

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, em complemento ao [Fato Relevante](#) de 31 de março de 2026, comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo concluiu nesta data a alienação da fração ideal de 19% (dezenove por cento) do Shopping Jardim Sul ("Fechamento").

O valor final da transação foi de R\$ 135.443.939,44 (cento e trinta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e três mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e quatro centavos), nas seguintes condições de pagamento:

- (i) Parcela de R\$ 72.807.189,44 (setenta e dois milhões, oitocentos e sete mil, cento e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos) pela compensação de créditos mediante subscrição de 620.798 (seiscentas e vinte mil e setecentos e noventa e oito) cotas, pelo Fundo, no âmbito da oferta pública de cotas de emissão do fundo PMLL11, parte compradora, nesta data;
- (ii) Parcela de R\$ 12.527.350,00 (doze milhões, quinhentos e vinte e sete mil, trezentos e cinquenta reais), em moeda corrente nacional, recebida nesta data;
- (iii) Parcela de R\$ 25.054.700,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil e setecentos 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\$ 25.054.700,00 (vinte e cinco milhões, cinquenta e quatro mil e setecentos 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 até julho de 2026, é de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento). Adicionalmente, o preço da transação representa um valor 23,6% (vinte e três inteiros e seis décimos por cento) superior ao valor do último laudo de avaliação do ativo, realizado em novembro de 2025.

O ganho de capital gerado pela venda representa um lucro não recorrente de aproximadamente R\$ 0,15 (quinze centavos) por cota, impactando positivamente o resultado caixa do Fundo ao longo do recebimento das parcelas. Adicionalmente, a transação provoca um aumento de 3,4% (três inteiros e quatro décimos por cento) na cota patrimonial do Fundo, após a remarcação da participação remanescente pelo *valuation* da transação.

Segue abaixo o cronograma previsto para os recebimentos e reconhecimento de lucro da operação:

Venda Jardim Sul 19%	Venda	Lucro	Lucro / cota
Total	R\$ 135.443.939,44	R\$ 22.219.695,38	R\$ 0,154
2º semestre de 2026	R\$ 85.334.539,44	R\$ 13.999.204,98	R\$ 0,097
1º semestre de 2027	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,000
2º semestre de 2027	R\$ 25.054.700,00*	R\$ 4.110.245,20	R\$ 0,028
1º semestre de 2028	R\$ 25.054.700,00*	R\$ 4.110.245,20	R\$ 0,028

* valores serão atualizados pelo IPCA/IBGE

A Operação, em conjunto com a [alienação](#) do I Fashion Outlet Novo Hamburgo concluída em maio de 2026, suporta o *guidance* de rendimentos para 2026 no valor de R\$ 0,17 (dezessete centavos) por cota.

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, 10 de setembro de 2026.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA