

Demonstrações Financeiras
Hedge Shopping Praça da Moça Fundo
de Investimento Imobiliário

CNPJ: 14.733.211/0001-48

(Administrado pela Hedge Investments DTVM - CNPJ:
07.253.654/0001-76)

31 de dezembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações
Financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA
("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

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. Para cada assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis um principal assunto de auditoria das demonstrações financeiras com base na relevância dos montantes envolvidos e pelas particularidades contidas em cada contrato de locação, especificamente no que se refere a descontos, abatimentos e carências concedidas, conforme divulgado na nota explicativa nº 5.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita incluíram, mas não foram limitados a:

- Análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- Recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais;
- Análise de uma amostra de contratos, para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa nº 5.



Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo adotadas pela Administradora do Fundo e derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 80.701 mil, que representava 98,93% do patrimônio líquido do Fundo. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 29 de março de 2019, com uma opinião com ressalva sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 obtivemos 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.
- Obtivemos 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, 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.

São Paulo, 24 de março de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 19 de outubro de 2018

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota Explicativa	31/12/2019		31/12/2018		19/10/2018		Passivo	Nota Explicativa	31/12/2019		31/12/2018		19/10/2018	
		% PL	% PL	% PL	% PL	% PL	% PL			% PL	% PL	% PL	% PL		
Circulante		1.474	1,81	1.420	2,06	1.050	1,60	Circulante		601	0,74	473	0,69	1	-
Disponibilidades		3	0,00	2	0,00	308	0,47	Rendimentos a distribuir	8	459	0,56	421	0,61	1	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	541	0,66	621	0,90	244	0,37	Provisões e contas a pagar		142	0,17	52	0,08	-	-
Cotas de Fundos de Investimento		541	0,66	621	0,90	244	0,37	Taxa de administração		59	0,07	44	0,07	-	-
Aluguéis a receber	5	930	1,15	797	1,16	391	0,60	Outros		83	0,10	8	0,01	-	-
Outros valores a receber		-	-	-	-	107	0,16								
Não Circulante		80.701	98,93	67.877	98,63	64.495	98,40	Patrimônio líquido		81.574	100,00	68.824	100,00	65.544	100,00
Investimentos		80.701	98,93	67.877	98,63	64.495	98,40	Cotas integralizadas	9	24.904	30,53	24.904	36,19	24.904	37,99
Propriedades para investimento	6	80.701	98,93	67.877	98,63	64.495	98,40	Reserva para contingências		60	0,07	60	0,09	60	0,09
Avaliados pelo valor justo		80.701	98,93	67.877	98,63	64.495	98,40	Lucros acumulados		56.610	69,40	43.860	63,72	40.580	61,92
Total do ativo		82.175	100,74	69.297	100,69	65.545	100,00	Total do passivo		82.175	100,74	69.297	100,69	65.545	100,00

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e dos períodos de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2018 e de 1º de janeiro a 19 de outubro de 2018

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do Resultado do Exercício/Período	Nota Explicativa	2019	Período de 20/10/2018 a 31/12/2018	Período de 01/01/2018 a 19/10/2018
Propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis	5	6.849	1.564	5.433
Reversão de PDD		-	789	-
Receita líquida de venda com propriedades para investimento		-	-	13.300
Custo de propriedades para investimentos vendidas		-	-	(14.150)
Ajuste ao valor justo	6	12.704	3.382	-
Despesas com imóveis		-	(864)	(1.057)
Resultado líquido de propriedades para investimento		19.553	4.871	3.526
Outros ativos financeiros		29	2	20
Receita com cotas de fundos de renda fixa/outras receitas financeiras		29	2	20
Outras receitas/despesas		(911)	(214)	(284)
Taxa de administração	7 e 14	(678)	(104)	(235)
Auditoria e custódia	14	(140)	(38)	(9)
Taxa de fiscalização CVM	14	(15)	(3)	(17)
Consultoria Jurídica	14	(21)	-	-
Provisão para contingência	16	(37)	-	-
Outras despesas	14	(20)	(69)	(23)
Lucro Líquido do Exercício/Período		18.671	4.659	3.262

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e dos períodos de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2018 e de 1º de janeiro a 19 de outubro de 2018

