

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

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

Conteúdo

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



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) (administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de novembro (data da transferência da administração deste Fundo) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019, 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 período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019. 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\$ 93.918 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">• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 19 de novembro a 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.

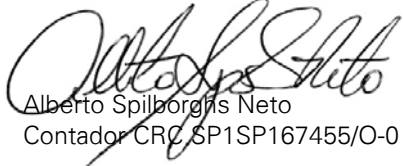
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 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, 24 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborgiis Neto
Contador CRC SP1SP167455/O-0

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2019, 18 de novembro de 2019 (data de transferência de administração deste Fundo) e 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativa	31/12/2019		18/11/2019		31/12/2018		Passivo	Nota explicativa	31/12/2019		18/11/2019		31/12/2018	
		% PL	% PL	% PL	% PL	% PL	% PL			% PL	% PL	% PL	% PL		
Circulante		3.629	3,75	3.573	3,69	2.398	3,04	Circulante		662	0,68	440	0,45	658	0,83
Disponibilidades	3	-	-	-	-	-	-	Rendimentos a distribuir	8	588	0,61	361	0,37	588	0,75
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		2.059	2,13	2.297	2,37	334	0,42	Provisões e contas a pagar		74	0,07	79	0,08	70	0,09
Cotas de fundos de Investimento	4	2.059	2,13	2.297	2,37	334	0,42	Taxa de administração		48	0,05	-	-	-	-
Contas a receber por aluguéis	5	1.567	1,62	1.595	1,65	1.947	2,47	Outras despesas		26	0,03	79	0,08	70	0,09
Estacionamento a receber	5	-	-	-	-	293	0,37								
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	5	-	-	(1.113)	(1,15)	(1.121)	(1,42)								
Adiantamentos a fornecedores		-	-	695	0,72	-	-								
								Não Circulante		-	-	407	0,42	407	0,52
Outros valores a receber		-	-	99	0,10	945	1,20	Demandas judiciais		-	-	407	0,42	407	0,52
Não Circulante		93.918	96,94	93.918	97,18	77.577	98,31	Patrimônio líquido		96.885	100,00	96.644	100,00	78.910	100,00
Investimento		93.918	96,94	93.918	97,18	77.577	98,31	Cotas integralizadas	9	101.484	104,75	101.484	105,01	98.934	125,38
Propriedades para Investimento		93.918	96,94	93.918	97,18	77.577	98,31	Ajuste a valor justo de propriedades para investimento		(9.173)	(9,47)	(9.173)	(9,49)	(25.173)	(31,90)
Imóveis acabados	6	93.918	96,94	91.364	94,54	91.363	115,78	Lucros/prejuízos acumulados		13.882	14,33	4.347	4,50	5.149	6,53
Obras em andamento		11.727	12,10	11.727	12,13	11.387	14,43	(-) Distribuição de rendimentos		(9.294)	(9,59)	-	-	-	-
Ajuste a valor justo		(9.173)	(9,47)	(9.173)	(9,49)	(25.173)	(31,90)	Gastos com colocação de cotas	10	(49)	(0,05)	(49)	(0,05)	-	-
								Reserva de contingência	11	35	0,04	35	0,03	-	-
Total do ativo		97.547	100,68	97.491	100,87	79.975	101,35	Total do passivo		97.547	100,68	97.491	100,87	79.975	101,35

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração do resultado dos períodos de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019,
de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 (data de transferência de administração deste Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais

Composição do Resultado do período/exercício	Nota explicativa	Período de	Período de	2018
		19/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 18/11/2019	
Propriedades para Investimento				
Receitas de aluguéis		1.220	4.321	4.869
Receitas de estacionamento		-	1.766	2.029
Receitas de quiosques		-	876	1.051
Receitas de taxa de transferência		-	68	47
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	150	137
Provisão para crédito em liquidação duvidosa		-	8	71
Ajuste a valor justo	6	-	16.000	(4.100)
Despesas administrativas do empreendimento	16	-	(2.453)	(2.818)
Despesas de tributos municipais federais	16	-	-	(1)
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.220	20.736	1.285
Outros ativos financeiros		5	74	25
Receita com cotas de fundos de renda fixa		5	81	29
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	-	(7)	(4)
Outras receitas/despesas		(94)	(622)	(522)
Taxa de administração	7 e 16	(69)	(433)	(373)
Auditoria e custódia	16	(26)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	16	(3)	(22)	(24)
Despesas legais	16	-	(63)	(77)
Despesas com provisão/reversão de passivos contingentes	16	-	-	(197)
Outras receitas e despesas operacionais	16	4	(103)	149
Estorno de adiantamento de obras	16	-	-	-
Lucro líquido do período/exercício		1.131	20.188	788

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019,
de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 (data de transferência de administração deste Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2018**

Em milhares de reais

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Ajuste de avaliação a valor justo</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	10	98.934			(21.073)	3.710	-	81.571
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	788	-	788
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	-	-	(4.100)	4.100	-	-
Apropriação de rendimentos no exercício	9	-	-	-	-	-	(3.449)	(3.449)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	10	98.934	-	-	(25.173)	8.598	(3.449)	78.910
Integralização de cotas no período		2.550	-	-	-	-	-	2.550
Gastos com colocação de cotas	11	-	(49)	-	-	-	-	(49)
Reserva de contingência	12	-	-	35	-	(35)	-	-
Lucro líquido do período		-	-	-	-	20.188	-	20.188
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	-	-	16.000	(16.000)	-	-
Apropriação de rendimentos no período	9	-	-	-	-	-	(4.955)	(4.955)
Saldos em 18 de novembro de 2019	10	101.484	(49)	35	(9.173)	12.751	(8.404)	96.644
Lucro líquido do período		-	-	-	-	1.131	-	1.131
Apropriação de rendimentos no período	9	-	-	-	-	-	(890)	(890)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	10	101.484	(49)	35	(9.173)	13.882	(9.294)	96.885

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 09.326.861/0001-39)

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) dos períodos de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 (data de transferência de administração deste Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	Nota explicativa	Período de 19/11/2019 a 31/12/2019	Período de 01/01/2019 a 18/11/2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de renda de aluguéis		514	8.680	8.566
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		8	-	-
Pagamento de adiantamento de obras		-	(695)	(2.818)
Pagamento de despesas administrativas do empreendimento		-	(2.453)	-
Pagamento de despesas legais		-	(63)	(77)
Pagamento da taxa de administração		(36)	(437)	(373)
Pagamento da taxa de fiscalização da CVM		-	(25)	(24)
Pagamento de outros gastos operacionais		(7)	(103)	163
Caixa líquido das atividades operacionais		479	4.904	5.437
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa		-	(1.882)	(200)
Benfeitorias em imóveis		-	(341)	(2.117)
Caixa líquido das atividades de investimentos		-	(2.223)	(2.317)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Cotas integralizadas		-	2.550	-
Pagamento e custos de colocação de cotas		-	(49)	-
Rendimentos pagos	8	(663)	(5.182)	(3.120)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(663)	(2.681)	(3.120)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício/Período		2.297	334	105
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício/Período		2.062	2.297	334

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Shopping West Plaza Fundo de Investimento Imobiliário iniciou suas atividades em 17 de janeiro de 2008, sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se ao desenvolvimento das seguintes atividades: (i) aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, ou, ainda, direitos a eles relativos, com a finalidade de alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais; e (ii) cessão a terceiros dos direitos e/ou créditos decorrentes da alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais, caso seja necessário.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 22.

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 CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 19 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019, comparativamente com o período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em função da substituição da Administradora, conforme nota explicativa nº 24.

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.

A política contábil acima foi seguida no período findo em 31 de dezembro de 2019. Entretanto, para o período findo em 18 de novembro de 2019 e exercício de 2018, a administração anterior considerou em sua política somente depósitos bancários como caixa e equivalentes de caixa. Desta forma, as informações referentes a este item foram ajustadas para o período findo em 18 de novembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018, de modo que referida mudança de prática contábil não gerasse impactos para a comparabilidade das informações apresentadas nas demonstrações financeiras.

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 e depósitos à vista.
- II.** Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- III.** Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - (i)** (i) Cotas de fundos de investimento.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por

meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa: são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota.

(ii) 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 especializadas 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 a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas

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

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 3 (b) e (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

Fundo	31/12/2019		18/11/2019		31/12/2018	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	43.271,765	2.059	-	2.297	87.085,170	334

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

5.1 Aluguéis e estacionamento a receber

Aluguéis a receber, que compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o montante de R\$ 1.567 (R\$ 1.595 em 18 de novembro de 2019 e R\$ 1.947 em 31 de dezembro de 2018) referente a contas a receber de aluguéis, e em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui o montante de R\$ 293 referente a conta de estacionamento a receber.

5.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A movimentação da provisão no período de 19 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019, período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018, pode ser assim demonstrada:

	31/12/2019	18/11/2019	31/12/2018
Saldo no início do exercício/períodos	(1.113)	(1.121)	(1.192)
Constituição da provisão	-	-	(41)
Reversão da provisão	1.113	8	112
Saldo ao final do exercício/períodos	-	(1.113)	(1.121)

6 Propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2019 está suportado por laudo de avaliação elaborado pela CB Richard Ellis (CBRE), emitido em 4 de dezembro de 2019. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa projetado. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas:

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Shopping West Plaza	9,75% a.a.	8,5% a.a.	10 anos

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa sediada na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – Rochaverá, Crystal Tower – 18º andar, São Paulo, SP. A CBRE (CB Richard Ellis) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases de trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

Movimentação das propriedades para investimento

Saldo em 31 de dezembro de 2018	77.577
Ajuste de avaliação a valor justo	16.341
Saldo em 18 de novembro de 2019	93.918
Ajuste de avaliação a valor justo	-
Saldo em 31 de dezembro de 2019	93.918

Descrição das propriedades para investimento

Shopping West Plaza – Inaugurado em maio de 1991, o Fundo possui participação de 30% do Shopping. O empreendimento possui 200 lojas, 1.963 vagas de estacionamento e está localizado na Av. Francisco Matazazzo, Estado de São Paulo. É administrado pela Aliansce Sonae e o empreendimento tem área bruta locável de aproximadamente 37 mil m² e conta com um boulevard gastronômico, área aberta e arborizada que interliga os três blocos do shopping.

Seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo investe encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Encargos e taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019 foi apropriada a importância de R\$ 69 (R\$ 433 no período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 e R\$ 373 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018) a título de taxa de administração.

O Regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de performance.

8 Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	Período de 19/1/2019 a 31/12/2019	Período de 01/01/2019 a 18/11/2019	2018
Caixa líquido das atividades operacionais no períodos/exercício	479	4.891	5.566
Base cálculo	479	4.891	5.566
Resultado mínimo a distribuir no período/exercício - 95%	455	4.646	5.288
Rendimentos apropriados nos períodos/exercício	890	4.955	3.449
Pagamento nos períodos/exercício (valores brutos)			
Rendimentos referentes aos períodos/exercício anterior	706	588	259
Rendimentos referentes aos resultados auferidos nos períodos/exercício	318	4.594	2.861
Total pago nos períodos/exercício	1024	5.182	3.120
Saldo de rendimentos do períodos/exercício a distribuir	572	361	588

9 Patrimônio Líquido

a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública em 04 de fevereiro de 2003, correspondente a 1.020.747 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 100,00, totalizando R\$ 259.150, encerrando em junho de 2013.

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 1.020.747 cotas (1.020.747 em 18 de novembro de 2019 e 989.339 cotas em 31 de dezembro de 2018), com valor patrimonial unitário de R\$ 94,915837 (R\$ 94,68 em 18 de novembro de 2019 e R\$ 79,759566 em 31 de dezembro de 2018), totalizando R\$ 96.885 (R\$ 96.644 em 18 de novembro de 2019 e R\$ 98.934 em 31 de dezembro de 2018).

10 Gastos com colocação de cotas

No período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019, não houve gasto com colocação de cotas (No período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019, o Fundo incorreu em gasto com colocação de cotas no valor de R\$ 49, registrado em conta redutora do patrimônio líquido e no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 - não houve).

11 Reserva de contingência

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

12 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.

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e 19 de novembro de 2019 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve amortizações de cotas do Fundo.

13 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).

14 Negociação das cotas

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

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2019	75,80	31/01/2018	82,13
28/02/2019	77,90	28/02/2018	83,07
29/03/2019	80,98	30/03/2018	83,07
30/04/2019	80,98	30/04/2018	83,32
31/05/2019	86,45	31/05/2018	82,70
28/06/2019	88,25	29/06/2018	82,81
31/07/2019	93,50	31/07/2018	82,89
30/08/2019	100,00	31/08/2018	60,00
30/09/2019	106,50	28/09/2018	61,00
31/10/2019	103,51	31/10/2018	68,99
29/11/2019	103,00	30/11/2018	72,50
31/12/2019	104,95	28/12/2018	72,00

15 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2019 (apurada considerando-se o resultado no período sobre o valor das cotas integralizadas ao final do exercício) foi de 1,11% (24,80% no período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 e 0,97% no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no período findo em 31 de dezembro de 2019 (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no período sobre o valor de cotas integralizadas) foi de 0,88%.

16 Encargos debitados ao Fundo

	Período findo em 31/12/2019		Período findo em 18/11/2019		2018	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Despesas administrativas do empreendimento	-	-	2.453	3,00	2.818	3,45
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	-	-	7	0,01	4	0,00
Despesas legais	-	-	63	0,08	77	0,09
Despesas com provisão/reversão de passivos contingentes	-	-	-	-	197	0,24
Despesas de tributos municipais federais	-	-	-	-	1	0,00
Taxa Administração	69	0,07	433	0,53	373	0,46
Auditoria e custódia	26	0,03	-	-	-	-
Taxa de fiscalização CVM	3	0,00	22	0,03	24	0,03
Total de despesas	98	0,10	622	3,78	671	4,27

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 95.801 (R\$ 81.795 no período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 e R\$ 81.774 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

17 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%.

18 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo é parte integrante no polo passivo de demandas judiciais sem provisão (R\$ 407 em 18 de novembro de 2019 e R\$ 407 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
PLC	Cível	8	-	Possível

19 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.

20 Partes relacionadas

Durante o no período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2019, período de 1º de janeiro a 18 de novembro de 2019 e exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

21 Demonstrativo ao 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) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Período findo em 31/12/2019				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.059	-	2.059
Propriedades para Investimento	-	-	93.918	93.918
Total do ativo	-	2.059	93.918	95.977

Período findo em 18/11/2019				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.297	-	-
Propriedades para Investimento	-	-	93.918	93.918
Total do ativo	-	2.297	93.918	96.215

Exercício findo em 31/12/2018				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	334	-	334
Propriedades para Investimento	-	-	77.577	77.577
Total do ativo	-	334	77.577	77.911

22 Riscos associados ao Fundo

22.1 Riscos de mercado

22.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

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

22.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

22.1.3 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.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

22.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

22.2.1 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, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

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

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

Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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.

22.2.3 Risco de desapropriação

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

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

22.2.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

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

22.2.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

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

22.2.6 Risco de depreciação do investimento

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

22.2.7 Risco de vacância

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

22.2.8 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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

22.2.9 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

22.3 Riscos relativos ao Fundo

22.3.1 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. 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.

22.3.2 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 tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

22.3.3 Riscos jurídicos

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

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

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

22.3.4 Risco tributário

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

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo

o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

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

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

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

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

22.3.5 *Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo*

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

22.3.6 *Risco da administração dos imóveis por terceiros*

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

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar

as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

22.4 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.

23 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.

24 Alterações estatutárias

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

25 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\$ 77,00 (fechamento do dia 24 de março de 2020).

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617/O-1

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável