

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 aos Fatos Relevantes divulgados em 3 de outubro de 2023 e 13 de novembro de 2023, comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu, na presente data, a compra de 65% (sessenta e cinco por cento) das ações da VÉRTICO BAURU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (“Vértico”), 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”), proprietária de 100% (cem por cento) do empreendimento imobiliário denominado Boulevard Shopping Bauru (“Imóvel” ou “Shopping”).

O valor total da Transação foi de R\$ 152.091.418,48 (cento e cinquenta e dois milhões, noventa e um mil, quatrocentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos) (“Preço”), sendo que foi pago nesta data o valor de R\$ 126.352.870,74 (cento e vinte e seis milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e setenta reais e setenta e quatro centavos). O saldo do Preço correspondente a R\$ 25.738.547,74 (vinte e cinco milhões, setecentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e sete reais e setenta e quatro centavos) será pago em até 180 dias contados a partir desta data e devidamente corrigido pelo CDI. O Preço mencionado não considera os custos relacionados à Transação. Desde já, o Fundo passa a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido da participação adquirida, em regime de caixa (“NOI”).

O *cap rate* estimado da Operação é de 9% (nove por cento), considerando o NOI estimado para o ano de 2023. Ainda, o vendedor fará jus ao eventual recebimento de um *Earn-Out*, a ser pago em 28 de fevereiro de 2025, considerando o NOI recorrente do Shopping para o ano de 2024 e um *cap rate* de 9% (nove por cento).

Ficha técnica do Shopping

Inauguração: 2012

Administração: ALLOS

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

Vacância: 6,4% (outubro-23)

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

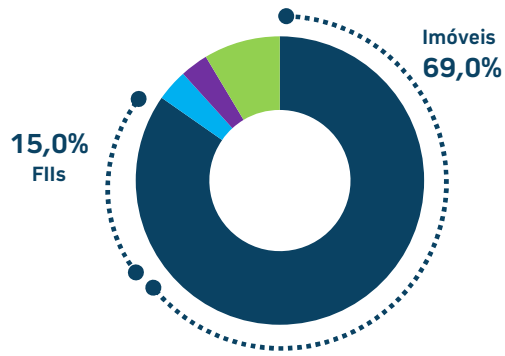
Lazer: Cinépolis, Parkland e Hobby Boliche



As premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, já incluindo esta Operação e os desinvestimentos anunciados, não alteram a projeção de curto prazo de rendimentos do Fundo.

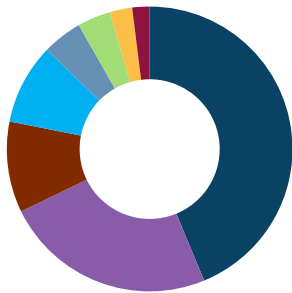
Apresentamos a seguir a carteira de investimentos do Fundo, considerando a Transação e os recursos captados na 9ª Emissão de Cotas do Fundo.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	84,0%	FIIs Líquidos	3,5%
CRIs	3,1%	Fundos RF	9,4%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)

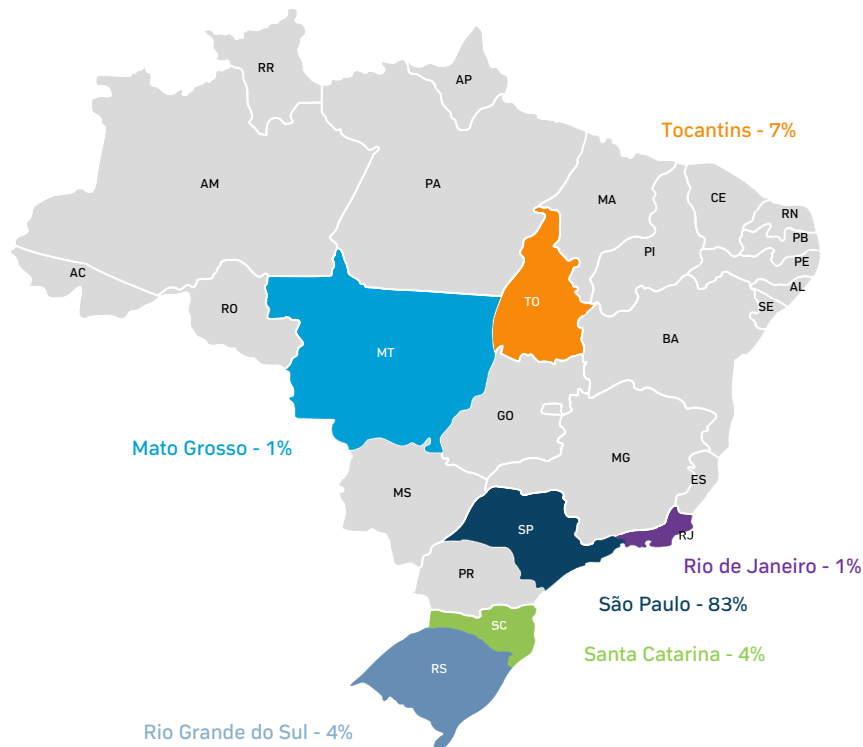


ALLOS	47%
AD Shopping	24%
Lumine	9%
Soul Malls	8%
Iguatemi	4%
Plena Malls	4%
SYN	2%
HBR	2%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



DIVERSIFICAÇÃO POR ESTADO (%)



Com esta aquisição, o Fundo passa a deter participação em 19 shopping centers, sendo 6 com participação majoritária, atingindo o volume de 84,0% (oitenta e quatro por cento) de sua carteira investidos em ativos estratégicos. Ainda, a Operação aumenta a presença de ativos localizados no Estado de São Paulo.

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, 21 de dezembro de 2023.

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