

# 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 nº: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2022

# Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

### Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

| Principais assuntos de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Como a auditoria conduziu esse assunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 534.149 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como período projetivo, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. | Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 29 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC ISP281835/O-2

## 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

### Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

| Ativo                          | Nota | 2022           | % PL           | 2021           | % PL           | Passivo                                      | Nota | 2022           | % PL           | 2021           | % PL           |
|--------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Circulante</b>              |      | <b>11.745</b>  | <b>2,16%</b>   | <b>10.888</b>  | <b>2,01%</b>   | <b>Circulante</b>                            |      | <b>2.406</b>   | <b>0,44%</b>   | <b>2.679</b>   | <b>0,49%</b>   |
| Caixa e equivalentes de caixa  | 4    | 4.123          | 0,76%          | 3.470          | 0,64%          | Taxa de administração a pagar                | 13   | 75             | 0,01%          | 82             | 0,02%          |
| Contas a Receber de Aluguéis   | 5    | 7.198          | 1,32%          | 6.790          | 1,25%          | Fornecedores de materiais e serviços         |      | 81             | 0,01%          | 67             | 0,01%          |
| Impostos a compensar           |      | -              | 0,00%          | 2              | 0,00%          | Distribuição de resultados a pagar           | 8    | 2.250          | 0,41%          | 2.530          | 0,47%          |
| Outros valores a receber       |      | 424            | 0,08%          | 626            | 0,12%          |                                              |      |                |                |                |                |
| <b>Não Circulante</b>          |      | <b>535.473</b> | <b>98,34%</b>  | <b>534.288</b> | <b>98,53%</b>  | <b>Não Circulante</b>                        |      | <b>303</b>     | <b>0,06%</b>   | <b>239</b>     | <b>0,04%</b>   |
| Depósitos judiciais            | 25.b | 1.324          | 0,24%          | 1.324          | 0,24%          | Outros passivos                              | 25.a | 303            | 0,06%          | 239            | 0,04%          |
| <b>Investimento</b>            |      | <b>534.149</b> | <b>98,10%</b>  | <b>532.964</b> | <b>98,29%</b>  | <b>Patrimônio Líquido</b>                    | 7    | <b>544.509</b> | <b>100,00%</b> | <b>542.258</b> | <b>100,00%</b> |
| Propriedades para Investimento |      | 534.149        | 98,10%         | 532.964        | 98,29%         | Cotas integralizadas                         |      | 97.358         | 17,88%         | 97.422         | 17,97%         |
| Imóveis Acabados               | 6.a  | 534.149        | 98,10%         | 532.964        | 98,29%         | Amortização de cotas                         |      | (7.523)        | -1,38%         | (7.523)        | -1,39%         |
|                                |      |                |                |                |                | Resultados acumulados                        |      | 454.674        | 83,50%         | 452.359        | 83,42%         |
| <b>Total do Ativo</b>          |      | <b>547.218</b> | <b>100,50%</b> | <b>545.176</b> | <b>100,54%</b> | <b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b> |      | <b>547.218</b> | <b>100,50%</b> | <b>545.176</b> | <b>100,54%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PATIO 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 dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

|                                                            | Nota | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>Propriedades para Investimento</b>                      |      |               |               |
| Receitas de Aluguéis                                       | 9    | 31.353        | 24.773        |
| Receita com estacionamento                                 | 10   | 4.272         | 2.575         |
| Despesas com manutenção e conservação                      |      | (3.106)       | (1.152)       |
| Despesas com condomínio                                    |      | (1.978)       | (2.068)       |
| Outras receitas com propriedades para investimento         | 11   | 2.363         | 2.171         |
| Despesas com propriedades para investimento                | 12   | (3.630)       | (2.908)       |
| Ajuste a Valor Justo                                       | 6.b  | 1.185         | 38.780        |
| <b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b> |      | <b>30.459</b> | <b>62.171</b> |
| <b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>        |      | <b>30.459</b> | <b>62.171</b> |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                           |      |               |               |
| Receita Financeira Líquida                                 | 4    | 454           | 130           |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                            |      |               |               |
| Taxa de administração                                      | 13   | (962)         | (999)         |
| Despesas com serviços de terceiros                         | 14   | (304)         | (311)         |
| Despesa administrativas                                    | 15   | (9)           | (52)          |
| Despesas tributárias                                       |      | (140)         | (18)          |
| <b>Lucro Líquido do exercício</b>                          |      | <b>29.498</b> | <b>60.921</b> |
| Quantidade de cotas em circulação                          |      | 608.950       | 608.950       |
| <b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>                        |      | <b>48,44</b>  | <b>100,04</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PATIO 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 das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$)

|                                         | <b>Nota</b> | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Amortização<br/>de cotas</b> | <b>Lucros acumulados</b> | <b>Total</b>    |
|-----------------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> |             | <b>97.422</b>                   | <b>(7.523)</b>                  | <b>410.803</b>           | <b>500.702</b>  |
| Resultado do exercício                  |             | -                               | -                               | 60.921                   | <b>60.921</b>   |
| Distribuição de resultado no exercício  | 8           | -                               | -                               | (19.365)                 | <b>(19.365)</b> |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> |             | <b>97.422</b>                   | <b>(7.523)</b>                  | <b>452.359</b>           | <b>542.258</b>  |
| Resultado do exercício                  |             | -                               | -                               | 29.498                   | <b>29.498</b>   |
| Distribuição de resultado no exercício  | 8           | -                               | -                               | (27.183)                 | <b>(27.183)</b> |
| Gastos com colocação de cotas           |             | (64)                            | -                               | -                        | <b>(64)</b>     |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> |             | <b>97.358</b>                   | <b>(7.523)</b>                  | <b>454.674</b>           | <b>544.509</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PATIO 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 dos fluxos de caixa do período - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

|                                                                  | <u>Nota</u> | <u>2022</u>     | <u>2021</u>     |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>                |             |                 |                 |
| Recebimento de Aluguéis                                          |             | 35.420          | 26.768          |
| Recebimento de outras receitas com propriedade para investimento |             | 2.363           | 2.130           |
| Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas                     |             | 456             | 128             |
| Pagamento de materiais e serviços de manutenção                  |             | (3.106)         | (1.152)         |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços                |             | (275)           | (277)           |
| Pagamento de despesas com propriedades para investimento         |             | (3.630)         | (4.568)         |
| Pagamento de condomínio                                          |             | (1.978)         | (2.068)         |
| Pagamento de Taxa de Administração                               |             | (969)           | (1.002)         |
| Pagamento de tributos                                            |             | (77)            | (17)            |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                    |             | (24)            | (52)            |
|                                                                  |             | <u>28.180</u>   | <u>19.890</u>   |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>                 |             |                 |                 |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>            |             |                 |                 |
| Gastos com colocação de cotas                                    |             | (64)            | -               |
| Pagamento de Rendimentos para os Cotistas                        | 8           | (27.463)        | (19.828)        |
|                                                                  |             | <u>(27.527)</u> | <u>(19.828)</u> |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>             |             |                 |                 |
|                                                                  |             | <u>653</u>      | <u>62</u>       |
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>         |             |                 |                 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício              |             | 3.470           | 3.408           |
|                                                                  |             | <u>4.123</u>    | <u>3.470</u>    |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>        |             |                 |                 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## **I. 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.

As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

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.

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.2 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

## **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 2022 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 29 de março de 2023 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 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.

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**

##### ***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.

A provisão para perdas com devedores de aluguéis é constituída obedecendo a um prazo de pelo menos 900 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 ajuste ao valor de realização**

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 90 dias.

#### **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>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Depósitos bancários à vista (a)      | 5            | 6            |
| Cotas de fundos de investimentos (b) | 4.118        | 3.464        |
| <b>Total</b>                         | <b>4.123</b> | <b>3.470</b> |

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 6 em 2021) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representadas por:

| <b>Descrição</b>        | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Aplicação Itaú Soberano | 4.118        | 3.464        |
| <b>Total</b>            | <b>4.118</b> | <b>3.464</b> |

Referem-se a 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 2022 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 454 (R\$ 130 em 2021).

## 5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, são os seguintes:

| <b>Descrição</b>                                    | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Aluguéis a receber - Shopping                       | 8.288        | 7.797        |
| Aluguéis a receber - Shopping Estacionamento        | 437          | 419          |
| Aluguéis a receber - Shopping C6Bank                | 12           | -            |
| (-) Provisão para ajuste ao valor de realização (*) | (1.539)      | (1.426)      |
| Aluguéis a receber - Confissão de Dívida            | -            | 113          |
| (-) Provisão para ajuste ao valor de realização     | -            | (113)        |
| <b>Total</b>                                        | <b>7.198</b> | <b>6.790</b> |

A Provisão para ajuste ao valor de realização, estão de acordo com as planilhas de controle de inadimplência, sendo estas fornecidas pela Administradora. Todos os possíveis prejuízos futuros decorrentes de perdas esperadas são contabilizados no exercício em que foram observados.

(\*) – A provisão foi constituída com base nos aluguéis devidos pelos lojistas do Shopping, que estão vencidos há mais de 90 dias.

## 6. Propriedades para investimento

### a. Relação dos imóveis – acabados

#### Descrição

**Imóvel:** Shopping Pátio Higienópolis I e II

**Endereço:** Avenida Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis

**Área total:** 68.842 m<sup>2</sup>

**Área total construída:** 137.824 m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 25.168,18 m<sup>2</sup>

**Cidade:** São Paulo/SP

| <b>Participação do Fundo</b>            | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Shopping I:</b> 25,6775%             | 440.673        | 417.910        |
| <b>Shopping II - Expansão:</b> 25,7321% | 93.476         | 115.054        |
|                                         | <b>440.673</b> | <b>417.910</b> |

## b. Movimentação

| Descrição                      | 2022           | 2021           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial em 1º de janeiro | 532.964        | 494.185        |
| Ajuste a Valor Justo           | 1.185          | 38.780         |
| Benfeitorias                   | -              | (1)            |
| Saldo final em 31 de dezembro  | <b>534.149</b> | <b>532.964</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 está sendo avaliada, avaliou para a determinação do valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de novembro de 2022 (no exercício findo em 2021, a data base foi novembro de 2021, também elaborado pela Cushman & Wakefield). 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 8,50% a.a. (8,25% a.a. em 2021) e taxa de capitalização de 7,50% a.a. (7,00% em 2021). A vacância financeira em 6% (6% em 2021) no 1º ano, 6% (6% em 2021) no 2º ano e 5% (4% em 2021) no 5º ano. 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.

## 7. Patrimônio líquido

### a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 608.950 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas. Conforme demonstrado na nota explicativa nº 7 c, houve gastos com colocação cotas no valor de R\$ 664 até 31 de dezembro de 2022 (R\$ 600 em 2021), totalizando a integralização de R\$ 97.358 (R\$ 97.422 em 2021).

### b. 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                             | 148,623             | 21.182          |

|                                         |                |               |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
|                                         | <b>608.950</b> | <b>98.022</b> |
| <b>Gastos com colocações de cotas</b>   |                | <b>(664)</b>  |
| <b>Líquido das cotas integralizadas</b> |                | <b>97.358</b> |

**c. Gastos com colocação de cotas**

No exercício de 2022, o Fundo efetuou gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 64, referente a 8ª emissão de cotas que foi iniciada durante o exercício de 2022 e cancelada dentro do mesmo exercício. Não houve gastos com colocação de cotas no exercício de 2021.

**d. 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 à 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.

Não houve a ocorrência de emissões e amortizações de cotas nos exercícios de 2022 e 2021.

**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 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

| <b>Descrição</b>                                                                                                 | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência                                                 | 39.627        | 70.089        |
| (-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência                                                 | (10.129)      | (9.168)       |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>                                     | <b>29.498</b> | <b>60.921</b> |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                                                        | (8.383)       | (45.610)      |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                                                        | 219           | 149           |
| (+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente | 6.790         | 4.815         |



(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente

|                                                             | (149)         | (118)         |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b> | <b>27.976</b> | <b>20.156</b> |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                         | 26.577        | 19.149        |
|                                                             | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   |
| Lucro distribuído no exercício                              | 27.183        | 19.365        |
| Saldo de rendimentos a pagar do exercício anterior          | 2.530         | 2.993         |
| Pagamento de rendimentos                                    | (27.463)      | (19.828)      |
| Saldo de rendimentos a pagar                                | <b>2.250</b>  | <b>2.530</b>  |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo   | 97,17%        | 96,07%        |

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. Receita de aluguéis

A receita de aluguéis corresponde à participação de 25,6775% da receita bruta de aluguel do Shopping Pátio Higienópolis – parte I e 25,7321% da receita bruta do aluguel do Shopping Higienópolis – Parte II, totalizando em 2022 R\$ 31.353 (R\$ 24.773 em 2021).

## 10. Receita com estacionamento

A receita com estacionamento corresponde à participação de 25,6775% da receita bruta de estacionamento do Shopping Pátio Higienópolis, totalizando R\$ 4.272 em 2022 (R\$ 2.575 em 2021).

## 11. Outras Receitas com propriedades para investimentos

| Descrição                   | 2022         | 2021         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Variações monetárias ativas | 150          | 41           |
| Multas contratuais          | 150          | 177          |
| Outras receitas             | 613          | 569          |
| Recuperação de despesas     | 282          | -            |
| Co-Participação Shopping    | 1.168        | 1.384        |
| <b>Total</b>                | <b>2.363</b> | <b>2.171</b> |

## 12. Outras despesas com propriedades para investimentos

| Descrição                                  | 2022           | 2021           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Auditoria interna                          | (28)           | (32)           |
| Comissões sobre locações - comercialização | (608)          | (330)          |
| Fundo de Promoção                          | (701)          | (546)          |
| Taxa de administração aluguéis             | (713)          | (490)          |
| Outras despesas                            | (1.293)        | (1.216)        |
| Despesas legais e judiciais                | (287)          | (294)          |
| <b>Total</b>                               | <b>(3.630)</b> | <b>(2.908)</b> |

## 13. 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 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 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 962 (R\$ 999 em 2021) e representou 0,18% (0,20% em 2021) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 75 (R\$ 82 em 2021).

#### 14. Despesas com serviços de terceiros

| Descrição                           | 2022         | 2021         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Honorários advocatícios             | (138)        | (164)        |
| Honorários outras pessoas jurídicas | (72)         | (66)         |
| Honorários com avaliações           | (23)         | (7)          |
| Taxa de fiscalização CVM            | (40)         | (48)         |
| Taxa B3                             | (11)         | (10)         |
| Taxa Anbima                         | (6)          | (7)          |
| Taxa de escrituração de cotas       | (14)         | (9)          |
| <b>Total</b>                        | <b>(304)</b> | <b>(311)</b> |

#### 15. Despesas Administrativas

| Descrição                             | 2022       | 2021        |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Condução e transporte, copa e cozinha | -          | (4)         |
| Correios e Despesas bancárias         | (8)        | (21)        |
| Despesas cartorárias                  | (1)        | (27)        |
| <b>Total</b>                          | <b>(9)</b> | <b>(52)</b> |

#### 16. 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.
- I. 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:

- 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).

#### 17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

#### 18. 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/2021 | 500.702                    | 501.305                  | 7.758                    | 0,12%                         | 1,55%              | 1,67%               |
| 2º Sem/2021 | 501.305                    | 542.258                  | 11.607                   | 8,17%                         | 2,32%              | 10,48%              |
| 1º Sem/2022 | 542.258                    | 541.208                  | 13.391                   | -0,19%                        | 2,47%              | 2,28%               |
| 2º Sem/2022 | 541.208                    | 544.509                  | 13.793                   | 0,61%                         | 2,55%              | 3,16%               |

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).

O valor patrimonial da cota em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 894,18.

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

#### 19. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do ticker SHPH11, e no exercício de 2022 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

| Data   | Valor da Cota |
|--------|---------------|
| jan/22 | 818,00        |
| fev/22 | 809,79        |
| mar/22 | 830,50        |
| abr/22 | 827,00        |
| mai/22 | 752,00        |
| jun/22 | 773,02        |
| jul/22 | 721,00        |
| ago/22 | 800,00        |
| set/22 | 796,00        |
| out/22 | 781,00        |
| nov/22 | 780,01        |

## **20. 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**

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

## **21. 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:**

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

## **22. 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 tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>2022</b>    |                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
| Cotas de fundo de investimento                                 | -              | 4.118          | -              |
| Propriedade de investimento                                    | -              | -              | 534.149        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>4.118</b>   | <b>523.149</b> |

  

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>2021</b>    |                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> |
| Cotas de fundo de investimento                                 | -              | 3.464          | -              |
| Propriedade de investimento                                    | -              | -              | 532.964        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>3.464</b>   | <b>532.964</b> |

## 23. 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.

## 24. 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 KPMG Auditores Independentes Ltda. 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.

## 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 2022 no montante de R\$ 303 (R\$ 239 em 2021). Os processos judiciais cíveis, em sua maioria, envolvem processos de ação renovatória dos locatários do empreendimento.

Os processos com estimativa de perda “possível” no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 3.136 (R\$ 2.865 em 2021), não foram provisionados.

### b. Depósitos judiciais

| <b>Descrição</b>                                     | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| CPMF - Processo nº 4711971                           | 535          | 535          |
| (-) Provisão para Perda - CPMF - Processo nº 4711971 | (535)        | (535)        |
| ITBI -Processo nº 10396326620148260053               | 1.324        | 1.324        |
| <b>Total</b>                                         | <b>1.324</b> | <b>1.324</b> |

Em 26 de agosto de 2008, a administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandado 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.

## **26. Seguros**

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.

## **27. Transações com partes relacionadas**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2022 foram registrados no resultado o valor de R\$ 79 em escrituração de cotas, R\$ 250 de taxa de administração líquida e R\$ 510 de taxa de gestão, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

| <b>Descrição</b>              | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Taxa de administração         | (17)        | (22)        |
| Taxa de escrituração de cotas | (7)         | (7)         |
| Taxa de gestão                | (40)        | (43)        |
| <b>Total</b>                  | <b>(64)</b> | <b>(72)</b> |

## **28. Eventos Subsequentes**

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.