

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"), vem, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 31 de agosto de 2023, comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, na presente data, Escritura Definitiva de Compra e Venda ("Transação" ou "Operação") para aquisição de fração ideal de 60% (sessenta por cento) do Shopping Capim Dourado, localizado em Palmas, Estado do Tocantins ("Imóvel" ou "Shopping").

O valor da Transação foi de R\$ 181.273.301,00 (cento e oitenta e um milhões, duzentos e setenta e três mil e trezentos e um reais) ("Preço"), pago à vista nesta data com os recursos providos da 9ª Emissão de Cotas do Fundo. O valor mencionado não considera os custos relacionados à Transação. A partir desta data, o Fundo passa a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido de sua participação no Shopping.

O *cap rate* estimado da Operação é de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), considerando o NOI Caixa estimado para o ano de 2023. Ainda, o Preço poderá ser ajustado, baseado no NOI Caixa recorrente do Shopping dos 12 (doze) meses findos em 30 de novembro de 2024 e um *cap rate* de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento).

Ficha técnica do Shopping

Inauguração: 2010

Administração: Soul Malls

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 39,2 mil m²

Vacância: 2,9% (setembro-23)

Principais locatários: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Madero

Lazer: Cinemark, Zig Zag Play

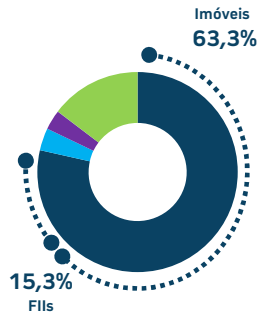


O Shopping Capim Dourado é o maior centro de compras da cidade de Palmas¹, a capital com o segundo maior crescimento populacional entre 2010 e 2022, conforme medido pelo IBGE². Adicionalmente, o Estado do Tocantins vem se destacando nos últimos anos como uma nova fronteira agrícola do país³.

Adicionalmente, com as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, incluindo a Operação, bem como os desinvestimentos anunciados, a estimativa de rendimento médio mensal do Fundo para os próximos meses de 2023 permanece em R\$ 2,00/cota.

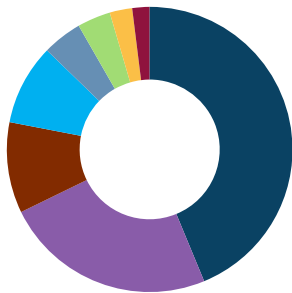
A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo, considerando a aquisição do Shopping e os recursos captados na 9ª Emissão de Cotas do Fundo.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA



Estratégicos	78,6%
FII's Líquidos	3,5%
CRIs	3,1%
Fundos RF	14,8%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES

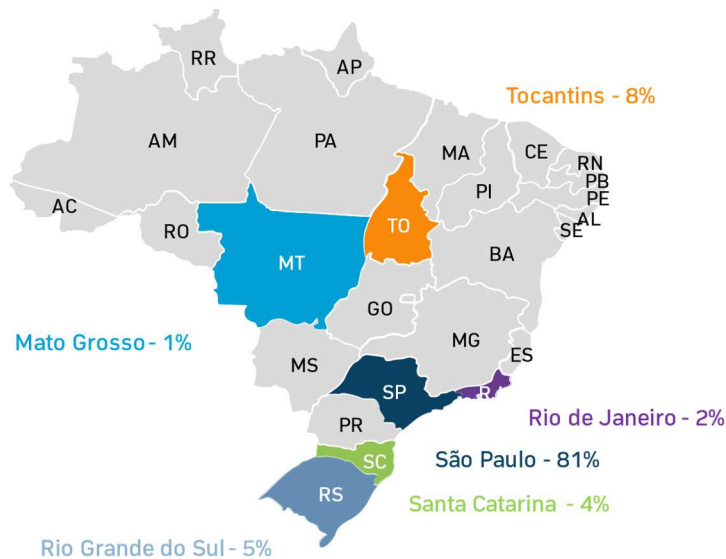


ALLOS	43%
AD Shopping	25%
Lumine	10%
Soul Malls	9%
Iguatemi	4%
Plena Malls	4%
SYN	3%
HBR	2%

DIVERSIFICAÇÃO POR ATIVOS



Diversificação por Estado (% da Carteira)



Com esta aquisição, o Fundo passa a deter participação em 18 shopping centers, atingindo o volume de 78,6% (setenta e oito inteiros e seis décimos por cento) de sua carteira investidos em ativos-alvo. Ainda, a Operação reforça a estratégia do Fundo de aumentar a presença em regiões com alto potencial de crescimento e desenvolvimento ligados ao agronegócio.

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.

Fonte: ¹ Censo Abrasce 2022/2023; Notícia veiculada no site poder360 ([link](#)), ³ Governo do Tocantins ([link](#))

São Paulo, 17 de novembro de 2023.

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