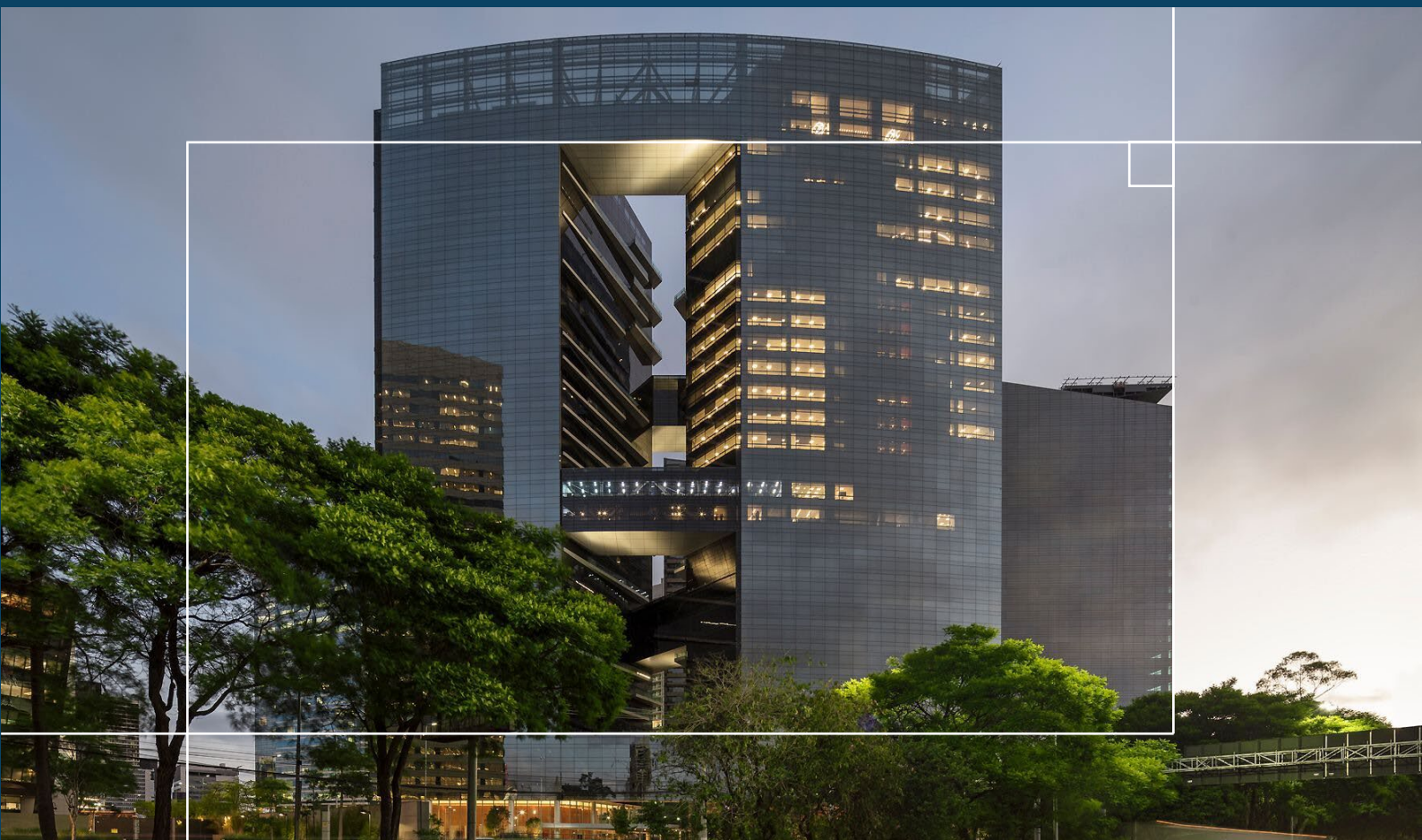


# Hedge AAA FII

HAAA11



SETEMBRO DE 2024

## 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                          | 10   |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS                    | 13   |
| WT MORUMBI                                   | 17   |
| THERA CORPORATE                              | 20   |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES      | 23   |
| 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\$ 75,64**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 39,84**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 137,65 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.455.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**249**

### ABL PRÓPRIA

**22,3 mil m<sup>2</sup>**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2020

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,30% 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

Tijolo 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

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

Fonte: Hedge. Data base: setembro-24.

## **PALAVRA DA GESTORA**

### **CENÁRIO MACRO E POLÍTICO**

Em setembro finalmente tivemos a definição da mudança na política monetária tanto do Banco Central americano (FED) quanto do Banco Central do Brasil (BCB). O FED decidiu cortar os juros depois de 54 meses e começou o seu ciclo de afrouxamento monetário com um corte de 0,50%, visto de maneira positiva pelos mercados no exterior, que reagiram com confiança na espera de que o FED consiga fazer esse ajuste de forma suave, evitando que a economia entre em um processo recessivo. A maioria dos analistas espera que tenhamos mais dois cortes em 2024 nas duas últimas reuniões do FED e mesmo a continuidade dos cortes em 2025, com o fim do ciclo de baixa de juros, deixando a taxa básica americana entre 3,50% e 4,00%.

Indo na direção contrária, o Comitê de Política Monetária do BCB (COPOM), decidiu em sua reunião de 18 de setembro iniciar um ciclo de aperto monetário, subindo a taxa de juros em 0,25% e deixando claro na ata da reunião que promoverá mais aumentos nos seus próximos encontros. Embora esperada e construída em diversos depoimentos, entrevistas e comentários desde abril, essa alta provocou uma reação negativa dos mercados, com o dólar voltando a subir e as ações e demais ativos de renda variável, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), caindo de forma acentuada, inclusive entrando no campo negativo no acumulado do ano.

Como já expressamos em cartas anteriores, acreditamos que o BCB erra ao perseguir uma meta de inflação inalcançável de 3% e com isso prejudica o crescimento da economia. Não temos dúvidas que teremos em breve números que vão demonstrar que a economia deve desacelerar nesses últimos meses do ano. Parece claro que o endereçamento das questões fiscais dentro do governo poderia ser mais responsável, também é claro que certas despesas foram tratadas como extra teto, passando uma percepção negativa em relação aos compromissos do governo central e da fragilidade do arcabouço fiscal.

Sabemos que a inflação deve subir um pouco nos próximos meses em função da alta dos preços dos alimentos, por atrasos e quebras de safra por conta da seca fora do comum de 2024, e da alta dos preços dos derivados do petróleo, devido à intensificação da guerra no Oriente Médio e a possível entrada do Irã de forma efetiva no conflito. No entanto, nenhum desses problemas gera inflação de demanda, ou seja, subir os juros não vai baixar o preço dos alimentos ou do petróleo. São choques exógenos que são absorvidos ao longo dos meses e depois se encerram.

Promover um ciclo de aumento de juros de 200bps, levando a SELIC para 12,50%, como os mercados têm precificado, será fatal para o nosso crescimento futuro e aumentará muito o nosso déficit nominal, em função do aumento do custo da dívida. A questão que fica é: se a meta de inflação fosse 3,75% e a banda fosse de 0,75% será que o mercado estaria apostando em uma SELIC de 12,50% ou mais? Sabemos, apenas para deixar claro, que quem define a meta de inflação é o Conselho Monetário Nacional, com a participação dos Ministérios da Fazenda e Planejamento, além do BCB, e que perdemos essa possibilidade de alteração no meio do ano, mas acreditamos que o governo tem que rever esse compromisso o mais rápido possível.

Fato positivo do mês foi a alta de nota que a agência de rating Moody's deu para o Brasil, nos deixando na vizinhança de uma classificação de grau de investimento que perdemos há quase dez anos. Também positivo foram os números da taxa de desemprego no Brasil, que caíram para 6,60% da população, nível mais baixo da série iniciada em janeiro de 2012.

Com esse movimento de liquidação de posições que veio após a decisão do COPOM, principalmente depois da divulgação da ata dessa reunião, os preços de ações e FIIs estão chegando a níveis muito descontados, principalmente os FIIs.

Vários fundos têm negociado com descontos da ordem de 20%, sendo que seus ativos seguem com excelente ocupação e muitas vezes precificados muito abaixo do custo de reposição. Sabemos o quanto é difícil assistir os ativos que investimos serem marcados para baixo semana após semana, mas acreditamos muito nos fundamentos do mercado.

Aqueles que puderem segurar suas posições serão recompensados e para os que podem aumentar sua exposição em FII recomendamos fortemente que o façam. Estamos em um momento parecido com aquele visto em 2015/2016, o melhor ponto de compra para FII da história, mas muito longe da forte recessão que atravessamos naquele período.



Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em agosto e setembro, além do acumulado para o ano:

| Variação dos Indicadores | ago/24  | set/24 | 2024    |
|--------------------------|---------|--------|---------|
| Ibovespa                 | 6,54%   | -3,08% | -1,77%  |
| IFIX                     | 0,86%   | -2,58% | -0,16%  |
| Dólar (R\$ / U\$)        | -0,10%  | -3,68% | 12,53%  |
| DI Fut - Jan/25          | +28 bps | +2 bps | +98 bps |

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão Hedge Investments**

## MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

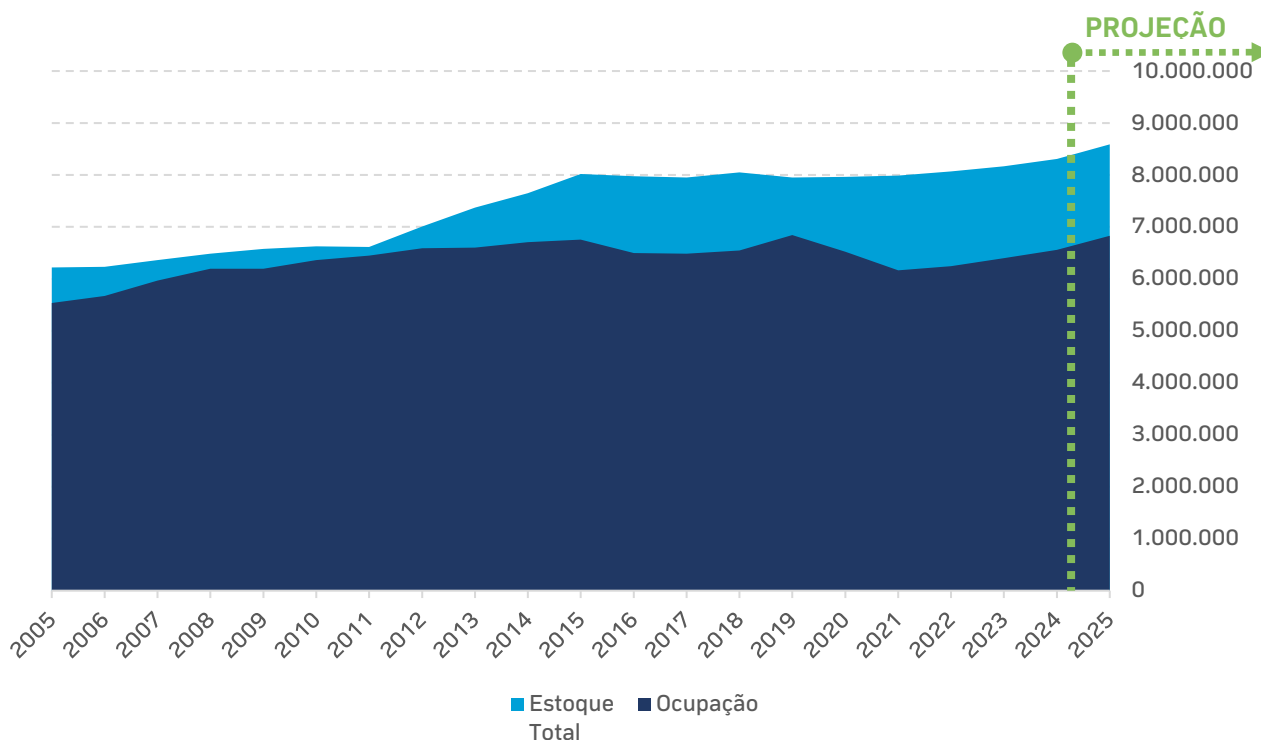
### LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

Considerando os 785 prédios de uso corporativo classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o primeiro segundo de 2024 com 8,08 milhões de metros quadrados, dos quais 6,42 milhões encontravam-se ocupados e 1,65 milhões desocupados, representando uma taxa de vacância de 20,53%. Comparado ao mesmo trimestre de 2023, houve uma queda de 10,7% na taxa de vacância no mercado de lajes corporativas.

A absorção líquida no trimestre foi de 96 mil m<sup>2</sup> e acumula 321,5 mil m<sup>2</sup> 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 371 mil m<sup>2</sup> (13,3% maior). Nos seis trimestres que se sucederam, a absorção líquida total foi negativa em 452 mil m<sup>2</sup>. A recuperação, que se iniciou no quarto trimestre de 2021, acumulou 605 mil m<sup>2</sup> no indicador, ou seja, em termos de área de escritórios ocupados, observamos uma recuperação.

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 13,3% no 1T20, atingisse 23,3% 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.

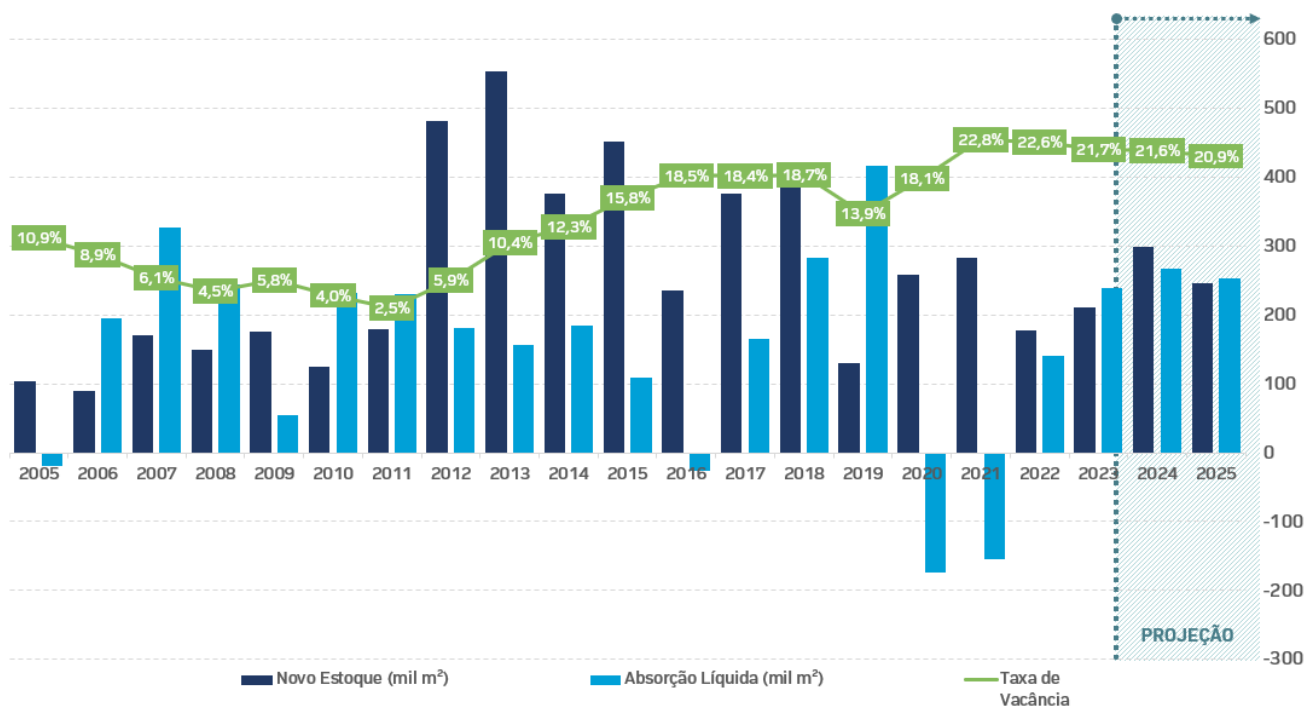
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestres com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um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

## Taxa de Vacância



Fonte: Buildings.

Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 252 mil m<sup>2</sup> 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.

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

Em setembro havia duas negociações avançadas no WT Morumbi com prazo de contrato de 60 meses, que representam 13,34% da área locável do Edifício e 7,02% de área locável do Fundo. Em setembro, o Fundo firmou Contrato de Locação de parte do conjunto 801B no WT Morumbi, que representa 1,60% da área locável do Edifício e 0,84% de área locável do Fundo. Considerando as devoluções comunicadas nos relatórios anteriores e a nova locação, ao final do mês de setembro de 2024 a vacância física do Fundo atingiu 17,40%.

No mês de setembro, a We Work, locatária do WT Morumbi, ocupante de quatro andares, 24º ao 27º andar, com 6.663,55 m<sup>2</sup>, correspondente a cerca de 14,2% da área locável do Edifício e 7,45% da área locável total do Fundo firmou um aditivo do contrato de locação que formalizou novo valor de aluguel e confissão de dívida referente aos aluguéis inadimplentes de pagamento dos meses de competência maio, junho e julho. O pagamento da dívida foi negociado em treze parcelas, com devidos encargos de juros de atraso, sendo a primeira parcela representada por um terço do valor da dívida e as demais parcelas dívidas pelo valor residual, com vencimento todo dia 20. A primeira e a segunda parcela foram quitadas no dia 20 de setembro de 2024.

A equipe de gestão, juntamente com os parceiros contratados, continua ativa na busca de potenciais novos ocupantes para os imóveis do Fundo. 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. Não há contratos vigentes com previsão de término ainda em 2024.

### ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo contribui com as atuações dos Condomínios do WT Morumbi e Thera Corporate, tanto no sentido operacional como técnico, sempre com foco no melhor atendimento aos usuários. Ambos os edifícios contam com grande zelo da administração local com relação às devidas manutenções preventivas, a fim de preservar a vida útil dos sistemas. Há também um empenho contínuo em oferecer serviços e comodidades, seja de forma fixa, como de forma temporária através de eventos pontuais.

No **WT Morumbi**, o condomínio com frequência realiza ações de parceria com os próprios condôminos, com o objetivo de promover seus produtos para o público que transita no térreo. Além disso, há uma alameda de serviços no subsolo que conta com comodidades muito interessantes aos usuários, como cabelereiro, barbeiro, e até lavanderia. No quarto trimestre de 2024, será aberta nessa alameda uma área com self market e mesas para refeições rápidas.

No âmbito da conservação do patrimônio, foi concluído no início de 2024 um trabalho minucioso de reforço nas vedações dos vidros da fachada, ação fundamental para garantir a estanqueidade do sistema. Além disso, através de recursos obtidos com as cessões de espaço das áreas comuns, principalmente estacionamento, o sistema de automação predial passou por uma revisão geral no sentido de atualizar a tecnologia para os padrões mais modernos. Para o restante do ano de 2024, não estão previstos investimentos ou reformas relevantes.

Por solicitação do Fundo, foi aprovada no segundo trimestre de 2024 uma mudança no regulamento que regia a distribuição das receitas de áreas comuns aos proprietários. Até então, as receitas ficavam 100% retidas para investimentos necessários no condomínio. A partir de maio/24 foi iniciado um repasse mensal aos proprietários do valor excedente às benfeitorias previamente aprovadas.

O condomínio segue realizando as manutenções necessárias e assegurando os níveis de instalações e serviços apropriados ao padrão do empreendimento.

No quarto trimestre de 2024, o Fundo trabalhará em conjunto com o Condomínio na previsão orçamentária de 2025, revisando o fluxo de despesas ordinárias e eventuais necessidades de investimentos para o próximo exercício.

Com relação ao **Thera Corporate**, o Fundo atua em conjunto com seus sócios no empreendimento na viabilização de benfeitorias relacionadas à infraestrutura e à operação do imóvel.

Em continuidade com a deliberação da Assembleia Geral Ordinária realizada em junho de 2023, 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 configura uma demanda importante



dos usuários pois permitirá uma alternativa para evitar o trânsito da região. O investimento será rateado com as demais torres corporativas do complexo. A aprovação na prefeitura é esperada para o primeiro semestre de 2025, liberando a realização da obra na sequência.

Para 2024 foram aprovados investimentos importantes no Thera Corporate, que estão sendo custeados a partir das receitas de áreas comuns, principalmente estacionamento, sem necessidade de aporte dos proprietários. Como o imóvel possui 10 anos, já existe a necessidade de atualização, troca ou correção de alguns sistemas. As benfeitorias aprovadas para este ano contemplam, por exemplo, o retrofit das vedações da fachada, a modernização das cancelas de estacionamento, o retrofit e ampliação do sistema de CFTV, a impermeabilização de alguns trechos de jardim e viário do térreo externo, entre outras. O plano de investimentos está em andamento conforme cronograma e orçamento previstos.

Considerando as demandas pós pandemia a respeito de espaços de convivência que proporcionem bem-estar aos usuários, foi iniciado em 2024 um projeto para reconfiguração da área externa do térreo, localizada entre o Thera Corporate e o Thera Offices. Nesse sentido, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária em setembro de 2024 uma verba para a realização dessa obra em 2025, considerando um estudo conceitual de arquitetura elaborado pelo escritório Collaço e Monteiro Arquitetos Associados, responsável pelo projeto original do Thera Corporate. Tal espaço deverá contemplar um novo paisagismo, mais convidativo, além de um mobiliário confortável e adequado para permanência de pessoas. Está prevista também a implantação de um refeitório coberto e climatizado para uso dos condôminos. Ainda este ano, serão desenvolvidos os projetos executivos de arquitetura e de paisagismo, com possível contratação de projetos complementares de outras disciplinas, como estrutura e instalações elétricas, hidráulicas e ar-condicionado. A partir desse material mais detalhado, o orçamento da obra será aferido e o cronograma de implantação será confirmado.

Na mesma Assembleia Geral Extraordinária que deliberou sobre o investimento supracitado, foi aprovada também a distribuição para os proprietários do saldo de receitas de áreas comuns que não está comprometido com benfeitorias.

Ao longo do quarto trimestre de 2024, em paralelo ao estudo de investimento na área externa, será revisada também a previsão orçamentária ordinária do Condomínio para 2025.



DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,08 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2024, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de outubro de 2024, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2024.

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.

No mês de setembro de 2024 houve um descasamento no pagamento de despesas e recebimento de receita e reembolso de despesas.

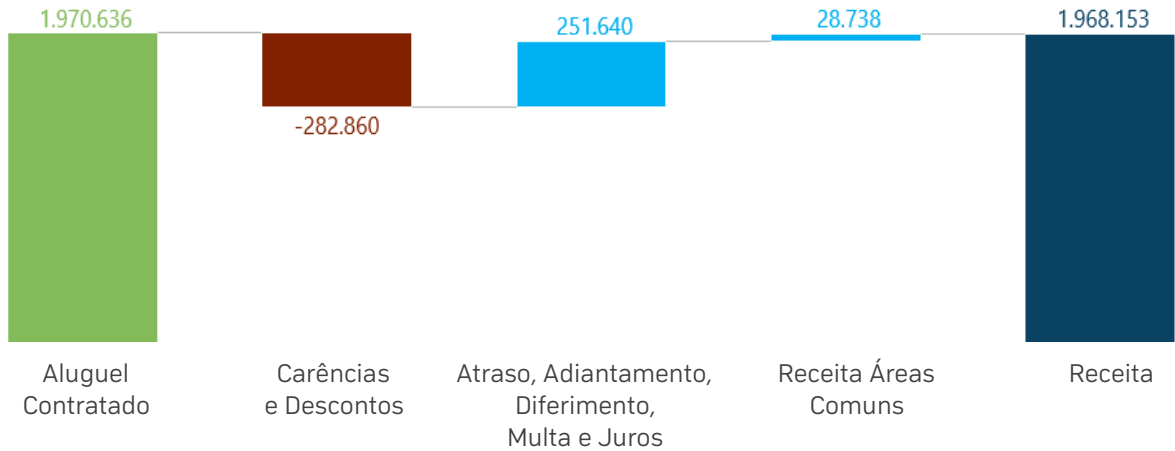
| HAAA11                            | setembro-24        | R\$/Cota      | Semestre           | R\$/Cota Médio Mensal |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>        | <b>1.968.153</b>   | <b>0,57</b>   | <b>5.686.251</b>   | <b>0,55</b>           |
| Receitas de Locação               | 1.939.416          | 0,56          | 5.570.052          | 0,54                  |
| Receitas de Áreas Comuns          | 28.738             | 0,01          | 116.200            | 0,01                  |
| Complemento de Renda              | -                  | -             | -                  | -                     |
| <b>Outras Receitas</b>            | <b>4.717</b>       | <b>0,00</b>   | <b>11.785</b>      | <b>0,00</b>           |
| FII's Líquidos - Rendimento       | -                  | -             | -                  | -                     |
| Rendimento CRI/LCI                | -                  | -             | -                  | -                     |
| Fundos de Renda Fixa              | 4.717              | 0,00          | 11.785             | 0,00                  |
| <b>Total de Receitas</b>          | <b>1.972.870</b>   | <b>0,57</b>   | <b>5.698.037</b>   | <b>0,55</b>           |
| Despesas Operacionais             | (51.729)           | (0,01)        | (134.006)          | (0,01)                |
| Despesas Imobiliárias             | (199.204)          | (0,06)        | (710.351)          | (0,07)                |
| Despesas Financeiras              | (1.143.409)        | (0,33)        | (2.191.041)        | (0,21)                |
| <b>Total de Despesas</b>          | <b>(1.394.342)</b> | <b>(0,40)</b> | <b>(3.035.399)</b> | <b>(0,29)</b>         |
| <b>Resultado Operacional</b>      | <b>578.528</b>     | <b>0,17</b>   | <b>2.662.638</b>   | <b>0,26</b>           |
| <b>Lucro Operações</b>            | -                  | -             | -                  | -                     |
| FII's Líquidos - Ganho de Capital | -                  | -             | -                  | -                     |
| IR Ganho FIIs                     | -                  | -             | -                  | -                     |
| <b>Resultado Total</b>            | <b>578.528</b>     | <b>0,17</b>   | <b>2.662.638</b>   | <b>0,26</b>           |
| Rendimento Recibos Emissão        | -                  | -             | -                  | -                     |
| <b>Rendimento HAAA</b>            | <b>276.400</b>     | <b>0,08</b>   | <b>829.200</b>     | <b>0,08</b>           |

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.



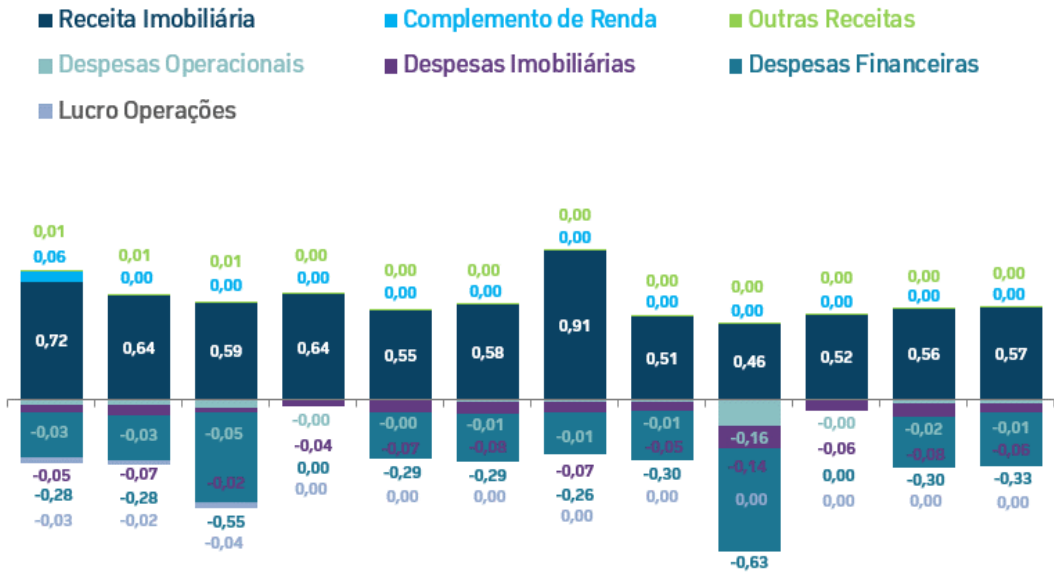
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (SETEMBRO/2024)



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)



|                     | out/23 | nov/23 | dez/23 | jan/24 | fev/24 | mar/24 | abr/24 | mai/24 | jun/24 | jul/24 | ago/24 | set/24 | Média |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Resultado           | 0,41   | 0,26   | -0,06  | 0,61   | 0,20   | 0,21   | 0,58   | 0,14   | -0,46  | 0,45   | 0,15   | 0,17   | 0,22  |
| Rendimento          | 0,29   | 0,29   | 0,37   | 0,24   | 0,24   | 0,12   | 0,12   | 0,12   | 0,38   | 0,08   | 0,08   | 0,08   | 0,20  |
| Resultado Acumulado | 1,00   | 0,97   | 0,54   | 0,91   | 0,86   | 0,95   | 1,41   | 1,44   | 0,60   | 0,97   | 1,04   | 1,13   | -     |

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%.

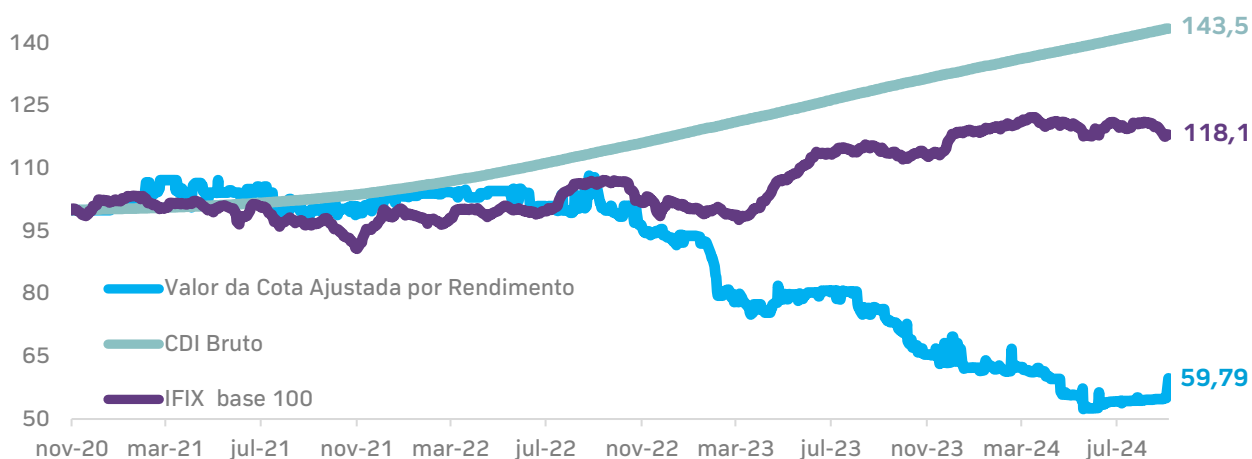
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)          | setembro-24 | 2024   | 12 meses | Início |
|-------------------------------|-------------|--------|----------|--------|
| Cota Aquisição (R\$)          | 34,66       | 51,49  | 58,98    | 100,00 |
| Renda Acumulada               | 0,2%        | 3,4%   | 4,4%     | 20,0%  |
| Ganho de Capital Líq.         | 12,0%       | -22,6% | -32,5%   | -60,2% |
| TIR Líq. (Renda + Venda)      | 12,2%       | -19,6% | -28,8%   | -46,1% |
| TIR Líq. (Renda + Venda) a.a. | 298,1%      | -25,2% | -28,8%   | -14,9% |
| % CDI Líquido                 | 1721,7%     | -      | -        | -      |
| Retorno Total Bruto           | 15,2%       | -19,2% | -28,0%   | -40,2% |
| IFIX                          | -2,6%       | -0,2%  | 2,7%     | 18,1%  |
| % 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.



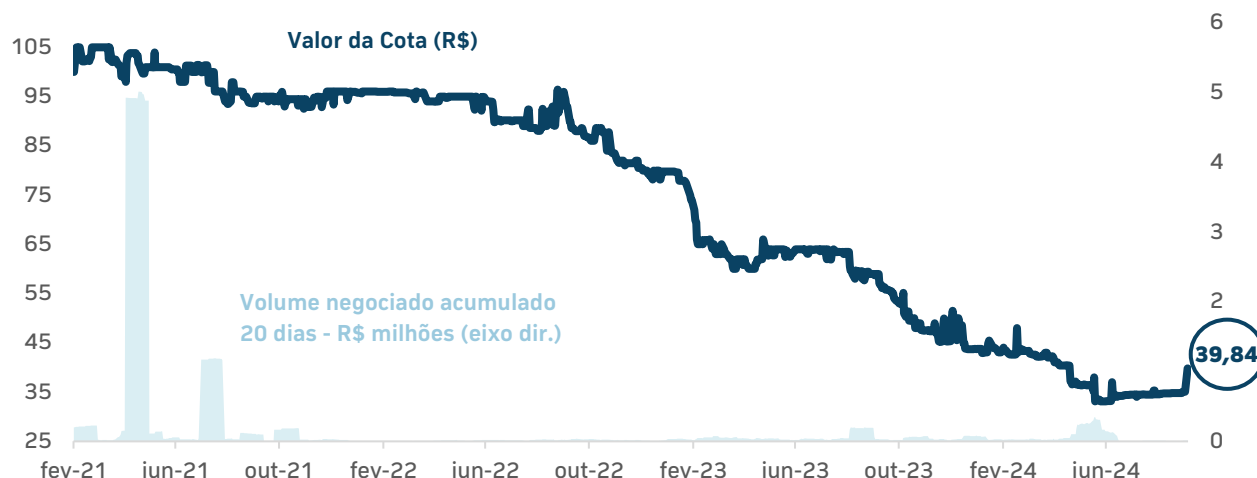
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 39,84, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 137,65 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 75,64. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 70% dos pregões.

