

## 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, cjto 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 apresentou proposta vinculante de aquisição de fração ideal de 60% (sessenta por cento) do Shopping Capim Dourado, localizado em Palmas, Estado do Tocantins ("Imóvel" ou "Shopping"), tendo a referida proposta sido aceita pelo proprietário do Imóvel ("Transação" ou "Operação").

O valor de referência da Transação é de R\$ 181.273.301,00 (cento e oitenta e um milhões, duzentos e setenta e três mil e trezentos e um reais) ("Preço"), que representa um *cap rate* estimado 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 posteriores ao fechamento da operação e um *cap rate* de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), pago em prazo a ser definido pelas partes.

### Ficha técnica do Shopping

Inauguração: 2010

Administração: Soul Malls

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 39,2 mil m<sup>2</sup>

Vacância: 3,2% (junho-23)

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

Lazer: Cinema Cinemark, Zig Zag Play



O Shopping Capim Dourado é o maior centro de compras da cidade de Palmas<sup>1</sup>, a capital com o segundo maior crescimento populacional entre 2010 e 2022, conforme medido pelo IBGE<sup>2</sup>. Adicionalmente, o Estado do Tocantins vem se destacando nos últimos anos como uma nova fronteira agrícola do país<sup>3</sup>.

Superadas as condições resolutivas, usuais em transações desta natureza, será disponibilizado novo Fato Relevante ao mercado em geral com as devidas informações da transação e impactos previstos no resultado do Fundo. Toda e qualquer negociação para aquisição de ativos visa a não somente permitir o acesso a novos empreendimentos, mas, também, tem como premissa manter ou aumentar a distribuição de rendimentos recorrentes do Fundo.

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

São Paulo, 31 de agosto de 2023.

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