

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, cpto 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 firmou, nesta data, Compromisso de Compra e Venda para a aquisição de até (i) 60% (sessenta 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 até (ii) 60% (sessenta 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”), observada a aquisição mínima de 50% (cinquenta por cento) do Imóvel (“Transação” ou “Operação”).

O valor de referência da Transação, considerando a Fração Ideal de 60% (sessenta por cento) do Imóvel, é de R\$ 343.831.462,00 (trezentos e quarenta e três milhões, oitocentos e trinta e um mil, quatrocentos e sessenta e dois reais) (“Preço”). O Preço foi definido considerando o NOI Caixa recorrente estimado para o ano de 2023 e um *cap rate* de 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), o que representa um *cap rate* de 8,9% (oito inteiros e nove décimos por cento), considerando o NOI Caixa estimado para os 12 (doze) meses seguintes à conclusão da Transação e é 4,0% (quatro por cento) inferior ao laudo de avaliação elaborado pela CBRE em julho de 2023¹.

Ficha Técnica do Shopping

Inauguração: 1990

Administração: ALLOS

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 28,8 mil m²

Vacância: 2,7% (julho-23)

Principais locatários: Renner, Centauro, Fast Shop, Outback e Madero

Lazer: UCI Cinemas



A Operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização, em termos satisfatórios para todas as partes, dos documentos da Transação e da obtenção de todas as aprovações necessárias de terceiros. Com a evolução da Transação, novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral.

Considerando que o Fundo é atual proprietário de 40% (quarenta por cento) do Imóvel, superadas as condições resolutivas, o Fundo passará a deter até 100% (cem por cento), observado o mínimo de 90% (noventa por cento) do Shopping Jardim Sul, e será disponibilizado Fato Relevante ao mercado em geral com as devidas informações da Transação e impactos previstos no resultado do Fundo.

¹ Laudo de avaliação disponível para consulta neste [link](#).

São Paulo, 3 de outubro de 2023.

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