

HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.445.482/0001-40

PERFIL DO FUNDO (17/12/2020)

Código de Negociação	HAAA11
Código ISIN	BRHAAACTF003
Local de Atendimento aos Cotistas	www.hedgeinvest.com.br
Jornal para publicações legais	N/A
Data da Constituição do Fundo	15/03/2017
Patrimônio Inicial (R\$)	Até R\$ 271.000.000,00
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	Até 2.710.000,00
Valor inicial da cota (R\$)	R\$ 100,00
Data do registro na CVM	17/04/2017
Código CVM	317014

1.1.1.1.1 Administrador

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Avenida Horácio Lafer, 1670, 9º andar (parte)

Itaim Bibi CEP 04538-080 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 3124-4100

E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br

1.1.1.1.2 Diretor Responsável

MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE

Avenida Horácio Lafer, 1670, 9º andar (parte)

Itaim Bibi CEP 04538-080 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 3124-4100

E-mail: dtvm@hedgeinvest.com.br

1.1.1.1.3 Características do Fundo

O **HEDGE AAA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo seu Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público Alvo

Podem participar do fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados, assim definidos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 539/13”), e, após registro de prospecto nos termos da regulamentação aplicável, também poderão investir no FUNDO investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo**Objeto**

O FUNDO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do FUNDO, objetivando a obtenção de renda pelo investimento de ao menos 2/3 (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 (“Ativos Alvo”).

Para os fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Lajes Corporativas”.

Política de investimento

Os recursos do FUNDO serão aplicados pela ADMINISTRADORA e/ou pela GESTORA segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO ou da negociação de suas cotas.

A ADMINISTRADORA e a GESTORA, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

- I. Contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer locatários, prestadores de serviços e demais contrapartes relacionados aos ativos que venham a integrar o patrimônio do FUNDO; e
- II. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, empreendimentos imobiliários e demais ativos para o patrimônio do FUNDO, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que,

caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes no Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do FUNDO, na forma no Regulamento.

Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO poderão ser adquiridos ou alienados pelo FUNDO, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses do FUNDO e de seus cotistas.

O FUNDO poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Não há limite percentual máximo para a aquisição de um único ativo pelo Fundo ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos.

O FUNDO não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por imóvel pelo FUNDO, podendo, inclusive, haver apenas um único imóvel no patrimônio do FUNDO.

O FUNDO pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil.

O FUNDO poderá, a critério da GESTORA, adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

A ADMINISTRADORA poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes da locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

A parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos previstos no Artigo 12 do Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, ou ainda em cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a exclusivo critério da GESTORA.

O FUNDO poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos de liquidez referidos no Parágrafo 1º acima para atender suas necessidades de liquidez.

O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas,

ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”).

A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes no Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- III. Letras Hipotecárias (LH);
- IV. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- V. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG);
- VI. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VII. Cotas de outros FII (“Cotas de FII”);
- VIII. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- IX. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
- X. Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- XI. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

O FUNDO poderá subscrever Cotas de FII em ofertas públicas primárias ou adquiri-las em mercado secundário, bem como negociar, comprar, exercer ou alienar a terceiros o direito de preferência para a subscrição ou aquisição de Cotas de FII.

1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultado

O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.