

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 ou HGBS”), vem, em complemento ao Fato Relevante de 29 de agosto de 2023, comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu nesta data a venda (“Transação”) da fração ideal de 10,625% (dez inteiros, seiscentos e vinte cinco milésimos 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\$ 27.464.642,89 (vinte e sete milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e dois reais e oitenta e nove) (“Preço”), tendo sido recebido nesta data a primeira parcela no valor de R\$ 17.103.785,28 (dezessete milhões, cento e três mil, setecentos e oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos). O saldo do Preço será pago em duas parcelas semestrais corrigidas por IPCA, conforme tabela abaixo.

O *cap rate* da Transação, considerando o resultado operacional gerado pelo Outlet em 2023, foi de 7,3% (sete inteiros e três décimos por cento). Adicionalmente, a operação gerou um lucro para o Fundo de R\$ 1,51 (um real e cinquenta e um centavos) por cota que será reconhecido mediante o recebimento das parcelas, conforme detalhado abaixo.

Data do Recebimento	Preço	Lucro	Lucro / cota
08/02/2024	R\$ 17.064.544,85	R\$ 11.942.539,61	R\$ 0,94
08/08/2024	R\$ 5.200.049,02*	R\$ 3.639.229,29*	R\$ 0,29*
08/02/2025	R\$ 5.200.049,02*	R\$ 3.639.229,29*	R\$ 0,29*
Total	R\$ 27.464.642,89*	R\$ 19.220.998,18*	R\$ 1,51*

* valores serão atualizados IPCA

O lucro gerado pela Transação 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.

Ainda, informamos que a venda adicional de fração ideal de 10% (dez por cento) está pendente de aprovação do CADE, com expectativa de finalização até março de 2024. Concluindo, assim, a venda da fração ideal de 20,625% (vinte inteiros, seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) anunciada em 29 de agosto de 2023.

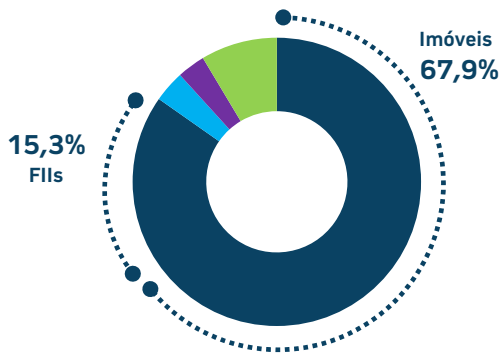
Case IFONH – CRI conversível

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\$ 7.219.227,43 (sete milhões, duzentos e dezenove mil, duzentos e vinte e sete reais e quarenta e três centavos), considerando a fração objeto da Transação. Ou seja, o valor da Transação foi 3,8x 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 25,2% (vinte e cinco inteiros e dois décimos por cento) ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,55% (cinco inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Após esta Transação, o Fundo segue com a participação no Imóvel de 38,375% (trinta e oito inteiros e trezentos e setenta e cinco milésimos por centos).

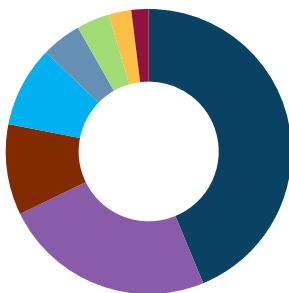
A Transação está em linha com a estratégia e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo, considerando o desinvestimento e os recursos captados na 9ª Emissão de Cotas do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

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	83,2%	FIIs Líquidos	3,6%
CRIs	3,0%	Fundos RF	10,1%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	47%
AD Shopping	24%
Lumine	9%
Soul Malls	8%
Plena Malls	4%
Iguatemi	3%
SYN	3%
HBR	2%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



São Paulo, 8 de fevereiro de 2024.