

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, cjo 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 ou HGBS”), vem, em complemento aos Fatos Relevantes de 29 de agosto de 2023 e 8 de fevereiro de 2024, comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu nesta data a venda adicional (“Transação”) da fração ideal de 10% (dez por cento) do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul (“Imóvel ou Outlet”).

O valor da Transação foi de R\$ 24.727.448,53 (vinte e quatro milhões, setecentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos) (“Preço”), tendo sido recebida nesta data a primeira parcela, no valor de R\$ 14.836.468,95 (quatorze milhões, oitocentos e trinta e seis mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e noventa e cinco centavos). O saldo do Preço será pago em duas parcelas semestrais corrigidas pelo IPCA a partir desta data, conforme tabela abaixo.

Data do Recebimento	Preço	Lucro	Lucro / cota
07/03/2024	R\$ 14.836.468,95	R\$ 10.165.345,06	R\$ 0,80
09/09/2024	R\$ 4.945.489,79*	R\$ 3.388.448,45	R\$ 0,27
07/03/2025	R\$ 4.945.489,79*	R\$ 3.388.448,45	R\$ 0,27
Total	R\$ 24.727.448,53	R\$ 16.942.241,96	R\$ 1,33

* valores serão atualizados pelo IPCA

Com esta Transação e a operação anunciada em 8 de fevereiro de 2024, o Fundo concluiu a venda da fração ideal de 20,625% (vinte inteiros e seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento), conforme anunciado em 29 de agosto de 2023 (“Operação”), tendo recebido até esta data o valor de R\$ 31.940.254,23 (trinta e um milhões, novecentos e quarenta mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e vinte e três centavos). O saldo será pago em parcelas semestrais, corrigidas pelo IPCA, conforme tabela abaixo.

O *cap rate* da Operação, considerando o resultado operacional gerado pelo Outlet em 2023, foi de 7,4% (sete inteiros e quatro décimos por cento). Adicionalmente, a Operação gerou um lucro para o Fundo de R\$ 2,85 (dois reais e oitenta e cinco centavos) por cota que será reconhecido mediante o recebimento das parcelas, conforme detalhado abaixo.

Data	Preço	Lucro	Lucro / cota
1º semestre de 2024	R\$ 31.940.254,23	R\$ 22.147.125,10	R\$ 1,74
2º semestre de 2024	R\$ 10.198.146,67*	R\$ 7.080.285,60	R\$ 0,56
1º semestre de 2025	R\$ 10.198.146,67*	R\$ 7.080.285,60	R\$ 0,56
Total	R\$ 52.336.547,57	R\$ 36.307.696,30	R\$ 2,85

* valores serão atualizados pelo IPCA

O lucro gerado comporá o resultado base caixa do Fundo que será, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) distribuído aos cotistas, conforme determina a regulamentação vigente e não deve alterar o *guidance* de rendimentos anunciados no último relatório gerencial do Fundo.

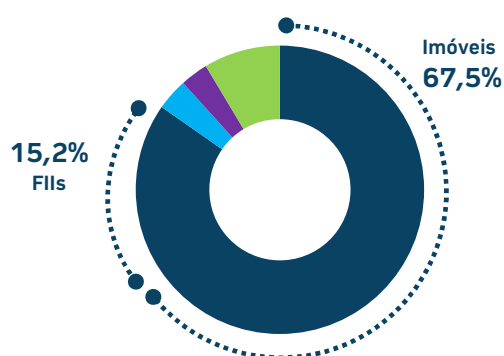
Case IFONH – CRI conversível

A participação do Fundo no empreendimento teve início em 2012 a partir da estruturação de um CRI para financiar as obras do empreendimento. Em junho de 2015 este CRI foi convertido em fração ideal do Imóvel, quando o Fundo passou a fazer jus aos resultados da exploração comercial do Outlet. A conversão foi realizada por um valor de R\$ 14.501.204,26 (quatorze milhões, quinhentos e um mil, duzentos e quatro reais e vinte e seis centavos), considerando a fração objeto de 20,625% (vinte inteiros e seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento). Ou seja, o valor total da venda foi 3,6x superior ao custo de aquisição. Já a TIR (taxa interna de retorno) da Transação, que leva em consideração os valores investidos na propriedade ao longo do tempo, foi de 25% (vinte e cinco por cento) ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,54% (cinco inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) ao ano.

Após esta Transação, o Fundo segue com a participação no Imóvel de 28,375% (vinte e oito inteiros e trezentos e setenta e cinco milésimos por cento).

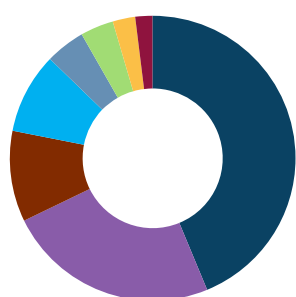
A Transação está em linha com a estratégia e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo, considerando o desinvestimento e os recursos captados na 9ª Emissão de Cotas do Fundo.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	82,7%	FII's Líquidos	3,6%
CRIs	3,1%	Fundos RF	10,6%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	48%
AD Shopping	24%
Lumine	10%
Soul Malls	8%
Plena Malls	4%
SYN	3%
Iguatemi	3%
HBR	2%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



São Paulo, 7 de março de 2024.