

Hedge AAA FII

HAAA11

NOVEMBRO 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\$ 94,29****COTA DE MERCADO****R\$ 93,12****VALOR DE MERCADO****R\$ 321,73 mi****QUANTIDADE DE COTAS****3.455.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****135****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 emissões de cotas realizadas

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. Data base: novembro-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em novembro tivemos mais um mês difícil para os mercados financeiros, marcado pelo nervosismo em relação às questões fiscais, principalmente no que tange ao teto de gastos do governo e à ameaça de desrespeitá-lo representada pela PEC dos Precatórios, que atravessou o mês em discussão no Congresso junto com o novo sistema de suporte financeiro para a população carente, batizado de Auxílio Brasil. Essas questões devem sair de cena agora após serem aprovadas pelo Senado em 01/12, e com isso devemos ter uma melhora nos mercados em dezembro.

Outro ponto que contribuiu para o comportamento negativo dos mercados em novembro foi o surgimento, na África do Sul, de uma nova variante da COVID-19, batizada de Ômicron. Essa variante segue sendo estudada em detalhes, mas, assim como as últimas variantes que surgiram, as informações preliminares apontam para um alto nível de transmissibilidade, mas com sintomas moderados para o infectado. Caso isso se confirme, teremos novas medidas de restrição à mobilidade, como alguns países já anunciaram (Áustria, Holanda, etc) e com isso um impacto forte naqueles setores que dependem de mobilidade, como companhias aéreas e hospitalidade, mas isso deve ser transitório e rapidamente teremos a volta à normalidade.

Como dito acima, questões políticas, fiscais e a nova variante fizeram com que tivéssemos um péssimo mês para a bolsa (-1,53%) e também para o IFIX (-3,64%). Para os FIIs, em especial, pesa a insegurança dos mercados em relação ao nível em que deve estar a taxa Selic ao fim do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central. Após muita volatilidade durante o mês, ao nos aproximarmos do fim de novembro, o consenso parece indicar que teremos mais um aumento de 150bps na última reunião do ano em 07 e 08/12, chegando, portanto, a uma Selic de 9,25%, encerrando o fim do ciclo entre 10,50% e 11,50%. Os sinais de algo parecido com isso estão presentes nos mercados, e isso torna-se evidente quando vemos a inversão da inclinação da curva de juros para os anos mais à frente. O Brasil foi o país que promoveu o ajuste mais severo e rápido em sua política monetária, e só agora que as economias mais avançadas começam a iniciar o tapering, que vai retirar estímulos financeiros dos mercados antes que os bancos centrais promovam um aumento de juros, enquanto nós nos aproximamos de uma definição para o fim do nosso ciclo de alta para a Selic. Em nossa opinião, assistiremos a uma melhora dos mercados. Explicando melhor, o mercado acionário brasileiro talvez tenha sido aquele que teve o pior desempenho durante 2021 e isso também vale para os FIIs; agora que finalmente fizemos o catch up e a política monetária venha a se estabelecer à frente da inflação, que vai ser exatamente a nossa situação em janeiro ou fevereiro, esperamos uma melhora dos mercados e uma valorização do real em relação ao dólar, que aliás também teve um mês nervoso em novembro, mas terminou praticamente inalterado a R\$ 5,6239/USD.

Pode parecer incoerente, mas, justamente porque o mercado vive de expectativas, nós acreditamos que estamos começando a ver elementos que nos tornam mais otimistas. Quando olhamos a questão fiscal, embora seja muito ruim depender de casuísmos para driblar o teto de gastos e, na prática, furar efetivamente esse teto, que representa uma âncora fiscal para o país, o que foi votado foi o possível para acomodar a situação que se apresentou quando houve a decisão de lançar o Auxílio Brasil no valor de R\$ 400, mas a verdade é que no campo fiscal estamos terminando o ano muito melhor do que imaginávamos no começo do ano e poucos países, talvez nenhum outro, possui uma política fiscal que preveja um teto de gastos para amarrar os devaneios orçamentários de seus políticos, portanto, foi muito ruim furar o teto, mas nada que nos traga uma situação de descontrole eminente no campo fiscal.

Com relação ao aperto monetário, promovido pelo BACEN, sem dúvida sua intensidade foi muito maior do que esperávamos quando esse ciclo se iniciou, mas o fato é que a pandemia nos trouxe uma situação tão inusitada que o BACEN baixou os juros de forma muito intensa e rápida, levando a Selic a 2% no ápice da crise sanitária e suas consequências para os diversos setores da economia e talvez tenha demorado demais a alterar esse status. Dessa forma, a nossa curva de juros ficou muito para trás da inflação: chegamos a ter juros negativos ao redor de 4%, o que sem dúvida foi muito agressivo para um país com a situação fiscal que o Brasil tem. O ajuste que o BACEN promoveu foi constante e expressivo e vamos provavelmente chegar a uma Selic ao redor de 11%, que levará o juro real no Brasil para um nível próximo de 5%, um patamar fará com que tenhamos baixo ou nenhum crescimento no PIB em 2022, mas trará uma nova ancoragem para a economia brasileira e

com isso as expectativas criadas trarão benefícios para os mercados financeiros nesse fim de ano e em 2022, apesar do ano eleitoral.

Com relação às eleições, com as prévias do PSDB indicando que o candidato do partido será João Doria e o lançamento da candidatura de Sergio Moro pelo Podemos, fechamos o quadro das principais candidaturas para o pleito de 2022. Sinceramente, embora políticas populistas sempre representem um risco para os mercados, como inclusive temos visto recentemente, não acreditamos que as eleições sejam um fator de risco muito grande, pelo menos nesse quadro de candidaturas que temos hoje.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

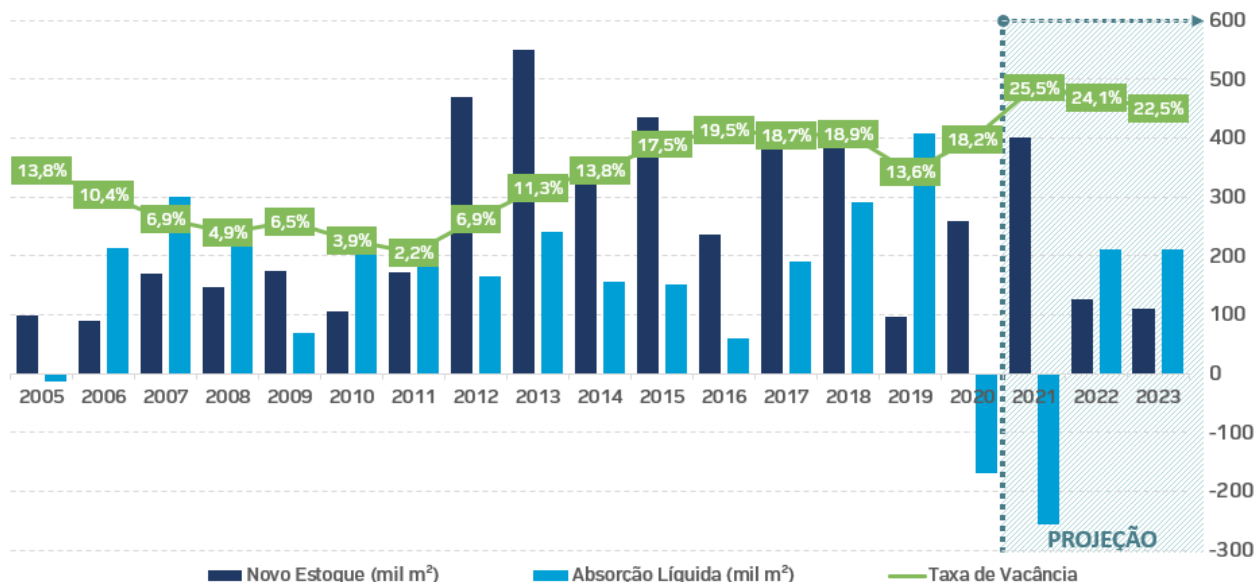
MERCADO DE EDÍFICOS CORPORATIVOS

Como resultado da pandemia de COVID-19, que esvaziou escritórios no mundo todo, o mercado de lajes corporativas em São Paulo chega ao terceiro trimestre de 2021 com uma taxa de vacância de 23.4%, segundo dados da Buildings. Sem perspectiva de retorno rápido ao trabalho presencial, diversas empresas optaram pela devolução de seus espaços, e após seis semestres consecutivos de absorção líquida negativa e mais de 400 mil m² de novo estoque entregue, foi registrado um aumento da taxa de vacância de 10% em relação ao início do ano passado.

