

## 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 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição 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, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 26 de outubro de 2020, firmou nesta data Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças ("CCV") para aquisição da totalidade da fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) detida pelo **Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, também administrado pela Administradora, no empreendimento denominado Shopping Praça da Moça ("Imóvel"), localizado na cidade de Diadema, Estado de São Paulo.

O valor da transação é 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"), dos quais R\$ 31.802.126,22 (trinta e um milhões, oitocentos e dois mil, cento e vinte e seis reais e vinte e dois centavos) foram pagos nesta data ("Sinal"). O saldo do Preço, de R\$ 56.537.113,36 (cinquenta e seis milhões, quinhentos e trinta e sete mil, cento e treze reais e trinta e seis centavos), será pago em 4 (quatro) parcelas semanais irrevogáveis no valor de R\$ 14.134.278,34 (catorze milhões, cento e trinta e quatro mil, duzentos e setenta e oito reais e trinta e quatro centavos) cada, com início na primeira semana subsequente ao pagamento do Sinal. A operação apresenta um *cap rate* com base no Preço de 7,6% considerando o NOI, a regime de caixa, de 2019.

O Fundo tomará a posse do Imóvel e passará a fazer jus a 100% (cem por cento) dos créditos decorrentes dos aluguéis e demais créditos oriundos do Imóvel, a regime de caixa, a partir da presente data. A celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda, com a consequente transmissão da propriedade da Fração Ideal Objeto do Imóvel ao Comprador, deverá ocorrer na ocasião do pagamento da última parcela do Saldo do Preço.

Com esta aquisição, o Fundo passa a deter 23,06% de participação no Imóvel. Ainda, a operação reforça a consolidação da presença do Fundo em ativos situados em regiões metropolitanas, especialmente do Estado de São Paulo, o Estado com o maior PIB e segundo maior PIB per capita do país, e com maior barreira de entrada para novos empreendimentos.

## Ficha técnica do Shopping

**Inauguração:** 2009

**Administração:** AD Shopping

**Endereço:** Rua Manuel da Nobrega, 640, Diadema - SP

**Área bruta locável (ABL)** (100% do Shopping): 29,8 mil m<sup>2</sup>

**Principais locatários:** Riachuelo, C&A, Renner, Lojas Americanas, Centauro, Magazine Luiza, Danny Cosméticos.

**Lazer e Serviços:** PlayArte e Mania de Churrasco



A transação está em linha com a estratégia e viabilidade da última emissão de cotas, atende integralmente à política de investimento do Fundo e aos critérios de enquadramento constantes no Regulamento. Ao final da transação, o ativo representará o equivalente a 4% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando que o Fundo já possuía, anteriormente, participação de forma indireta no shopping, não há expectativa de mudança significativa no resultado do Fundo em função da transação. Cabe ressaltar que o Fundo é um fundo de portfólio com gestão ativa, portanto a distribuição de rendimentos advém do resultado de diversas alocações.

Informações adicionais sobre a transação serão, oportunamente, informadas por meio de fatos relevantes e comunicados ao mercado, bem como pelos relatórios gerenciais do Fundo, disponibilizados no sistema FundosNet, portanto disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HGBS/](http://www.hedgeinvest.com.br/HGBS/)).

São Paulo, 1º de março de 2021.

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