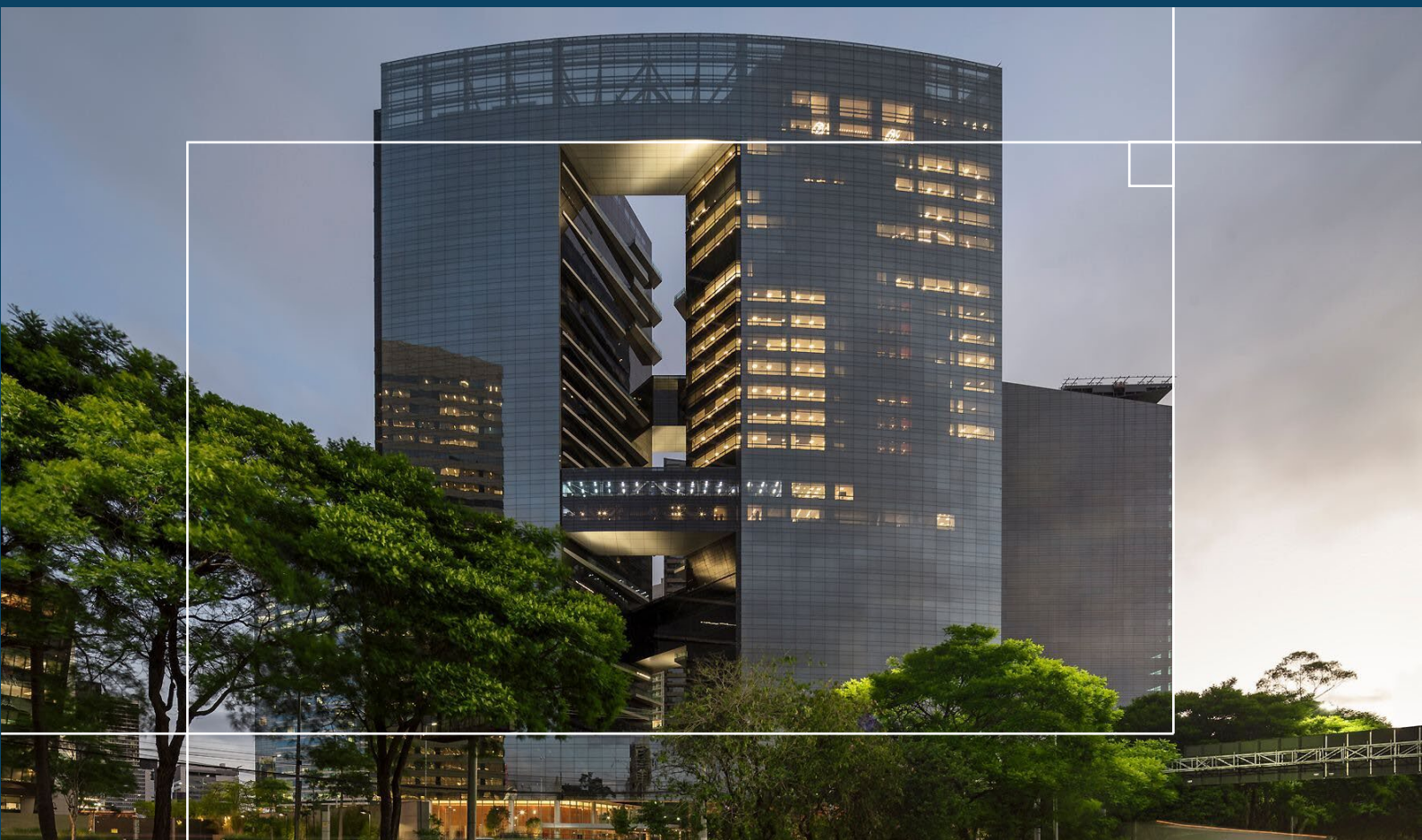


Hedge AAA FII

HAAA11



FEVEREIRO DE 2025

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO	4
PRINCIPAIS DESTAQUES	6
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	11
WT MORUMBI	15
THERA CORPORATE	18
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	21
DOCUMENTOS	22



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\$ 74,60

COTA DE MERCADO

R\$ 25,13

VALOR DE MERCADO

R\$ 86,82 mi

QUANTIDADE DE COTAS

3.455.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

229

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

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.

* Conforme Fato Relevante de 16 de janeiro de 2025, o Fundo optou pela extensão do período de redução em 50% do valor da taxa de administração por mais 6 meses, até 30 de junho de 2025.

Fonte: Hedge. Data base: fevereiro-25.

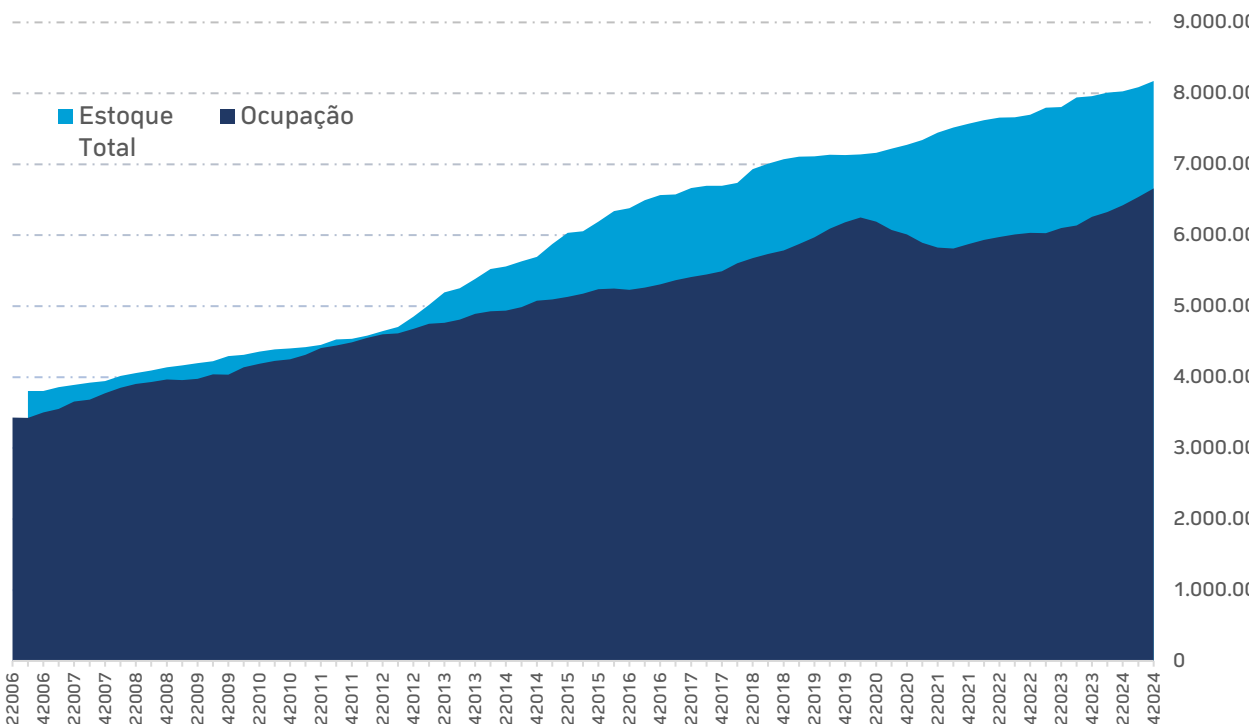
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

