

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 10ª EMISSÃO DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	<input checked="" type="checkbox"/>	riscos do setor imobiliário
	<input checked="" type="checkbox"/>	riscos de mercado	<input checked="" type="checkbox"/>	riscos associados aos Ativos
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	<input checked="" type="checkbox"/>	macroeconômico
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	<input checked="" type="checkbox"/>	risco de crédito

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

A. Valor mobiliário	Cotas da 10ª Emissão do Emissor ("Cotas").	Capa do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Até 670.200 (seiscentas e setenta mil e duzentas) de Cotas.	Capa do prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 223,54 (duzentos e vinte e três reais e cinquenta e quatro centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 226,89 (duzentos e vinte e seis reais e oitenta e nove centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição.	Capa do prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Até R\$ 149.816.508,00 (cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e dezesseis mil e quinhentos e oito reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e R\$ 152.061.678,00 (cento e cinquenta e dois milhões e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e oito reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição.	Capa do prospecto
a.4) Lote suplementar	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	Capa do prospecto
a.5) Lote adicional	<input type="checkbox"/> Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade inicialmente ofertada. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	Capa do prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em Mercado de Bolsa.	Capa do prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Código de negociação	HGBS11.	Capa do prospecto
B. Outras informações		
Emissor	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , em classe única.	Capa do prospecto
Administradora	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 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?	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 , nos termos do Regulamento.	Seção 3 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 partnership 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 track record de sucesso, em 2017 demos início à Hedge.	Seção 13 do prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
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\$ 10 bilhões de ativos sob administração.	Seção 13 do prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<p>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários</p> <p>O investimento nas 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 obtidos pelo Fundo.</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
<p>Risco de crédito</p> <p>O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis.</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
<p>Risco de mercado das Novas Cotas do Fundo</p> <p>As Novas Cotas poderão ter liquidez baixa, enfrentando certa dificuldade para possível venda de cotas, de modo que o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.</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
<p>Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto</p> <p>O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos relacionados a Fatores macroeconômicos relevantes</p> <p>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 preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo interesse dos investidores nesses ativos, dentre eles, as Cotas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" 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	Oferta pública primária de cotas da 10ª (décima) emissão do Fundo, a ser realizada conforme o Plano de Distribuição (conforme definido no Prospecto) adotado em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160 e o disposto no Prospecto da Oferta.	Seção 2 do prospecto
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado. <input type="checkbox"/> Determinado.	Capa do prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7 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 checked="" type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2 do prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos cotistas que possuam cotas do Fundo no dia útil anterior à data de divulgação do Anúncio de Início.	Seção 6 do prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há investimento mínimo, observada a aplicação mínima de 1 (uma) Nova Cota.	Seção 8 do prospecto
Como participar da oferta?	O investidor deverá formalizar sua Ordem de Investimento, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, e integralizar as Cotas subscritas na Data de Liquidação.	Seção 8 do prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Como será feito o rateio?	<p>Oferta Não Institucional: Rateio de forma proporcional entre os Cotistas.</p> <p>Oferta Institucional: Discricionária, pelo Coordenado Líder, de comum acordo com Gestora e Administradora.</p>	Seção 8 do prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão comunicados pela respectiva Instituição Participante nos endereços indicados nos Termos de Aceitação da Oferta ou nas Ordens de Investimento.	Seção 8 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 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 15 do prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora e Coordenador Líder: Para acesso ao Prospecto, consulte a página: www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste <i>website</i>, procurar por “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);</p> <p>Gestora: www.hedgeinvest.com.br/HGBS/ (neste <i>website</i> procurar por “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);</p> <p>CVM: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste <i>website</i>, clicar em “Emissor”; o nome “HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”; localizar o “Número do Registro”, então clicar o item “Ações”; e, então, localizar o documento desejado);</p>	Seção 14 do prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
	<p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br</p> <p>(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: https://www.b3.com.br</p> <p>(neste <i>website</i>, acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – 10ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., como coordenador líder.	Capa do prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá contar, ainda, com a adesão ao consórcio de distribuição de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3.	Capa e Seção 11 do prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços. <input type="checkbox"/> Garantia Firme. <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição.	Seção 8 do prospecto
Qual o período de reservas?	Período que se inicia em 12 de novembro de 2024 e se encerra até 12 de dezembro de 2024.	Seção 4 do prospecto
Qual a data da fixação de preços?	O Preço por Cota e o Custo de Distribuição Unitário foram definido no Ato de Rerratificação da Oferta, celebrado em 05 de novembro de 2024.	Capa do prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Será em 18 de dezembro de 2024.	Seções 5 e 8 do prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Será em 19 de dezembro de 2024.	Seção 5 do prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Será em 18 de dezembro de 2024.	Seção 5 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 do prospecto

