

## 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 memorando de entendimentos vinculante para:

**1)** a venda da fração ideal de 20,625% (vinte e seis inteiros e seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo - RS, por R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a ser pago da seguinte forma: (i) 60% (sessenta por cento) à vista no ato da assinatura dos documentos definitivos; (ii) 20% (vinte por cento) em 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura dos documentos definitivos, corrigido pelo IPCA; e, por fim, (iii) 20% (vinte por cento) em 360 (trezentos e sessenta) dias contados da assinatura dos documentos definitivos, corrigido pelo IPCA, sendo que a escritura definitiva de compra e venda será celebrada quando do recebimento da última parcela (“Transação I Fashion”).

Caso a Transação I Fashion seja efetivada conforme previsto, o ganho de capital gerado pela venda representará um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 3,30 (três reais e trinta centavos) por cota na data de hoje, que será reconhecido no resultado base caixa do Fundo conforme o recebimento das parcelas.

O cap rate da Transação I Fashion é de 7,2% (sete inteiros e dois décimos por cento), considerando o NOI Caixa gerado pelo ativo nos últimos 12 (doze) meses.

**2)** a venda de 825.500 (oitocentas e vinte e cinco mil) cotas do HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.586.415/0001-73 (“HPDP11”) por um valor de R\$ 70.002.400,00 (setenta milhões, dois mil e quatrocentos reais), equivalente a R\$ 84,80 (oitenta e quatro reais e oitenta centavos) por cota, sendo 463.436 (quatrocentas e sessenta e três mil, quatrocentas e trinta e seis) cotas em até 45 (quarenta e cinco) dias contados na presente data e 362.064 (trezentas e sessenta e duas mil e sessenta e quatro) cotas em 8 de janeiro de 2024, sendo esta tranche corrigida pela variação acumulada positiva do IPCA (“Transação HPDP11”, quando em conjunto com Transação I Fashion “Transação”);

Caso a Transação HPDP11 seja efetivada conforme previsto, o ganho de capital líquido gerado pela venda representará um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por cota, sendo R\$ 1,71 (um real e setenta e um centavos) a ser incorporado ao resultado caixa deste semestre e R\$ 1,28 (um real e vinte e oito centavos) por cota, corrigido pelo IPCA a ser incorporado ao primeiro semestre de 2024.

O *yield* da Transação HPDP11 é de 7,3% (sete inteiros e três décimos por cento), considerando os rendimentos anunciados por cota nos últimos 12 (doze) meses.

### **Impactos no resultado base caixa do Fundo**

Desta forma, caso a Transação seja efetivada, o ganho de capital líquido gerado pela venda representa um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 62,9 milhões, o equivalente a R\$ 6,29 (seis reais e vinte e nove centavos) por cota na data de hoje, sem considerar a correção das parcelas a prazo por IPCA. O resultado gerado comporá o resultado base caixa do Fundo sendo, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) distribuído aos cotistas, conforme determina a regulamentação vigente.

A Transação 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.

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.

São Paulo, 29 de agosto de 2023.

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