

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 comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, nesta data, compromisso de venda e compra irrevogável e irretroatável para a alienação (“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\$ 24.723.274,56 (vinte e quatro milhões, setecentos e vinte e três mil, duzentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) (“Preço”). A primeira parcela, equivalente a R\$ 14.833.964,74 (catorze milhões, oitocentos e trinta e três mil, novecentos e sessenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) será recebida em 28 de março de 2024. O saldo do Preço será pago em duas parcelas semestrais corrigidas pelo IPCA, conforme tabela abaixo. Ainda, o Preço poderá ser ajustado, baseado no resultado operacional líquido recorrente do Imóvel dos próximos 12 (doze) meses findos em 31 de março de 2025 e um cap rate de 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento).

Data	Preço	Lucro	Lucro / cota
28/03/2024	R\$ 14.833.964,74	R\$ 10.138.171,12	R\$ 0,80
24/09/2024	R\$ 4.944.654,91*	R\$ 3.379.390,37	R\$ 0,27
24/03/2025	R\$ 4.944.654,91*	R\$ 3.379.390,37	R\$ 0,27
Total	R\$ 24.723.274,56	R\$ 16.896.951,87	R\$ 1,33

* valores serão atualizados pelo IPCA

Com esta Transação e as operações anunciadas em 8 de fevereiro de 2024 e 7 de março de 2024, o Fundo concluiu a venda da fração ideal de 30,625% (trinta inteiros, seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) (“Operações”) do Imóvel. Sendo assim, será recebido durante o primeiro semestre de 2024 o valor total de R\$ 46.774.218,97 (quarenta e seis milhões, setecentos e setenta e quatro mil, duzentos e dezoito reais e noventa e sete centavos). O saldo será pago em parcelas semestrais, corrigidas pelo IPCA, conforme tabela abaixo.

O cap rate das Operações, considerando o resultado operacional gerado pelo Outlet em 2023, foi de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento). Adicionalmente, as Operações geraram um lucro para o Fundo de R\$ 4,19 (quatro reais e dezenove centavos) por cota que será reconhecido mediante o recebimento das parcelas, conforme detalhado abaixo.

Data	Preço	Lucro	Lucro / cota
1º semestre de 2024	R\$ 46.774.218,97	R\$ 32.288.606,08	R\$ 2,54
2º semestre de 2024	R\$ 15.204.217,18*	R\$ 10.519.436,65	R\$ 0,83
1º semestre de 2025	R\$ 15.204.217,18*	R\$ 10.519.436,65	R\$ 0,83
Total	R\$ 77.182.653,34	R\$ 53.327.479,38	R\$ 4,19

* valores serão atualizados pelo IPCA

O lucro gerado comporá o resultado base caixa do Fundo, o qual 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.

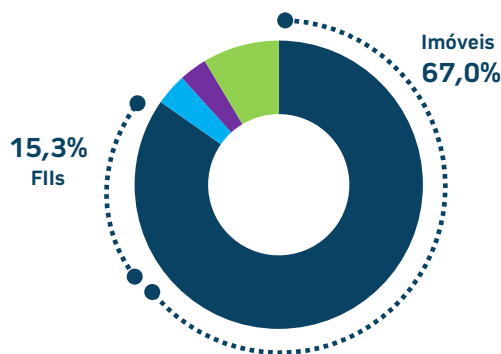
Case IFONH – CRI conversível

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\$ 21.532.091,18 (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e dois mil, noventa e um reais e dezoito centavos), considerando a fração objeto de 30,625% (trinta 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 inteiros por cento) ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,6% (cinco inteiros e seis décimos por cento) ao ano.

Após esta Transação, o Fundo segue com a participação no Imóvel de 18,375% (dezoito inteiros e trezentos e setenta e cinco milésimos por cento).

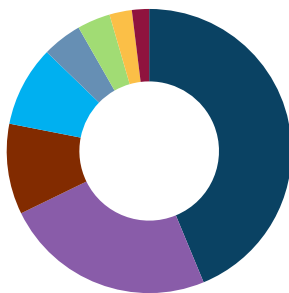
A Transação está em linha com a estratégia e atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo, considerando o desinvestimento e os recursos captados na 9ª Emissão de Cotas do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

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



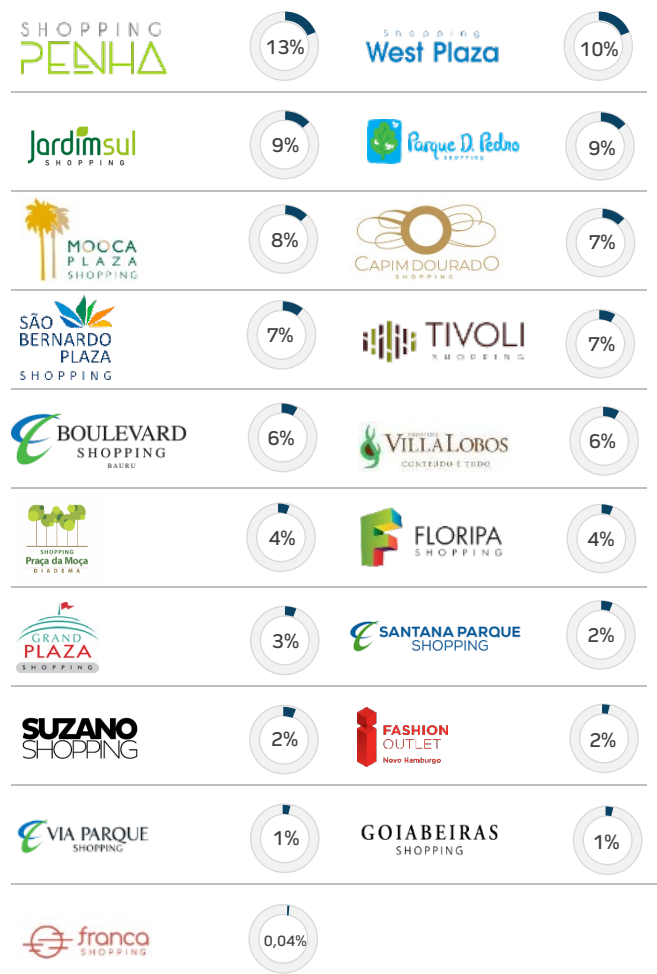
Estratégicos	82,2%	Filis Líquidos	3,6%
CRIs	3,1%	Fundos RF	11,1%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



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

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



São Paulo, 25 de março de 2024.