

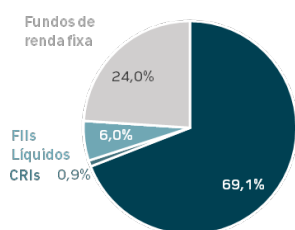
FATO RELEVANTE

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 08.431.747/0001-06
Código negociação B3: HGBS11

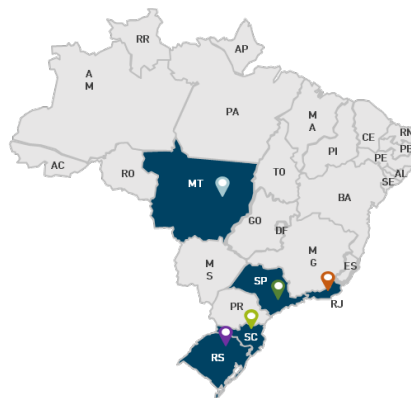
A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 (“Fundo ou HGBS”), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que firmou Escritura Definitiva de Venda e Compra para aquisição de **45,00%** (quarenta e cinco por cento) (“Transação ou Operação”) do **Shopping West Plaza**, localizado na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo (“Shopping ou Ativo”).

O volume da Transação foi de R\$ 130.500.000,00 (cento e trinta milhões e quinhentos mil reais), sendo que o Fundo realizou a totalidade do pagamento nesta data. O *cap rate* estimado da Operação para o primeiro ano é de 8,00% (oito por cento). Os valores mencionados não consideram os custos relacionados à Transação. Cabe pontuar que, desde já, o Fundo passa a fazer jus à integralidade do resultado operacional líquido de sua participação no Ativo.

Com esta aquisição, o Fundo atinge o volume de **69% de sua carteira investido em ativos alvo**, com participação em **13 shopping centers**. 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. A seguir, encontra-se a carteira de investimentos do Fundo em 06 de dezembro de 2019, considerando a aquisição do Shopping nesta data, bem como a diversificação dos ativos alvo no Brasil.



	São Paulo	85%
	Mato Grosso	5%
	Rio de Janeiro	4%
	Rio Grande do Sul	3%
	Santa Catarina	3%



Com a conclusão desta Operação e a finalização da transação divulgada no Fato Relevante de 22 de outubro de 2019, sujeita à superação de condições precedentes, o HGBS passará a deter fração ideal direta de 70% do Shopping, além das cotas já detidas pelo Fundo no Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário, que detém 30% do Ativo e é administrado e gerido pela Hedge (ticker B3: WPLZ11).

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.

Adicionalmente, com as premissas de projeção de resultados para os ativos do Fundo, incluindo a aquisição desta participação, 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 os próximos meses permanece em aproximadamente R\$ 1,40 por cota.

Ficha técnica do Shopping

Inauguração: 1991

Administração: Aliansce Sonae Shopping Centers

Endereço: Av. Francisco Matarazzo, São Paulo/SP

Área bruta locável (ABL) (100% do shopping): 36,6 mil m²

Principais locatários: Fast Shop, Centauro, Bio Ritmo, Lojas Americanas, Kiabi, Daiso, Renner e Magazine Luiza

Lazer e Gastronomia: Outback, Pecorino, Jeronimo, Café Tostado, Temakeria&Cia, Cinemark e Villa Bowling



Situado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza passou por diversos investimentos desde sua inauguração em 1991 para acompanhar todas as transformações vividas na região. Destacamos a Operação Urbana Consorciada Água Branca e o mega-projeto Jardim das Perdizes, que trouxeram aumento da densidade demográfica da região, atingindo os bairros da Barra Funda, Pompéia, Água Branca e Perdizes. No lugar de galpões desativados e terrenos vazios, surgiram edifícios residenciais e comerciais e, conseqüentemente, uma crescente demanda para compras, serviços, lazer, cultura e gastronomia.



Para se manter atualizado, o shopping passou nos últimos anos por diversas revitalizações, com destaque para a ampla área arborizada ao ar livre chamada 'Boulevard West Plaza'. O ambiente ganhou novo piso, mobiliário, iluminação e hoje oferece excelentes opções de gastronomia, complementando ainda mais o mix do empreendimento, como Jeronimo Burguer, Pecorino, Temakeria & Cia, Outback Steakhouse L'entrecôte de Paris, Tostado Café Club, Baccio di Latte, Casa Bauducco, Kopenhagen, Amor aos Pedacos, dentre diversas outras opções que ocupam a praça da alimentação e outros pontos do Shopping.



Outro grande investimento foi o Cinemark West Plaza que inaugurou em outubro de 2017, oferecendo os equipamentos mais modernos lançados, sendo o cinema mais completo da rede. Com sete salas, o complexo pode acomodar até 1.228 pessoas e conta com poltronas D-Box, salas prime e telas XD. Foi a primeira vez que o Cinemark uniu todas essas configurações num mesmo cinema, em São Paulo. Outra novidade da operação são as duas salas com formação mista: na frente, poltronas tradicionais e, no fundo, uma área VIP com direito a cardápio especial.



Informações adicionais sobre esta Operação e sobre o Ativo 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, 09 de dezembro de 2019.

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