

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, c/pto 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, em complemento ao [Fato Relevante](#) de 3 de março de 2026, comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu nesta data a alienação 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. 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), tendo sido recebida nesta data a primeira parcela, no valor de R\$ 15.850.001,28 (quinze milhões, oitocentos e cinquenta mil, um real e vinte e oito centavos).

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\$ 47.979.994,98	R\$ 0,332
1º semestre de 2026	R\$ 15.850.001,28	R\$ 11.994.969,20	R\$ 0,083
2º semestre de 2026	R\$ 23.775.080,00	R\$ 17.992.512,89	R\$ 0,125
1º semestre de 2027	R\$ 23.775.080,00	R\$ 17.992.512,89	R\$ 0,125

Fonte: Hedge. Valores não consideram a correção por IPCA/IBGE. Lucro / cota considera o novo total de cotas após a 11ª Emissão.

Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) do Memorando de Entendimentos, o cap rate da transação foi de 7,7% (sete inteiros e sete décimos por cento), considerando o resultado operacional estimado naquele momento para os últimos doze meses anteriores à data do Fechamento. 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. Ainda, a conclusão da Operação provoca um aumento de R\$ 0,11 (onze centavos) na cota patrimonial do Fundo, o equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento), elevando a cota patrimonial do fechamento de abril/26 para R\$ 20,76 (vinte reais e setenta e seis centavos).

A Transação gerará um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 47.979.994,98 (quarenta e sete milhões, novecentos e setenta e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e oito centavos), ou o equivalente a R\$ 0,33 (trinta e três centavos) por cota já considerando o novo total de cotas após a 11ª Emissão, 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 Transação, em conjunto com a [alienação do Jardim Sul](#) em andamento, suporta o *guidance* de rendimentos para 2026 no valor de R\$ 0,17 (dezessete centavos) por cota.

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 24,7% (vinte e quatro inteiros e sete 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 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, 19 de maio de 2026.

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