

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, cjo 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 o Fundo concluiu, na presente data, a compra de 25% (vinte e cinco por cento) do empreendimento imobiliário denominado **SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA** ("Imóvel" ou "Shopping"), situado no Município de Araraquara, Estado de São Paulo, à Avenida Alberto Benassi, nº 2.270, objeto da matrícula nº 134.508, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara ("Transação" ou "Operação").

O valor total da Transação foi de R\$ 63.027.676,70 (sessenta e três milhões, vinte e sete mil, seiscentos e setenta e seis reais e setenta centavos) ("Preço"), pago nesta data da seguinte forma:

- i) R\$ 10.750.000,00 (dez milhões, setecentos e cinquenta mil reais) pagos através da assunção pelo Fundo de parte da dívida do vendedor, no âmbito do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 205ª e 348ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. inscrita no CNPJ nº 09.304.427/0001-58 ("CRI Habitasec"), mediante cessão de crédito desta parcela para o CRI Habitasec, que passa a ser corrigida pela variação acumulada mensal do IPCA/IBGE acrescida de juros de 5,38% (cinco inteiros e trinta e oito centésimos por cento) ao ano, calculados *pro rata die* e pagos mensalmente.
- ii) R\$ 52.277.676,70 (cinquenta e dois milhões, duzentos e setenta e sete mil, seiscentos e setenta e seis reais e setenta centavos) pagos ao vendedor contra a lavratura da Escritura, sendo que tal pagamento foi operacionalizado por meio da cessão de crédito do vendedor para uma nova Securitizadora, do valor respectivo, viabilizando uma nova estrutura de securitização, conforme termo de securitização da série única da 242ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, que será, corrigido monetariamente, pela variação acumulada mensal do IPCA/IBGE, bem como acrescido de juros anual de 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, calculados *pro rata die* e pagos mensalmente ("CRI HGBS II")

O *cap rate* estimado da Operação é de 9,10% (nove inteiros e dez centésimos por cento), considerando o NOI orçado para o ano de 2025. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados a Transação. Ainda, considerando expectativas de aumento de rentabilidade do empreendimento nos próximos anos, estimamos que esta operação terá um *cap rate* de 12,0% (doze por cento) considerando o NOI estimado para 2028.

Adicionalmente à cessão de crédito do vendedor, no âmbito do CRI HGBS II conforme acima mencionado, o Fundo realizou operação de cessão de créditos locatícios no volume de R\$ 47.722.323,30 (quarenta e sete

milhões, setecentos e vinte e dois mil, trezentos e vinte e três reais e trinta centavos), de forma que o volume total do CRI HGBS II emitido nesta data perfaz o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

As premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, já incluindo esta Operação e os desinvestimentos anunciados, não alteram a projeção de rendimentos do Fundo de R\$ 1,60 (um real e sessenta centavos) por cota até junho de 2025.

Com esta aquisição, o Fundo passa a deter participação em 20 shopping centers, situados em 15 cidades, atingindo o volume de 87% (oitenta e sete por cento) de sua carteira investidos em ativos estratégicos no Estado de São Paulo.

A Transação ocorreu em linha com a estratégia e estudo de viabilidade apresentado no Prospecto da 10ª Emissão de Cotas e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

Informações adicionais sobre o CRI HGBS II, esta Transação e o ativo estão disponíveis na apresentação anexa a este Fato Relevante.

São Paulo, 19 de dezembro de 2024.

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

Shopping Jaraguá Araraquara

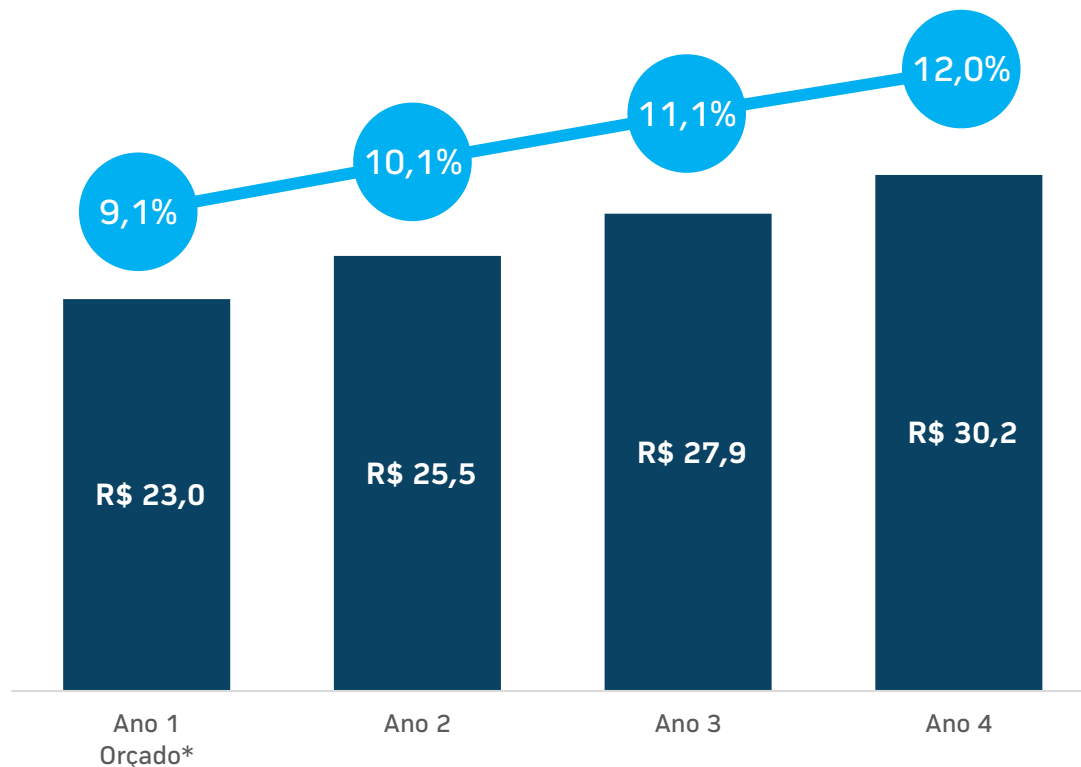
Localizado em Araraquara - SP, cidade em intenso desenvolvimento, o **Shopping Jaraguá Araraquara** reúne uma arquitetura moderna a um ambiente acolhedor, sendo um dos principais destinos de compras, lazer e entretenimento da região.



Aquisição de 25% do Shopping Jaraguá Araraquara

Crescimento do resultado estimado em 31,6% até 2028, representando um cap rate de 12,0%.

Preço de aquisição de R\$ 63.027.676,70



- Evolução do cap rate considerando o preço de compra
- NOI nominal do shopping (milhões) – 100% do Imóvel



Principais operações

Coco Bambu e Outback (a inaugurar), Rock & Ribs, Renner, Riachuelo, C&A, Caedu, Inova Academia, 1 a 99, Moviecom Cinemas, Cobasi, Polo Wear.

