

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta.
A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

ALERTAS

Risco de	☒	Perda do Principal	O investimento nas Novas Cotas envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	Responsabilidade Ilimitada	A responsabilidade do Cotista será limitada ao valor por ele subscrito, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento (conforme definido no Prospecto).
	☒	Falta de Liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	Produto Complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 11ª Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas públicas distribuídas por rito de registro automático		A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta. Não há restrições à revenda das cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Quantidade inicialmente ofertada de, 31.894.014 (trinta e um milhões, oitocentas e noventa e quatro mil e quatorze) Novas Cotas.	Capa e Seção 2.7 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 20,38 (vinte reais e trinta e oito centavos) por Nova Cota (“Preço por Cota”), e R\$ 20,84 (vinte reais e oitenta e quatro centavos) por Nova Cota, considerando o Preço por Cota acrescido do custo unitário de distribuição equivalente a R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) (“Custo Unitário de Distribuição”).	Capa e Seção 2.5 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 650.000.005,32 (seiscentos e cinquenta milhões, cinco reais e trinta e dois centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, 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.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	☐ Sim. ☒ Não.	N/A
a.5) Lote adicional	☒ Sim, até 15,68% (quinze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) da quantidade inicialmente ofertada. ☐ Não.	Capa e Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), em Mercado de Bolsa.	Capa e Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	HGBS11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Classe única do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.	Capa do Prospecto
Administradora	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 07.253.654/0001-76. (https://www.hedgeinvest.com.br/).	Capa do Prospecto
Gestora	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 26.843.225/0001-01. (https://www.hedgeinvest.com.br/).	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive aqueles recursos provenientes do eventual exercício da opção de Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , conforme definido no artigo 2 do Regulamento, e observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a Gestora	A Hedge Investments é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência de mercado, dedicado à administração e gestão ativa de produtos imobiliários, com, aproximadamente, R\$ 10 bilhões de ativos sob gestão, sendo uma <i>partnership</i> formada por seu sócio controlador, André Freitas, juntamente com outros vinte e dois sócios. A atuação alinhada com os interesses do investidor é nossa principal premissa: investimos e compartilhamos oportunidades em que acreditamos. Fomos responsáveis pela estruturação da área de investimentos imobiliários em 2003 na Hedging-Griffo, posteriormente CSHG, e após 14 anos juntos e um <i>track record</i> de sucesso, em 2017 demos início à Hedge.	Seções 14 e 16 do Prospecto
Informações sobre a Administradora	A Hedge DTVM, tem como objeto social a prática de operações inerentes às distribuidoras de títulos e valores mobiliários de acordo com a regulamentação emitida pelo Banco Central do Brasil e pela CVM nas suas respectivas áreas de competência. É parte da Hedge, um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. Atualmente possui, aproximadamente, R\$ 10 bilhões de ativos sob administração.	Seções 14 e 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados pela Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de crédito A Classe está exposta aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo que componham a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de mercado Considerando que a aquisição das Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor de mercado destas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto O Prospecto contém informações acerca da Classe, do Fundo, do mercado e dos Ativos-Alvo. Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas do Prospecto, o que pode resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercados estrangeiros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode afetar o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo interesse dos investidores nesses ativos.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas são de classe e série únicas, nominativas e escriturais, não são resgatáveis, representam frações ideais do patrimônio líquido da Classe, conferem direitos políticos, patrimoniais e econômicos idênticos aos Cotistas. Cada Nova Cota corresponderá a um voto nas assembleias da Classe.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	☒ Indeterminado. ☐ Determinado.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos dias do final da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☒ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas da Classe no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação 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.	Seção 6.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Novas Cotas, correspondente a R\$ 203,80 (duzentos e três reais e oitenta centavos), considerando o Preço por Cota.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar Ordem de Investimento ou Termo de Aceitação, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo), bem como sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Rateio de forma proporcional entre os Cotistas. Oferta Institucional: Discricionária, pelo Coordenado Líder, de comum acordo com Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores nas formas de comunicação indicados nos Termos de Aceitação da Oferta ou nas Ordens de Investimento.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste <i>website</i> procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado); Gestora: www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste <i>website</i> procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado); Coordenador Líder: www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste <i>website</i> procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado); CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 <i>website</i> 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);	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
	B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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) 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).	
Quem são os coordenadores da oferta?	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, observado o Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços. ☐ Garantia Firme. ☐ Compromisso de Subscrição.	Seção 8.5 do Prospecto
Qual o período de reservas?	De 12 de março de 2026 até 22 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	6 de janeiro de 2026, por meio do Ato de Aprovação, o qual foi rerratificado pelo Ato de Rerratificação, de 7 de janeiro de 2026.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	24 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	28 de abril de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 7.1 do Prospecto