

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, (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cito 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, foi celebrado o *“Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 10ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário”* (“Ato de Aprovação”), (“Oferta” e “10ª Emissão”, respectivamente).

Ainda, a Administradora informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que será assegurado aos Cotistas que forem detentores de cotas do Fundo no dia útil anterior à da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) o direito de preferência na subscrição de Cotas da 10ª Emissão.

As principais características da oferta pública de distribuição primária de cotas da 10ª emissão do Fundo, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”, “Novas Cotas”, “10ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente) estão descritas abaixo:

- (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.
- (b) Público-alvo. A Oferta é destinada aos investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, inclusive investidores qualificados e profissionais nos termos da Resolução CVM 30 (“Investidores”), compreendendo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, conforme a ser definido nos documentos da Oferta.
- (c) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento

da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 10ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

- (d) Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 10ª Emissão, será fixado pela Administradora, em caráter definitivo, de acordo com o valor patrimonial das cotas do Fundo a ser apurado em 30 de abril de 2024, conforme o artigo 13 do Regulamento, e divulgado aos Cotistas e ao mercado por meio de fato relevante a ser publicado até a data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado" e "Fixação do Preço por Cota Definitivo"). Os valores exatos do Montante Total da Oferta, Lote Adicional, Montante Mínimo da Oferta, Custo Unitário de Distribuição e Investimento Mínimo por Investidor serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.
- (e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 10ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 10ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,60% (dois por cento e sessenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 10ª Emissão, observada a Fixação do Preço por Cota Definitivo, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição").
- (f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta é, inicialmente estimado, de até R\$ 500.000.192,64 (quinhentos milhões e cento e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta"), observado que o valor exato do Montante Total da Oferta e a respectiva quantidade de Novas Cotas serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.
- (g) Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será definida no ato da Administradora de Fixação do Preço por Cota Definitivo, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (h) Lote Adicional. O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional", respectivamente), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício,

deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 10ª Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Os valores exatos do Lote Adicional serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.

- (i) Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta é inicialmente estimado, de até R\$ 230.880,00 (duzentos e trinta mil e oitocentos e oitenta reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), observado que o valor exato do Montante Mínimo da Oferta e a respectiva quantidade de Novas Cotas serão divulgados quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.
- (j) Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
- (k) Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no dia útil anterior a data de divulgação do Anúncio de Início ("Data-Base"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 4º (quarta) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 5º (quinto) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.
- (l) Fator de Proporção para Exercício do Direito de Preferência. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 10ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será divulgado quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro ("Fator de Proporção do Direito de Preferência").
- (m) Direito de Subscrição de Sobras. Caso seja encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência sem que haja a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (conforme abaixo definido), no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição

de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência.

- (n) Direito de Subscrição de Montante Adicional. O Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras) ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total de Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").
- (o) Investimento Mínimo por Investidor. A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas por investidor ("Investimento Mínimo"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras. O valor exato do Investimento Mínimo será divulgado quando da Fixação do Preço por Cota Definitivo.
- (p) Período de Distribuição. A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").
- (q) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 10ª Emissão. As Novas Cotas serão adquiridas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), do termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
- (r) Conversão das Cotas. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e os que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras) que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
- (s) Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 10ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NO ATO DE APROVAÇÃO, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO

INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E O PROSPECTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de março de 2024.

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