
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

(CNPJ: 14.879.856/0001-93)

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

Demonstrações financeiras em

25 de julho de 2023

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul ("Fundo"), que compreendem a demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

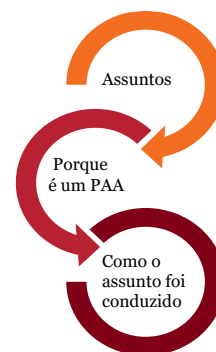
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Liquidação de ativos e passivos e resgate das cotas em razão da dissolução e liquidação do Fundo

Conforme mencionado nas Notas 2 e 20, o Fundo teve suas atividades encerradas em 25 de julho de 2023, em razão da amortização da totalidade de suas cotas.

A liquidação do Fundo foi realizada por meio da alienação dos ativos e passivos que compunham a carteira no momento imediatamente anterior ao encerramento das suas atividades, bem como o pagamento das amortizações efetuados de acordo com o estabelecido em seu regulamento.

Considerando a relevância do assunto, a liquidação dos ativos e passivos do Fundo foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Testamos a liquidação financeira dos principais ativos e passivos do Fundo, bem como a evidência do recebimento dos recursos por meio dos extratos bancários. Verificamos se as amortizações foram efetuadas de acordo com a regulamentação pertinente, não havendo ativos e passivos não contabilizados.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a liquidação dos ativos e passivos do Fundo.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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




Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 período corrente e que, dessa maneira, se constituem nos principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que os assuntos não devem ser comunicados 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, 28 de setembro de 2023


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ nº 14.879.856/0001-93

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado do período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	01/02/2023 a 25/07/2023
Composição do resultado do período		
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	4	4.703
Resultado com venda de imóveis	5	(3.766)
Despesas com imóveis para renda		(1.008)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(71)
Outros ativos financeiros		361
Receita com cotas de fundos de renda fixa		361
Outras receitas/despesas		(580)
Taxa de administração	6 e 12	(420)
Auditoria e custódia	12	(76)
Taxa de fiscalização CVM	12	(28)
Serviços de consultoria	12	(7)
Outras despesas	12	(49)
Prejuízo do período		(290)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ nº 14.879.856/0001-93

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

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota Explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva para contingências	Lucro líquido/prejuízo acumulado	Amortização de cotas	Total
Saldos em 31 de janeiro de 2023		242.190	(10.171)	1.011	(7.786)	-	225.244
Prejuízo do período		-	-	-	(290)	-	(290)
Reversão de reserva		-	-	(1.011)	1.011	-	-
Distribuição de resultado no período	7	-	-	-	7.065	-	7.065
Amortização de cotas	8 e 20	-	-	-	-	(232.019)	(232.019)
Saldos em 25 de julho de 2023		242.190	(10.171)	-	-	(232.019)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul
 CNPJ nº 14.879.856/0001-93
 (Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
 (CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023 (data de encerramento do Fundo)

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	01/02/2023 a 25/07/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis		8.574
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		361
Pagamento da taxa de administração	6	(420)
Pagamento de despesas com imóveis		(812)
Pagamentos auditoria e custódia		(80)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)
Pagamento de outros gastos operacionais		(53)
Caixa líquido das atividades operacionais		7.540
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Benfeitorias de imóveis	5	(597)
Venda de imóvel	5	217.763
Caixa líquido das atividades de investimentos		217.166
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	8 e 20	(232.019)
Rendimentos distribuídos	7	5.962
Caixa líquido das atividades de financiamento		(226.057)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		1.351
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul (“Fundo”) iniciou suas atividades em 17 de julho de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

O objetivo do Fundo era o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de (i) até 40,00% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro - SP e constituído por 01 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, lojas estas que são objeto das matrículas nsº 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o qual encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo - SP sob o n.º 170.201.0154-1 (“Shopping Jardim Sul”); e (ii) até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 01 e Vagas de Garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação registrado sob o n.º 04 (R.04) da matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo (“Vagas”). O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação de suas lojas e exploração de estacionamento

A gestão de riscos da Administradora teve suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e esteve em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 17.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com 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 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023, sem comparação com período e exercício anterior, em função do encerramento de atividades do Fundo, conforme notas explicativas nº 19 e 20.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2023.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigiu que a Administradora efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetaram os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estendeu às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos poderiam variar em relação às estimativas.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria incluía ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e eram ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

Aluguéis a receber: representavam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não pudesse ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era 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 era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo seria 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 eram atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" era a taxa de desconto que correspondia 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 coincidia 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, fizessem parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincidia 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, eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estavam 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 era 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, poderia fazer a segregação entre:

(i) Provisões: saldos credores que cobriam 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 fosse considerada provável e cuja natureza fosse certa, mas cujo valor e/ou época fossem incertos.

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

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas

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

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que poderiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, poderiam ser consideradas mais relevantes, e poderiam 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 possuíssem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseassem principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3(d), o valor justo dos imóveis para renda era obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

4 Contas a receber

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

No período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023, o Fundo auferiu o montante de R\$ 4.703 a título de receita de aluguéis.

5 Propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento estava suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil emitido em dezembro de 2022, suportado pelas seguintes principais estimativas:

Método adotado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado
Taxa de desconto	10,00% ao ano
Taxa de capitalização	9,25% ao ano
Período de análise	10 anos

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de janeiro de 2023	220.932
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	597
Venda de propriedades para investimento	(217.763)
Prejuízo na venda de propriedades para investimento	(3.766)
Saldo em 25 de julho de 2023	-

Descrição

O Shopping Jardim Sul está localizado na Av. Giovanni Gronchi, 5.819, Morumbi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O empreendimento foi inaugurado em maio de 2009, e conta com 28.747 m² de ABL (Área Bruta Locável), 171 lojas e 1.660 vagas de estacionamento. O Fundo possuía a fração ideal de 40% do empreendimento.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

Em 10 de janeiro de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a alienação da totalidade da fração ideal de 40% detida pelo fundo no empreendimento para o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário pelo montante de R\$ 217.763, bem como a subsequente dissolução e liquidação do Fundo.

Em 3 de julho de 2023, a Administradora divulgou em fato relevante a conclusão da alienação da totalidade da fração ideal do Shopping Jardim Sul, mediante o recebimento do saldo do preço e a celebração da Escritura Definitiva de Venda e Compra, com a consequente transmissão da propriedade do imóvel ao comprador.

6 Encargos e taxa de administração

O Fundo pagava à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre (i) o patrimônio líquido do Fundo ou (ii) 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, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30, sendo este corrigido anualmente pela variação do IGP-M, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 420 a título de taxa de administração.

7 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía 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 era distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) 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:

	<u>Período de</u> <u>01/02/2023 a</u> <u>25/07/2023</u>
Distribuição de rendimentos	
Prejuízo do período	(290)
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	4.062
Resultado realizado referente a exercícios anteriores	(12.257)
Base cálculo	(8.485)

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	-
Rendimentos apropriados no período	(7.065)
Pagamento no período (valores brutos)	
Rendimentos referentes ao período anterior	1.103
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período	(7.065)
Total distribuído no período	(5.962)
Saldo de rendimentos do período a distribuir	-

8 Condições para emissões e amortizações

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

O Fundo não emitiu cotas durante o período.

Não havia previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deveria ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

No período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023, houve a amortização e liquidação de cotas do Fundo no valor de R\$ 232.019, conforme nota explicativa nº 20.

9 Divulgação de informações

A Administradora divulgava 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 era mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

10 Negociação das cotas

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código JRDM11, até 3 de julho de 2023. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação
28/02/2023	80,12
31/03/2023	80,87
28/04/2023	78,79
31/05/2023	84,00
30/06/2023	85,00
03/07/2023	85,90

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023 (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de -0,13%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 42,39%.

