

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 SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 14.733.211/0001-48 (“Fundo”)

Código negociação B3: HMOC11

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 SHOPPING PRAÇA DA MOÇA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48 (“Fundo”), 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 31 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 deliberar sobre a venda 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”), 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), ao Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06, também administrado pela Administradora (“Hedge Brasil Shopping FI” ou “Comprador”) nos termos da proposta de aquisição recebida pelo Fundo (“Proposta de Aquisição”), com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo.

Proposta da Administradora e da Gestora

Assumimos a gestão e administração do Fundo em 22 de outubro de 2018, com o objetivo de agregar a experiência da equipe da Hedge no segmento de shopping centers, além de aumentar a transparência das operações do Fundo pela divulgação de relatórios gerenciais mensais. O empreendimento, inaugurado em maio de 2009, possui quase 30 mil m² de área bruta locável, está localizado na cidade de Diadema, região da Grande São Paulo, e é administrado pela AD Shopping.

Desde quando a Hedge assumiu as atividades do Fundo, o valor médio da cota negociada, ponderada pelo volume de negociações, foi de R\$ 219,15 (segundo dados da B3 entre os dias 22 de outubro de 2018 e 08 de setembro de 2020). Como pode ser observado abaixo, o Fundo sempre teve um histórico de pouca liquidez, com alguns picos de negociação:



Na presente data, 10 de setembro, o Fundo recebeu proposta para venda da sua fração ideal, equivalente a 23,06% de participação no empreendimento, pelo montante 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”), equivalente a R\$ 231,24 por cota.

Caso seja aprovada a venda no Preço ofertado, a Taxa Interna de Retorno (TIR) bruta do investidor que adquiriu as cotas na data da transferência do Fundo para a Hedge, em 20 de outubro de 2018, acrescida dos rendimentos distribuídos até então, será de aproximadamente 24,5% a.a.

Levando-se em consideração o Preço, a baixa liquidez histórica que o Fundo apresenta e também que os valores negociados no mercado secundário são historicamente abaixo do que está sendo ofertado, entendemos que tal negociação é benéfica e positiva para os cotistas do Fundo, pois representa uma importante agregação de valor e a realização de um ganho que dificilmente seria alcançado no mercado secundário de bolsa.

Cumprе esclarecer que, para efetivação da venda, se faz necessária a realização da auditoria pelo proponente e a deliberação favorável dos cotistas do Fundo em Assembleia Geral, e todos os custos da venda do Imóvel serão arcados pelo Comprador, como é de praxe em transações imobiliárias.

A Assembleia Geral também deliberará pela liquidação do Fundo, a qual será realizada, ato contínuo à venda, com pagamento(s) aos cotistas conforme a disponibilidade de recursos do Fundo, até sua total liquidação.

Com a realização da venda nas condições propostas, o Fundo irá apurar um resultado base caixa de aproximadamente R\$ 143,97 por cota, considerando o custo de aquisição do Shopping Praça da Moça em outubro de 2012 e todas as benfeitorias contabilizadas no Imóvel até esta data.

Uma vez que a liquidação seja aprovada na Assembleia, a Administradora ressalta que, diferentemente dos rendimentos periódicos, os valores pagos a título de amortização estão sujeitos à alíquota de 20% (vinte por cento) do imposto sobre a renda retido na fonte, a qual deve ser aplicada sobre o valor que exceder ao custo de aquisição do cotista, conforme o caso, nos termos da legislação tributária em vigor e ressalvadas as dispensas legais.

Para que a Administradora, na qualidade de responsável tributária, possa definir o valor do custo de aquisição das cotas e apurar o valor do imposto de renda sobre a parcela tributável, os cotistas deverão encaminhar à Administradora declaração do custo de aquisição de cotas, sendo que a Administradora disponibilizará oportunamente, por meio de Fato Relevante, modelo da referida declaração, bem como os procedimentos para

seu preenchimento e envio e demais condições para a realização da amortização. Caso a Administradora não receba a informação a respeito do custo de aquisição do cotista dentro do prazo, será considerado como custo de aquisição (i) o preço mínimo de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 verificado no período entre a amortização de cotas realizada em agosto de 2018 e o momento da efetivação da amortização, (ii) o preço mínimo de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 verificado no período entre o início de negociação e a amortização realizada em agosto de 2018, descontada a amortização de cotas realizada em agosto de 2018, ou (iii) o valor de emissão da 1ª emissão de cotas do Fundo descontada a amortização de cotas realizada em agosto de 2018, o que for menor.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, convidamos os cotistas a entrarem em contato via ri@hedgeinvest.com.br informando nome, CPF, e-mail e telefone, que prontamente retornaremos o contato.

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.