

# Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.809.972/0001-00  
(Administrado pela Hedge Investments  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Ltda.)  
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2019**

# Conteúdo

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balancos patrimoniais</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações dos resultados</b>   | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>                        | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                          | <b>11</b> |



KPMG Auditores Independentes  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administração do  
Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) (administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

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

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

| Principal assunto de auditoria   | Como nossa auditoria conduziu esse assunto   |
|--|--|
| <p>Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 189.100 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p> | <p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

### Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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


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

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

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

São Paulo, 20 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto  
Contador CRC SP1SP167455/O-0

**Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 12.809.972/0001-00

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 27 de julho de 2018 (data da transferência de administração deste Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

| Ativo  | Nota<br>Explicativa | 31/12/2019     |               | 31/12/2018     |               | 27/07/2018     |               | Passivo                           | Nota<br>Explicativa | 31/12/2019     |               | 31/12/2018     |               | 27/07/2018     |               |
|--|---------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  |                     |                | % PL          |                | % PL          |                | % PL          |                                   |                     |                | % PL          |                | % PL          |                | % PL          |
| <b>Circulante</b>                                  |                     | <b>2.735</b>   | <b>1,43</b>   | <b>3.317</b>   | <b>1,79</b>   | <b>2.881</b>   | <b>1,34</b>   | <b>Circulante</b>                 |                     | <b>671</b>     | <b>0,35</b>   | <b>640</b>     | <b>0,35</b>   | <b>130</b>     | <b>0,06</b>   |
| Disponibilidades                                   |                     | 3              | -             | 2              | -             | 123            | 0,06          | Rendimentos a distribuir          | 8                   | 532            | 0,28          | 532            | 0,29          | -              | -             |
| Aplicações financeiras de natureza não imobiliária | 4                   | 808            | 0,42          | 2.093          | 1,13          | 1.936          | 0,90          |                                   |                     |                |               |                |               |                |               |
| Cotas de Fundos de Investimento                    |                     | 808            | 0,42          | 2.093          | 1,13          | 1.936          | 0,90          |                                   |                     |                |               |                |               |                |               |
| Aluguéis a receber                                 | 5                   | 1.924          | 1,01          | 1.221          | 0,66          | 815            | 0,38          | Provisões e contas a pagar        |                     | 139            | 0,07          | 108            | 0,06          | 130            | 0,06          |
|  |                     |                |               |                |               |                |               | Taxa de administração             |                     | 96             | 0,05          | 68             | 0,04          | 77             | 0,04          |
|  |                     |                |               |                |               |                |               | Consultoria                       |                     | -              | -             | 2              | -             | -              | -             |
| Outros valores a receber                           |                     | -              | -             | 1              | -             | 7              | -             | Outros                            |                     | 43             | 0,02          | 38             | 0,02          | 53             | 0,02          |
| <b>Não Circulante</b>                              |                     | <b>189.100</b> | <b>98,92</b>  | <b>182.262</b> | <b>98,56</b>  | <b>212.397</b> | <b>98,72</b>  | <b>Patrimônio líquido</b>         |                     | <b>191.164</b> | <b>100,00</b> | <b>184.939</b> | <b>100,00</b> | <b>215.148</b> | <b>100,00</b> |
| Investimentos                                      |                     | 189.100        | 98,92         | 182.262        | 98,56         | 212.397        | 98,72         | Cotas integralizadas              | 9                   | 193.517        | 101,23        | 193.517        | 104,63        | 193.517        | 89,94         |
| Propriedades para investimento                     | 6                   | 189.100        | 98,92         | 182.262        | 98,56         | 212.397        | 98,72         | (-) Gastos com colocação de cotas |                     | (2.741)        | (1,43)        | (2.741)        | (1,48)        | (2.741)        | (1,27)        |
| Avaliados pelo valor justo                         |                     | 189.100        | 98,92         | 182.262        | 98,56         | 212.397        | 98,72         | Lucros acumulados                 |                     | 388            | 0,20          | (5.837)        | (3,16)        | 24.372         | 11,33         |
| <b>Total do ativo</b>                              |                     | <b>191.835</b> | <b>100,35</b> | <b>185.579</b> | <b>100,35</b> | <b>215.278</b> | <b>100,06</b> | <b>Total do passivo</b>           |                     | <b>191.835</b> | <b>100,35</b> | <b>185.579</b> | <b>100,35</b> | <b>215.278</b> | <b>100,06</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 12.809.972/0001-00

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2019,  
dos períodos de 28 de julho a 31 de dezembro de 2018 e de 1º de janeiro a 27 de julho de 2018 (data da transferência  
de administração deste Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

| Composição do Resultado do Exercício/Período               | Nota<br>Explicativa | Período de     |                            | Período de                 |
|--|---------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|
|  |                     | 2019           | 28/07/2018<br>a 31/12/2018 | 01/01/2018<br>a 27/07/2018 |
| Propriedades para Investimento                             |                     |                |                            |                            |
| Receitas de aluguéis                                       |                     | 6.908          | 1.827                      | 2.830                      |
| Ajuste ao valor justo                                      | 6                   | 5.631          | (30.135)                   | -                          |
| Despesas com imóveis                                       |                     | -              | (13)                       | (350)                      |
| Demais receitas  |                     | 18             | -                          | -                          |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b> |                     | <b>12.557</b>  | <b>(28.321)</b>            | <b>2.480</b>               |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                           |                     | <b>83</b>      | <b>44</b>                  | <b>54</b>                  |
| Receita com cotas de fundos de renda fixa                  |                     | 83             | 44                         | 54                         |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                            |                     | <b>(1.149)</b> | <b>(457)</b>               | <b>(641)</b>               |
| Taxa de administração                                      | 7 e 14              | (974)          | (378)                      | (561)                      |
| Auditoria e custódia                                       | 14                  | (123)          | (49)                       | (76)                       |
| Taxa de fiscalização CVM                                   | 14                  | (36)           | (15)                       | (21)                       |
| Provisão para contingência                                 | 14                  | -              | (3)                        | -                          |
| Outras despesas  | 14                  | (16)           | (13)                       | (4)                        |
| Outras receitas  |                     | -              | 1                          | 21                         |
| <b>Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício/período</b>       |                     | <b>11.491</b>  | <b>(28.734)</b>            | <b>1.893</b>               |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 12.809.972/0001-00

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, dos períodos de 28 de julho a 31 de dezembro de 2018 e de 1º de janeiro a 27 de julho de 2018 (data da transferência de administração deste Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

|   | Nota<br>Explicativa | Cotas<br>Integralizadas | Gastos com colocação<br>de cotas | Ajuste de avaliação<br>a valor justo | Lucros<br>Acumulados | Distribuição de<br>rendimentos | Total          |
|---|---------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b> |                     | <b>193.517</b>          | <b>(2.741)</b>                   | <b>25.127</b>                        | <b>4.942</b>         | <b>(6.184)</b>                 | <b>214.661</b> |
| Lucro Líquido do Período                |                     | -                       | -                                | -                                    | 1.893                | -                              | 1.893          |
| Distribuição de Resultado no Período    | 8                   | -                       | -                                | -                                    | -                    | (1.406)                        | (1.406)        |
| <b>Saldos em 27 de julho de 2018</b>    |                     | <b>193.517</b>          | <b>(2.741)</b>                   | <b>25.127</b>                        | <b>6.835</b>         | <b>(7.590)</b>                 | <b>215.148</b> |
| Prejuízo do Período                     |                     | -                       | -                                | -                                    | (28.734)             | -                              | (28.734)       |
| Ajuste de avaliação ao valor justo      |                     | -                       | -                                | (30.135)                             | 30.135               | -                              | -              |
| Distribuição de Resultado no Período    | 8                   | -                       | -                                | -                                    | -                    | (1.475)                        | (1.475)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b> |                     | <b>193.517</b>          | <b>(2.741)</b>                   | <b>(5.008)</b>                       | <b>8.236</b>         | <b>(9.065)</b>                 | <b>184.939</b> |
| Lucro Líquido do Exercício              |                     | -                       | -                                | -                                    | 11.491               | -                              | 11.491         |
| Ajuste de avaliação ao valor justo      |                     | -                       | -                                | 5.631                                | (5.631)              | -                              | -              |
| Distribuição de Resultado no Exercício  | 8                   | -                       | -                                | -                                    | -                    | (5.266)                        | (5.266)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b> |                     | <b>193.517</b>          | <b>(2.741)</b>                   | <b>623</b>                           | <b>14.096</b>        | <b>(14.331)</b>                | <b>191.164</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ nº 12.809.972/0001-00

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

CNPJ nº 07.253.654/0001-76

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, dos períodos de 28 de julho a 31 de dezembro de 2018 e de 1º de janeiro a 27 de julho de 2018 (data da transferência de administração deste Fundo)**

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

|   | Nota<br>Explicativa | 2019           | Período de<br>28/07/2018<br>a 31/12/2018 | Período de<br>01/01/2018<br>a 27/07/2018 |
|---|---------------------|----------------|--|--|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>             |                     |                |  |  |
| Recebimento de renda de aluguéis                              |                     | 6.539          | 1.421                                    | 3.004                                    |
| Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento  |                     | 83             | 44                                       | 54                                       |
| Pagamento da taxa de administração                            |                     | (946)          | (387)                                    | (564)                                    |
| Pagamento de outros gastos operacionais                       |                     | (153)          | (99)                                     | (446)                                    |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>              |                     | <b>5.523</b>   | <b>979</b>                               | <b>2.048</b>                             |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>         |                     |                |  |  |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)         | 6                   | (1.207)        | -  | (1)                                      |
| Caução e outras garantias                                     |                     | (334)          | -  |  |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>          |                     | <b>(1.541)</b> | <b>-</b>                                 | <b>(1)</b>                               |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>         |                     |                |  |  |
| Rendimentos pagos   | 8                   | (5.266)        | (943)                                    | (1.569)                                  |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>          |                     | <b>(5.266)</b> | <b>(943)</b>                             | <b>(1.569)</b>                           |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>      |                     | <b>(1.284)</b> | <b>36</b>                                | <b>478</b>                               |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício/Períodos |                     | 2.095          | 2.059                                    | 1.581                                    |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício/Períodos  |                     | 811            | 2.095                                    | 2.059                                    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

### **1 Contexto operacional**

O Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 29 de outubro de 2010, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

A distribuição de cotas da primeira emissão foi iniciada em 10 de março de 2011 e encerrada em 17 de março de 2011, após distribuição de 100.000 cotas, integralizadas em 15 séries. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 30 de março de 2011.

O objetivo do Fundo é o investimento preponderantemente em empreendimentos imobiliários de natureza comercial, notadamente (i) o empreendimento imobiliário denominado “Atrium Shopping Santo André, incluindo as suas vagas de garagem (“Imóvel Alvo”); e (ii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial. O Fundo busca proporcionar ao cotista, obtenção de renda e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, por meio de locação ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparativamente ao período de 28 de julho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e ao período de 1º de janeiro de 2018 a 27 de julho de 2018, em função da substituição da Administradora, conforme nota explicativa nº 22.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 20 de março de 2020.

### **3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

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

#### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **b. Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **(i) Data de reconhecimento**

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

##### **(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

##### **(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

##### **(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

- I.** Disponibilidades: saldos de caixa.
- II.** Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- III.** Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: Cotas de fundos de investimento.

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

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

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, 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 respectivo valor da cota.

**(ii) Mensuração dos passivos financeiros**

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

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

**(iii) Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**d. Propriedades para investimento**

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

**e. Provisões de ativos e passivos contingentes**

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

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

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

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

**f. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em 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 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 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 6.

#### 4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

##### De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

|   | <u>31/12/2019</u> | <u>31/12/2018</u> | <u>27/07/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento | 808               | 2.093             | 1.936             |
|   | <u>808</u>        | <u>2.093</u>      | <u>1.936</u>      |

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 substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, o qual ele investe, que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI) e que possui aplicações em Títulos de Renda Fixa e Operações Compromissadas.

#### 5 Contas a receber

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

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o montante de R\$ 1.924 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 1.221 em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 815 em 27 de julho de 2018).

#### 6 Propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., emitido em dezembro de 2019 e pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., emitido em dezembro de 2018 e junho de 2018, suportado pelas seguintes principais estimativas:

|                          | <u>31/12/2019</u>  | <u>31/12/2018</u>  | <u>27/07/2018</u>  |
|--------------------------|--|--|--|
| Método adotado           | capitalização da<br>renda através<br>do fluxo de caixa<br>descontado | capitalização da renda<br>através<br>do fluxo de caixa<br>descontado | capitalização da renda<br>através<br>do fluxo de caixa<br>descontado |
| Taxa de desconto         | 9,75% ao ano   | 11,00% ao ano  | 11,00% ao ano  |
| Taxa de<br>capitalização | 7,75% ao ano   | 9,00% ao ano   | 9,00% ao ano   |
| Período de análise       | 10 anos  | 10 anos  | 10 anos  |

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

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

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>                | <b>212.396</b> |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias) | 1              |
| <b>Saldo em 27 de julho de 2018</b>                   | <b>212.397</b> |
| Ajuste de avaliação a valor justo                     | (30.135)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>                | <b>182.262</b> |
| Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias) | 1.207          |
| Ajuste de avaliação a valor justo                     | 5.631          |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>                | <b>189.100</b> |

### **Descrição**

O Atrium Shopping Santo André possui aproximadamente 300 lojas e 1.320 vagas de estacionamento, e está localizado na Avenida Giovanni Batista Pirelli, nº 115, Vila Homero Thon, no Município de Santo André, Estado de São Paulo, em terreno de 26.043,85 m². O empreendimento foi inaugurado em outubro de 2013, e conta com aproximadamente 32.800 m² de ABL (Área Bruta Locável). O Fundo possui 100% do empreendimento.

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

## **7 Encargos e taxa de administração**

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,5% (meio 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 2019, foi apropriada a importância de R\$ 974 (R\$ 378 no período de 28 de julho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e R\$ 561 no período de 1º de janeiro de 2018 a 27 de julho de 2018) a título de taxa de administração.

## **8 Política de distribuição dos resultados**

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Distribuição de rendimentos</b>                                 | <b>2019</b> | <b>Período de<br/>28/07/2018 a<br/>31/12/2018</b> | <b>Período de<br/>01/01/2018 a<br/>27/07/2018</b> |
|--|-------------|---|---|
| Caixa líquido das atividades operacionais no exercício/períodos    | 5.523       | 979   | 2.048   |
| Base cálculo   | 5.523       | 979   | 2.048   |
| Resultado mínimo a distribuir nos períodos/exercício - 95%         | 5.247       | 930   | 1.946   |
| Rendimentos apropriados no período/exercício                       | 5.266       | 1.475   | 1.406   |
| <b>Pagamento no exercício/período (valores brutos)</b>             |             |   |   |
| Rendimentos referentes ao exercício/períodos anteriores            | 532         | -   | 163   |
| Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício/períodos | 4.734       | 943   | 1.406   |
| Total pago no exercício/períodos                                   | 5.266       | 943   | 1.569   |
| Saldo de rendimentos do exercício/períodos a distribuir            | 532         | 532   | -   |

## 9 Patrimônio líquido

### a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas foi correspondente a 100.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 100.000. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. A emissão foi dividida em 15 séries idênticas, integralizadas entre 10 de março de 2011 e 10 de maio de 2012.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 6 de agosto de 2012, correspondente a 59.520 cotas. Foram subscritas 25.236 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.385,69 e 34.284 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.357,70, totalizando R\$ 81.517, entre 26 de setembro de 2012 e 1º de novembro de 2012. A emissão foi dividida em 12 séries idênticas, integralizadas entre 10 de outubro de 2012 e 10 de setembro de 2013.

A terceira emissão de cotas teve distribuição pública junto à CVM em 10 de dezembro de 2015, correspondente a 12.000 cotas. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. A emissão foi dividida em 12 séries idênticas, integralizadas entre dezembro de 2015 e dezembro de 2016.



Conforme nota explicativa nº 22, foi deliberado o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 4 de outubro de 2018, na proporção de 10 novas cotas para cada cota existente.

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 1.715.200 cotas (1.715.200 cotas em 31 de dezembro de 2018 e 171.520 cotas em 27 de julho de 2018), com valor unitário de R\$ 111,453072 (R\$ 107,823513 em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 1.254,361065 em 27 de julho de 2018), totalizando R\$ 191.164 (R\$ 184.939 em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 215.148 em 27 de julho de 2018).

## **10 Condições para emissões e amortizações**

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

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 e os períodos anteriores.

## **11 Divulgação de informações**

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

## **12 Negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código ATSA11B até 4 de outubro de 2018 e ATSA11 a partir de 5 de novembro de 2018. O preço de fechamento da cota no último dia de cada mês encontra-se abaixo:

| <b>Data</b> | <b>Cotação</b> | <b>Data</b> | <b>Cotação</b> |
|-------------|----------------|-------------|----------------|
| 31/01/2019  | 100,19         | 31/01/2018  | 1.200,00       |
| 28/02/2019  | 113,49         | 28/02/2018  | 1.150,00       |
| 29/03/2019  | 112,00         | 29/03/2018  | 1.140,00       |
| 30/04/2019  | 110,50         | 30/04/2018  | 1.140,00       |
| 31/05/2019  | 108,50         | 30/05/2018  | 1.140,00       |
| 28/06/2019  | 105,00         | 29/06/2018  | 1.139,90       |
| 31/07/2019  | 108,00         | 31/07/2018  | 1.137,39       |
| 30/08/2019  | 112,00         | 31/08/2018  | 1.090,00       |
| 30/09/2019  | 113,00         | 28/09/2018  | 1.097,99       |
| 31/10/2019  | 131,00         | 31/10/2018  | 100,21         |
| 29/11/2019  | 123,00         | 30/11/2018  | 99,99          |
| 31/12/2019  | 137,00         | 31/12/2018  | 100,50         |

### 13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurada considerando-se o resultado do exercício/período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 6,19% (-14,85% no período de 28 de julho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e 0,98% no período de 1º de janeiro de 2018 a 27 de julho de 2018).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no período/exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício/período) foi de 2,83% (0,76% no período de 28 de julho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e 0,73% no período de 1º de janeiro de 2018 a 27 de julho de 2018).

### 14 Encargos debitados ao Fundo

|                            | Exercício findo em<br>31/12/2019 |             | Período findo em<br>31/12/2018 |             | Período findo em<br>27/07/2018 |             |
|----------------------------|----------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|
|                            | Valores                          | %           | Valores                        | %           | Valores                        | %           |
| Taxa Administração         | 974                              | 0,52        | 378                            | 0,17        | 561                            | 0,26        |
| Auditoria e Custódia       | 123                              | 0,07        | 49                             | 0,02        | 76                             | 0,04        |
| Taxa de Fiscalização CVM   | 36                               | 0,02        | 15                             | 0,01        | 21                             | 0,01        |
| Demais despesas            | 16                               | 0,01        | 13                             | 0,01        | 4                              | -           |
| Provisão para contingência | -                                | -           | 3                              | -           | -                              | -           |
| <b>Total de despesas</b>   | <b>1.149</b>                     | <b>0,62</b> | <b>458</b>                     | <b>0,21</b> | <b>662</b>                     | <b>0,31</b> |

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 185.538 (R\$ 217.978 no período findo em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 214.769 no período findo em 27 de julho de 2018).

### 15 Tributação

#### Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

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

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

### **Dos Cotistas do Fundo**

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

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

### **16 Demandas judiciais**

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo é parte integrante no polo passivo de demandas judiciais sem previsão (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2018), 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.

| Advogado              | Natureza | Quantidade de processos | Valor provisão total R\$ mil | Classificação |
|-----------------------|----------|-------------------------|------------------------------|---------------|
| Goulart & Colepiccolo | Cível    | 3                       | -                            | Possível      |

### **17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

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

As cotas do fundo de investimento investido são custodiadas pelos respectivos administradores.

### **18 Partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, período de 28 de julho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e período de 1º de janeiro de 2018 a 27 de julho de 2018, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

### **19 Demonstrativo do valor justo**

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

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

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

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

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

| <b>31/12/2019</b>  |                |                |                |                    |
|--|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| <b>Ativos</b>  |                |                |                | <b>Consolidado</b> |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Saldo total</b> |
| Cotas de Fundos de Investimento                                | -              | 808            | -              | 808                |
| Propriedade para Investimento                                  | -              | -              | 189.100        | 189.100            |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>-</b>       | <b>808</b>     | <b>189.100</b> | <b>189.908</b>     |
| <b>31/12/2018</b>  |                |                |                |                    |
| <b>Ativos</b>  |                |                |                | <b>Consolidado</b> |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Saldo total</b> |
| Cotas de Fundos de Investimento                                | -              | 2.093          | -              | 2.093              |
| Propriedade para Investimento                                  | -              | -              | 182.262        | 182.262            |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>-</b>       | <b>2.093</b>   | <b>182.262</b> | <b>184.355</b>     |
| <b>27/07/2018</b>  |                |                |                |                    |
| <b>Ativos</b>  |                |                |                | <b>Consolidado</b> |
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Saldo total</b> |
| Cotas de Fundos de Investimento                                | -              | 1.936          | -              | 1.936              |
| Propriedade para Investimento                                  | -              | -              | 212.397        | 212.397            |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>-</b>       | <b>1.936</b>   | <b>212.397</b> | <b>214.333</b>     |

Em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e em 27 de julho de 2018 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

## **20 Riscos associados ao Fundo**

### **20.1 Riscos de mercado**

#### **20.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

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

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

#### **20.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países**

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

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

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

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

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

**20.1.5 *Riscos jurídicos***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no 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, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**20.2 *Riscos relativos ao mercado imobiliário***

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

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

### **20.2.2 Risco de desvalorização do imóvel**

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

### **20.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

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

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

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

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

#### **20.2.4 *Risco de alterações na lei do inquilinato***

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

#### **20.2.5 *Risco de desapropriação***

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

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

### **20.3 *Riscos relativos ao Fundo***

#### **20.3.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos***

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

#### **20.3.2 *Desempenho passado***

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

#### **20.3.3 *Risco tributário***

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



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

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

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

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

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

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

#### **20.3.4 Gerenciamento de riscos**

##### **a) Risco de Crédito**

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

#### **b) Risco de Liquidez**

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

#### **c) Risco de Mercado**

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

#### **d) Risco Operacional**

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

### **21 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

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

### **22 Alterações estatutárias**

Em 29 de abril de 2019, Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária deliberou a alteração do regulamento do Fundo no capítulo relativo ao público alvo.

Em 4 de outubro de 2018, Assembleia Geral Extraordinária deliberou a alteração da denominação do Fundo de Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário – FII para de Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário, alterações no regulamento do Fundo nos capítulos relativos ao público alvo, à política de investimento, à gestão do Fundo, ao comitê de investimentos, à emissão de cotas, à

assembleia geral e às disposições gerais, e o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 4 de outubro de 2018, na proporção de 10 novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 5 de outubro de 2018 e são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Em 12 de junho de 2018, Assembleia Geral Extraordinária deliberou a alteração da denominação do Fundo para Hedge Atrium Shopping Fundo de Investimento Imobiliário e a substituição da administradora do Fundo de Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. para Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; e a adequação do Regulamento do Fundo ao padrão da nova administradora, com efetivação a partir da abertura dos mercados de 30 de julho de 2018.

## **23 Eventos subsequentes**

Em março de 2020, a pandemia de um novo coronavírus trouxe impactos econômicos e financeiros a diversos segmentos, afetando, conseqüentemente, os fundos de investimento imobiliário.

Considerando o cenário de incerteza atual, ainda não é possível tangibilizar os impactos advindos de uma desaceleração econômica no rendimento do Fundo. A Hedge, em conjunto com os administradores dos shoppings, continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

O patrimônio do Fundo é constantemente avaliado a valor justo e, considerando os últimos eventos, a Administradora poderá rever diretrizes de provisões de receitas e valor justo dos ativos. Na data de aprovação destas demonstrações financeiras, o valor de mercado da cota do Fundo era de R\$ 139,00 (fechamento do dia 20 de março de 2020).

\* \* \*

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617/O-1

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade  
Diretora Responsável