Imprimir

# Informe Trimestral de FII

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome do Fundo:** | HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA | **CNPJ do Fundo:** | 27.445.482/0001-40 |
| **Data de Funcionamento:** | 26/11/2020 | **Público Alvo:** | Investidores em Geral |
| **Código ISIN:** | BRHAAACTF003 | **Quantidade de cotas emitidas:** | 3.455.000,00 |
| **Fundo Exclusivo?** | Não | **Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?** | Não |
| **Classificação autorregulação:** | **Classificação:** Tijolo<br>**Subclassificação:** Renda<br>**Gestão:** Ativa<br>**Segmento de Atuação:** Escritórios | **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, 11° 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:** | 3/2026 | **Data de Encerramento do Trimestre:** | 30/09/2026 |
| **O Fundo se enquadra na definição da nota "6":** | Não | | |

## 1. Informações por tipo de ativo

### 1.1 Direitos reais sobre bens imóveis

#### 1.1.1 Terrenos

Não possui informação apresentada.

#### 1.1.2 Imóveis

#### 1.1.2.1 Imóveis para renda acabados

| 1.1.2.1.1 | **Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes[1])** | **% de Vacância** | **% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)** | **% em relação às receitas do FII** | **Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel** | **% em relação às receitas oriundas do imóvel** | **% em relação às receitas do FII** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Edifício WT Morumbi<br>Avenida das Nações Unidas, nº 14.261 – São Paulo, SP<br>Área (m2): 11.761,45<br>Nº de unidades ou lojas: 29<br>25% da ala B e 3º pavimento da ala A | 14,8879% | 0,0000% | 15,0086% | Bens de Consumo<br>Co Working | 23,8929%<br>17,3706% | 3,5860%<br>2,6071% |
| | Edifício Thera Corporate<br>Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 105 - São Paulo, SP<br>Área (m2): 10.586,16<br>Nº de unidades ou lojas: 10<br>Conjuntos 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182 | 20,1168% | 0,0000% | 14,9994% | Bens de Consumo<br>Logística<br>Serviços<br>Seguros | 41,3039%<br>25,4476%<br>16,8459%<br>10,8644% | 6,1953%<br>3,8170%<br>2,5268%<br>1,6296% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1.2.1.2 | **Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento** | **% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)** | **% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)** |
| | Até 3 meses | 0,0000% | 0,0000% |
| | De 3 meses e 1 dia a 6 meses | 0,0000% | 0,0000% |
| | De 6 meses e 1 dia a 9 meses | 0,0000% | 0,0000% |
| | De 9 meses e 1 dia a 12 meses | 0,0000% | 0,0000% |
| | De 12 meses e 1 dia a 15 meses | 14,4029% | 4,3220% |
| | De 15 meses e 1 dia a 18 meses | 2,8027% | 0,8410% |
| | De 18 meses e 1 dia a 21 meses | 1,5310% | 0,4594% |
| | De 21 meses e 1 dia a 24 meses | 2,6701% | 0,8012% |
| | De 24 meses e 1 dia a 27 meses | 9,9382% | 2,9823% |
| | De 27 meses e 1 dia a 30 meses | 5,8281% | 1,7489% |
| | De 30 meses e 1 dia a 33 meses | 4,1726% | 1,2521% |
| | De 33 meses e 1 dia a 36 meses | 19,2129% | 5,7654% |
| | Acima de 36 meses | 39,4415% | 11,8357% |
| | Prazo indeterminado | 0,0000% | 0,0000% |
| 1.1.2.1.3 | **Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste** | **% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)** | **% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)** |
| | IGP-M | 28,7785% | 8,6359% |
| | INPC | 0,0000% | 0,0000% |
| | IPCA | 59,4737% | 17,8469% |
| | INCC | 0,0000% | 0,0000% |
| | IPC | 0,0000% | 0,0000% |
| | IGP-DI | 0,0000% | 0,0000% |
| | IGPM+IPCA | 11,7478% | 3,5252% |
| | | NaN | NaN |
| 1.1.2.1.4 | **Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):**<br>Contratos típicos que seguem a Lei do Inquilinato, com reajuste anual por índice, aviso prévio e multa por rescisão antecipada. | | |
| 1.1.2.1.5 | **Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes)²:** | | |
| | **Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)** | **Características contratuais** | |
| | - | - | |
| 1.1.2.1.6 | **Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:**<br>Gerenciamento das vigências das apólices. Para cotação dos valores em risco do imóvel, é considerado o laudo de avaliação feito por empresa independente. Análise de risco para fins de cobertura. | | |
| **1.1.2.2** | **Imóveis para renda em construção** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| **1.1.2.3** | **Imóveis para Venda Acabados** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| **1.1.2.4** | **Imóveis para Venda em Construção** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| **1.1.3** | **Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| **1.2** | **Ativos financeiros** | | |
| **1.2.1** | **Fundos de Investimento Imobiliário - FII** | | |
| | **Fundo** | **CNPJ** | **Quantidade** | **Valor (R$)** |
| | TRXF11 | 28.548.288/0001-52 | 24.677,00 | 1.771.561,83 |
| | TRXF19 | 28.548.288/0001-52 | 1.010.000,00 | 72.507.900,00 |
| **1.2.2** | **Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| **1.2.3** | **Letras de Crédito Imobiliário (LCI)** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| **1.2.4** | **Letra Imobiliária Garantida (LIG)** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| **1.2.5** | **Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| **1.2.6** | **Ações** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |

| | |
|---|---|
| 1.2.7 | **Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII** |
| | Não possui informação apresentada. |
| 1.2.8 | **Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII** |
| | Não possui informação apresentada. |
| 1.2.9 | **Fundo de Investimento em Ações (FIA)** |
| | Não possui informação apresentada. |
| 1.2.10 | **Fundo de Investimento em Participações (FIP)** |
| | Não possui informação apresentada. |
| 1.2.11 | **Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)** |
| | Não possui informação apresentada. |
| 1.2.12 | **Outras cotas de Fundos de Investimento** |
| | Não possui informação apresentada. |
| 1.2.13 | **Outros Ativos Financeiros** |
| | Não possui informação apresentada. |

## 1.3 Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez

| Informações do Ativo | Valor (R$) |
|---|---|
| Disponibilidades | 2.000,00 |
| Títulos Públicos | 1.857.267,71 |
| Títulos Privados | |
| Fundos de Renda Fixa | 4.631.203,79 |

# 2. Aquisições e Alienações

## 2.1 Terrenos

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.1.1 | **Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)** | **% do Terreno em relação ao total investido** | **% do Terreno em relação ao PL** |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 2.1.2 | **Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)** | **% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação** | **% do Terreno em relação ao PL** |
| | Não possui informação apresentada. | | |

## 2.2 Imóveis

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.2.1 | **Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)** | **% do Imóvel em relação ao total investido** | **Categoria (Renda ou Venda)** |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 2.2.2 | **Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)** | **% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação** | **% do Imóvel em relação ao PL** |
| | Não possui informação apresentada. | | |

# 3. Outras Informações

## 3.1 Rentabilidade Garantida

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.1.1 | **Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade[3]** | **% garantido relativo** | **Garantidor** | **Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)** |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 3.1.2 | **Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |

| **Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro** | | **Valor(R$)** | |
|---|---|---|---|
| | | **Contábil** | **Financeiro[4]** |
| **A** | **Ativos Imobiliários** | | |
| | **Estoques:** | | |
| | (+) Receita de venda de imóveis em estoque | | |
| | (-) Custo dos imóveis em estoque vendidos | | |
| | (+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque | 0 | 0 |
| | **Resultado líquido de imóveis em estoque** | **0** | **0** |
| | **Propriedades para investimento:** | | |
| | (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento | 5.351.921,92 | 5.387.464,93 |
| | (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (+) Receitas de venda de propriedades para investimento | 26.579.243,17 | 10.125.976,44 |
| | (-) Custo das propriedades para investimento vendidas | 0 | 0 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento | 12.410.736,91 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento | -2.424.362,56 | -3.131.784,24 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Resultado líquido de imóveis para renda** | **41.917.539,44** | **12.381.657,13** |
| | **Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):** | | |
| | (+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM | 73.490,41 | -8.546,9 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM | -21.774.973,72 | 0 |
| | (+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM | 63.968,99 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM | -555,16 | 0 |
| | **Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM** | **-21.638.069,48** | **-8.546,9** |
| | **Resultado líquido dos ativos imobiliários** | **20.279.469,96** | **12.373.110,23** |
| **B** | **Recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | | |
| | (+) Receitas de juros de aplicações financeiras | 109.645,79 | 108.539,52 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras | 0 | |
| | (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras | 0 | |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras | 0 | |
| | **Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | **109.645,79** | **108.539,52** |
| **C** | **Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos** | | |
| **D** | **Outras receitas/despesas** | | |
| | (-) Taxa de administração | -175.558,33 | -126.003,4 |
| | (-) Taxa de desempenho (performance) | 0 | 0 |
| | (-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472 | -2.304,25 | 0 |
| | (-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472 | 0 | 0 |
| | (-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472 | 0 | 0 |
| | (-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII | -17.604,88 | -12.600,08 |
| | (-) Auditoria independente | 58.900 | -4.000 |
| | (-) Representante(s) de cotistas | 0 | 0 |
| | (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | -19.886,39 | -4.030,21 |
| | (-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII | -7.096,79 | 0 |
| | (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | -34.713,08 | -34.713,08 |
| | (-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII | 0 | 0 |
| | (-) Despesas com avaliações obrigatórias | -2.814,66 | 0 |
| | (-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista | 0 | 0 |
| | (-) Despesas com o registro de documentos em cartório | -3.180,35 | -3.101,7 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas | -11.119,31 | -11.119,31 |
| | **Total de outras receitas/despesas** | **-215.378,04** | **-195.567,78** |
| **E = A + B + C + D** | **Resultado contábil/financeiro trimestral líquido** | **20.173.737,71** | **12.286.081,97** |

| **Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*** | | **Valor(R$)** |
|---|---|---|
| **F = ∑E** | **Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente** | **12.286.081,97** |
| **G = 0,95 x F** | **95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)** | **11.671.777,8715** |
| **H.i** | (-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º) | -11.671.777,87 |
| **H** | Não possui informação apresentada. | |
| **I.i** | (+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro[5]. | 0 |
| **I.ii** | (+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%[7]. | 0 |
| **J = G - ∑H + I** | **Rendimentos declarados** | **0,0015** |
| K | (-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre | 0 |
| **L = J - K** | **Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre** | **0,0015** |
| **M = J/F** | % do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre | 0,0000% |

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

# Notas

| | |
|---|---|
| 1. | Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento. |
| 2. | Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos. |

| | |
|---|---|
| 3. | No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista. |
| 4. | O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas. |
| 5. | Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro. |
| 6. | Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:<br>• Item 1.1.1 – outras características relevantes.<br>• Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.<br>• Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.<br>• Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.<br>• Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.<br>• Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.<br>• Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.<br>• Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.<br>• Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.<br>• Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes. |
| 7. | Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre. |