

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"), vem, em complemento ao Fato Relevante de 13 de junho de 2025, comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu a alienação da fração ideal de 10% (dez por cento) do Shopping Jardim Sul, localizado na cidade de São Paulo – SP ("Imóvel"), por um valor de R\$ 63.000.000,00 (sessenta e três milhões de reais), recebidos nesta data ("Transação").

O *cap rate* da Transação, considerando o resultado operacional dos últimos doze meses, é de 7,7% (sete inteiros e sete décimos por cento). Adicionalmente, o preço da transação representa um valor 5,9% (cinco inteiros e nove décimos por cento) superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo.

O ganho de capital gerado pela venda representa um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 3,6 milhões, ou o equivalente a R\$ 0,03 (três centavos) por cota, impactando positivamente o resultado caixa do Fundo em setembro. O lucro gerado pela Transação compõe 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.

Shopping Jardim Sul

Desde a assunção da gestão pela Hedge, em outubro de 2018, o Fundo veio ampliando gradualmente sua exposição ao Shopping Jardim Sul, inicialmente por meio de participação indireta, via fundo imobiliário JRDM11. Em julho de 2023, em movimento estratégico de consolidação, o Fundo adquiriu fração ideal de 40% (quarenta por cento) no empreendimento, passando a atuar de forma direta na gestão do imóvel, conforme divulgado em Fato Relevante à época ([link](#)). Dando continuidade a essa trajetória e em linha com sua estratégia de investimento de longo prazo, em abril de 2024, o Fundo realizou a aquisição de participação adicional de 50% (cinquenta por cento), passando a deter posição de controle no empreendimento e fortalecendo seu portfólio com um ativo de relevância no segmento ([link](#)).

A partir dessa posição, a Hedge iniciou um processo criterioso de busca por um novo parceiro que, além de assumir a gestão do empreendimento, também se tornasse coproprietário do imóvel, garantindo maior alinhamento de interesses. Após processo competitivo, a empresa escolhida foi a [Ancar Ivanhoe](#), uma das maiores companhias do setor de shopping centers no Brasil, com mais de 50 anos de experiência e presença em mais de 20 empreendimentos.

A chegada de um *player* da relevância da Ancar Ivanhoe, com forte capacidade comercial e gestão profissional, reforçada por sua participação direta no imóvel, representa um marco estratégico para o ativo. Essa parceria, pautada no alinhamento de interesses e na busca por eficiência operacional e competitividade, visa a valorização sustentável do empreendimento no longo prazo. A atuação conjunta de Ancar e Hedge como coadministradoras do empreendimento combina a força comercial e a experiência da Ancar ao histórico da Hedge, que acompanha o Shopping Jardim Sul há mais de 7 anos e possui presença em mais de 20 shopping centers, boa parte destes na capital paulistana. Esse modelo de gestão se traduz em ganhos operacionais e comerciais, além de gerar resultados imediatos em eficiência de custos nas taxas

de administração da ordem de até 20% (vinte por cento).

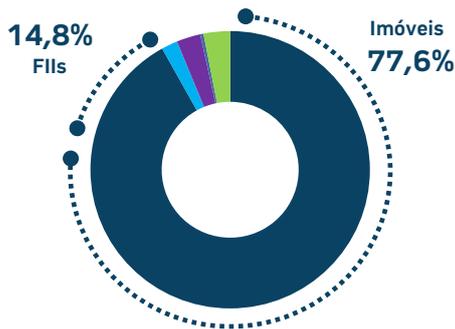
Impactos no Portfólio

Além do ganho qualitativo mencionado anteriormente, a Transação provocará um aumento de 1,0% (um por cento) na cota patrimonial do Fundo, após a remarcação da participação remanescente pelo *valuation* da Transação.

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.

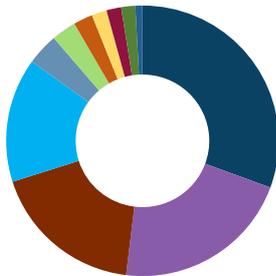
A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo, considerando a conclusão da operação.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE ATIVOS



Estratégicos	92,4%	FIs Líquidos	2,0%
CRIs e LCIs	3,2%	Fundos RF	2,4%

DIVERSIFICAÇÃO POR OPERADORES (%)



ALLOS	31%
AD Shopping	21%
Ancar Ivanhoe	17%
Soul Malls	15%
Plena Malls	4%
SYN	3%
WE9	2%
Iguatemi	2%
HBR	2%
Partage	2%
Alqia	1%

DIVERSIFICAÇÃO - ATIVOS ESTRATÉGICOS



São Paulo, 16 de setembro de 2025.

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