

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, cto 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 o Fundo assinou nesta data um Memorando de Entendimentos ("MOU") para a alienação ("Transação" ou "Operação") da fração ideal de 18,375% (dezoito inteiros e trezentos e setenta e cinco milésimos por cento) do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo, estado do Rio Grande do Sul ("Imóvel" ou "Outlet"). O preço da Transação é de R\$ 63.400.161,28 (sessenta e três milhões, quatrocentos mil, cento e sessenta e um reais e vinte e oito centavos), nas seguintes condições de pagamento:

- (i) R\$ 15.850.001,28 (quinze milhões, oitocentos e cinquenta mil, um real e vinte e oito centavos) que serão pagos à vista no momento de fechamento da Transação ("Fechamento");
- (ii) duas parcelas de R\$ 20.605.080,00 (vinte milhões, seiscentos e cinco mil e oitenta reais) que serão pagas após 3 e 9 meses do Fechamento; e
- (iii) duas parcelas de R\$ 3.170.000,00 (três milhões, cento e setenta mil reais), corrigidas por IPCA/IBGE, que serão pagas após 6 e 12 meses do Fechamento.

O *cap rate* da Transação, considerando o resultado operacional estimado para os últimos doze meses anteriores à data estimada para o Fechamento será de 7,7% (sete inteiros e sete décimos por cento). Adicionalmente, o preço da transação representa um valor 29,4% (vinte e nove inteiros e quatro décimos por cento) superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo.

Uma vez efetivada, a Transação gerará um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais), ou o equivalente a R\$ 0,37 (trinta e sete centavos) por cota, impactando positivamente o resultado caixa do Fundo ao longo do recebimento das parcelas. O lucro gerado pela Transação será adicionado ao resultado base caixa do Fundo que será, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) distribuído aos cotistas, conforme determina a regulamentação vigente. A alienação suporta o novo *guidance* de rendimentos para o primeiro semestre de 2026, no valor de R\$ 0,17 (dezessete centavos) por cota, seguindo o rendimento anunciado para o mês de fevereiro de 2025. Abaixo, temos o cronograma previsto para os recebimentos da operação:

Venda 18,375% IFONH	Venda	Lucro	Lucro / cota
Total	R\$ 63.400.161,28	R\$ 48.025.884,29	R\$ 0,372
1º semestre de 2026	R\$ 36.455.081,28	R\$ 27.614.874,79	R\$ 0,214
2º semestre de 2026	R\$ 23.775.080,00	R\$ 18.009.721,40	R\$ 0,139
1º semestre de 2027	R\$ 3.170.000,00	R\$ 2.401.288,11	R\$ 0,019

Fonte: Hedge. Valores não consideram a correção por IPCA/IBGE.

Case IFONH – CRI conversível

A participação do Fundo no empreendimento teve início em 2012 a partir da estruturação de um CRI para financiar as obras do empreendimento. Em junho de 2015 este CRI foi convertido em fração ideal do Imóvel, quando o Fundo passou a fazer jus aos resultados da exploração comercial do Outlet. A conversão foi realizada por um valor de R\$ 12.919.254,71 (doze milhões, novecentos e dezenove mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e setenta e um centavos), considerando a fração objeto de 18,375% (dezoito inteiros e trezentos e setenta e cinco milésimos por cento). Ou seja, o valor total da venda foi 4,9x superior ao custo de aquisição.

Após esta Transação, o Fundo encerrou sua participação no imóvel, que já havia sido reduzida em março de 2024 com a [venda](#) da participação de 30,625% (trinta inteiros e seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento). Considerando todo o período presente no ativo, de aproximadamente 11 (onze) anos, o investimento gerou uma TIR (taxa interna de retorno) de 24,8% (vinte e quatro inteiros e oito décimos por cento) ao ano, ao passo que o IPCA médio no período foi de 5,1% (cinco inteiros e um décimo por cento) ao ano.

A Operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza, incluindo a finalização dos documentos da Transação. Com a evolução da Transação, novas informações serão disponibilizadas ao mercado em geral.

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.

São Paulo, 3 de março de 2026.

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