

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 aos Fatos Relevantes divulgados em 27 de outubro de 2020 e 4 de dezembro de 2020, que firmou, na presente data, Escritura Definitiva de Venda e Compra (a “Escritura”) 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 Chucri 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 final da transação foi de R\$ 260.485.000,00 (duzentos e sessenta milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), equivalente a R\$ 22.256/m², integralmente pago nesta data.

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.

Informações adicionais estarão disponíveis nos 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, 16 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 concluiu a 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\$ 260.485.000,00 (duzentos e sessenta milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), equivalente a R\$22.256/m ²

Fonte: Hedge Investments



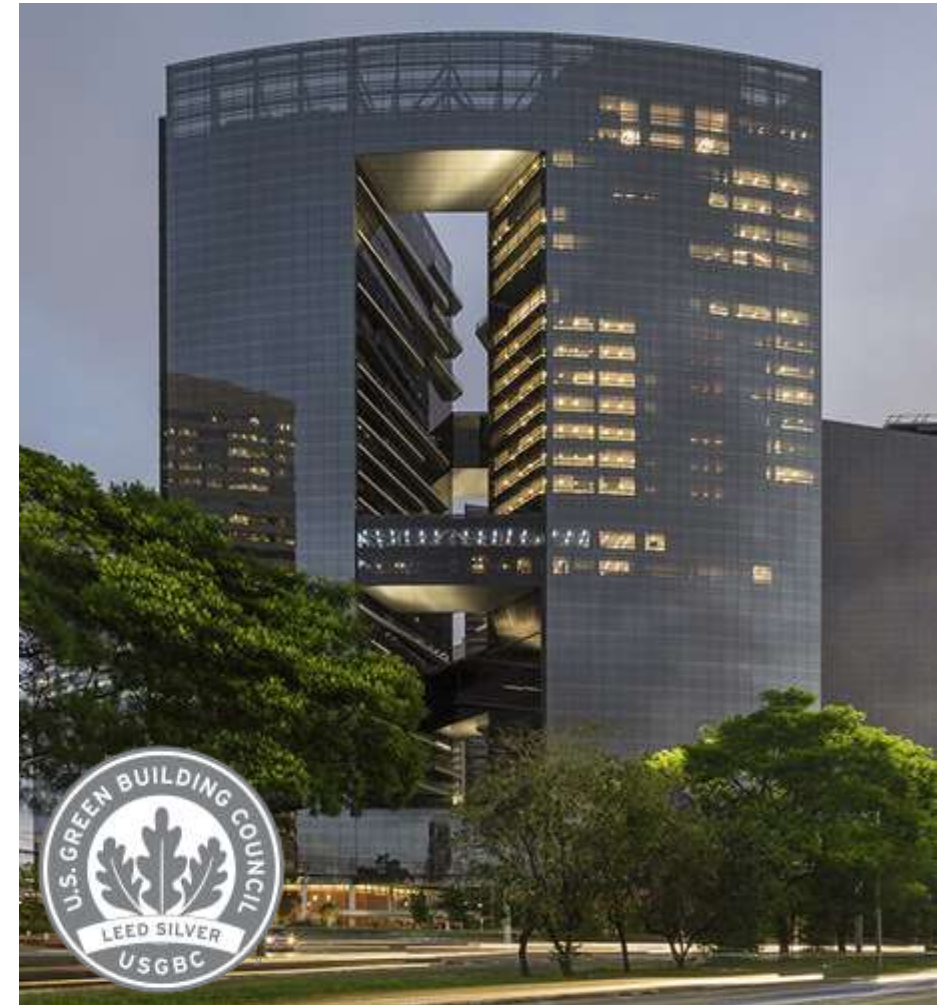
Aquisição

Ativo – WT Morumbi

Características técnicas

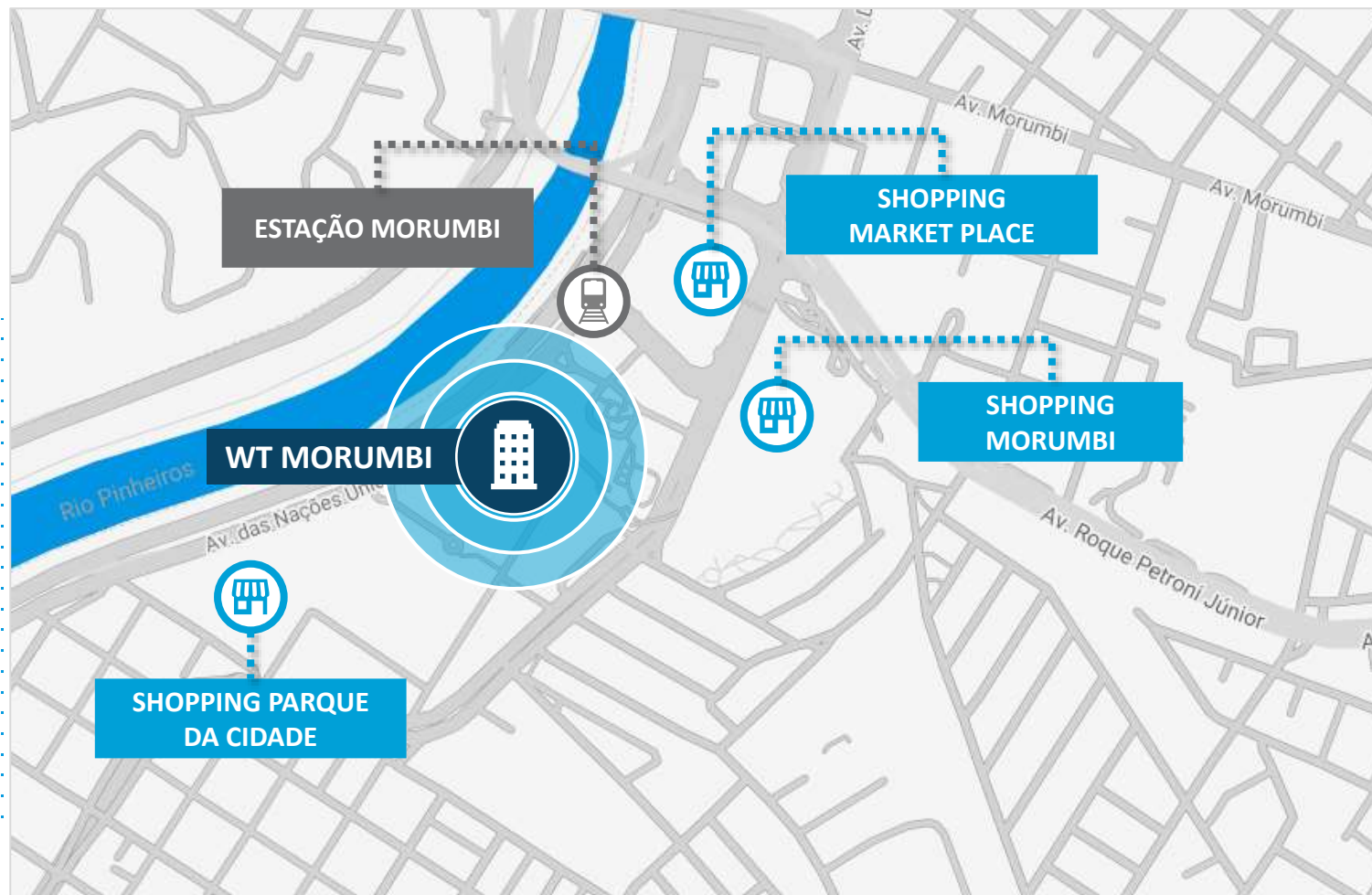
Andares	1.500m ² a 1.850m ²
Pé direito	2,80m
Vagas por andar	65 (1.190 no total em 5 subsolos)
Forro	Forro modular
Piso	Piso elevado com estrutura metálica
Fachada	Fachada em pele de vidro e caixilhos de alumínio, ou similar
Ar condicionado	Central Sistema VRV
Geradores	Áreas comuns e privativas
Prevenção 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

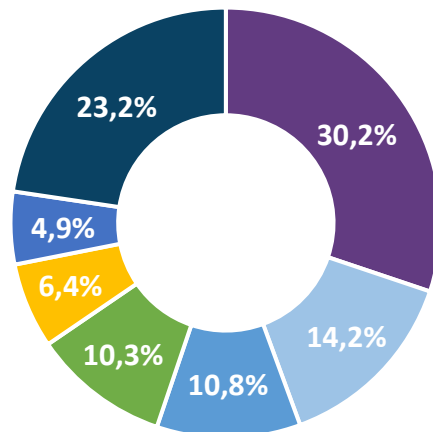
MORUMBI
Distância 200m

PARQUE DA CIDADE
Distância 100m

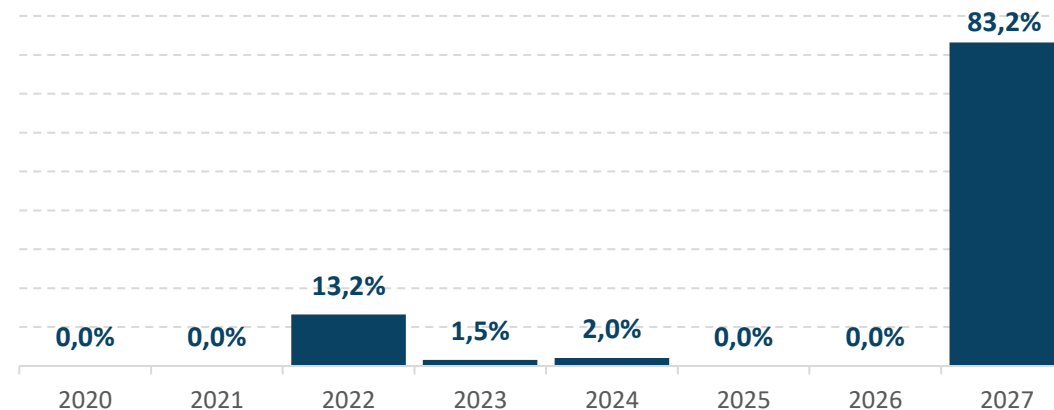
Aquisição

Ativo – WT Morumbi

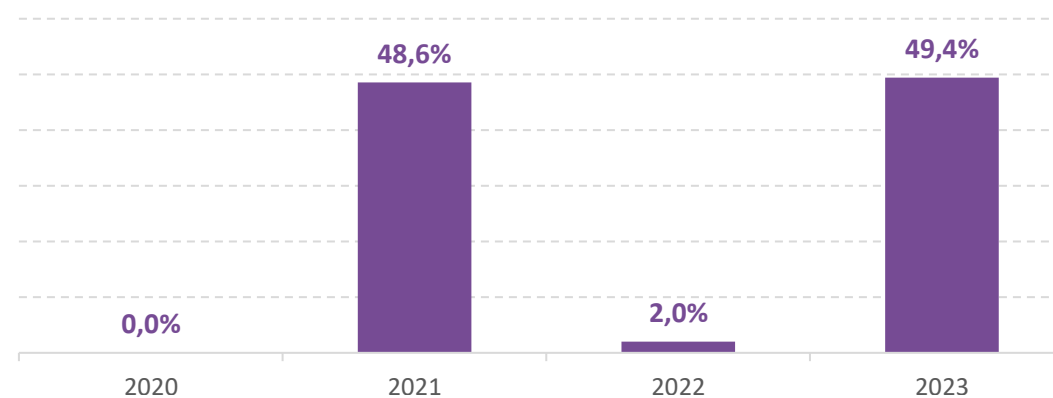
Locatários (% da área)



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.