hedge.
INVESTMENTS

Hedge AAA FII

HAAA11

OUTUBRO DE 2023

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PALAVRA DA GESTORA 4

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO 6

PRINCIPAIS DESTAQUES 8

DESEMPENHO DO FUNDO 9

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 12

WT MORUMBI 16

THERA CORPORATE 19

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES 22

DOCUMENTOS 24

Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

OBJETIVO DO FUNDO

O **HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de 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$ 80,72

COTA DE MERCADO
R$ 52,14

VALOR DE MERCADO
R$ 190,51 mi

QUANTIDADE DE COTAS
3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS
329

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)
0,30% 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

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

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: outubro-23.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em outubro tivemos mais um mês de grande volatilidade nos mercados, com destaque para a piora na performance dos ativos de renda variável.

O IBOVESPA caiu 2,94% e agora acumula alta de 3,11% no ano. O IFIX também apresentou queda, perdendo 1,97% no mês, mas permanecendo com um ganho de 10,06% no ano. Os juros voltaram a subir, com o DI para Jan de 2025 terminando o mês com alta de 2,21% e acumulando no ano uma baixa de 12,72%. Já no câmbio, tivemos pequena desvalorização do real contra o dólar, da ordem de 0,28% e com isso a moeda brasileira acumula valorização de 4,53% em 2023.

O tom negativo dos mercados em outubro foi determinado por dois fatores principais. O primeiro, de ordem externa, foi o comportamento das taxas de juros longas no mercado americano. O segundo, de ordem local e com impactos econômicos, mas um viés político, foi a percepção clara de que o governo atual não quer se comprometer com a implementação de uma política de responsabilidade fiscal que nos permita aumentar de forma mais acelerada a queda nas taxas de juros que vem sendo promovida pelo Banco Central do Brasil.

Começando pelo cenário externo, tivemos um começo de mês mais negativo com os 10y treasury bonds do tesouro americano alcançando 5,021%, o maior nível desde 2007, que aqui adotamos como benchmark para o comportamento das taxas de juros mais longas no mercado americano, talvez um dos preços mais importantes no contexto financeiro global. Esse comportamento nas taxas de juros deve-se principalmente à sinalização, dada pelo Federal Reserve, que os juros terão que permanecer em um patamar mais alto por um período mais longo para que tenhamos a convergência da inflação para a meta de 2% ao ano.

Embora esse tenha sido um mês de alta volatilidade, como já dito acima, o resultado final nos parece positivo, principalmente em virtude do discurso dos principais bancos centrais ao redor do mundo, começando pelo Fed, passando pelo Banco Central Europeu e vários outros como o Bank of England, o Banco Central do Canadá e tantos mais. Pode ser que o Fed ainda aumente em mais 0,25% as taxas de juros na reunião de dezembro, mas esse deixou de ser o cenário mais esperado. Hoje podemos dizer que o mais provável é o fim do ciclo de aperto monetário nas principais economias desenvolvidas.

Não podemos deixar de mencionar, ainda no campo externo, a eclosão de mais um ponto de tensão geopolítica no mundo, dessa vez no Oriente Médio, com o ataque promovido pelo Hamas e a posterior invasão de Gaza pelo exército de Israel, causando mais uma grave crise humanitária e escalando a tensão política ao redor do mundo. No cenário interno a situação infelizmente não melhorou, muito embora o Congresso tenha feito a pauta andar com a aprovação, na Câmara dos Deputados, do PL 4173, projeto de lei que muda as regras de tributação para diversas classes de ativos, como fundos imobiliários e FIAGRO, por exemplo, que agora necessitariam de pelo menos 100 cotistas para ter direito à isenção na distribuição de dividendos, e, também muda a tributação de alguns veículos de investimento, como fundos exclusivos, que passam a ter que pagar impostos sobre ganhos (o chamado come cotas) a cada seis meses. O Senado também deu a sua contribuição com a aprovação do relatório do senador Eduardo Braga sobre a reforma tributária, que agora passará por nova análise na Câmara dos Deputados. Apenas para deixar claro, do ponto de vista dos investidores e nosso, por óbvio, o aumento de tributação promovido pela aprovação, na Câmara do PL 4173 e da provável aprovação definitiva da reforma tributária, cheia de exceções no que toca às alíquotas de diversos segmentos, não é positivo, mas, para o governo, fazer a pauta andar e conseguir aprovar reformas importantes e aumentar a arrecadação é bastante positivo.

O fato muito negativo foram as declarações do presidente Lula sobre a meta de déficit primário zero para o ano de 2024 prevista na nova política fiscal do governo que foi recém aprovada e defendida pela equipe do Ministério da Fazenda, capitaneado pelo ministro Fernando Haddad. Ao afirmar que não quer cortar gastos e que ter um déficit primário de 0,25% ou 0,50%, ao contrário da meta de zerar esse déficit, não é relevante, o presidente passou um péssimo recado aos agentes financeiros, o que foi decisivo para a piora dos mercados ao fim de outubro. O fato é que o comportamento da política fiscal do governo é decisivo para abrir espaço para uma política monetária mais acomodativa promovida pelo BACEN. Cortar juros com mais intensidade é necessário para promovermos um aumento da expectativa de crescimento do PIB em 2024 e 2025. Crescer mais significa arrecadar mais e com isso tentar estabilizar a relação dívida/PIB que no Brasil, economia emergente, está bem alta. A disputa política que ocorre dentro do governo, com uma área liderada pelo ministro chefe da Casa Civil, Rui Costa defendendo o aumento de gastos e uma política fiscal expansionista, aparentemente conseguiu a

adesão do presidente Lula e deixou o ministro Haddad em uma situação no mínimo constrangedora. A falta de percepção do presidente Lula sobre a dinâmica necessária para colocar o país em uma rota de crescimento sustentável fez com que lembrássemos da ex-presidente Dilma.

Como vimos, o desafio hoje está mais no Brasil do que no cenário global. Hoje temos um Congresso com um apetite maior para a definição de pautas que sejam importantes para o crescimento do país. Pudemos verificar que algumas bancadas temáticas, como a Frente Parlamentar da Agricultura (FPA), não se intimidam e funcionam como contraponto ao executivo nas pautas que lhe são caras. Acreditamos que essa dinâmica de freios e contrapesos das instituições brasileiras funcionará de forma positiva e que os mercados voltarão a caminhar para o lado positivo até o fim do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

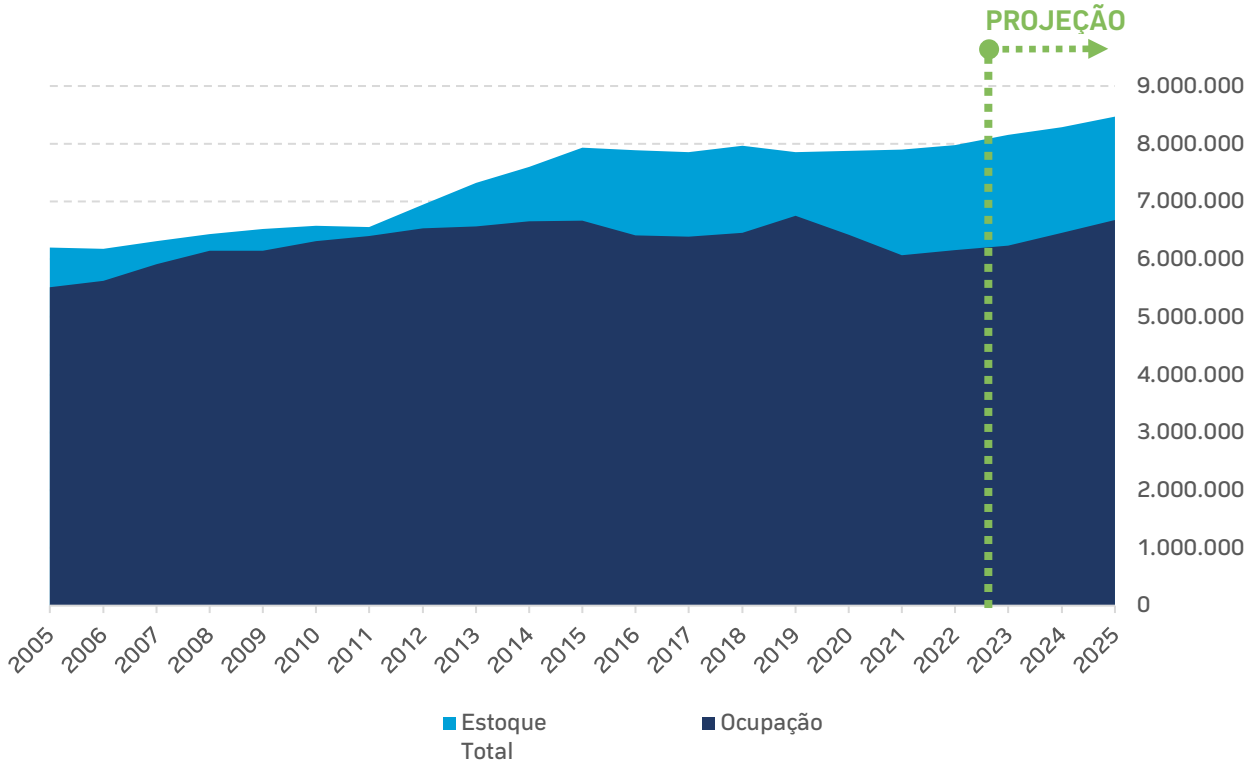
LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

Considerando os 789 prédios de uso corporativo classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o terceiro trimestre de 2023 com 8,02 milhões de metros quadrados, dois quais 6,17 milhões encontravam-se ocupados e 1,84 milhões desocupados, representando uma taxa de vacância de 23,0%.

A absorção líquida no trimestre foi de 24,6 mil m2 e acumula 125,6 mil m2 nos últimos doze meses. Para efeitos de comparação, a absorção líquida dos últimos doze meses no primeiro trimestre de 2020 (antes da pandemia) havia sido 368 mil m2 (2,9x maior). Nos seis trimestres que se sucederam, a absorção líquida total foi negativa em 452 mil m2. A recuperação, que se iniciou no quarto trimestre de 2021, acumulou 300 mil m2 no indicador, ou seja, em termos de área de escritórios ocupados, ainda estamos bastante abaixo do melhor momento.

Vemos pela imagem abaixo que a velocidade de crescimento do estoque total diminuiu, porém, este impacto da área ocupada fez com que a vacância, que estava em 13,4% no 1T20, atingisse 23,6% no 3T21, permanecendo neste patamar desde então. Consultorias costumam dizer que vacância acima de 15% dá mais poder de barganha nas negociações para os locatários (mais ainda quando acima de 20%). O mercado é considerado saudável, sem pressão de preços e com possibilidade de tomadas de decisão mais adequadas, quando a vacância está entre 10 e 15%. E abaixo de 10% favorável aos proprietários nas negociações.

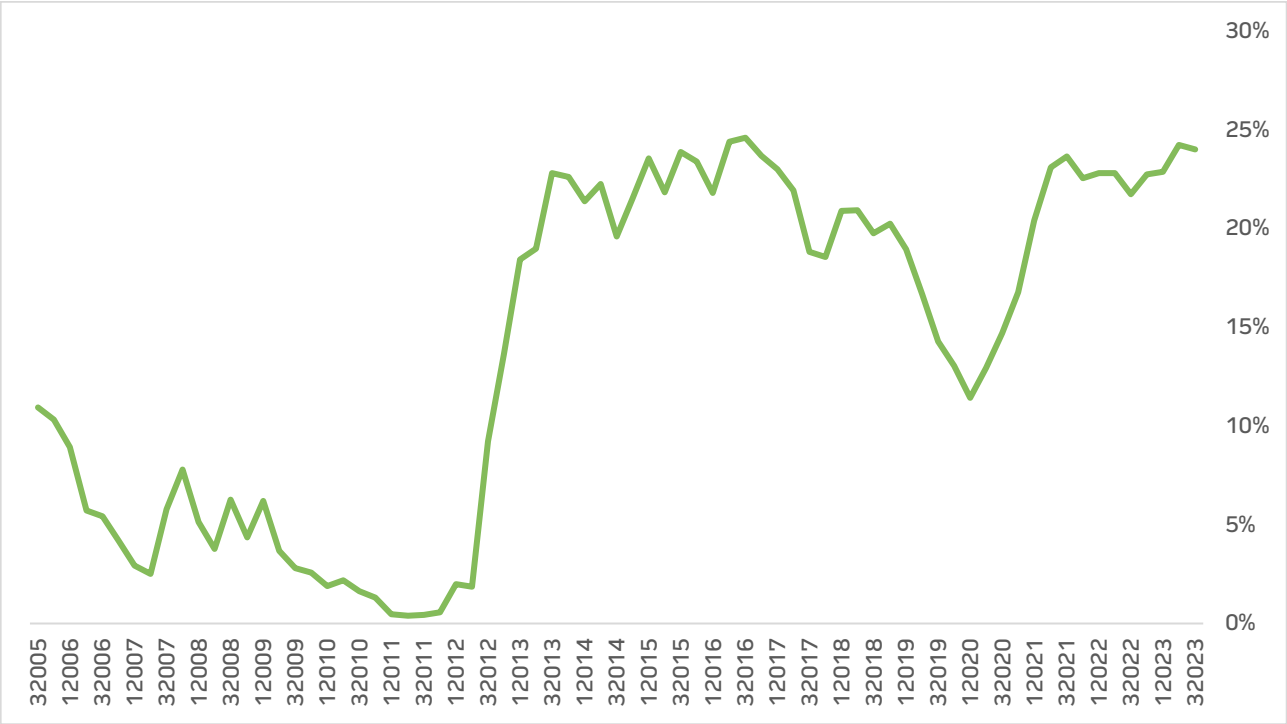
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo



Fonte: Buildings/Hedge.

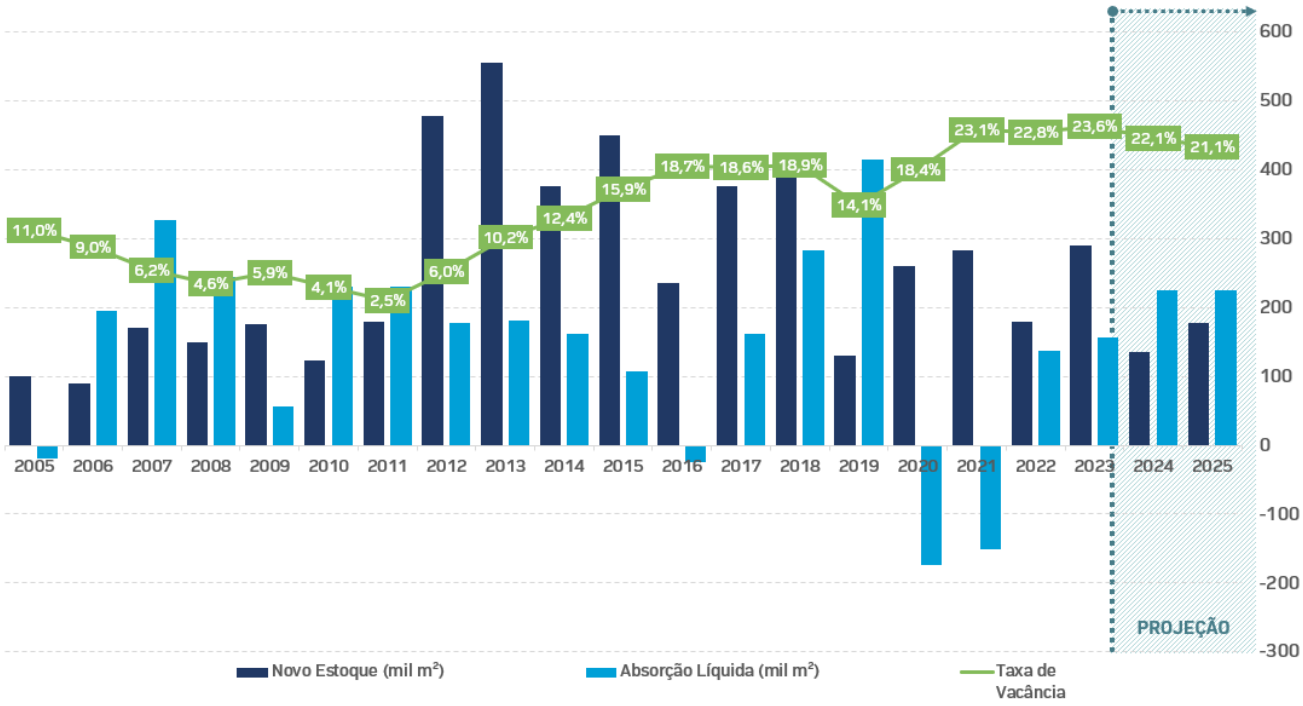
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestre com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um respiro somente nos três trimestres anteriores à pandemia.

Taxa de Vacância



Fonte: Buildings/Hedge.

Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 225 mil m2 ao ano (equivalente à média dos últimos cinco anos excetuando-se 2020 e 2021), não vislumbramos uma melhora significativa até o final de 2025, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings/Hedge.

PRINCIPAIS DESTAQUES

LOCAÇÕES

Em outubro, o Fundo firmou contrato de locação para um andar do WT Morumbi que teve sua devolução concluída em 01º de novembro de 2023, conforme previsto em relatórios anteriores. A locação teve início no próprio dia 01º de novembro de 2023 assim que a área foi disponibilizada pela antiga ocupante. O contrato foi firmado com um inquilino que já ocupa o edifício e expandiu sua área locada. O andar representa 3,4% da área do WT Morumbi e 1,8% da área locável do Fundo.

Está em andamento o acordo sobre as devoluções dos outros quatro e meio andares conforme notificações recebidas pelo Fundo no primeiro semestre, sendo a devolução de dois deles prevista para ocorrer em novembro e os demais andares terão desocupação em março de 2024. Considerando as devoluções comunicadas, a nova locação e nenhuma outra locação, ao final do mês de março de 2024 a vacância física do Fundo pode chegar a 23,5%.

Mês	out/23	nov/23	nov/23	nov/23	mar/24	mar/24
Locatário	Situação Atual	Brookfield 1	Nova Locação	BRK Ambiental	Brookfield 2	Tegra
Vacância WT %	13,2%	18,2%	14,7%	21,5%	23,6%	30,0%
Vacância HAAA	14,7%	17,3%	15,5%	19,1%	20,1%	23,5%

A equipe de gestão, juntamente com os parceiros contratados, continua ativa na busca de potenciais novos ocupantes para os imóveis do Fundo. Nos últimos três meses, houve um fluxo de visitas mais intenso para os dois edifícios. Atualmente, existem oito processos em andamento para o WT, sendo cinco deles em fase preliminar, e dois processos para o Thera. Dada a alta disponibilidade de área nas regiões da Berrini e Chucri Zaidan, as empresas não estão pressionadas para rápidas decisões em relações às suas movimentações, buscando melhores negociações entre diversos concorrentes localizados no mesmo mercado.

Conforme divulgado em relatórios anteriores, quatro contratos de locação possuíam previsão de término em 2023. Dois deles se referem às locações da Brookfield, cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas e representam 2,6% da área locável do Fundo. O Fundo concluiu as outras duas negociações de renovação e ambas já foram assinadas, uma delas contemplou além da extensão contratual, uma pequena expansão do locatário, que teve início em 15 de outubro de 2023.

PERSPECTIVAS

O WT Morumbi encerrou o mês com 13,2% de vacância física, representada por quatro andares inteiros, e poderá atingir 30,0% quando das desocupações acima mencionadas. No Thera Corporate a vacância física encerrou o mês em 16,4%, composta por parte dos conjuntos 32 e 172. A aquisição foi realizada considerando complemento de renda mensal de forma que o Fundo auferisse um resultado mínimo no valor líquido de R$ 1.323.267,50 por mês, calculado com base na exploração do imóvel, incluindo-se as receitas de aluguel e de áreas comuns, descontando-se todos os custos e despesas provenientes das áreas vagas. O complemento de renda foi realizado por prazo indeterminado com base em parte do preço de aquisição, retido para este fim, e até a quitação do saldo disponível, o que ocorreu em outubro de 2023.

Considerando a ocupação das áreas vagas e as despesas correntes do Fundo, incluindo a taxa de administração reduzida e as despesas financeiras, esperamos um resultado médio de aproximadamente R$ 0,29 por cota do Fundo no segundo semestre de 2023.

A expectativa de *dividend yield* ou de rentabilidade não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas

ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo participa das Assembleias de Condomínio do WT Morumbi e contribui com a administração local nas tomadas de decisão mais relevantes. Há um grande zelo na aplicação das devidas manutenções para garantir o melhor aproveitamento da vida útil de cada sistema. Outro foco de atuação da administração são os serviços fixos e eventos temporários oferecidos nas imediações do empreendimento. O condomínio realiza ações de parceria com os próprios condôminos, com o objetivo de promover seus produtos ou oferecer comodidades aos usuários locais. No terceiro trimestre de 2023, foram concluídas as negociações para implantação de cinco novas vagas

elétricas, cuja demanda é crescente em edifícios de alto padrão. Após essa instalação, o condomínio contará com 20 vagas elétricas no total. No quarto trimestre de 2023 será discutido o planejamento de 2024.

No Thera Corporate, o Fundo tem atuado junto ao condomínio e seus sócios no empreendimento para viabilizar ações de benfeitoria na infraestrutura e operação do imóvel. Em continuidade com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária do condomínio realizada em junho de 2023, no terceiro trimestre de 2023 foi contratada a obra de implantação do café no lobby, com prazo de entrega em meados de dezembro. O café iniciará sua operação em janeiro de 2024, trazendo uma comodidade muito demandada pelos locatários, com opções interessantes de alimentação ao longo de todo o dia.

Em paralelo, o condomínio segue com as aprovações necessárias na prefeitura e demais órgãos competentes para viabilizar a abertura de um novo acesso de veículos pela rua lateral do empreendimento. Tal acesso também é uma demanda importante dos usuários pois permitirá uma alternativa para evitar o trânsito da região.

No terceiro trimestre de 2023 notou-se um aumento na população fixa e flutuante do edifício, em um movimento crescente de redução do home office. Houve também um aumento relevante no número de usuários do estacionamento e no uso do auditório para eventos. No quarto trimestre de 2024 será discutido o planejamento de 2024.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R$ 0,29 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2023, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 15 de novembro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de outubro de 2023.

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, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R$).

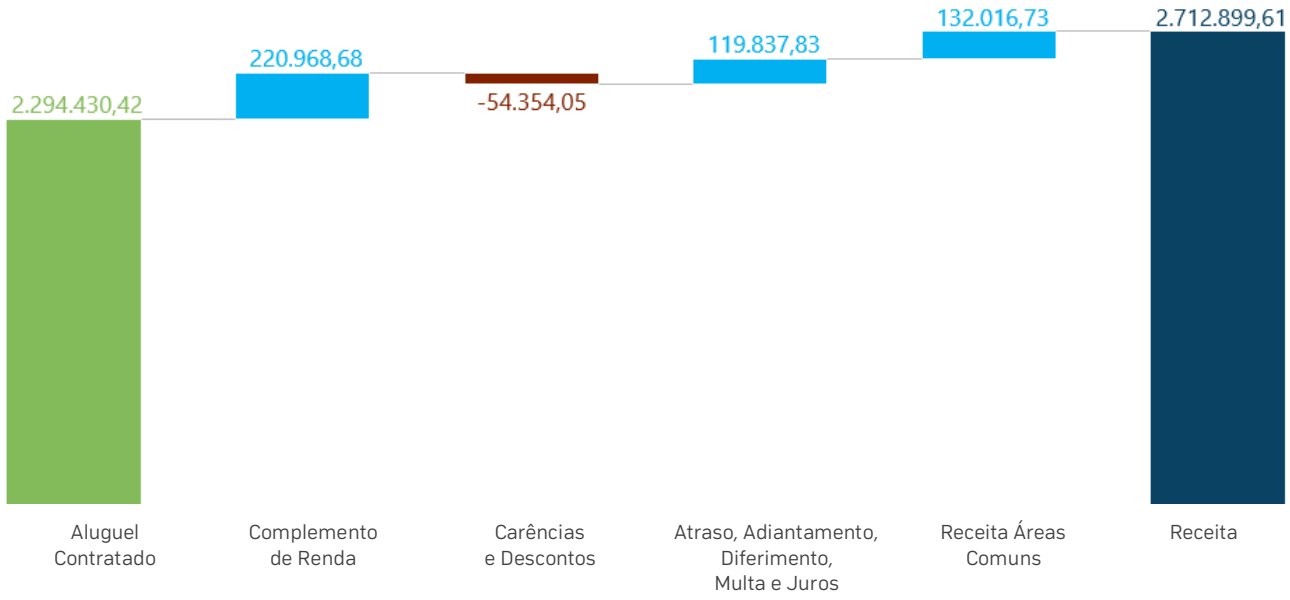
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HAAA11	out-23	R$/Cota	Semestre	R$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	**2.712.900**	**0,79**	**11.065.528**	**0,80**
Receitas de Locação	2.359.914	0,68	8.906.617	0,64
Receitas de Áreas Comuns	132.017	0,04	248.313	0,02
Complemento de Renda	220.969	0,06	1.910.598	0,14
Outras Receitas	**31.762**	**0,01**	**165.202**	**0,01**
FIIs Líquidos - Rendimento	15.824	0,00	114.166	0,01
Rendimento CRI/LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	15.939	0,00	51.035	0,00
Total de Receitas	**2.744.662**	**0,79**	**11.230.729**	**0,81**
Despesas Operacionais	(103.596)	(0,03)	(396.493)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(160.764)	(0,05)	(645.268)	(0,05)
Despesas Financeiras	(950.361)	(0,28)	(3.653.058)	(0,26)
Total de Despesas	**(1.214.721)**	**(0,35)**	**(4.694.819)**	**(0,34)**
Resultado Operacional	**1.529.941**	**0,44**	**6.535.911**	**0,47**
Lucro Operações	**(100.445)**	**(0,03)**	**(589.439)**	**(0,04)**
FIIs Líquidos - Ganho de Capital	(100.445)	(0,03)	(589.439)	(0,04)
IR Ganho FIIs	-	-	-	-
Resultado Total	**1.429.496**	**0,41**	**5.946.471**	**0,43**
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HAAA	**1.001.950**	**0,29**	**4.007.800**	**0,29**

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FIIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIIs Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos

edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos).
Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.
Fonte: Hedge.

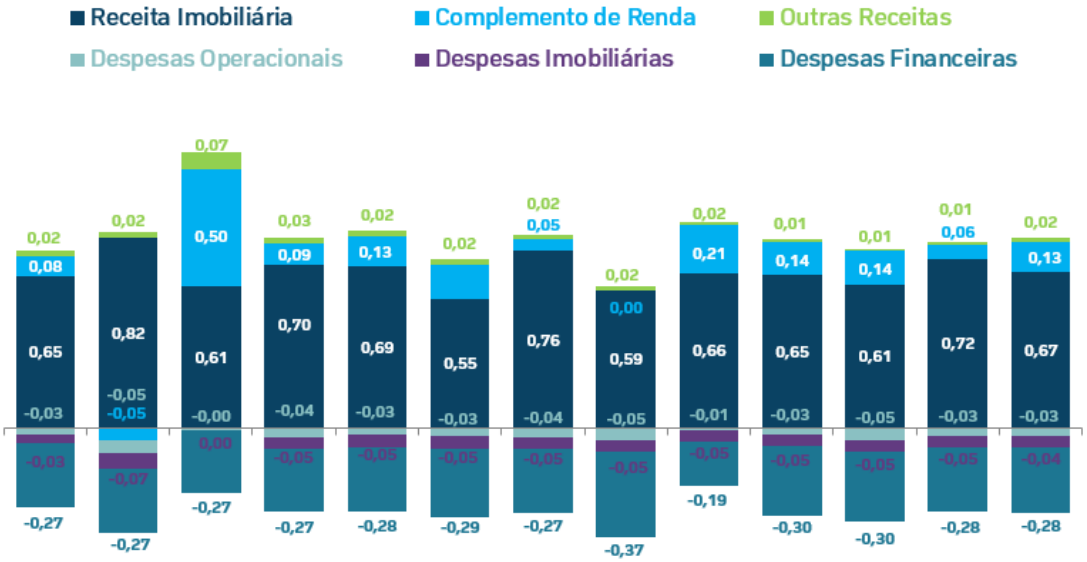
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (OUTUBRO/23)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima traz os detalhes sobre a composição da receita imobiliária, para o caixa do mês, considerando os aluguéis contratados, carências, descontos, assim como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa e juros. Por fim, a receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns dos condomínios dos imóveis do Fundo.

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R$/cota)



	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	Média
Resultado	0,42	0,39	0,91	0,46	0,49	0,34	0,47	0,14	0,57	0,41	0,33	0,41	0,45
Rendimento	0,54	0,57	0,47	0,47	0,43	0,43	0,43	0,44	0,29	0,29	0,29	0,29	0,41
Result. Acumulado	0,48	0,30	0,74	0,73	0,78	0,70	0,74	0,44	0,72	0,84	0,88	1,00	0,00

Fonte: Hedge.

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%.

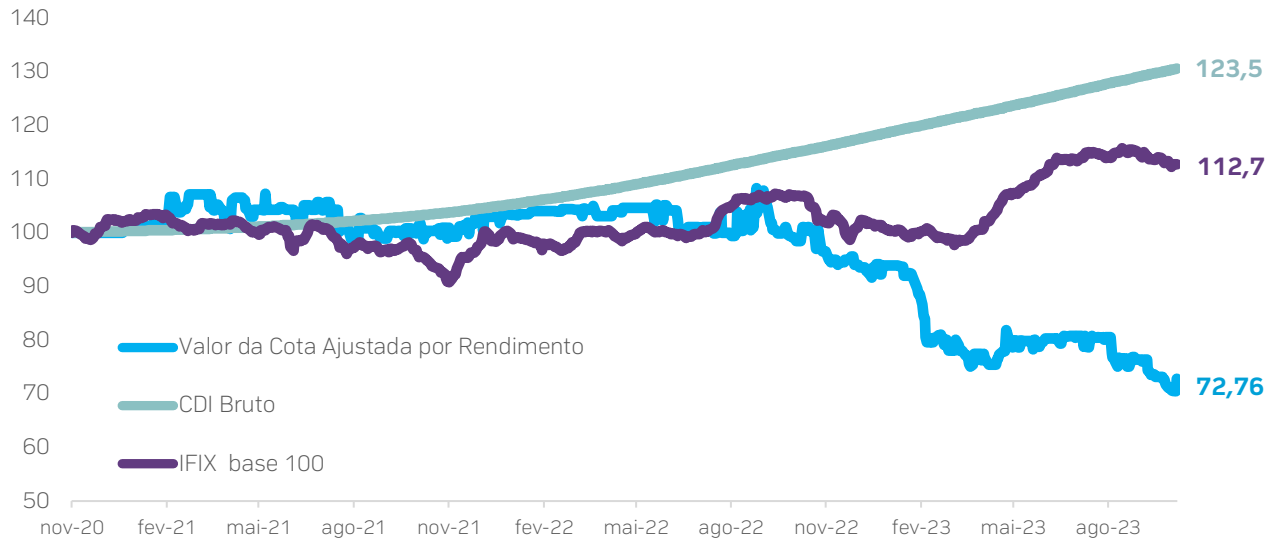
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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.

Cota Aquisição (R$)	out-23	2023	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**58,98**	**80,00**	**86,00**	**100,00**
Renda Acumulada	0,5%	5,1%	6,0%	17,6%
Ganho de Capital Líq.	-6,5%	-31,1%	-35,9%	-44,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-6,0%	-26,7%	-31,0%	-30,2%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-52,6%	-31,3%	-31,0%	-11,6%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	**-6,0%**	**-25,9%**	**-29,8%**	**-27,2%**
IFIX	**-2,0%**	**10,1%**	**5,5%**	**12,7%**
% 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.



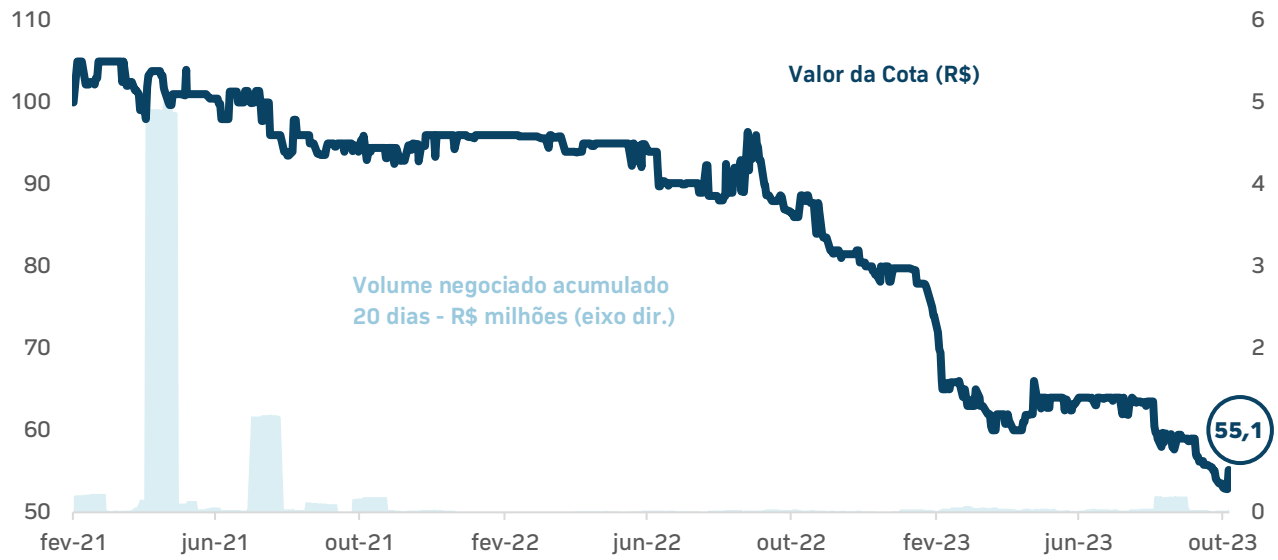
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 55,14, que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 190,51 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 80,72. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 82% dos pregões.

Negociação B3	out-23	2023	12 meses
Presença em pregões	81%	86%	82%
Volume negociado (R$ milhões)	0,05	0,55	0,58
Giro (em % do total de cotas)	0,03%	0,26%	0,27%

* 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.



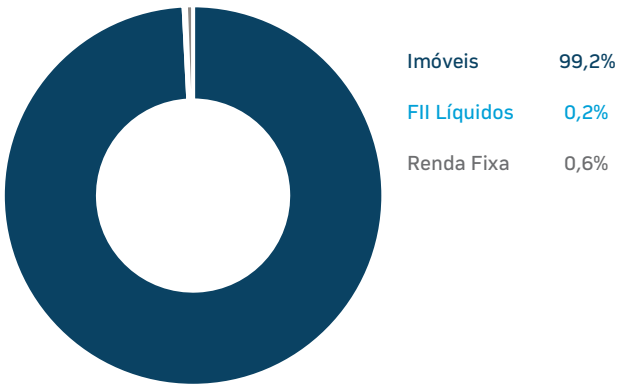
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo possui 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 Chucri 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.

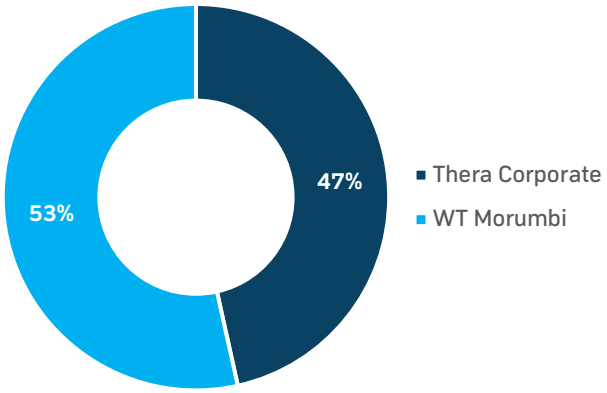
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

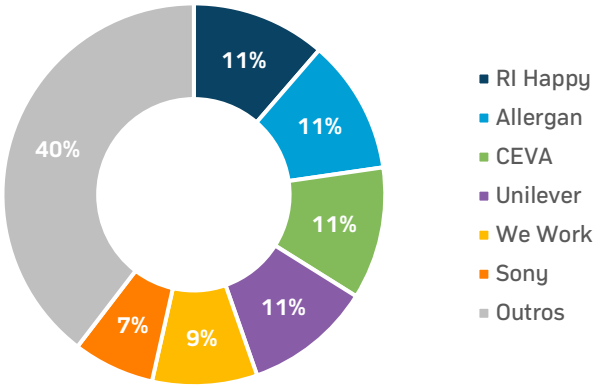
Empreendimentos	2	Área bruta locável	22.347,61 m²

Imóvel	Região	ABL Próprio (m2)	Ocupação M2	Ocupação % ABL	Custo e benfeitorias (R$ MM)	Patrimonial (R$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente (Meses) *	% Receita Imobiliária Contratada
WT Morumbi	Chucri Zaidan	11.761	10.209	87%	270	240	14	42	57%
Thera Corporate	Berrini	10.586	8.742	84%	223	210	5	43	43%
Total		**22.348**	**18.951**	**85%**	**493**	**450**	**19**	**42**	**100%**

Fonte: Hedge. * Ponderado pela renda imobiliária contratada.

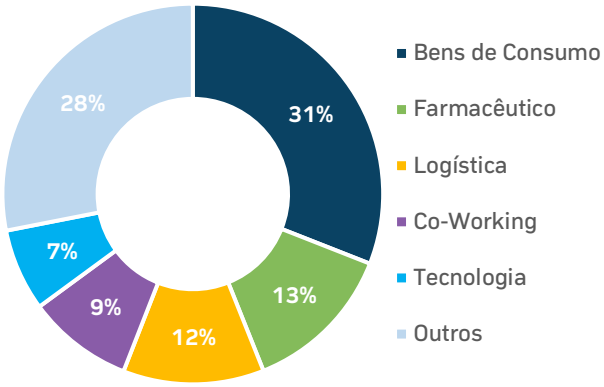
LOCATÁRIOS

EMPRESAS
(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

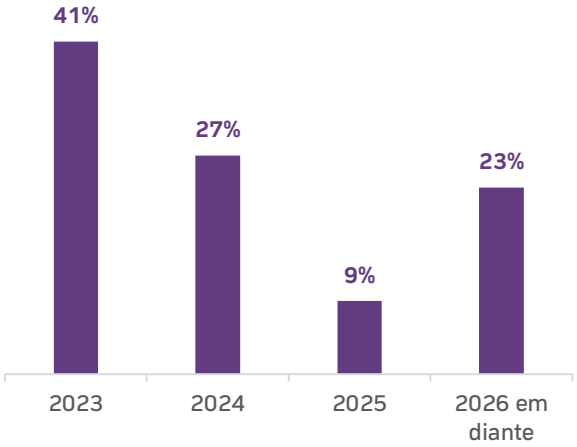
SETOR DE ATUAÇÃO
(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

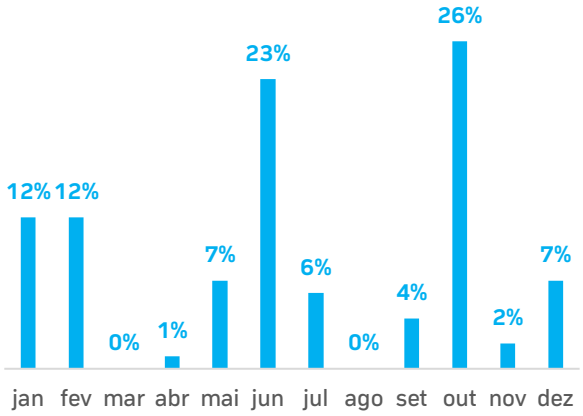
CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL
(% da Renda Imobiliária)
100% Contratos Típicos



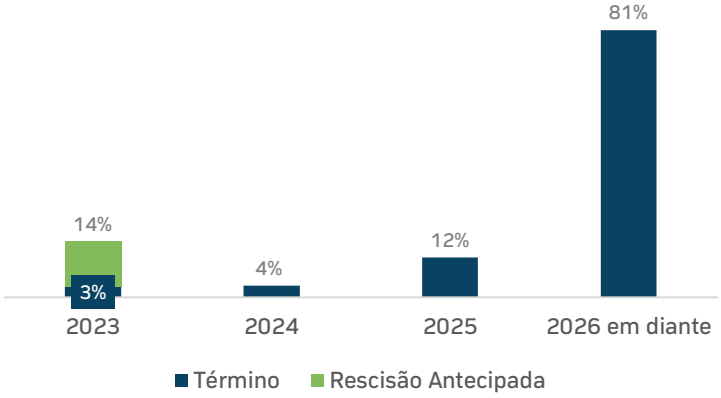
Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)



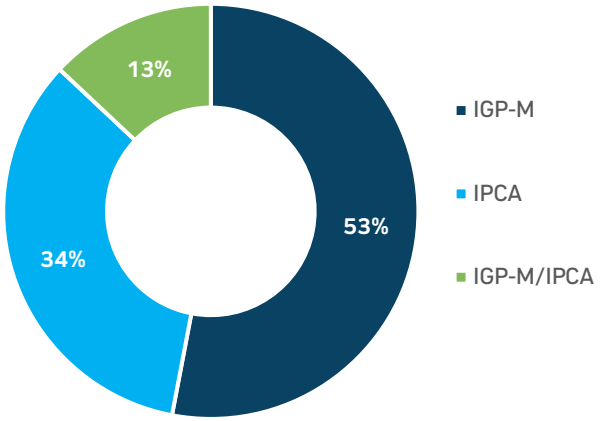
Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

TÉRMINO DOS CONTRATOS
(% da Renda Imobiliária)



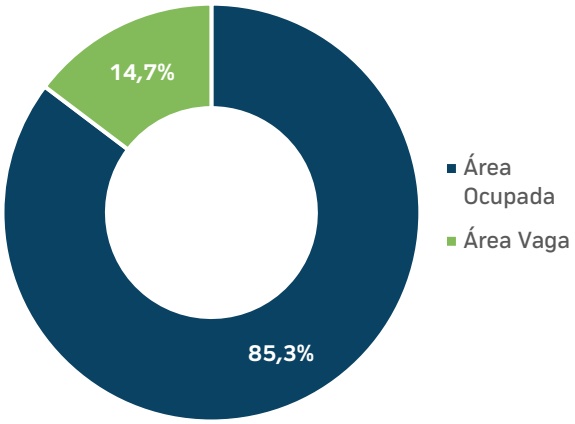
Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base e índice de reajuste.

VACÂNCIA FÍSICA
(% da ABL)



Fonte: Hedge

ALAVANCAGEM DO FUNDO

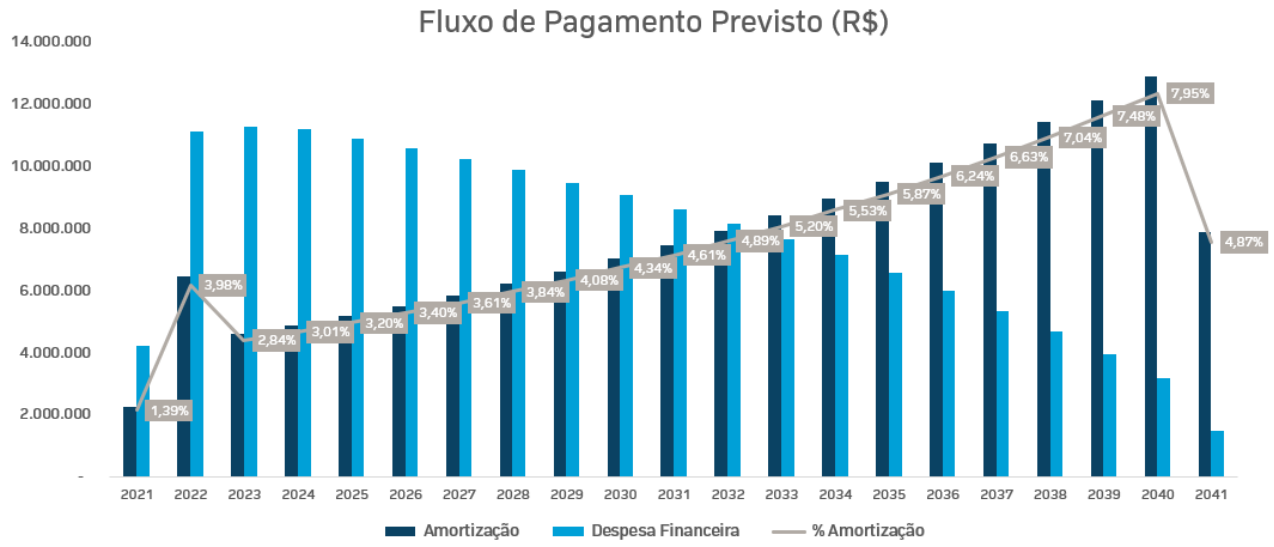
Em 7 de julho de 2021 foi emitido Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro no Contrato de Compra e Venda a Prazo para o pagamento de parte da aquisição do Thera Corporate, conforme características e fluxo de pagamentos apresentados abaixo.

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Série	424ª, 425ª e 426ª da TrueSec
Volume	R$ 162.399.000,00
Relação Dívida / Ativos	39%
Garantia	Não há
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Data de Emissão	07/07/2021
Prazo	240 meses
Saldo Devedor Atual	R$ 175.758.022,13

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 31/10/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



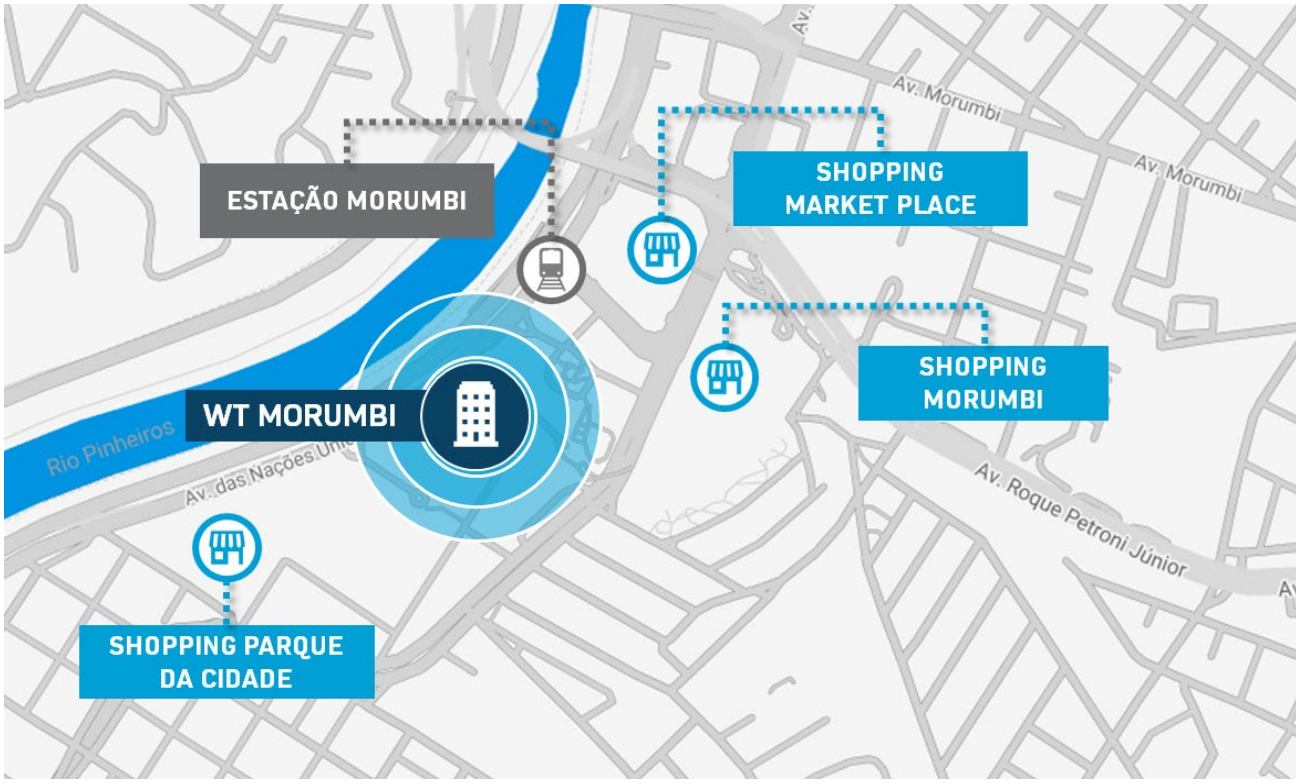
Fonte: Hedge.

WT MORUMBI

WT MORUMBI – TORRE B E 3° ANDAR DA TORRE A

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA LOCÁVEL
25%	São Paulo - SP	11.761,45 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.

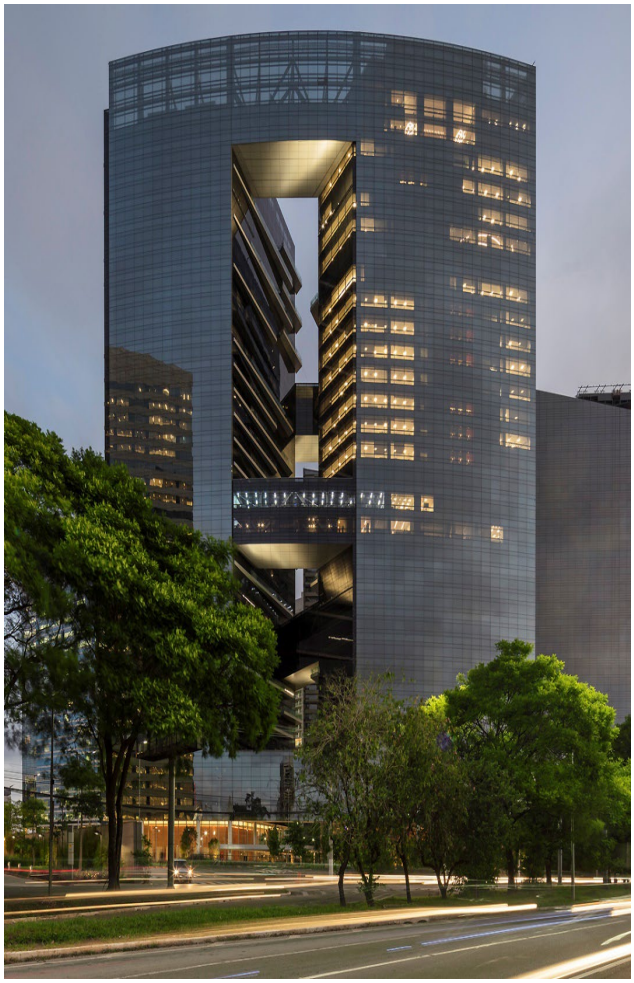
São 169.679 m² de área construída, distribuídos em 31 andares. As lajes dos pavimentos tipo possuem cerca de 1.500 a 1.850 m², com pé-direito de 2,80 m, piso elevado e forro modular. Cada torre tem seu acesso independente e dois conjuntos de elevadores, que definem os dois lobbies de acesso por torre.

Possui certificação LEED, tendo alcançado a categoria Silver Core & Shell e Gold O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento e mantem tais conceitos na operação e manutenção do condomínio.

FICHA TÉCNICA

FICHA TÉCNICA - WT MORUMBI	
Fachada	Pele de vidro em duas tonalidades, ressaltando elementos volumétricos (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 modular
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 salas técnicas em todos os pavimentos
Carga de Piso	400 kg/m²
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	Heliponto em processo de regularização
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% do empreendimento – Controle de acesso com reconhecimento facial
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 quatro geradores, dois a gás e dois 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, lavagem de veículos, Certificação do Guia de Rodas garantindo acessibilidade, fraldário para visitantes, Certificação Leed Silver C&S e Gold O&M

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



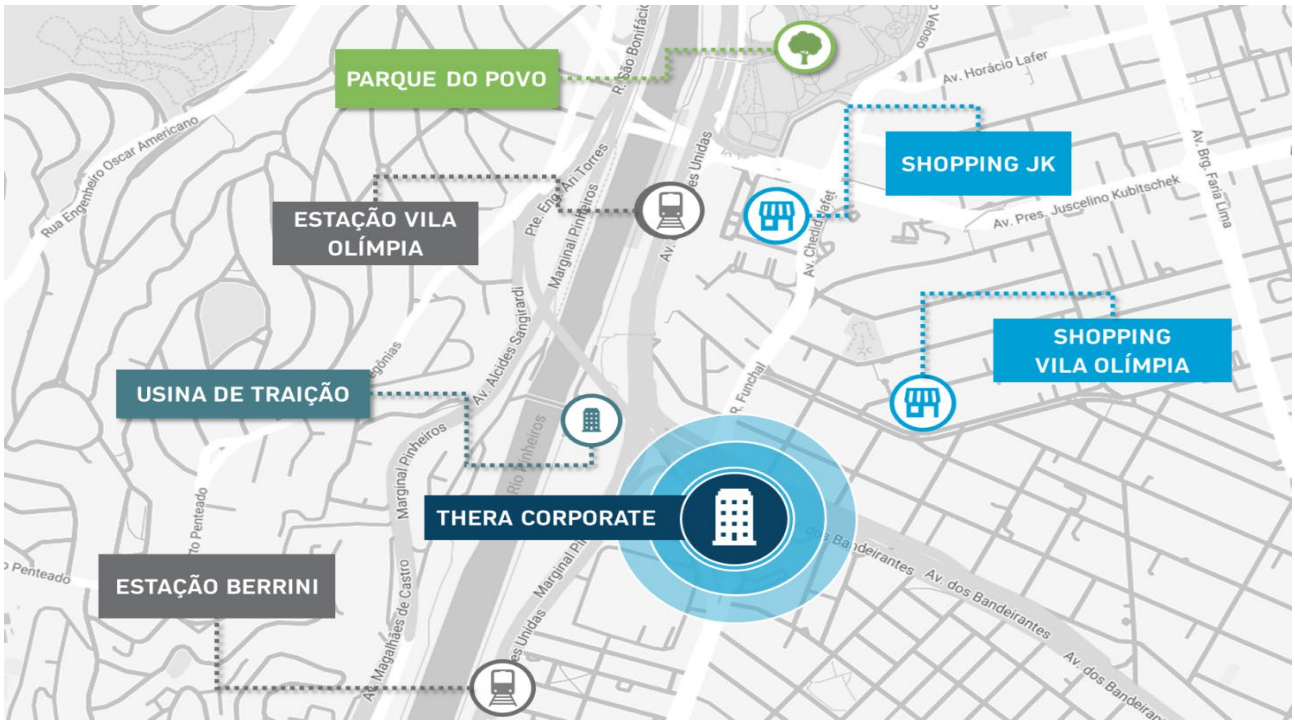
Fonte: Aflalo Gasperini Arquitetos.

THERA CORPORATE

SUBCONDOMÍNIO THERA CORPORATE — SETOR B

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA LOCÁVEL
100%	São Paulo - SP	10.586,16 m²

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	Pele de vidro e elementos em granito
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 privativos, 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/m²
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, entrega de correspondências, pacotes e malotes
Sky Lobby e Heliponto	Heliponto regularizado e pronto para operação
Automação e Supervisão Predial	Possui em 100% das áreas comuns do empreendimento – Controle de acesso com reconhecimento facial
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, barbeiro, bicicletário, Certificação LEED Gold C&S

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

Fonte: Hedge, CBRE, Barzel Properties.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **30 de outubro de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (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"), informou acerca da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). Em virtude da ausência de manifestação de voto de cotistas do Fundo ("Cotistas"), a instalação da presente assembleia restou prejudicada. Nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da parte geral da Resolução CVM 175, tendo em vista que o relatório de auditoria não contém opinião modificada, as contas e demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2023 foram consideradas automaticamente aprovadas.

Em **29 de setembro de 2023**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (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"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 30 de outubro de 2023 ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), 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 2023.

Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até as 15h00 do dia da Consulta Formal.

*Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HAAA/).

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente	Demonstrações Financeiras 2022	Informe Mensal

Autorregulação ANBIMA

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.

hedge.
INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br