

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”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, no mês de abril, realizou a aquisição da participação indireta de 14,4% (quatorze inteiros e quatro décimos por cento) do Shopping Parque Dom Pedro (“Imóvel”).

A operação constituiu na aquisição de 4.054.902 (quatro milhões, cinquenta e quatro mil, novecentas e duas) cotas do Hedge Shopping Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“HPDP11”) e 13.412 (treze mil, quatrocentas e doze) cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center Responsabilidade Limitada (“PQDP11”) pelo montante total de R\$ 401.690.739,11 (quatrocentos e um milhões, seiscentos e noventa mil, setecentos e trinta e nove reais e onze centavos) (“Operação”).

Com a conclusão destas aquisições, o Fundo passa a deter uma participação indireta consolidada de 21,7% (vinte e um inteiros e sete décimos por cento) no Imóvel.

A Transação está em linha com a estratégia traçada nos últimos anos e atende integralmente à política de investimentos do Fundo.

As premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, já incluindo esta Operação e os desinvestimentos anunciados, não alteram a projeção de rendimentos do Fundo de R\$ 0,17 (dezessete centavos) por cota até dezembro de 2026.

Maiores informações sobre a Transação podem ser encontradas na apresentação anexa a este fato relevante.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

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



Shopping Parque Dom Pedro

Conclusão de aquisição equivalente a fração de 14,4% do imóvel

Parque Dom Pedro

Em números



Operações
448



ABL
126 mil m²



Gastronomia
84



Vacância
1,2%



Público
A e B



NOI 2026¹
R\$ 228 mi



Visitantes
1,6 mi
Consumidores/mês



Vendas 2025
R\$ 2,3 bi



Estacionamento
500 mil
Veículos/mês



Administrador
Allos



Shopping Parque Dom Pedro

Mix de lojas

Principais marcas



Alimentação



Projeto de revitalização do empreendimento

Shopping em revitalização completa desde 2022



2026 - 2027

Última fase

Finalização do retrofit da praça de alimentação e do corredor de Águas

Desenvolvimento imobiliário do Empreendimento e Região

Exploração de potencial construtivo e urbanização do entorno como alavancas de crescimento

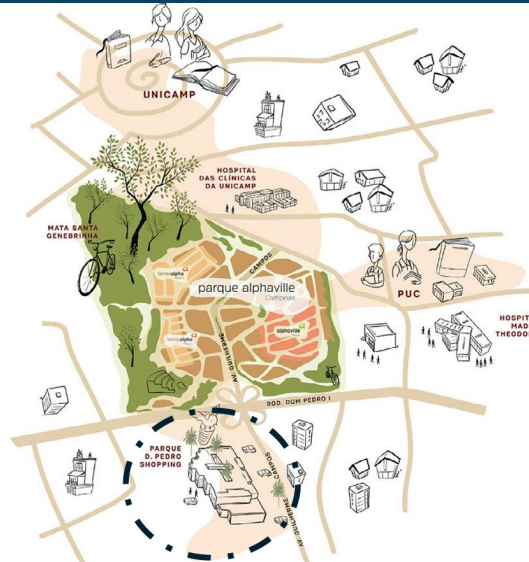
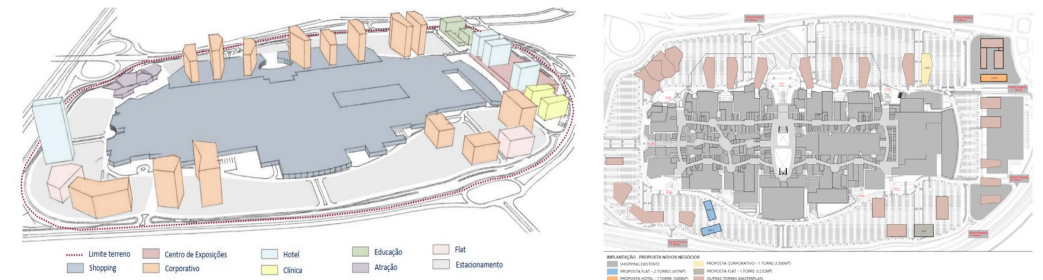
Transformando-se em um Hub Urbano...

O Parque Dom Pedro se consolidou como um dos principais destinos da região de Campinas, não só para compras, mas também para lazer, entretenimento e bem-estar.

O **planejamento de desenvolvimento** imobiliário irá transformar o Parque Dom Pedro em um completo **Hub Social Urbano** nos próximos anos, complementando o centro de compras, lazer, entretenimento e bem-estar já existente com **novas incorporações** via permuta em seu terreno.

VGV de R\$ 2,7 bi - 415 mil m²

26 torres entre projetos para usos diversos



Entorno em processo de urbanização

Com uma **área de influência de mais de 3,2 milhões de habitantes** na Região Metropolitana de Campinas, o Parque Dom Pedro possui uma localização privilegiada às margens da rodovia D. Pedro I, com grande fluxo de veículos todos os dias. Seu entorno, ainda pouco verticalizado, é apontado como um **vetor de crescimento em Campinas**, já contando com o projeto de desenvolvimento do **bairro planejado Parque Alphaville¹**, com mais de 594 mil m² de área.

Aquisição de fração adicional de 14,4%¹ do Shopping Parque D. Pedro

Participação final de 21,7% do shopping, ao considerar a participação¹ anterior



Cap rate ponderado de 8,9%³

17% acima de transações similares com *trophy assets*²



Valuation 10,5% inferior ao laudo³

Preço vs. último laudo de avaliação realizado em dez/25



Peso de 19% da carteira

Torna-se o principal ativo do Fundo

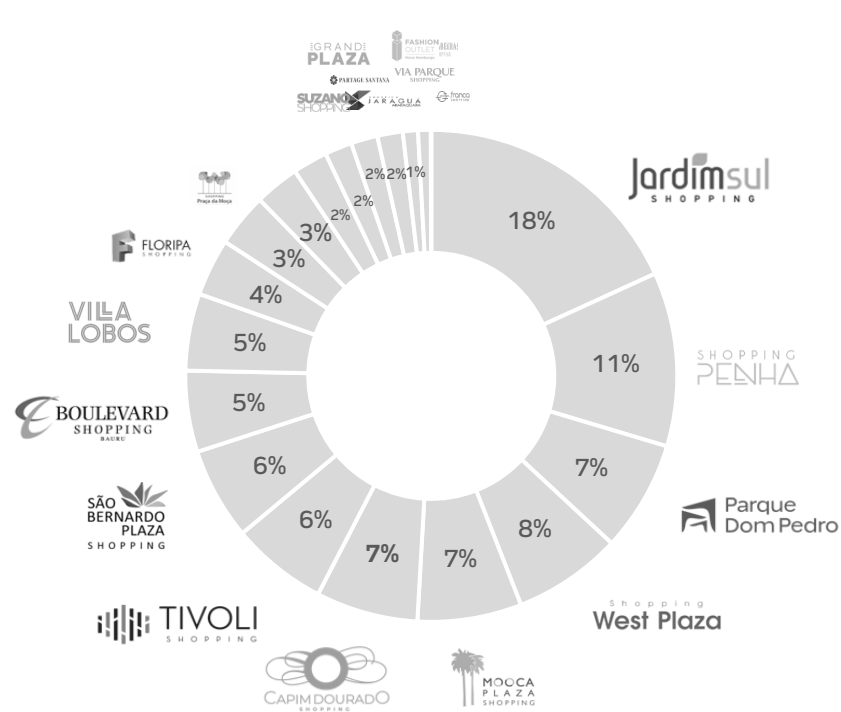
Aquisição de R\$ 401,7 milhões de cotas de HPDP11 e PQDP11

Aquisição de 4.054.902 cotas de HPDP11 e 13.412 cotas de PQDP11, representando uma participação no shopping de 13,0% e 1,4% respectivamente.

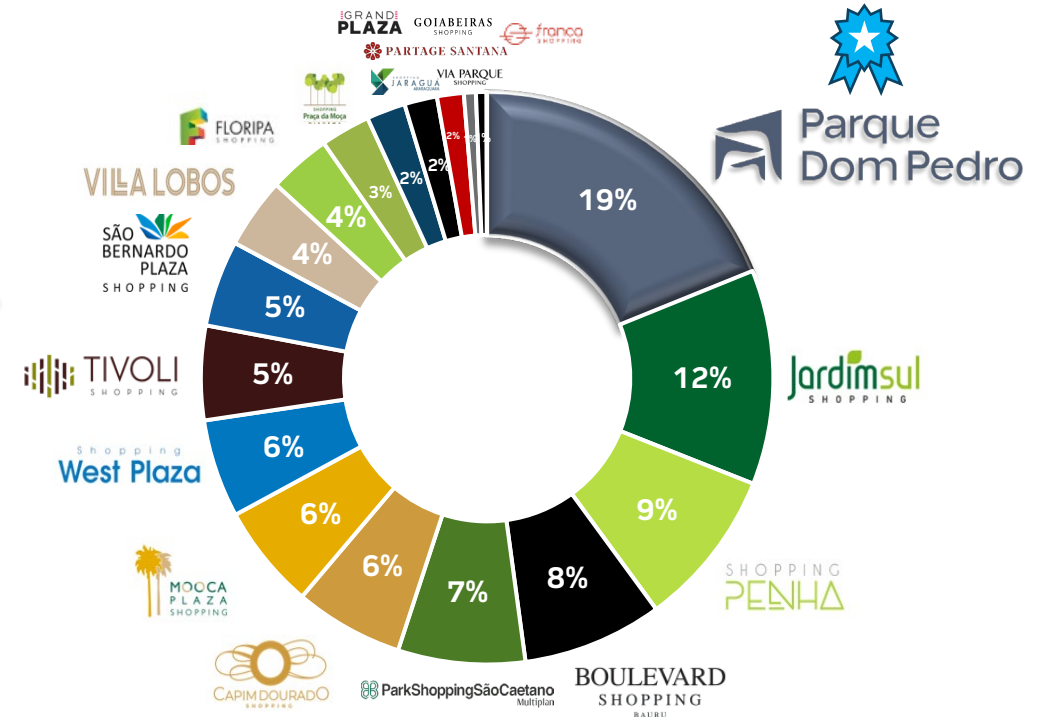
HGBS – Qualificação do portfólio

Diversificação entre ativos estratégicos (% do valor contábil) considerando as transações anunciadas recentemente

Carteira jul/25



Carteira mar/26 + transações recentes



Shopping Parque Dom Pedro passa a ser o ativo mais representativo do portfólio do HGBS

hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br