12 Encargos debitados ao Fundo

	01/02/2023 a 25/07/2023	
	Valores	%
Taxa de administração	420	0,19
Auditoria e custódia	76	0,03
Taxa de fiscalização CVM	28	0,01
Serviços de consultoria	7	0,00
Outras despesas	49	0,02
Total de despesas	580	0,25

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023, no valor de R\$ 223.776.

13 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.

Aplicava-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 era passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuíam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tivessem suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possuíssem, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais eram 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 estavam sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia do Fundo eram prestados pela Administradora.

16 Partes relacionadas

Durante o período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 6.

17 Riscos associados ao Fundo

17.1 Riscos de mercado

17.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificassem a ordem e influenciassem 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, poderiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- (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 viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que viessem a afetar esses ou outros fatores poderia 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 poderiam prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

17.1.2 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países poderia 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 incluía as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderia prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

17.1.3 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, estava sujeita a alterações. Ainda, poderiam ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderiam 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 poderiam impactar os resultados do Fundo.

17.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

17.1.5 Riscos jurídicos

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considerava 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 poderia haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

17.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

17.2.2 *Risco de desvalorização do imóvel*

Como os recursos do Fundo destinavam-se à aplicação em imóveis, um fator que deveria ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo era o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estavam localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deveria se circunscrever não somente ao potencial econômico ora corrente, como também deveria 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.

17.2.3 *Riscos relativos às receitas mais relevantes*

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

- (iii) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicariam em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis eram sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderia não

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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;

- (iv) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: havia a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos poderiam ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não fosse de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderiam 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 houvesse acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderia ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderiam variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicaria em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis eram sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderia não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- (v) 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 poderiam ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

17.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

17.2.5 Risco de desapropriação

Havia 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 poderia resultar em prejuízos para o Fundo.

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

17.3 Riscos relativos ao Fundo

17.3.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeitou o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que poderiam acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não contava 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 estava sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas poderiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

17.3.2 *Desempenho passado*

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

17.3.3 *Risco tributário*

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

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata seria concedido somente nos casos em que o Fundo possuísse, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não seria concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representassem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe dessem 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.

17.4 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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulação vigente, 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.

19 Alterações estatutárias

Em 10 de janeiro de 2023, a Assembleia Geral Extraordinária deliberou aprovação da venda, pelo Fundo, de 40% do empreendimento imobiliário designado “Shopping Jardim Sul” constituído por 01 bloco com 08 pavimentos; e 40% dos direitos aquisitivos relativos às vagas de garagem 01 e vagas de garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo de propriedade do Fundo ao Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-03, pelo preço efetivo de R\$ 217.763 nos termos da proposta de aquisição recebida pelo Fundo, bem como da subsequente dissolução e liquidação do Fundo; e aprovação da substituição da Administradora do Fundo de BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e a consequente reformulação do regulamento do Fundo. A transferência de administração ocorreu em 31 de janeiro de 2023.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul

CNPJ: 14.879.856/0001-93

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

CNPJ: 07.253.654/0001-76

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Período de 1º de fevereiro a 25 de julho de 2023**

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

20 Liquidação do Fundo

Em fato relevante complementar de 3 de julho de 2023, a Administradora comunicou ao mercado e cotistas que o Fundo concluiu a venda do imóvel na data através da celebração da Escritura Pública de Venda e Compra e, portanto, iniciou o processo de liquidação do Fundo. O patrimônio líquido final foi apurado em 25 de julho de 2023, último dia de funcionamento do Fundo, a liquidação se deu da seguinte forma: (a) primeira parcela de R\$ 78,50 (setenta e oito reais e cinquenta centavos) por cota, paga em 10 de julho de 2023, a título de amortização parcial de cotas; e (b) segunda e última parcela de R\$ 7,8276 (sete reais vírgula oito dois sete seis) por cota, paga em 31 de julho de 2023, a título de resgate da integralidade das cotas do Fundo.

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contadora CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável