

FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 08.431.747/0001-06
Código de 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 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, nesta data, foi celebrado o "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 12ª Emissão do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" datado de 20 de julho de 2026 ("Ato de Aprovação", "Oferta" e "12ª Emissão", respectivamente).

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, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução CVM 160.
- (b) Público-alvo. A Oferta é destinada a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores").
- (c) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas. A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3. Não obstante o disposto acima, exclusivamente, as Novas Cotas da 12ª 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 Novas 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 12ª Emissão, será equivalente a R\$ 20,30 (vinte reais e trinta 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 2026, conforme o item (b) do item 4.4 (b) 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 12ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas da 12ª 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 1% (um por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota da 12ª Emissão, equivalente a R\$ 0,20 (vinte 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\$ 20,50 (vinte reais e cinquenta centavos).

(f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 243.600.000,00 (duzentos e quarenta e três milhões e seiscentos mil reais), considerando o Preço por Cota, e de, inicialmente, R\$ 246.000.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões de 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, 12.000.000 (doze milhões) 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 20% (vinte 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 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 48.720.000,00 (quarenta e oito milhões e setecentos e vinte mil reais), considerando o Preço por Cota e R\$ 49.200.000,00 (quarenta e nove milhões e duzentos mil reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Novas Cotas do Lote Adicional"), totalizando 14.400.000 (quatorze milhões e quatrocentas mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 292.320.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e trezentos e vinte mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 295.200.000,00 (duzentos e noventa e cinco milhões e duzentos mil reais) considerando o Preço por Cota acrescido do 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 12ª 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 é de R\$ 24.360.000,00 (vinte e quatro milhões e trezentos e sessenta mil reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 24.600.000,00 (vinte e quatro milhões e seiscentos mil reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Montante Mínimo da Oferta").

(j) Distribuição Parcial. Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo 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 da Oferta (conforme abaixo definido). Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita às hipóteses condições de adesão, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados, incluindo o Custo Unitário de Distribuição, serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta.

(k) Direito de Preferência. Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas, 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"), na data-base a ser divulgada no Anúncio de Início ("Data-Base"). Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). As datas do Período de Exercício do Direito de Preferência, serão divulgadas no cronograma da Oferta, a ser disponibilizado no Anúncio de Início. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas.

(l) Fator de Proporção para Exercício do Direito de Preferência. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 12ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 8,31279807% a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro ("Fator de Proporção do Direito de Preferência").

(m) Investimento Mínimo por Investidor. A quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas por investidor, correspondente a R\$ 203,00 (duzentos e três reais), considerando o Preço por Cota, e R\$ 205,00 (duzentos e cinco reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Investimento Mínimo").

(n) 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").

(o) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 12ª Emissão. As Novas Cotas serão adquiridas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pelo investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), 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, na respectiva data de liquidação, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

(p) Conversão das Cotas. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o 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 Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ¹
1	Registro da Oferta na CVM	20/07/2026
2	Assinatura do Instrumento Particular do Administrador / Divulgação do Início da Oferta (Fato Relevante/Divulgação do Comunicado de Início na CVM)	20/07/2026
3	Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência	23/07/2026
4	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	27/07/2026
5	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	07/08/2026
6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	10/08/2026
7	Comunicado ao Mercado – Informações sobre o Exercício do Direito de Preferência	11/08/2026
8	Início do Período de Colocação	12/08/2026
9	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

São Paulo, 20 de julho de 2026.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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