

# Hedge AAA FII

HAAA11



OUTUBRO DE 2025

## Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS	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	23



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\$ 66,40**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 55,95**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 193,3 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.455.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**212**

### 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 Fato Relevante de 08 de julho de 2025, o Fundo optou pela extensão do período de redução em 50% do valor da taxa de administração por mais 6 meses, até 31 de dezembro de 2025.

Fonte: Hedge. Data base: outubro-25.

## MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS

Considerando os 793 edifícios corporativos classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o terceiro trimestre de 2025 com um estoque total de 8,30 milhões de m<sup>2</sup>, dos quais 6,85 milhões estavam ocupados e 1,44 milhão desocupados, o que representa uma taxa de vacância de 17,44% — o menor patamar registrado desde o quarto trimestre de 2020. Desde o terceiro trimestre de 2021, houve uma expressiva redução de 25,23% na taxa de vacância, refletindo a contínua recuperação do mercado de lajes, impulsionada pela retomada gradual do trabalho presencial e pela valorização de espaços corporativos bem localizados e com padrão técnico elevado.

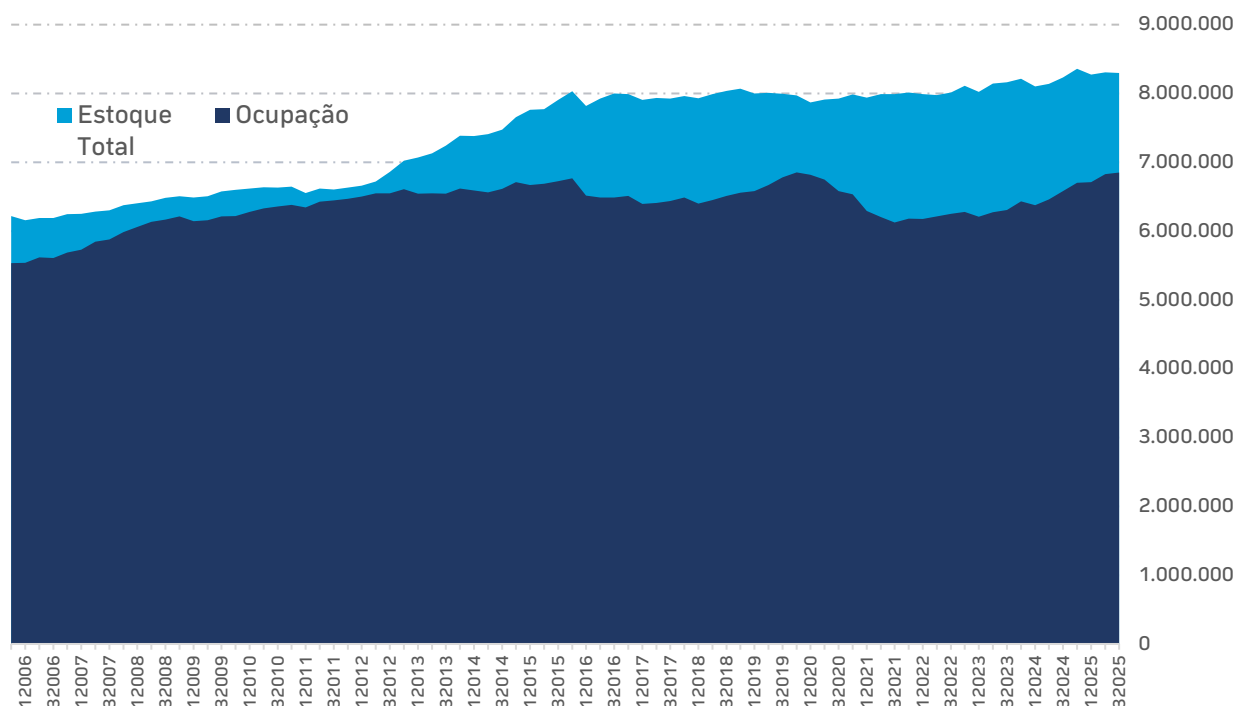
A absorção líquida no trimestre foi de aproximadamente 58,3 mil m<sup>2</sup>, totalizando 385,6 mil m<sup>2</sup> nos últimos doze meses (outubro de 2024 a setembro de 2025). Para fins comparativos, no primeiro trimestre de 2020, período pré-pandemia, a absorção líquida dos doze meses anteriores havia sido de 371,6 mil m<sup>2</sup>. No entanto, nos seis trimestres subsequentes à pandemia, a absorção acumulada foi negativa em 450,6 mil m<sup>2</sup>, evidenciando o impacto direto da mudança no modelo de ocupação corporativa.

A recuperação teve início no quarto trimestre de 2021 e, desde então, o mercado acumula 1,11 milhão de m<sup>2</sup> de absorção líquida positiva. Nos últimos 16 meses, esse indicador se manteve consistentemente no campo positivo, reforçando a percepção de retomada gradual, porém sustentável, do setor.

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2021, o estoque total permaneceu relativamente estável. Entretanto, a queda expressiva na ocupação durante a pandemia resultou em uma elevação da taxa de vacância de 13,38% para 23,33%, nível que permaneceu acima dos 20% até o segundo trimestre de 2024. A partir daí, o mercado passou a registrar melhorias consistentes trimestre a trimestre.

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

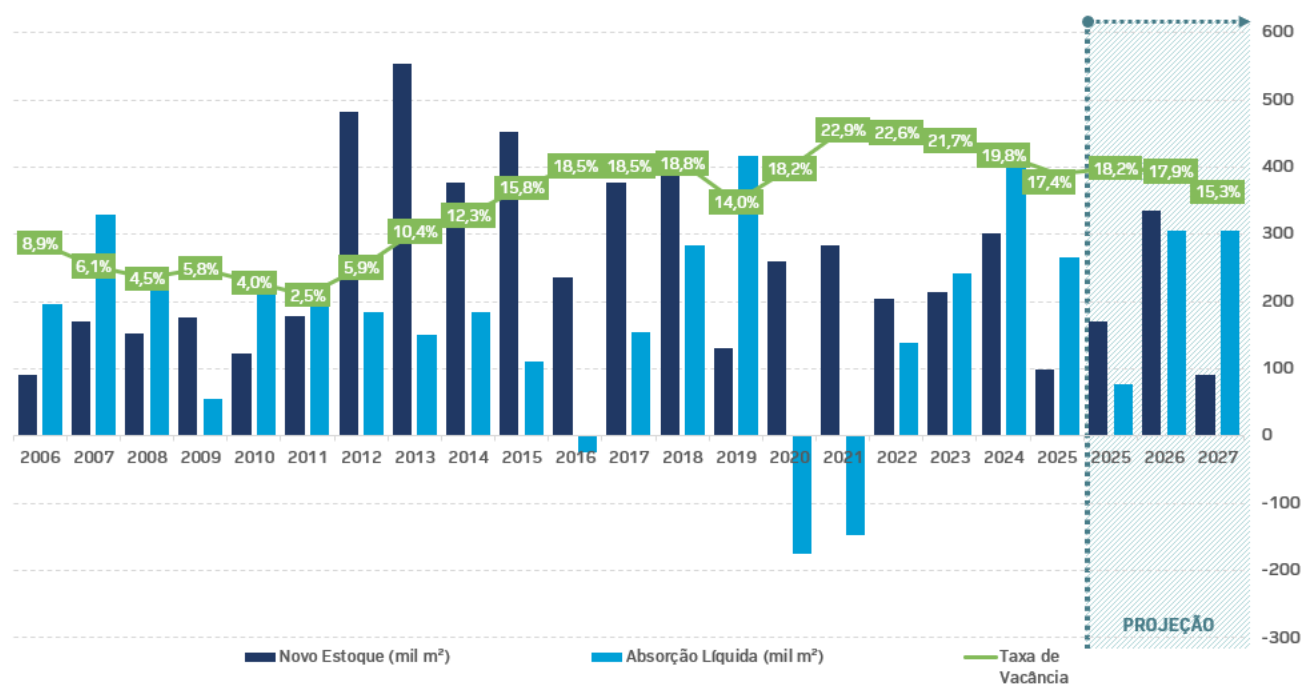
movimentação positiva para o mercado de lajes corporativas, onde a absorção líquida passou a ser maior que o novo estoque e a taxa de vacância começou a cair e se manteve em queda até o trimestre atual.

## 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 304 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 2026, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings.

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

O Fundo encerrou o mês de outubro com uma negociação, no WT Morumbi, referente a quatro andares, totalizando 6.660,01 m<sup>2</sup> — o que representa 14,16% da área locável do ativo e 7,45% da área locável total do Fundo. A negociação encontra-se em estágio avançado, com minutas contratuais já em discussão.

O Fundo encerrou o mês de outubro com 17,1% de vacância, com o Edifício Thera Corporate 100% ocupado e o WT Morumbi 32,5% vago.

A equipe de gestão, em conjunto com os parceiros contratados, permanece ativa na prospecção de potenciais novos ocupantes para os imóveis do Fundo.

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 fornecedores externos e 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, lavanderia, self market e até farmácia. No térreo há uma loja de chocolates e duas operações fixas de café, que contemplam serviço de almoço.

No âmbito da conservação do patrimônio, em 2025, através de recursos obtidos com as cessões de espaço das áreas comuns, principalmente estacionamento, foram aprovados em Assembleia alguns investimentos para modernização de controles de acesso. Com relação ao repasse de receitas de áreas comuns, o valor excedente às benfeitorias previamente aprovadas é distribuído mensalmente aos proprietários.

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

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 da Certidão de Diretrizes pela prefeitura é esperada ainda em 2025, com expectativa de emissão do Alvará de Execução em abril de 2026.

Considerando as demandas pós pandemia a respeito de espaços de convivência que proporcionem bem-estar aos usuários, foi iniciado ainda 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, 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 de arquitetura e de paisagismo foram revisados no terceiro trimestre de 2025, considerando a atualização do orçamento e estudos complementares de outras disciplinas, como estrutura, luminotécnica, drenagem e impermeabilização. A expectativa é concluir os projetos executivos de todas as disciplinas e respectivos orçamentos até o final de 2025, viabilizando que a obra seja iniciada logo após o período de chuvas.

Como o imóvel possui 10 anos, já existe a necessidade de atualização, troca ou correção de alguns sistemas. Em 2025 foram aprovados investimentos importantes no Thera Corporate, que estão sendo custeados a partir das receitas de áreas comuns, sem necessidade de aporte dos proprietários. Além das verbas para as obras em áreas



externas mencionadas acima, as benfeitorias aprovadas contemplam reforma das torres de resfriamento, retrofit de CFTV, readequação de sistema hidráulico de reuso, troca de transformadores, entre outras.

Em março de 2025, o Thera Corporate obteve por meio do U.S. Green Building Council a certificação LEED Platinum O+M, que remete a Operação e Manutenção. Foram avaliados aspectos de localização e transporte, uso racional da água, energia e atmosfera, materiais, recursos e qualidade do ambiente interno. O certificado é resultado de um processo de melhoria contínua adotado pela administração local, que manterá as condutas aplicáveis visando permanecer no nível Platinum.

Em Assembleia Geral Ordinária do Subcondomínio, realizada em junho de 2025, foi aprovada a distribuição para os proprietários do saldo de receitas de áreas comuns que não está comprometido com benfeitorias. Com isso, o Fundo recebeu em julho R\$ 497.781,00, correspondente ao seu percentual de participação no empreendimento. A avaliação para repasse de receitas áreas comuns aos proprietários é feita semestralmente.

No quarto trimestre, o Fundo e as respectivas administradoras dos dois edifícios trabalharão em conjunto para desenvolver o planejamento para 2026.



## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,08 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2025, considerando as 3.455.000 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14 de novembro de 2025, aos detentores de cotas em 31 de outubro 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	Outubro-25	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
<b>Receita Imobiliária</b>	<b>1.794.767</b>	<b>0,52</b>	<b>10.744.668</b>	<b>0,78</b>
Receitas de Locação	1.670.670	0,48	10.254.662	0,74
Receitas de Áreas Comuns	124.097	0,04	490.006	0,04
Complemento de Renda	-	-	-	-
<b>Outras Receitas</b>	<b>34.837</b>	<b>0,01</b>	<b>124.017</b>	<b>0,01</b>
FIs Líquidos - Rendimento	-	-	-	-
Rendimento CRI/LCI	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	34.837	0,01	124.017	0,01
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.829.604</b>	<b>0,53</b>	<b>10.868.686</b>	<b>0,79</b>
Despesas Operacionais	(85.026)	(0,02)	(394.870)	(0,03)
Despesas Imobiliárias	(189.313)	(0,05)	(779.577)	(0,06)
Despesas Financeiras	(1.105.345)	(0,32)	(3.494.904)	(0,25)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(1.379.683)</b>	<b>(0,40)</b>	<b>(4.669.351)</b>	<b>(0,34)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>449.921</b>	<b>0,13</b>	<b>6.199.335</b>	<b>0,45</b>
<b>Lucro Operações</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
FIs Líquidos - Ganho de Capital	-	-	-	-
IR Ganho FIs	-	-	-	-
<b>Resultado Total</b>	<b>449.921</b>	<b>0,13</b>	<b>6.199.335</b>	<b>0,45</b>
Rendimento Recibos Emissão	-	-	-	-
<b>Rendimento HAAA</b>	<b>276.400</b>	<b>0,08</b>	<b>1.105.600</b>	<b>0,08</b>

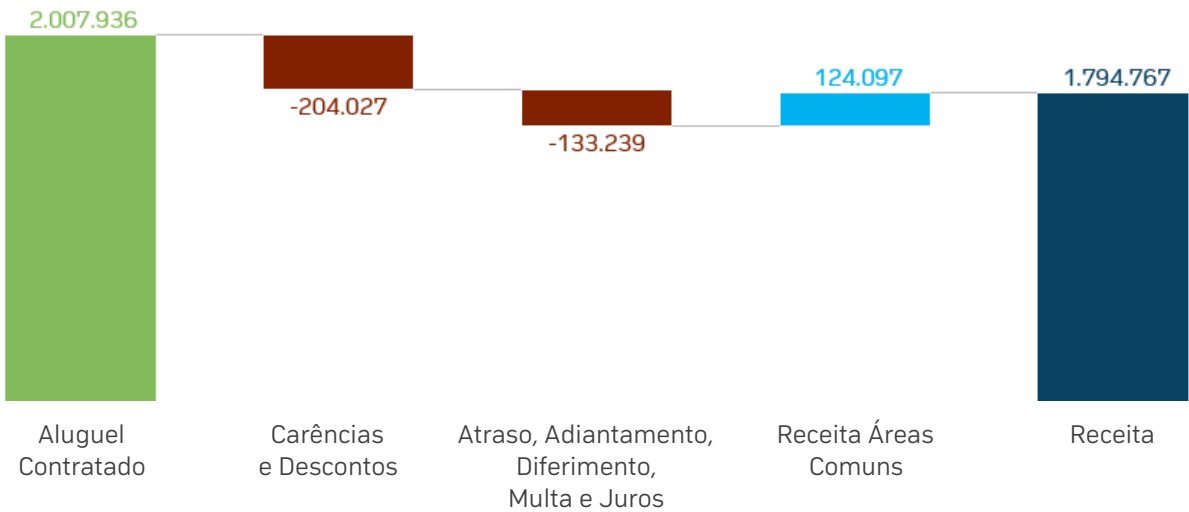
A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FIs Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FIs 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 (OUTUBRO/2025)**

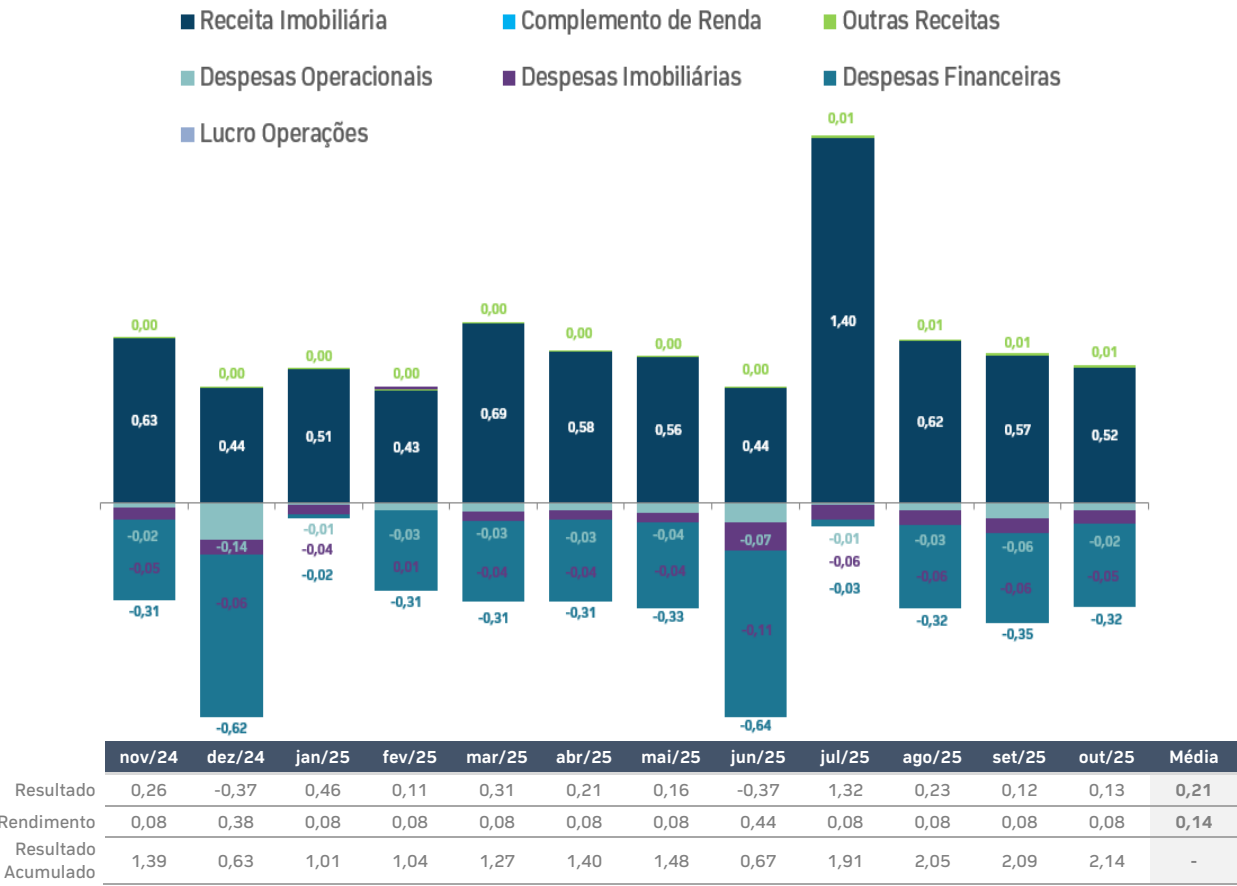


Fonte: Hedge.

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.

A receita imobiliária também é composta pelas receitas de áreas comuns dos condomínios dos imóveis do Fundo.

**RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)**



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%.

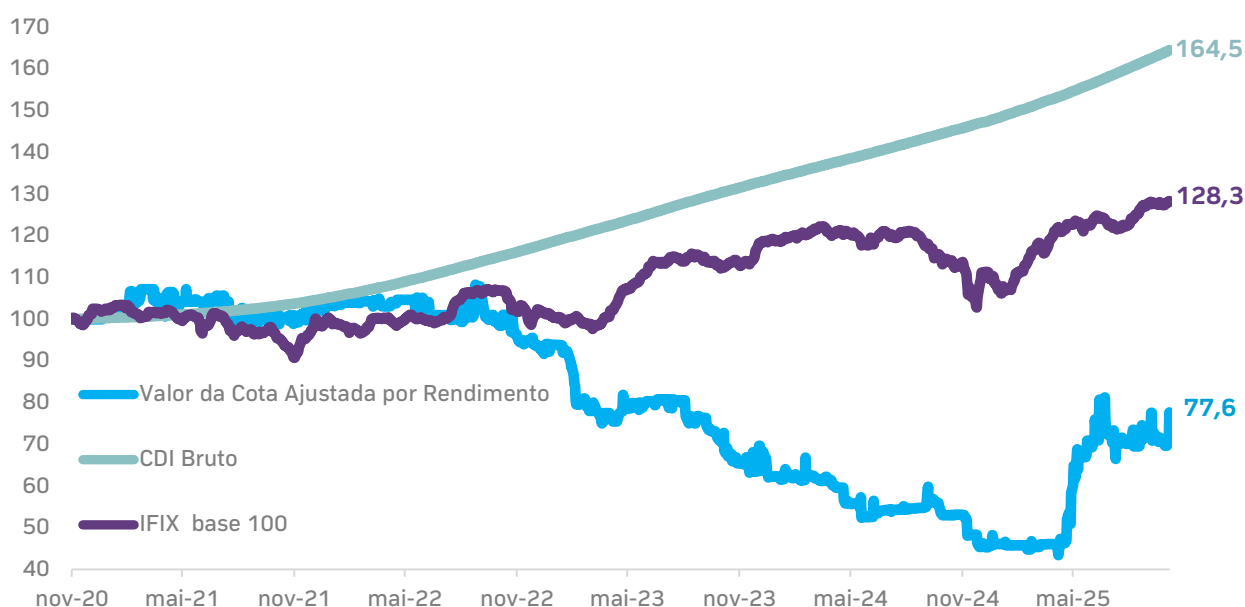
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 26 de novembro de 2020 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total 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\$)	outubro-25	2025	12 meses	Início
Cota Aquisição (R\$)	51,66	26,06	33,00	100,00
Renda Acumulada	0,2%	5,6%	4,9%	21,7%
Ganho de Capital Líq.	6,6%	91,8%	55,6%	-44,1%
TIR Líq. (Renda + Venda)	6,8%	100,2%	62,0%	-27,8%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	105,7%	129,2%	62,0%	-6,4%
<b>% CDI Líquido</b>	<b>628,0%</b>	<b>1011,4%</b>	<b>538,1%</b>	-
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>8,5%</b>	<b>120,3%</b>	<b>74,5%</b>	<b>-22,4%</b>
IFIX	0,1%	15,3%	12,1%	28,3%
<b>% do IFIX</b>	<b>7334,2%</b>	<b>785,4%</b>	<b>613,8%</b>	-

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.



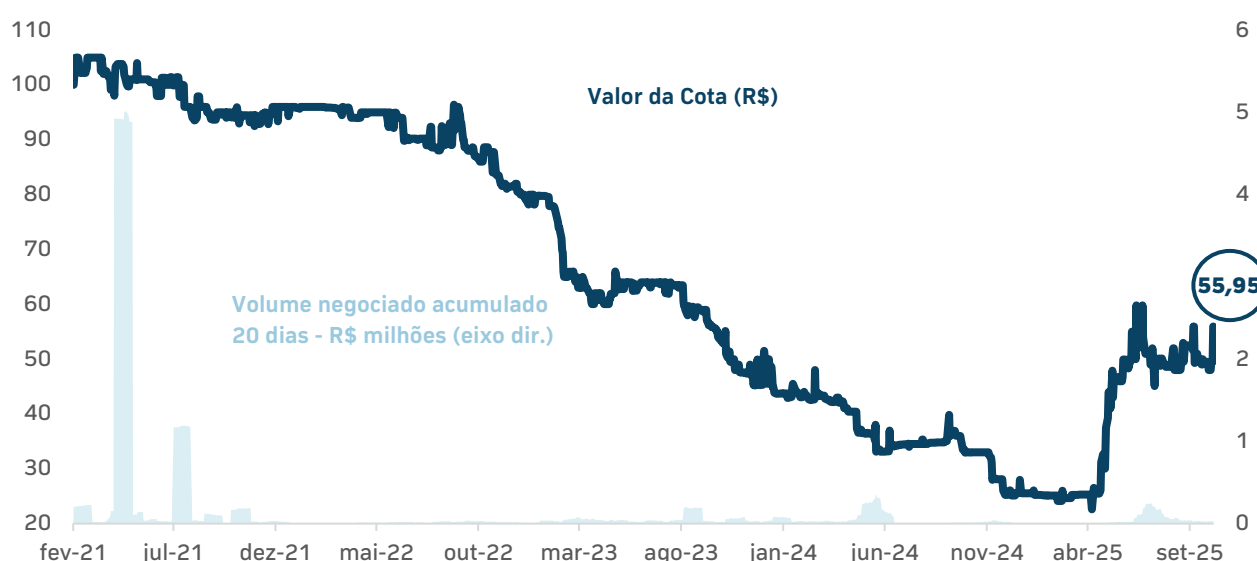
Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 55,95, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 193,3 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 66,40. Nos últimos 12 meses, o Fundo esteve presente em 61% dos pregões.

Negociação B3	outubro-25	2025	12 meses
Presença em pregões	78%	62%	61%
Volume negociado (R\$ milhões)	0,03	0,44	0,48
Giro (em % do total de cotas)	0,02%	0,28%	0,31%

\* 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 / Econômica.



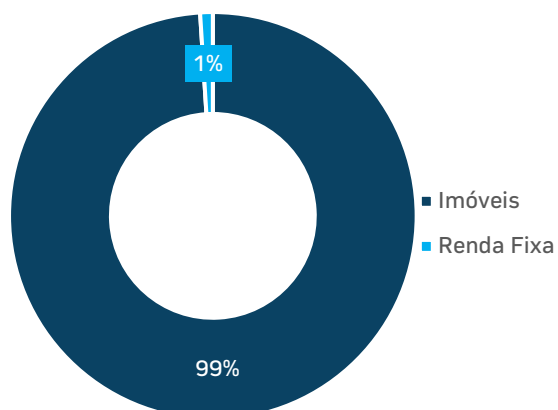
Fonte: Hedge / B3 / Econômica.

## 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 Chucrí 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.

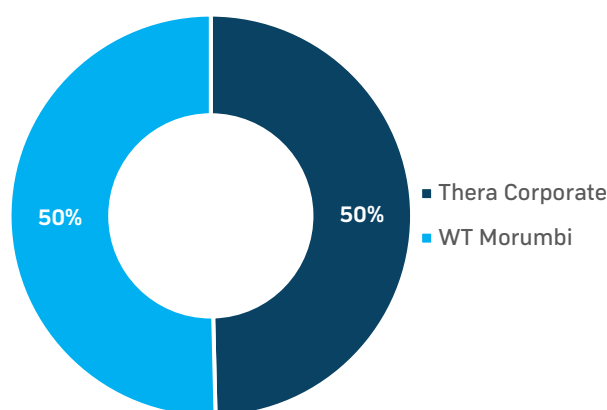
## DIVERSIFICAÇÃO

### Diversificação Carteira (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

### Empreendimentos (% da Carteira Imobiliária)



Fonte: Hedge.

## CARTEIRA DE IMÓVEIS

<b>Empreendimentos</b>	<b>2</b>	<b>Área bruta locável</b>	<b>22.347,61 m<sup>2</sup></b>
------------------------	----------	---------------------------	--------------------------------

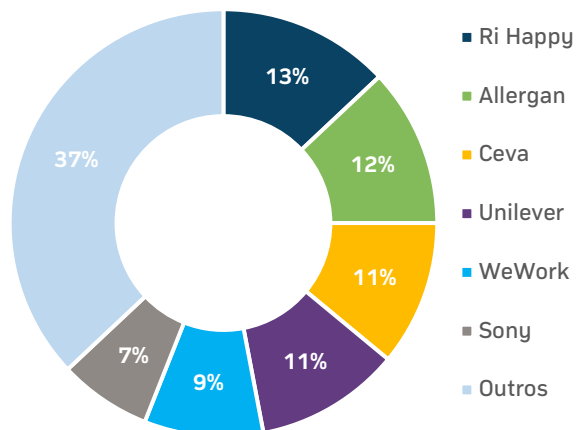
Imóvel	Região	ABL Próprio (m2)	Ocupação (m2)	Ocupação % ABL	Custo e Benfeitorias (R\$ MM)	Patrimonial (R\$ MM)	Locatários	Prazo Médio Remanescente (Meses) *	% Receita Imobiliária Contratada
WT Morumbi	Chucri Zaidan	11.761	7.940	68%	271	209	12	40	45%
Thera Corporate	Berrini	10.586	10.586	100%	223	206	7	44	55%
<b>Total</b>		<b>22.348</b>	<b>18.526</b>	<b>83%</b>	<b>494</b>	<b>415</b>	<b>19</b>	<b>42</b>	<b>100%</b>

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

## LOCATÁRIOS

### EMPRESAS

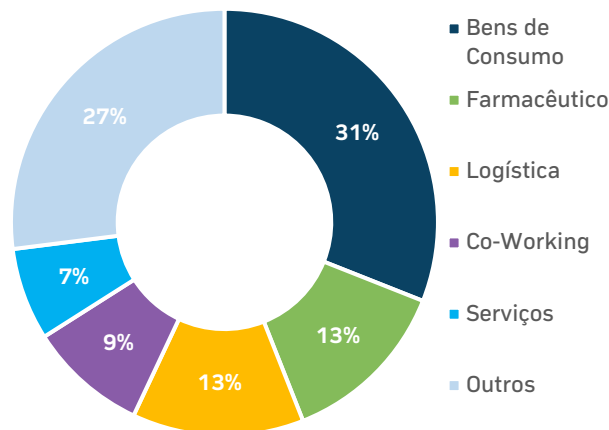
(% ABL locada)



Fonte: Hedge.

### SETOR DE ATUAÇÃO

(% ABL locada)



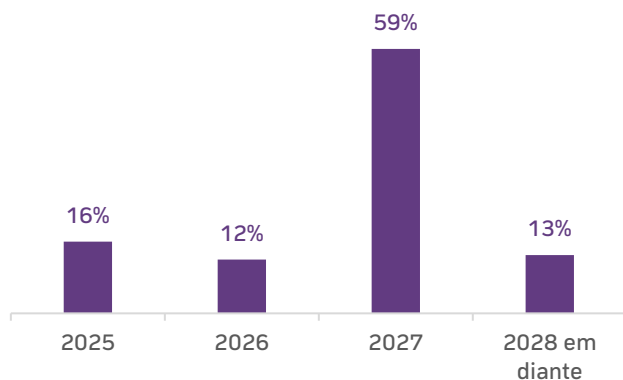
Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

### REVISIONAL

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Típicos

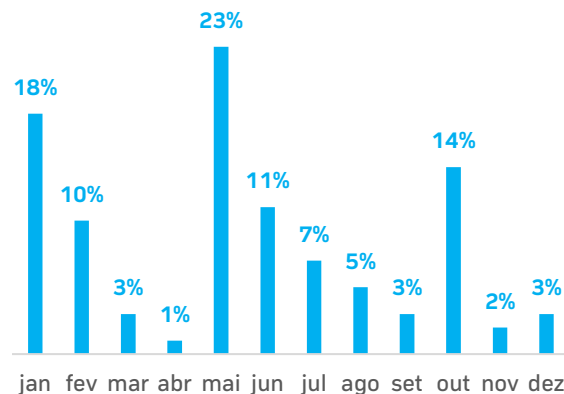


Fonte: Hedge. Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

### MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

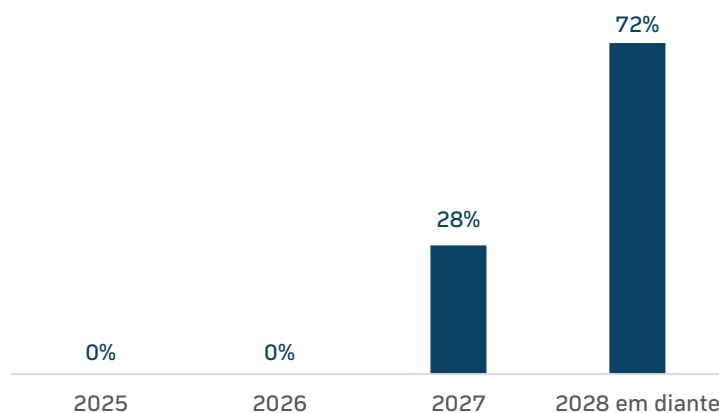
100% Contratos Típicos



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

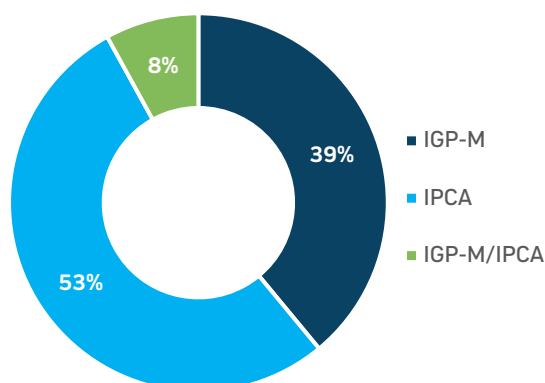
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge.

## ÍNDICE DE REAJUSTE

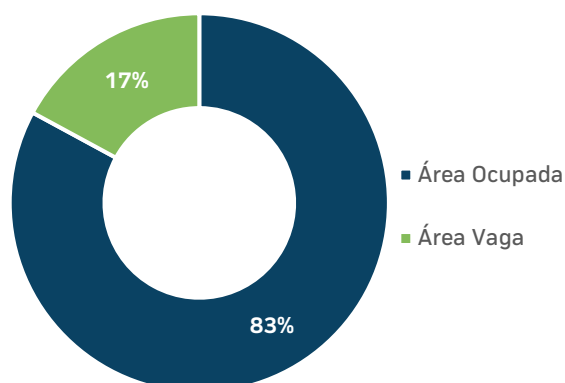
(% da Renda Imobiliária)



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.

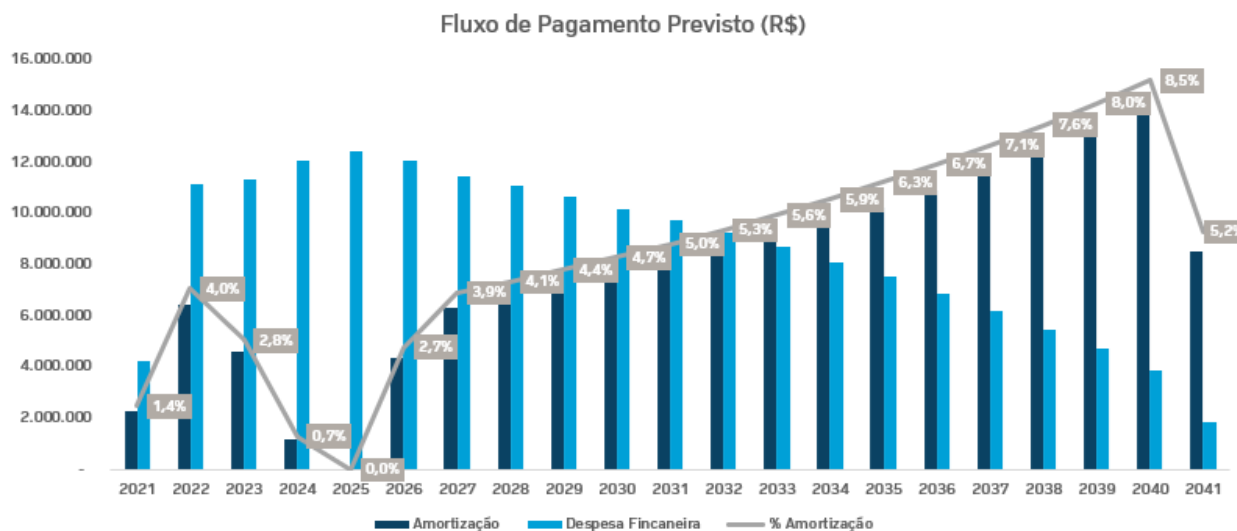
Em 08 de abril de 2024 foi deliberado em a concessão de uma carência de amortização pelo período de 24 meses com a contrapartida de um ajuste na taxa de juros, no mesmo período, indo de IPCA + 6,25% ao ano para IPCA + 7,26% ao ano, a contar a partir do pagamento da parcela do mês de abril de 2024.

<b>Tipo de Alavancagem</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<b>Série</b>	424 <sup>a</sup> , 425 <sup>a</sup> e 426 <sup>a</sup> da TrueSec
<b>Volume</b>	R\$ 162.399.000,00
<b>Relação Dívida / Ativos</b>	45,4%
<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\$ 190.248.087,81

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 31/10/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

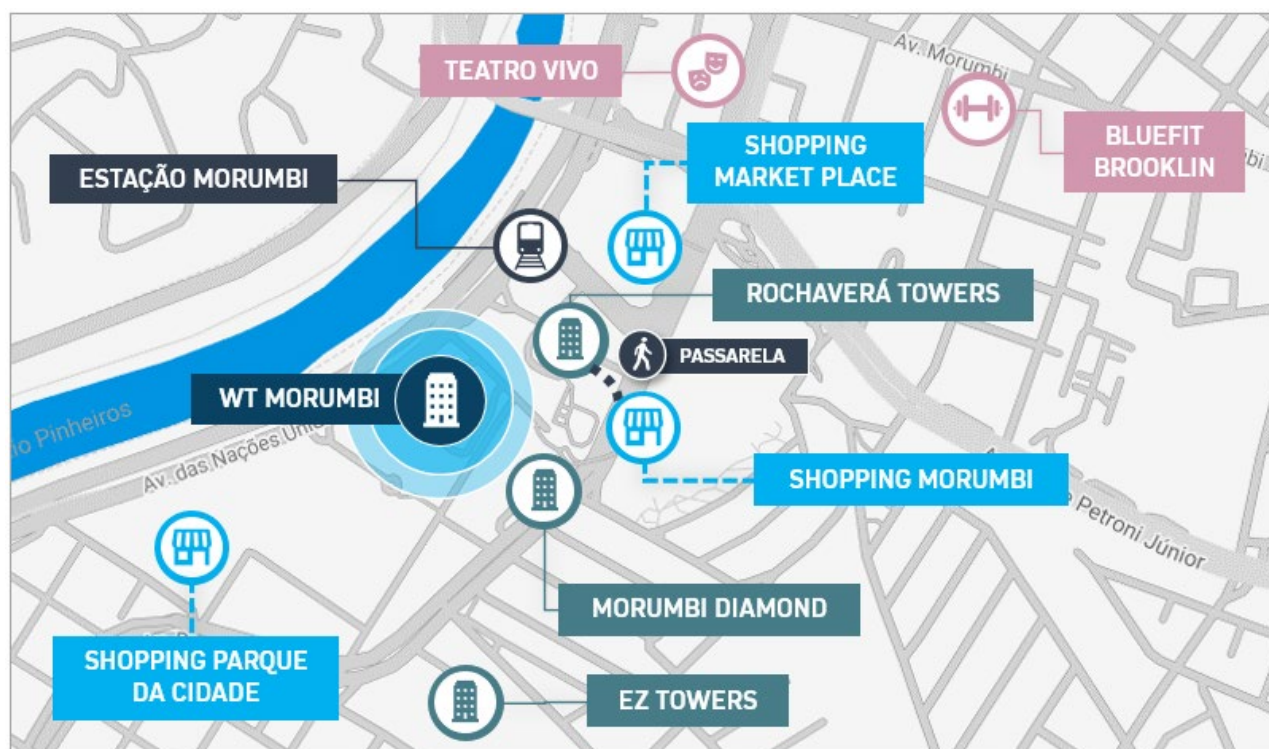
## WT MORUMBI

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

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

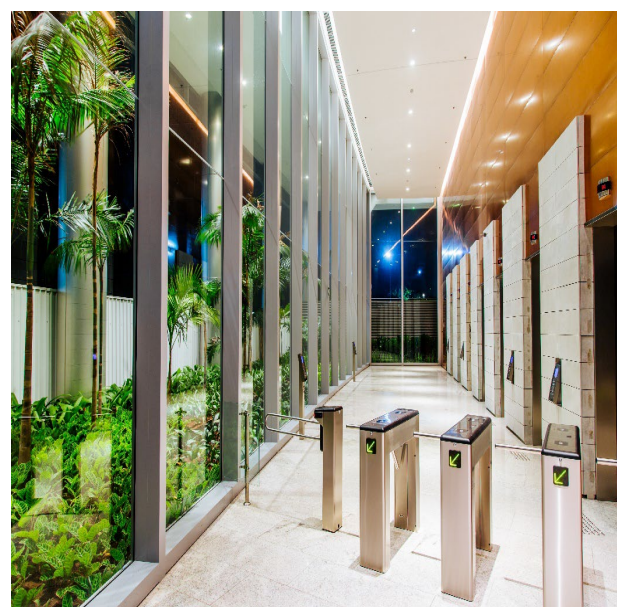
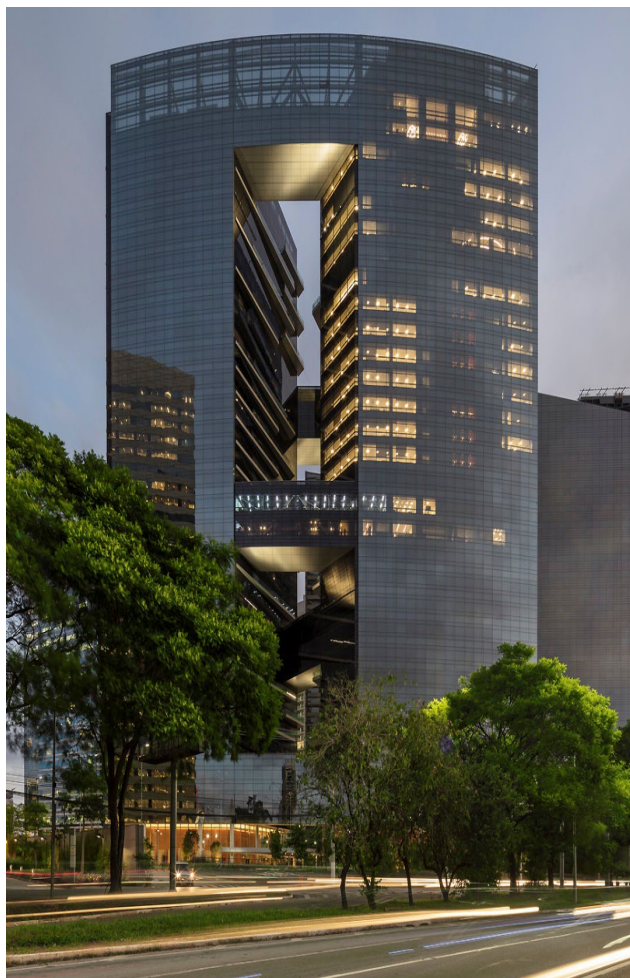
Possui certificação LEED, tendo alcançado a categoria Silver Core & Shell e Gold O&M, atestando suas características sustentáveis e preocupação com o entorno, em um projeto que buscou integrar as construções ao redor do empreendimento e mantém tais conceitos na operação e manutenção do condomínio.



## 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 regularizado e pronto para operação
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 m<sup>2</sup>

### 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 para a categoria Core & Shell e Platinum para a categoria O&M, 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 e Platinum O&M

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge, CBRE, Barzel Properties.

## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **31 de outubro de 2025**, A 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), realizou a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflituados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). Em relação ao item (i) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 64,70% (sessenta e quatro inteiros e sete décimos por cento) de votos favoráveis; e 0,0075% (setenta e cinco milésimos por cento) de abstenções. Em relação ao item (ii) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2025. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora. Os votos proferidos representam os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 64,70% (sessenta e quatro inteiros e sete décimos por cento) de votos favoráveis; 0,0073% (setenta e três milésimos por cento) de votos contrários; e 0,0002% (dois décimos de milésimo por cento) de abstenções. Em relação ao item (iii) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2026. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora. Os votos proferidos representam os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 64,70% (sessenta e quatro inteiros e sete décimos por cento) de votos favoráveis; 0,0073% (setenta e três milésimos por cento) de votos contrários; e 0,0002% (dois décimos de milésimo por cento) de abstenções. Em relação ao item (iv) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas deliberou pela retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2026. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora. Os votos proferidos representam os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 64,70% (sessenta e quatro inteiros e sete décimos por cento) de votos favoráveis; 0,0073% (setenta e três milésimos por cento) de votos contrários; e 0,0002% (dois décimos de milésimo por cento) de abstenções.

Em **01 de outubro de 2025**, A 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 31 de outubro de 2025 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre: (i) A aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025; (ii) A retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2025. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora; (iii) A retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2026. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora; e (iv) A retenção, parcial ou total, dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2026. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora.

Em **08 de julho 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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 global paga pela Classe Única por mais 6 (seis) meses, de modo que esta corresponderá, até 31 de dezembro 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 da Classe Única, calculado com base na média diária





da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe Única no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o IFIX.



## 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](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)**