

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 2016 e 2015  
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 2016 e 2015

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Demonstrações das posições financeiras .....	7
Demonstrações dos resultados .....	8
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido .....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....	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 2016 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 2016, 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.

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

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administração para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2016 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 3.747 mil, sendo que durante o ano de 2016 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 27.452 mil.

### **Abordagem de auditoria**

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

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

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

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

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a determinação do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2016 o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 347.162 mil, sendo que durante o ano de

2016 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo das propriedades para investimento o montante de R\$ 462 mil.

Para fins da determinação 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.

### **Abordagem de auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado pela Administração e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administração do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 6.

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

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administração para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuição aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a determinação dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Conforme divulgado na nota explicativa 8, em 31 de dezembro de 2016, a Administração do Fundo apurou o montante de R\$ 23.857 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 22.663 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 23.569 mil ao longo do ano de 2016.

## **Abordagem de auditoria**

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as respectivas documentações de suporte providas pela Administradora, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administração, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8.

## **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram opinião, sem ressalvas, datado de 28 de março de 2016.

## **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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

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

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

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria

sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

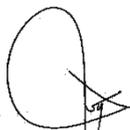
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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, 28 de março de 2017.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



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

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2016 e 2015  
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

**Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
 (Em milhares de Reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>	<b>2015</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>7.558</b>	<b>2,15%</b>	<b>6.470</b>	<b>1,85%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.882	0,82%	2.594	0,74%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	3.747	1,06%	3.521	1,01%
Outros Valores a Receber		929	0,26%	355	0,10%
<b>Não Circulante</b>		<b>348.694</b>	<b>0,44%</b>	<b>348.195</b>	<b>0,43%</b>
Depósitos Judiciais	25.b	1.532	0,44%	1.495	0,43%
<b>Investimento</b>		<b>347.162</b>	<b>98,61%</b>	<b>346.700</b>	<b>99,13%</b>
Propriedades para Investimento		347.162	98,61%	346.700	99,13%
Imóveis Acabados	6	347.162	98,61%	346.700	99,13%
<b>Total do Ativo</b>		<b>356.252</b>	<b>101,20%</b>	<b>354.665</b>	<b>101,41%</b>
<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>% PL</b>	<b>2015</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>4.008</b>	<b>1,14%</b>	<b>4.923</b>	<b>1,41%</b>
Fornecedores de materiais e serviços		6	0,00%	5	0,00%
Taxa de Administração a pagar	12	38	0,01%	48	0,01%
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	8	3.964	1,13%	4.773	1,36%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar		-	0,00%	97	0,03%
<b>Não Circulante</b>		<b>205</b>	<b>0,06%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
Provisão para contingências	25.a	205	0,06%	-	0,00%
<b>Total passivo</b>		<b>4.213</b>	<b>1,20%</b>	<b>4.923</b>	<b>1,41%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>352.039</b>	<b>100,00%</b>	<b>349.742</b>	<b>100,00%</b>
Cotas Integralizadas	7	76.840	21,83%	76.840	21,97%
Amortização do valor das cotas		(7.523)	-2,14%	(7.523)	-2,15%
Lucros acumulados		282.722	80,31%	280.425	80,18%
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>356.252</b>	<b>101,20%</b>	<b>354.665</b>	<b>101,41%</b>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2016 e 2015  
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

**Demonstrações de Resultados**  
**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
 (Em milhares de reais - exceto lucro líquido por cota - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	5	22.298	20.104
Receita com estacionamento	5	3.739	3.865
Receita de cessão de direitos de uso	5	1.416	3.507
Despesas com Manutenção e Conservação		(1.553)	(2.327)
Despesas com condomínio		(214)	(322)
Outras receitas com propriedades para investimentos	10	1.423	1.513
Outras despesas com propriedades para investimentos	11	(1.806)	(1.872)
Ajuste a Valor Justo	6.b	462	(1.725)
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<u><b>25.765</b></u>	<u><b>22.743</b></u>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<u><b>25.765</b></u>	<u><b>22.743</b></u>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	552	517
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Despesa com Taxa de Administração	12	(475)	(452)
Despesas com serviços de terceiros	13	(514)	(488)
Despesas Tributárias		(83)	(75)
Reversão de provisões		-	343
Despesas Administrativas	14	(285)	(150)
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<u><b>24.960</b></u>	<u><b>22.438</b></u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u><b>578.353</b></u>	<u><b>578.353</b></u>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<u><u><b>43,16</b></u></u>	<u><u><b>38,80</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2016 e 2015  
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
 (Em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas Integralizadas</b>	<b>Amortização de cotas</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		76.840	(7.523)	281.601	350.918
Lucro Líquido do exercício				22.438	22.438
Distribuição de resultado no exercício	8.a			(23.614)	(23.614)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		76.840	(7.523)	280.425	349.742
Lucro Líquido do exercício				24.960	24.960
Distribuição de resultado no exercício	8.a			(22.663)	(22.663)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		76.840	(7.523)	282.722	352.039

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2016 e 2015  
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

**Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto  
 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
 (Em milhares de reais)**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>			
Recebimento de Aluguéis		25.262	23.766
Recebimento de cessão de direitos de uso		1.389	3.507
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		516	406
Outras receitas com propriedades para investimento		1.423	1.513
Pagamento de Serviços de Manutenção		(1.552)	(2.327)
Pagamento de Fornecedores de Materiais		(512)	(488)
Pagamento de condomínio		(214)	(322)
Pagamento de Taxa de Administração		(485)	(439)
Pagamento de Tributos		(85)	(76)
Pagamento de outras despesas		(1.885)	(2.017)
		<u>23.857</u>	<u>23.523</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>			
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>			
Pagamento de outras contas		-	(1.080)
Retenção de obrigações fiscais e previdenciárias		-	38
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	8.a	(23.569)	(22.449)
		<u>(23.569)</u>	<u>(23.491)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>			
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>			
		<u>288</u>	<u>32</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período</b>	4	<u>2.594</u>	<u>2.562</u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período</b>	4	<u><u>2.882</u></u>	<u><u>2.594</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

### 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, 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 472/08 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 2016 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 28 de março de 2017 no *site* da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

#### b. Base de mensuração

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

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

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

#### d. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

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

Nota 25 – Demandas Judiciais

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

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

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

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

##### ***Aluguéis***

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

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

##### ***i. Imóveis acabados***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(f) Receita de aluguéis**

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

**(g) Cessão de direitos de uso**

O saldo de cessão 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.

**4 Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	2016	2015
Depósitos bancários à vista (a)	304	6
Quotas de fundos de investimentos (b)	2.578	2.588
<b>Total</b>	<b>2.882</b>	<b>2.594</b>

(a) O montante de R\$ 304 (R\$ 6 em 2015) 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 2016 e 2015 estão representadas por:

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis  
 Demonstrações financeiras em  
 31 de dezembro de 2016 e 2015  
 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Descrição	2016	2015
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	849	643
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	870	1.945
Aplicação Itaú Soberano (ii)	859	-
<b>Total</b>	<b>2.578</b>	<b>2.588</b>

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 552 (R\$ 517 em 2015).

## 5 Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, são os seguintes:

Descrição	2016	2015
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis	3.232	2.968
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis em atraso	422	1.106
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis Estacionamento	426	476
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização (a)	(360)	(1.068)
Aluguéis a receber - Confissão de Dívida	113	199
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização (a)	(86)	(160)
<b>Total</b>	<b>3.747</b>	<b>3.521</b>

(a) A Provisão para créditos de liquidação duvidosa está registrada de acordo com as planilhas de controle de inadimplência, que são fornecidas pela Administradora dos Aluguéis. Todos os possíveis prejuízos futuros estão contabilizados no exercício em que foram observados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi reconhecido a título de receita de aluguéis e Cessão de Direito de Uso o montante de R\$ 27.453 (R\$ 27.476 em 2015).

## 6 Propriedades para investimento

### (a) Relação dos imóveis – acabados

Item	Descrição	2016	2015
	<b>Imóvel:</b> Shopping Pátio Higienópolis		
	<b>Endereço:</b> Avenida Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis		
1	<b>Área Bruta Locável:</b> 35.500 m <sup>2</sup>		
	<b>Participação do Fundo:</b> 25%		
	<b>Cidade:</b> São Paulo/SP	347.162	346.700
	<b>Total</b>	<b>347.162</b>	<b>346.700</b>

### (b) Movimentação

Descrição	2016	2015
<b>Saldo inicial</b>	346.700	348.425
Ajuste a Valor Justo	462	(1.725)
<b>Saldo final</b>	<b>347.162</b>	<b>346.700</b>

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

A empresa de avaliação Cushman & Wakefield, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para a determinação do valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de Novembro de 2016 (No exercício findo em 2015, a data base foi Novembro de 2015, elaborado pela CBRE 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 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 8,75% a.a. para o shopping em operação, e 12% para a parte do shopping a inaugurar e, na avaliação do perito independente e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

## 7 Patrimônio líquido

### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2016 está representado por 578.353 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 76.840.

### (b) Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

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

### (c) Gastos com colocação de cotas

Não houveram gastos com colocação de cotas nos exercícios de 2016 e 2015.

## 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.

### (a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2016	2015
Base de cálculo – Resultado Financeiro Líquido	23.857	23.523
Resultado mínimo a distribuir (95%)	22.663	23.614

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo inicial não distribuído	4.773	3.608
Rendimentos Propostos no exercício	22.663	22.347
Rendimentos pagos no exercício	(23.569)	(22.449)
IR s/ distribuição	97	-
Saldo Pendente de distribuição	<u>3.964</u>	<u>4.773</u>

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, foi de R\$ 23.857 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 23.523 em 2015). O valor total de distribuição de rendimentos referente ao exercício de 2016 foi de R\$ 22.663 (R\$ 23.614 em 2015) equivalentes a 95,00% do resultado financeiro (100,39% em 2015).

**9 Emissão e amortização de Cotas**

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

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

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

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

**10 Outras Receitas com propriedades para investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Recuperação de Despesas	14	-
Taxa de interveniência	517	593
Receita com Merchandising	697	839
Outras Receitas	195	81
	<u>1.423</u>	<u>1.513</u>

## 11 Outras despesas com propriedades para investimentos

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Auditoria interna	92	85
Comissões sobre locações - comercialização	127	364
Descontos Concedidos	39	-
Fundo de Promoção	543	551
Taxa de Administração alugueis	537	494
Despesas com cartório	39	115
Despesas bancárias	1	3
Taxa Merchandising	241	-
Despesa Comercial	155	200
Outras despesas	32	60
<b>Total</b>	<b>1.806</b>	<b>1.872</b>

## 12 Remuneração da administração

### Taxa de administração

A taxa de administração é calculada com base em 2% do valor da distribuição de rendimentos aos cotistas e paga a administradora mensalmente, por período vencido, no mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a taxa de administração totalizou R\$ 475 (R\$ 452 em 2015) e representou 0,13% (0,13% em 2015) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 38 (R\$ 48 em 2015).

## 13 Despesas com serviços de terceiros

<b>Descrição</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Honorários advocatícios	182	122
Honorários Auditoria	35	50
Honorários contabilidade	65	60
Honorários outras pessoas jurídicas	107	159
Taxa de escrituração de Cotas	60	60
Taxa de fiscalização CVM	55	29
Taxa Bovespa	8	8
Taxa Anbima	2	-
<b>Total</b>	<b>514</b>	<b>488</b>

#### 14 Despesas Administrativas

Descrição	2016	2015
Condução e Transporte, Copa e Cozinha	2	1
Correios e Despesas Bancárias	2	1
Despesas legais e judiciais	56	147
Provisão para Despesas Administrativas	205	-
Outras despesas	20	1
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>150</b>

#### 15 Legislação tributária

##### (a) Fundo

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

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

##### (b) Cotista

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

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

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

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

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

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

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

## 17 Rentabilidade do fundo

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2014	345.559	344.568	12.681	-0,29%	3,67%	3,38%
2º Sem/2014	344.568	350.918	8.153	1,84%	2,37%	4,21%
1º Sem/2015	350.918	349.954	10.643	-0,27%	3,03%	2,76%
2º Sem/2015	349.954	349.742	12.007	-0,06%	3,43%	3,37%
1º Sem/2016	349.742	348.806	12.431	-0,27%	3,55%	3,29%
2º Sem/2016	348.806	352.039	11.232	0,93%	3,22%	4,15%

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

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

## 18 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na 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

## 19 Fatores de riscos

### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

### Risco de liquidez

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

## **20 Instrumentos financeiros**

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

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

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

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

### **Riscos do Fundo:**

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

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

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

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

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

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

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

**(d) Risco de liquidez**

O Fundo 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.

**21 Hierarquia de mensuração de valor justo**

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

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

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

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

Ativos	2015		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	-	2.588	-
Contas a receber de aluguéis	-	3.521	-
Propriedade de investimento	-	-	346.700
<b>Total do ativo</b>	<b>2.588</b>	<b>3.521</b>	<b>346.700</b>

## 22 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, 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.

## 23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

## 24 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJ Chaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

## 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 2016, no montante de R\$ 205.

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

Descrição	2016	2015
Cíveis/Trabalhista	205	-
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>-</b>

### (b) Depósitos judiciais

Descrição	2016	2015
CPMF - Processo nº 4711971 (i)	522	485
ITBI -Processo nº 10396326620148260053 (ii)	1.010	1.010
<b>Total</b>	<b>1.532</b>	<b>1.495</b>

- (i) Em 26 de agosto de 2008, o administrador do fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da CPMF, previsto no inciso III, artigo 8º da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimentos. O montante de R\$ 522 (R\$ 485 em 2015) refere-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo.
- (ii) O depósito judicial “ITBI” tem como objetivo afastar o recolhimento do ITBI sobre o valor venal de referência fixado pela Municipalidade de São Paulo, no percentual de 32,98% (conforme fixado pela Prefeitura de São Paulo), na lavratura da Escritura de Venda e Compra do imóvel situado na Avenida Higienópolis, nº 758, nos termos da Lei nº 14.256/06 e dos Decretos nº 52.703/11 e nº 55.196/14, assegurando o recolhimento do referido imposto com base no valor venal apontado no lançamento do IPTU do exercício de 2014, na proporção de 32,98% do total do empreendimento, posto que superior ao valor da transação

## 26 Seguros (não auditado)

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

## 27 Transações com partes relacionadas

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2016	2015
SALDO INICIAL	643	74
APLICAÇÕES	1.715	7.440
RESGATE	(1.509)	(6.871)
<b>SALDO FINAL</b>	<b>849</b>	<b>643</b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	82.793	140.209
RENTABILIDADE BRUTA	13,35%	12,69%
QUANTIDADE DE COTAS	349.150,699141	299.798,979433

Rio Bravo Crédito Privado FI RF	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2016	2015
SALDO INICIAL	1.945	2.183
APLICAÇÕES	22.125	16.822
RESGATE	(23.200)	(17.060)
<b>SALDO FINAL</b>	<b>870</b>	<b>1.945</b>
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	287.369	225.849
RENTABILIDADE BRUTA	14,65%	13,16%
QUANTIDADE DE COTAS	359.571,78524	921.832,58963

## 28 Eventos subsequentes

Em 24 de janeiro de 2017 a Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., enviou aos cotistas do Fundo a Consulta Formalizada n.º 01/2017, propondo a alteração da metodologia de cálculo da taxa de administração do Fundo, em linha com a ICVM 571.

A proposta da Administradora consiste em:

Remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, o que, tomando-se por exemplo o mês de dezembro de 2016, seria equivalente a R\$ 77.853,92 (setenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e três reais e noventa e dois) mensais, respeitado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, 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.

A consulta formalizada foi encerrada em 10 de março de 2017 e restou alterado o artigo 11.1 do Regulamento do Fundo que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“11.1. Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo à Administradora remuneração*

*equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, respeitado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, 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(“Taxa de Administração”).”*