

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, cjt 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 Compromisso de Venda e Compra para compra de 43% (quarenta e três por cento) das ações da VÉRTICO BAURU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade Bauru, Estado de São Paulo, na Rua Marcondes Salgado, nº 11-39, Chácara das Flores, CEP 17013-113, inscrita no CNPJ sob o nº 10.193.021/0001-24 (“Transação” ou “Operação”), sociedade proprietária de 100% (cem por cento) do empreendimento imobiliário denominado Boulevard Shopping Bauru, localizado na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11 - Chácara das Flores, Bauru, SP (“Imóvel” ou “Shopping”).

O valor da Transação, de R\$100.614.323,00 (cem milhões, seiscentos e quatorze mil, trezentos e vinte e três reais), está baseado em um *cap rate* de 9,0% (nove por cento), considerando o NOI Caixa estimado para o ano de 2023. Ainda, o vendedor fará jus ao eventual recebimento de um *Earn-Out*, a ser pago até 28 de fevereiro de 2025, baseado no valor calculado considerando o NOI Caixa recorrente do Shopping para o ano de 2024 e um *cap rate* de 9,0% (nove por cento).

Ficha Técnica do Shopping

Inauguração: 2012

Administração: ALLOS

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 34,7 mil m²

Vacância: 7,7% (junho-23)

Principais locatários: Renner, Riachuelo, Centauro, Farm e Outback

Lazer: Cinépolis, Parkland e Hobby Boliche



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.

Superadas as condições resolutivas, será disponibilizado Fato Relevante ao mercado em geral com as devidas informações da transação e impactos previstos no resultado do Fundo.

São Paulo, 3 de outubro de 2023.