

FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
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 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 9ª Emissão do HEDGE BRASIL SHOPPING Fundo de Investimento Imobiliário*" datado de 28 de julho de 2023 ("Ato de Aprovação"), ("Oferta" e "9ª Emissão", respectivamente).

Diante do exposto, a Administradora informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que será assegurado aos cotistas que forem detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas.

As principais características da Oferta estão descritas no Ato de Aprovação, conforme abaixo:

- (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.
- (b) Público-alvo. A Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme a ser definido nos documentos da Oferta ("Investidores").
- (c) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Cotas da 9ª Emissão cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Coordenador Líder não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3 será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de

sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

- (d) Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 9ª Emissão, será equivalente a R\$ 222,34 (duzentos e vinte e dois reais e trinta e quatro centavos), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido). O Preço por Cota definido neste instrumento corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 30 de junho de 2023, conforme o item (b) do artigo 13 do Regulamento ("Preço por Cota").
- (e) Custo Unitário de Distribuição. Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas da 9ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 9ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme definido abaixo), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 2,10% (dois inteiros e dez centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 9ª Emissão, equivalente ao valor de R\$ 4,67 (quatro reais e sessenta e sete centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, será de R\$ 227,01 (duzentos e vinte e sete reais e um centavo).
- (f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 500.265.000,00 (quinhentos milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 510.772.500,00 (quinhentos e dez milhões, setecentos e setenta e dois mil reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Montante Total da Oferta").
- (g) Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 2.250.000 (dois milhões, duzentas e cinquenta mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- (h) Lote Adicional. O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 562.500 (quinhentas e sessenta e duas mil e quinhentas) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 125.066.250,00 (cento e vinte e cinco milhões, sessenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais), considerando o Preço por Cota e R\$ 127.693.125,00 (cento e vinte e sete milhões, seiscentos e noventa e três mil, cento e vinte e cinco reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Novas Cotas do Lote Adicional"), totalizando 2.812.500 (dois milhões, oitocentas e doze mil e quinhentas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 625.331.250,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões, trezentos e trinta e um mil, duzentos e cinquenta reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional

ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 9ª Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

- (i) Montante Mínimo da Oferta. O montante mínimo da Oferta será de R\$ 222.340,00 (duzentos e vinte e dois mil, trezentos e quarenta reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 227.010,00 (duzentos e vinte e sete mil e dez reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 1.000 (mil) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").
- (j) Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
- (k) Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na aquisição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 13º (décimo terceiro) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 14º (décimo quarto) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM 30, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 13º (décimo terceiro) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do Escriturador e descritos nos documentos da Oferta, observado que os prazos para exercício do direito de preferência poderão ser alterados por meio de ato da Administradora.
- (l) Fator de Proporção para Exercício do Direito de Preferência. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 9ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 22,500000000000% a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro ("Fator de Proporção do Direito de Preferência").
- (m) Direito de Subscrição de Sobras. Caso seja encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência sem que haja a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exerceram

seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (conforme abaixo definido), no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência.

- (n) Direito de Subscrição de Montante Adicional. O Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras) ("Montante Adicional"), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total de Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada atual Cotista durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos ("Rateio do Montante Adicional"). Caso existam Novas Cotas remanescentes devido aos arredondamentos da aplicação do Rateio do Montante Adicional, tais Novas Cotas poderão ser alocadas no Montante Adicional de forma discricionária pelo Coordenador Líder.
- (o) Investimento Mínimo por Investidor. A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$ 2.223,40 (dois mil, duzentos e vinte e três reais e quarenta centavos), considerando o Preço por Cota, e R\$ 2.270,10 (dois mil, duzentos e setenta reais e dez centavos), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, por investidor, ("Investimento Mínimo"). O Investimento Mínimo previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.
- (p) Período de Distribuição. A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").
- (q) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 9ª Emissão. As Novas Cotas serão adquiridas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), do termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
- (r) Conversão das Cotas. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência e os que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras) que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota. Tal recibo é correspondente à

quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Nova Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

- (s) Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 9ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE APENAS PARA DIVULGAR A FIXAÇÃO DO PREÇO POR COTA E VALORES CORRESPONDENTES AO MONTANTE INICIAL, MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E INVESTIMENTO MÍNIMO, NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO. OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO, CONFORME DIVULGADOS POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E O PROSPECTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de julho de 2023.

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