

[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:	06/2024		

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	61.562.112/0001-20	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 e 6 - São Paulo - SP	(11) 4004-8000
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 Não possui informação apresentada.			
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 em junho de 2024 o Fundo auferiu rendimentos que somaram R\$3,04 por cota.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Os ativos de renda variável apresentaram uma volatilidade maior durante o 1º semestre de 2024, impactada principalmente pela grande incerteza nas eleições americanas e sua taxa de juros e as guerras incessantes ao redor do mundo. No lado doméstico, tivemos tragédias naturais e uma mudança de postura pelo Banco Central do Brasil (BACEN), resultando em uma variação acumulada negativa de 7,66% para o Ibovespa. Apesar disso, o IFIX registrou uma variação positiva de 1,1% no mesmo período. No mercado de lajes corporativas de São Paulo, a taxa de vacância			

	caiu para 20,42% ao final do 1º semestre em edifícios corporativos de classe A, com uma absorção líquida acumulada de 218 mil m², indicando ainda um movimento de crescimento.																
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																
	Ao longo do exercício, observamos indicadores positivos de atividade econômica, como o constante declínio na taxa de desemprego (6,9% no fechamento do semestre), e uma crescente no custo do m² (2,61%), indicando uma taxa de vacância média abaixo de 10% no âmbito nacional. Este nível de atividade mais aquecida, impactou positivamente o segmento de lajes corporativas. Para o segundo semestre de 2024, a expectativa é uma sequência do aumento na busca por imóveis nas regiões de São Paulo: Av. Faria Lima, Berrini, Av. Paulista, Chucuri Zaidan e Chácara Sto Antônio.																
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																
	Ver anexo no final do documento. Anexos																
6.	<table> <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> <tr> <td>ED. THERA CORPORATE</td><td>210.600.000,00</td><td>SIM</td><td>0,19%</td></tr> <tr> <td>ED. WT MORUMBI</td><td>228.825.000,00</td><td>SIM</td><td>-4,60%</td></tr> </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\$)	ED. THERA CORPORATE	210.600.000,00	SIM	0,19%	ED. WT MORUMBI	228.825.000,00	SIM	-4,60%
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\$)																
ED. THERA CORPORATE	210.600.000,00	SIM	0,19%														
ED. WT MORUMBI	228.825.000,00	SIM	-4,60%														
6.1	Crítérios 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. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou, em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, os documentos de representação necessários para comprovar poderes do(s) seu(s) representante(s) legal(is). Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida ou assinada com utilização dos certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil. Na hipótese da convocação/edital prever voto à distância, a participação dos cotistas poderá ocorrer de forma não presencial, por meio de voto eletrônico ou por procuração, de acordo com as regras descritas especificamente na convocação/edital. Em caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicos a cada consulta a ser dirigido pela Administradora a cada cotista, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.																
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																
	O Fundo poderá realizar assembleia por meio eletrônico, hipótese na qual deverão ser observados os procedimentos e prazos previstos em seu edital de convocação e demais documentos relacionados.																
11.	Remuneração do Administrador																
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:																
	O Fundo paga a Administradora uma taxa de administração, a qual corresponde a 0,6% (seis 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, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços. De 1º de julho de 2024 até 31 de dezembro de 2024, será concedido um desconto de 50% (cinquenta por cento) na taxa de administração do Fundo, de modo que a taxa de administração corresponderá 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.																
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:														
	823.131,83	0,32%	0,72%														
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: 39														
	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	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 President - 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	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	265,00	376.512,00	10,90%	19,80%	80,20%
Acima de 5% até 10%	1,00	297.766,00	8,62%		100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	2.780.722,00	80,48%		100,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
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
----	---