

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

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

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 9ª (NONA) EMISSÃO DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta ficha de informações essenciais 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	X	perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Oferta 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.
	N/A	responsabilidade ilimitada	N/A
	X	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.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 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 distribuídas por rito de registro automático		CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Novas Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	2.250.000 (dois milhões, duzentas e cinquenta mil) Novas Cotas	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 222,34 (duzentos e vinte e dois reais e trinta e quatro centavos) cada, considerando o Preço por Cota	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 500.265.000,00 (quinhentos milhões, duzentos e sessenta e cinco mil reais), considerando o Preço por Cota	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25%	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código de Negociação B3: HGBS11	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
B. Outras informações		
Emissor	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 07.253.654/0001-76 Página Eletrônica: https://www.hedgeinvest.com.br	Capa do Prospecto
Gestor	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 26.843.225/0001-01 Página Eletrônica: https://www.hedgeinvest.com.br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos nos Capítulos IV e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555")	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\$ 9 bilhões sob gestão, sendo uma <i>partnership</i> formada por seu sócio controlador, André Freitas, juntamente com outros onze 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.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a administradora	A Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("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 – BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários – 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\$ 9 bilhões de ativos sob administração.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>1. Riscos do investimento em valores mobiliários. O investimento no Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, portanto a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos, que dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos investidos e custos incorridos.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. Risco do Estudo de Viabilidade. As conclusões contidas no Estudo derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes, portanto sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas e não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>3. Risco do investimento em shopping centers. Os resultados do Fundo dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas nos <i>shoppings centers</i>, sujeitas ao constante crescimento da demanda por produtos oferecidos e condições econômicas na área que cada <i>shopping center</i> está localizado, níveis de ocupação e locação.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>4. Riscos relacionados à liquidez dos investimentos. Não existe garantia de liquidez para investimentos do Fundo no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar ativos, pode não encontrar compradores ou o preço poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>5. Risco de discricionariedade de investimento. A aquisição de ativos é processo que envolve diversas etapas, incluindo análise de diversas informações. No papel ativo na decisão de investimentos, existe risco de não encontrar ativos para destinação de recursos da Oferta, podendo gerar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Novas Cotas do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos, econômicos e financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	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)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> 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 do Fundo no 6º (sexto) 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.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 2.223,40 (dois mil, duzentos e vinte e três reais e quarenta centavos), considerando o Preço por Cota.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Reservas, os Investidores deverão formalizar a sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo), bem como a 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 do Coordenador Líder e demais Instituições Participantes aos Investidores nas formas de comunicação indicados pelo Investidor 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 nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: www.hedgeinvest.com.br (neste <i>website</i> procurar por “Nossos Fundos”, depois por “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); Coordenador Líder: www.hedgeinvest.com.br (neste <i>website</i> procurar por “Nossos Fundos”, depois por “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta

Mais informações

Participação na oferta

	<p>Gestora: ww.hedgeinvest.com.br (neste <i>website</i> procurar por “Nossos Fundos”, depois por “Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>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 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”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>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”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>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” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e</p> <p>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).</p>	
<p>Quem são os coordenadores da oferta?</p>	<p>HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</p>	<p>Seção 2.1 do Prospecto</p>
<p>Outras instituições participantes da distribuição</p>	<p>O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.</p>	<p>Seção 8.5 do Prospecto</p>
<p>Procedimento de colocação</p>	<p>Melhores esforços.</p>	<p>Seção 8.4 do Prospecto</p>
<p>Qual o período de reservas?</p>	<p>08 de setembro de 2023 a 02 de outubro de 2023.</p>	<p>Seção 5.1 do Prospecto</p>



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Qual a data da fixação de preços?	28 de julho de 2023, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	04 de outubro de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	06 de outubro de 2023.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 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