

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, 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 DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo ou HGBS”), 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 19% (dezenove por cento) do empreendimento imobiliário denominado Shopping Jardim Sul, objeto das matrículas nº 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, e das vagas de garagem objeto das matrículas 381.771 a 381.820 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, localizados na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Rua Nelson Gama de Oliveira, nº 400 e Rua Itacaiuna, nº 200, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro (“Imóvel” ou “Shopping”), por um valor de R\$ 128.000.000,00 (cento e vinte e oito milhões de reais) (“Preço”), nas seguintes condições de pagamento:

- (i) Parcela de R\$ 64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais) será pago em moeda corrente nacional ou, a partir da compensação de créditos mediante subscrição de cotas, pelo Fundo, no âmbito da oferta pública de cotas de emissão do comprador, na data de fechamento;
- (ii) Parcela de R\$ 12.800.000,00 (doze milhões e oitocentos mil reais) a ser paga em moeda corrente nacional, na data de fechamento;
- (iii) Parcela de R\$25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais) a ser paga em moeda corrente nacional em 12 (doze) meses contados do Fechamento, corrigida pela variação do IPCA/IBGE desde a data de fechamento; e
- (iv) Parcela de R\$25.600.000,00 (vinte e cinco milhões e seiscentos mil reais) a ser paga em moeda corrente nacional em 18 (dezoito) meses contados do fechamento, corrigida pela variação do IPCA/IBGE desde a data de Fechamento.

O *cap rate* da Transação, considerando o resultado operacional do Shopping nos últimos 12 (doze) meses findos em fevereiro de 2026, é de 7,7% (sete inteiros e sete décimos por cento). Adicionalmente, o preço da Transação representa um valor 16,9% (dezesseis inteiros e nove décimos por cento) superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo, realizado em novembro de 2025.

Caso a Transação seja efetivada conforme previsto, o ganho de capital gerado pela venda representará um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 0,12 (doze 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. Adicionalmente, quando concluída, a Transação provocará um aumento de 2,9% (dois inteiros e nove décimos por cento) na cota patrimonial do Fundo, após a remarcação da participação remanescente pelo *valuation* da Transação.

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, 31 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