| Negociação B3                  | setembro-24 | 2024  | 12 meses |
|--------------------------------|-------------|-------|----------|
| Presença em pregões            | 52%         | 65%   | 70%      |
| Volume negociado (R\$ milhões) | 0,01        | 0,59  | 0,71     |
| Giro (em % do total de cotas)  | 0,01%       | 0,46% | 0,51%    |

\* 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 Chucru 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)

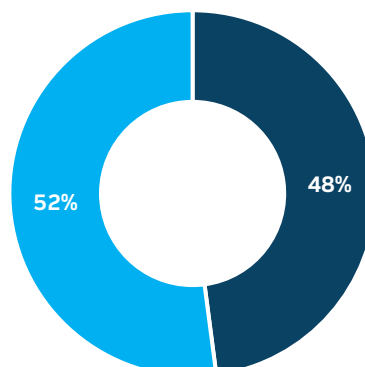


**Imóveis**  
99,7%

**Renda Fixa**  
0,3%

Fonte: Hedge.

### Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



■ Thera Corporate  
■ WT Morumbi

Fonte: Hedge.

## CARTEIRA DE IMÓVEIS

**Empreendimentos**

**2**

**Área bruta locável**

**22.347,61 m²**

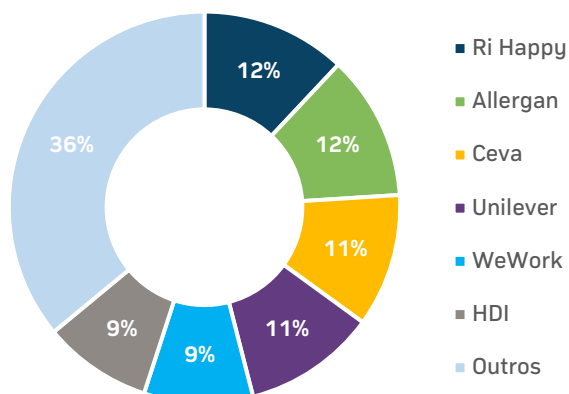
| Imóvel          | Região        | ABL<br>Próprio<br>(m2) | Ocupação<br>(m2) | Ocupação<br>% ABL | Custo e<br>benefitorias<br>(R\$ MM) | Patrimonial<br>(R\$ MM) | Locatários | Prazo Médio<br>Remanescente<br>(Meses) * | % Receita<br>Imobiliária<br>Contratada |
|-----------------|---------------|------------------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
| WT Morumbi      | Chucru Zaidan | 11.761                 | 8.216            | 70%               | 271                                 | 229                     | 11         | 47                                       | 41%                                    |
| Thera Corporate | Berrini       | 10.586                 | 10.243           | 97%               | 223                                 | 211                     | 7          | 34                                       | 59%                                    |
| <b>Total</b>    |               | <b>22.348</b>          | <b>18.458</b>    | <b>83%</b>        | <b>494</b>                          | <b>439</b>              | <b>18</b>  | <b>40</b>                                | <b>100%</b>                            |

Fonte: Hedge. \* Ponderado pela renda imobiliária contratada.

## LOCATÁRIOS

### EMPRESAS

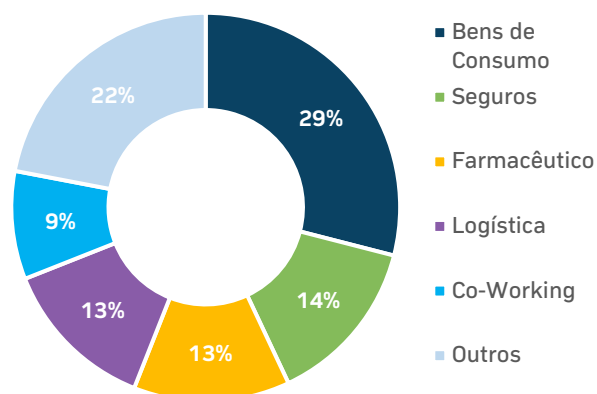
(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

### SETOR DE ATUAÇÃO

(% ABL locada)



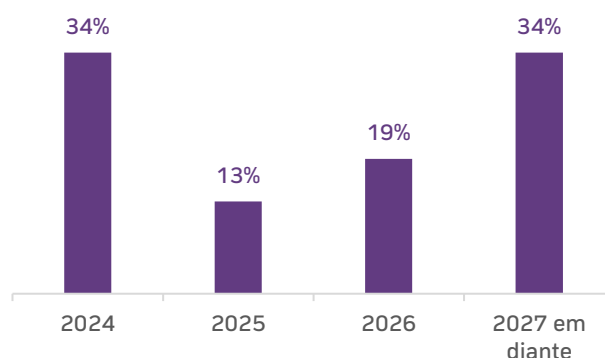
Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### REVISIONAL

(% da Renda Imobiliária)

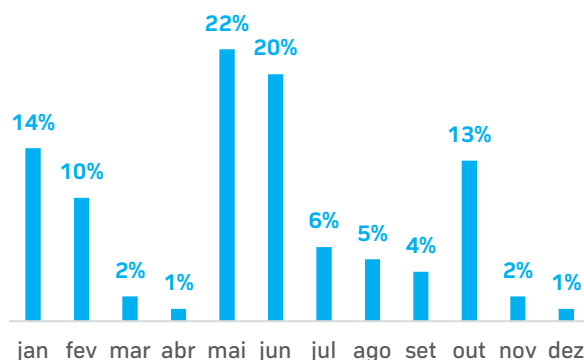
100% Contratos Típicos



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

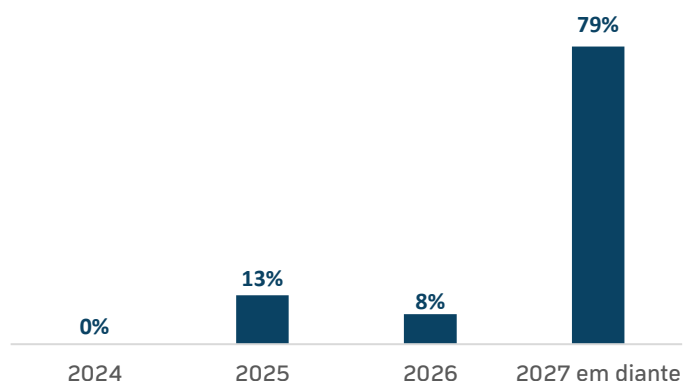
(% da Renda Imobiliária)



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.

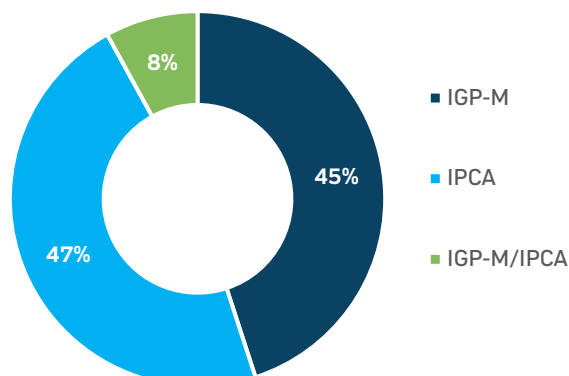
## TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)



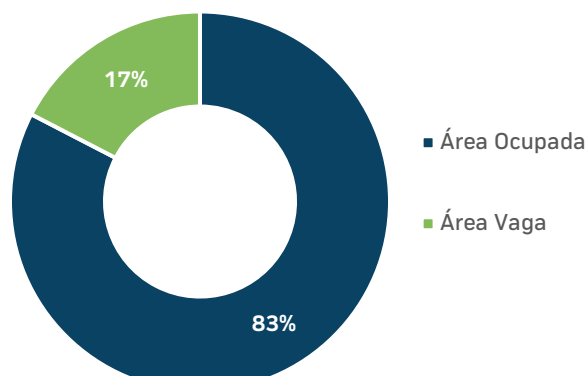
Fonte: Hedge.

## 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.

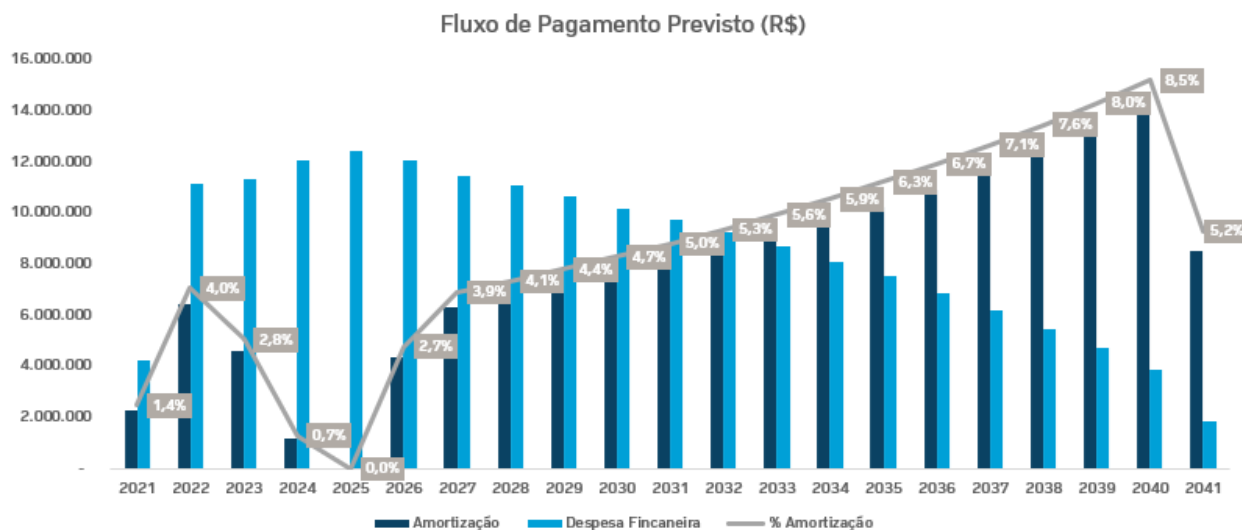
Em 08 de abril de 2024 foi deliberado em a concessão de uma carência de amortização pelo período de 24 meses com a contrapartida de um ajuste na taxa de juros, no mesmo período, indo de IPCA + 6,25% ao ano para IPCA + 7,26% ao ano, a contar a partir do pagamento da parcela do mês de abril de 2024.

|                                |                                              |
|--------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Tipo de Alavancagem</b>     | Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) |
| <b>Série</b>                   | 424ª, 425ª e 426ª da TrueSec                 |
| <b>Volume</b>                  | R\$ 162.399.000,00                           |
| <b>Relação Dívida / Ativos</b> | 41,6%                                        |
| <b>Garantia</b>                | Não há                                       |
| <b>Taxa de Emissão</b>         | IPCA + 6,25% a.a.                            |
| <b>Data de Emissão</b>         | 07/07/2021                                   |
| <b>Prazo</b>                   | 240 meses                                    |
| <b>Saldo Devedor Atual</b>     | R\$ 180.275.344,71                           |

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 30/09/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

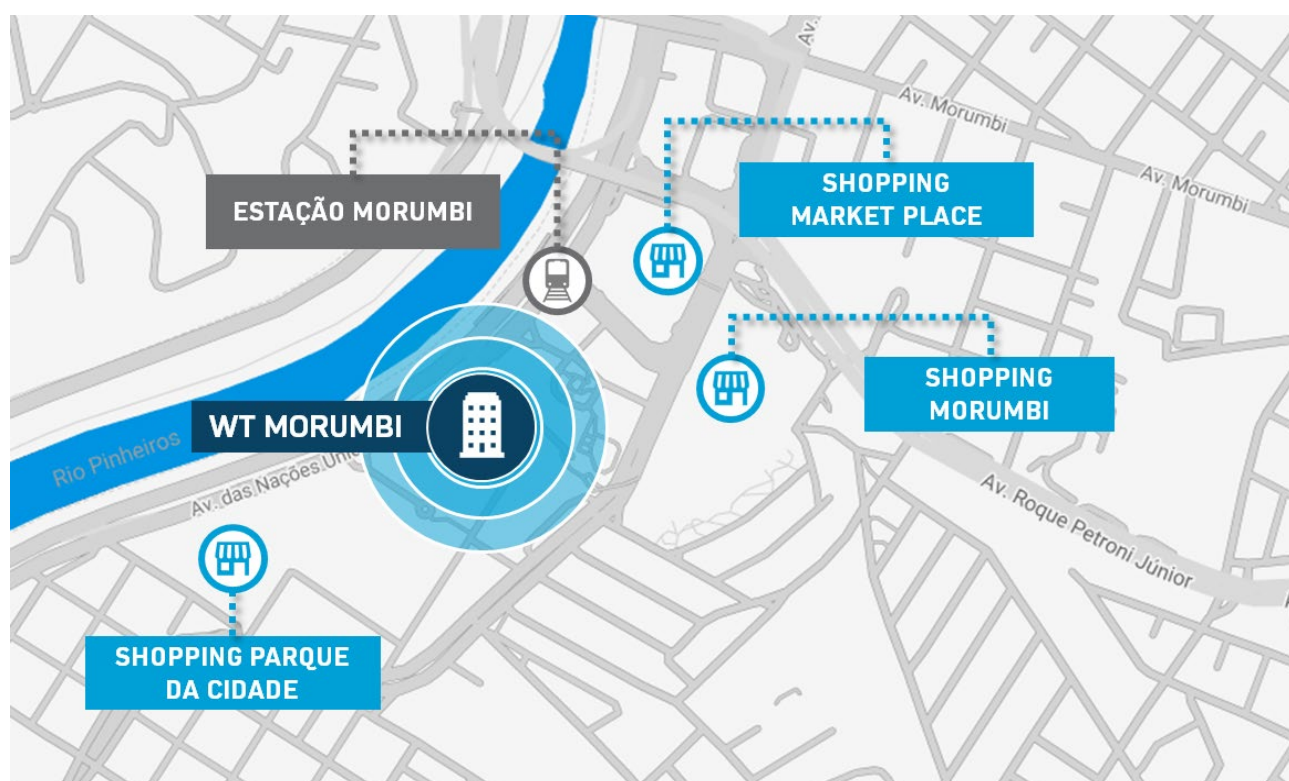
## WT MORUMBI

### WT MORUMBI – TORRE B E 3º ANDAR DA TORRE A

|                               |                               |                                          |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| PARTICIPAÇÃO DO FUNDO<br>25%* | LOCALIZAÇÃO<br>São Paulo - SP | ÁREA LOCÁVEL<br>11.761,45 m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|

\*O fundo é proprietário de 11.761,45 m<sup>2</sup> de área locável do imóvel, que representa uma participação de 25%.

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### SOBRE O ATIVO

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

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

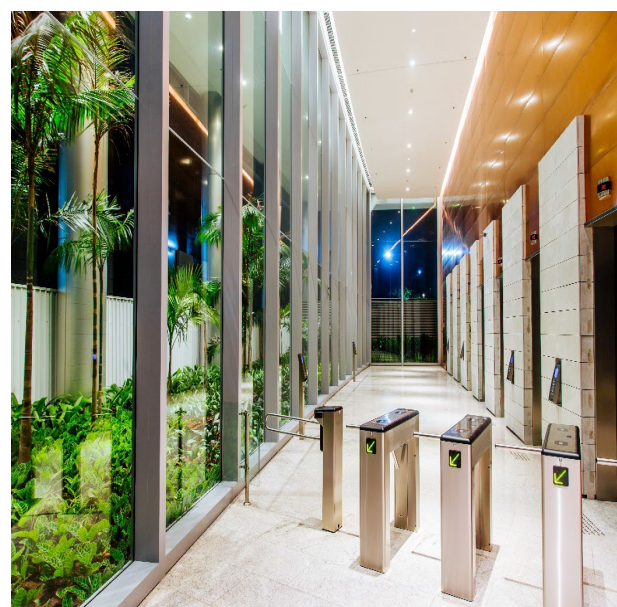
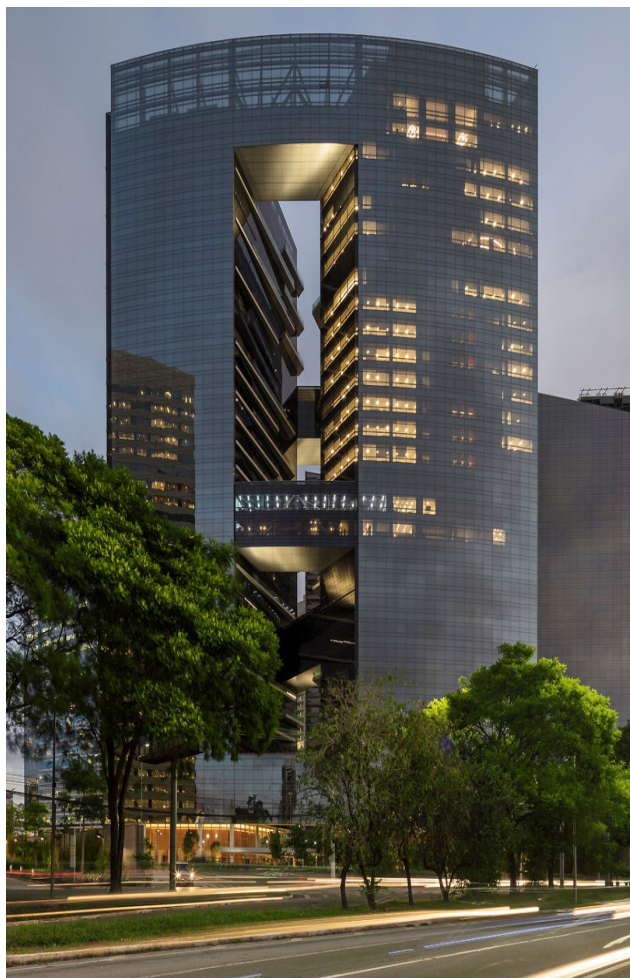
São 169.679 m<sup>2</sup> de área construída, distribuídos em 31 andares. As lajes dos pavimentos tipo possuem cerca de 1.500 a 1.850 m<sup>2</sup>, com pé-direito de 2,80 m, piso elevado e forro modular. Cada torre tem seu acesso independente e dois conjuntos de elevadores, que definem os dois lobbies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

Possui certificação LEED, 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 mantém 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/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Subsolo                                | 5 subsolos com 1.190 vagas no total (65 vagas por andar)                                                                                                                                                                                                                                              |
| Docas para carga, descarga e expedição | Docas para ambas as Alas, com expedição na mesma condição, uma para cada Ala                                                                                                                                                                                                                          |
| Sky Lobby e Heliponto                  | 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<br><b>100%</b> | LOCALIZAÇÃO<br><b>São Paulo - SP</b> | ÁREA LOCÁVEL<br><b>10.586,16 m<sup>2</sup></b> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|

### 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 m<sup>2</sup> de área construída, em um total de 15 andares, com lajes a partir de 2.067 m<sup>2</sup>. 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/m <sup>2</sup>                                                                                                                          |
| 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 **26 de setembro de 2024**, 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, nº 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”) para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 28 de outubro de 2024 (“Consulta Formal”), 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 2024.

Em **26 de junho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112, (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que deliberou, por meio de ato particular, pela extensão do período de redução em 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa de administração paga pelo Fundo por mais 6 (seis) meses, de modo que esta corresponderá, até 31 de dezembro de 2024, a 0,3% (três décimos por cento) ao ano incidente sobre (i) o valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX.

Em **20 de junho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., resultando em valor 2,46% (dois inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) inferior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data. No mercado secundário de cotas da B3, o Fundo fechou cotado a R\$ 33,13 (trinta e três reais e treze centavos) no dia 19 de junho de 2024. Este valor é 56% (cinquenta e seis por cento) inferior ao valor de avaliação dos ativos, já descontadas as obrigações do Fundo.

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações  
Financeiras 2023](#)[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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



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

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