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota Explicativa	Cotas Integralizadas	Reserva para contingências	Lucros Acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017		38.202	60	68.009	(26.138)	80.133
Amortização de cotas		(13.298)	-	-	-	(13.298)
Lucro Líquido do Período		-	-	3.262	-	3.262
Distribuição de Resultado no Período	8	-	-	-	(4.553)	(4.553)
Saldos em 19 de outubro de 2018		24.904	60	71.271	(30.691)	65.544
Lucro Líquido do Período		-	-	4.659	-	4.659
Distribuição de Resultado no Período	8	-	-	-	(1.379)	(1.379)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		24.904	60	75.930	(32.070)	68.824
Lucro Líquido do Exercício		-	-	18.671	-	18.671
Distribuição de Resultado no Exercício	8	-	-	-	(5.921)	(5.921)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		24.904	60	94.601	(37.991)	81.574

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário GWI Renda Imobiliária FII)

CNPJ nº 14.733.211/0001-48

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e dos períodos de 20 de outubro a 31 de dezembro de 2018 e de 1º de janeiro a 19 de outubro de 2018

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota Explicativa	2019	Período de 20/10/2018 a 31/12/2018	Período de 01/01/2018 a 19/10/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de renda de aluguéis		6.716	1.158	5.288
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		29	2	20
Receita de vendas com propriedades para investimento		-	-	13.300
Custo de propriedades para investimento vendidas		-	-	(4.922)
Pagamento da taxa de administração		(663)	(59)	(254)
Pagamento de outros gastos operacionais		(159)	(71)	(233)
Caixa líquido das atividades operacionais		5.923	1.030	13.199
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Benfeitorias de imóveis	6	(120)	-	-
Recebimento de custo de propriedade de investimento vendida		-	-	4.922
Caixa líquido das atividades de investimentos		(120)	-	4.922
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Pagamento de depósitos de caução		-	-	(294)
Pagamento de despesas a apropriar		-	-	(3)
Amortização de cotas	10	-	-	(13.298)
Rendimentos pagos	8	(5.883)	(959)	(4.631)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(5.883)	(959)	(18.226)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(80)	71	(105)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		623	552	657
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		544	623	552

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

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução n.º 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, comparativamente ao período de 20 de outubro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e ao período de 1º de janeiro de 2018 a 19 de outubro de 2018, em função da substituição da Administradora, conforme nota explicativa n.º 22.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 24 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:
 - (i) 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.

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 explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	31/12/2019	31/12/2018	19/10/2018
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	541	621	-
Itaú Empresa Trust Renda Fixa Referenciado DI - Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	-	244
	541	621	244

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.

O Itaú Empresa Trust Renda Fixa Referenciado DI - 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 Special Renda Fixa Referenciado DI - 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 Cotas de Fundos, Derivativos, Títulos de Renda Fixa e Operações Compromissadas.

5 Contas a receber

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o montante de R\$ 893 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 797 no período de 20 de outubro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e R\$ 391 no período de 1º de janeiro de 2018 a 19 de outubro de 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo auferiu a título de receita de aluguéis, sobre as propriedades de investimento descritas na Nota 6, o montante de R\$ 6.716 (1.158 no período de 20 de outubro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e R\$ 5.288 no período de 1º de janeiro de 2018 a 19 de outubro de 2018).

6 Propriedade para investimento

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

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

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

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício e nos períodos está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	78.645
Venda Imóvel Conj. 601 - Ed. Pedro Mariz	(14.150)
Saldo em 19 de outubro de 2018	64.495
Ajuste de avaliação a valor justo	3.382
Saldo em 31 de dezembro de 2018	67.877
Ajuste de avaliação a valor justo	12.704
Benfeitorias de imóveis	120
Saldo em 31 de dezembro de 2019	80.701

Descrição

Em novembro de 2012 foi conferida ao Fundo a fração ideal de 23,06% do Shopping Praça da Moça. O empreendimento possui 141 lojas e 1.210 vagas de estacionamento, e está localizado na Rua Manoel da Nóbrega, 712, centro, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em maio de 2009, e conta com 29.784 m² de ABL.

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

Em 2018, ocorreu a venda do Imóvel Conjunto 601, do Ed. Pedro Mariz, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, São Paulo/SP, através da Escritura Pública de Compra e Venda, Livro 5.205, pág. 069 do 14º Tabelionato de Notas de São Paulo. Este imóvel havia sido adquirido pelo Fundo em setembro de 2012.

7 Encargos e taxa de administração

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

Até 19 de outubro de 2018, a taxa de administração era de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, sendo assegurado um valor mínimo de R\$ 17 por mês. O valor mínimo tinha base em dezembro de 2016 e era ajustado a cada mês de dezembro pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. Além desse montante também era devida a quantia equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas, controladoria e contabilidade do Fundo, conforme discriminada nos respectivos instrumentos celebrados pela administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi apropriada a importância de R\$ 678 (R\$ 104 no período de 20 de outubro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e R\$ 235 no período de 1º de janeiro de 2018 a 19 de outubro 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.

Até 19 de outubro de 2018, a distribuição dos resultados líquidos era realizada após o efetivo recebimento das receitas previstas, subtraídas de todas as despesas e encargos previstos no artigo 30 do regulamento do Fundo em regime de caixa entre os dias 16 do mês anterior e o dia 15 do mês corrente, sendo distribuído aos cotistas, sempre no 9º dia útil da segunda quinzena do mês corrente, a título de antecipação do Resultado do Semestre/Exercício a ser distribuído.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	Exercício findo em 31/12/2019	Período findo em 31/12/2018	Período findo em 19/10/2018
Caixa líquido das atividades operacionais	5.923	1.030	13.199
Custo do imóvel vendido	-	-	4.922
Amortização de cotas	-	-	(13.298)
Base cálculo	5.923	1.030	4.823
Resultado mínimo a distribuir - 95%	5.627	979	4.582
Rendimentos apropriados no exercício/período	5.921	928	5.004
 Pagamento no exercício/período (valores brutos)			
Rendimentos referentes ao exercício/período anterior	420	451	86
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício/período	5.463	508	4.553
Total pago no exercício/período	5.883	959	4.631
 Saldo de rendimentos do exercício/período a distribuir	 459	 420	 459

9 Patrimônio Líquido

a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas foi correspondente a 500.000 cotas, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00, totalizando R\$ 50.000. Foram subscritas e integralizadas, no âmbito da oferta, 382.017 cotas, equivalentes a R\$ 38.201. Foram canceladas (i) pela administradora, em 27 de janeiro de 2012, ao final da oferta das cotas da 1ª emissão, as 112.400 cotas não subscritas e (ii) pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral realizada em 11 de setembro de 2012, as 5.583 cotas restantes, que haviam sido subscritas, porém não integralizadas por seus respectivos subscritores.

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 382.017 cotas (382.017 cotas em 31 de dezembro de 2018 e 382.017 cotas em 19 de outubro de 2018), com valor unitário de R\$ 213,533157 (R\$ 180,1587805 em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 171,5726 em 19 de outubro de 2018), totalizando R\$ 81.574 (R\$ 68.824 em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 65.544 em 19 de outubro 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.

Até 19 de outubro de 2018, o Fundo podia amortizar as cotas de forma parcial, quando ocorresse a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No período de 1º de janeiro de 2018 a 19 de outubro de 2018, ocorreu amortização de cotas no montante de R\$ 13.298.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 20 de outubro de 2018 a 31 de dezembro de 2018.

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 de negociação GWIR11 até 23 de outubro de 2018 e HMOC11 a partir de 24 de outubro de 2018. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2019	220,00	31/01/2018	185,59
28/02/2019	223,00	28/02/2018	189,04
29/03/2019	229,87	29/03/2018	186,09
30/04/2019	240,00	30/04/2018	172,08
31/05/2019	244,00	30/05/2018	174,72
28/06/2019	235,00	29/06/2018	167,84
31/07/2019	232,01	31/07/2018	166,71
30/08/2019	240,00	31/08/2018	172,89
30/09/2019	240,00	28/09/2018	172,81
31/10/2019	245,78	31/10/2018	179,99
29/11/2019	243,01	30/11/2018	194,99

Data
31/12/2019

Cotação
252,83

Data
31/12/2018

Cotação
195,00

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 48,87% (12,20% no período de 20 de outubro de 2018 a 31 de dezembro de 2018).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurado considerando-se rendimento distribuído no período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 15,50% (3,61% no período de 20 de outubro de 2018 a 31 de dezembro de 2018).

14 Encargos debitados ao Fundo

	Exercício findo em 31/12/2019		Período findo em 31/12/2018		Período findo em 19/10/2018	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Taxa Administração	678	0,98	104	0,16	235	0,32
Auditoria e Custódia	140	0,20	38	0,06	9	0,01
Taxa de Fiscalização CVM	15	0,02	3	-	17	0,02
Consultoria	21	0,03	-	-	-	-
Demais despesas	20	0,03	69	0,11	23	0,03
Total de despesas administrativas	874	1,27	214	0,33	284	0,38

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 65.536 (R\$ 65.536 no período de 20 de outubro de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e R\$ 73.913 no período de 1º de janeiro de 2018 a 19 de outubro 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, inclusive 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 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 com provisão de R\$ 38 (sem provisão 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*	5	-	Possível
Goulart & Colepiccolo	Cível**	3	38	Provável

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

(**) Trata-se substancialmente de ação consignatória referente a cobrança de multa contratual.

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 e os períodos anteriores, 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 516/2011, 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:

- a. **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.
- b. **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.
- c. **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os

instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

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

2019				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	541	-	541
Propriedade para Investimento	-	-	80.701	80.701
Total do ativo	-	541	80.701	81.242
Período findo em 31/12/2018				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	621	-	621
Propriedade para Investimento	-	-	67.877	67.877
Total do ativo	-	621	67.877	68.498
Período findo em 19/10/2018				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	244	-	244
Propriedade para Investimento	-	-	64.495	64.495
Total do ativo	-	244	64.495	64.739

Em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 19 de outubro de 2018 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

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

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

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

20.2 Risco Institucional

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

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

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

20.3 Risco relacionado à liquidez

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

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

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

20.4 Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

20.5 Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

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

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

20.7 Riscos de despesas extraordinárias

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

20.8 Custos de manutenção do Fundo

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

20.9 Riscos Tributários

O artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, estabelece que ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas residentes no Brasil, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, tal como é o caso do Fundo, sendo que os incisos I e II do parágrafo único do mesmo dispositivo estabelecem, respectivamente, que o benefício fiscal acima mencionado (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, e que (ii) não será concedido aos cotistas pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento superior a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos auferidos pelo fundo. Não há garantias de que o Fundo possuirá, a todo e qualquer momento, a quantidade mínima de 50 (cinquenta) cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou

a revogação de isenções vigentes, incluindo o benefício fiscal acima mencionado, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

20.10 Risco de desapropriação

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

20.11 Risco de sinistro

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

20.12 Riscos relativos à atividade comercial

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

20.13 Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Ativos Imobiliários

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

20.14 Riscos ambientais dos Ativos Imobiliários

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

20.15 Riscos Jurídicos e Relacionados a Processos Judiciais

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

20.16 Riscos relacionados ao imóvel que integra o patrimônio do Fundo

As cotas de emissão do Fundo foram integralizadas, preponderantemente, mediante a conferência de imóveis. Foi realizada uma auditoria legal apenas parcial do imóvel objeto da matrícula n.º 49.942 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, SP, cuja fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) (“Fração Ideal SPM”) foi conferida ao Fundo, na qual não foi possível analisar de modo abrangente a situação legal dos atuais coproprietários e dos antecessores do referido imóvel. Dessa forma, o investimento no Fundo

está sujeito a risco de questionamento judicial da transferência da Fração Ideal SPM ocorrida previamente à sua conferência ao Fundo e eventual desconstituição de tais atos, hipótese em que o Fundo faria jus apenas a eventual indenização em razão de evicção, em face de quem o integralizou, sendo que o pagamento de tal indenização, por sua vez, ficaria sujeito à capacidade de pagamento deste.

20.17 Demais Riscos

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

20.18 Gerenciamento de Riscos

a) Risco de Crédito

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentos, 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 documentos, 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 3 de outubro de 2018, Assembleia Geral Extraordinária deliberou a alteração da denominação do Fundo para Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, a substituição da administradora do Fundo de BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 alterações nos capítulos relativos ao consultor imobiliário, à gestora, ao público alvo, ao objeto, à política de investimentos, aos cotistas, aos prestadores de serviços, à emissão e à distribuição de cotas, ao pagamento dos rendimentos, à taxa de administração, aos procedimentos de dissolução e liquidação do Fundo, à tributação, e aos fatores de riscos, com efetivação a partir do fechamento dos mercados de 19 de outubro 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\$ 151,00 (fechamento do dia 23 de março de 2020).

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617/O-1

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável