

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE COTAS DO

## HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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/RFI/2024/025, EM 28 DE NOVEMBRO DE 2024\***

\*concedido por meio do rito de registro ordinário de distribuição nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo”), a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi CEP 04538-132, na cidade e Estado de São Paulo, 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 com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, 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, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente 670.200 (seiscentas e setenta mil e duzentas) cotas, nominativas e escriturais, sem série única (“Novas Cotas”), da 10ª (décima) emissão do Fundo, considerando o preço de cada Nova Cota (“Preço por Cota”) (conforme definido no Prospecto Definitivo), perfazendo o montante total de, inicialmente, até

## R\$ 149.816.508,00\*

(cento e quarenta e nove milhões e oitocentos e dezesseis mil e quinhentos e oito reais)

\*considerando o Preço por Cota, e R\$ 152.061.678 (cento e cinquenta e dois milhões e sessenta e um mil e seiscentos e setenta e oito reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição.

\*podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes 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 1.000 (mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 223.540,00 (duzentos e vinte e três mil e quinhentos e quarenta reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (“Montante Mínimo da Oferta”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas 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”).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 10ª (Décima) Emissão de Cotas do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

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

## 1. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Divulgação do Ato de Aprovação e do Respectivo Fato Relevante	28/03/2024
2	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	28/03/2024
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Interrupção da Análise da Oferta na CVM	29/06/2024
4	Protocolo de Requerimento para Retomada da Análise da Oferta Divulgação do Comunicado de Retomada da Análise da Oferta na CVM	04/10/2024
5	Recebimento das Primeiras Exigências da CVM Relativas à Oferta	04/11/2024
6	Protocolo de Requerimento para Atendimento das Exigências Relativas à Oferta na CVM Divulgação do Ato de Rerratificação da Oferta e seu Fato Relevante	05/11/2024
7	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina	05/11/2024
8	Início do <i>Roadshow</i>	06/11/2024
9	Início do Período de Reservas	12/11/2024
10	Recebimento das Exigências da CVM Relativas aos Vícios Sanáveis	25/11/2024
11	Protocolo de Requerimento para Atendimento das Exigências Relativas aos Vícios Sanáveis na CVM e Reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	25/11/2024
12	Data-Base do Direito de Preferência	26/11/2024
13	Obtenção do Registro da Oferta da CVM	28/11/2024
14	Divulgação do Anúncio e Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo e Reapresentação da Lâmina	28/11/2024
15	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador	29/11/2024
16	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	05/12/2024
17	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/12/2024
18	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/12/2024
19	Encerramento do Período de Reservas	12/12/2024
20	Data de realização do Procedimento de Alocação	16/12/2024
21	Data de Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	18/12/2024
22	Data de Liquidação da Oferta	19/12/2024
23	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/05/2025

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, vide o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", na página 49 do Prospecto.

<sup>(2)</sup> As datas indicadas acima são estimativas.

## 2. DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram, bem como os Comunicados ao Mercado e o Anúncio de Encerramento 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/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/) (neste *website* procurar por “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

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

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

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://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”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou 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”. 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);

**B3:** [www.b3.com.br](http://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” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou 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](http://www.b3.com.br)).

### 3. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, conforme o rito de registro ordinário de distribuição previsto no artigo 28, IV, da Resolução CVM 160, sob o nº CVM/SRE/RFI/2024/025, em 28 de novembro de 2024, em [=]de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 (“**Lei nº 6.385/76**”), da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “Código de Ofertas Públicas”.

### 4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no 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 DA DÉCIMA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 28 de novembro de 2024



COORDENADOR LÍDER

hedge.  
INVESTMENTS

ADMINISTRADORA

hedge.  
INVESTMENTS

GESTORA

hedge.  
INVESTMENTS

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

FREITASLEITE ✓