

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 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**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 ("**Fundo**"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., resultando em valor 2,46% (dois inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) inferior ao valor contábil atual de referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de aproximadamente 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Cota Patrimonial	19/jun/24	20/jun/24
Caixa e Renda Fixa	1.845.010	1.845.010
Thera Corporate	210.284.242	210.600.000
WT Morumbi	240.229.474	228.825.000
Pagar / Receber	-179.550.681	-179.550.681
Patrimônio Líquido	272.808.045	261.719.329
Quantidade de Cotas	3.455.000	3.455.000
R\$/Cota	78,96	75,75

A metodologia de avaliação considerou projeção de fluxo de caixa de cada um dos ativos em um prazo de 10 (dez) anos, com a venda do imóvel ao final do período nas referências de **cap rate** indicadas na tabela comparativa abaixo. O fluxo gerado é trazido a valor presente pelas taxas de desconto também apresentadas. O valor de mercado dos aluguéis é definido com base em estudo comparativo com homogeneização de fatores tais como localização, padrão e acabamentos técnicos e quantidade de vagas. Esta informação não é divulgada por ser considerada estratégica, contudo, é demonstrada a variação de aluguel de mercado de referência da avaliação deste ano, contra a avaliação do ano anterior. A absorção é o prazo estimado pela consultoria para que o ativo atinja uma ocupação estabilizada. Outras premissas também são consideradas na modelagem financeira, como o custo dos imóveis vagos, despesas com manutenção e honorários de comercialização. A principal variação observada está no WT Morumbi, devido ao aumento da taxa de desconto e prazo da absorção da vacância, que sofreu um aumento de 19% (dezenove por cento) em comparação ao ano anterior, dado a alta da vacância na região.

Thera Corporate	2023	2024	Variação
Avaliador	CBRE	CBRE	-
Receita Potencial de Locação			0,00%
Vacância	17%	12%	-5%
Cap Rate	7,50%	7,50%	0,00%
Taxa Desconto	8,00%	8,00%	0,00%
Valor	210.200.000	210.600.000	400.000
R\$/m2	19.856	19.894	0%

WT Morumbi	2023	2024	Variação
Avaliador	CBRE	CBRE	-
Receita Potencial de Locação			0,00%
Vacância	13%	32%	19%
Cap Rate	7,50%	7,50%	0,00%
Taxa Desconto	8,00%	8,25%	0,25%
Valor	239.825.000	228.825.000	-11.000.000
R\$/m2	20.391	19.456	-5%

No mercado secundário de cotas da B3, o Fundo fechou cotado a R\$ 33,13 (trinta e três reais e treze centavos) no dia 19 de junho de 2024. Este valor é 56% (cinquenta e seis por cento) inferior ao valor de avaliação dos ativos, já descontadas as obrigações do Fundo.

Informações adicionais estarão disponíveis nos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HAAA/) e na página do Fundo na CVM e B3.

São Paulo, 20 de junho de 2024.

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