

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Pátio Higienópolis**  
**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -  
CNPJ: 72.600.026/0001-81)

31 de dezembro de 2017  
com Relatório do Auditor Independente sobre as  
demonstrações financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações dos resultados.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
(Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

### **1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação**

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 4.696 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 27.567 mil.

#### Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- análise da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita;
- acompanhamento da evolução da receita no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administração na nota explicativa 5.

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

## **2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento**

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2017 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 396.131 mil, sendo que durante o ano de 2017 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 48.969 mil.

Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras.

### **3. Distribuição de rendimentos aos cotistas**

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 8, em 31 de dezembro de 2017, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 24.888 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 23.644 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 26.255 mil ao longo do ano de 2017.

#### Abordagem de auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8.

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

#### **Responsabilidades do Administrador 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 imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 Administradora do Fundo.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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





Building a better  
working world

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

São Paulo, 26 de março de 2018.

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

Flávio Serpejante Peppe  
Contador CRC-1SP172167/O-6

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis****CNPJ: 03.507.519/0001-59****Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.****CNPJ: 72.600.026/0001-81****Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016***(Em milhares de Reais)*

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>% PL</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>7.604</b>	<b>1,89%</b>	<b>7.558</b>	<b>2,15%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.515	0,38%	2.882	0,82%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	4.696	1,17%	3.747	1,06%
Outros valores a receber		1.393	0,35%	929	0,26%
<b>Não Circulante</b>		<b>397.676</b>	<b>98,71%</b>	<b>348.694</b>	<b>0,44%</b>
Depósitos judiciais	25.b	1.545	0,38%	1.532	0,44%
<b>Investimento</b>		<b>396.131</b>	<b>98,32%</b>	<b>347.162</b>	<b>98,61%</b>
Propriedades para Investimento		396.131	98,32%	347.162	98,61%
Imóveis acabados	6	396.131	98,32%	347.162	98,61%
<b>Total do Ativo</b>		<b>405.280</b>	<b>198,91%</b>	<b>356.252</b>	<b>101,20%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>2.182</b>	<b>0,54%</b>	<b>4.008</b>	<b>1,14%</b>
Fornecedores de materiais e serviços		-	0,00%	6	0,00%
Taxa de Administração a pagar	12	89	0,02%	38	0,01%
Distribuições de resultados e amortizaçã	8	2.093	0,52%	3.964	1,13%
<b>Não Circulante</b>		<b>205</b>	<b>0,05%</b>	<b>205</b>	<b>0,06%</b>
Provisão para contingências	25.a	205	0,05%	205	0,06%
<b>Total passivo</b>		<b>2.387</b>	<b>0,59%</b>	<b>4.213</b>	<b>1,20%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>402.893</b>	<b>100,00%</b>	<b>352.039</b>	<b>100,00%</b>
Cotas Integralizadas	7	76.840	19,07%	76.840	21,83%
Amortização do valor das cotas		(7.523)	-1,87%	(7.523)	-2,14%
Lucros acumulados		333.576	82,80%	282.722	80,31%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>405.280</b>	<b>100,59%</b>	<b>356.252</b>	<b>101,20%</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis  
CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de Resultados  
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais - exceto lucro líquido por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de alugueis	5	23.636	22.298
Receita com estacionamento	5	3.931	3.739
Receita de cessão de direitos de uso		-	1.416
Despesas com Manutenção e Conservação		(1.572)	(1.553)
Despesas com condomínio		(425)	(214)
Outras receitas com propriedades para investimentos	10	3.677	1.423
Outras despesas com propriedades para investimentos	11	(1.902)	(1.806)
Ajuste a Valor Justo	6b	48.969	462
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b><u>76.314</u></b>	<b><u>25.765</u></b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b><u>76.314</u></b>	<b><u>25.765</u></b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	285	552
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	12	(941)	(475)
Despesas com serviços de terceiros	13	(356)	(514)
Despesas tributárias		(55)	(83)
Despesas administrativas	14	(9)	(285)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b><u>75.238</u></b>	<b><u>24.960</u></b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b><u>578.353</u></b>	<b><u>578.353</u></b>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b><u>130,09</u></b>	<b><u>43,16</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

**Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81**

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**  
*(Em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Amortização de</u> <u>cotas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>280.425</u>	<u>349.742</u>
Lucro líquido do exercício				24.960	24.960
Distribuição de resultado no exercício	8.a			(22.663)	(22.663)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>282.722</u>	<u>352.039</u>
Lucro líquido do exercício				75.238	75.238
Distribuição de resultado no exercício	8.a			(24.384)	(24.384)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>333.576</u>	<u>402.893</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

**Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**CNPJ: 72.600.026/0001-81**

**Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**  
*(Em milhares de reais)*

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		26.155	25.262
Recebimento de cessão de direitos de uso		-	1.389
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		272	516
Outras receitas com propriedades para investimento		3.677	1.423
Pagamento de Serviços de Manutenção		(1.572)	(1.552)
Pagamento de Fornecedores de Materiais		(363)	(512)
Pagamento de condomínio		(214)	(214)
Pagamento de Taxa de Administração		(890)	(485)
Pagamento de Tributos		(55)	(85)
Pagamento de outras despesas		<u>(2.122)</u>	<u>(1.885)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u>24.888</u>	<u>23.857</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de outras contas		-	-
Retenção de obrigações fiscais e previdenciárias		-	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8.a	<u>(26.255)</u>	<u>(23.569)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u>(26.255)</u>	<u>(23.569)</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u>(1.367)</u>	<u>288</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período</b>	4	<u>2.882</u>	<u>2.594</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período</b>	4	<u>1.515</u>	<u>2.882</u>

## **1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 21 de dezembro de 1999 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 21 de dezembro de 1999 com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo tem por objeto adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões e revitalizações, de parte do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis”, localizado na Avenida Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, nº 133, bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## **2 Base de preparação das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

### **a. Aprovação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 26 de março de 2018 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

### **b. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

### **c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

### **d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras do fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento)

Nota 25 – Demandas Judiciais

### **3 Resumo das principais políticas contábeis**

#### **(a) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

#### **(b) Ativos financeiros imobiliários**

##### ***Aluguéis***

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

#### **(c) Propriedades para investimento**

##### ***i. Imóveis acabados***

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis adotou a periodicidade anual. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

##### ***ii. Custos subsequentes***

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

#### **(d) Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 180 dias de atraso dos referidos créditos.

**(e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**(f) Receita de aluguéis**

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

**(g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

**(h) Lucro (Prejuízo) por cota**

O lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Depósitos bancários à vista (a)	6	304
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.509	2.578
<b>Total</b>	<b>1.515</b>	<b>2.882</b>

**(a)** O montante de R\$ 6 (R\$ 304 em 2016) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

**(b)** As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2017 e 2016 estão representadas por:



**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	-	849
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	-	870
Aplicação Itaú Soberano (ii)	1.509	859
<b>Total</b>	<b>1.509</b>	<b>2.578</b>

(i) Estão compostos por cotas de fundo de investimentos da Rio Bravo Investimentos Ltda. (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A. (BEM – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer tempo.

(ii) Referem-se à cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados a qualquer tempo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 285 (R\$ 552 em 2016).

## **5 Contas a receber de aluguéis**

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, são os seguintes:

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis	3.383	3.232
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis em atraso	1.182	422
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis Estacionamento	464	426
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(360)	(360)
Aluguéis a receber - Confissão de Dívida	113	113
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(86)	(86)
<b>Total</b>	<b>4.696</b>	<b>3.747</b>

(a) A Provisão para créditos de liquidação duvidosa, de acordo com as planilhas de controle de inadimplência, que são fornecidas pela Administradora dos Aluguéis. Todos os possíveis prejuízos futuros estão contabilizados no exercício em que foram observados. A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 27.567 (R\$ 26.037 em 2016).

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
*(Em milhares de Reais)*

**6 Propriedades para investimento**

**(a) Relação dos imóveis – acabados**

Item	Descrição	2017	2016
	<b>Imóvel:</b> Shopping Pátio Higienópolis		
	<b>Endereço:</b> Avenida Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis		
	<b>Área de terreno:</b> 21.711,95 m <sup>2</sup>		
1	<b>Área total construída:</b> 106.712,24 m <sup>2</sup>		
	<b>Área Bruta Locável:</b> 37.637,65 m <sup>2</sup>		
	<b>Participação do Fundo:</b> 25%		
	<b>Cidade:</b> São Paulo/SP	395.608	346.639
	<b>Imóvel:</b> Prédio Comercial		
	<b>Endereço:</b> Rua Albuquerque Lins, nº 1.315		
2	<b>Matrícula:</b> 66.322		
	<b>Área de terreno:</b> 123,68 m <sup>2</sup>		
	<b>Participação do Fundo:</b> 25%		
	<b>Cidade:</b> São Paulo/SP	523	523
	<b>Total</b>	<b>396.131</b>	<b>347.162</b>

**(b) Movimentação**

Descrição	2017	2016
<b>Saldo inicial</b>	347.162	346.700
Ajuste a Valor Justo	48.969	462
<b>Saldo final</b>	<b>396.131</b>	<b>347.162</b>

**(c) Método de determinação do valor justo**

A empresa de avaliação Cushman & Wakefield, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para a determinação do valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de Dezembro de 2017 (No exercício findo em 2016, a data base foi Novembro de 2016, elaborado pela Cushman & Wakefield empresa de avaliação).

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação do shopping foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado de 10 anos, considerando os contratos atuais com cada lojista e as respectivas performances de vendas para as receitas de aluguéis mínimos, fixos e complementares. As demais receitas estimadas estão relacionadas as receitas com quiosques e merchandising, entre outros. As despesas consideradas foram: custos de condomínio para as lojas vagas, custos de vacância (estimado com base na vacância atual do empreendimento), despesas de inadimplência (estimada com base na inadimplência atual), e taxa de administração. A taxa de desconto (real) aplicada foi de 8,25% a.a. para o shopping em operação, e na avaliação do perito independente e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

## **7 Patrimônio líquido**

### **(a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 578.353 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 76.840.

### **(b) Séries de cotas do fundo**

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade de Cotas integralizadas</b>	<b>Valor nominal (R\$)</b>	<b>Total (R\$ mil)</b>
1ª emissão	100.000	100,000	10.000
2ª emissão	100.000	100,000	10.000
3ª emissão	100.000	100,000	10.000
4ª emissão	100.000	100,000	10.000
5ª emissão	131.000	187,023	24.500
6ª emissão	47.353	260,596	12.340
<b>Total</b>	<b>578.353</b>		<b>76.840</b>

### **(c) Gastos com colocação de cotas**

Não houveram gastos com colocação de cotas nos exercícios de 2017 e 2016.

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

O Fundo, de acordo com seu regulamento deverá distribuir a seus cotistas 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o dia 15 do mês subsequente ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

**(a) Base de cálculo**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	24.888	23.857
Resultado mínimo a distribuir (95%)	23.644	22.664

**(b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo inicial não distribuído	3.964	4.773
Rendimentos Propostos no exercício	24.384	22.663
Rendimentos pagos no exercício	(26.255)	(23.569)
Imposto de renda s/rendimentos pago na fonte	-	97
Saldo Pendente de distribuição	2.093	3.964

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, foi de R\$ 24.888 em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 23.857 em 2016). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2017 foi de R\$ 24.383 (R\$ 22.663 em 2016) equivalentes a 97,97% do resultado financeiro (95,00% em 2016).

**9 Emissão e amortização de Cotas**

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

No período, não houve a ocorrência de emissões e amortizações de cotas.

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

**10 Outras Receitas com propriedades para investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Recuperação de Despesas	-	14
Juros Recebidos	1	-
Taxa de interveniência	463	517
Receita com Merchandising	-	697
Outras Receitas	3.213	195
	<b><u>3.677</u></b>	<b><u>1.423</u></b>

**11 Outras despesas com propriedades para investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Auditoria interna	49	92
Comissões sobre locações - comercialização	336	127
Descontos Concedidos	203	39
Fundo de Promoção	568	543
Taxa de Administração aluguéis	504	537
Despesas com cartório	19	39
Outras despesas	148	32
Despesas bancárias	-	1
Taxa Merchandising	-	241
Impostos e Taxas	75	-
Despesa Comercial	-	155
<b>Total</b>	<b><u>1.902</u></b>	<b><u>1.806</u></b>

**12 Remuneração da administração**

**Taxa de administração**

A taxa de administração é calculada com base em 0,2% 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, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, respeitando o valor mínimo de R\$ 30.000,00 corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV na data base de 01 de Fevereiro de 2017 e paga a administradora mensalmente, por período vencido, no mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a taxa de administração totalizou R\$ 941 (R\$ 475 em 2016) e representou 0,26% (0,13% em 2016) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 89 (R\$ 38 em 2016).

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

**13 Despesas com serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Honorários advocatícios	121	182
Honorários Auditoria	75	35
Honorários contabilidade	11	65
Honorários outras pessoas jurídicas	6	107
Taxa de escrituração de Cotas	67	60
Taxa de fiscalização CVM	60	55
Taxa Bovespa	16	8
Taxa Ambima	-	2
<b>Total</b>	<b>356</b>	<b>514</b>

**14 Despesas Administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Condução e Transporte	1	2
Correios e Despesas Bancárias	7	2
Despesas legais e judiciais	1	56
Provisão para Despesas Administrativas	-	205
Outras despesas	-	20
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>285</b>

**15 Legislação tributária**

**(a) Fundo**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii.* Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

**(b) Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

- i.** Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii.** O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii.** 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 de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A. (“ITAUCOR”).

## **17 Rentabilidade do fundo**

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

<b>Semestres</b>	<b>Patrimônio Líquido Inicial</b>	<b>Patrimônio Líquido Final</b>	<b>Distribuição do Semestre</b>	<b>Rentabilidade Patrimonial (1)</b>	<b>Dividend Yield (2)</b>	<b>Rentabilidade (1+2)</b>
1º Sem/2015	350.918	349.954	10.643	-0,27%	3,03%	2,76%
2º Sem/2015	349.954	349.742	12.007	-0,06%	3,43%	3,37%
1º Sem/2016	349.742	348.806	12.431	-0,27%	3,55%	3,29%
2º Sem/2016	348.806	352.038	11.232	0,93%	3,22%	4,15%
1º Sem/2017	352.038	351.580	12.732	-0,13%	3,62%	3,49%
2º Sem/2017	351.580	402.893	11.652	14,59%	3,31%	17,91%

- 1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.
- 2) Obtido “Dividend Yield” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- 3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## **18 Negociação das cotas**

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A. através do ticker SHPH11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

<b>Data</b>	<b>Preço de fechamento</b>
30/12/2013	550,00
30/12/2014	551,00
31/12/2015	618,00
31/12/2016	815,00
31/12/2017	955,00

## **19 Fatores de riscos**

### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

### **Risco de liquidez**

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado, e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

### **Riscos tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### **Risco de sinistro**

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos macroeconômicos gerais**

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário



## **20 Instrumentos financeiros**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

### **Riscos do Fundo:**

#### **(a) Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

#### **(b) Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

#### **(c) Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

#### **(d) Risco de liquidez**

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

## 21 Hierarquia de mensuração de valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

	<b>2017</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos</b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	1.509	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	4.696	-
Propriedade de investimento	-	-	396.131
<b>Total do ativo</b>	<b>1.509</b>	<b>4.696</b>	<b>396.131</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

Ativos Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2016		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	2.578	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	3.747	-
Propriedade de investimento	-	-	347.162
<b>Total do ativo</b>	<b>2.578</b>	<b>3.747</b>	<b>347.162</b>

**22 Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**24 Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJ Chaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

**25 Demandas judiciais**

**(a) Provisão para contingências**

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, os processos com estimativa de perda “provável” foram 100% provisionados no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, no montante de R\$ 205.

Os processos com estimativa de perda “possível” no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016 no montante de R\$ 8.814, não foram provisionados.

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Cíveis/Trabalhista	205	205
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>205</b>

**(b) Depósitos judiciais**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
CPMF - Processo nº 4711971	535	522
ITBI -Processo nº 10396326620148260053	1.010	1.010
<b>Total</b>	<b>1.545</b>	<b>1.532</b>

Em 26 de agosto de 2008, o administrador do fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da CPMF, previsto no inciso III, artigo 8º da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimentos. O montante de R\$ 535 (522 em 2016) refere-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo.

O depósito judicial “ITBI” tem como objetivo afastar o recolhimento do ITBI sobre o valor venal de referência fixado pela Municipalidade de São Paulo, no percentual de 32,98% (conforme fixado pela Prefeitura de São Paulo), na lavratura da Escritura de Venda e Compra do imóvel situado na Avenida Higienópolis, nº 758, nos termos da Lei nº 14.256/06 e dos Decretos nº 52.703/11 e nº 55.196/14, assegurando o recolhimento do referido imposto com base no valor venal apontado no lançamento do IPTU do exercício de 2014, na proporção de 32,98% do total do empreendimento, posto que superior ao valor da transação.

**26 Seguros (não auditado)**

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. O Fundo possui seguros contratados considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais.

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
*Notas explicativas às demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*  
**(Em milhares de Reais)**

**27 Transações com partes relacionadas**

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas .

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	<b>MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO</b>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
SALDO INICIAL	849	643
APLICAÇÕES	-	1.715
RESGATE	(849)	(1.509)
<b>SALDO FINAL</b>	<b>-</b>	<b>849</b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	-	82.793
RENTABILIDADE BRUTA	0,00%	13,35%
QUANTIDADE DE COTAS	-	349.150,699141
Rio Bravo Crédito Privado FI RF	<b>MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO</b>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
SALDO INICIAL	870	1.945
APLICAÇÕES	-	22.125
RESGATE	(870)	(23.200)
<b>SALDO FINAL</b>	<b>-</b>	<b>870</b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	-	287.369
RENTABILIDADE BRUTA	0,00%	14,65%
QUANTIDADE DE COTAS	-	359.571,78524