Com o avanço da vacinação, já é possível observar sinais de 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 três primeiros trimestres e principalmente o novo estoque a ser entregue no 4º trimestre – até agora, foram entregues 235 mil m² de ABL, e ainda são esperados mais de 160 mil m² até o final do ano.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios Geral

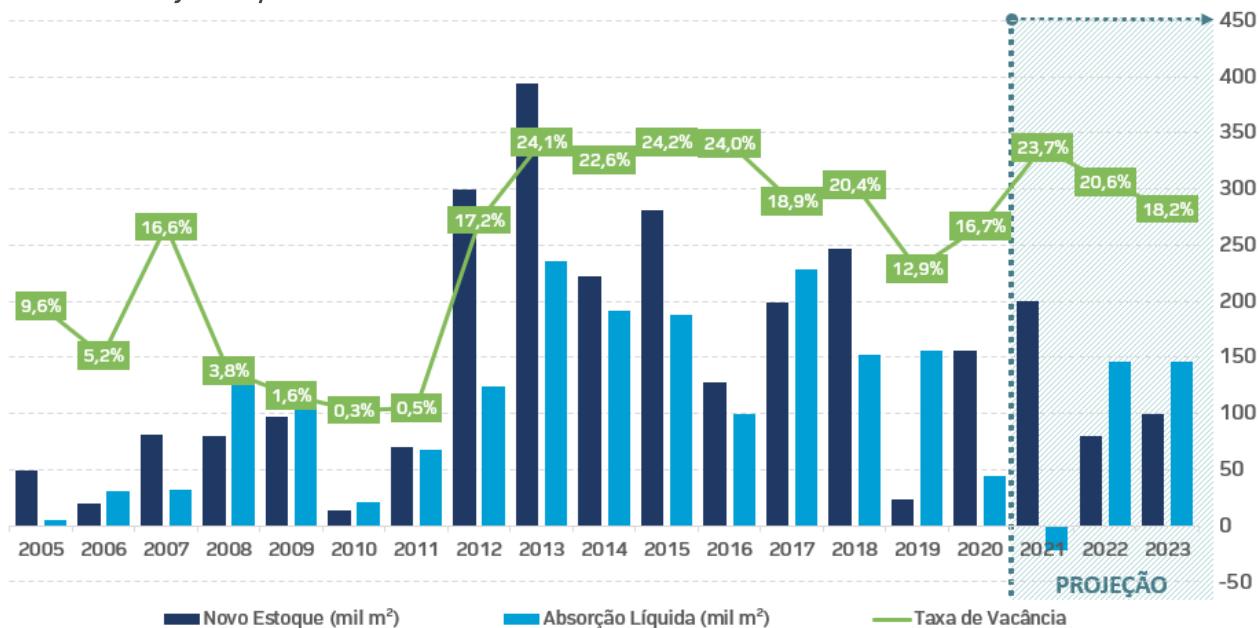


Fonte: Buildings / Hedge. Atualização: out/21.

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-AA



Fonte: Buildings / Hedge. Atualização: out/21.

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 distribuirá R\$ 0,54 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2021, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2021, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2021.

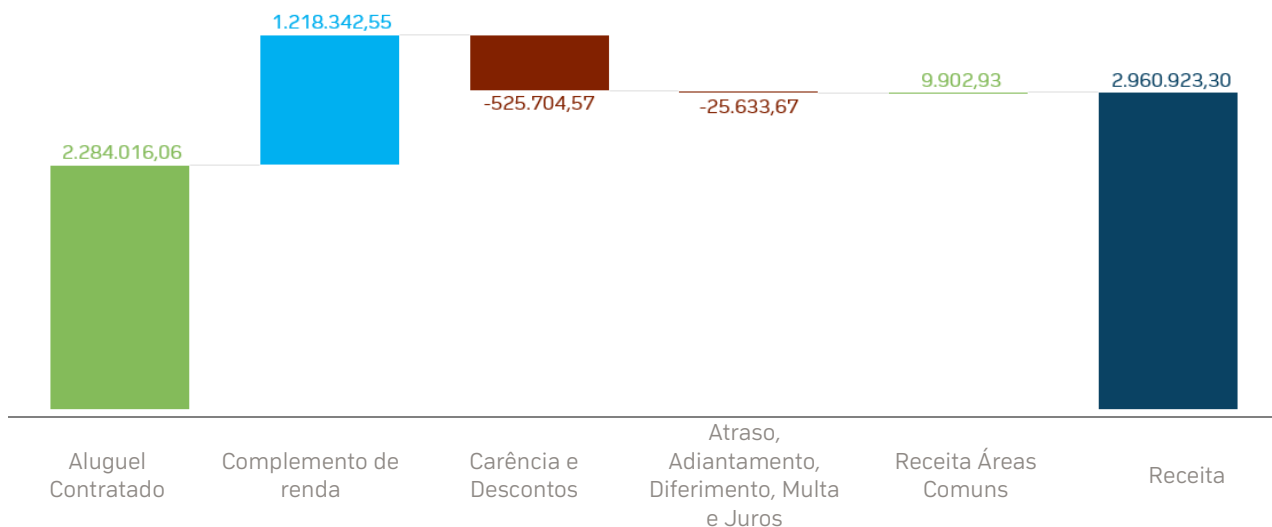
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

HAAA11	nov-21	2021	Início
Receita Imobiliária	2.960.923	23.301.259	26.395.469
Imóveis	1.732.678	15.667.002	18.761.212
Renda Complementar Thera Corporate	861.435	3.445.006	3.445.006
Renda Complementar WT Morumbi	356.908	4.101.885	4.101.885
Receita Áreas Comuns	9.903	87.366	87.366
Outras Receitas	136.255	545.336	681.958
Fundos de Renda Fixa	16.206	75.513	212.136
FIs Líquidos - Rendimento	40.000	119.000	119.000
CRI	26.009	102.882	102.882
LCI	54.041	247.941	247.941
Total de Receitas	3.097.179	23.846.595	27.077.428
Despesas Imobiliárias	(104.108)	(458.627)	(458.627)
Despesas Operacionais	(123.117)	(1.217.025)	(1.227.926)
Despesa Financeira	(844.761)	(3.341.572)	(3.341.572)
Resultado Operacional	2.025.194	18.829.371	22.049.302
Lucro Operações	-	-	-
Resultado HAAA11	2.025.194	18.829.371	22.049.302
Rendimento HAAA11	1.865.700	17.327.200	20.389.500
Rendimentos Recibo Emissão	-	131.564	131.564
Resultado Médio / Cota	0,59	0,57	0,62
Rendimento Médio / Cota	0,54	0,53	0,58

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, rendimentos de FIs Líquidos e receitas de CRI e LCI. 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; despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3; e despesas financeiras, relacionadas aos juros do CRI. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (NOVEMBRO/21)



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%.

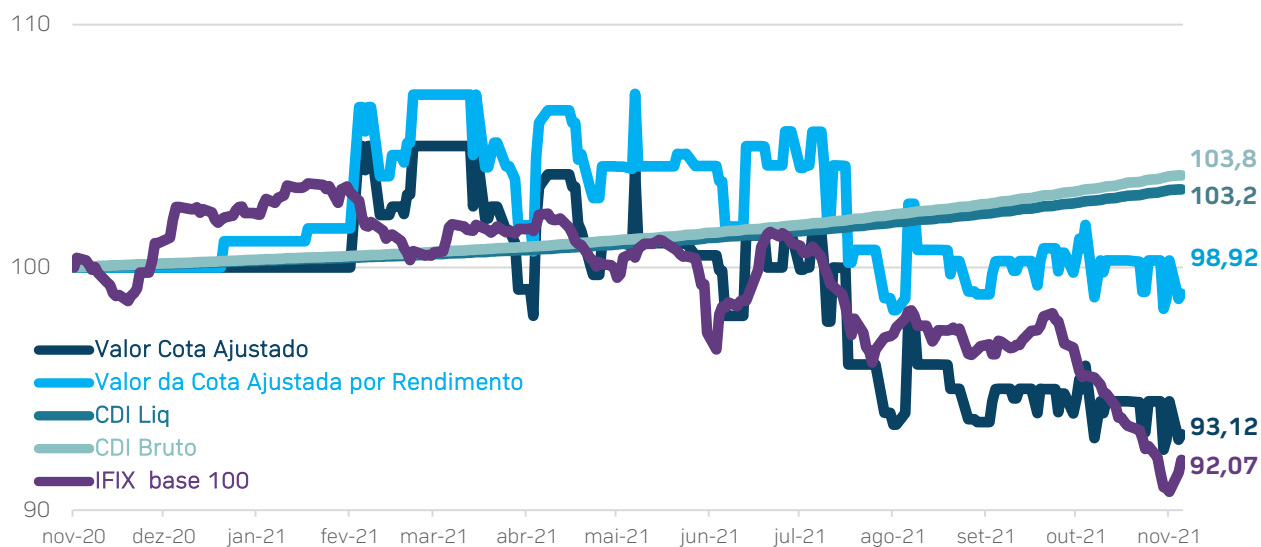
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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	nov-21	2021	Início
Cota Aquisição (R\$)	95,95	100,00	100,00
Renda Acumulada	0,56%	6,34%	6,34%
Ganho de Capital Líq.	-2,95%	-6,88%	-6,88%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-2,95%	-1,12%	-1,06%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-31,42%	-1,23%	-1,06%
% CDI Líquido	-	-	-
Retorno Total Bruto	-2,4%	-0,5%	-0,5%
IFIX	-3,6%	-10,2%	-7,9%
% 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.

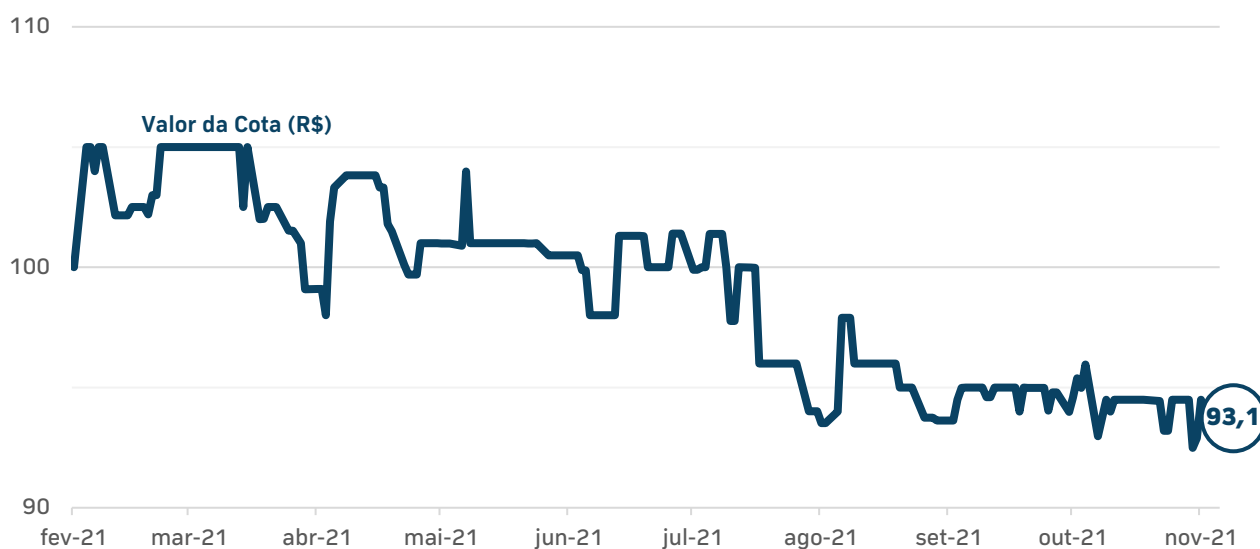


LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 93,12, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 321,73 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 94,29. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de fevereiro de 2021, o Fundo esteve presente em 65,3% dos pregões da B3.

	nov-21	2021	Início*
Presença em pregões	80,0%	64,4%	65,3%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,01	6,83	6,83
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	2,95%	2,95%

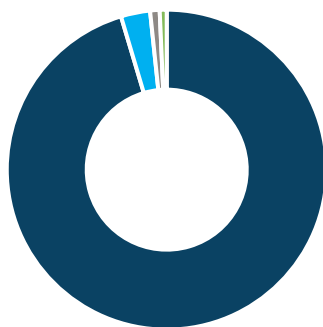
* Considera os pregões a partir de 26 de fevereiro de 2021, data em que o Fundo passou a ter suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3. Fonte: Hedge / B3 / Economática.



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

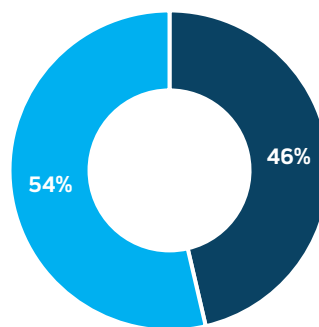
Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge

Imóveis	95%
CRI	3%
FIs Líquidos	1%
Renda Fixa	1%

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge.

■ Thera Corporate
■ WT Morumbi

O Fundo encerrou o mês de novembro 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 Chucuri 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).

O 18º pavimento do WT Morumbi foi desocupado em 31 de março de 2021, de modo que a vacância física no imóvel passou a 3,11% a partir de abril. Conforme Fato Relevante de 02 de agosto de 2021, 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 ainda permanecerá ocupando os conjuntos 301A, 301B, 401B, 501B e 601B do 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 novembro de 2021 era de R\$ 3,7 milhões.

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 outubro, após registrar valor semelhante 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 deste ano.

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, até a quitação do saldo disponível). 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 29 de outubro de 2021 era de R\$ 9,6 milhões.

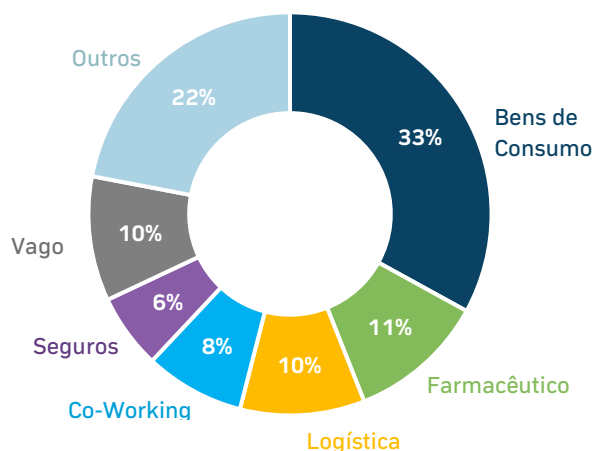
No Thera, o número de pessoas circulando pelo condomínio também aumentou. Em outubro, a média diária foi de quase 300 pessoas, após um mínimo de 60 pessoas por dia em março de 2021.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

Empreendimentos 2

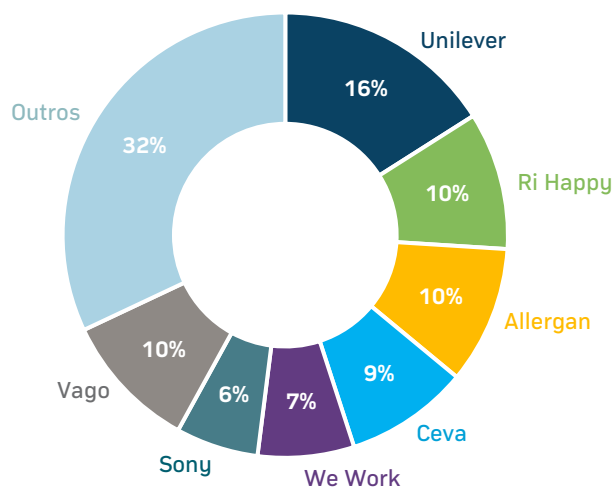
Área bruta locável 22.347,61 m²

SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL)



Fonte: Hedge

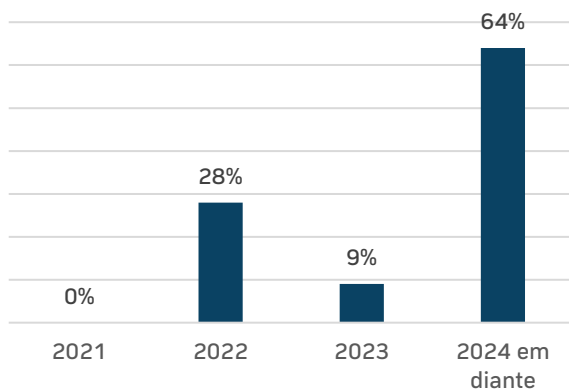
LOCATÁRIOS (% da ABL)



Fonte: Hedge

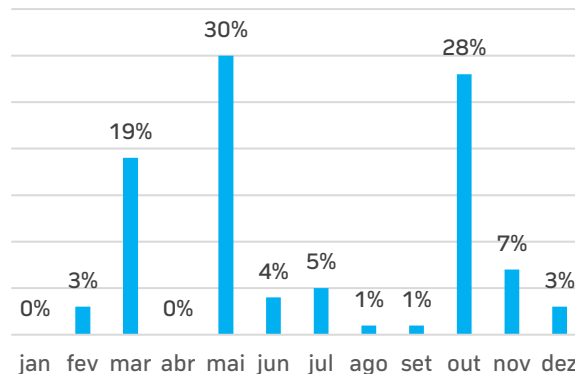
CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% da Renda dos Contratos de Locação)

VENCIMENTO DOS CONTRATOS



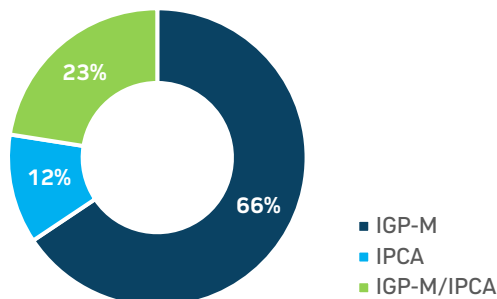
Fonte: Hedge

MÊS REAJUSTE DOS CONTRATOS



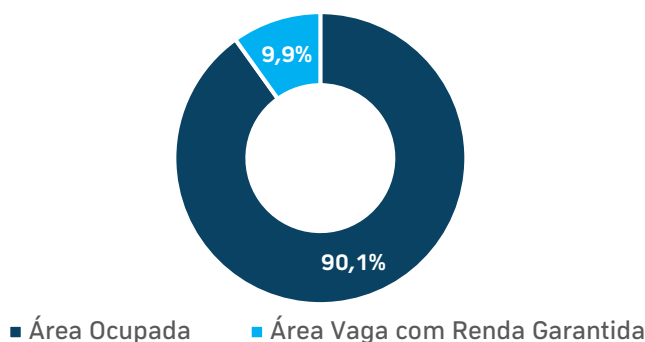
Fonte: Hedge

ÍNDICE DE REAJUSTE



Fonte: Hedge

VACÂNCIA FÍSICA



Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

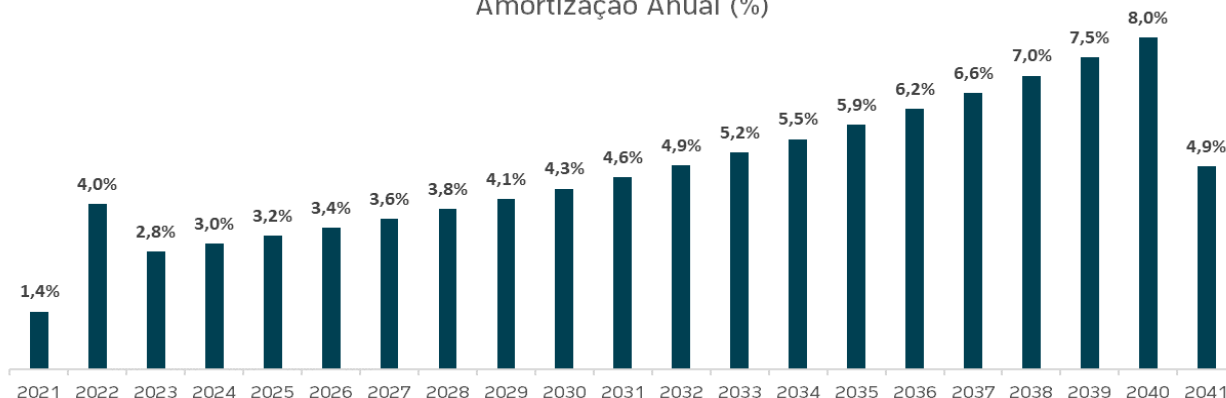
Em 7 de julho de 2021 foi emitido um CRI com lastro em Contrato de Compra e Venda para o pagamento de parte da aquisição do ativo Thera Corporate. O valor da dívida totaliza R\$ 162.399.000,00, sendo que R\$ 399.000,00 serão destinados para o pagamento das despesas relacionadas ao CRI.

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 30/11/21 era de R\$ 168,67 milhões.

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – Em 3 séries
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Relação Dívida / PL	51,02%

Amortização Anual (%)



