

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)
(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo de caixa (método direto)	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) (administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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

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 a seguir 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 6)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 105.305 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; • análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detectam 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 da 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.
- Concluimos 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.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os 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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado 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.

Fornecemos também à administração 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.

São Paulo, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto
Contador CRC 1SP167455/O-0

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário
 (CNPJ nº 09.326.861/0001-39)
 (Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
 (CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2019 e 18 de novembro de 2019

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL	18/11/2019	% PL	Passivo	Nota explicativa	31/12/2020	% PL	31/12/2019	% PL	18/11/2019	% PL
Circulante		1.643	1,53	3.629	3,75	3.573	3,69	Circulante		112	0,10	662	0,69	847	0,87
Disponibilidades		2	-	3	-	-	-	Rendimentos a distribuir	8	18	0,02	588	0,61	361	0,37
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		707	0,66	2.059	2,13	2.297	2,37								
Cotas de fundos de Investimento	4	707	0,66	2.059	2,13	2.297	2,37	Provisões e contas a pagar		94	0,08	74	0,08	486	0,50
Aluguéis a receber	5	934	0,87	1.567	1,62	1.595	1,65	Taxa de administração		37	0,03	48	0,05	-	-
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	-	-	-	-	(1.113)	(1,15)	Provisão para demandas	17	18	0,02	-	-	407	0,42
Adiantamentos a fornecedores		-	-	-	-	695	0,72	Outras despesas		39	0,03	26	0,03	79	0,08
Outros valores a receber		-	-	-	-	99	0,10								
Não Circulante		105.305	98,57	93.918	96,94	93.918	97,18	Patrimônio líquido	9	106.836	100,00	96.885	100,00	96.644	100,00
Investimentos		105.305	98,57	93.918	96,94	93.918	97,18	Cotas integralizadas	9	101.484	94,99	101.484	104,75	101.484	105,01
Propriedades para investimento		105.305	98,57	93.918	96,94	93.918	97,18	(-) Gastos com colocação de cotas		(49)	(0,04)	(49)	(0,05)	(49)	(0,05)
Avaliados pelo valor justo	6	105.305	98,57	93.918	96,94	93.918	97,18	Lucros acumulados		16.752	15,68	4.709	4,86	3.578	3,70
								(-) Distribuição de rendimentos		(11.386)	(10,66)	(9.294)	(9,60)	(8.404)	(8,70)
								Reserva de contingência	10	35	0,03	35	0,04	35	0,04
Total do ativo		106.948	100,10	97.547	100,69	97.491	100,87	Total do passivo		106.948	100,10	97.547	100,69	97.491	100,87

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 e de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício/período	Nota explicativa	2020	19/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 18/11/2019
Propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis		1.457	1.220	7.181
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		-	-	8
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	6	11.177	-	16.000
Despesas administrativas do empreendimento	15	-	-	(2.453)
Resultado líquido de propriedades para investimento		12.634	1.220	20.736
Outros ativos financeiros		33	5	74
Receita com cotas de fundos de renda fixa		33	5	81
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		-	-	(7)
Outras receitas/despesas		(624)	(94)	(622)
Taxa de administração	7 e 15	(469)	(69)	(433)
Auditoria e custódia	15	(103)	(26)	-
Taxa de fiscalização CVM	15	(24)	(3)	(22)
Despesas legais	15	-	-	(63)
Outras receitas e despesas operacionais	15	(28)	4	(103)
Lucro líquido do exercício/período		12.043	1.131	20.188

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 e de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 (data de transferência)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Lucro líquido/prejuízo acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		98.934	-	-	(16.575)	(3.449)	78.910
Integralização de cotas no exercício		2.550	-	-	-	-	2.550
Gastos com colocação de cotas		-	(49)	-	-	-	(49)
Reserva de contingência	10	-	-	35	(35)	-	-
Lucro líquido do período		-	-	-	20.188	-	20.188
Distribuição de resultado no período	8	-	-	-	-	(4.955)	(4.955)
Saldos em 18 de novembro de 2019		101.484	(49)	35	3.578	(8.404)	96.644
Lucro líquido do período		-	-	-	1.131	-	1.131
Distribuição de resultado no período	8	-	-	-	-	(890)	(890)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		101.484	(49)	35	4.709	(9.294)	96.885
Lucro líquido do exercício		-	-	-	12.043	-	12.043
Distribuição de resultado no período	8	-	-	-	-	(2.092)	(2.092)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		101.484	(49)	35	16.752	(11.386)	106.836

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)

(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) do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e períodos de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 e de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 (data de transferência deste Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2020	19/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 18/11/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de renda de aluguéis		2.108	514	8.680
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		33	8	-
Pagamento de adiantamento de obras		-	-	(695)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		-	-	(2.453)
Pagamento da taxa de administração		(481)	(49)	(437)
Pagamento de outros gastos operacionais		(141)	(45)	(191)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.519	428	4.904
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa		-	-	(1.882)
Benfeitorias em imóveis	6	(210)	-	(341)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(210)	-	(2.223)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Cotas integralizadas		-	-	2.550
Pagamento e custos de colocação de cotas		-	-	(49)
Rendimentos pagos	8	(2.662)	(663)	(5.182)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(2.662)	(663)	(2.681)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.353)	(235)	1.963
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		2.062	2.297	334
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		709	2.062	2.297

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2008, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a 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 o desenvolvimento das seguintes atividades: (i) aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, ou, ainda, direitos a eles relativos, com a finalidade de alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais; e (ii) cessão a terceiros dos direitos e/ou créditos decorrentes da alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais, caso seja necessário.

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 nº 21.

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 as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, comparativamente aos períodos de 19 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019, em função da substituição da Administradora, conforme nota explicativa nº 23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 31 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.

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 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 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:

(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 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>18/11/2019</u>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	707	-	-
Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	2.059	2.297
	<u>707</u>	<u>2.059</u>	<u>2.297</u>

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo 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 da taxa SELIC.

O Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo 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, que compreendem aluguéis a receber relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 934 (R\$ 1.567 em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 1.595 em 18 de novembro de 2019) referente a contas a receber de aluguéis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo auferiu o montante de R\$ 1.457 a título de receita de aluguéis (R\$ 1.220 no período de 19 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e R\$ 7.181 no período de 1º de janeiro de 2019 a 18 de novembro de 2019).

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve movimentação de provisão. No período de 19 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 pode ser assim demonstrada:

	31/12/2020	31/12/2019	18/11/2019
Saldo no início do exercício/períodos	-	(1.113)	(1.121)
Constituição da provisão	-	-	-
Reversão da provisão	-	1.113	8
Saldo ao final do exercício/períodos	-	-	(1.113)

6 Propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2020 está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda, emitido em 24 de novembro de 2020, suportado pelas seguintes principais estimativas:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>18/11/2019</u>
Método adotado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado
Taxa de desconto	9,50% ao ano	9,75% ao ano	9,75% ao ano
Taxa de capitalização	8,25% ao ano	8,50% ao ano	8,50% ao ano
Período de análise	10 anos	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 períodos está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2018	77.577
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	341
Ajuste de avaliação a valor justo	16.000
Saldo em 18 de novembro de 2019	93.918
Ajuste de avaliação a valor justo	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	93.918
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	210
Ajuste de avaliação a valor justo	11.177
Saldo em 31 de dezembro de 2020	105.305

Descrição

O Shopping West Plaza está localizado na Av. Francisco Matarazzo, s/n, Água Branca, no município de São Paulo, Estado de São Paulo. O empreendimento foi inaugurado em maio de 1991, conta com aproximadamente 36.717 m² de ABL (Área Bruta Locável), 200 lojas e 1.963 vagas de estacionamento. O Fundo possui participação de 30% 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 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano 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\$ 469 (R\$ 69 no período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 e R\$ 433 no período de 1º de janeiro a 18 de novembro 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	2020	19/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 18/11/2019
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício/períodos	1.519	428	4.891
Outras despesas operacionais	-	51	-
Base cálculo	1.519	479	4.891
Rendimento mínimo a distribuir no exercício/períodos - 95%	1.443	455	4.646
Rendimentos apropriados no exercício/períodos	2.092	890	4.955

Pagamento no exercício/períodos (valores brutos)

Rendimentos referentes ao exercício/períodos anteriores	588	361	588
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício/períodos	2.074	302	4.594
Total pago no exercício/períodos	2.662	663	5.182
Saldo de rendimentos do exercício/períodos a distribuir	18	588	361

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está dividido por 1.020.747 cotas (1.020.747 em 31 de dezembro de 2019 e em 18 de novembro de 2019), com valor patrimonial unitário de R\$ 104,664951 (R\$ 94,915837 em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 94,68 em 18 de novembro de 2019), totalizando R\$ 106.836 (R\$ 96.885 em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 96.644 em 18 de novembro de 2019).

10 Reserva de contingência

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O valor da reserva em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro 2019 e 18 de novembro de 2019 é de R\$ 35.

11 Condições para emissões e amortizações

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

Não houve emissões de cotas do Fundo durante o exercício/períodos.

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 amortização de cotas do Fundo durante o exercício/períodos.

12 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).

13 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código WPLZ11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2020	108,47	31/01/2019	75,80
28/02/2020	100,00	28/02/2019	77,90
31/03/2020	85,00	29/03/2019	80,98
30/04/2020	82,74	30/04/2019	80,98
29/05/2020	81,00	31/05/2019	86,45
30/06/2020	80,46	28/06/2019	88,25
31/07/2020	76,93	31/07/2019	93,50
31/08/2020	76,91	30/08/2019	100,00
30/09/2020	77,33	30/09/2019	106,50
30/10/2020	77,01	31/10/2019	103,51
30/11/2020	76,20	29/11/2019	103,00
30/12/2020	74,97	30/12/2019	104,95

14 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/período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 11,87% (1,11% no período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 e 24,80% no período de 1º de janeiro a 18 de novembro 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/período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício/período) foi de 2,06% (0,88% no período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019).

15 Encargos debitados ao Fundo

	2020		19/11/2019 a 31/12/2019		01/01/2019 a 18/11/2019	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Despesas administrativas do empreendimento	-	-	-	-	2.453	3,00
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	-	-	-	-	7	0,01
Despesas legais	-	-	-	-	63	0,08
Taxa de administração	469	0,49	69	0,07	433	0,53
Auditoria e custódia	103	0,11	26	0,03	-	-
CVM	24	0,02	3	-	22	0,03
Outras receitas e despesas operacionais	28	0,03	4	-	103	0,13
Total de despesas	624	0,65	98	0,10	3.081	3,78

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 96.524 (R\$ 95.801 no período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 e R\$ 81.795 no período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019).

16 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 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%.

17 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo é parte integrante no polo passivo de demandas judiciais no valor de R\$ 18, 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\$	Classificação
Cível	5	-	Possível
Cível	3	18	Provável

18 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.

19 Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 e período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

20 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				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	707	-	707
Propriedades para Investimento	-	-	105.305	105.305
Total do ativo	-	707	105.305	106.012
31/12/2019				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.059	-	2.059
Propriedades para Investimento	-	-	93.918	93.918
Total do ativo	-	2.059	93.918	95.977
18/11/2019				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.297	-	-
Propriedades para Investimento	-	-	93.918	93.918
Total do ativo	-	2.297	93.918	96.215

Em 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2019 e 18 de novembro de 2019, o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

21 Riscos associados ao Fundo

21.1 Riscos de mercado

21.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

21.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

21.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de

rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

21.1.4 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária*

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

21.1.5 *Riscos jurídicos*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

21.2 *Riscos relativos ao mercado imobiliário*

21.2.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo*

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

21.2.2 *Risco de desvalorização do imóvel*

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

21.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

21.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

21.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área

de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

21.3 Riscos relativos ao Fundo

21.3.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

21.3.2 *Desempenho passado*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

21.3.3 *Risco tributário*

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista 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 de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

21.4 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 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.

22 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.

23 Alterações estatutárias

Em 21 de outubro de 2019, Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas deliberou a substituição da atual administradora do Fundo de BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários para Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com efetivação a partir do fechamento dos mercados de 18 de novembro de 2019 e alterações no regulamento do Fundo em atendimento às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) quanto à adequação a prazos e procedimentos adotados pela B3 e a disposições regulamentares aplicáveis.

24 Outros assuntos

Desde março de 2020, a pandemia de um novo coronavírus trouxe impactos econômicos e financeiros a diversos segmentos, afetando, consequentemente, 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. Em cumprimento às recomendações do Governo do Estado de São Paulo, o Shopping West Plaza teve suas atividades temporariamente suspensas entre os dias de 19 de março e 11 de junho. A administradora do Shopping, em conjunto com os proprietários do Shopping, vem adotando medidas que objetivam a expressiva redução e diferimento de custos do empreendimento (especialmente os que impactam condomínio e fundo de promoção). Foi realizada uma negociação com os fornecedores contratados a fim de reduzir e postergar os custos fixos, como por exemplo, serviços de limpeza, segurança, custos com energia e água com demanda mínima contratada. Na medida do necessário e seguindo o bom senso e razoabilidade, as condições para faturamento dos boletos aos lojistas foram flexibilizadas. De acordo com as projeções realizadas pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., que realizou as avaliações do empreendimento no ano de dezembro de 2020, o resultado líquido do empreendimento esperado para os próximos 12 meses foi reduzido com relação à expectativa anterior à pandemia. O valor patrimonial do Fundo na data base de 31 de dezembro de 2020 já reflete o impacto mencionado. 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. Em 2021, o shopping teve seu horário de funcionamento restrito em determinados períodos, conforme as diretrizes

estabelecidas no Plano São Paulo. É possível que essa limitação na operação do shopping nesses períodos afete as receitas do Fundo em período subsequente.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável