

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, cj 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, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 3 de outubro de 2023, comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, na presente data, Escritura Definitiva de Cessão de Direitos Aquisitivos (“Transação” ou “Operação”), concluindo a aquisição da fração ideal de (i) 50% (cinquenta 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) 50% (cinquenta 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”).

O valor da Transação foi de R\$ 292.250.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais) (“Preço”), integralmente pago à vista nesta data com os recursos provindos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo. O valor mencionado não considera os custos relacionados à Transação. A partir desta data, o Fundo passa a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido de sua participação no Shopping.

O *cap rate* estimado da Operação é de 8,9% (oito inteiros e nove décimos por cento), considerando o NOI Caixa estimado para os próximos 12 (doze) meses. Ainda, o Preço representa um valor 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) inferior ao último laudo de avaliação¹ do ativo, elaborado em novembro de 2023.

Ficha técnica do Shopping

Inauguração: 1990

Administração: ALLOS

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

Vacância: 3,7% (fevereiro-24)

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

Lazer: UCI Cinemas



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 atendem às mais variadas necessidades dos consumidores.

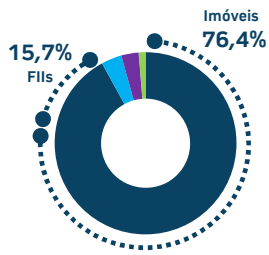
Considerando que o Fundo já era proprietário de 40% do Imóvel, com a conclusão da Operação, o Fundo passa a ser titular de participação majoritária do Shopping, detendo 90% do ativo.

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

Com esta operação, o Fundo conclui a alocação dos recursos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em outubro de 2023. Adicionalmente, com as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, incluindo a Operação objeto deste fato relevante, bem como os desinvestimentos anunciados, a estimativa de rendimento médio mensal do Fundo para o 1º semestre de 2024 permanece em R\$ 1,75/cota.

A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo, considerando a aquisição do Shopping e os desinvestimentos recentes.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA (% Ativo)

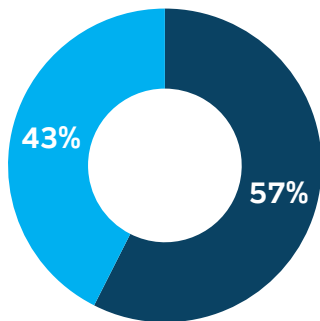


Estratégicos	92,1%
FIs Líquidos	3,6%
CRIs	3,1%
Fundos RF	1,2%

DIVERSIFICAÇÃO (% Ativos Estratégicos)

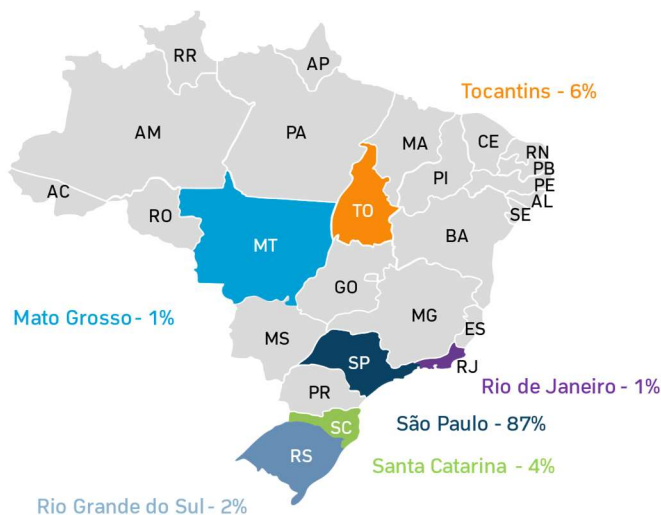


GOVERNANÇA (% Ativos Estratégicos)



- Majoritário
- Minoritário

Diversificação por Estado (% Ativos Estratégicos)



Com esta aquisição, o Fundo passa a deter participação majoritária em 7 shoppings, que totalizam 57% do valor investido em ativos estratégicos. Ademais, a Transação reforça a presença do Fundo no estado de São Paulo, com uma representatividade de 87% do portfólio.

A transação ocorreu em linha com a estratégia e estudo de viabilidade apresentado no Prospecto da 9ª Emissão de Cotas e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento.

Informações adicionais sobre esta transação e sobre o ativo 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, 4 de abril de 2024.

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