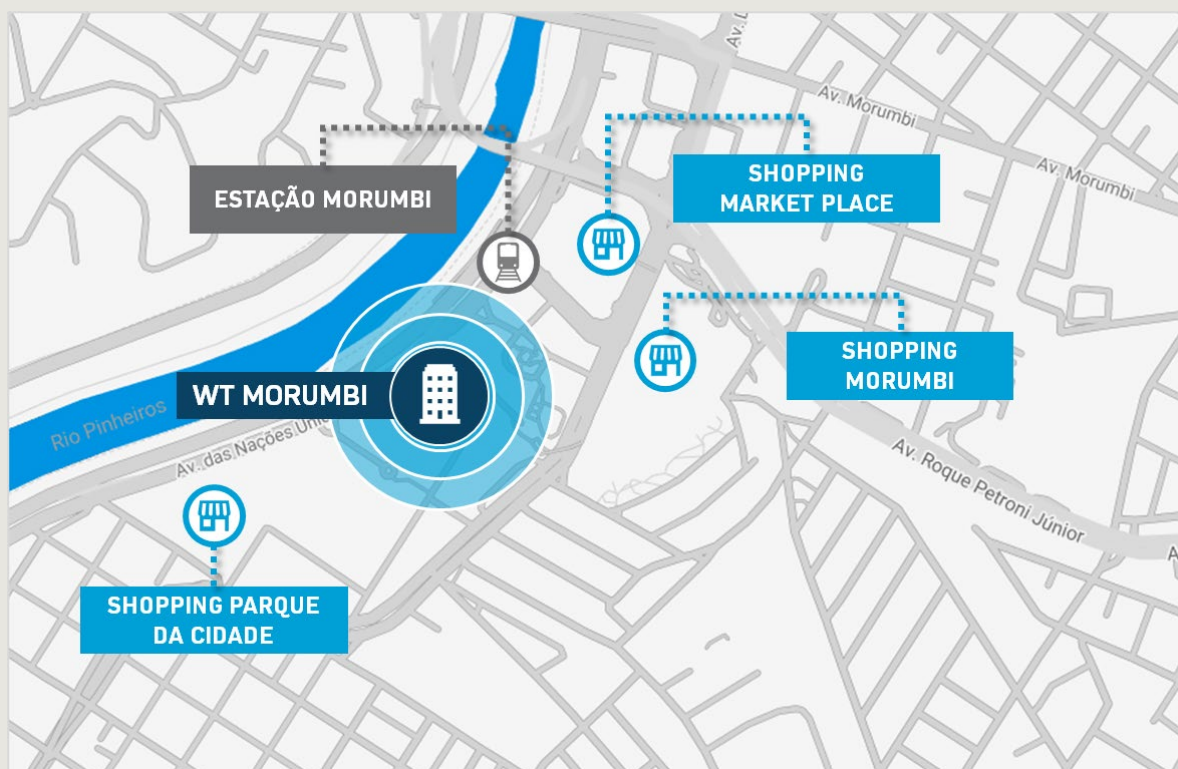
Fonte: Hedge

WT MORUMBI

WT MORUMBI – TORRE B E 3º ANDAR DA TORRE A (52,12% da carteira)

Participação do Fundo 25%	Localização São Paulo - SP	Área locável 11.761,45 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.

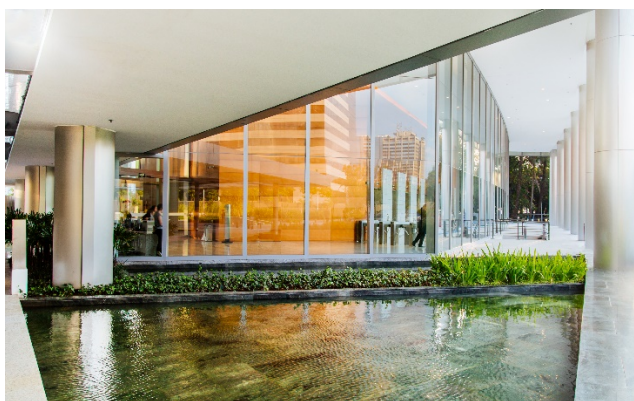
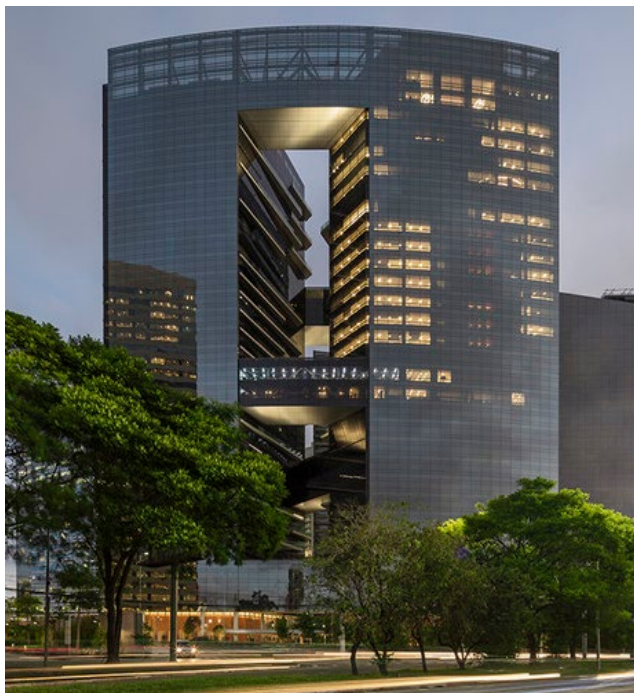
Possui certificação LEED Silver, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento.

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.
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 (45,02% 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 **28 de outubro de 2021**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), vem informá-lo acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 83,44% (oitenta e três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 16,34% (dezesesseis inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) da base votante do Fundo deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho 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.

Em **27 de setembro de 2021**, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora Fundo convidou os senhores cotistas do Fundo a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações seriam tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 28 de outubro de 2021, a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2021.

Em **28 de outubro de 2021**, a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição administradora Fundo, informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data.

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo representando 83,44% (oitenta e três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 16,34% (dezesesseis inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) da base votante do Fundo deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2021.

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