

Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários.

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/242, EM 20 DE JULHO DE 2026.

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), 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"), comunica, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de Novas Cotas da 12ª (décima segunda) emissão do Fundo ("Oferta", "Novas Cotas" e "12ª Emissão", respectivamente), sob a coordenação da Administradora ("Coordenador Líder"), 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. A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

O preço de cada Nova Cota, objeto da 12ª Emissão, é de R\$ 20,30 (vinte reais e trinta centavos), correspondente ao valor patrimonial da Cota apurado em 30 de junho de 2026 ("Preço por Cota"), observado que tal valor não inclui o custo unitário de distribuição, equivalente a um percentual fixo de 1% (um por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota, correspondente a R\$ 0,20 (vinte centavos) por Nova Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). Assim, o Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, totaliza R\$ 20,50 (vinte reais e cinquenta centavos).

A Oferta compreende, inicialmente, 12.000.000 (doze milhões) Novas Cotas, equivalente a R\$ 243.600.000,00 (duzentos e quarenta e três milhões e seiscentos mil reais), considerando o Preço por Cota, e a R\$ 246.000.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões de reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Montante Total da Oferta"), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

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, 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, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 12ª Emissão e/ou da Oferta.

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 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, correspondentes a 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Novas 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 ("Distribuição Parcial"). Considerando que a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita às hipóteses de condicionamento de adesão, nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160.

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 subscrição das Novas Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data-base de 20 de julho de 2026 ("Data-Base"), observado o fator de proporção de 8,31279807% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista, a ser exercido nos termos e prazos indicados no cronograma abaixo.

A 12ª Emissão e os principais termos e condições da Oferta foram aprovados por meio do "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").

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder e da CVM nos *websites* indicados abaixo:

Administradora

www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste website procurar por “Prospecto e Emissão” e, então, acessar a opção desejada);

Coordenador Líder

www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste website procurar por “Prospecto e Emissão” e, então, acessar a opção desejada);

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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, acessar a opção desejada);

Fundos.NET, administrado pela B3

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=08431747000106> (neste website acessar a opção desejada);

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes dos documentos da Oferta.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, no Código ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo dos documentos da Oferta.

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

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 12ª Emissão do Fundo datado de 20 de julho de 2026.

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



ADMINISTRADORA, GESTORA E
COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL

CASTILHO DE CASTRO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS