

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

CÓDIGO ISIN DAS COTAS: BRHGBSCTF000

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: HGBS11

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/074, EM 5 DE MARÇO DE 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no parágrafo 3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 16.388, de 05 de julho de 2018, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), em conjunto com a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e, juntamente com instituições convidadas pelo Coordenador Líder ("Intermediários Contratados") e, quando com o Coordenador Líder ("Instituições Participantes da Oferta"), comunicam, na data deste Anúncio de Início (conforme abaixo definido), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente 31.894.014 (trinta e um milhões, oitocentos e noventa e quatro mil e quatorze) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo), da 11ª (décima primeira) emissão de cotas da Classe do Fundo ("11ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 20,38 (vinte reais e trinta e oito centavos) por Nova Cota, observado que tal preço unitário de emissão não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo), e R\$ 20,84 (vinte reais e oitenta e quatro centavos) considerando o Preço da Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 650.000.005,32*

(seiscentos e cinquenta milhões, cinco reais e trinta e dois centavos)

("Montante Total da Oferta")

*considerando o Preço por Cota, e R\$ 664.671.251,76 (seiscentos e sessenta e quatro milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e cinquenta e um reais e setenta e seis centavos), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

*podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

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 15,68% (quinze inteiros e sessenta e oito centésimos 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 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas, equivalente a até R\$ 101.900.000,00 (cento e um milhões e novecentos mil reais), considerando o Preço por Cota e R\$ 104.200.000,00 (cento e quatro milhões e duzentos mil reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Novas Cotas do Lote Adicional"), totalizando 36.894.014 (trinta e seis milhões, oitocentos e noventa e quatro mil e quatorze) Novas Cotas, equivalente a R\$ 751.900.005,32 (setecentos e cinquenta e um milhões, novecentos mil e cinco reais e trinta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 768.871.251,76 (setecentos e sessenta e oito milhões, oitocentos e setenta e um mil, duzentos e cinquenta e um reais e setenta e seis centavos) 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 (conforme definido no Prospecto), 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 11ª Emissão e/ou da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 2.500.014,60 (dois milhões, quinhentos mil, quatorze reais e sessenta centavos), considerando o Preço por Cota, e R\$ 2.556.442,80 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos) considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, correspondente a 122.670 (cento e vinte e duas mil, seiscentas e setenta) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, a qual foi submetida a rito de registro automático de distribuição na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alertada ("Lei 6.385"), da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste “Anúncio de Início da Oferta Pública Primária da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“**Anúncio de Início**”), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo (conforme definido no Prospecto) e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

A 11ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio dos Atos de Aprovação (conforme definido no Prospecto).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Divulgação do Ato de Aprovação e do respectivo Fato Relevante	06/01/2026
2	Divulgação do Ato de Rerratificação e do respectivo Fato Relevante	07/01/2026
3	Protocolo de Registro Automático na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	05/03/2026
4	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	10/03/2026
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento	12/03/2026
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	20/03/2026
7	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	23/03/2026
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	24/03/2026
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	25/03/2026
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26/03/2026
11	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	27/03/2026
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	02/04/2026
13	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	06/04/2026
14	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	07/04/2026
15	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	10/04/2026
16	Encerramento do Período de Coleta de Intenção de Investimento	22/04/2026
17	Data de realização do Procedimento de Alocação	23/04/2026
18	Data de divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	24/04/2026
19	Data de Liquidação da Oferta	28/04/2026
20	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/09/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenção de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a “Lâmina da Oferta Pública Primária da 11ª (Décima Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e este Anúncio de Início foram, bem como os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da Gestora, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos websites indicados abaixo:

Administradora: www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Gestora: www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Resolução CVM 160”, buscar por “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “Continuar” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e

Intermediários Contratados: Informações adicionais sobre os Intermediários Contratados podem ser obtidas nas dependências dos Intermediários Contratados e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

REGISTRO DA OFERTA NA ANBIMA E NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição previsto no artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/074, em 05 de março de 2026, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

A Oferta será registrada na Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor, e no “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, e suas “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a 11ª Emissão e a Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO DEFINITIVO E NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR POR ELE SUBSCRITO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

São Paulo, 05 de março de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

**CESCON
BARRIEU**
ADVOGADOS