

FATO RELEVANTE

HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 27.445.482/0001-40
Código negociação B3: HAAA11

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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 7 de julho de 2021, que firmou, nesta data, a escritura definitiva de compra e venda dos conjuntos 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem, os quais integram o Subcondomínio Thera Corporate — Setor B ("Thera Corporate"), integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, construído sob terreno situado na Avenida Luis Carlos Berrini 105, objeto das matrículas nº 234.681 a 234.684 e 234.705 a 234.710 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo ("Imóvel") do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cyrela Thera Corporate, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("THRA11"), também administrado pela Administradora.

O valor total da transação é de R\$ 215.417.750,52 (duzentos e quinze milhões, quatrocentos e dezessete mil, setecentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos), pago à vista nesta data da seguinte forma:

- i) R\$ 39.978.750,52 (trinta e nove milhões, novecentos e setenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos) à vista mediante transferência eletrônica;
- ii) R\$ 162.399.000,00 (cento e sessenta e dois milhões, trezentos e noventa e nove mil reais) mediante securitização de Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CRI"), conforme termos de securitização de séries 424, 425 e 426 da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, conjunto 12, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), os quais serão disponibilizados no site da Securitizadora. O referido valor considera as despesas do CRI e as suas principais características são apresentadas abaixo neste fato relevante; e
- iii) R\$ 13.040.000,00 (treze milhões e quarenta mil reais) retidos pelo Fundo para complemento de renda mensal a seu favor, de forma que o Fundo deverá auferir um resultado mínimo mensal no valor líquido de R\$1.323.267,50 (um milhão, trezentos e vinte e três mil, duzentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos), calculado com base na exploração do Imóvel, incluindo-se as receitas de aluguel e demais receitas de exploração de áreas comuns, descontando-se todos os custos e despesas provenientes das áreas vagas, incluindo, mas não se limitando, as despesas de condomínio, impostos tais como IPTU, despesas de consumo, seguro, entre outras (esta parcela será utilizada integralmente pelo Fundo por prazo indeterminado).

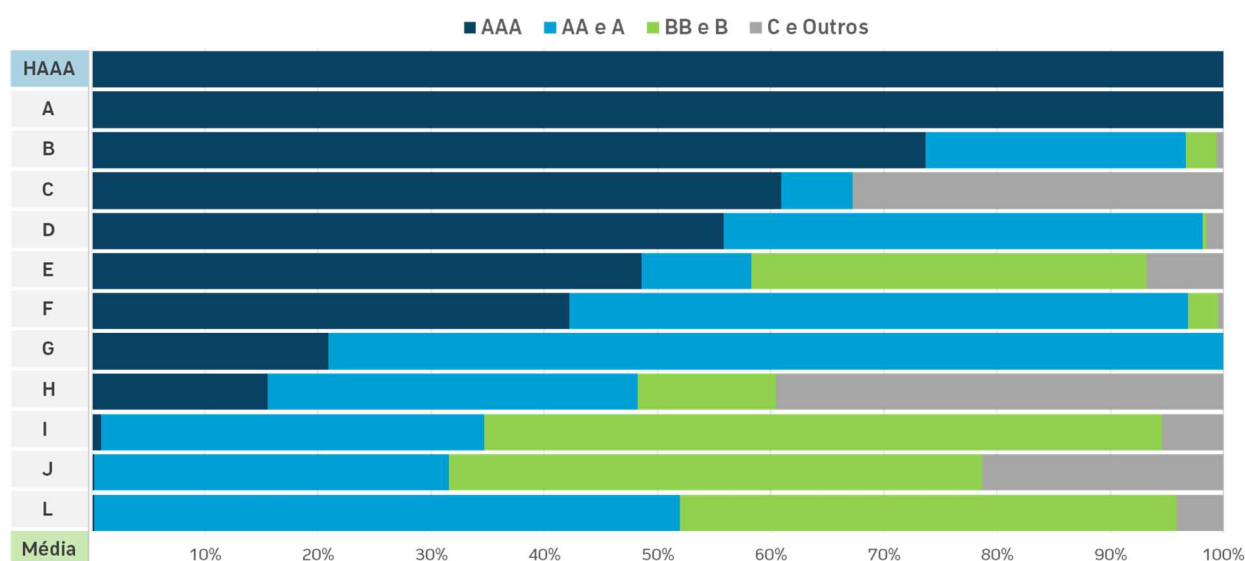
O cap rate da operação é estimado em 7,37%. Os valores acima mencionados não consideram custos relacionados à transação, tais como ITBI, custos de cartório, emolumentos, honorários de assessoria jurídica e consultorias e contemplam valores de alugueis e contas a receber e a pagar referentes à exploração do Imóvel, proporcionais ao período de propriedade de cada parte.

Para concretização desta transação, o Fundo contou com recursos próprios, advindos da 2ª (segunda) emissão de cotas, bem como com recursos provenientes da securitização acima mencionada. O momento favorável para captação de recursos no mercado via CRI, aliado à expectativa de melhora nos valores de locação e ocupação do Imóvel, permitem com que as projeções de resultado para o Fundo sejam impactadas de maneira positiva, de forma que a viabilidade da transação considera a elevação do nível de distribuição de rendimentos do Fundo para R\$ 0,54 (cinquenta e quatro centavos) por cota ao longo dos próximos 12 meses, a partir de agosto de 2021.

Principais Termos e Condições do CRI	
Séries	424 425 426
Emissora	True Securitizadora S.A.
Lastro	CCV
Taxa de Juros	IPCA + 6,25% ao ano
Valor	R\$ 162.399.000,00
Prazo	240 meses
Juros	Mensais
Garantias	Não há

Com esta aquisição, o Fundo reforça a tese de investimento em edifícios de alto padrão e bem localizados, aumentando a diversificação de sua carteira. O Fundo continua com um portfólio composto por imóveis exclusivamente AAA, colocando-se em posição de destaque entre os demais FII's de gestão ativa voltados para edifícios corporativos que fazem parte do IFIX.

Classificação das Propriedades dos Fundos de Gestão Ativa



Fonte: Hedge, administradores dos fundos e Buildings.

Edifício Thera Corporate

O Thera Corporate é um edifício corporativo de quinze andares e 31.634,11 m² de área bruta locável. Os dez conjuntos adquiridos pelo Fundo estão distribuídos em cinco andares e totalizam 10.586,16 m² de área bruta locável, dos quais 8.741,57 m² (82,58%) encontram-se atualmente locados para cinco diferentes empresas: Allergan, Ceva Logistics, ERM, Ri Happy e Sony.



Fonte: Hedge

	Inaugurado em 2014
	Fachada em pele de vidro e caixilhos de alumínio
	15 pavimentos. 10 elevadores sociais
	Plantas de 2.067m ² a 2.130m ²
	Pé direito de 2,75 m
	59 vagas por andar (884 no total em 4 subsolos)
	Piso elevado com estrutura metálica e foro modular
	Ar-Condicionado Central Sistema VRV
	Geradores nas áreas comuns
	CFTV, controle de acesso, catracas, cancelas e segurança 24h
	Rede de hidrante e sprinklers, pressurização forçada, extintores, detectores de fumaça
	Heliponto

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105

Localizado entre as Avenidas Berrini e Bandeirantes, o Edifício Thera Corporate está situado em uma região privilegiada de São Paulo, num dos eixos de maior concentração empresarial da cidade. Próximo às estações Berrini e Vila Olímpia, o prédio é atendido por ampla oferta de transporte, tanto sobre trilhos quanto por diversas linhas de ônibus que cortam a região.

Em frente à Usina de Traição, o empreendimento será vizinho do complexo que será construído no entorno da usina. Chamado pelo Governo do Estado de Porto São Paulo, o projeto prevê a construção de um edifício comercial, praça de alimentação, espaço de lazer com cinema a céu aberto, além de um museu e espaço para escritórios. A primeira fase da obra será concluída já em 2022, e acompanha o projeto despoluição do Rio Pinheiros, também previsto para o próximo ano.

O Thera Corporate fica próximo, ainda, de importantes centros de compras da cidade. Os shoppings Vila Olímpia, Cidade Jardim e JK Iguatemi ficam todos a um raio de menos de 1 km do empreendimento. A região também possui ampla oferta de restaurantes e serviços.



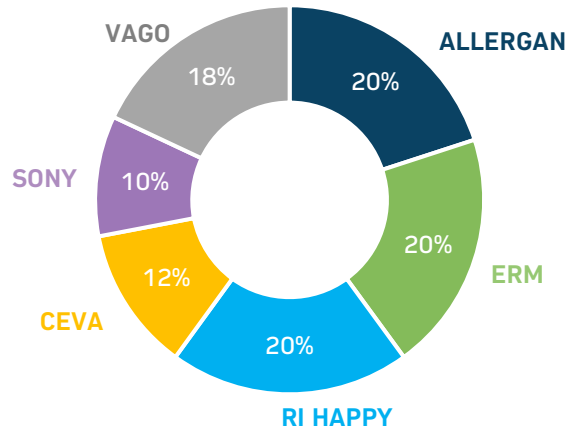
Fonte: Hedge

TRANSPORTE	
ESTAÇÃO VILA OLÍMPIA	600m
ESTAÇÃO BERRINI	900m
SHOPPINGS	
JK IGUATEMI	800m
VILA OLÍMPIA	700m
PONTOS DE REFERÊNCIA	
PARQUE DO POVO	900m
USINA DE TRAIÇÃO	400m

Perfil de Ocupação Atual

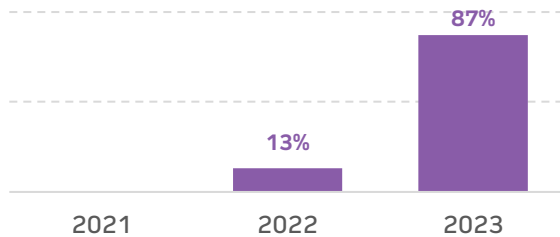
Os atuais contratos de locação representam um aluguel médio contratado de R\$ 107,70/m². O aluguel atualizado base junho-21 é de R\$ 109,32/m² e o aluguel médio vigente é de R\$ 103,82/m², em razão de descontos e carências vigentes. Dois dos contratos ainda se encontram em período de carência. Os valores praticados estão abaixo dos demais contratos existentes no edifício, o que demonstra um potencial no longo prazo. A parcela de preço retido permitirá ao Fundo manter uma renda líquida de R\$ 125,00/m² ao longo de aproximadamente 24 meses a depender do andamento das renegociações dos contratos atuais e locações dos espaços vagos.

Locatários (% da área)

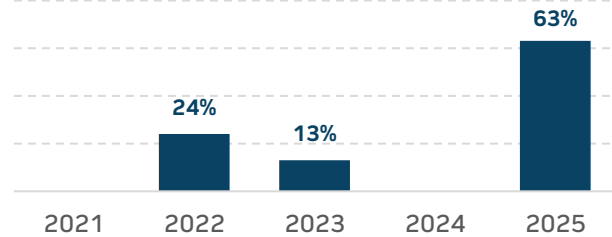


Fonte: Hedge

Revisional (% da área)¹



Vencimento (% da área)



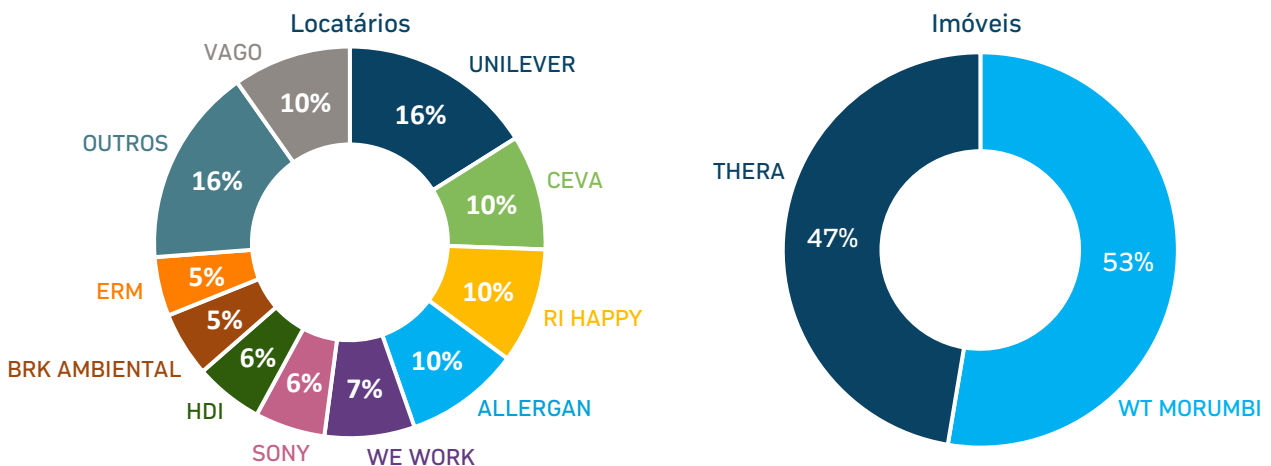
Fonte: Hedge

⁽¹⁾ O gráfico de revisionais considera a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

Portfólio Após a 2ª Emissão

Diversificação em % da área

A ABL total do fundo passa a ser de 22.347,61 m², sendo 53% no edifício WT Morumbi e 47% no edifício Thera Corporate.



Fonte: Hedge

Informações adicionais sobre esta operação e sobre o Imóvel estarão disponíveis nos próximos relatórios gerenciais do Fundo no sistema FundosNet, portanto disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e da B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HAAA/).

São Paulo, 8 de julho de 2021.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO