
Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 14.733.211/0001-48)

***(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)***

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Hedge Shopping Praça da Moça Fundo
de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

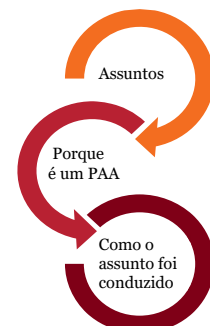
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 22, o Fundo firmou, em 1º de março de 2021, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças para a alienação da totalidade da fração ideal de 23,06% detida pelo Fundo no empreendimento denominado Shopping Praça de Moça. Nossa opinião não está ressalva em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas explicativas 3(c), 3(d) e 6)

O Fundo possui investimento em propriedade para investimento registrada ao valor justo.

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento é obtida por meio da metodologia de avaliação para mensuração do valor justo, com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado.

Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da propriedade para investimento.

Inspecionamos o laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, para a propriedade para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as premissas adotadas pela Administração e empresa especializada, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo estão razoáveis e consistentes com as divulgações em notas explicativas.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 24 de março de 2020, sem ressalva.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



Hedge Shopping Praça da Moça Fundo
de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.




Hedge Shopping Praça da Moça Fundo
de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se constituem nos principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que os assuntos não devem ser comunicados em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2021


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ nº 14.733.211/0001-48
 (Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
 (CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2020		31/12/2019		Passivo	Nota explicativa	31/12/2020		31/12/2019	
			% PL		% PL				% PL		% PL
Circulante		1.195	1,31	1.474	1,81	Circulante		589	0,64	601	0,74
Disponibilidades		2	0,00	3	0,00	Rendimentos a distribuir	8	482	0,53	459	0,56
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	627	0,69	541	0,66	Provisões e contas a pagar		107	0,11	142	0,17
Cotas de Fundos de Investimento		627	0,69	541	0,66	Taxa de administração		57	0,06	59	0,07
Aluguéis a receber	5	566	0,62	930	1,15	Provisão para demandas	16	1	0,00	38	0,05
						Outros		49	0,05	45	0,06
Não Circulante		90.592	99,33	80.701	98,93	Patrimônio líquido		91.198	100,00	81.574	100,00
Investimentos		90.592	99,33	80.701	98,93	Cotas integralizadas	9	24.904	27,31	24.904	30,53
Propriedades para investimento	6	90.592	99,33	80.701	98,93	Reserva para contingências		60	0,06	60	0,07
Avaliados pelo valor justo		90.592	99,33	80.701	98,93	Lucros acumulados		66.234	72,63	56.610	69,40
Total do ativo		91.787	100,64	82.175	100,74	Total do passivo		91.787	100,64	82.175	100,74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.733.211/0001-48

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2020	2019
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		3.113	6.849
Ajuste ao valor justo	6	9.834	12.704
Despesas com imóveis			-
Resultado líquido de propriedades para investimento		12.947	19.553
Outros ativos financeiros		9	29
Receita com cotas de fundos de renda fixa		9	29
Outras receitas/despesas		(734)	(911)
Taxa de administração	7 e 14	(620)	(678)
Auditoria e custódia	14	(96)	(140)
Taxa de fiscalização CVM	14	(24)	(15)
Provisão para demandas		37	(37)
Outras despesas	14	(31)	(41)
Lucro líquido do exercício		12.222	18.671

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.733.211/0001-48

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Reserva para contingências	Lucro líquido acumulado	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		24.904	60	75.930	(32.070)	68.824
Lucro líquido do exercício		-	-	18.671	-	18.671
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(5.921)	(5.921)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		24.904	60	94.601	(37.991)	81.574
Lucro líquido do exercício		-	-	12.222	-	12.222
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	-	(2.598)	(2.598)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		24.904	60	106.823	(40.589)	91.198

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.733.211/0001-48

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de renda de aluguéis		3.477	6.716
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		9	29
Pagamento da taxa de administração		(622)	(663)
Pagamento de outros gastos operacionais		(147)	(159)
Caixa líquido das atividades operacionais		2.717	5.923
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Benfeitorias de imóveis	6	(57)	(120)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(57)	(120)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos	8	(2.575)	(5.883)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(2.575)	(5.883)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		85	(80)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		544	623
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		629	544

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento iniciou suas atividades em 16 de março de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores qualificados e, após registro de prospecto nos termos da regulamentação aplicável, também poderão investir no Fundo investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

O objetivo do Fundo é a aplicação em investimentos de natureza imobiliária (incluindo adquirir, vender, ceder a terceiros os direitos ou créditos decorrentes da venda, locação, ou arrendamento e participar do desenvolvimento e da exploração de todo ou parte de empreendimentos imobiliários comerciais, com vistas à sua exploração através de locação, arrendamento, ou cessão a terceiros dos direitos ou créditos, para ganho de capital e obtenção de renda, por meio da aquisição dos Ativos Alvo. Os recursos do Fundo serão destinados, por meio dos Ativos Alvo, ao investimento no empreendimento imobiliário denominado Shopping Praça da Moça (“Shopping Praça da Moça”), localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, SP.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa n.º 20.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com disposições previstas na Instrução CVM n.º 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 26 de março de 2021.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	627	541
	<u>627</u>	<u>541</u>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

5 Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos, relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 566 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 930 em 31 de dezembro de 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo auferiu o montante de R\$ 3.113 a título de receita de aluguéis (R\$ 6.849 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

6 Propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., emitido em novembro de 2020, suportado pelas seguintes principais estimativas:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Método adotado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado
Taxa de desconto	8,50% ao ano	9,25% ao ano
Taxa de capitalização	7,50% ao ano	8,25% ao ano
Período de análise	10 anos	10 anos

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 3º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisa e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento nos exercícios está descrita a seguir:

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Saldo em 31 de dezembro de 2018	67.877
Ajuste de avaliação a valor justo	12.704
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	120
Saldo em 31 de dezembro de 2019	80.701
Ajuste de avaliação a valor justo	9.834
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	57
Saldo em 31 de dezembro de 2020	90.592

Descrição

O Shopping Praça da Moça está localizado na Rua Manoel da Nóbrega, 712, centro, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo. O empreendimento foi inaugurado em maio de 2009, e conta com 29.784 m² de ABL (Área Bruta Locável), 141 lojas e 1.297 vagas de estacionamento. O Fundo possui a fração ideal de 23,06% do empreendimento.

O empreendimento encontra-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Encargos e taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apropriada a importância de R\$ 620 (R\$ 678 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de administração.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	2.717	5.923

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Base cálculo	2.717	5.923
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	2.581	5.627
Rendimentos apropriados no exercício	2.598	5.921
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos referentes a exercício anterior	459	420
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	2.116	5.463
Total pago no exercício	2.575	5.883
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	482	459

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está dividido por 382.017 cotas (382.017 cotas em 31 de dezembro de 2019), com valor unitário de R\$ 238,726618 (R\$ 213,533157 em 31 de dezembro de 2019), totalizando R\$ 91.198 (R\$ 81.574 em 31 de dezembro de 2019).

10 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

O Fundo não emitiu cotas durante o exercício.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Não houve amortizações de cotas do Fundo durante o exercício.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HMOC11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2020	251,93	31/01/2019	220,00
28/02/2020	255,55	28/02/2019	223,00
31/03/2020	161,01	29/03/2019	229,87
30/04/2020	205,00	30/04/2019	240,00
29/05/2020	209,00	31/05/2019	244,00
30/06/2020	210,00	28/06/2019	235,00
31/07/2020	197,79	31/07/2019	232,01
31/08/2020	220,00	30/08/2019	240,00
30/09/2020	229,00	30/09/2019	240,00
30/10/2020	227,50	31/10/2019	245,78
30/11/2020	227,50	29/11/2019	243,01
30/12/2020	228,50	30/12/2019	252,83

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 14,46% (48,87% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 3,07% (15,50% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	620	0,74	678	0,98
Auditoria e custódia	96	0,11	140	0,20
CVM	24	0,03	15	0,02
Demais despesas	31	0,04	41	0,06
Total de despesas	771	0,92	874	1,27

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 83.990 (R\$ 65.536 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

15 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

16 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo é parte integrante no polo passivo de demandas judiciais com provisão de R\$ 1 (R\$ 38 em 31 de dezembro de 2019), sendo classificadas pelos assessores jurídicos contratados pelo Fundo conforme descrito abaixo. O Fundo também figura como polo ativo de demandas judiciais que serão reconhecidas quando as respectivas ações transitarem em julgado.

Natureza*	Quantidade de processos	Valor provisão total (R\$ mil)	Classificação
Cível	5	-	Possível
Cível	2	1	Provável

(*) Referem-se substancialmente a processos decorrentes de revisional de aluguel ou renovatória de contratos de locação.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Administradora.

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

18 Partes relacionadas

Durante os exercícios, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2020			Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	627	-	627
Propriedade para Investimento	-	-	90.592	90.592
Total do ativo	-	627	90.592	91.219

	31/12/2019			Consolidado
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	541	-	541
Propriedade para Investimento	-	-	80.701	80.701
Total do ativo	-	541	80.701	81.242

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral

Os investimentos do Fundo em ativos imobiliários ou ativos financeiros são realizados exclusivamente no mercado nacional e, portanto, estão intimamente adstritos às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do Fundo e de seus cotistas. Diversos fatores e instrumentos econômicos são conduzidos pelo governo, por meio de fixação de políticas econômicas. Como exemplo de instrumentos conduzidos pelo governo, temos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário.

Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior, podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros, normalmente elevadas, além de necessitar que o governo mantenha a sua credibilidade por meio de implantação e fomento de políticas públicas apropriadas a tais investidores.

20.2 Risco Institucional

A economia brasileira apresentou diversos ajustes desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras, as quais, em princípio, têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado.

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os investidores devem estar cientes de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais do governo.

O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode resultar - e normalmente resulta - em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas.

20.3 Risco relacionado à liquidez

O Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas cotas no mercado secundário, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições e alienar as suas cotas, mesmo em negociações ocorridas no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Assim, um único investidor ou um grupo pequeno de investidores pode vir a adquirir a totalidade das cotas, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, ainda que o cotista não responda pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos imobiliários e ativos financeiros que componham o patrimônio do Fundo ou ainda aos atos da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

20.4 Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos investimentos a serem realizados pelo Fundo referentes à venda, locação ou arrendamento e participação no desenvolvimento e exploração, no todo ou parte, dos empreendimentos imobiliários comerciais que venham a integrar a carteira do Fundo.

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

20.5 Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os ativos imobiliários, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

20.6 Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo

A exposição do investidor aos riscos aos quais o Fundo está sujeito poderá acarretar perdas para os cotistas. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

20.7 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de condômino de empreendimentos comerciais, incluindo empreendimentos do tipo Shopping Centers, estará eventualmente sujeito, conforme sua participação no respectivo empreendimento, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis que componham os empreendimentos comerciais objeto do investimento do Fundo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo, conforme sua participação no respectivo empreendimento comercial, poderá estar sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O Fundo poderá também estar sujeito às despesas das lojas vacantes dos empreendimentos do tipo Shopping Centers, proporcionalmente à participação detida pelo Fundo nestes empreendimentos.

20.8 Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista. São eles: custódia, auditoria, publicações legais, honorários advocatícios e laudos de avaliação anuais ou quando necessário - decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados, esses itens constituem-se praticamente em custo fixo do Fundo, já que todos são resultantes de exigências legais. Variações, no entanto, podem existir anualmente em função da atualização monetária dos valores dos contratos.

20.9 Riscos Tributários

O artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, estabelece que ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas residentes no

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Brasil, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, tal como é o caso do Fundo, sendo que os incisos I e II do parágrafo único do mesmo dispositivo estabelecem, respectivamente, que o benefício fiscal acima mencionado (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, e que (ii) não será concedido aos cotistas pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento superior a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos auferidos pelo fundo. Não há garantias de que o Fundo possuirá, a todo e qualquer momento, a quantidade mínima de 50 (cinquenta) cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, incluindo o benefício fiscal acima mencionado, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

20.10 Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os ativos imobiliários, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

20.11 Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

20.12 Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o ativo imobiliário investido pelo Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

20.13 Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Ativos Imobiliários

As receitas e despesas dos ativos imobiliários, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento: como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras e substituição de equipamentos e manutenção; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação: as receitas do Fundo

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

decorrerão das locações de imóveis comerciais, locação de vagas de estacionamento, locação de depósitos e espaços para merchandising dos ativos imobiliários.

20.14 Riscos ambientais dos Ativos Imobiliários

Apesar dos ativos imobiliários estarem situados em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

20.15 Riscos Jurídicos e Relacionados a Processos Judiciais

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figurará na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

20.16 Riscos relacionados ao imóvel que integra o patrimônio do Fundo

As cotas de emissão do Fundo foram integralizadas, preponderantemente, mediante a conferência de imóveis. Foi realizada uma auditoria legal apenas parcial do imóvel objeto da matrícula n.º 49.942 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, SP, cuja fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) (“Fração Ideal SPM”) foi conferida ao Fundo, na qual não foi possível analisar de modo abrangente a situação legal dos atuais coproprietários e dos antecessores do referido imóvel. Dessa forma, o investimento no Fundo está sujeito a risco de questionamento judicial da transferência da Fração Ideal SPM ocorrida previamente à sua conferência ao Fundo e eventual desconstituição de tais atos, hipótese em que o Fundo faria jus apenas a eventual indenização em razão de evicção, em face de quem o integralizou, sendo que o pagamento de tal indenização, por sua vez, ficaria sujeito à capacidade de pagamento deste.

20.17 Demais Riscos

O Fundo e os ativos imobiliários também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

20.18 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de Mercado

A administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.221/0001-48

Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

22 Eventos subsequentes

Em 1º de março de 2021, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças para alienação da totalidade da fração ideal de 23,06% detida pelo Fundo no empreendimento denominado Shopping Praça da Moça para o fundo Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário pelo valor de R\$ 88.339 mil, conforme deliberado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2020.

23 Outros assuntos

Desde março de 2020, a pandemia de um novo coronavírus trouxe impactos econômicos e financeiros a diversos segmentos, afetando, conseqüentemente, os fundos de investimento imobiliário. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que pode trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja cota é divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a gestão do Fundo monitoram os desenvolvimentos relacionados ao COVID-19 e estão coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável