

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Em 31 de dezembro de 2019

Com relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	1
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações de resultados.....	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11

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 Investimentos 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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 31 de dezembro de 2019, 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 no 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 Administradora do Fundo 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 nº 5, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis era de R\$ 4.597 mil, que representava 0,96% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019, foi reconhecido pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 26.118 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; e
- 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 na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo 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, além do alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de propriedades para investimento era de R\$468.859 mil, que representava 97,79% do patrimônio líquido e, durante o exercício de 2019 foi reconhecido pelo Fundo, a título de ajuste positivo de valor justo das propriedades para investimento, o montante de R\$ 46.565 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 Administradora do Fundo 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 Administradora 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 Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

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

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 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 nº 8, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 29.318 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas e o montante de R\$ 27.852 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 27.374 mil ao longo do exercício de 2019.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, 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 na nota explicativa nº 8.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que

poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



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

São Paulo, 16 de março de 2020.

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



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		11.592	2,42%	17.290	4,01%
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.465	1,14%	11.164	2,59%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	4.597	0,96%	4.838	1,12%
Outros valores a receber		1.530	0,32%	1.288	0,30%
Não Circulante		470.142	0,27%	416.043	0,23%
Depósitos judiciais	27.b	1.283	0,27%	1.010	0,23%
Outros valores a receber			0,00%	25	0,01%
Investimento		468.859	97,79%	415.008	96,16%
Propriedades para Investimento	6	468.859	97,79%	415.008	96,16%
Imóveis acabados		468.859	97,79%	415.008	96,16%
Total do Ativo		481.734	100,48%	433.333	100,40%
Passivo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		2.068	0,43%	1.643	0,38%
Taxa de Administração	14	131	0,03%	93	0,02%
Adiantamento de clientes		-	0,00%	91	0,02%
Distribuição de resultados a pagar	8	1.937	0,40%	1.459	0,34%
Não Circulante		220	0,05%	92	0,02%
Provisão para contingências	27.a	220	0,05%	92	0,02%
Total passivo		2.288	0,48%	1.735	0,40%
Patrimônio Líquido		479.446	100,00%	431.598	100,00%
Cotas Integralizadas	7.a	98.022	20,44%	98.022	22,71%
Gastos com colocação de cotas		(600)	-0,13%	(600)	-0,14%
Amortização do valor das cotas		(7.523)	-1,57%	(7.523)	-1,74%
Lucros acumulados		389.547	81,25%	341.699	79,17%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		481.734	100,48%	433.333	100,40%

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto o lucro por cotas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	10	26.118	24.453
Receita com estacionamento	11	3.973	4.076
Receita de cessão de direitos de uso		1.759	956
Despesas com Manutenção e Conservação		(405)	-
Despesas com condomínio		(331)	(242)
Outras receitas com propriedades para investimentos	12	1.936	2.368
Outras despesas com propriedades para investimentos	13	(2.639)	(3.082)
Ajuste a Valor Justo	6.b	46.565	7.115
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		76.976	35.644
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		76.976	35.644
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	513	727
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de Administração	14	(1.153)	(1.214)
Despesas com serviços de terceiros	15	(291)	(265)
Despesas tributárias		(204)	(663)
Despesas administrativas	16	(15)	(39)
(Constituição) reversão de provisões constituídas		(127)	113
Outras receitas operacionais		1	25
Lucro Líquido do Exercício		75.700	34.328
Quantidade de cotas em circulação		608.950	608.950
Lucro Líquido por cota - R\$		124,31	56,37

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Amortização de cotas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017		76.840	-	(7.523)	333.576	402.893
Lucro líquido do exercício					34.328	34.328
Distribuição de resultado no exercício					(26.205)	(26.205)
Integralização de cotas	8.a	21.182				21.182
Gastos com colocação de cotas			(600)			(600)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		98.022	(600)	(7.523)	341.699	431.598
Lucro líquido do exercício					75.700	75.700
Distribuição de resultado no exercício	8.a				(27.852)	(27.852)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		98.022	(600)	(7.523)	389.547	479.446

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 DTVM Ltda.)

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto para dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		30.084	28.492
Recebimento de cessão de direitos de uso		1.759	956
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		513	727
Outras receitas com propriedades para investimento		1.936	2.368
Pagamento de Serviços de Manutenção		(3.043)	(3.082)
Pagamento de Fornecedores de Materiais		(291)	(256)
Pagamento de condomínio		(331)	(242)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.115)	(1.210)
Pagamento de Tributos		(204)	(137)
(Pagamento) recebimento de outras despesas/receitas		10	(39)
		<u>29.318</u>	<u>27.577</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Aquisição de Propriedades para Investimento		<u>(7.285)</u>	<u>(11.762)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Investimento			
		<u>(7.285)</u>	<u>(11.762)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Recebimento de integralização de cotas	8.a	-	21.182
Pagamento de gastos com colocação de cotas		-	(600)
(Pagamentos) recebimento de outros valores		(358)	91
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas		<u>(27.374)</u>	<u>(26.839)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
		<u>(27.732)</u>	<u>(6.166)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>(5.699)</u>	<u>9.649</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício	4	<u>11.164</u>	<u>1.515</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício	4	<u>5.465</u>	<u>11.164</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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

Em 16 de março de 2020, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

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 Administradora 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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 27 – 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

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.

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 Administradora 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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 e provisão para créditos de liquidação duvidosa

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e 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.

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 180 dias.

g. Cessão de direitos de uso

O saldo de sessão de direitos de uso a apropriar refere-se à cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais. Esse valor é faturado de acordo com o prazo previsto em contrato e reconhecido de forma linear no resultado do exercício, de acordo com o prazo contratual, que normalmente é de 60 meses.

h. 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.

i. 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

Descrição	2019	2018
Depósitos bancários à vista (a)	1	3
Quotas de fundos de investimentos (b)	5.464	11.161
Total	5.465	11.164

1. O montante de R\$ 1 (R\$ 3 em 2018) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

2. As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

Descrição	2019	2018
Aplicação Itaú Soberano	5.464	11.161
Total	5.464	11.161

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatadas 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 2019 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 513 (R\$ 727 em 2018).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, são os seguintes:

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber - Shopping	3.397	3.677
Aluguéis a receber - Shopping em atraso	1.071	1.184
Aluguéis a receber - Shopping Estacionamento	462	310
(-) 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)
Total	4.597	4.838

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 decorrentes de perdas esperadas estão contabilizados no exercício em que foram observados.

6. Propriedades para investimento

1. Relação dos imóveis – acabados

Item	Descrição	2019	2018
1	Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis Endereço: Avenida Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis Área de terreno: 21.711,95 m ² Área total construída: 106.712,24 m ² Área Bruta Locável: 37.637,65 m ² Participação do Fundo: 25% Cidade: São Paulo/SP	456.249	402.723
2	Imóvel: Prédio Comercial Endereço: Rua Albuquerque Lins, nº 1.315	523	523

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Matrícula: 66.322

Área de terreno: 123,68 m²

Participação do Fundo: 25%

Cidade: São Paulo/SP

3	Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis - Casarão		
	Endereço: Avenida Higienópolis, nº 698, Bairro Higienópolis		
	Participação do Fundo: 0,6775%		
	Cidade: São Paulo/SP	7.763	7.763
4	Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis - Casarão		
	Endereço: Rua Albuquerque Lins, 1.315		
	Área de terreno: 123,6750 m ²		
	Participação do Fundo: 0,7321%		
	Cidade: São Paulo/SP	3.321	3.321
5	Benfeitorias Casarão	1.003	678
	Total	468.859	415.008

2. Movimentação

Descrição	2019	2018
Saldo inicial em 1º de janeiro de 2019	415.008	396.131
Ajuste a Valor Justo	46.565	7.115
Aquisições	6.961	11.084
Benfeitorias	1.003	678
Baixas	(678)	-
Saldo final em 31 de janeiro de 2019	468.859	415.008

3. 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 está sendo avaliada, avaliou para a determinação do valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de Dezembro de 2019 (No exercício findo em 2017, a data base foi Dezembro de 2018, elaborado pela Cushman & Wakefield empresa de avaliação). 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

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 7,75% a.a. para o shopping em operação 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

7. Patrimônio líquido

1. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 608.950 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 98.022 (R\$ 98.022 em 2018).

2. Séries de cotas do Fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
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
7ª emissão	30.597	692,280	21.182
Total	608.950		98.022

3. Gastos com colocação de cotas

Não houve gastos com colocação de cotas nos exercícios de 2019 e 2018.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2019	2018
Base de cálculo - Resultado Financeiro Líquido	29.318	27.577
Resultado mínimo a distribuir (95%)	27.852	26.198
Saldo inicial não distribuído	1.459	2.093
Rendimentos Propostos no exercício	27.852	26.205
Rendimentos pagos no exercício	(27.374)	(26.839)

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Saldo Pendente de distribuição	1.937	1.459
Percentual de rendimento proposto sobre a base de calculo	95,00%	95,02%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

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 , não houve a ocorrência de emissões e amortizações de cotas.

10. Receita de alugueis

A receita de alugueis corresponde à participação de 25,6775% da receita bruta de aluguel do Shopping Pátio Higienópolis – parte I e 25,7320% da receita bruta do aluguel do Shopping Higienópolis – Parte II, totalizando em 2019 R\$ 26.118 e em 2018 R\$ 24.453.

11. Receita com estacionamento

A receita com estacionamento corresponde à participação de 25,6775% da receita bruta de estacionamento do Shopping Pátio Higienópolis – parte I, totalizando em 2019 R\$ 3.973 e em 2018 R\$ 4.076.

12. Outras Receitas com propriedades para investimentos

Descrição	2019	2018
Variações Monetárias Ativas	273	-
Multas Contratuais	393	-
Juros Recebidos	-	609
Outras Receitas	1.270	1.759
	1.936	2.368

13. Outras despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2019	2018
Auditoria interna	32	26

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Comissões sobre locações - comercialização	451	432
Descontos Concedidos	333	151
Fundo de Promoção	623	590
Taxa de Administração aluguéis	583	559
Despesas com cartório	153	87
Outras despesas	453	1.002
Impostos e Taxas	11	74
Despesas com empreendimento	-	161
Total	2.639	3.082

14. 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 2019 a taxa de administração totalizou R\$ 1.153 (R\$ 1.214 em 2018) e representou 0,26% (0,29% em 2018) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 131 (R\$ 93 em 2018).

15. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2019	2018
Honorários advocatícios	185	109
Honorários Auditoria	20	47
Honorários outras pessoas jurídicas	12	12
Taxa de fiscalização CVM	48	50
Taxa Bovespa	10	37
Taxa Ambima	5	10
Taxa de Escrituração	11	-
Total	291	265

16. Despesas Administrativas

Descrição	2019	2018
Condução e Transporte, Copa e Cozinha	1	2
Correios e Despesas Bancárias	5	18
Despesas legais e judiciais	9	19
Total	15	39

17. Legislação tributária

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1. 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:

1. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
1. 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.

2. Cotista

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

3. 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:

- 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).

18. 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").

19. 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:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2017	352.039	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%
1º Sem/2018	402.893	421.741	13.851	4,68%	3,44%	8,12%
2º Sem/2018	421.741	431.598	12.354	2,34%	2,93%	5,27%

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

1º Sem/2019	431.598	430.504	13.687	-0,25%	3,17%	2,92%
2º Sem/2019	430.504	479.446	14.165	11,37%	3,29%	14,66%

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.

20. Negociação das cotas

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

Data	Preço de fechamento
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
31/12/2018	921,01
31/12/2019	983,00

21. 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

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.

Assim sendo, 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 a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo 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

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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 conseqüentemente 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

22. 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, a Administradora 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:

1. Risco de mercado

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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.

2. 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.

3. 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.

4. Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

23. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	2019		
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	5.464	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	4.597	-
Propriedade de investimento	-	-	468.859
Total do ativo	5.464	4.597	468.859

	2018		
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	11.161	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	4.838	-
Propriedade de investimento	-	-	415.008
Total do ativo	11.161	4.838	415.008

24. 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, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais 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.

25. 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.

26. Outros serviços prestados para o Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

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 2019.

27. Demandas judiciais

1. 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 2019 no montante de R\$ 220 (R\$ 92 em 2018).

Os processos com estimativa de perda “possível” no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$ 2.071, não foram provisionados.

Descrição	2019	2018
Cíveis/Trabalhista	220	92
Total	220	92

2. Depósitos judiciais

Descrição	2019	2018
CPMF - Processo nº 4711971	535	535
(-) Provisão para Perda - CPMF - Processo nº 4711971	(535)	(535)
ITBI -Processo nº 10396326620148260053	1.283	1.010
Total	1.283	1.010

Em 26 de agosto de 2008, a administradora 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 (R\$ 535 em 2018) refere-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo, e provisionado como perda no final do exercício de 2018.

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.

28. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

contratados considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais.

29. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo.