

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	27.445.482/0001-40
Data de Funcionamento:	26/11/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRHAACTF003	Quantidade de cotas emitidas:	3.455.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.253.654/0001-76
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600, 11º ANDAR CJ 112- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538-132	Telefones:	(11) 5412-5400
Site:	www.hedgeinvest.com.br	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br
Competência:	06/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	26.843.225/0001-01	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar cj 112 - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.2	Custodiante: Hedge Investments DTVM Ltda.	07.253.654/0001-76	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar cj 112 - São Paulo - SP	(11) 5412-5400
1.3	Auditor Independente: PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes	61.562.112/0002-01	Av. Francisco Matarazzo, 1400 - Torre Torino - São Paulo - SP	(11) 3674-2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Edifício Thera Corporate	Renda	222.619.422,29	Patrimônio
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo seguirá sua política de investimentos, conforme regulamento do mesmo, e poderá buscar possibilidades de ampliação de seu patrimônio.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo recebe, mensalmente, o resultado gerado pelos ativos que compõem o seu patrimônio. Durante o exercício findo de 2022 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$ 6,74 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O período foi marcado pelo aumento da inflação a partir da segunda metade de 2021, o que levou a um aumento expressivo das taxas de juros. Iniciamos o exercício com a SELIC em 4,25% e encerramos com a SELIC em 13,25%, o que representa um cenário bastante desafiador para o			

	consumo, encarecendo o crédito e pressionando o orçamento familiar, principalmente do público de baixa renda. Contudo, com a crise sanitária de fato ficando para trás e o retorno das atividades nos escritórios e comércio tem aquecido o setor. Os empresários encontraram alternativas de investimento, ocasionando na necessidade de novos espaços, principalmente na procura de lajes corporativas AAA.																
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																
	Embora as incertezas econômicas, com a inflação tendo atingido seu pico, esperamos para o período seguinte um ambiente mais favorável ao consumo com a reversão do cenário anteriormente apresentado, reaquecendo a economia como um todo. Em relação a composição da carteira, temos consultorias especializadas em comercialização contratadas com exclusividades para os imóveis.																
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																
	Ver anexo no final do documento. Anexos																
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Edifício WT Morumbi</td> <td>253.200.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-1,63%</td> </tr> <tr> <td>Edifício Thera Corporate</td> <td>220.400.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,00%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Edifício WT Morumbi	253.200.000,00	SIM	-1,63%	Edifício Thera Corporate	220.400.000,00	SIM	0,00%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período														
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																
Edifício WT Morumbi	253.200.000,00	SIM	-1,63%														
Edifício Thera Corporate	220.400.000,00	SIM	0,00%														
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																
	As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovadas pela Administração do fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.																
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																
	Não possui informação apresentada.																
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																
	Não possui informação apresentada.																
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:																
	Não possui informação apresentada.																
10.	Assembleia Geral																
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:																
	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP www.hedgeinvest.com.br																
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.																
	Endereço Físico: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar cj 112 - Itaim Bibi - São Paulo - SP Eletrônico: dtvm@hedgeinvest.com.br																
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.																
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso do cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.																
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																
	A Administradora não tem como prática, neste momento, a realização de assembleias por meio eletrônico. Caso venha a ser feita assembleia por meios digitais, deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital e demais documentos relacionados.																
11.	Remuneração do Administrador																
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:																
	O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,60% (sessenta centésimos 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, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. Até o 24º (vigésimo quarto) 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% (dez décimos por cento), de forma que os rendimentos pagos pelo Fundo busquem atingir uma rentabilidade mínima de 6,50% (seis e meio por cento) ao ano sobre o preço por cota da 1ª (primeira) Emissão.																
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:														
	1.502.112,62	0,48%	0,46%														
12.	Governança																
12.1	Representante(s) de cotistas																
	Não possui informação apresentada.																
12.2	Diretor Responsável pelo FII																
	Nome:	Maria Cecilia Carrazedo de Andrade	Idade: 37														
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF: 343.913.778-37														
	E-mail:	dtvm@hedgeinvest.com.br	Formação acadêmica: Administração de Empresas EAESP-FGV.														
	Quantidade de cotas detidas do FII:	100,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00														

Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00		Data de início na função:		26/11/2020	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos							
Nome da Empresa		Período		Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		Fevereiro/2017 até a presente data		Sócia e Diretora		Instituição Financeira	
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S/A.		Outubro/2006 a fevereiro/2017		Vice Presidente - Real Estate		Instituição Financeira	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos							
Evento				Descrição			
Qualquer condenação criminal							
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas							
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.							
Faixas de Pulverização		Nº de cotistas		Nº de cotas detidas		% de cotas detido em relação ao total emitido	
Até 5% das cotas		143,00		375.484,00		10,87%	
Acima de 5% até 10%		1,00		297.766,00		8,62%	
Acima de 10% até 15%		0,00		0,00		0,00%	
Acima de 15% até 20%		0,00		0,00		0,00%	
Acima de 20% até 30%		0,00		0,00		0,00%	
Acima de 30% até 40%		0,00		0,00		0,00%	
Acima de 40% até 50%		0,00		0,00		0,00%	
Acima de 50%		1,00		2.781.750,00		80,51%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008							
Ativo negociado		Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)		Data da transação		Valor envolvido	
20I0795196		aquisição		30/06/2022		16.367.061,81	
20I0795196		alienação		30/06/2022		16.377.645,86	
21G0063228		aquisição		30/06/2022		36.497.709,56	
21G0063228		alienação		30/06/2022		36.517.278,32	
HREC11		aquisição		30/06/2022		4.969.500,00	
						17/06/2021	
						HEDGE DTVM LTDA	
						HEDGE DTVM LTDA	
						HEDGE DTVM LTDA	
						HEDGE DTVM LTDA	
						Não aplicável	
15. Política de divulgação de informações							
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.							
A Política de Fatos Relevantes está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).							
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.							
A Política de Investimentos Pessoais está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).							
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.							
A Política de Exercício de Direito de Voto está disponível no site da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).							
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.							
Não aplicável.							
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:							
O Fundo não possui previsão de chamadas de capital.							

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

- | | |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|