

## FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

Código negociação B3: HGBS11

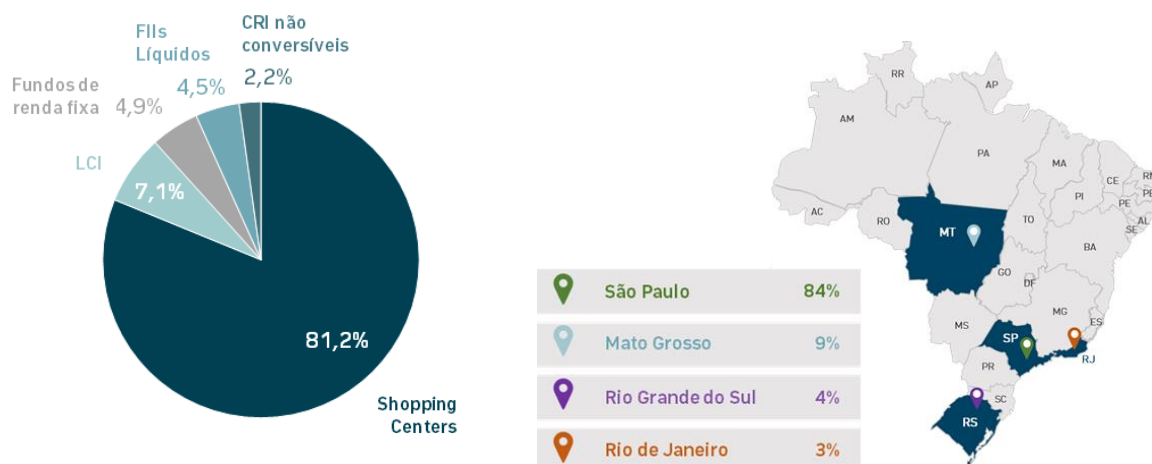
A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, na qualidade de gestora do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Fundo"), vêm comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou nesta data Acordo de Compra de Ações para aquisição de 15,0% (quinze por cento) das ações da ACAPURANA PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 08.281.830/0001-46, com sede na Rua Dias Ferreira, nº 190, sala 301, parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, sociedade proprietária de 100% (cem por cento) do Santana Parque Shopping ("Shopping" ou "Ativo"), localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Nesta mesma data, foram formalizados outros instrumentos relacionados à operação, de forma que, após o cumprimento dos procedimentos e registros previstos, o Fundo deterá a fração ideal de 15,0% (quinze por cento) do Shopping.

O valor da transação é de R\$ 54.000.000,00 (cinquenta e quatro milhões de reais) ("Preço"), sendo que o Fundo realizou nesta data o pagamento de 85% (oitenta e cinco por cento) do Preço e o saldo de 15% (quinze por cento) será corrigido pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) por 60 dias e pago em 95 dias, a contar desta data. Cabe pontuar que, desde já, o Fundo passa a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido de sua participação no Ativo.

O *cap rate* da operação para o primeiro ano é de 7,90% (sete vírgula noventa por cento). Assim, poderá, ainda, haver o pagamento pelo Fundo de um ajuste de Preço baseado no resultado operacional líquido auditado do Shopping dos doze meses posteriores ao fechamento da transação ("Ajuste"), de forma a manter a condição comercial acordada de rentabilidade. Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à transação.

Adicionalmente, com as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, incluindo a aquisição da participação do Shopping, assim como o plano de ação descrito nos relatórios gerenciais, que inclui a melhoria operacional da carteira e reciclagem do portfólio, a estimativa de rendimento média mensal para 2019 permanece em aproximadamente R\$ 1,40 por cota.

A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo em 22 de maio de 2019, considerando a aquisição do Shopping nesta data, bem como a diversificação dos ativos no Brasil.



Com esta aquisição, o Fundo passa a deter participação em 10 shopping centers, atingindo o volume de 81% de sua carteira investidos em ativos alvo. 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:** 2007

**Endereço:** Rua Conselheiro Moreira de Barros, 2780  
Santana, São Paulo - SP

**Administração / Comercialização:** Aliance Shopping Centers (ALSC3)

**Área bruta locável (ABL)** (100% do shopping): 26,5 mil m<sup>2</sup>

**Principais locatários:** Bio Ritmo, Lojas Americanas, Centauro, Ponto Frio, Renner, Riachuelo, C&A e Casas Bahia

**Lazer e Gastronomia:** Cinema UCI, Outback, Boali e Fornatore



A transação foi 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.

Informações adicionais sobre esta transação e sobre o Ativo estarão disponíveis nos próximos relatórios gerenciais do Fundo no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br)) e na página do Fundo na CVM e B3.

São Paulo, 23 de maio de 2019.

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

**HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
GESTORA DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO