

FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

Código negociação B3: HGBS11

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que firmou Escritura Definitiva de Venda e Compra ("Transação" ou "Operação") para aquisição de (i) 40% (quarenta por cento) do empreendimento imobiliário denominado Shopping Jardim Sul, objeto das matrículas nº 311.650 a 311.920, do 11º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro e constituído por 01 (um) bloco com 8 (oito) pavimentos; e (ii) 40% (quarenta por cento) das vagas de garagem do Condomínio Empresarial Jardim Sul, situado na Rua Jandiatuba, nº 506, e Rua Itacaiuna, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, objetos das matrículas nº 381.771 a 381.820 (i) e (ii) denominados em conjunto como "Imóvel" ou "Shopping", ambos de propriedade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING JARDIM SUL, inscrito no CNPJ sob o nº 14.879.856/0001-93.

O valor da Transação é de R\$ 217.763.000,00 (duzentos e dezessete milhões, setecentos e sessenta e três mil reais), integralmente pago à vista nesta data, parte mediante transferência eletrônica e parte mediante operação de securitização de R\$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais) do Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças e respectivo Aditamento ("CRI"), conforme termos de securitização de séries 174, 196, 197 e 198 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, 2º andar, conjuntos 21 e 22, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), os quais serão disponibilizados no site da Securitizadora, estando as principais características dos CRI detalhadas na apresentação anexa a este fato relevante.

O *cap rate* estimado da Operação para o primeiro ano do Fundo é de 9,3% (nove inteiros e três décimos por cento). Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à Transação. O Fundo passa desde já a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido de sua participação no Shopping.

A Transação está em linha com a estratégia traçada nos últimos anos e atende integralmente à política de investimentos do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. Com esta aquisição, o Fundo atinge o volume de 88% (oitenta e oito por cento) da sua carteira investida em ativos alvo no Estado de São Paulo e consolida a sua presença em um ativo *premium* situado no Estado com maior PIB em valores absolutos e o segundo maior PIB *per capita* do país.

Informações adicionais sobre esta Operação e sobre o Ativo estão disponíveis na apresentação anexa a este Fato Relevante e estarão disponíveis nos próximos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.

São Paulo, 3 de julho de 2023.

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



Aquisição Shopping Jardim Sul

Julho 2023

Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos. O material é de uso exclusivo do destinatário, apresenta informações confidenciais e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Hedge Investments.

Shopping Jardim Sul

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o **Shopping Jardim Sul** alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores.



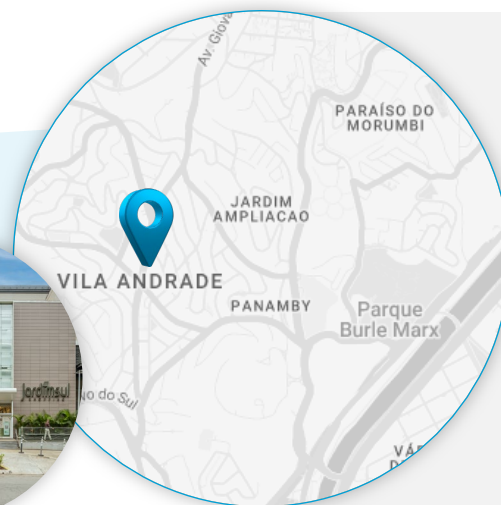
Shopping Jardim Sul – Qualificação e rentabilidade

Aquisição de participação em um dos três ativos com maior NOI/m² do portfólio

hedge.



**Shopping
Jardim Sul**



Preço de aquisição de R\$ 217.763.000

por 40% do Shopping Jardim Sul, ativo em localização privilegiada, com elevado adensamento e alta renda disponível



NOI próximos **12m** de
R\$ 20,2 milhões¹



28.747 m²
de **ABL**



Gastronomia e lazer
ocupam **26%** da **ABL**



88% público
A e B



Preço de aquisição **8,8% inferior ao laudo atualizado²**



Cap rate de 9,3%, considerando próximos 12 meses

• Shoppings do HGBS11 na cidade de SP

Fonte: Hedge.

¹NOI projetado para 40% do shopping, de jul/23 a jun/24; ²Laudo de avaliação elaborado pela CBRE em jun/23

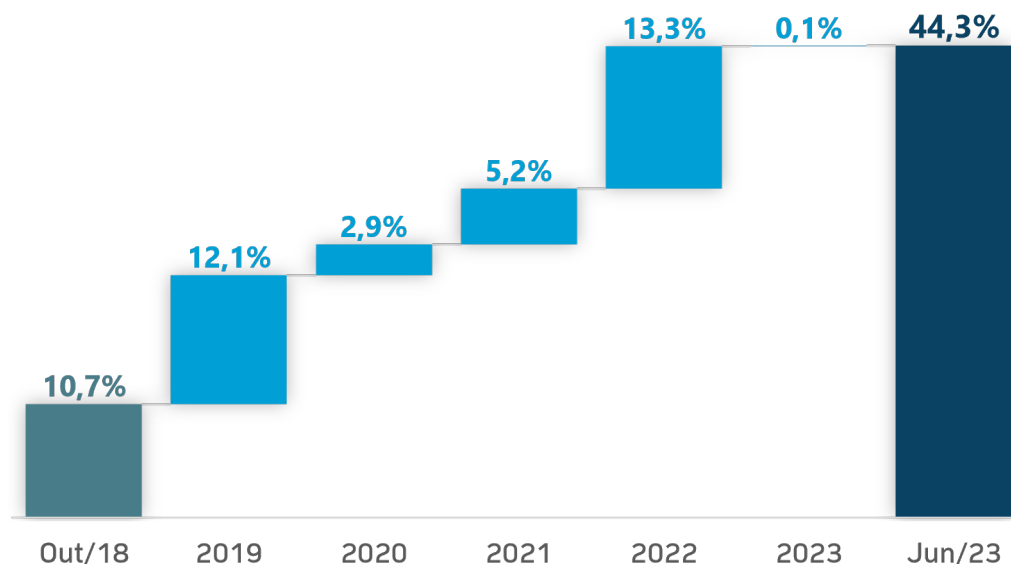
Estrutura da aquisição



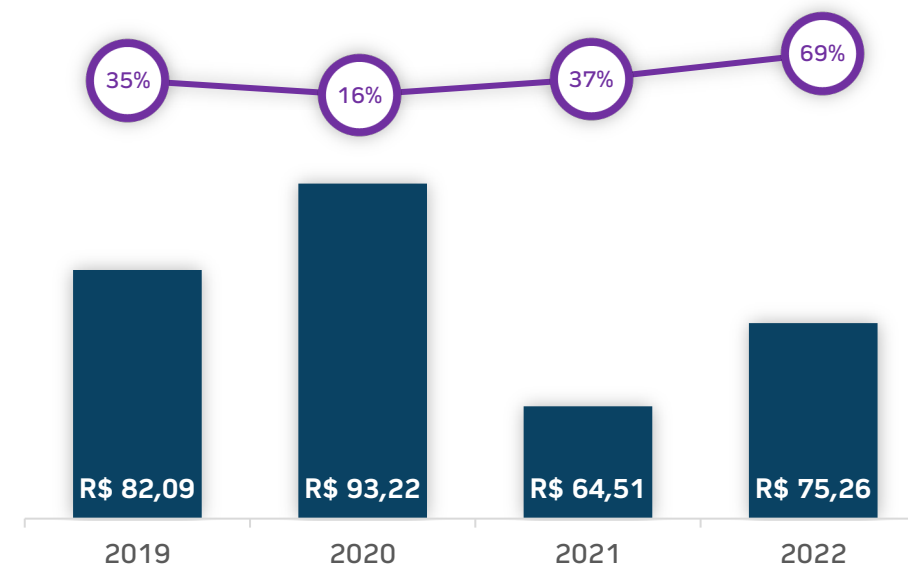
Participação do HGBS11 no JRDM11

Evolução histórica

Aumento de participação durante gestão Hedge (em % de cotas do JRDM11)



Preço médio de aquisição (em R\$ / cota do JRDM11); % de participação no mercado secundário



Aumento de participação no JRDM11 ao longo de anos, sem pressionar o valor das cotas no mercado secundário

Custo final por cota de JRDM11 de R\$ 77,37, 11% inferior ao valor estimado de amortização¹

Lucro na amortização das cotas de R\$ 10,1 milhões¹, equivalente a R\$ 1,01 / cota do HGBS11

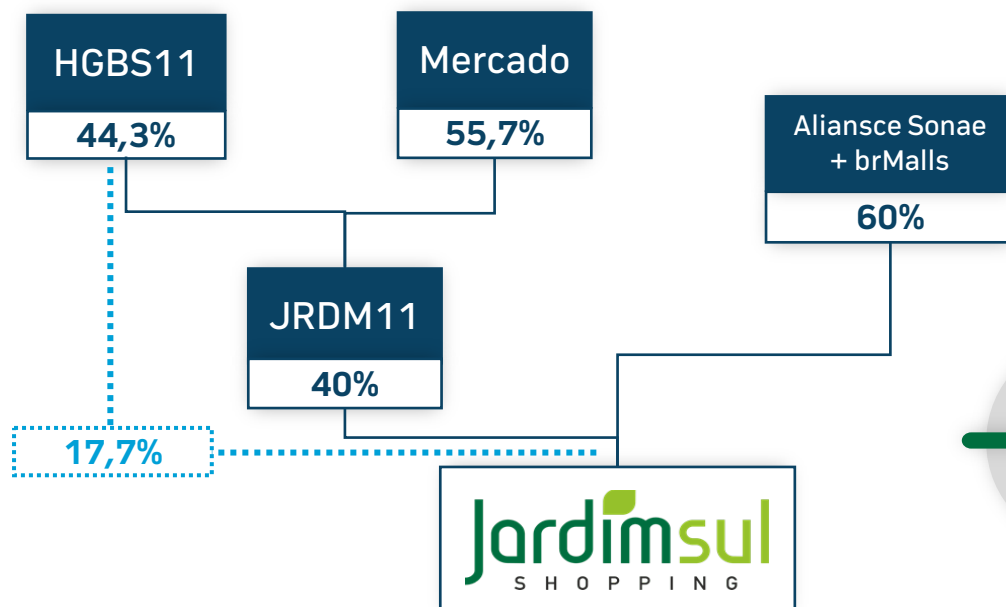
Fonte: Hedge, Economática. ¹ Considerando valor estimado de liquidação do JRDM11

Estrutura da aquisição

Operação de compra da fração ideal de 40% do Shopping Jardim Sul

Situação Anterior

- HGBS11 possuía 44,3% do JRDM11
- JRDM11 possuía 40% do Jardim Sul
- HGBS11 possuía indiretamente 17,7% do Jardim Sul



Situação Final

- HGBS11 passa a deter 40% do Jardim Sul de forma direta
- JRDM11 será liquidado



Data base: 30/06/2023

Alternativas de *funding*

Comparativo entre diferentes fontes de recursos considerando cenário atual

Momento atual traz **oportunidades** de aquisição em ativos **premium**, com **preços atrativos**, mas um ambiente **desafiador** para emissão de cotas

Emissão de Cotas

- Cota de mercado do HGBS com desconto médio de 12% sobre valor patrimonial em 2023 até o fechamento de maio¹.
- Momento de mercado restrito que demanda altos custos de distribuição para novas captações

Venda de FIIs Líquidos

- Momento desfavorável para desinvestimento e custo de aquisição superior aos preços atuais de mercado
- Necessidade de manutenção de caixa para investimentos no portfólio e necessidades não programadas

Emissão de CRI

- Maior demanda do mercado para investimento em ativos de renda fixa
- Taxas de emissão são inferiores à rentabilidade do caixa alocado em FIIs de CRI
- Taxas de emissão são inferiores ao *cap rate* de aquisição do Jardim Sul

¹ Média de descontos ao final de cada mês até mai/23

■
CRI HGBS



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissão de R\$ 215 milhões, Rating AA¹

50% R\$ 107,5 milhões em IPCA+



- Taxa de emissão: IPCA + 8,00% ao ano
- Prazo: 120 meses
- Carência de amortização: não há
- Carência de juros: não há
- Duration: 4,35 anos

