

Hedge AAA FII

HAAA11

SETEMBRO DE 2021
Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL**R\$ 95,36****COTA DE MERCADO****R\$ 95,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 328,23 mi****QUANTIDADE DE COTAS****3.455.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****130****ABL PRÓPRIA****22,3 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

Duas 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: setembro-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês em que assistimos a várias mudanças de percepção nos mercados e o resultado final acabou sendo muito negativo. Surpreendente o fato de que a materialização de uma melhora no enfrentamento da pandemia através das campanhas de vacinação, de certa maneira tão antecipadas por nós e por vários agentes de mercado, que pode ser verificada pela queda expressiva do número de mortes e novos casos, não tenha sido acompanhada por uma melhora nos mercados derivada de uma reabertura da economia e de números animadores de atividade econômica. Acreditamos que vários fatores acabaram contribuindo para que essa situação se estabelecesse.

Vamos começar pelo campo político, onde abrimos o mês com muita preocupação e nervosismo e o terminamos, de certa forma, com as instituições fortalecidas. Os dias anteriores às comemorações do dia 7 de setembro foram nervosos, com várias declarações do Presidente da República convocando a população a vir às ruas e a se manifestar contra os outros Poderes Constituídos da República, em especial o Judiciário, e declarações de cunho autoritário que elevaram a temperatura a um nível não visto em décadas no Brasil, tendo como consequência um aumento da percepção de risco do Brasil por receio de que pudesse haver uma eventual ruptura institucional. Pode-se dizer que a corda esticou no ponto máximo de tensão mas não rompeu, e aqui houve inclusive uma reviravolta, pois o que assistimos a partir desse clímax foi extremamente positivo. O próprio Presidente da República publicou uma carta, alegadamente com mentoria ou redação alinhavada pelo ex-presidente Michel Temer, em que reafirmou sua obediência à Constituição e o respeito às instituições e à autonomia do Judiciário e do Legislativo. Dias depois desta carta, tivemos uma entrevista do presidente Bolsonaro à revista Veja, onde ele descarta completamente a possibilidade de qualquer ruptura institucional no Brasil e reafirma seu respeito à Constituição. Nossa percepção foi que a pronta resposta da sociedade civil através da imprensa, e o firme discurso dos presidentes dos Poderes Constituídos da República, em especial do STF e do Senado, foram determinantes para o restabelecimento da tranquilidade no cenário posterior às manifestações de 07/09. Como se nota, apesar de definitivamente termos entrado de forma antecipada no período de tensão pré-eleitoral, terminamos o mês de setembro muito melhor do que começamos, mas para nossa surpresa os mercados não refletiram essa melhora.

No cenário externo, depois de várias especulações sobre o início do processo de tapering pelo FED, banco central americano, que reduzirá até a total interrupção a aquisição de títulos, o que vem contribuindo para aumentar a liquidez do sistema financeiro, assistimos em setembro à confirmação de que esse momento chegou e deve finalmente ser anunciado na reunião de novembro do FED, com conclusão prevista para o final de 2022, quando se iniciaria, provavelmente, um período de lento aumento das taxas de juros, sinalizando um movimento suave de normalização da política monetária do Banco Central americano, que provavelmente ditará o ritmo e a condução da política monetária em diversos países do mundo. Após o anúncio dessa, de certa forma esperada, alteração na condução da política americana pelo FED, as taxas de juros, em especial os 10y Treasuries passaram a apontar um nível de juros acima de 1,50%, indicando que o mercado entendeu o recado e que essa transição será tranquila.

Se no campo da política monetária não tivemos surpresas, não podemos dizer o mesmo sobre a situação na China, onde começam os problemas que talvez expliquem a má performance do mês. A situação pré-falimentar da incorporadora Evergrande, com dívidas da ordem de USD 300 bi, sem dúvida trouxe uma piora para o ambiente de negócios ao redor do mundo por várias razões, desde a incerteza a respeito de como as autoridades chinesas irão lidar com esse default e as consequências em setores e empresas afetadas, como também o receio de não sabermos com exatidão qual o tamanho do problema no mercado imobiliário chinês, tanto na sua extensão em número de empresas afetadas quanto, e principalmente, no mercado de commodities onde a China é o principal importador do mundo e dá sustentação a várias cadeias produtivas ao redor do globo. Para ilustrar, basta observar o corrido nos últimos meses no mercado de minério de ferro, onde depois de assistir a uma impressionante escalada de preços que levou suas cotações ao nível recorde de U\$237/ton em maio deste ano, verificamos perplexos à derrocada dos preços nos últimos meses, que chegaram a vir a U\$96/ton em setembro, em uma queda de surpreendentes 60% em menos de quatro meses. Sim, a situação que vem se materializando na China ao longo de 2021, desde as primeiras intervenções nas empresas de tecnologia até a crise atual na construção civil, passou a ser um ponto de atenção e definitivamente contribuiu para a má performance dos mercados em setembro.

O outro ponto de atenção, tanto para o Brasil quanto para o exterior, é a questão energética. Estamos vendo os preços do petróleo e seus derivados atingirem os maiores valores desde 2018 e isso não só impacta a indústria através do aumento de custos que se propagam pela economia, trazendo um aumento de inflação, como também cria gargalos de produção que junto com aqueles já produzidos pelas paralizações de cadeias produtivas em função da pandemia, também acabam contribuindo para o aumento da inflação. Nesse aspecto, não restam dúvidas que temos um problema que deve ser acompanhado com muita atenção, mas acreditamos que essa questão de aumento da energia acabará se mostrando transitória e o aumento de produção que deve provocar trará a normalização para os mercados.

Voltando para o Brasil, e ainda na questão do aumento da energia, temos uma situação em especial mais preocupante do que aquela que estamos vendo no mercado externo, principalmente pela crise hídrica, que afeta o nosso mercado de forma intensa devido à maior participação das hidrelétricas na nossa matriz de fornecimento de energia e, também, à recente escalada do dólar, que acaba contribuindo para a alta de preços, devido à formação do preço das commodities, nesse caso o petróleo, dar-se no exterior com cotações em dólares americanos. Mais uma vez se discute a política de preços dos combustíveis determinada pela Petrobras e ainda a tributação desse setor tão importante para qualquer economia. Sem dúvidas esses pontos contribuem para a piora dos mercados, principalmente pelo impacto que trazem para a inflação. No entanto, acreditamos que, pelo menos na questão da energia elétrica, a normalização da questão hídrica, com a previsão de um período de chuvas igual ou superior à média dos últimos anos, contribuirá para a recuperação dos reservatórios e para a consequente recuperação da capacidade de produção da maior parte das usinas hidrelétricas. Com isso, provavelmente veremos queda no preço da energia nos próximos meses.

Assim como a energia, nos parece que a inflação no Brasil, quando medida pelo IPCA, deverá atingir seu ponto máximo nos doze meses encerrados em setembro e, com isso, veremos, nos próximos meses uma constante redução dos indicadores de inflação, como, inclusive, já verificamos no IGP-M de setembro, que ficou negativo em 0,64%. A própria pesquisa Focus do Banco Central, que a despeito de se mostrar lenta e atrasada para capturar as alterações de cenário, serve com um indicador confiável para a direção dos preços relativos no Brasil, já aponta nessa direção e indica para 2022 um IPCA ao redor de 4,25% e um IGP-M no entorno dos 5,00%. O BACEN em setembro deu o seu recado de que vai tentar fazer a inflação convergir para a meta a qualquer custo, e com isso vai continuar apertando a política monetária, indicando que veremos na próxima reunião mais um aumento da SELIC de 1 %. Acreditamos que o ano terminará com a Selic em 8,25 % e isso será suficiente para trazer a inflação para a meta, haja vista que o crescimento do PIB deve ser de algo entre 0,50% e 1,00% em 2022 e com isso dificilmente teremos condições de prosseguir com essa pressão inflacionária a que assistimos nos últimos meses. Acreditamos que os mercados de renda variável estão muito descontados, sendo, portanto, um ponto de entrada muito interessante para fundos imobiliários e ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

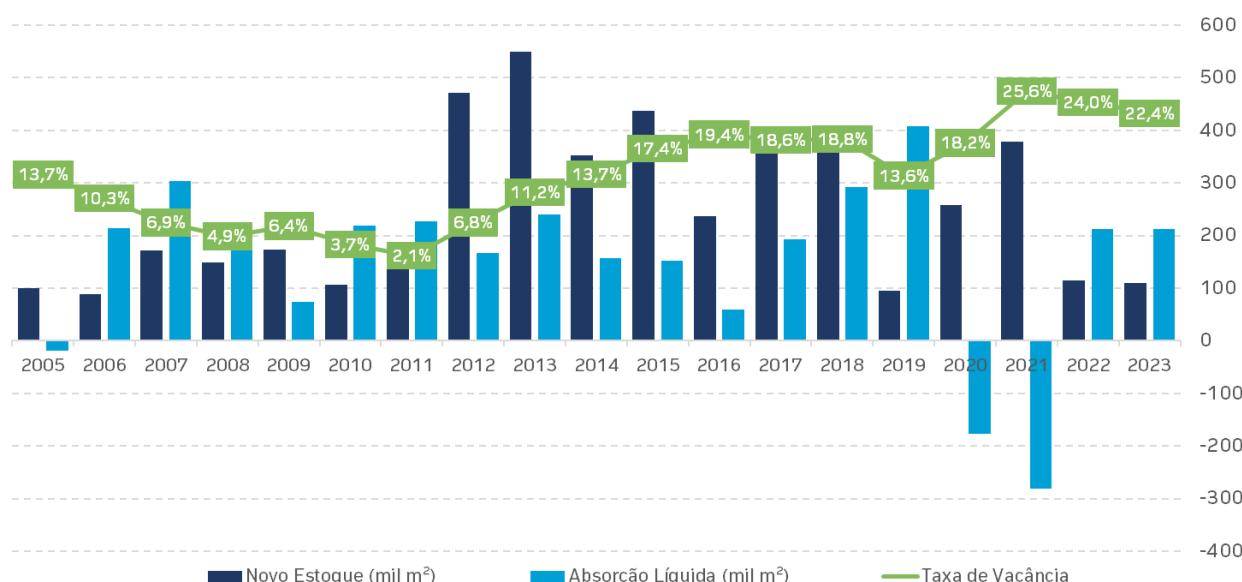
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

Após alguns anos de recuperação nas taxas de vacância da cidade de São Paulo, o mercado de lajes corporativas atravessa uma nova crise. A pandemia de COVID-19 levou milhões de pessoas a trabalharem de casa, esvaziando escritórios no mundo todo. Em São Paulo não foi diferente: o maior mercado de escritórios do Brasil observa seus centros corporativos desocupados desde março de 2020.

Sem perspectiva de retorno rápido ao trabalho presencial, diversas empresas optaram pela devolução de seus espaços, resultando em sucessivos trimestres de absorção líquida negativa. Com o avanço da vacinação, deve-se observar uma retomada ao escritório, e como as novas tendências exigem maior distanciamento entre as pessoas e menor lotação de espaços, mesmo as empresas que optarem por um modelo de trabalho híbrido devem ocupar uma área semelhante a que ocupavam antes da pandemia.

Ainda assim, para 2021 é esperado um novo aumento da taxa de vacância, refletindo as devoluções já realizadas nos dois primeiros trimestres e principalmente o novo estoque entregue em 2021 – no primeiro semestre, foram entregues 180 mil m² de ABL, e ainda são esperados mais 200 mil m² até o final do ano.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios Geral

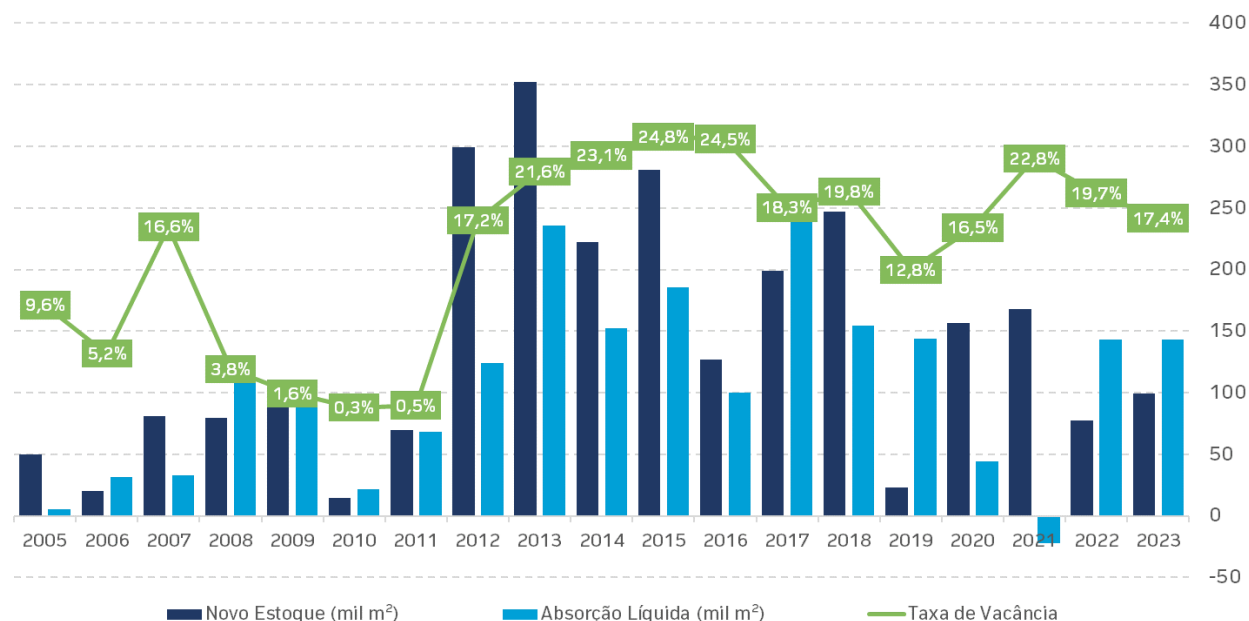


Fonte: Buildings / Hedge.

Boa parte desse volume de entregas é de escritórios AA e AAA, e é esse novo estoque que tem pressionado a vacância da categoria, já que o volume de devoluções tem sido menor em edifícios de alto padrão. O segmento inclusive encerrou 2020 com absorção líquida positiva, e só passou a ter devoluções mais relevantes no último trimestre do ano passado.

Entretanto, mesmo com o aumento da taxa de vacância, o preço pedido se manteve constante. Inclusive, em algumas regiões da cidade foi possível observar até um aumento do valor do m², em razão da qualidade e localização dos empreendimentos entregues. Além disso, a previsão de entrega de novos prédios AAA para os próximos anos é pequena, serão apenas 70 mil m² até o final de 2022. Por fim, são também esses prédios os maiores focos de demanda num mundo pós-covid, já que são eles os mais preparados para as novas exigências.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios AAA



Fonte: Buildings / Hedge.

Em resumo, com a retomada aos escritórios, maior demanda por edifícios AAA e pouca oferta para os próximos anos, esperamos uma retomada do ciclo de alta no mercado corporativo de São Paulo já em 2022, corroborando com a tese de resiliência desses empreendimentos.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuiu R\$ 0,54 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2021, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento foi realizado em 15 de outubro de 2021, aos detentores de cotas em 30 de setembro 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	set-21	2021	Início
Receita Imobiliária	3.234.479	17.502.861	20.597.071
Imóveis	2.047.900	12.418.479	15.512.689
Renda Complementar Thera Corporate	817.310	1.634.675	1.634.675
Renda Complementar WT Morumbi	358.159	3.382.143	3.382.143
Receita Áreas Comuns	11.110	67.564	67.564
Outras Receitas	129.876	265.820	402.442
Renda Fixa	3.377	47.379	184.001
Flls Líquidos - Rendimento	35.000	44.000	44.000
CRI	25.632	51.090	51.090
LCI	65.867	123.351	123.351
Total de Receitas	3.364.355	17.768.680	20.999.513
Despesas Imobiliárias	(104.111)	(250.393)	(250.393)
Despesas Operacionais	(120.313)	(953.279)	(964.181)
Despesa Financeira	(832.511)	(1.659.394)	(1.659.394)
Resultado Operacional	2.307.420	14.905.614	18.125.544
Lucro Operações	-	-	-
Resultado HAAA11	2.307.420	14.905.614	18.125.544
Rendimento HAAA11	1.865.700	13.595.800	16.658.100
Rendimentos Recibo Emissão	-	131.564	131.564
Resultado Médio / Cota	0,67	0,57	0,63
Rendimento Médio / Cota	0,54	0,52	0,59

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

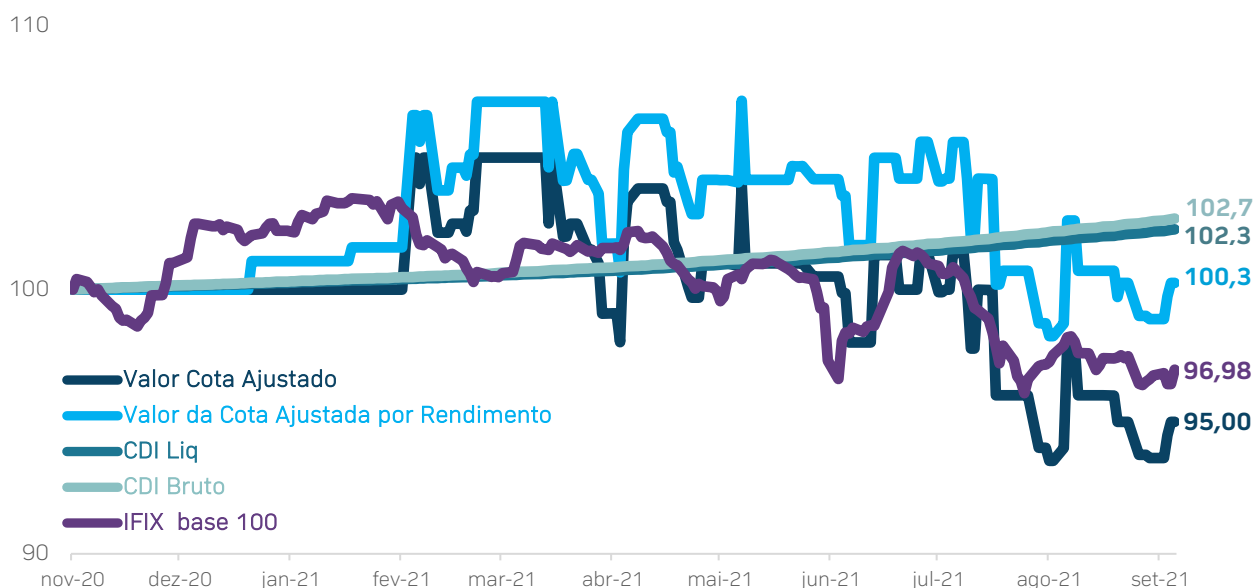
reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge AAA FII	set-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	97,90	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,55%	5,26%	5,26%
Ganho de Capital Líq.	-2,96%	-5,00%	-5,00%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,42%	0,27%	0,32%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-25,45%	0,36%	0,38%
% CDI Líquido	-	13%	14%
Retorno Total Bruto	-2,4%	0,3%	0,3%
IFIX	-1,2%	-5,4%	-3,0%
% do IFIX	-	-	-

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.



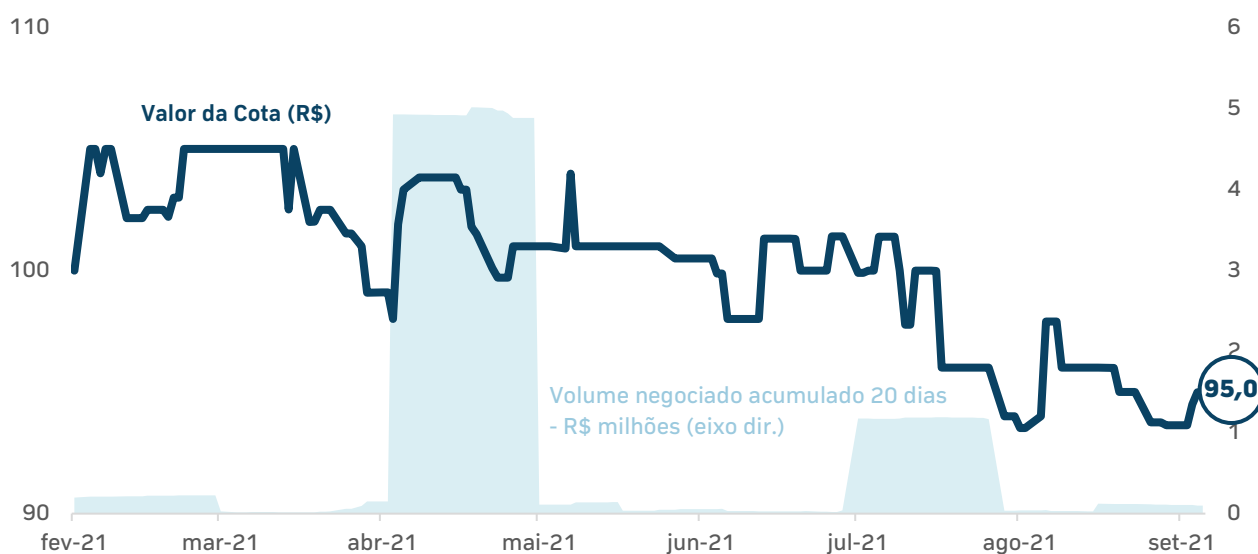
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 95,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 328,23 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 95,36. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 61,7% dos pregões da B3.

	set-21	2021	Início*
Presença em pregões	52,4%	62,0%	61,7%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,100	6,638	6,638
Giro (em % do total de cotas)	0,03%	2,89%	2,89%

* 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.

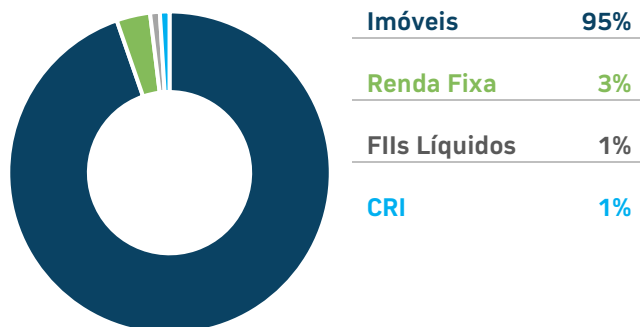


Fonte: Hedge / B3 / Economática

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

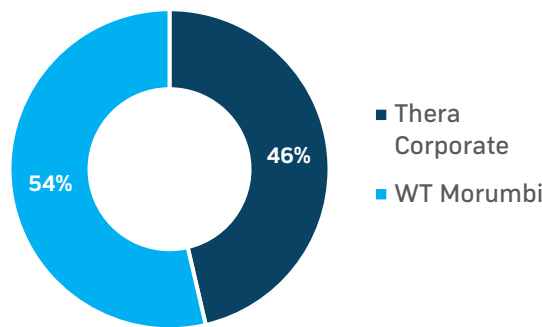
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge.

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

95% da carteira de ativos do Fundo está alocada em Ativos Imobiliários e 5% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), e outros ativos de renda fixa (RF).

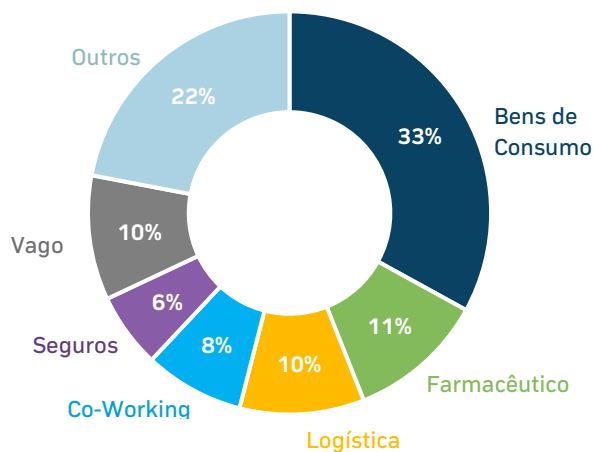
No WT Morumbi ocorreu a desocupação do 18º pavimento em 31 de março de 21, de modo que a vacância física no imóvel passou a 3,11% a partir de abril. Conforme fato relevante de 02 de agosto de 21, o Fundo recebeu Notificação de Devolução Parcial encaminhada pela Unilever Brasil, cujo objeto é a rescisão contratual dos conjuntos 701B, 801B, 901B e 1001B, com 6.288,36 m² de área BOMA total, de modo que a Locatária permanecerá ocupando os conjuntos 301A, 301B, 401B, 501B e 601B do mesmo edifício. Uma vez que o Fundo possui 25% da totalidade da Ala B do edifício, a área a ser desocupada pela Locatária representa 7,03% da área locável do Fundo e 5,12% da receita imobiliária auferida pelo Fundo. A Locatária cumprirá aviso prévio de 6 meses e a desocupação do Imóvel está prevista para janeiro de 2022. O contrato de locação possui previsão de multa por rescisão antecipada e devolução de descontos e carências. Ainda, 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 (até dezembro de 2022), limitada a R\$ 7.750.000,00. O saldo disponível da renda garantida em 30 de setembro de 2021 era de R\$ 4,8 mm.

Após vários meses operando com um número de pessoas bastante reduzido, tem-se observado um retorno gradual aos escritórios no WT Morumbi. A população diária média chegou a quase 1.000 pessoas em setembro, ainda muito abaixo do número observado antes do início da pandemia, quando o total de pessoas que circulavam pelo edifício em um dia chegava a quase 8 mil, mas promissor em relação ao mínimo de 200 pessoas registrado em abril.

No Thera Corporate a vacância física é de 17,4% do imóvel, composta pelo conjunto 172 e parte do conjunto 32. Porém, a aquisição desse imóvel também possui uma renda mínima mensal garantida de forma que o Fundo deverá auferir um resultado mínimo mensal no valor líquido de R\$1.323.267,50, calculado com base na exploração do Imóvel, incluindo-se as receitas de aluguel e demais receitas de exploração de áreas comuns, descontando-se todos os custos e despesas provenientes das áreas vagas, incluindo, mas não se limitando, as despesas de condomínio, impostos tais como IPTU, despesas de consumo, seguro, entre outras (esta parcela será utilizada integralmente pelo Fundo por prazo indeterminado). O valor de R\$ 13.040.000,00 foi retido pelo fundo para complemento de renda mensal a seu favor, e o saldo disponível da renda garantida em 30 de setembro de 2021 era de R\$ 11,4 mm.

No Thera, o número de pessoas circulando pelo condomínio também aumentou. Em setembro, a média diária foi de quase 300 pessoas, após um mínimo de 60 pessoas por dia em março.

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



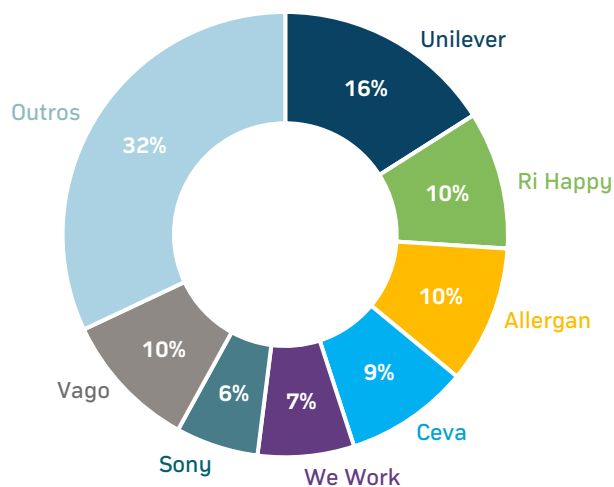
Fonte: Hedge

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 2

Área bruta locável 22.347,61 m²

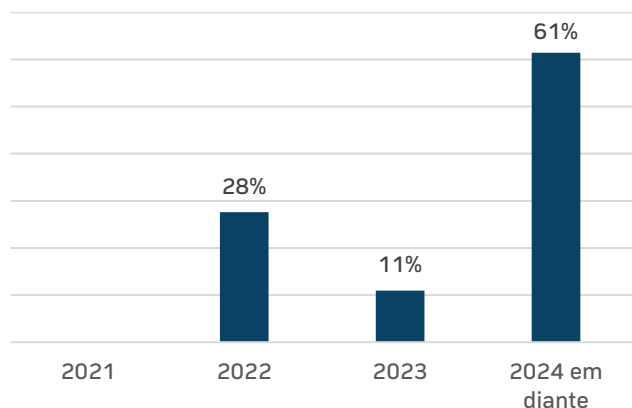
LOCATÁRIOS (% da ABL)



Fonte: Hedge

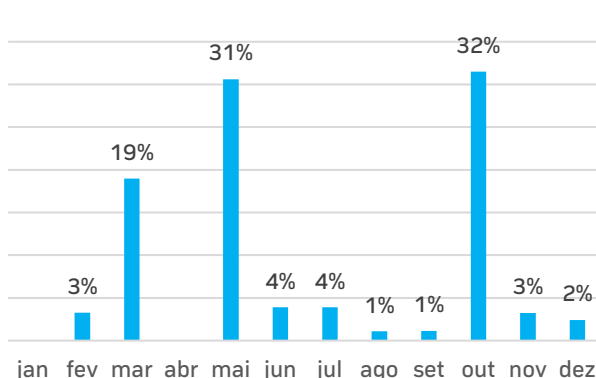
CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da ABL dos Contratos de Locação)

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



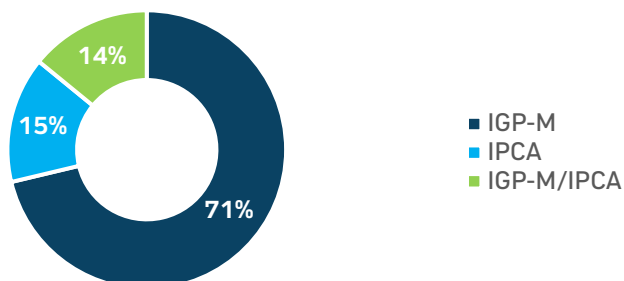
Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



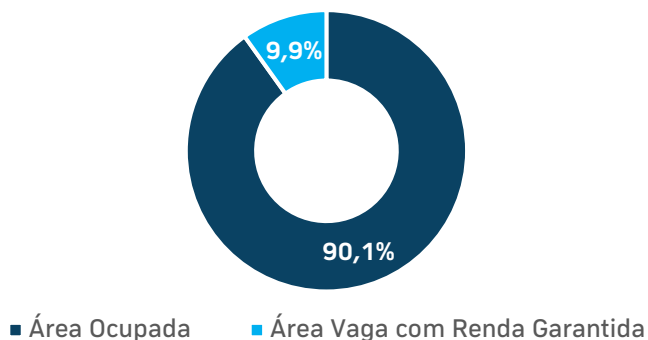
Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge

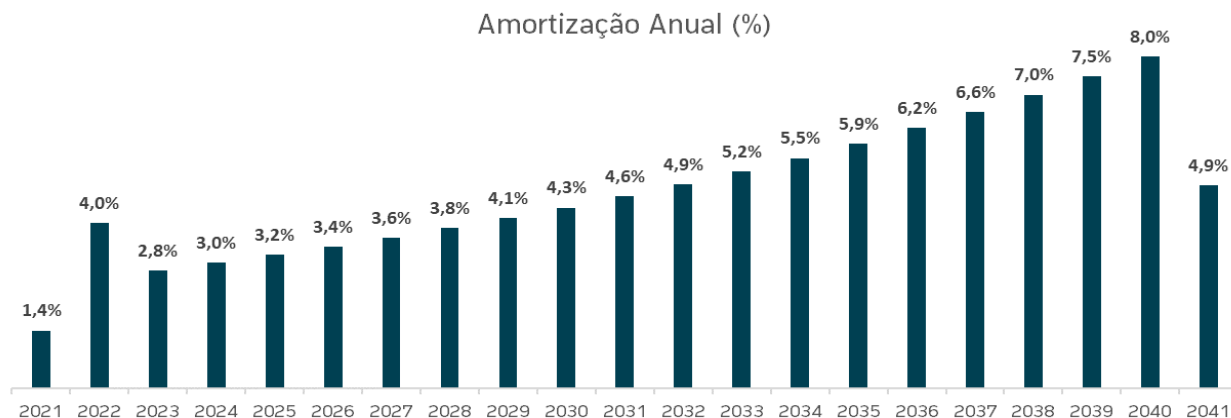
ALAVANCAGEM DO FUNDO

Em 7 de julho de 2021 foi emitido um CRI com lastro em Contrato de Compra e Venda para o pagamento de parte da aquisição do ativo Thera Corporate. O valor da dívida totaliza R\$ 162.399.000,00, sendo que R\$ 399.000,00 serão destinados para o pagamento das despesas relacionadas ao CRI.

O CRI será amortizado em 240 parcelas mensais, pagas todo dia 8. O primeiro pagamento ocorreu em 9 de agosto de 2021 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 08/07/2041.

O saldo devedor em 30/09/2021 era de R\$ 165,57 milhões.

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 3 séries
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Relação Dívida / PL	49,34%



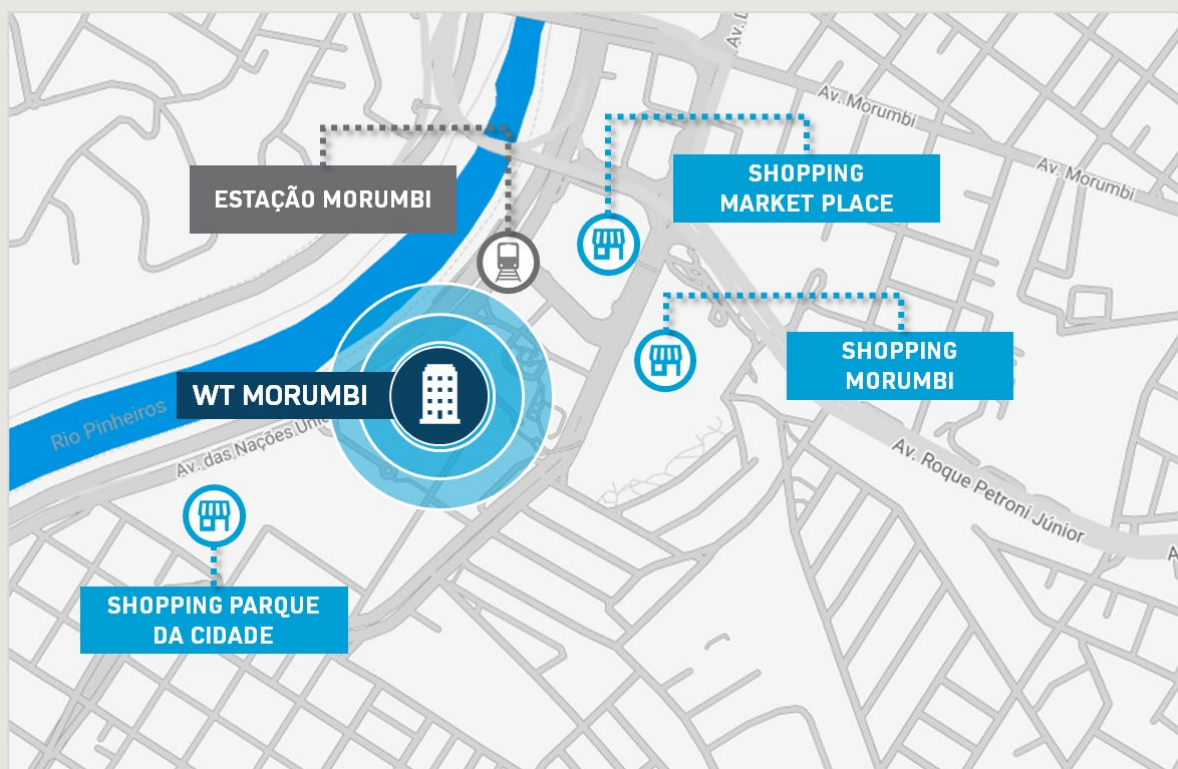
Fonte: Hedge

WT MORUMBI

WT MORUMBI – TORRE B E 3º ANDAR DA TORRE A (52,03% da carteira)

Participação do Fundo 25%	Localização São Paulo - SP	Área locável 47.045,81 m²
------------------------------	-------------------------------	------------------------------

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.

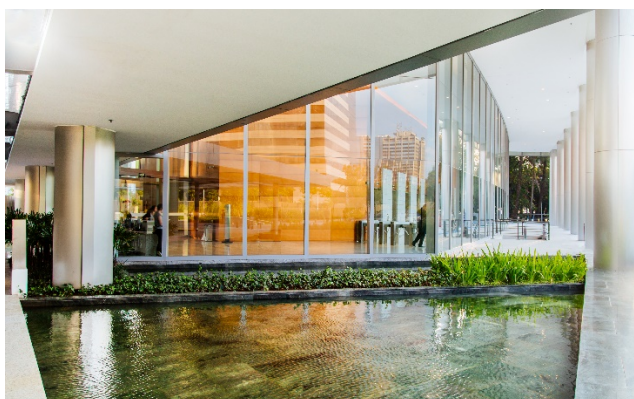
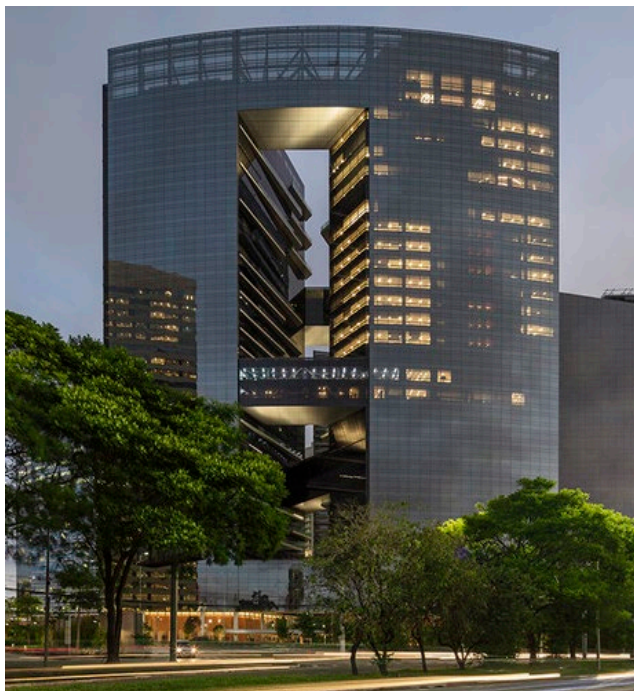
Possui certificação LEED Silver, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

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.
Carga de Piso	400 kg/m ² .
Subsolo	5 subsolos com 1.190 vagas no total (65 vagas por andar).
Docas para carga, descarga e expedição	Docas para ambas as Alas, com expedição na mesma condição, uma para cada ala.
Sky Lobby e Heliponto	Possui, heliponto está em vias de regularização.
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% do empreendimento, incluindo reconhecimento facial com controle de temperatura corporal e uso de máscara.
Ar-Condicionado Central	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, e cada conjunto possui uma central VRF independente por andar.
Elevadores	39 Elevadores, divididos em 15 sociais em cada ala, 2 de carga e serviço para cada Ala, além de 4 de garagens e um para o Heliponto.
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas. Telefonia celular Indoor.
Geradores	Usina com 4 geradores, dois a gás e 2 a diesel, capacidade de 1475 KVA cada, cobrindo 100% do empreendimento. Tanque de Diesel com 15 000 l ou gás encanado, promovendo grande autonomia de uso.
Segurança Contra Incêndio	Sistema SDAI COMPLETO, com detecção e SPK. Bombeiro civil 24 horas.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Central de Segurança (CCO) 24 horas. Bombeiros 24 horas. Segurança Patrimonial 24 horas.
Serviços Adicionais	Dois restaurantes, Alameda de Serviços (Cabeleireiro, Lavanderia, Doceria, Barbeiro, Vending Machines, Bicicletário e oficina volante de bicicletas, Estacionamento com 2086 vagas, Lavagem de Veículos, Certificação do Guia de Rodas Garantindo Acessibilidade, Fraldário para Visitantes, Certificação LEED O&M.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

THERA CORPORATE

SUBCONDOMÍNIO THERA CORPORATE — SETOR B (44,97% da carteira)

Participação do Fundo 100%	Localização São Paulo - SP	Área locável 10.586,16 m ²
--------------------------------------	--------------------------------------	---

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



SOBRE O ATIVO

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

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

O edifício foi concluído em 2014 e possui 77.159,41 mil m² de área construída, em um total de 15 andares, com lajes a partir de 2.067 m². Fica localizado num complexo que conta ainda com outros dois edifícios corporativos e um edifício residencial. Possui certificação LEED Gold, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA – THERA CORPORATE

Fachada	Granito com vidros reflexivos.
Lobby de Entrada	Lobby com acabamentos em mármore e serviço de vallet com manobrista.
Pé-Direito	Pé-Direito livre de 2,75 m.
Forro	Forro de gesso, acústico modular.
Energia	Alimentação Trifásica (3F+N+T) 380V – 80 A / Conjunto.
Piso Elevado	Área de escritório com piso elevado.
Sanitários	Cada pavimento pode ser dividido em dois conjuntos, cada um com dois sanitários, além de um sanitário PCD no corredor compartilhado.
Salas Técnicas	Salas técnicas de equipamentos de ar-condicionado e shafts de elétrica e dados para passagem de cabeamento.
Iluminação	Área de escritório equipada com luminárias modulares.
Carga de Piso	300 kg/m ² .
Subsolo	4 subsolos com 894 vagas no total (59 vagas por andar).
Docas para carga, descarga e expedição	Área de docas isolada, destinada exclusivamente para carga e descarga, correspondências, malotes, entre outros materiais.
Sky Lobby e Heliponto	Possui, heliponto está em vias de regularização.
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% das áreas comuns do empreendimento. *reconhecimento facial com controle de temperatura corporal e uso de máscara (*Em implantação).
Ar-Condicionado Central	Sistema de Ar-Condicionado com Central de Água Gelada e Chillers
Elevadores	12 Elevadores, divididos em 10 sociais e 2 de serviço.
Telecomunicações	Todas as principais operadoras instaladas.
Geradores	Geradores atendem 100% da área comum (Exceto C.A.G).
Segurança Contra Incêndio	2 escadas de incêndio internas, com pressurização forçada, antecâmaras, detector de fumaça e sprinklers.
Segurança Pessoal e Patrimonial	Circuito fechado de TV e Segurança 24h.
Serviços Adicionais	Restaurante, Café, Concierge, Auditório, Bicicletário, Estacionamento com 894 vagas, Certificação LEED Gold C&S.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge, CBRE, Barzel Properties.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **31 de maio de 2021**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, que o imóvel do Fundo foi avaliado a mercado (valor justo) pela empresa CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA., resultando em valor 1,23% inferior ao valor contábil atual de referido imóvel, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 1,21% no valor patrimonial da cota do Fundo naquela data.

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

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

Em **2 de agosto de 2021**, o Fundo recebeu Notificação de Devolução Parcial encaminhada pela Unilever Brasil ("Locatária"), cujo objeto é a rescisão contratual dos conjuntos 701B, 801B, 901B e 1001B, com 6.288,36 m2 de área BOMA total, localizados na Ala B do Condomínio WT Morumbi ("Imóvel"), de modo que a Locatária permanecerá ocupando os conjuntos 301A, 301B, 401B, 501B e 601B do mesmo edifício. Uma vez que o Fundo possui 25% da totalidade da Ala B do edifício, a área a ser desocupada pela Locatária representa 7,03% da área locável do Fundo e 5,12% da receita imobiliária auferida pelo Fundo, nesta data. A Locatária cumprirá aviso prévio de 6 (seis) meses e a desocupação do Imóvel está prevista para janeiro de 2022. Cumpre esclarecer que o contrato de locação possui previsão de multa por rescisão antecipada e devolução de descontos e carências. Por fim, cabe destacar que a estrutura de aquisição do Imóvel pelo Fundo garante uma renda mensal mínima ao Fundo pelo período de 24 meses, contados de dezembro de 2020. Assim, não há previsão de impacto nos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo no curto prazo.

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

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



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



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br