Administrador

WE9

ABL

21.099 m²

Público

A e B

Indicadores Operacionais

Vacância

5,7%

NOI / m²*

R\$ 1.088

Vendas LTM / m²

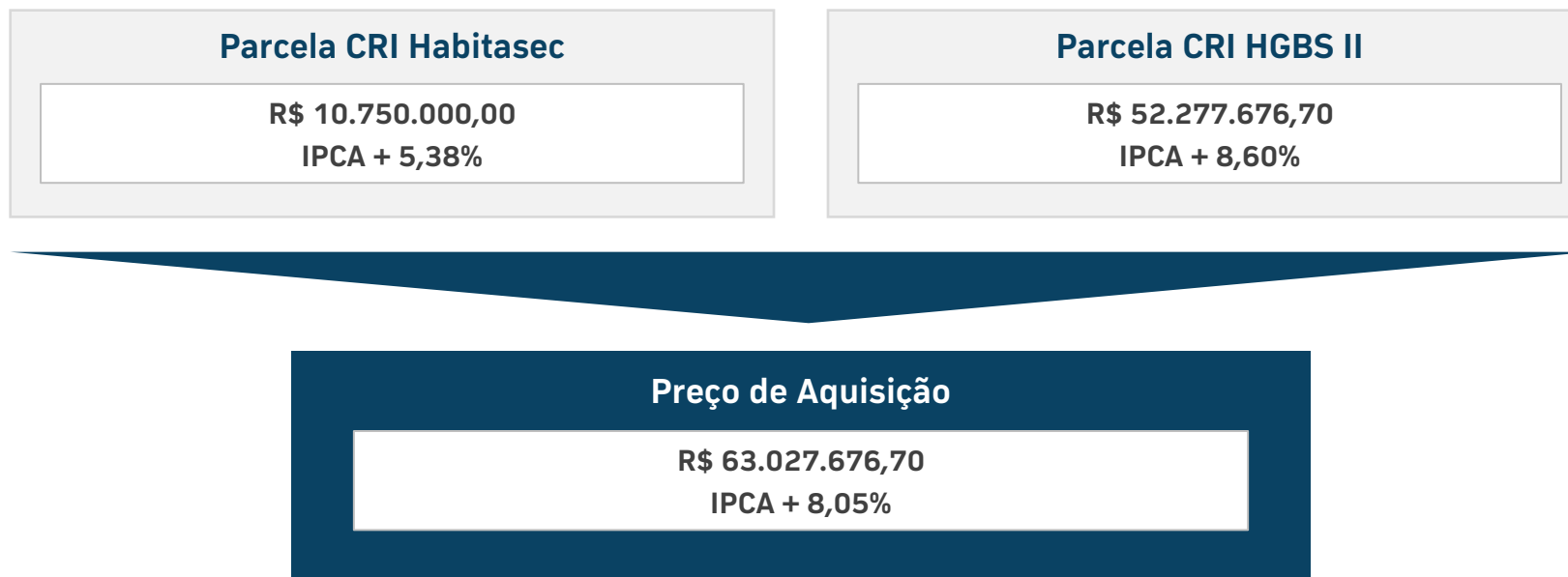
R\$13.621

Fonte: Hedge, Administradora do shopping.

*Considera o orçamento aprovado para 2025.

Estrutura de *funding* da aquisição

Custo médio de IPCA + 8,05% vs. TIR esperada de IPCA + 12,22%



Fonte: Hedge, Virgo e Habitasec.

CRI HGBS II

Série Única da 242ª Emissão da Virgo Companhia de
Securitização no volume de

R\$ 100.000.000,00



Alocação de recursos

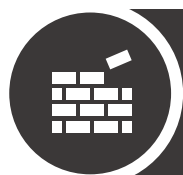
Destinação dos recursos levantados via CRI HGBS II¹

Destinos	Aquisição	Earn-Out, Retrofit e Investimentos Comerciais
Detalhamento	Aquisição do Shopping Jaraguá Araraquara a um cap rate de 9,1%.	Earn-out esperado referente às aquisições dos Shoppings Capim Dourado e Bauru. Retrofit e investimentos comerciais, buscando o aumento da rentabilidade através de uma maior qualificação dos equipamentos.
Retorno Esperado	Yield on cost de 12,0% no ano 4 ¹ .	Yield on cost de 12,2% no ano 4 ¹ .

Fonte: Hedge.¹ valores não consideram os custos atrelados às operações

Portfólio atual – Investimentos mapeados para os próximos anos

Expectativa de Yield on cost médio de 12%



Retrofits



Benfeitorias e
Investimentos comerciais

Shopping Penha



Shopping West Plaza



Mooca Plaza Shopping



Capim Dourado



Tivoli Shopping



Boulevard Bauru



Shopping VillaLobos



Jardim Sul



Suzano



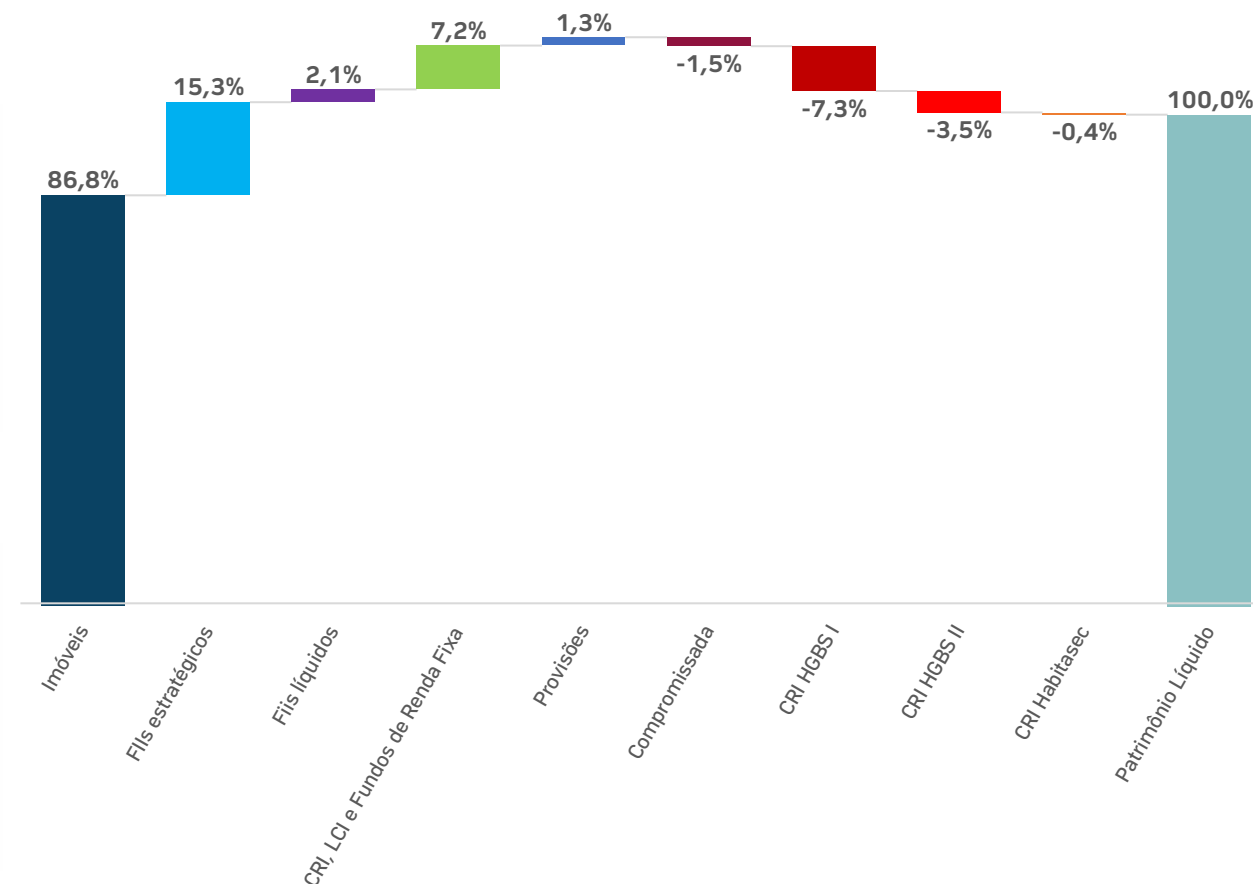
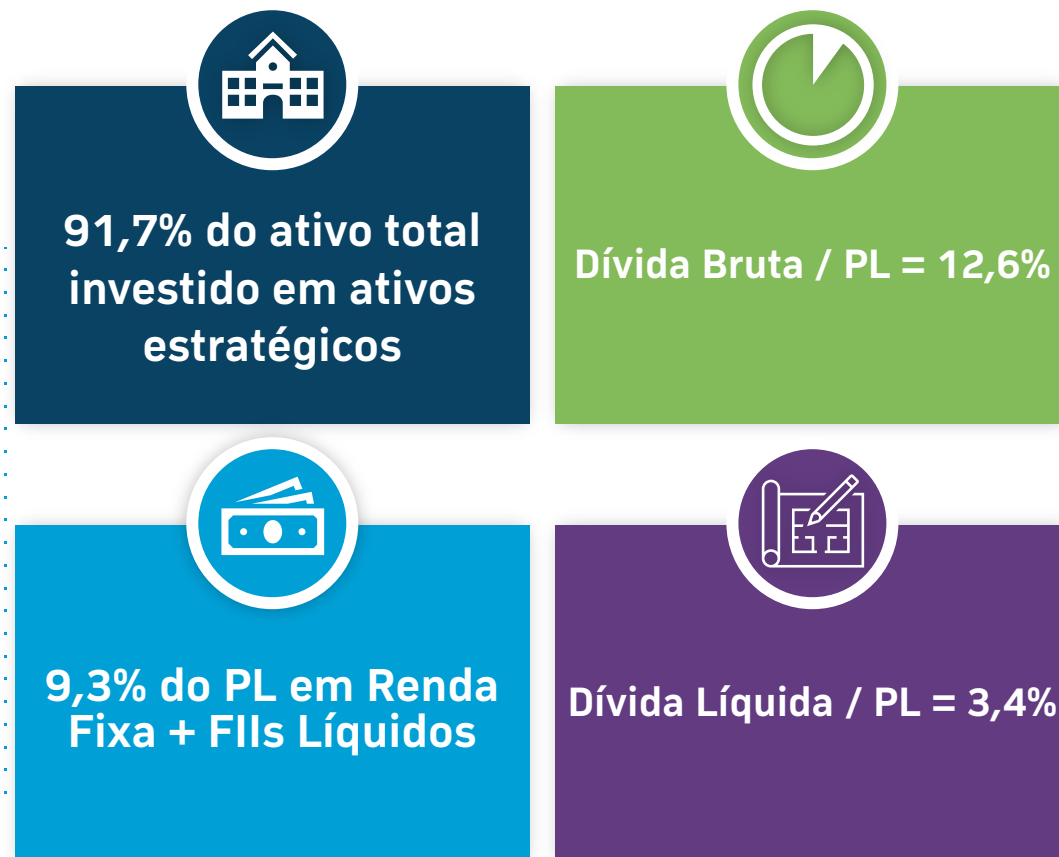
Goiabeiras Shopping



Fonte: Hedge; Administradoras.

Composição do patrimônio líquido do HGBS11

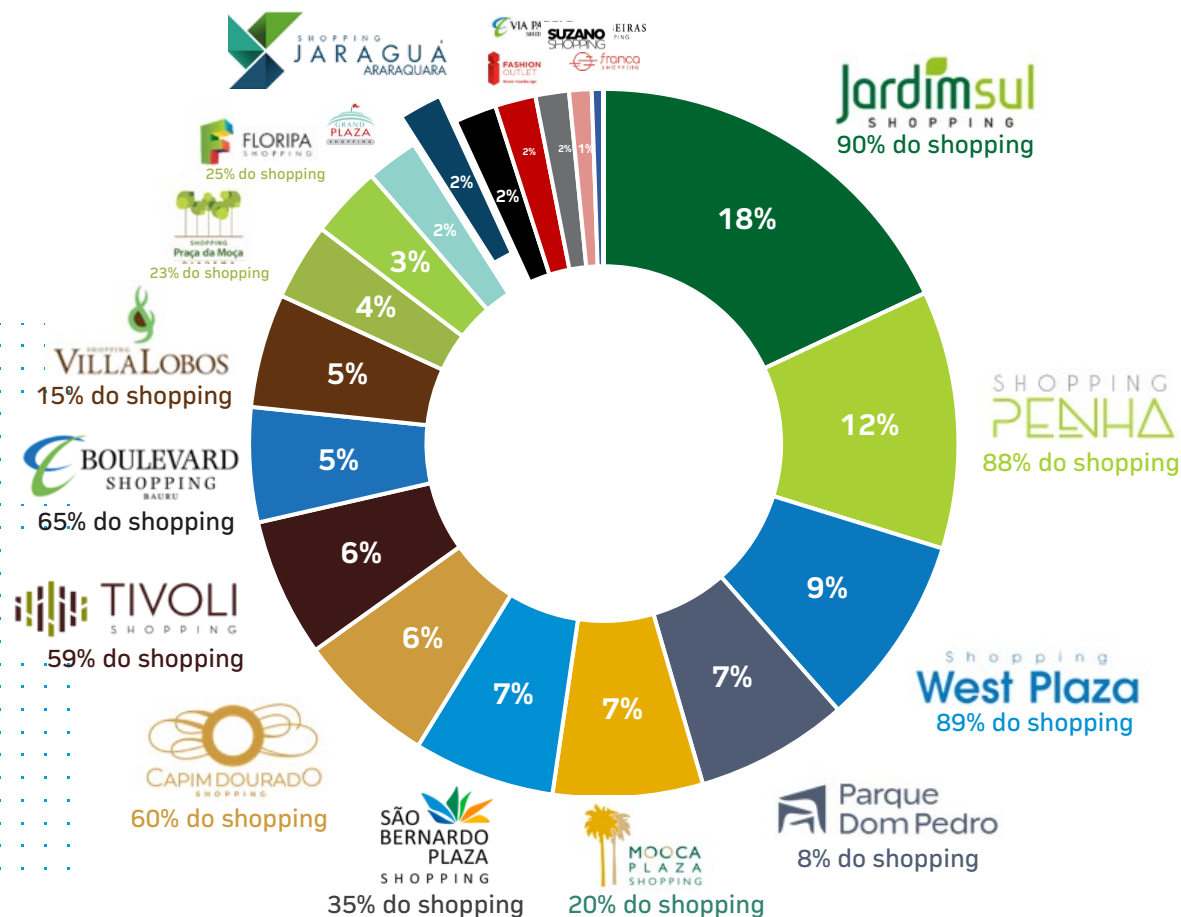
Balço do Fundo após a conclusão das operações¹



Fonte: Hedge. ¹ valores já consideram volume captado no âmbito da 10ª Emissão de Cotas.

HGBS11 – Portfólio atual

Diversificação entre ativos estratégicos (% do valor contábil)



	20 Shoppings 15 Cidades
	7 posições majoritárias 57% da carteira
	67% do portfólio na Grande São Paulo 87% no estado de São Paulo
	779 mil m² de ABL total 246 mil m² de ABL própria
	9 administradores

Fonte: Hedge

HGBS – Novos CRIs

Compromissos assumidos no montante de R\$ 110,75 milhões

CRI HGBS II

R\$ 100 milhões

 Taxa de Emissão	IPCA + 8,60%	 Vencimento	Em junho/2032
 Emissão	Virgo Securitizadora 242ª Emissão, série 1	 Cetip	24L1967186
 Duration	3,4 anos	 Garantia	Alienação Fiduciária de 20% do Mooca Plaza Shopping
 Pré Pagamento	Sem lock-up Prêmio de 0,7% x duration	 Carência	Não há

CRI Habitasec

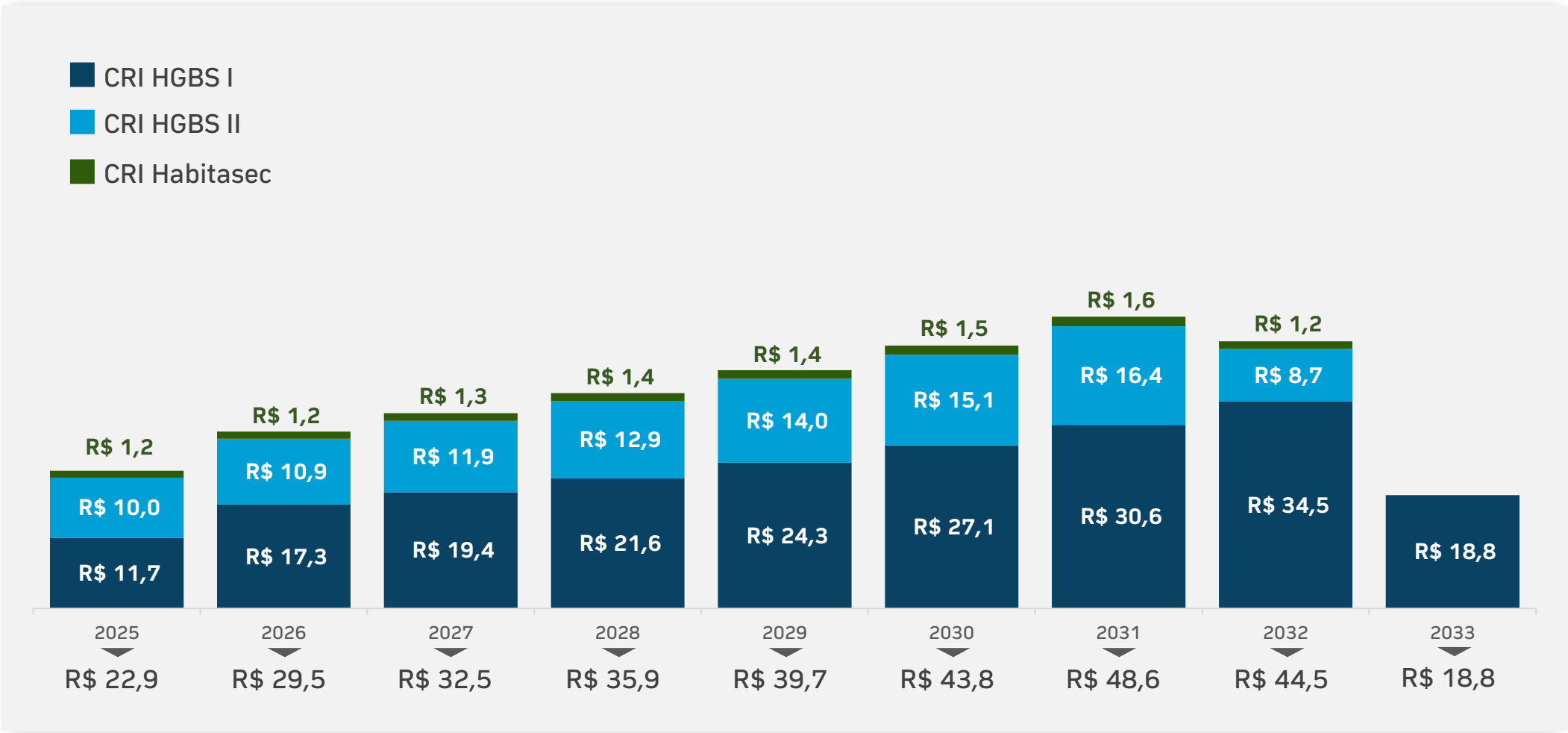
R\$ 10,75 milhões

 Taxa de Emissão	IPCA + 5,38%	 Vencimento	Em setembro/2032
 Emissão	Habitasec - 1ª emissão série 205ª / 348ª	 Cetip	20J0030144 20J0947707
 Duration	3,4 anos	 Garantia	Não há (por parte do HGBS)
 Pré Pagamento	Sem lock-up Prêmio de 2,0%	 Carência	Não há

Fonte: Virgo e Habitasec.

HGBS - CRIs

Cronograma de amortização do principal consolidado (em milhões)



Fonte: True, Virgo e Habitasec.