50% R\$ 107,5 milhões em CDI+



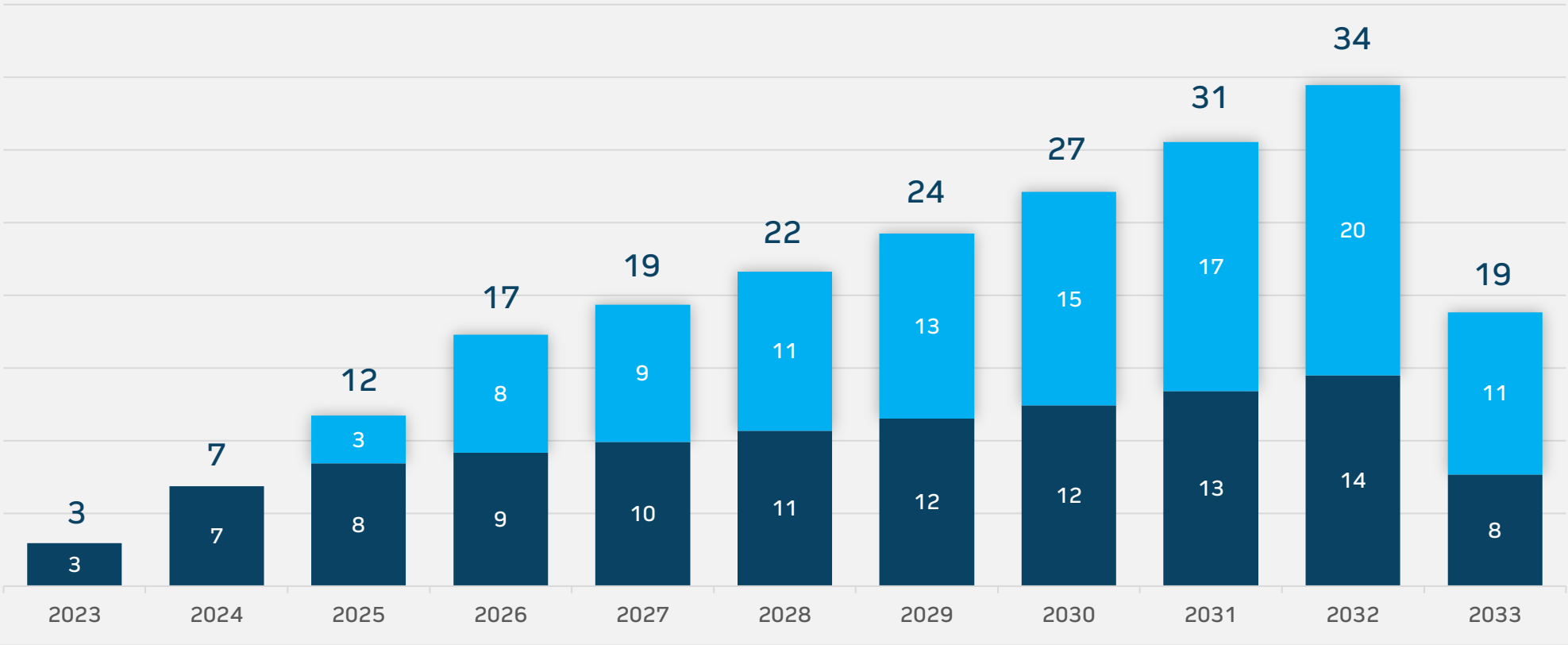
- Taxa de emissão: CDI + 2,40% ao ano
- Prazo: 120 meses
- Carência de amortização: 24 meses
- Carência de juros: não há
- Duration: 4,45 anos

Nota: ¹ Rating preliminar atribuído pela Moody's em jun/23. CRIs Emitidos pela True Securitizadora: séries IPCA: 23F2354249; 23F2356215, séries CDI: 23F2356518; 23F2356527

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Cronograma de amortização do principal (em R\$ milhões)

■ Tranche IPCA+
■ Tranche CDI+



HGBS após aquisição



Pipeline de investimentos

Principais projetos

Aumento de participação no Shopping Jardim Sul (R\$ 121 milhões)

- Acompanhamento direto da gestão do empreendimento
- Aumento de participação em um dos três ativos do Fundo de maior rentabilidade / m²
- Redução de custos ao eliminar a estrutura do JRDM11 (aprox. R\$ 1 milhão por ano)
- *Cap rate* de aquisição de 9,3% considerando NOI projetado para próximos 12 meses



Revitalização do Shopping Parque D. Pedro (R\$ 30 milhões)

- Revitalização completa com design contemporâneo e funcional
- Expansão de 4.500 m² de ABL
- Término previsto para 2025
- *Yield on Cost* estimado em 11,4% no 3º ano, em termos reais



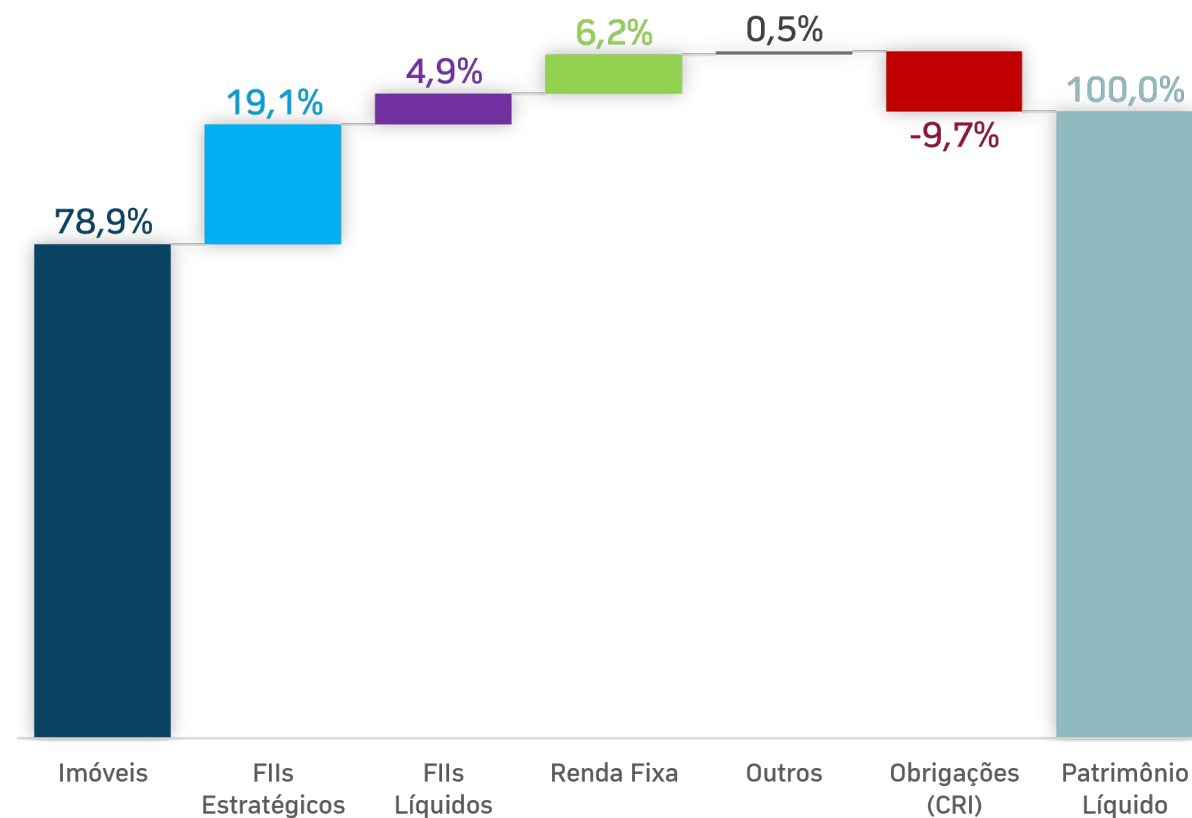
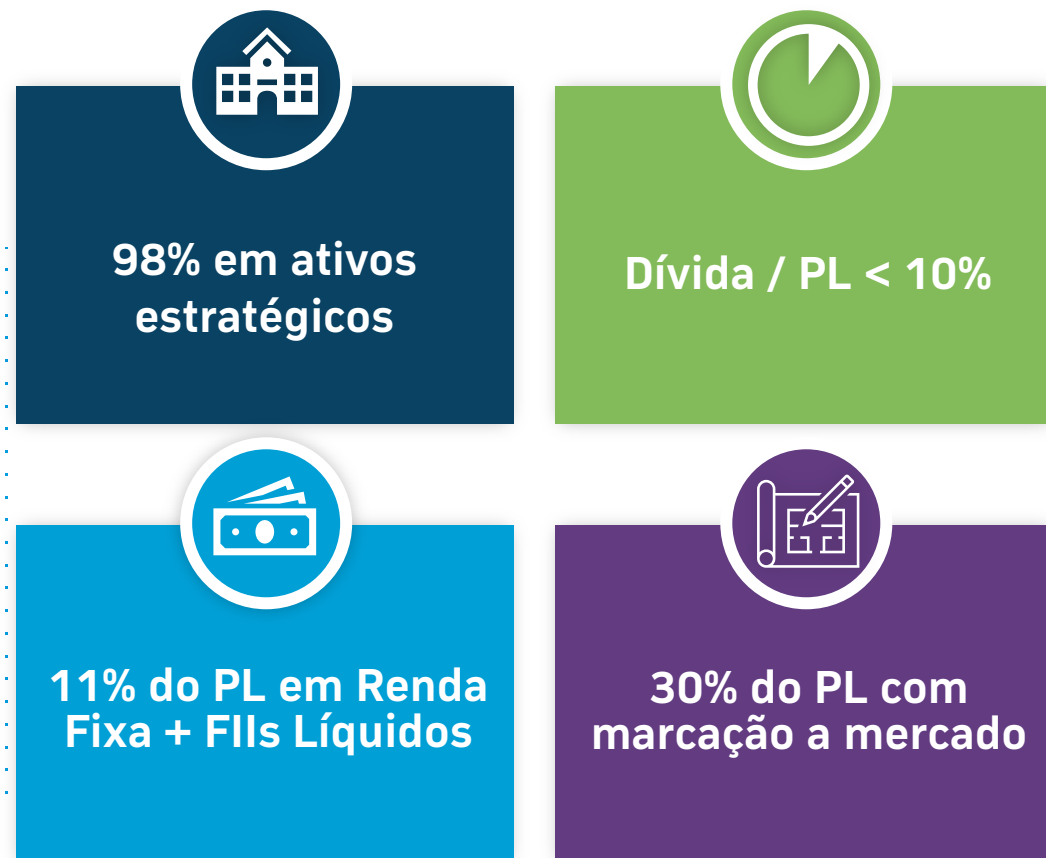
Revitalização Shopping West Plaza (R\$ 24 milhões)

- Execução de plano estratégico após aprimoramento da governança
- Área primária com alta renda e forte adensamento esperado para os próximos anos
- Busca de aumento de *market share*, que trará maior rentabilidade ao shopping
- *Yield on Cost* estimado em 16,1% no 3º ano, em termos reais



Composição do patrimônio líquido do HGBS11

O Fundo após conclusão da operação

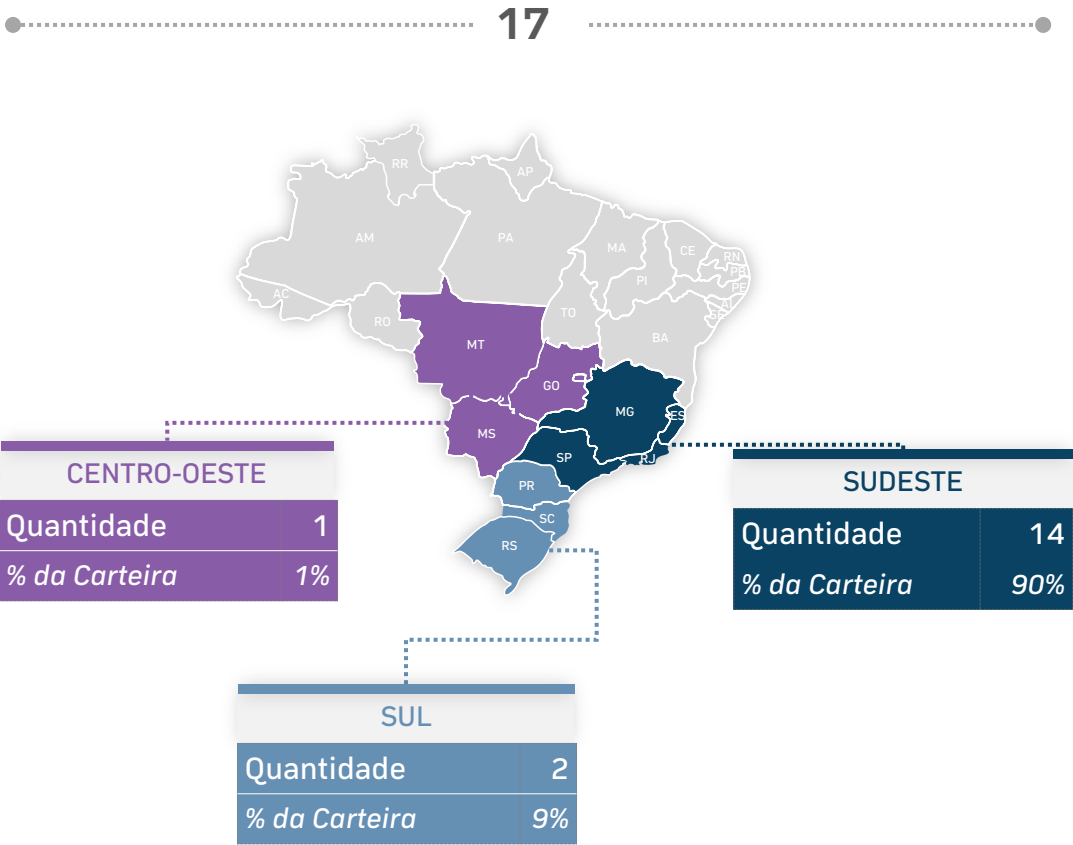


Fonte: Hedge

Diversificação estratégica

90% da carteira localizada no Sudeste

TOTAL DE SHOPPINGS NA CARTEIRA

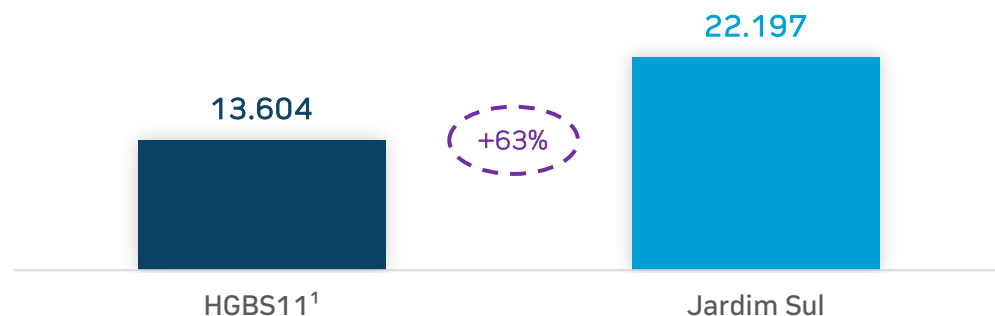


SHOPPING	CARTEIRA
São Paulo – SP Shopping Penha Shopping West Plaza Shopping Jardim Sul	Mooca Plaza Shopping Shopping Villa Lobos Santana Parque Shopping 53%
Campinas – SP Shopping Parque Dom Pedro	9%
Santa Bárbara d'Oeste – SP Tivoli Shopping Center	8%
São Bernardo – SP São Bernardo Plaza Shopping	8%
Diadema – SP Shopping Praça da Moça	5%
Santo André – SP Grand Plaza Shopping	3%
Suzano – SP Suzano Shopping	2%
Rio de Janeiro – RJ Via Parque Shopping	2%
Franca – SP Franca Shopping	0,04%
Novo Hamburgo – RS I Fashion Outlet	5%
Florianópolis – SC Floripa Shopping	4%
Cuiabá – MT Goiabeiras Shopping Center	1%

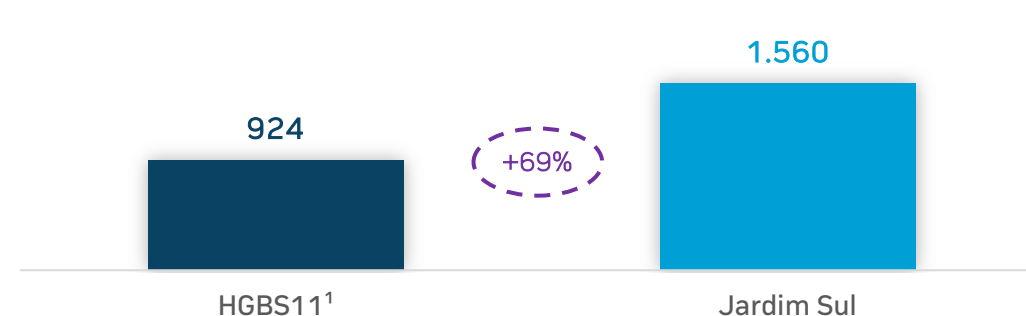
Indicadores operacionais – HGBS11 e Jardim Sul

Comparação dos principais indicadores

Vendas (R\$ / m² - últimos 12 meses até abr-23)



NOI (R\$ / m² - últimos 12 meses até abr-23)



Aluguel (R\$ / m² - últimos 12 meses até abr-23)



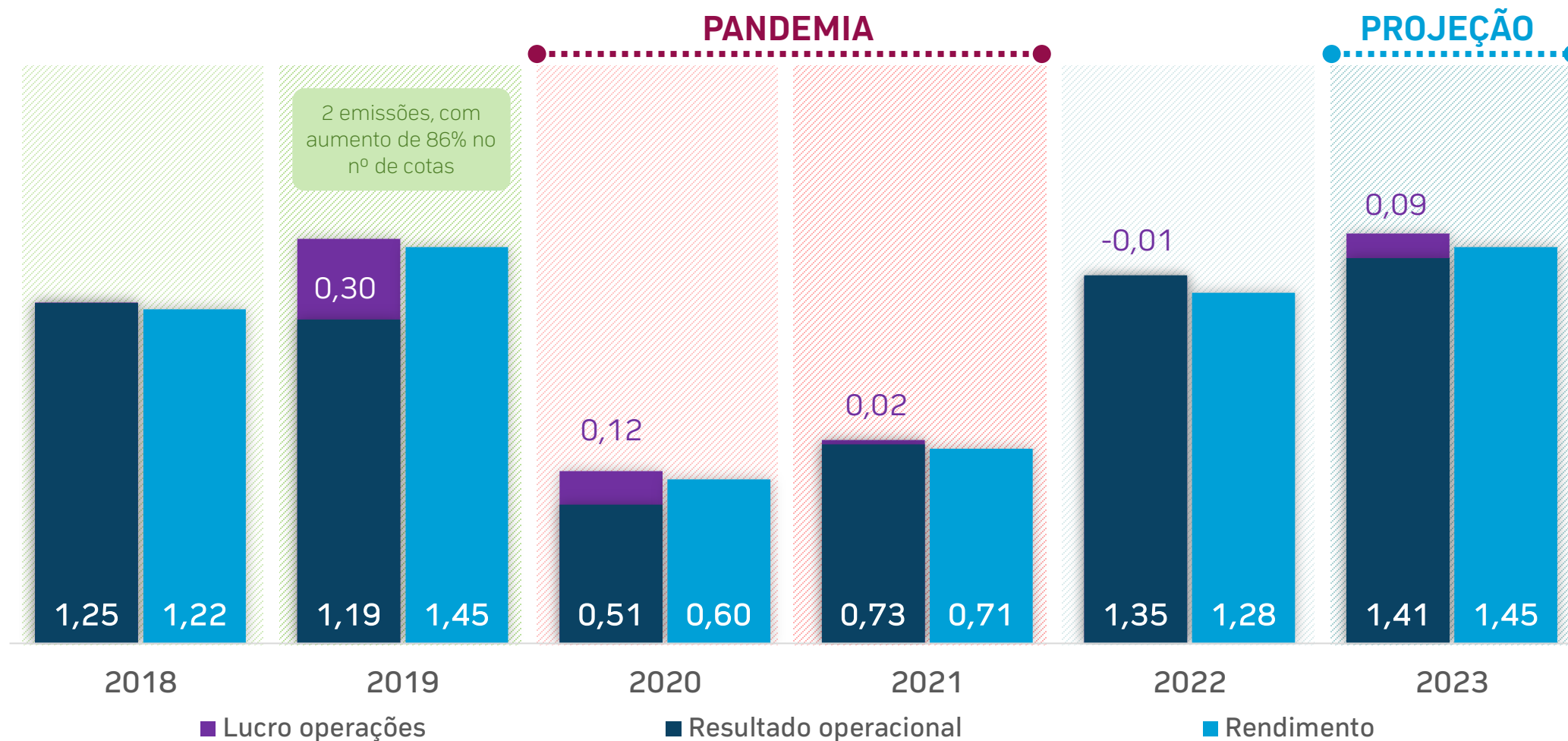
Vacância (% da ABL em abril/2023)



Fonte: Hedge . Nota: ¹Indicadores próprios, considerando a participação do Fundo em cada ativo. Não inclui Via Parque e Grand Plaza visto que não temos acesso aos números

Evolução do resultado e do rendimento do HGBS11

Média mensal em R\$/cota



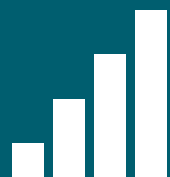
Projeções envolvem riscos e incertezas e, portanto, não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Objetivos alcançados com a operação

Qualificação e rentabilidade do portfólio



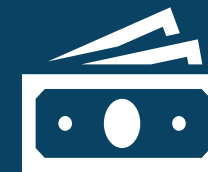
Aumento de participação estratégica em um **ativo premium** em São Paulo



Melhora nos indicadores operacionais do Fundo



Captação de recursos para participação em **importantes projetos de revitalização**



Geração de resultado não operacional e redução de custos levou ao **aumento de rendimento** do Fundo para R\$ 1,45 por cota

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.

A decorative graphic consisting of a grid of small dots in the top right corner of the page.

■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br