Considerando os 800 prédios de uso corporativo classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o quarto trimestre de 2024 com 8,31 milhões de metros quadrados, dos quais 6,66 milhões encontravam-se ocupados e 1,64 milhões desocupados, representando uma taxa de vacância de 19,81%. Comparado ao mesmo trimestre de 2023, houve uma queda de 9,3% na taxa de vacância no mercado de lajes corporativas.

A absorção líquida no trimestre foi de aproximadamente 121 mil m² e acumula 399 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 366 mil m². Nos seis trimestres que se sucederam, a absorção líquida total foi negativa em 436 mil m². A recuperação, que se iniciou no quarto trimestre de 2021, acumulou 816 mil m² no indicador, ou seja, em termos de área de escritórios ocupados, observamos uma recuperação. Em 2024 foi possível observar que a absorção líquida se manteve em patamares dos indicadores pré-pandemia.

Vemos pela imagem abaixo que a velocidade de crescimento do estoque total se manteve, porém, o impacto da área ocupada fez com que a vacância, que estava em 13,3% no 1T20, atingisse 23,3% no 3T21, permanecendo em patamares acima de 20% até o 3T24, no quarto trimestre de 2024 a taxa de vacância foi de 19,81%, a menor desde então. Consultorias costumam dizer que vacância acima de 15% permite maior 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%. Abaixo de 10% é favorável aos proprietários nas negociações.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo



Fonte: Buildings.

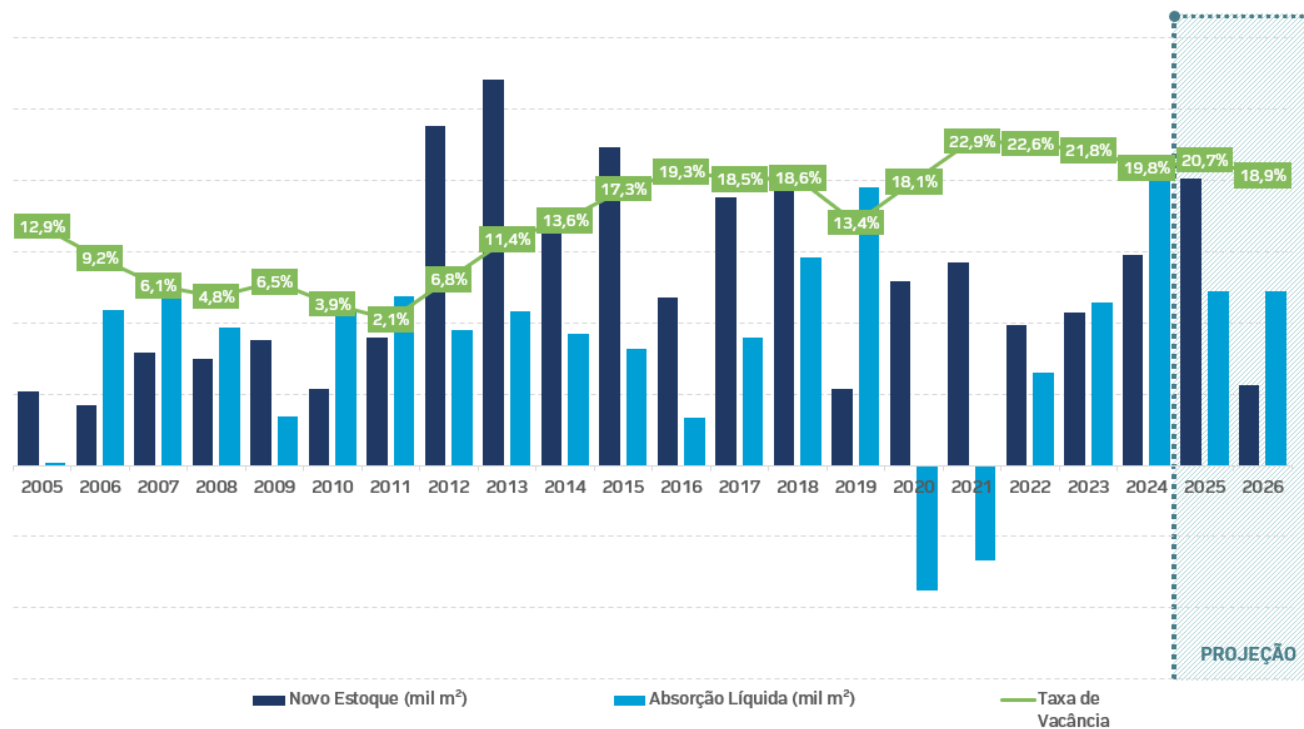
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestres com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um respiro somente nos três trimestres anteriores à pandemia. A partir do terceiro trimestre de 2023 começamos a observar uma movimentação positiva para o mercado de lajes corporativas, onde a absorção líquida passou a ser maior que o novo estoque e a taxa de vacância começou a cair e se manteve em queda até o trimestre atual.

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 245 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 2026, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings.

PRINCIPAIS DESTAQUES

COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

No mês de janeiro de 2025 o Fundo negociou a expansão e prorrogação do prazo do contrato de locação dos conjuntos 161 e 162 do Edifício Thera Corporate, e a partir de 01 de janeiro de 2025 passou a ocupar também conjunto 32 (parte), totalizando 2.473,14 m² de área locável total, que representa 23,36% de área locável do imóvel e 11,07% de área locável do Fundo. O contrato prorrogou o prazo por mais 60 meses e o seu término está previsto para 31 de dezembro de 2030.

Conforme publicado em Fato Relevante, no dia 30 de dezembro de 2024, o Fundo firmou contrato de locação para os conjuntos 1001B e 3001B do WT Morumbi, com 3.980,75 m² de área locável total, que representa 8,46% de área locável do imóvel e 4,45% de área locável do Fundo. O contrato teve início em 1º de janeiro de 2025 e possui prazo de 60 meses.

Em novembro, o Fundo firmou contrato de locação para o conjunto 1201B do WT Morumbi, com 1.578,02 m² de área locável total, que representa 3,35% de área locável do imóvel e 1,77% de área locável do Fundo. O contrato terá início em 1º de dezembro de 2024 e possui prazo de 60 meses.

Conforme publicado em Fato Relevante, no dia 07 de novembro de 2024 o Fundo recebeu a notificação pela HDI SEGUROS S.A. e pela HDI GLOBAL SEGUROS S.A., cujo objeto foi a rescisão contratual dos conjuntos 2001B, 2101BA, 2101BB, 2201B, 2301B, que totalizam 6.660,01 m² de área locável. O contrato de locação prevê aviso prévio de 6 (seis) meses, e o valor da multa por rescisão antecipada, conforme estipulado contratualmente, corresponde a aproximadamente 11 meses de ocupação do Imóvel, considerando aluguel vigente, condomínio e IPTU.

Uma vez que o Fundo possui 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade da Ala B do edifício e considerando a rescisão já comunicada pela HDI SEGUROS S.A. e pela HDI GLOBAL SEGUROS S.A., a área total a ser devolvida é de 1.665,00 m², que representa 7,45% da área total locável do Fundo. Considerando as devoluções comunicadas e nenhuma nova locação, ao final do mês de maio de 2025 a vacância física do Fundo pode chegar a 17,10%.

Mês	fev/25	mai/25
Locatário	Situação Atual	Devolução Conjuntos 2001B, 2101BA, 2101BB, 2201B, 2301B
Vacância WT %	18,33%	32,49%
Vacância HAAA	9,65%	17,10%

A equipe de gestão, juntamente com os parceiros contratados, continua ativa na busca de potenciais novos ocupantes para os imóveis do Fundo. A demanda por visitas para novas negociações é constante, porém, 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 em 2025.

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, foi aberta nessa alameda uma área com self market e mesas para refeições rápidas e uma segunda opção de café no térreo.

No âmbito da conservação do patrimônio, em 2024, 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.

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 âmbito operacional, foi renovado o AVCB no quarto trimestre de 2024.

Ainda no final de 2024, o Fundo trabalhou em conjunto com o Condomínio na previsão orçamentária de 2025, revisando o fluxo de despesas ordinárias. Tal planejamento levou em consideração o aumento da vacância no edifício, buscando conter custos extras neste momento.

Alguns investimentos pontuais para 2025 estão em avaliação até o encerramento do primeiro trimestre, quando serão levadas para Assembleia Geral do condomínio.

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 foram 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 realizadas contemplaram 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.

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 limite 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. Os projetos executivos de arquitetura e de paisagismo estão em desenvolvimento, contando também com 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, foi renovado o AVCB do edifício e foi revisada 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 fevereiro de 2025, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 18 de março de 2025, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro de 2025.

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\$).

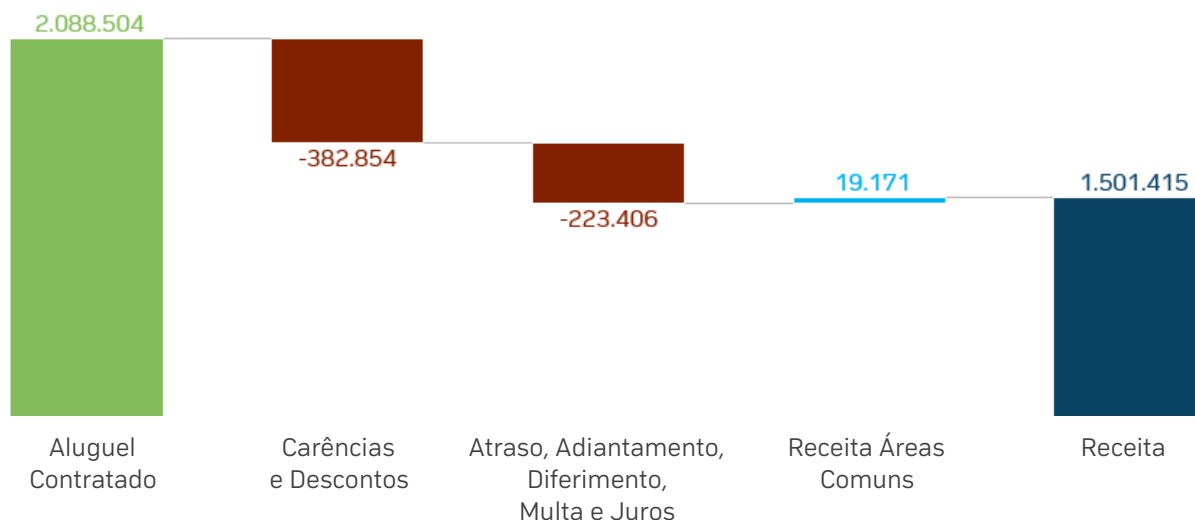
Para uma melhor análise é importante olhar um prazo mais longo que um mês pontual em função das antecipações, atrasos e recuperações.

HAAA11	fevereiro-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.501.415	0,43	3.272.576	0,47
Receitas de Locação	1.482.244	0,43	3.225.463	0,47
Receitas de Áreas Comuns	19.171	0,01	47.112	0,01
Complemento de Renda	-	-	-	-
Outras Receitas	4.476	0,00	9.422	0,00
FII's Líquidos - Rendimento	-	-	-	-
Rendimento CRI/LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	4.476	0,00	9.422	0,00
Total de Receitas	1.505.890	0,44	3.281.998	0,47
Despesas Operacionais	(96.231)	(0,03)	(118.463)	(0,02)
Despesas Imobiliárias	39.490	0,01	(87.955)	(0,01)
Despesas Financeiras	(1.071.627)	(0,31)	(1.124.424)	(0,16)
Total de Despesas	(1.128.369)	(0,33)	(1.330.842)	(0,19)
Resultado Operacional	377.522	0,11	1.951.156	0,28
Lucro Operações	-	-	-	-
FII's Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FII's	-	-	-	-
Resultado Total	377.522	0,11	1.951.156	0,28
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
Rendimento HAAA	276.400	0,08	552.800	0,08

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 FII's Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FII's 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.

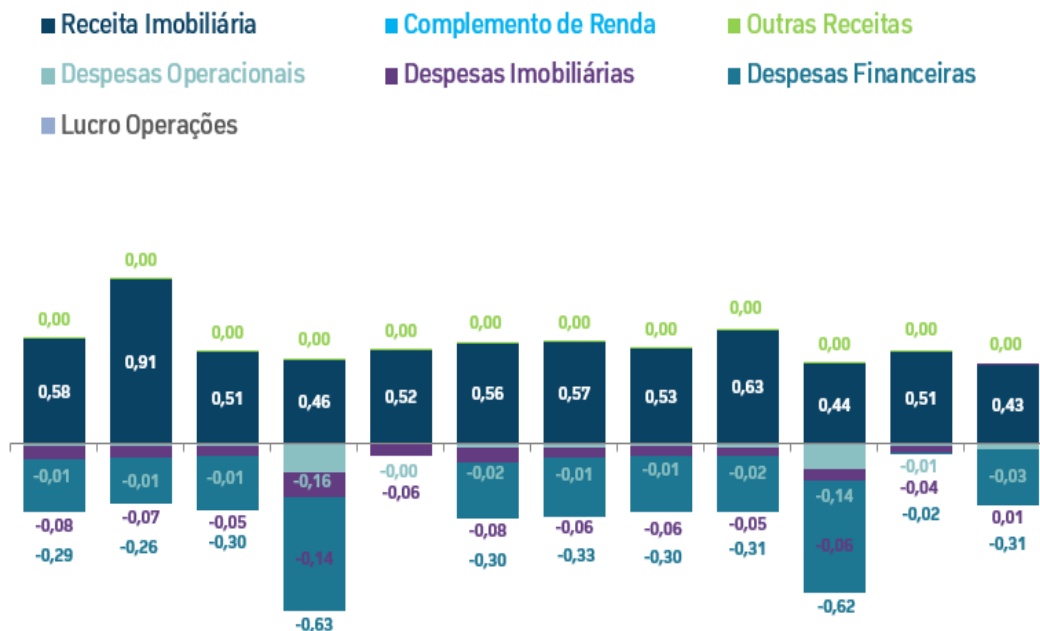
COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (FEVEREIRO/2025)



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)



	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	Média
Resultado	0,21	0,58	0,14	-0,46	0,45	0,15	0,17	0,16	0,26	-0,37	0,46	0,11	0,15
Rendimento	0,12	0,12	0,12	0,38	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,38	0,08	0,08	0,14
Resultado Acumulado	0,95	1,41	1,44	0,60	0,97	1,04	1,13	1,21	1,39	0,63	1,01	1,04	-

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%.

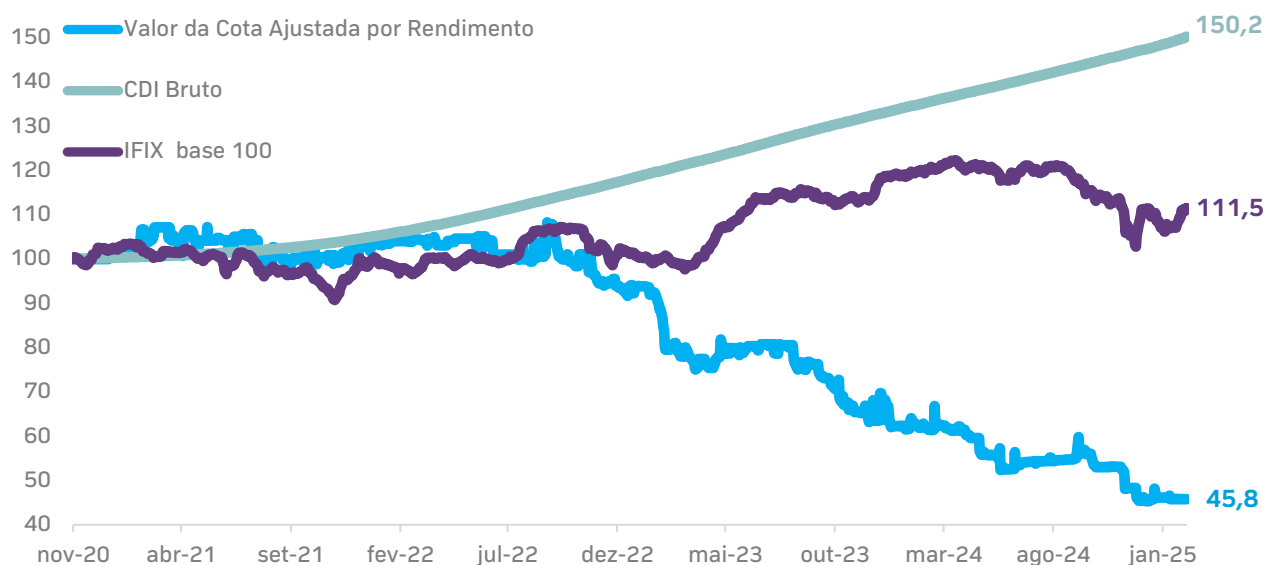
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)	fevereiro-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	25,55	26,06	43,43	100,00
Renda Acumulada	0,3%	1,8%	4,2%	20,7%
Ganho de Capital Líq.	-1,6%	-3,6%	-42,1%	-74,9%
TIR Líq. (Renda + Venda)	-1,3%	-1,8%	-38,8%	-63,7%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	-15,6%	-10,5%	-38,8%	-21,3%
% CDI Líquido	-	-	-	-
Retorno Total Bruto	-1,3%	-1,8%	-37,9%	-54,2%
IFIX	3,3%	0,2%	-7,1%	11,5%
% 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.



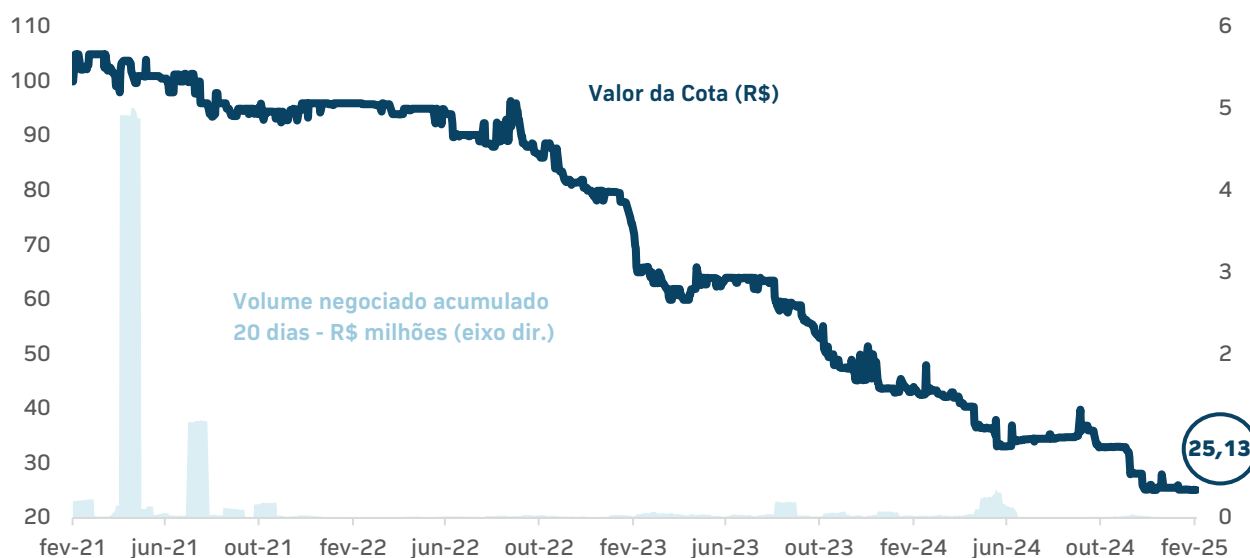
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 25,13, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 86,82 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 74,60. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 58% dos pregões.

Negociação B3	fevereiro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	40%	45%	58%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,00	0,01	0,55
Giro (em % do total de cotas)	0,00%	0,02%	0,44%

* 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.



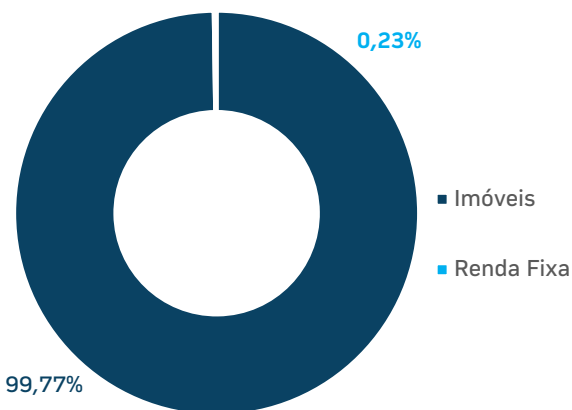
Fonte: Hedge / B3 / Economática.

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 Chucui Zaidan; e 5 de 15 andares, totalizando 10 conjuntos, do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 105, ambos na cidade São Paulo.

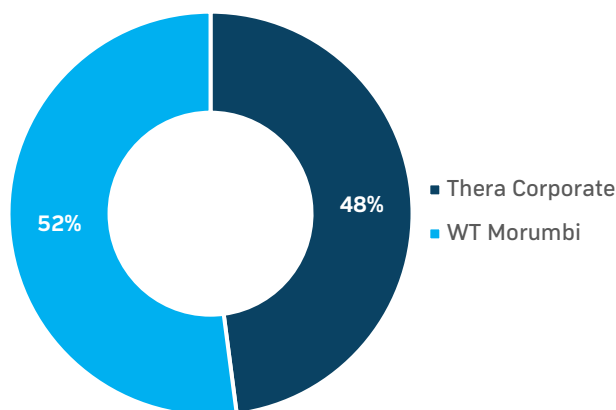
DIVERSIFICAÇÃO

Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

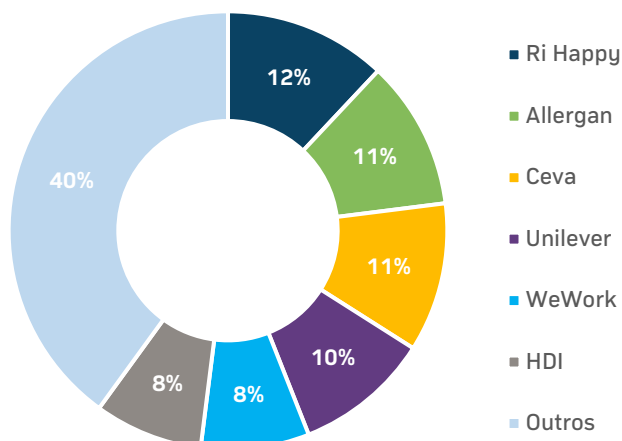
Empreendimentos	2	Área bruta locável	22.347,61 m²
------------------------	----------	---------------------------	--------------------------------

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	9.605	82%	271	229	13	40	47%
Thera Corporate	Berrini	10.586	10.243	100%	223	211	7	45	53%
Total		22.348	19.848	90%	494	439	20	42	100%

Fonte: Hedge. * Ponderado pela renda imobiliária contratada.

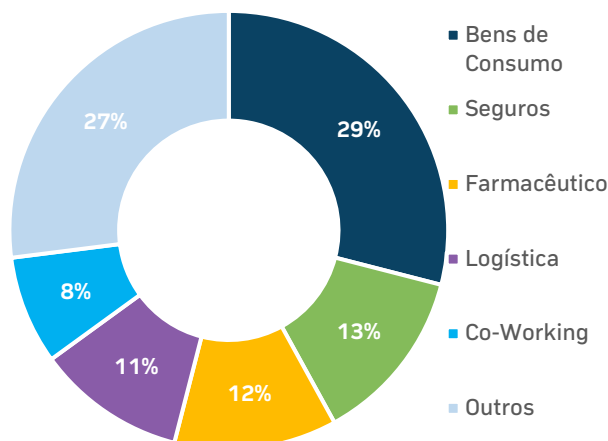
LOCATÁRIOS

EMPRESAS (% ABL locada)



Fonte: Hedge.

SETOR DE ATUAÇÃO (% ABL locada)

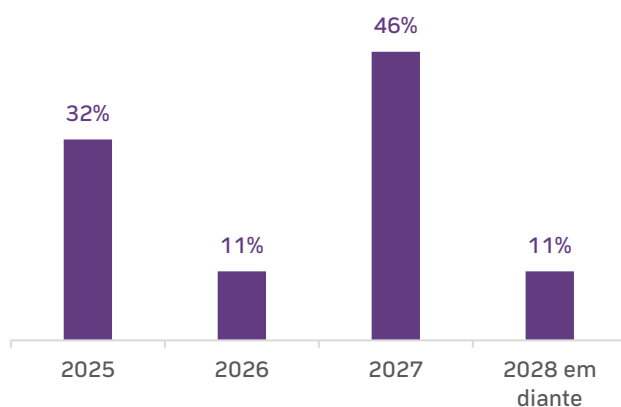


Fonte: Hedge.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

REVISIONAL (% da Renda Imobiliária)

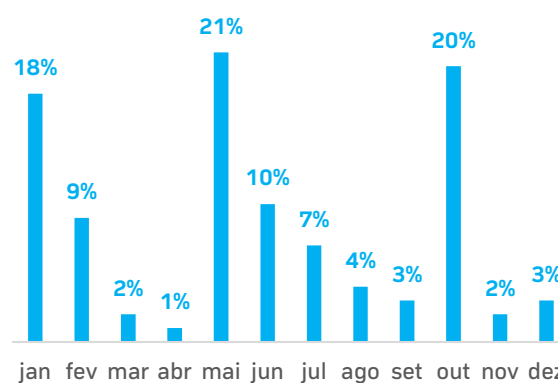
100% Contratos Típicos



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)

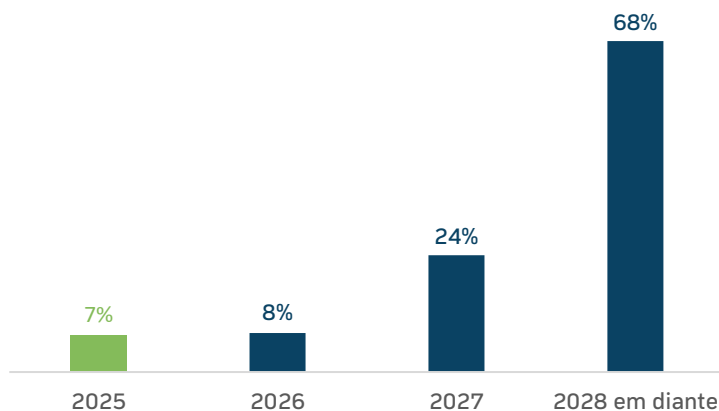
100% Contratos Típicos



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

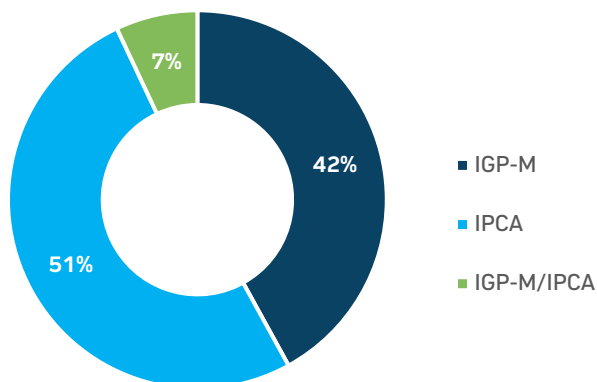
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

ÍNDICE DE REAJUSTE

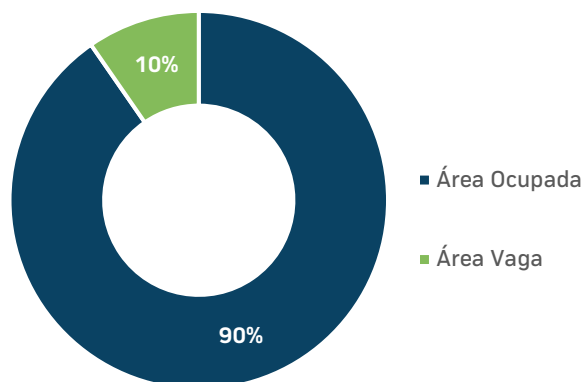
(% da Renda Imobiliária)



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.

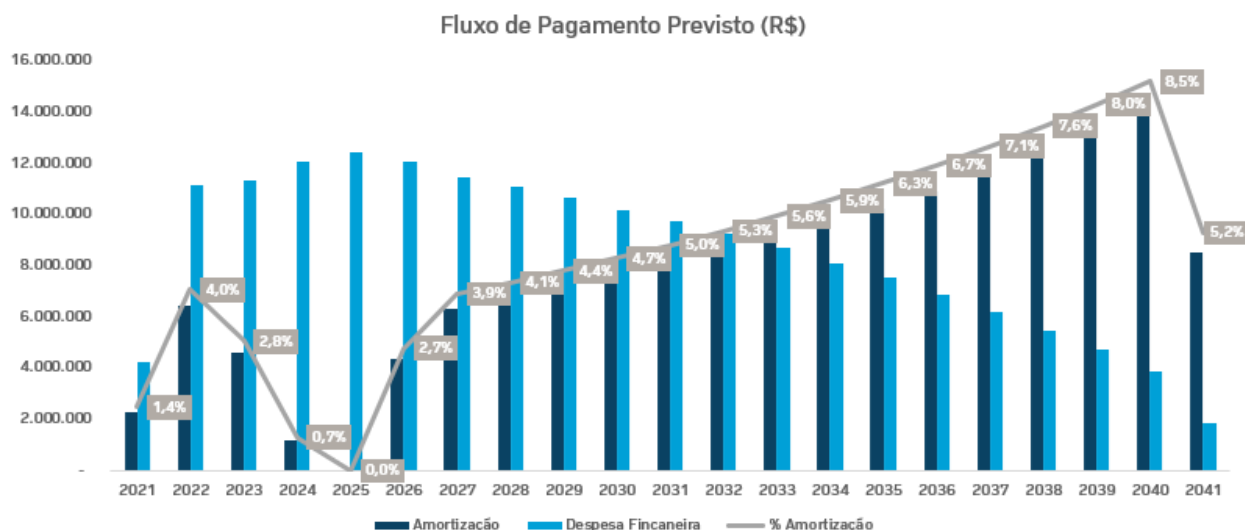
Em 08 de abril de 2024 foi deliberado em a concessão de uma carência de amortização pelo período de 24 meses com a contrapartida de um ajuste na taxa de juros, no mesmo período, indo de IPCA + 6,25% ao ano para IPCA + 7,26% ao ano, a contar a partir do pagamento da parcela do mês de abril de 2024.

Tipo de Alavancagem	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Série	424 ^a , 425 ^a e 426 ^a da TrueSec
Volume	R\$ 162.399.000,00
Relação Dívida / Ativos	41,7%
Garantia	Não há
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25% a.a.
Data de Emissão	07/07/2021
Prazo	240 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 183.857.463,97

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 28/02/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

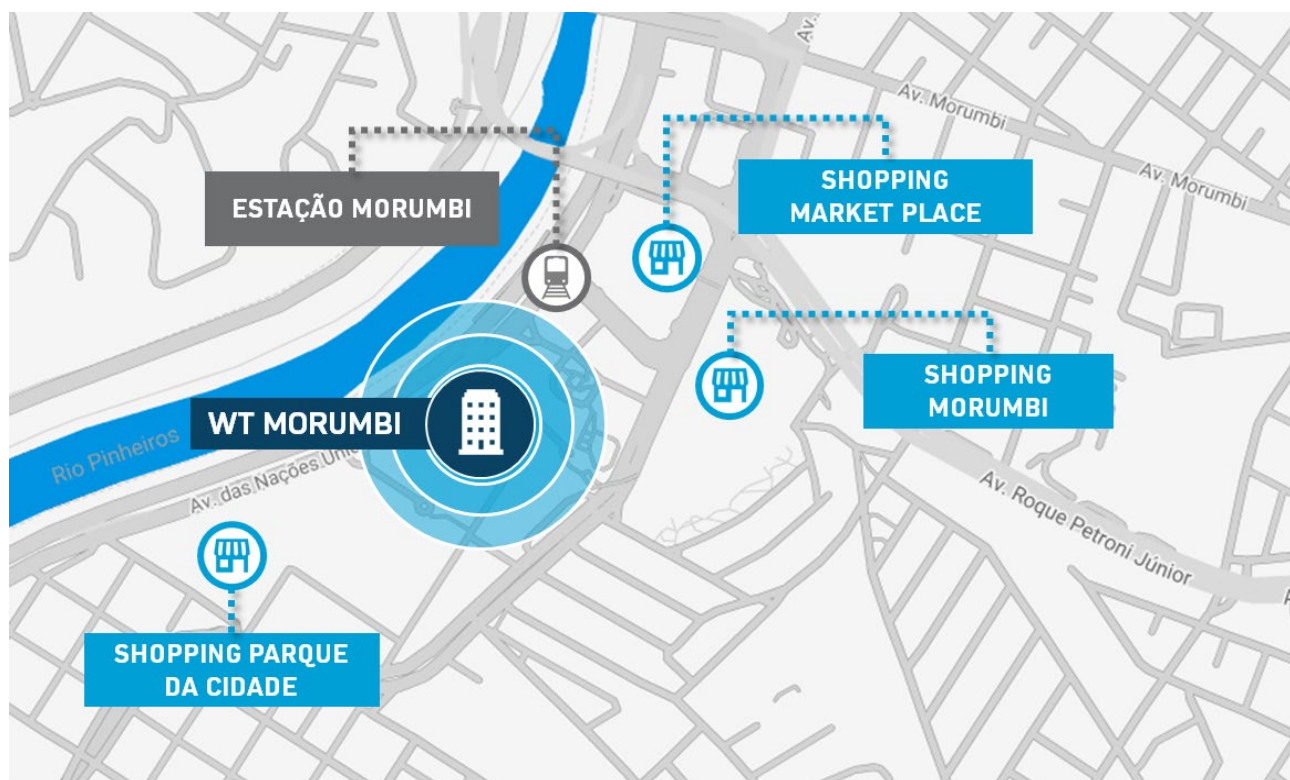
WT MORUMBI

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

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 25%*	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 11.761,45 m²
---	---	---

*O fundo é proprietário de 11.761,45 m² 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.

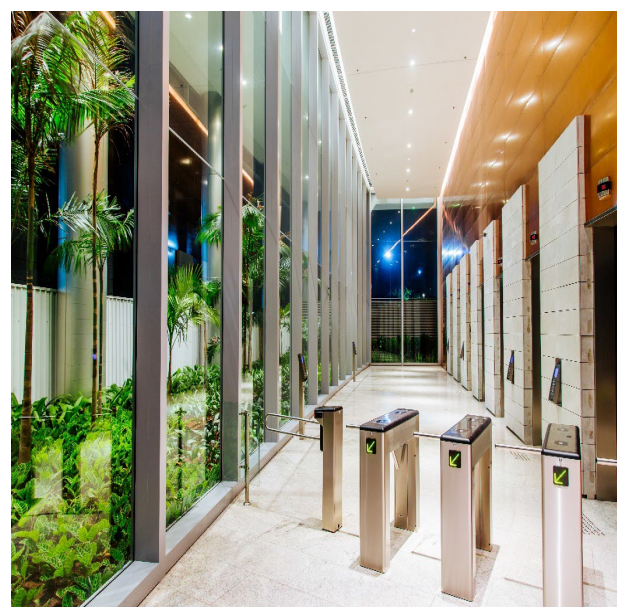
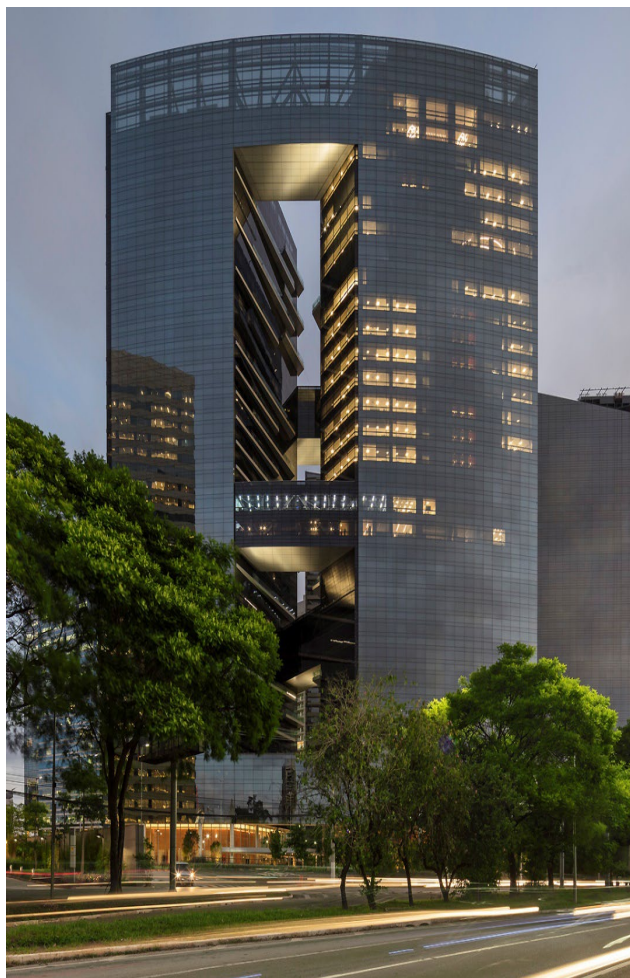
São 169.679 m² de área construída, distribuídos em 31 andares. As lajes dos pavimentos tipo possuem cerca de 1.500 a 1.850 m², com pé-direito de 2,80 m, piso elevado e forro modular. Cada torre tem seu acesso independente e dois conjuntos de elevadores, que definem os dois lobbies de acesso por torre.

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 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 ²
Subsolo	5 subsolos com 1.190 vagas no total (65 vagas por andar)
Docas para carga, descarga e expedição	Docas para ambas as Alas, com expedição na mesma condição, uma para cada Ala
Sky Lobby e Heliponto	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 100%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA LOCÁVEL 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/m ²
Subsolo	4 subsolos com 894 vagas no total (59 vagas por andar)
Docas para carga, descarga e expedição	Área de docas isolada, destinada exclusivamente para carga e descarga, 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 **17 de fevereiro de 2025**, 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento administrados e/ou escriturados pela Hedge Investments foi enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

Em **16 de janeiro de 2025**, 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 30 de junho de 2025, 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 **30 de dezembro 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 o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura dos contratos de locação com empresa do setor financeiro, para ocupação dos conjunto 1001B e 3001B, localizados no 10º andar e 30º andar da Ala B do Condomínio WT Morumbi, situado na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261 ("Imóvel"), com 3.980,75m² de área locável ("Contrato de Locação"). Os Contratos de Locação possuem prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 15 de janeiro de 2025, e foram firmados em valores de aluguel em linha com o praticado no mercado. A locação representa 8,46% (oito inteiros e vinte e quarenta e seis centésimos por cento) da área total do WT Morumbi. Considerando que o Fundo detém a fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da Ala B do Edifício, a área a ser ocupada pela locatária representa, aproximadamente, 4,45% (quatro inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) da área locável do Fundo. O contrato do 10º andar possui 6 (seis) meses de carência, enquanto o do 30º andar não possui previsão de carência, visto que a locação se deu para um andar pronto para ocupação. Dessa forma, espera-se um aumento imediato de R\$ 0,03 (três centavos) por cota no resultado operacional do Fundo e de R\$ 0,04 (quatro centavos) após o período de carência do 10º andar. Não há expectativa de alteração na distribuição de rendimentos do Fundo no curto prazo.

DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Demonstrações
Financeiras 2024](#)[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.



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

hedgeinvest.com.br