

São Paulo, 10 de setembro de 2020

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA PARA A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo”)

Código negociação B3: HGBS11

Prezado Investidor,

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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, na qualidade de gestora (“Gestora”) do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo” ou “Hedge Brasil Shopping FII” ou “HGBS”), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora e da Gestora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **26 de outubro de 2020** (“Consulta Formal”), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 39 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), em função do atual cenário de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a fim de (i) nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), deliberar sobre a aquisição da fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) do imóvel denominado Shopping Praça da Moça, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, São Paulo (“Imóvel” ou “Shopping”), pelo valor de **R\$ 88.339.239,58** (oitenta e oito milhões, trezentos e trinta e nove mil, duzentos e trinta e nove reais e cinquenta e oito centavos), do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, também administrado pela Administradora (“Hedge Shopping Praça da Moça FII” ou “HMOC”) nos termos da proposta de aquisição feita pelo Fundo (“Proposta de Aquisição”), e (ii) deliberar sobre a inclusão do parágrafo 3º no artigo 19, exclusão dos parágrafos 5º e 6º e alteração do parágrafo 7º do artigo 26 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas.

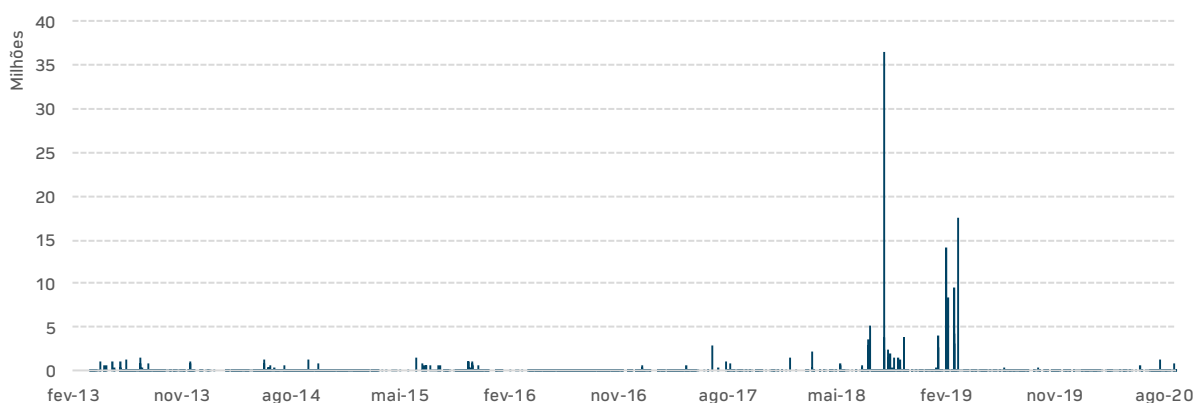
Proposta da Administradora e da Gestora

Assumimos a gestão e administração do Hedge Shopping Praça da Moça FII em 20 de outubro de 2018, no mesmo mês em que assumimos a gestão do Hedge Brasil Shopping FII, com objetivo de agregar com a experiência da equipe da Hedge no segmento de shopping centers, além de aumentar a transparência por meio da divulgação de relatórios gerenciais mensais.

O Shopping foi inaugurado em maio de 2009, possui quase 30 mil m² de área bruta locável e está localizado na cidade de Diadema, região da Grande São Paulo, e é administrado pela AD Shopping.

À época, para assumir a gestão do HMOC, a Hedge realizou uma auditoria do Hedge Shopping Praça da Moça FII e do Shopping, a qual foi considerada satisfatória em todas as frentes (jurídica, ambiental, técnica e financeira). Identificamos naquele momento um ativo já maduro, com indicadores operacionais saudáveis e vacância e inadimplência abaixo da média do mercado. As questões acima, somadas à localização do empreendimento, nos levaram a identificar que o investimento no ativo, através da aquisição de cotas do fundo HMOC no mercado secundário, estava dentro dos critérios de viabilidade financeira de alguns veículos da Hedge, de forma que o Hedge Brasil Shopping FII adquiriu cotas deste fundo em bolsa e hoje possui aproximadamente 79% do Hedge Shopping Praça da Moça FII, ou seja, 303.859 cotas, que equivalem a cerca de 18,34% de participação indireta no Shopping.

Como pode ser observado abaixo, o Fundo sempre teve um histórico de pouca liquidez, com alguns picos de negociação:



Nesta data, 9 de setembro, o HGBS enviou proposta para aquisição da fração ideal de 23,06% de participação do Hedge Praça da Moça FII no empreendimento, pelo valor de R\$ 88.339.239,58 (oitenta e oito milhões, trezentos e trinta e nove mil, duzentos e trinta e nove reais e cinquenta e oito centavos) (“Preço”). Este preço foi definido considerando-se o valor de mercado do Imóvel, avaliado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, em agosto de 2020.

Considerando o resultado operacional do empreendimento em 2019, ou seja, antes dos impactos causados pela COVID-19, o *yield* calculado com base no Preço é de 7,6%. Considerando o Preço, a baixa liquidez histórica que o HMOC apresenta e que o Shopping se enquadra na estratégia do HGBS, sendo um ativo maduro e localizado na Grande São Paulo, o aumento de participação pela aquisição da fração ideal do Imóvel é benéfico e positivo para os cotistas do Fundo.

Caso seja aprovada a compra no Preço ofertado e considerando o custo de aquisição do HGBS nas cotas do HMOC, o Fundo terá, na liquidação do Hedge Shopping Praça da Moça FII, um lucro aproximado de R\$ 3.300.000 (três milhões e trezentos mil reais), equivalente a R\$ 0,33 por cota.

A aquisição está sujeita à atualização das diligências realizadas sobre o Imóvel, bem como a deliberações favoráveis dos cotistas em Assembleias Gerais de ambos os fundos, com quóruns qualificados, considerando que ambos os veículos são administrados e geridos pela Hedge. A forma de pagamento e demais condições para a compra e venda estão descritas na Proposta de Aquisição, a qual está sendo disponibilizada junto com os demais documentos da Consulta Formal aos cotistas.

Quanto ao item (ii) da ordem do dia, a Administradora sugere a modernização da redação do Regulamento do Fundo de forma a acompanhar os avanços regulatórios e as novas ferramentas e formas de comunicação entre o Fundo e os Cotistas.

Desta forma, em razão do exposto acima, a Administradora e a Gestora do Fundo recomendam a aprovação da ordem do dia da Assembleia.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal dá-se unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizadas apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br).

São Paulo, 10 de setembro de 2020.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.