

FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

Código negociação B3: HGBS11

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, c/pto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo adquiriu um total de 48.012 (quarenta e oito mil, cento e doze) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") da 262ª Série da 1ª Emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, representando um volume financeiro de R\$ 60.078.010,88 (sessenta milhões, setenta e oito mil e dez reais e oitenta e oito centavos) ("Operação"). A aquisição consolida a participação do Fundo em 66.700 CRIs. Enquanto titular dos CRIs, o Fundo terá a opção de converter os créditos em fração ideal do Shopping Sinop, situado na Avenida Alexandre Ferronato, nº 800, na Cidade de Sinop, Estado do Mato Grosso ("Ativo"), desde que o Ativo, no momento da conversão, atenda a todos os requisitos da Política de Investimentos constante no Regulamento do Fundo. A opção poderá ser exercida a partir de 1º de outubro de 2026, considerando um *valuation* do Ativo conforme o *Cap Rate*, sendo considerado um percentual de 9,0% do resultado operacional líquido do Ativo apurado nos 12 (doze) meses anteriores à data da solicitação de conversão.

Informações adicionais sobre esta Operação e sobre o Ativo estão disponíveis na apresentação anexa a este Fato Relevante e estarão disponíveis nos próximos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br) e na página do Fundo na CVM e B3.




São Paulo, 4 de agosto de 2023.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CRI Conversível Shopping Sinop

Empreendimento regional com 23.000 m² de ABL



 Taxa de Compra	IPCA + 8,50%	 Vencimento	Em 27/09/2030
 Emissão	Opea Securitizadora 1ª emissão, série 262ª	 Conversão	A partir de 01/10/2026
 CRIs	Total: 80.000 unidades HGBS: 66.700 unidades	 Saldo Devedor ¹	Total: R\$ 99,8 milhões HGBS: R\$ 83,2 milhões
 Lastro	Debênture CCI	 Garantia	Alienação Fiduciária de Imóvel CF de Recebíveis Fiança Sócios Fundo de Reserva e de Despesas
 Local	Sinop, MT	 Cetip	20I0795196

¹ Considera saldo devedor em 31/07/2023

Shopping Sinop

Shopping Center em região de destaque do agronegócio brasileiro

CRI Conversível

Enquanto titular dos CRI, o Fundo terá a **opção de converter os créditos em fração ideal** do Shopping Sinop, a partir de **1º de outubro de 2026**



Shopping Center
inaugurado em **out/21**



22.803m²
de **ABL**



Único shopping center²
em um **raio de 500km**



70% público
A e B



Cap rate de Conversão de 9,0%, considerando NOI dos últimos 12 meses anteriores à data de conversão

Fonte: Hedge, Prefeitura de Sinop, Abrasce

² Shopping de porte médio ou superior, segundo a classificação da Abrasce.

Fotos - Shopping Sinop

