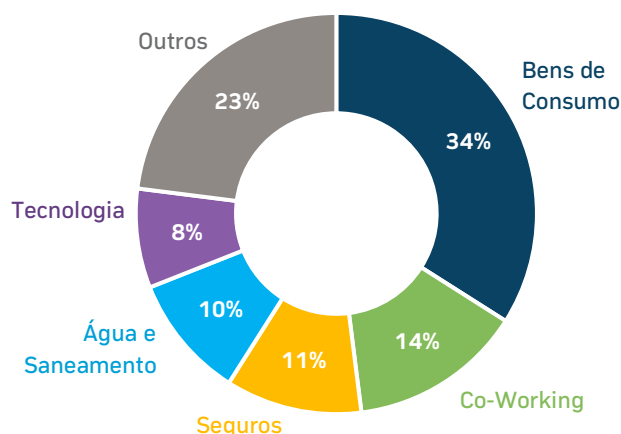
O Fundo encerrou o mês de maio de 2021 com investimento em um empreendimento, 25% da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do edifício WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucui Zaidan, na cidade e Estado de São Paulo.

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.

Neste mês de maio, foram concluídas as negociações para revisional das locações de dois contratos (Alcoa e Unilever). Em ambos os casos, os valores finais pactuados ficaram acima da correção pela inflação e um pouco acima da previsão do estudo de viabilidade da primeira emissão de cotas. Somados, os contratos representam mais de 30% da ABL do Fundo. Para estas negociações, o Fundo contou com a assessoria da CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



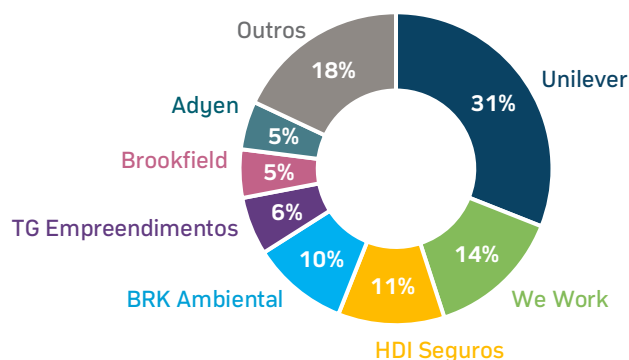
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos	1
Área bruta locável	11.761,45 m ²

Fonte: Hedge

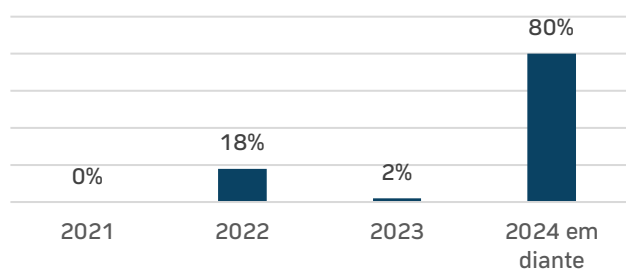
LOCATÁRIOS (% da ABL)



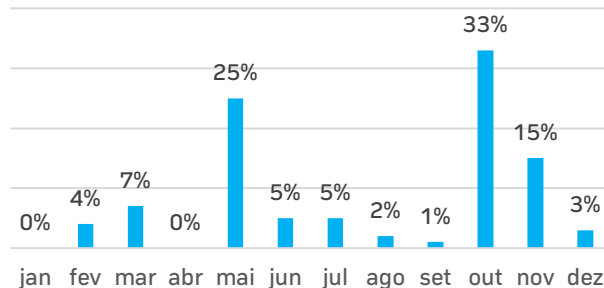
Fonte: Hedge

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

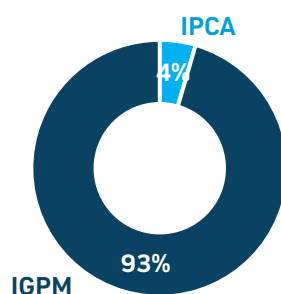
VENCIMENTO DOS CONTRATOS



MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS

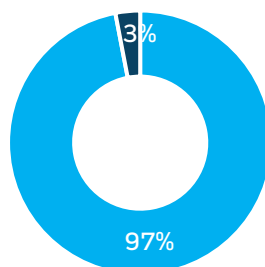


ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



■ Área Ocupada ■ Área Vaga com Renda Garantida

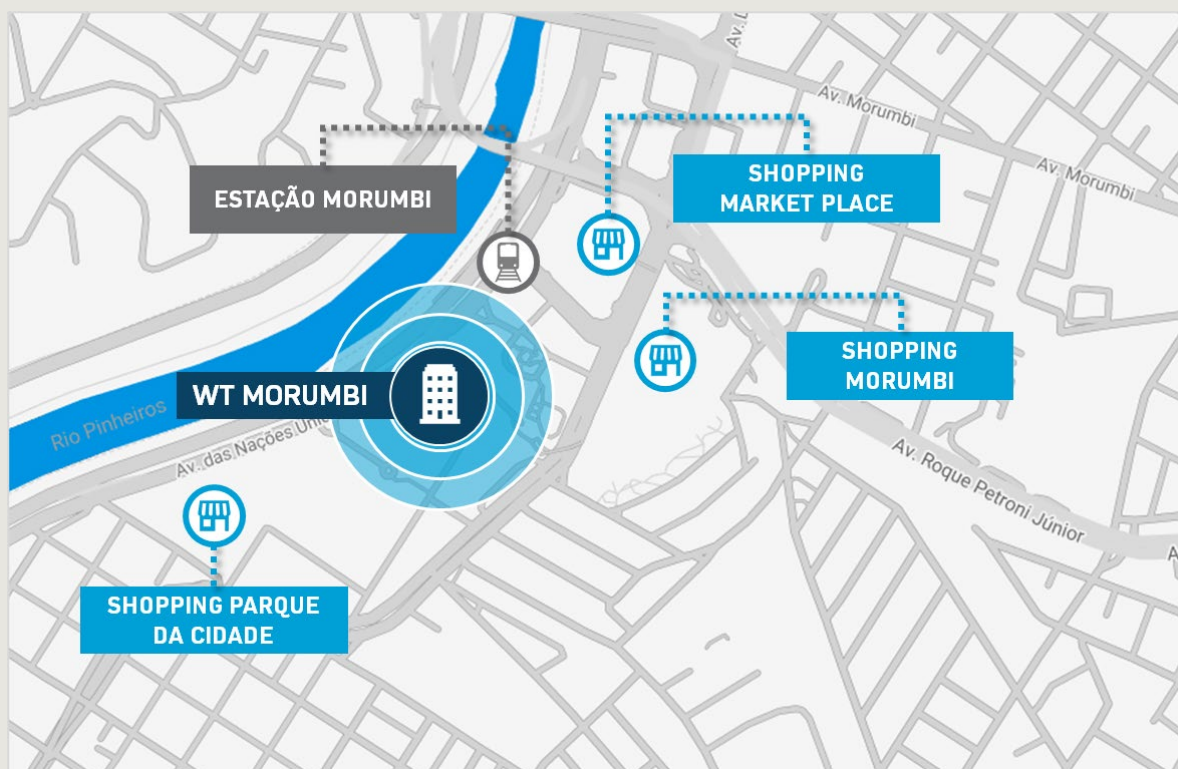
Fonte: Hedge.

WT MORUMBI

WT MORUMBI – TORRE B E 3º ANDAR DA TORRE A (98,84% 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.

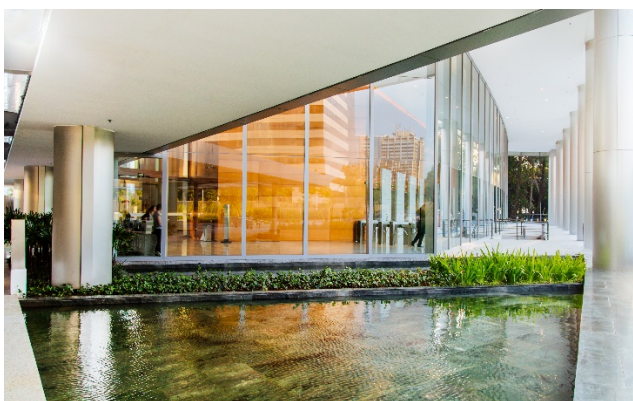
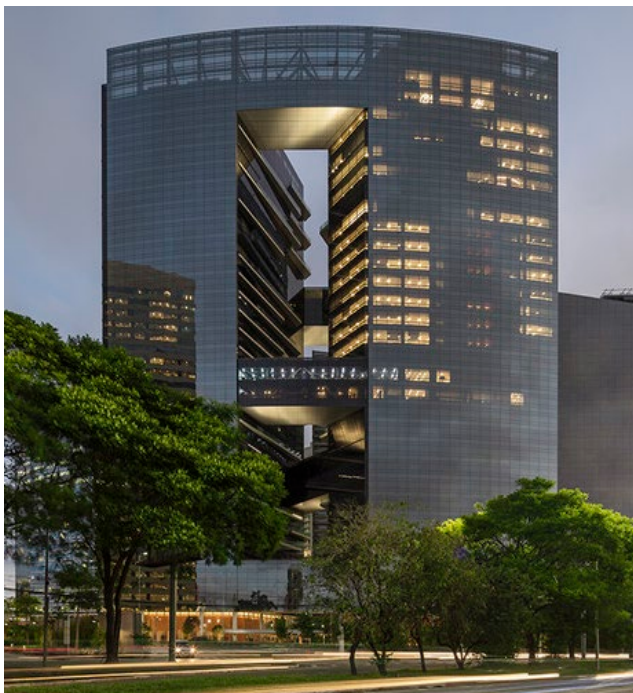
Possui certificação LEED Silver, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

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.

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 Chucui 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 Chucui 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.

Em 31 de maio de 2021, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, 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 nesta data.

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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br