

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, c/pto 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 novo Compromisso de Venda e Compra para aquisição de 22% (vinte e dois por cento) das ações da VÉRTICO BAURU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (“Vértico”), sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de 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”).

Assim, considerando as operações divulgadas em 3 de outubro de 2023 e na presente data, o Fundo, superadas as respectivas condições precedentes, passará a deter 65% (sessenta e cinco por cento) de participação na sociedade proprietária do Shopping.

O valor da presente Transação, de R\$ 51.477.095,48 (cinquenta e um milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, noventa e cinco reais e quarenta e oito centavos), está baseado em um *cap rate* de 9,0% (nove por cento) considerando o NOI Caixa estimado para o ano de 2023, sendo 50% (cinquenta por cento) pago à vista na data de celebração dos documentos definitivos e 50% (cinquenta por cento) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira parcela, corrigidos por CDI. Ainda, o vendedor fará jus ao eventual recebimento de um *Earn-Out*, a ser pago até 28 de fevereiro de 2025, baseado em um *cap rate* de 9,0% (nove por cento) sobre o NOI Caixa recorrente do Shopping para o ano de 2024.

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, 13 de novembro de 2023.

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