

FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
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, cjt 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, em complemento ao [Fato Relevante](#) de 3 de dezembro de 2025, nesta data foi concluída a Operação, envolvendo a aquisição do Boulevard Shopping Bauru e a alienação do Suzano Shopping, conforme detalhamento abaixo:

- i) Foi realizado nesta data o pagamento do preço de aquisição de 35% (trinta e cinco por cento) das ações da Vértico, proprietária de 100% (cem por cento) do **Boulevard Shopping Bauru**, mediante a operação de securitização do Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças no montante de R\$ 91.455.000,00 (noventa e um milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais), conforme termo de securitização de créditos imobiliários da 1ª e 2ª série da 138ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”), da Companhia Província de Securitização, companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, bairro Cidade Monções, CEP 04.571- 925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 (“Securitizadora”), os quais serão disponibilizados no site da Securitizadora. A 1ª série do CRI representa um montante de R\$ 26.369.000,00 (vinte e seis milhões, trezentos e sessenta e nove mil reais), possui taxa de emissão de CDI + 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento), prazo de 12 (doze) anos, e conta com carência integral de amortização e carência parcial de 50% (cinquenta por cento) de juros durante 36 (trinta e seis) meses, enquanto a 2ª série do CRI representa um montante de R\$ 65.086.000,00 (sessenta e cinco milhões, oitenta e seis mil reais), possui taxa de emissão de CDI + 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento), prazo de 36 (trinta e seis) meses com amortização integral no vencimento (*bullet*) e, conta com carência parcial de 50% (cinquenta por cento) de juros durante o prazo de duração.
- ii) Foi recebido nesta data o valor de R\$ 51.120.000,00 (cinquenta e um milhões, cento e vinte mil reais) referente à venda da fração ideal de 15% (quinze por cento) do **Suzano Shopping**.

Com isso, o Fundo passa a deter 100% (cem por cento) do Boulevard Shopping Bauru e alienou a integralidade de sua participação no Suzano Shopping. A Transação está em linha com a estratégia traçada nos últimos anos e atende integralmente à política de investimentos do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. O guidance do primeiro semestre de 2026 será divulgado

oportunamente por meio do relatório gerencial.

Maiores informações sobre esta transação e sobre a aquisição comunicada no [Fato Relevante](#) de 26 de dezembro de 2025, podem ser encontradas na apresentação anexa a este fato relevante.

São Paulo, 6 de janeiro de 2026.

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




Transações HGBS

Dez/25 e Jan/26

Principais destaques das movimentações recentes no portfólio do HGBS, incluindo as aquisições de **20% do ParkShopping São Caetano** e **35% do Boulevard Bauru**, além da alienação de **15% do Suzano Shopping**.



Transações concluídas pelo HGBS

Ativo	ParkShopping São Caetano	Boulevard Shopping Bauru	Suzano Shopping
Data	Dez/25	Jan/26	Jan/26
Transação	Aquisição de 20%	Aquisição de 35%	Alienação de 15%
Preço	R\$ 237.000.000 ¹	R\$ 91.455.000	R\$ 51.120.000
Administrador	Multiplan	WE9 + Hedge	HBR
ABL Total	39,3 mil m ²	34,5 mil m ²	25 mil m ²
Preço / m ²	R\$ 30.153	R\$ 7.574	R\$ 13.632
Vendas/m ² LTM-out/25	R\$ 27.613	R\$ 12.450	R\$ 16.280
			

Fonte: Hedge Investments; Administradores, B3. ¹ VPL R\$ 225.295.831, considerando o curva de juros real implícita no período.

Estratégia e resumo das transações

Tese de investimento

- Operações apresentam, em conjunto, **cap rate de 9,1%**, considerando NOI de 2026¹.
- Aumento da exposição no estado de São Paulo, em cidades com bons indicadores demográficos.
- Qualificação do portfólio e início de parceria com Multiplan, empresa referência do setor.
- Redução do custo médio e alongamento do perfil da dívida do Fundo.
- Expectativa de redução da alavancagem no curto prazo mediante nova emissão e/ou pré-pagamento.

Operações

Volume
(milhões)

Aquisição de **20% do ParkShopping São Caetano**, com *seller finance*²

-R\$ 237,0²

Aquisição de **35% do Boulevard Bauru**

-R\$ 91,5

Alienação de **15% do Suzano Shopping**³

R\$ 51,1

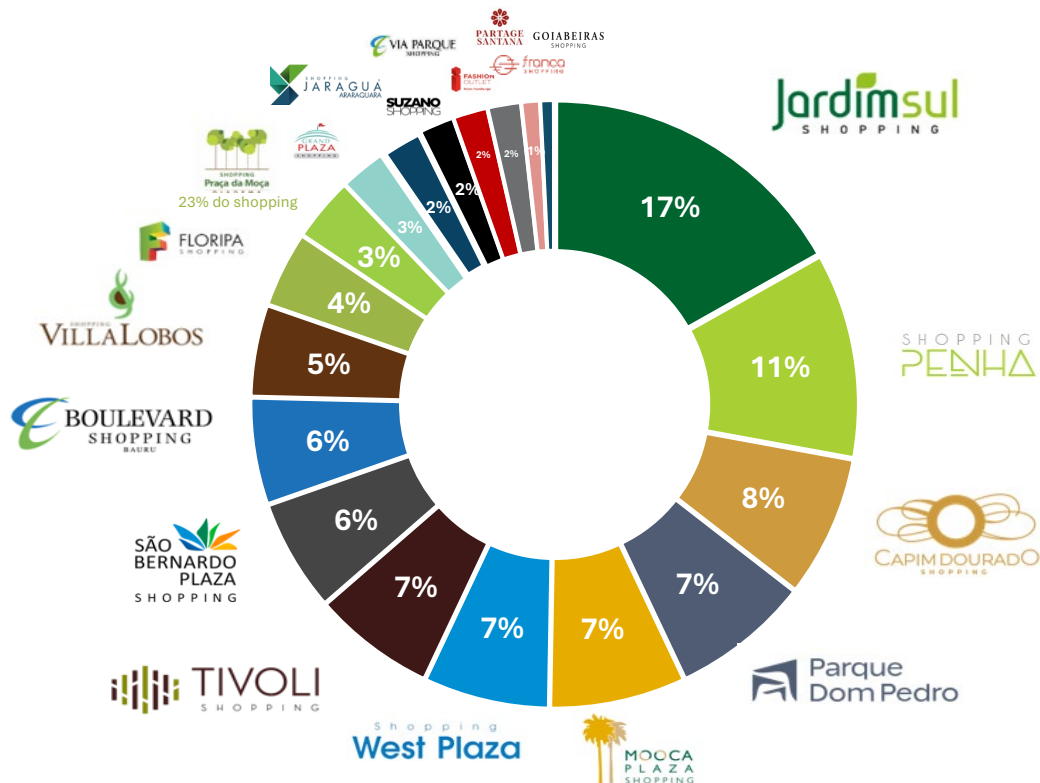
Fonte: Hedge. ¹ Expectativa dos administradores e Preço do São Caetano a VPL; ² 50% à vista, 25% em 12 meses e 25% em 18 meses, corrigidos por IPCA.

³ TIR do investimento de 7,9% ao ano.

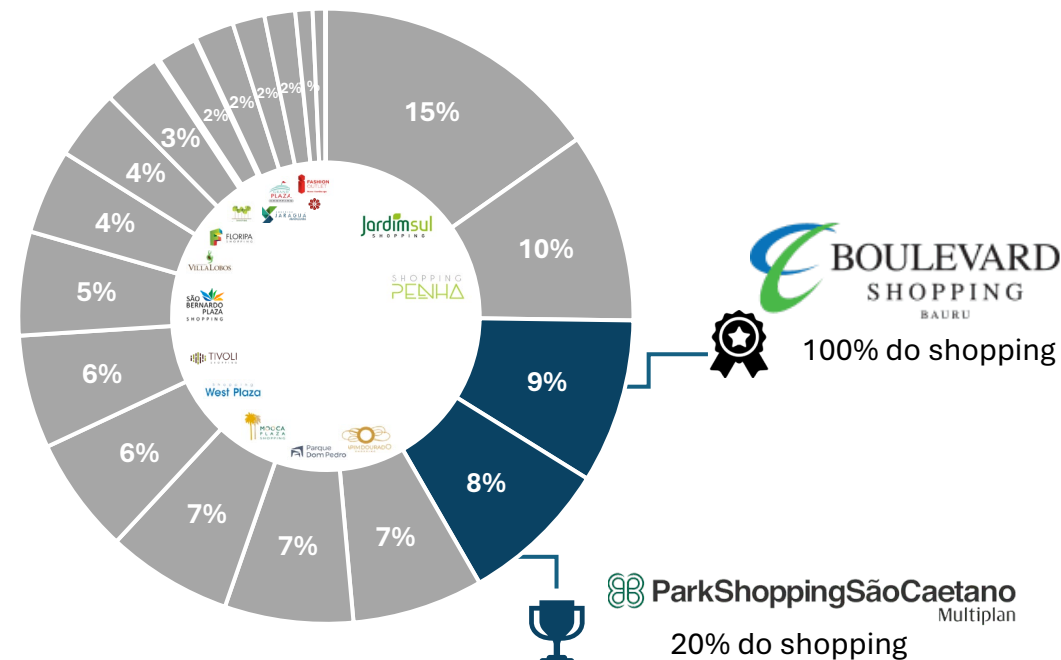
HGBS – Qualificação do portfólio

Diversificação entre ativos estratégicos (% do valor contábil¹)

Atual



Pós aquisições



- ☑ + 16 mil m² de ABL Própria
- ☑ + 1 posição relevante em *trophy asset*
- ☑ + 1 administrador estratégico
- ☑ + diversificação, mantendo o foco em ativos qualificados em SP

Fonte: Hedge. ¹ Valor considerando MTM dos ativos.

Movimentações estratégicas

Oportunidades de aquisição que demandaram agilidade no levantamento de recursos

Compra de R\$ 328 milhões, sendo R\$ 210 milhões à vista e venda de R\$ 51 milhões, com *cap rate*¹ combinado de 9,1%

Novos CRIs emitidos com custo médio inferior ao da carteira atual e com carência de 36 meses



Oportunidades de investimento

As operações incluem o aumento de participação em um ativo já controlado pelo Fundo e a entrada em um ativo administrado pela Multiplan, referência na indústria de shopping centers, bem como saída de um ativo pouco representativo na carteira.

As transações reforçam a estratégia de qualificação do portfólio, ampliando a exposição a ativos de alta qualidade em condições atrativas: apresentam, em conjunto, *cap rate* de 9,1%¹, sendo que o retorno no primeiro ano é estimado em 15,2%, em razão das condições de pagamento do ParkShopping São Caetano.



Estrutura de capital do Fundo

Dada a qualidade dos ativos adquiridos, sua rentabilidade esperada e o atual cenário de mercado, a gestão optou aumentar a alavancagem do Fundo, de forma pontual, como instrumento para viabilizar tais oportunidades relevantes no curto prazo.

Ao longo dos próximos meses, o Fundo pretende reequilibrar sua estrutura de capital por meio de reciclagem de ativos e/ou eventual nova emissão de cotas, buscando maior eficiência financeira e potencial redução do custo médio da dívida, sempre com foco na geração de valor sustentável no longo prazo.

Fonte: Hedge. ¹ Cálculo considera valor do São Caetano a VPL.

Novos CRIs

Compromissos assumidos no montante de R\$ 210,2 milhões, à taxa média de CDI+1,70%

69%

R\$ 145,1 milhões em CDI + 1,75%



- Prazo: 12 anos
- Carência de amortização: 36 meses
- Carência de juros: 50% durante 36 meses
- Garantia: AF de Imóvel + Cotas de FIs
- Códigos: 25L3091365 (PSC) e 25L3673856 (Bauru)

31%

R\$ 65,1 milhões em CDI +1,60%



- Prazo: 3 anos (*bullet*)
- Carência de amortização: 36 meses
- Carência de juros: 50% durante 36 meses
- Garantia: AF de Imóvel + Cotas de FIs
- Código: 25L3678075 (Curto)

Estrutura de CRI do Fundo

Redução do custo em 20% e alongamento do prazo médio em 25% na dívida em CDI



Estrutura Atual			Estrutura Final	
IPCA +	CDI +	Indexador	IPCA +	CDI +
8,1%	2,4%	Taxa ¹	8,1%	1,9%
R\$ 205,1	R\$ 104,9	Saldo (R\$ MM)	R\$ 205,1	R\$ 315,2
3,1	3,1	Duração (anos) ¹	3,1	4,1
Nov/32	Jun/33	Vencimento ¹	Nov/32	Jul/34

Fonte: Hedge. ¹Média ponderada

Composição do patrimônio líquido do HGBS11

Balanco do Fundo após a conclusão das operações



**91,9% do ativo total
investido em ativos
estratégicos**



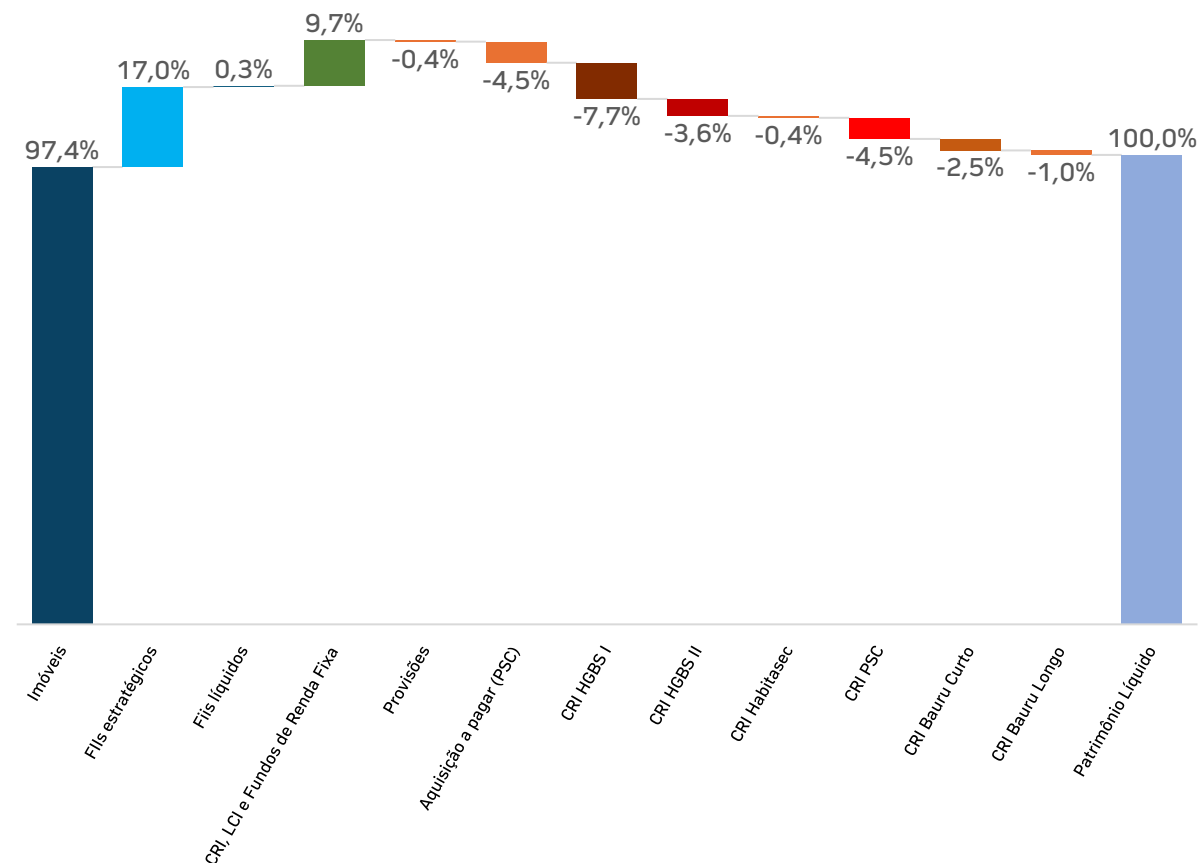
**Dívida bruta / PL
19,7%**



**10% do PL em renda
fixa + FIs Líquidos**



**Dívida líquida / PL
7,8%**



Fonte: Hedge.



■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br