

---

# ***Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário***

***(CNPJ: 08.431.747/0001-06)  
(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 Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Brasil Shopping 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 Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, 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 imobiliários regidos pela Instrução CVM nº516.

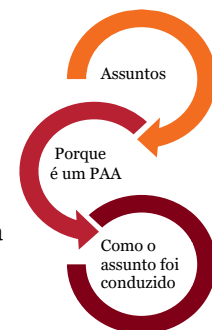
### **Base para opinião**

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 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 (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.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentam modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.





Hedge Brasil Shopping 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 das propriedades para investimento (Notas explicativas 3(c), 3(d) e 6)

O Fundo possui investimento em propriedades para investimento registradas ao valor justo.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida por meio da metodologia de avaliação para mensuração do valor justo, com base em laudo de avaliação elaborado por empresas especializadas, que consideram rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado.

Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresas especializadas contratadas, 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 das propriedades para investimento.

Inspecionamos laudos de avaliação, elaborados por empresas especializadas, para as propriedades para investimento, utilizados como base para mensuração do valor justo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as premissas adotadas pela Administração e empresas especializadas na construção do modelo de precificação, bem como 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 desses investimentos do Fundo estão razoáveis e consistentes com as divulgações em notas explicativas.

---

## 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.

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 amortizar ou 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.



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

### **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.
- 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.

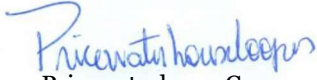
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos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




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

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 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, determinamos 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.

São Paulo, 26 de março de 2021

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
Caio Fernandes Arantes  
Contador CRC 1SP222767/O-3

**Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

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

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Balanco 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
<b>Circulante</b>		<b>68.274</b>	<b>3,09</b>	<b>452.257</b>	<b>18,69</b>	<b>Circulante</b>		<b>25.244</b>	<b>1,14</b>	<b>74.084</b>	<b>3,06</b>
Disponibilidades		2	0,00	3	0,00						
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		14.863	0,67	415.170	17,16	Rendimentos a distribuir	9	6.600	0,30	14.001	0,58
Cotas de fundos de investimento	4	14.863	0,67	415.170	17,16	Imposto de renda sobre cotas de FII	4	16.445	0,74	55.176	2,28
Contas a receber por aluguéis	5	12.165	0,55	14.027	0,58	Compra de cotas de FII		29	0,00	3.035	0,12
Outros valores a receber		8.376	0,38	1.734	0,07	Aquisição de Imóveis a pagar	6	750	0,03	-	-
Rendimentos a receber de fundos imobiliários		-	-	1.558	0,06	Provisões e contas a pagar		1.420	0,07	1.872	0,08
Venda de Cotas de FII a liquidar		8.376	0,38	176	0,01	Taxa de administração		1.118	0,05	1.451	0,06
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	4	32.867	1,49	21.322	0,88	Auditoria		176	0,01	146	0,01
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		74.630	3,38	43.567	1,80	Outros		126	0,01	275	0,01
Provisão para perdas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(41.763)	(1,89)	(22.245)	(0,92)						
Diversos		1	0,00	1	0,00						
<b>Não Circulante</b>		<b>2.167.241</b>	<b>98,05</b>	<b>2.041.190</b>	<b>84,37</b>						
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>779.770</b>	<b>35,28</b>	<b>756.928</b>	<b>31,29</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>2.210.271</b>	<b>100,00</b>	<b>2.419.363</b>	<b>100,00</b>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		779.770	35,28	756.928	31,29	Cotas integralizadas		1.956.671	88,53	1.956.671	80,87
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	4	779.770	35,28	756.928	31,29	(-) Gastos com colocação de cotas		(8.577)	(0,39)	(8.577)	(0,36)
						Lucros acumulados		1.126.239	50,95	1.263.225	52,21
<b>Investimento</b>		<b>1.387.471</b>	<b>62,77</b>	<b>1.284.262</b>	<b>53,08</b>	(-) Distribuição de rendimentos		(864.062)	(39,09)	(791.956)	(32,73)
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>1.387.471</b>	<b>62,77</b>	<b>1.284.262</b>	<b>53,08</b>						
Imóveis acabados	6	1.387.471	62,77	1.284.262	53,08						
<b>Total do ativo</b>		<b>2.235.515</b>	<b>101,14</b>	<b>2.493.447</b>	<b>103,06</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.235.515</b>	<b>101,14</b>	<b>2.493.447</b>	<b>103,06</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

Administradora: 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
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	5	41.622	64.609
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	(52.575)	108.053
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(10.953)</b>	<b>172.662</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		16.822	2.765
Ajuste a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(1.465)	2.905
Provisão para perdas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(19.518)	(13.212)
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		91	1.903
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário - FII		31.767	34.211
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliário - FII		(192.138)	113.676
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		38.732	(18.473)
Lucro na venda de fundo de investimento imobiliário - FII		16.986	10.538
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(3.702)	(6.352)
		<b>(112.425)</b>	<b>127.961</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		1.676	11.905
		<b>1.676</b>	<b>11.905</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Taxa de administração	7	(13.375)	(11.291)
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária		(372)	(323)
Auditoria e custódia		(996)	(747)
Taxa de fiscalização CVM		(68)	(64)
Outras despesas		(473)	(293)
		<b>(15.284)</b>	<b>(12.718)</b>
<b>Prejuízo/Lucro líquido do exercício</b>		<b>(136.986)</b>	<b>299.810</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

**Administradora: 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	Gastos com colocação de cotas	Lucro líquido/prejuízo acumulado	Distribuição de rendimentos	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>898.472</b>	<b>(8.577)</b>	<b>963.415</b>	<b>(662.338)</b>	<b>1.190.972</b>
Integralização de cotas		1.058.199	-	-	-	<b>1.058.199</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	299.810	-	<b>299.810</b>
Distribuição de resultado do exercício	9	-	-	-	(129.618)	<b>(129.618)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>1.956.671</b>	<b>(8.577)</b>	<b>1.263.225</b>	<b>(791.956)</b>	<b>2.419.363</b>
Integralização de cotas		-	-	-	-	-
Prejuízo do exercício		-	-	(136.986)	-	<b>(136.986)</b>
Distribuição de resultado do exercício	9	-	-	-	(72.106)	<b>(72.106)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>1.956.671</b>	<b>(8.577)</b>	<b>1.126.239</b>	<b>(864.062)</b>	<b>2.210.271</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras



**Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

Administradora: 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
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		43.485	63.216
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		226	4.019
Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário - LCI		62	1.903
Lucro sobre venda - LCI		29	-
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		33.326	32.162
Dividendos SPE		-	1.139
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa		1.676	11.905
Pagamento da taxa de administração		(13.707)	(10.426)
Pagamento de outros gastos operacionais		(1.797)	(1.166)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>63.300</b>	<b>102.752</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Aquisição de imóveis para renda	6	(144.803)	(249.500)
Custo de aquisição de imóveis para renda	6	(4.013)	(15.895)
Benfeitorias de imóveis		(6.216)	(15.323)
Aquisição de SPE		-	(54.413)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(264.888)	(481.085)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		55.658	188.005
IR na venda de fundo de investimento imobiliário		(3.907)	(6.271)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(16.510)	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		578	501
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(10.000)	(110.000)
Venda/vencimento/resgate de letras de crédito imobiliário - LCI		10.000	110.000
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(384.101)</b>	<b>(633.981)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de cotas		-	1.058.199
Rendimentos pagos	9	(79.507)	(123.787)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(79.507)</b>	<b>934.412</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(400.308)</b>	<b>403.183</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		415.173	11.990
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		14.865	415.173

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

# Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

## 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 Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 27 de dezembro de 2006, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado aos investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O objetivo do Fundo é a aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos no Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “*Shopping Centers*”, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

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 22.

## 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 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 Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

**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.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);

(ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI);

(iii) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

### **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:

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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) **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.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

- Negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados, quando o valor da cota negociada não reflete o valor justo, conforme a política de precificação da Administradora, que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador.

- Não negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor patrimonial da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

Provisão para perdas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI: os ativos em default ou em deterioração significativa são identificados e avaliados e os critérios para provisão de devedor duvidoso (PDD) seguem o conceito de perda esperada, que pode ser definida como uma estimativa estatística para mensuração do prejuízo que se espera incorrer em um ativo de crédito ao longo de um determinado período por conta do risco de crédito.

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

#### (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.

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

#### 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>
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	14.863	-
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	108.218
Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	306.952
	<u>14.863</u>	<u>415.170</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

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

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 Simples 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.

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.

### De caráter imobiliário

#### Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

O Fundo possui os seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários:

	Título	Securitizadora	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Índice de atualização monetária	Valor contábil em 31/12/2020	Valor contábil em 31/12/2019
(a)	4ºEM-33	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	27/09/2031	7,00	IGP-DI	33.490	25.178
(b)	4ºEM-55	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	27/09/2031	7,00	IGP-DI	23.678	17.801
(c)	4ºEM-48	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	16/06/2020	10,00	IPCA	-	588
(d)	1ºEM -262	RB Capital Companhia de Securitização	27/09/2030	8,50	IPCA	17.462	-
	<b>Total</b>					<b>74.630</b>	<b>43.567</b>

- (a) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária de cotas com condições resolutivas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Não há classificação de risco. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi constituída provisão para perdas no valor de R\$ 24.471 (exercício anterior – R\$ 12.467), com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado, segundo laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, e o PMT do ativo.

Conforme Assembleia Geral da Gaia Securitizadora S.A. realizada em 28 de outubro de 2019, foram aprovadas (i) a alteração da taxa de juros de remuneração da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, de modo a estabelecer nova taxa de juros de juros de 7% a.a.; (ii) a concessão da carência a partir de 21 de novembro de 2019, inclusive até 21 de dezembro de 2020, inclusive, no pagamento do valor principal e de juros da CCB e, conseqüentemente, a Carência no pagamento do valor

# Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

## 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

---

principal e juros do CRI a partir de 27 de novembro de 2019, inclusive, até 28 de dezembro de 2020, inclusive; e a prorrogação do prazo de vencimento da CCB para 21 de setembro de 2031 e, consequentemente, do CRI para 27 de setembro de 2031; (iii) o reescalonamento das parcelas de pagamento de juros e principal da CCB, a partir de janeiro de 2021, em valores mensais sujeitos apenas à atualização pelo IGP-DI, e suficientes para que haja a amortização integral dos CRI até 27 de setembro de 2031; e, em consequência, a definição dos novos cronogramas indicativos de pagamento dos valores de juros e amortizações devidos nos termos da CCB e dos CRI.

Conforme Assembleia Geral da Gaia Securitizadora S.A. realizada em 10 de abril de 2017, foram aprovadas (i) a alteração no fluxo de amortização da CCB, e, consequentemente do CRI, de modo a prever as novas datas de vencimento; (ii) a concessão da carência na amortização a partir de 14 de maio de 2017, inclusive, até 21 de abril de 2019, inclusive, para o pagamento das amortizações da CCB e, consequentemente, do CRI; e (iii) a concessão da carência parcial de juros, equivalente a 55% dos pagamentos dos juros da CCB previstos para ocorrer, à mesma taxa anualmente incidente, pelo período de 13 de abril de 2017, inclusive, a 20 de abril de 2020, inclusive, e consequentemente no pagamento dos juros do CRI, equivalente a 55%, pelo período de 27 de abril de 2017, inclusive, a 27 de abril de 2020, inclusive, de modo que os pagamentos a serem realizados no período em que a carência parcial de juros se aplica sejam equivalentes a 45% dos juros previstos para ocorrer, acumulando-se os juros objeto da carência parcial de juros ao principal, para pagamento a partir de 21 de maio de 2020 para a CCB e, consequentemente, 28 de maio de 2020 para o CRI, conforme fluxos da CCB e, consequentemente, 28 de maio de 2020 para o CRI, conforme fluxos da CCB e dos CRI. A carência aprovada fica condicionada ao investimento durante o prazo de carência, por parte da devedora, de até R\$ 1.976 (um milhão, novecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e oito reais), na modernização e melhorias do Goiabeiras Shopping, em *allowance* para novos locatários, ações estratégicas de *marketing*, entre outros investimentos, visando aumentar a geração de renda do Goiabeiras Shopping.

- (b) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, sendo lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de Rating: AA-, pela Liberum Ratings, em abril de 2013. Não houve uma nova classificação de risco. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi constituída provisão para perdas no valor de R\$ 17.292 (exercício anterior – R\$ 9.778), com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado, segundo laudo de avaliação do emissor, e o PMT do ativo.

Conforme Assembleia Geral da Gaia Securitizadora S.A. realizada em 28 de outubro de 2019, foram aprovadas (i) a alteração da taxa de juros de remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRI, de modo a estabelecer nova taxa de juros de juros de 7% a.a.; (ii) a concessão da carência a partir de 21 de novembro de 2019, inclusive até 21 de dezembro de 2020, inclusive, no pagamento do valor principal e de juros da CCB e, consequentemente, a Carência no pagamento do valor principal e juros do CRI a partir de 27 de novembro de 2019, inclusive, até 28 de dezembro de 2020, inclusive; e a prorrogação do prazo de vencimento da CCB para 21 de setembro de 2031 e, consequentemente, do CRI para 27 de setembro de 2031; (iii) o reescalonamento das parcelas de pagamento de juros e principal da CCB, a partir de janeiro de 2021, em valores mensais sujeitos apenas à atualização pelo IGP-DI, e suficientes para que haja a amortização integral dos CRI até 27 de setembro de 2031; e, em consequência, a definição dos novos cronogramas indicativos de pagamento dos valores de juros e amortizações devidos nos termos da CCB e dos CRI.

Conforme Assembleia Geral da Gaia Securitizadora S.A. realizada em 10 de abril de 2017, foram aprovadas (i) a alteração no fluxo de amortização da CCB, e, consequentemente do CRI, de modo a prever as novas datas de vencimento; (ii) o aditamento aos documentos da operação para prever a obrigação da devedora de pagar aos investidores um prêmio correspondente a 0,75% do saldo devedor da CCB no dia do pagamento do referido prêmio caso seja solicitada pela devedora repactuação da dívida, de modo que o prêmio deverá ser pago pela devedora em até 10 dias; e (iii) a autorização da emissora para esta tomar todas as providências necessárias, assim como o agente fiduciário a assinar todos os documentos que reflitam a correta formalização das referidas deliberações, inclusive, mas não se limitando a celebrar os aditamentos dos documentos da operação.

- (c) CRI Ar Frio - Os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela Faromac que recebe aluguéis da empresa Ar Frio pelo uso de um galpão refrigerado. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária de 3 galpões refrigerados e uma fazenda; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente; (iii) coobrigação e (iv) fundo de



## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

reserva. Classificação de Rating: A, pela Lopes Filho & Associados, em julho de 2014. Adicionalmente, em setembro de 2018 a agência de rating LF Rating atribuiu a nota A- ao CRI objeto da emissão.

- (d) CRI Shopping Sinop - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de debêntures. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária de bens imóveis; (ii) fiança pessoa física, (iii) fundo de reserva e (iv) seguro patrimonial. Não há classificação de risco.

As movimentações de CRI, ocorridas ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, podem ser assim demonstradas:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>43.567</b>	<b>42.417</b>
Aquisição de CRI	16.510	-
Amortização de CRI	(578)	(501)
Rendimento de CRI	16.822	2.765
Ajuste a valor justo de CRI	(1.465)	2.905
Recebimento juros e atualização monetária de CRI	(226)	(4.019)
<b>Saldo final</b>	<b>74.630</b>	<b>43.567</b>

#### Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

O Fundo possui cotas de FII, conforme abaixo:

Fundo	<u>31/12/2020</u>			<u>31/12/2019</u>		
	Quantidade	Valor	% (*)	Quantidade	Valor	% (*)
Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII	2.518.473	224.144	86,58%	2.807.263	280.726	99,94%
Hedge Shopping Praça da Moça FII	304.833	69.654	79,80%	298.061	75.359	78,02%
FII Via Parque Shopping FII	339.387	48.536	12,12%	341.104	73.371	12,18%
FII Shopping West Plaza	642.070	48.136	62,90%	640.555	67.226	62,75%
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	619.789	63.095	5,01%	501.011	65.608	5,75%
FII Shopping Jardim Sul	647.307	46.477	25,66%	574.222	61.643	22,76%
FII Floripa Shopping	38.534	50.481	59,07%	29.436	50.777	49,21%
Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII	1.012.566	104.466	11,34%	398.739	43.463	7,30%
Kinea Índices de Preços FII	158.108	18.312	0,39%	125.360	14.767	0,38%
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	185.854	16.179	0,48%	124.893	13.207	0,32%
FII Grand Plaza Shopping	815.102	60.709	6,68%	89.589	9.840	0,73%
Hedge Atrium Shopping Santo André FII	2.719	310	0,16%	2.563	351	0,15%
General Shopping Ativo e Renda FII	151.359	10.020	5,31%	3.588	323	0,14%
FII BTG Pactual Fundo de CRI	170.185	16.276	4,97%	2.000	228	0,08%
Parque Dom Pedro Shopping Center FII	3	9	-	10	39	-
Santander Papéis Imobiliários CDI FII	34.810	2.845	1,09%	-	-	-
Habitat Recebíveis Pulverizados FII	1.000	121	0,02%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>7.642.099</b>	<b>779.770</b>		<b>5.938.394</b>	<b>756.928</b>	

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

**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**

(\*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

As movimentações de FII, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, podem ser assim demonstradas:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>756.928</b>	<b>339.186</b>
Aquisição/ integralização de cotas	261.854	479.594
Venda de cotas	(63.860)	(186.066)
Resultado na venda de cotas	16.986	10.538
Ajuste a valor justo das cotas	(192.138)	113.676
<b>Saldo final</b>	<b>779.770</b>	<b>756.928</b>

## 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\$ 12.165 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 14.027 em 31 de dezembro de 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo auferiu o montante de R\$ 41.622 a título de receitas de aluguéis (R\$ 64.609 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## 6 Propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pelas empresas Cushman & Wakefield e CBRE Consultoria do Brasil Ltda., suportado pelas seguintes principais estimativas:

31/12/2020				
Imóvel	Vacância %	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Shopping Center Penha	12,0%	9,50%	8,25%	10 anos
Tivoli Shopping Center	7,0%	9,50%	8,50%	10 anos
Mooça Plaza Shopping	4,0%	8,50%	7,00%	10 anos
São Bernardo Plaza Shopping	12,0%	9,50%	8,50%	10 anos
Outlet Novo Hamburgo	3,0%	9,00%	7,50%	10 anos
Goiabeiras Shopping	30,0%	10,00%	8,00%	10 anos
Shopping West Plaza	15,0%	9,50%	8,25%	10 anos
Santana Parque Shopping	6,0%	8,50%	7,00%	10 anos
Suzano Shopping	7,0%	9,00%	7,50%	10 anos
Shopping Villa Lobos	5,0%	8,25%	7,00%	10 anos
Franca Shopping	2,1%	9,00%	7,50%	10 anos

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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 método adotado para o exercício foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de dezembro de 2020 (data-base do fluxo de caixa).

O valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2019 está suportado por laudos de avaliação elaborados pelas empresas Cushman & Wakefield e CBRE Consultoria do Brasil Ltda., suportados pelas seguintes principais estimativas:

31/12/2019				
Imóvel	Vacância %	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Shopping Center Penha	4,0%	9,00%	7,50%	10 anos
Tivoli Shopping Center	6,0%	8,50%	8,50%	10 anos
Mooça Plaza Shopping	2,0%	8,50%	7,00%	10 anos
São Bernardo Plaza Shopping	5,0%	9,00%	7,50%	10 anos
Outlet Novo Hamburgo	3,0%	9,00%	7,50%	10 anos
Goiabeiras Shopping	20,0%	10,00%	8,00%	10 anos
Shopping West Plaza	9,0%	9,75%	8,50%	10 anos
Santana Parque Shopping	9,0%	9,00%	8,00%	10 anos
Suzano Shopping	5,0%	9,00%	7,50%	10 anos

O método adotado para o exercício foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de dezembro de 2019 (data-base do fluxo de caixa).

Os laudos de avaliação foram devidamente aprovados pela administração do Fundo.

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, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. estabeleceu-se no Brasil em 1979, é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.

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

# Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

Imóvel	Saldo em 31/12/2019		Movimentação em 2020				Saldo em 31/12/2020	
	Valor justo	Participação	Aquisição	Aquisição a pagar	Ajuste a valor justo	Benfeitorias	Valor justo	Participação
(a) Shopping Center Penha *	331.600	87,56%	-	-	(28.980)	2.346	304.966	87,56%
(b) Tivoli Shopping Center	151.611	59,00%	-	-	(4.125)	943	148.429	59,00%
(c) Mooca Plaza Shopping	162.720	20,00%	-	-	(6.134)	414	157.000	20,00%
(d) São Bernardo Plaza Shopping	156.800	35,00%	-	-	(5.165)	193	151.828	35,00%
(e) Outlet Novo Hamburgo	78.743	49,00%	-	-	(2.915)	171	75.999	49,00%
(f) Goiabeiras Shopping	76.720	54,00%	-	-	(21.494)	60	55.286	54,00%
(g) Shopping West Plaza	219.141	70,00%	82	-	25.998	491	245.712	70,00%
(h) Santana Parque Shopping	60.227	15,00%	924	-	516	251	61.920	15,00%
(i) Suzano Shopping	46.700	15,00%	3	-	250	47	47.000	15,00%
(j) Shopping Villa Lobos	-	-	147.038	750	(10.473)	1.300	138.615	15,00%
(k) Franca Shopping	-	-	769	-	(53)	-	716	0,37%
<b>Total</b>	<b><u>1.284.262</u></b>		<b><u>148.816</u></b>	<b><u>750</u></b>	<b><u>(52.575)</u></b>	<b><u>6.216</u></b>	<b><u>1.387.471</u></b>	

Imóvel	Saldo em 31/12/2018		Movimentação em 2019			Saldo em 31/12/2019	
	Valor justo	Participação	Aquisição	Ajuste a valor justo	Benfeitorias	Valor justo	Participação
(a) Shopping Center Penha *	255.794	87,56%	-	69.525	6.281	331.600	87,56%
(b) Tivoli Shopping Center	134.601	59,00%	-	15.619	1.391	151.611	59,00%
(c) Mooca Plaza Shopping	138.017	20,00%	-	23.354	1.349	162.720	20,00%
(d) São Bernardo Plaza Shopping	150.284	35,00%	-	5.273	1.243	156.800	35,00%
(e) Outlet Novo Hamburgo	53.782	49,00%	-	24.235	726	78.743	49,00%
(f) Goiabeiras Shopping **	108.600	54,00%	-	(36.087)	4.207	76.720	54,00%
(g) Shopping West Plaza	-	-	216.212	2.929	-	219.141	70,00%
(h) Santana Parque Shopping	-	-	55.876	4.225	126	60.227	15,00%
(i) Suzano Shopping	-	-	47.720	(1.020)	-	46.700	15,00%
<b>Total</b>	<b><u>841.078</u></b>		<b><u>319.808</u></b>	<b><u>108.053</u></b>	<b><u>15.323</u></b>	<b><u>1.284.262</u></b>	

\* A participação equivalente a 36,56% está averbada nas matrículas dos imóveis e 51% não devido ao fato do desenvolvimento do Shopping Penha ter sido realizado em fases pelo Grupo Sonae Sierra Brasil, antecessor do imóvel, culminando com a necessidade de unificação de todas as matrículas após o término da última expansão. Tal situação não configura risco ao Fundo ou a seus investidores, tratando-se apenas de procedimentos registrares a serem finalizados.

- (a) **Shopping Center Penha** - Em junho de 2009, o Fundo adquiriu 4,96% do Shopping Center Penha. Em outubro do mesmo ano, foram adquiridos adicionais 8,804% do ativo. No mês de fevereiro de 2010, o Fundo comprou 0,62% de participação adicional do shopping. Em 27 de janeiro de 2012, o Fundo realizou operação que transferiu 30% do Shopping Center Plaza Sul, como contrapartida da operação de permuta com reposição pela aquisição de 17,116% adicionais no Shopping Center Penha. Em 3 de fevereiro de 2012, o Fundo adquiriu mais 5,0628% do imóvel e no dia 11 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu o controle do ativo, por meio da compra de 51% do

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

empreendimento que, somados a participação de 36,5628% que o Fundo já detinha do ativo, consolida sua participação no shopping, com o percentual de 87,5628%. O empreendimento possui 157 lojas e 1.437 vagas para estacionamento, está localizado na Rua Dr. João Ribeiro, nº 304, Penha de França, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em outubro de 1992, e conta com 29.633 m<sup>2</sup> de ABL.

- (b) **Tivoli Shopping Center** - o Fundo adquiriu fração ideal de 24% do ativo em janeiro de 2007. Em maio do mesmo ano, foi adquirido mais 5% do shopping. Em 11 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu o controle do shopping por meio da compra de 30% adicionais do imóvel. O empreendimento possui 146 lojas e 1.397 vagas para estacionamento, e está localizado na Rua Ósmio, 699, na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em novembro de 1998, e conta com 24.693 m<sup>2</sup> de ABL.
- (c) **Mooca Plaza Shopping** - Em 23 de janeiro de 2012, foi firmado o Compromisso de Compra e Venda para a aquisição de 20% do Mooca Plaza Shopping. Na ocasião, foi pago como sinal 20% do valor total da operação, ficando a finalização da compra vinculada a condições contratuais, que foram alcançadas em setembro de 2012. A conclusão da aquisição foi realizada em 27 de setembro de 2012. O empreendimento possui 215 lojas e 2.600 vagas para estacionamento, e está localizado na Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em novembro de 2011, e conta com 41.993 m<sup>2</sup> de ABL.
- (d) **São Bernardo Plaza Shopping** - No dia 11 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu fração ideal de 5% do São Bernardo Plaza Shopping. O Fundo já detinha 144 CRI do ativo, que foram adquiridos em julho de 2012. Os CRI eram conversíveis em adicionais 30% de fração ideal do imóvel, no momento da amortização dos mesmos. Em 14 de julho de 2014, foi realizada Assembleia Geral dos titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª série da 5ª emissão da Gaia Securitizadora que aprovou a alteração do fluxo de amortização dos CRI que postergou a parcela de amortização de 100% (cem por cento) do saldo devedor unitário deste CRI, prevista para ocorrer em 17 de junho 2014, para que ocorresse em 17 de março de 2015, desde que o ativo atendessem a todos os requisitos da Política de Investimentos constante no Regulamento do Fundo, além da regulamentação em vigor. Em 5 de fevereiro de 2015 o Fundo converteu o principal de 144 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$ 144.000, adquirido em junho de 2012, em participações direta no São Bernardo Plaza Shopping, quitando a dívida lastro dos CRI. Com a finalização desta operação, o Fundo passou a deter 35% do empreendimento. O empreendimento possui 195 lojas e 2.400 vagas para estacionamento e está localizada na Avenida Rotary, 624, na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em novembro de 2012, e conta com 42.772 m<sup>2</sup> de ABL.
- (e) **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** - Em 23 de junho de 2015 o Fundo converteu parte do principal dos 63 Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), adquiridos em 2012 e 2013, em fração ideal do I Fashion Outlet Novo Hamburgo ("Outlet"), localizado em Novo Hamburgo – RS, pelo montante de R\$ 44.844 (60% do Outlet, cujo preço da conversão foi obtido mediante metodologia de cálculo, mutuamente acordada pelas partes envolvidas e estabelecida em "Carta de Opções de Dação" datada de 17 de dezembro de 2012). O saldo remanescente do CRI no montante de R\$ 18.157 foi pago ao longo da curva do papel durante os 12 (doze) meses seguintes. Na mesma data, o Fundo vendeu 11%

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

dos direitos aquisitivos do Outlet à Iguatemi Outlets do Brasil Ltda., cujo valor contábil naquela data era de R\$ 8.221 e o valor de venda foi de R\$ 15.027, auferindo lucro contábil no montante de R\$ 6.806. Com a finalização destas operações, o Fundo passou a deter 49% do Outlet, cujo valor de mercado naquela data era de R\$ 37.997 (valor de conversão da participação, acrescido de custos de ITBI, despesas com escritura, registro e assessoria). O empreendimento possui 92 lojas e 1.300 vagas para estacionamento e está localizado na Rodovia BR116 Km 239, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul. O shopping foi inaugurado em setembro de 2013, e conta com 20.056 m<sup>2</sup> de ABL.

- (f) **Goiabeiras Shopping** - Em 24 de março de 2017, o Fundo firmou “Escritura de Dação de Bem Imóvel em Pagamento e Pacto Adjetivo de Prorrogação de Alienação Fiduciária em Garantia”, por meio da qual se tornou proprietário da fração ideal de 53,99% de parte das lojas que compõem o Goiabeiras Shopping, localizado na Avenida José Monteiro de Figueiredo, nº 500, em Duque de Caxias, Cuiabá, Estado do Mato Grosso. Referida dação em pagamento foi realizada pelo valor de R\$ 109.424 e teve por finalidade liquidar o saldo devedor de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (no valor total de R\$ 108.176) subscritos pelo Fundo, tal como previsto nos próprios títulos. Tais CRIs integram a 22ª e 42ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. (GaiaSec) e estavam vinculados aos créditos imobiliários decorrentes de três Cédulas de Crédito Bancário (CCB-I, CCB-II e CCB-IV) de emissão da Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda. (Gesc)3, proprietária da fração ideal do imóvel transferido ao Fundo. A título de compensação (torna), foi entregue ao devedor o valor de R\$ 1.247. Os custos de transferência de propriedade (ITBI e registros cartoriais) capitalizados ao valor do imóvel totalizaram R\$ 3.223. O shopping foi inaugurado em 1989, e conta com 193 lojas, 1.099 vagas para o estacionamento e 25.815 m<sup>2</sup> de ABL.
- (g) **Shopping West Plaza** - Em dezembro de 2019, o Fundo adquiriu 70,00% do Shopping West Plaza. O empreendimento possui 172 lojas e 1.963 vagas para estacionamento, está localizado na Avenida Francisco Matarazzo, S/N, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em maio de 1991, e conta com 36.780 m<sup>2</sup> de ABL.
- (h) **Santana Parque Shopping** - Em maio de 2019, o Fundo adquiriu 15,00% do Santana Parque Shopping. O empreendimento possui 164 lojas e 1.200 vagas para estacionamento, está localizado na Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 2.780, Santana, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em outubro de 2007, e conta com 26.565 m<sup>2</sup> de ABL.
- (i) **Suzano Shopping** - Em novembro de 2019, o Fundo adquiriu 15,00% do Suzano Shopping. O empreendimento possui 134 lojas e 1.533 vagas para estacionamento, está localizado na Rua Sete de Setembro, nº 555, Jardim Irai, Suzano, no Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em setembro de 2000, e conta com 24.038 m<sup>2</sup> de ABL.
- (j) **Shopping Villa Lobos** - Em janeiro de 2020, o Fundo adquiriu 15,00% do Shopping Villa Lobos. O empreendimento possui 213 lojas e 1.609 vagas para estacionamento, está localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, bairro de Alto de Pinheiros, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em 2000, e conta com 28.259 m<sup>2</sup> de ABL.

## **Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### **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**

---

- (k) **Franca Shopping Center** - Em dezembro de 2020, o Fundo adquiriu 0,37% do Franca Shopping Center. O empreendimento possui 96 lojas e 1.100 vagas para estacionamento, está localizado na Avenida Rio Negro, nº 1.100, Franca, no Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em outubro de 1993, e conta com 18.677 m<sup>2</sup> de ABL.

Os empreendimentos encontram-se segurados 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 0,6% (seis décimos 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\$ 13.375 (R\$ 11.291 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de administração.

## **8 Obrigação por aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo liquidou obrigações por aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía obrigações por aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping decorrentes da subscrição de novas cotas desse fundo imobiliário, equivalente a 17.398 cotas, no montante de R\$ 2.795.

## **9 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:

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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>Distribuição de rendimentos</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	63.300	102.752
Outros resultados base caixa	(2.308)	(280)
Lucro com negociação em cotas de FII (líquido de IR)	14.648	25.952
Base cálculo	75.640	128.424
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	71.858	122.003
Rendimentos apropriados no exercício	72.106	129.618
<b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>		
Rendimentos referentes a exercício anterior	14.001	8.170
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	65.506	115.618
Total pago no exercício	79.507	123.788
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	6.600	14.001

## 10 Patrimônio líquido

### Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está dividido por 10.000.000 cotas integralizadas (10.000.000 cotas em 31 de dezembro de 2019) com valor unitário de R\$ 221,0270772 cada (R\$ 241,9362865 em 31 de dezembro de 2019), totalizando R\$ 2.210.271 (R\$ 2.419.363 em 31 de dezembro de 2019).

## 11 Condições para emissões e amortizações

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela gestora, poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472, no montante de até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), não consideradas as 7 (sete) primeiras emissões realizadas pelo Fundo (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela gestora, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e desde que ao menos 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo esteja investido em empreendimentos imobiliários conforme listados no Artigo 8º do Regulamento no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas.



# Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

## 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

---

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Não houve emissão de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (4.625.080 cotas, no montante total de R\$ 1.058.200 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

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.

## 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 HGBS11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2020	289,20	31/01/2019	238,50
28/02/2020	281,00	28/02/2019	249,98
31/03/2020	219,00	29/03/2019	253,80
30/04/2020	212,00	30/04/2019	255,70
29/05/2020	202,90	31/05/2019	259,99
30/06/2020	214,50	28/06/2019	257,89
31/07/2020	202,90	31/07/2019	250,90
31/08/2020	212,00	30/08/2019	254,99
30/09/2020	211,25	30/09/2019	254,70
30/10/2020	207,90	31/10/2019	279,00
30/11/2020	209,20	29/11/2019	286,99
30/12/2020	216,13	30/12/2019	299,99

## 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 sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de -6% (18,57% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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 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 existentes no exercício) foi de 3,16% (8,03% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## 15 Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	13.375	0,00	11.291	0,70
Auditoria e custódia	996	0,00	747	0,05
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	372	0,00	323	0,02
CVM	68	0,00	64	0,00
Demais despesas	473	0,00	293	0,02
<b>Total de despesas</b>	<b>15.284</b>	<b>0,00</b>	<b>12.718</b>	<b>0,79</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 2.278.511 (R\$ 1.613.721 no exercício findo em 31 de dezembro 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:

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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) 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

No âmbito do assunto descrito na nota explicativa 24, o Fundo é parte em ação relacionada a pedido de procedimento arbitral atualmente em curso, cuja probabilidade de êxito é classificada como possível e cujo desfecho não é presentemente estimável. Nesse contexto, não há provisões constituídas com relação ao assunto.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo é parte integrante no polo passivo de demandas judiciais com provisão de R\$ 39 (sem provisão 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	3	39	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, 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

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

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:

31/12/2020				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	14.863	-	14.863
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	779.770	-	-	779.770
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	74.630	-	74.630
Propriedades para Investimento	-	-	1.387.471	1.387.471
<b>Total do ativo</b>	<b>779.770</b>	<b>89.493</b>	<b>1.387.471</b>	<b>2.256.734</b>

31/12/2019				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	415.170	-	415.170
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	756.928	-	-	756.928
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	21.322	-	21.322
Propriedades para Investimento	-	-	1.284.262	1.284.262
<b>Total do ativo</b>	<b>756.928</b>	<b>436.492</b>	<b>1.284.262</b>	<b>2.477.682</b>

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

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

## 21 Riscos associados ao Fundo

### 21.1 Riscos de mercado

#### *a) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### *b) 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 e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. 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.

## **Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

**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**

---

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.

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.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### ***c) 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.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. 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 recolhimentos não previstos inicialmente.

## **21.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### ***a) 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, oferta e procura 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.

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser 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.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, 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 Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

#### ***b) Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)***

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 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 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 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 destinados ao comércio, o locatário terá direito a 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 comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que 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.

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

- (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.

#### *c) 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, impossibilitando, 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.

#### *d) Riscos referentes à regulamentação imobiliária*

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

#### *e) Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos*

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

#### *f) Risco de depreciação do investimento*

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.



## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

##### *g) Risco de vacância*

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

##### *h) Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, 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.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo

##### *i) Riscos de despesas extraordinárias*

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito 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 e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

### 21.3 Riscos relativos ao Fundo

##### *a) 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. 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.

## **Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### **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) 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 tenha 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.

#### ***c) 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 regulamentação 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 pólo ativo quanto no pólo 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, dentre 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, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos 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.

#### ***d) Risco tributário***

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam 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

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do 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.

#### *e) Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs*

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de 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 ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.
- (ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

#### *f) Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo*

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

#### *g) Risco da administração dos imóveis por terceiros*

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

### 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.

## Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

### 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

---

#### *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 26 de outubro de 2020, Assembleia Geral Extraordinária deliberou alterações no regulamento do Fundo em artigos relativos à comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas.

## 24 Outras informações

Em 15 de fevereiro de 2018, a Administradora do Fundo informou aos cotistas e ao mercado que o Fundo é proprietário de parte de um empreendimento comercial denominado Shopping Goiabeiras (o “Shopping”) e também detém Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela GaiaSec – Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”) que possuem como garantia a cessão fiduciária de parte dos aluguéis auferidos com a exploração econômica do Shopping, bem como a alienação

## **Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

### **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**

---

fiduciária de parte do próprio Shopping, dentre outras garantias. A Administradora e a GaiaSec vêm tomando uma série de medidas para resguardar os direitos de crédito e de propriedade acima referidos em face de credores da antiga proprietária do Shopping (“Credores”) que obtiveram decisões judiciais, ainda sujeitas a recursos, determinando a penhora de parte do Shopping e de seus respectivos aluguéis.

Em 15 de fevereiro de 2018 foi divulgado o teor do julgamento dos recursos interpostos pelas partes em que o Tribunal de Justiça de São Paulo apenas reiterou as decisões anteriormente proferidas. Até o presente momento ainda prevalecem as decisões do Tribunal, pendentes de julgamento recursos junto ao Superior Tribunal de Justiça. Não obstante, a Administradora comunicou que firmou acordo com os Credores em virtude do qual foi estabelecido que, independentemente do resultado dos procedimentos judiciais em curso: (i) a penhora judicial sobre parte do Shopping não atingirá a fração de propriedade do Fundo; e (ii) que os aluguéis auferidos pela parte remanescente do Shopping, serão destinados prioritariamente ao pagamento do montante mensal devido aos CRI. Neste contexto, caso os Credores se tornem proprietários no curso do processo de execução desta parte remanescente do Shopping, a Administradora assumiu a obrigação de comprar esta fração remanescente. O valor desta obrigação de compra é variável no tempo em função do CRI.

Atualmente, o Fundo detém a fração ideal de 54% das lojas do Shopping, exceto por 14 lojas que são de propriedade de terceiros e que não são objeto dos procedimentos judiciais ou do acordo aqui referidos. Caso a aquisição prevista no acordo venha efetivamente a ocorrer, o Fundo adquirirá a fração de até 46% das lojas do Shopping excluídas aquelas de propriedade de terceiros, conforme acima mencionadas, tornando-se o titular integral das mesmas lojas por ele atualmente detidas.

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.

## **Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

**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**

---

### **25 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 aquisição da totalidade da fração ideal de 23,06% detida pelo Hedge Shopping Praça da Moça no empreendimento denominado Shopping Praça da Moça para o Fundo pelo valor de R\$ 88.339 mil, conforme deliberado e aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de outubro de 2020.

\* \* \*

Weslei Pacheco Lima  
Contador CRC 1SP305053/O-9

Maria Cecília Carrazedo de Andrade  
Diretora Responsável