

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, e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 (“Gestora”), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 27.445.482/0001-40 (“Fundo”), vêm comunicar aos cotistas e ao mercado em geral, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 27 de outubro de 2020, que firmou os instrumentos definitivos para a aquisição da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade da Ala B e do 3º pavimento da Ala A do imóvel denominado “WT Morumbi”, prédio corporativo de alto padrão, 100% (cem por cento) locado para diversas empresas, localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261, região da Chucru Zaidan, na cidade e Estado de São Paulo.

O imóvel é classificado como de qualidade AAA e atende integralmente à política de investimentos do Fundo. O ativo possui classificação LEED Silver e 30 pavimentos, com 14 inquilinos de primeira linha.

Com participação equivalente a 11.704 m² de ABL, o valor da transação é de R\$ 260.198.617,50 (duzentos e sessenta milhões, cento e noventa e oito mil, seiscentos e dezessete reais e cinquenta centavos) equivalente a R\$ 22.231/m², e poderá ser ajustado em função do rateio de alugueis de competência do mês de dezembro de 2020 a depender da data de pagamento, previsto para ser realizado até 15 de dezembro de 2020.

O *cap rate* da operação é estimado em 7,25% ao ano. O vendedor garantirá ao Fundo uma renda mínima mensal equivalente a este patamar, pelo prazo de 24 meses, limitada a R\$ 7.750.000,00 (sete milhões, setecentos e cinquenta mil reais). Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação. A viabilidade da transação considera a distribuição de rendimentos no patamar de pelo menos 6,5% ao ano.

A Gestora disponibilizou uma apresentação com informações adicionais sobre o ativo e portfólio do Fundo, anexa a este Fato Relevante.

Informações adicionais sobre o andamento desta transação serão, oportunamente, informadas por meio de fatos relevantes e comunicados ao mercado, bem como pelos relatórios gerenciais do Fundo, disponibilizados 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, 4 de dezembro de 2020.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA DO HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

GESTORA DO HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

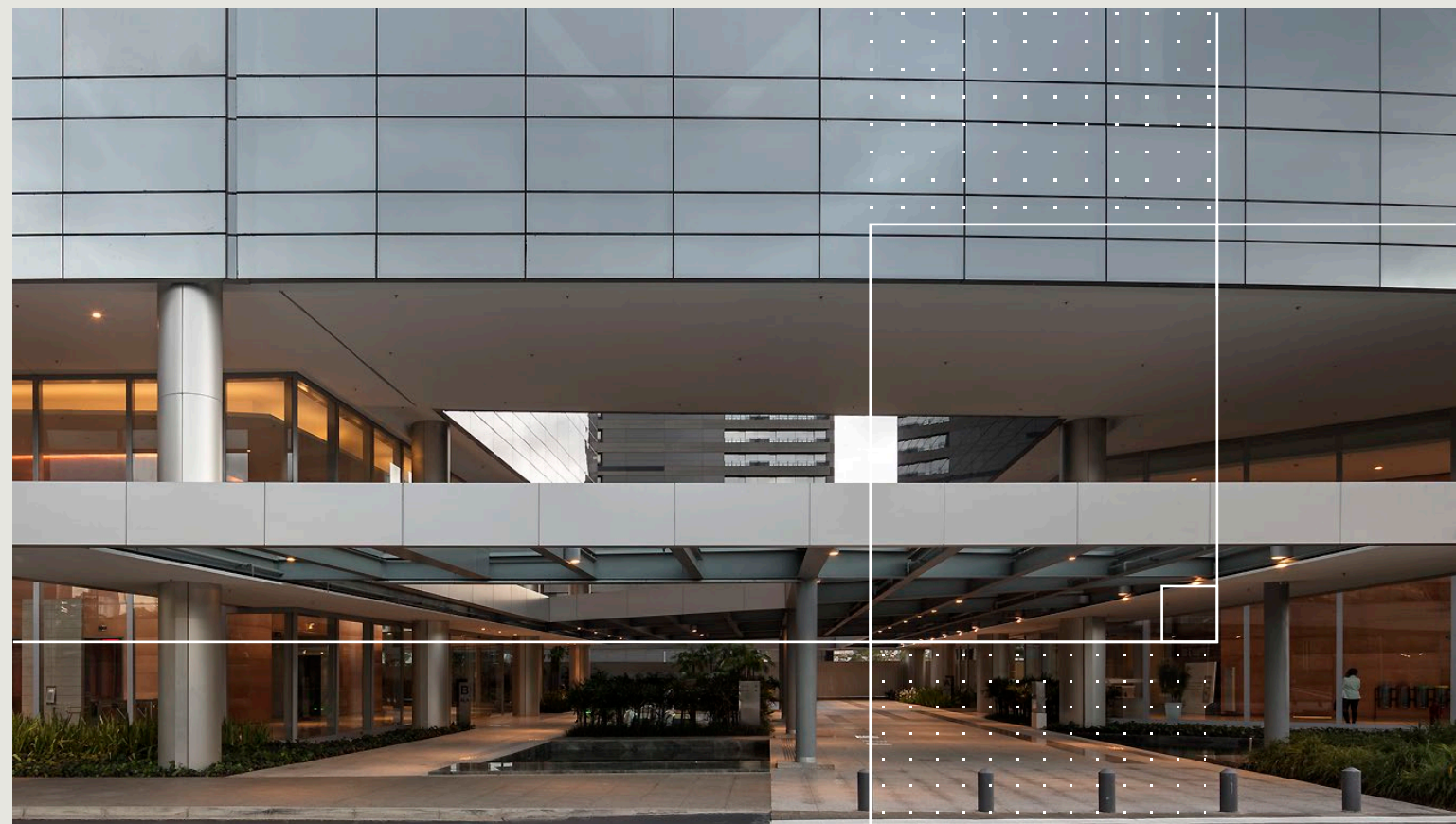


Hedge AAA FII

**Aquisição
WT Morumbi**

DEZEMBRO/2020

■
WT Morumbi



Aquisição

Ativo – WT Morumbi

O fundo assinou instrumentos definitivos para aquisição de participação no imóvel WT Morumbi, imóvel AAA na região da Chucru Zaidan, um dos novos centros de expansão da cidade de São Paulo.

Ficha técnica – WT Morumbi

Endereço	Av. das Nações Unidas, 14.261 – São Paulo
Classificação	AAA
Nº de pavimentos	30
Aquisição	25% da totalidade da Ala B e do 1º pavimento da Ala A
Área locável	11.704 m ² (12,75% da ABL do imóvel)
Valor de aquisição	R\$ 260.198.617,50 (duzentos e sessenta milhões, cento e noventa e oito mil, seiscentos e dezessete reais e cinquenta centavos) equivalente a R\$ 22.231/m ²



*O valor de aquisição poderá ser ajustado a depender da Data de Fechamento, em função do cálculo pro-rata dos aluguéis do mês do fechamento.

Fonte: Hedge Investments

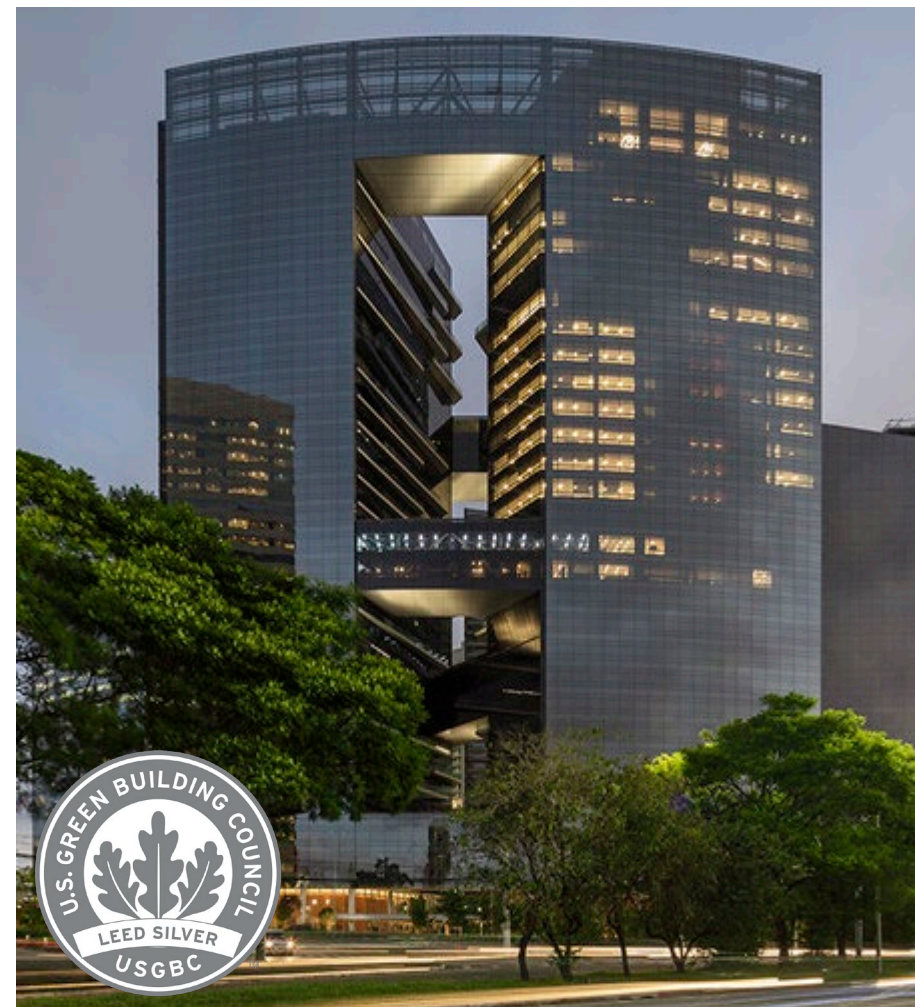
Aquisição

Ativo – WT Morumbi

Características técnicas

Andares	1.500m ² a 1.850m ²
Pé direito	2,80m
Vagas por andar	65 (1.190 no total em 5 subsolos)
Forro	Forro modular
Piso	Piso elevado com estrutura metálica
Fachada	Fachada em pele de vidro e caixilhos de alumínio, ou similar
Ar condicionado	Central Sistema VRV
Geradores	Áreas comuns e privativas
Prevenção combate incêndio	Rede de hidrante e sprinklers, pressurização forçada, extintores, detectores e extração de fumaça
Segurança	CFTV, controle de acesso, catracas, cancelas e segurança 24 horas
Heliponto	Sim
Elevadores	15 elevadores sociais, com capacidade para 25 pessoas, e 2 de carga

Fonte: Hedge Investments e Buildings



Aquisição

Ativo – WT Morumbi



TRANSPORTE

ESTAÇÃO MORUMBI

Distância 150m

SHOPPINGS

MARKET PLACE

Distância 200m

MORUMBI

Distância 200m

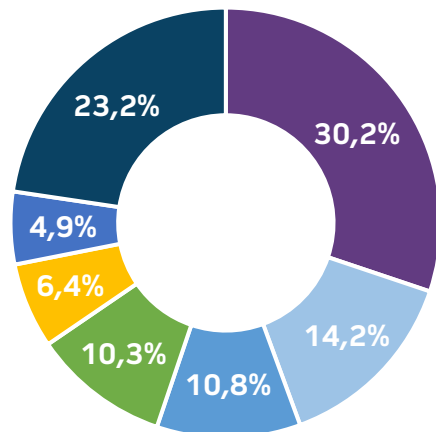
PARQUE DA CIDADE

Distância 100m

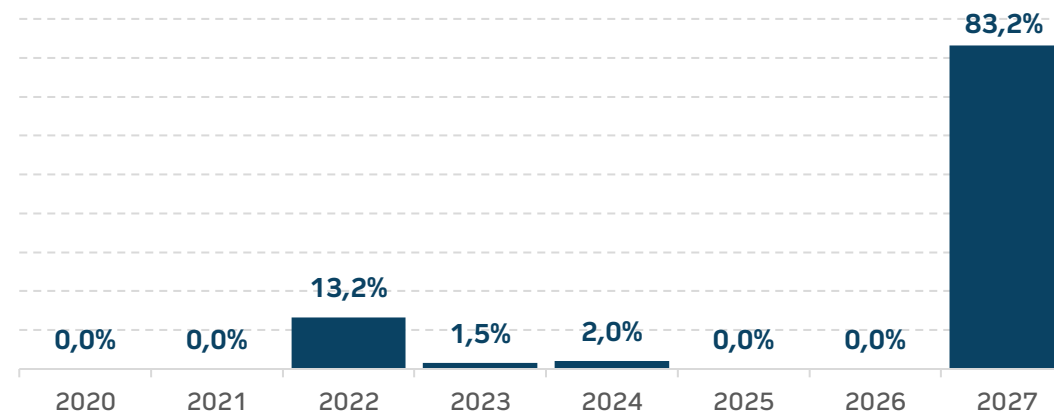
Aquisição

Ativo – WT Morumbi

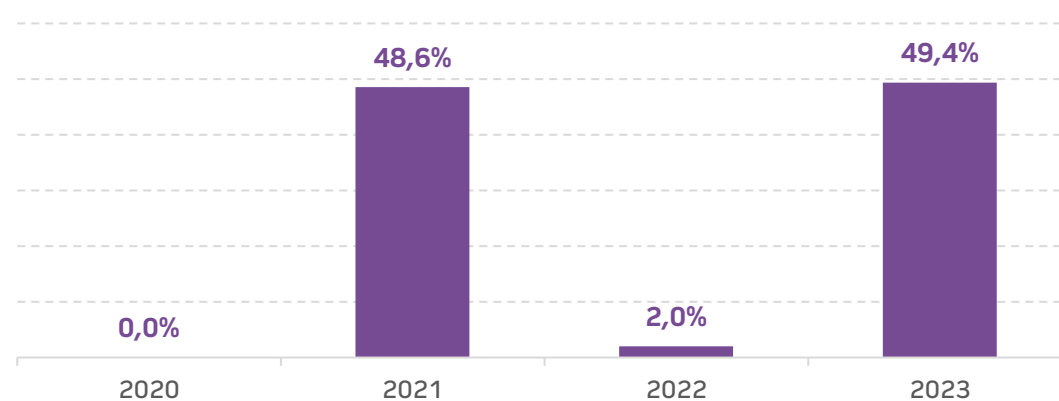
Locatários (% da área)



Vencimento



Revisional



Bens de Consumo	30,2%
Co working	14,2%
Seguros	10,8%
Serviços Ambientais	10,3%
Incorporação Imobiliária	6,4%
Serviços Financeiros	4,9%
Outros	23,2%

Fonte: Hedge Investments. *Base setembro/2020.