

FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao [Fato Relevante](#) de 5 de agosto de 2026, nesta data foi concluída a Operação, envolvendo a aquisição de 75% (setenta e cinco por cento) do **Shopping Jaraguá Araraquara** (“Imóvel”) (“Fechamento”).

O valor da transação foi de R\$ 216.295.028,50 (duzentos e dezesseis milhões, duzentos e noventa e cinco mil, vinte e oito reais e cinquenta centavos), com pagamento detalhado abaixo:

- i) Parcela de R\$ 295.028,50 (duzentos e noventa e cinco mil, vinte e oito reais e cinquenta centavos) paga nesta data com recursos do caixa do Fundo; e
- ii) Parcela de R\$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões de reais) paga nesta data mediante a operação de securitização do Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças, conforme termo de securitização de créditos imobiliários da 1ª e 2ª série da 3ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”), da B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima aberta com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria “S1”, sob o nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 6º andar, sala Z, Bela Vista, CEP 01310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora”). A 1ª série do CRI representa um montante de R\$ 64.800.000,00 (sessenta e quatro milhões e oitocentos mil reais), possui taxa de emissão de CDI + 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), prazo de 15 (quinze) anos, e, conta com carência integral de amortização durante 36 (trinta e seis) meses, enquanto a 2ª série do CRI representa um montante de R\$ 151.200.000,00 (cento e cinquenta e um milhões e duzentos mil reais), possui taxa de emissão de CDI + 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), prazo de 15 (quinze) anos, e, conta com carência integral de amortização e carência parcial de 71,43% (setenta e um inteiros e quarenta e três centésimos por cento) de juros durante 36 (trinta e seis) meses.

O preço de aquisição está em linha com o laudo de avaliação elaborado pela Capright, disponível no seguinte [link](#), e representa um cap rate de 9,4% (nove inteiros e quatro décimos por cento), considerando o resultado operacional do Shopping projetado para os 12 (doze) meses seguintes ao Fechamento. Considerando que o Fundo já era proprietário de 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel, com a concretização da operação, o Fundo passa a deter uma participação de 100% (cem por cento) do Shopping Jaraguá Araraquara.

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. O *guidance* de rendimentos para o segundo semestre de 2026 segue no valor de R\$ 0,17 (dezessete centavos) por cota, sem alterações.

Maiores informações sobre a transação podem ser encontradas na apresentação anexa a este fato relevante.

São Paulo, 1º de outubro de 2026.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA



Shopping Jaraguá Araraquara

Conclusão da aquisição de 75% do imóvel, consolidando 100% da propriedade



Jaraguá Araraquara

Em números



Operações
118



ABL
21 mil m²



Gastronomia
26



Vacância
4,3%



Público
B e C



NOI 2026¹
R\$ 24,6 mi



Visitantes
255 mil
Consumidores/mês



Vendas 12m
R\$ 344 mi



Estacionamento
100 mil
Veículos/mês



Administrador
Hedge + WE9

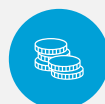
Aquisição de 75% do Jaraguá Araraquara por R\$ 216.295.028,50

Participação final de 100% do shopping, ao considerar a participação anterior



Preço em linha com laudo

realizado em setembro de 2026 pela Capright ([acesse o laudo](#))



Cap rate de 9,4%

Considerando o NOI projetado para os próximos 12 meses



7,5% de crescimento de NOI

ao ano, projetado entre 2026 e 2031, conforme laudo de avaliação



Destaques Tese de Investimento

1

Ativo em processo de qualificação

- CAGR¹ de Vendas/m² de 12,3% a.a.
- CAGR¹ de NOI/m²: 18,6% a.a.
- Potencial aumento de 2 mil m² de ABL

2

Qualificação de Mix

- Inaugurações recentes do Coco Bambu e Outback.
- Qualificação e expansão do mix de lojistas

3

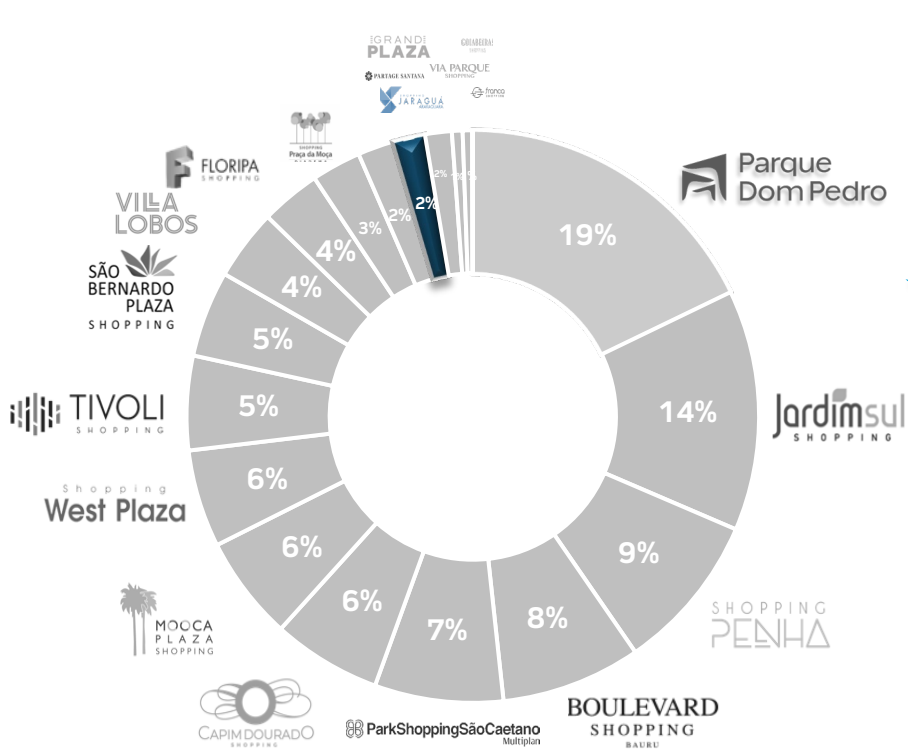
Alocação Estratégica

- Participação de 100% no ativo, possibilitando o controle total sobre decisões estratégicas.

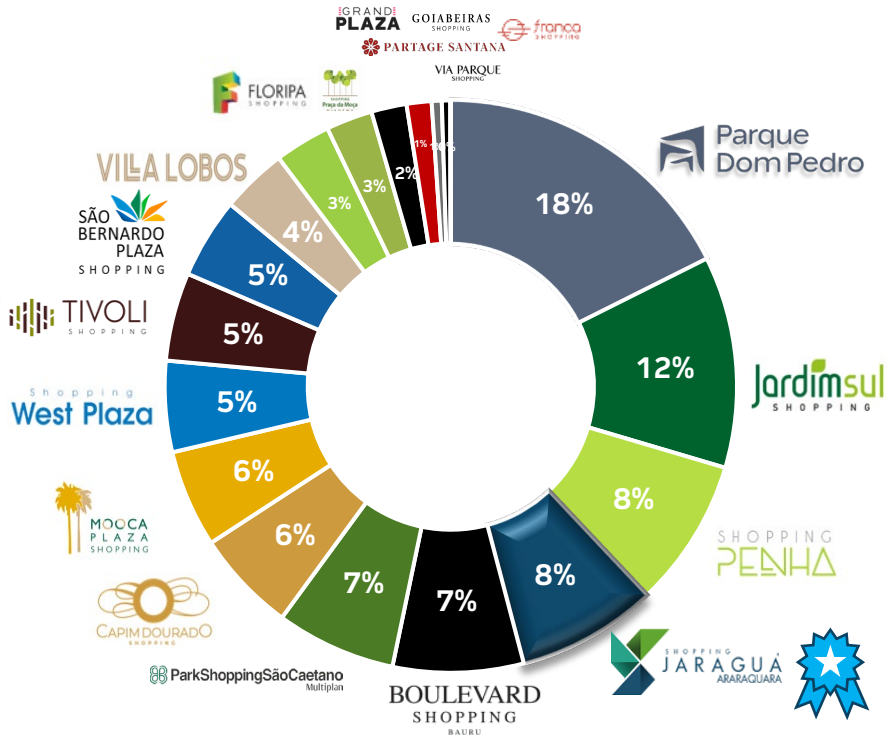
Portfólio HGBS

Diversificação entre ativos estratégicos (% do valor contábil) considerando as transações anunciadas recentemente

Carteira ago/26



Carteira set/26 + Aquisição



Shopping Jaraguá Araraquara aumenta sua relevância no portfólio do HGBS

Funding da aquisição

Emissão de CRI preserva a liquidez e melhora o perfil da dívida do Fundo

Momento de **restrição** de liquidez traz **oportunidades** de aquisição em ativos *dominantes*

Pagamento com recursos próprios

- Liquidez sacrificada: consumir caixa reduz a reserva para oportunidades, amortizações e eventos de mercado.
- Momento exige postura conservadora: o cenário atual recomenda manter caixa mais robusto, e não reduzido.
- Obrigações de curto prazo: há compromissos de aquisições já assumidos, que competem pelo mesmo caixa.

Pagamento com Emissão de CRI

- Melhora do perfil da dívida (redução de custo e alongamento do prazo).
- Possibilidade de pré-pagamento de dívida mais cara.
- Preservação da liquidez, com maior eficiência financeira e agilidade em negociações.
- Manutenção do indicador de alavancagem líquida.

Estrutura de CRI do Fundo

Compromissos assumidos reduzem o custo da dívida total do Fundo

Funding da aquisição: CRI de R\$ 216 milhões em CDI + 1,50%

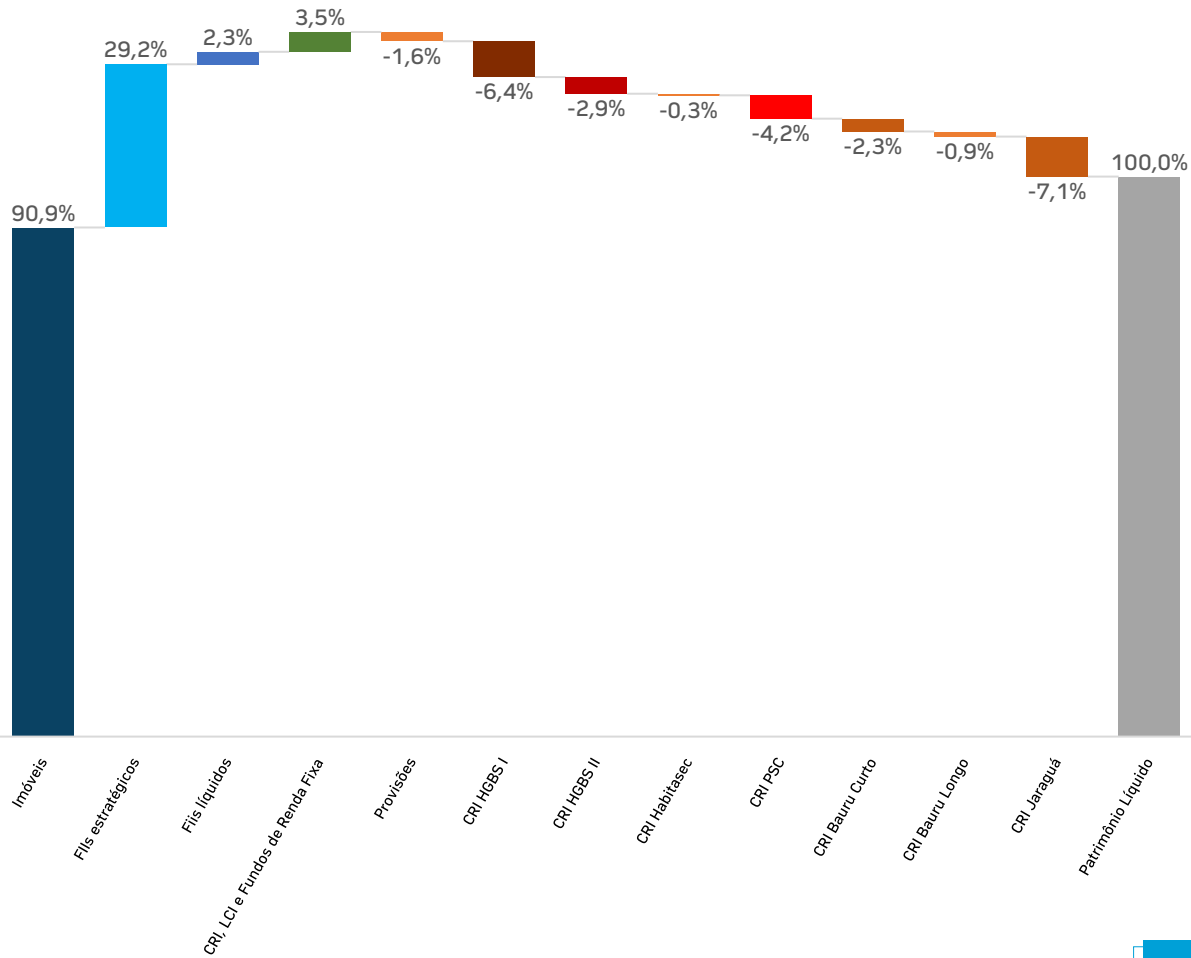
- Prazo: 15 anos
- Carência de amortização: 36 meses
- Carência de juros: 50% durante 36 meses
- Garantia: AF de Imóvel + Cotas de FIIIs
- Duration: 6,2 anos
- Códigos: 2618584142 (1S) e 2618584227 (2S)

Passivo Atual			Passivo Final	
IPCA +	CDI +	Indexador	IPCA +	CDI +
8,15%	1,92%	Taxa ¹	8,15%	1,75%
R\$ 193,8	R\$ 321,5	Saldo (R\$ MM)	R\$ 193,8	R\$ 537,5
2,8	3,6	Duração (anos) ¹	2,8	4,6
Nov/32	Jul/34	Vencimento ¹	Nov/32	Jun/37

Fonte: Hedge. ¹Média ponderada

Composição do patrimônio líquido do HGBS11

Balanco do Fundo após a conclusão da operação



Fonte: Hedge. Não considera a captação de valores na 12ª Oferta do HGBS, cujo montante total ofertado é de R\$ 243.600.000,00.



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

hedgeinvest.com.br



Instagram



LinkedIn



Youtube



Comunidade Whatsapp