

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 2024**

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 direto	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 2024 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 as políticas contábeis materiais 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 2024 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 6

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 607.189 mil, correspondente a 98,08% do patrimônio líquido do Fundo 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 receitas e despesas projetadas, 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 desse 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: • com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização; • com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada; e • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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.
- Concluímos 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.

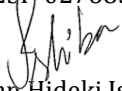
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 26 de março de 2025

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



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Nota	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		14.243	2,30%	13.942	2,48%	Circulante		3.421	0,55%	3.845	0,68%
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.138	1,15%	6.892	1,22%	Taxa de administração a pagar	13	85	0,01%	85	0,02%
Contas a Receber de Aluguéis	5	6.638	1,07%	6.937	1,23%	Fornecedores de materiais e serviços		55	0,01%	83	0,01%
Outros valores a receber		467	0,08%	113	0,02%	Distribuição de resultados a pagar	8	3.034	0,49%	3.428	0,61%
						Outras contas a pagar		153	0,02%	155	0,03%
Não Circulante		608.561	98,31%	553.598	98,31%	Res sperata		94	0,02%	94	0,02%
Depósitos judiciais	25.b	1.372	0,22%	1.372	0,24%						
						Não Circulante		333	0,05%	562	0,32%
Investimento		607.189	98,08%	552.226	98,06%	Provisão de contingências	25.a	168	0,03%	303	0,05%
Propriedades para Investimento		607.189	98,08%	552.226	98,06%	Res sperata		165	0,03%	259	0,27%
Imóveis Acabados	6.a	607.189	98,08%	552.226	98,06%						
						Patrimônio Líquido		619.050	100,00%	563.133	100,00%
						Cotas integralizadas	7.a	97.358	15,73%	97.358	17,29%
						Amortização de cotas		(7.523)	-1,22%	(7.523)	-1,34%
						Resultados acumulados		529.215	85,49%	473.298	84,05%
Total do Ativo		622.804	100,61%	567.540	100,78%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		622.804	100,61%	567.540	101,00%

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

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	2024	2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	9	37.206	34.379
Receita com estacionamento	10	6.731	5.498
Despesas com manutenção e conservação		(5.597)	(3.349)
Despesas com condomínio		(735)	(1.393)
Outras receitas com propriedades para investimento	11	2.186	1.473
Despesas com propriedades para investimento	12	(4.044)	(3.667)
Ajuste a Valor Justo	6.b	54.963	18.077
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		90.710	51.018
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		90.710	51.018
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	753	746
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	13	(1.064)	(902)
Despesas com serviços de terceiros	14	(501)	(295)
Despesa administrativas	15	(14)	(3)
Despesas tributárias		(18)	(141)
Outras receitas (despesas) operacionais		152	-
Lucro Líquido do exercício		90.018	50.423
Quantidade de cotas em circulação		608.950	608.950
Lucro Líquido por cota - R\$		147,82	82,80

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		97.358	(7.523)	454.674	544.509
Resultado do exercício		-	-	50.423	50.423
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(31.799)	(31.799)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		97.358	(7.523)	473.298	563.133
Resultado do exercício		-	-	90.018	90.018
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(34.101)	(34.101)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		97.358	(7.523)	529.215	619.050

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis	44.141	40.115
Recebimento de outras receitas com propriedade para investimento	2.186	1.850
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	597	746
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	(5.597)	(3.349)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(530)	(278)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(4.043)	(3.667)
Pagamento de condomínio	(735)	(1.082)
Pagamento de Taxa de Administração	(1.064)	(893)
Pagamento de tributos	-	(142)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(214)	90
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	34.741	33.390
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(34.495)	(30.621)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(34.495)	(30.621)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	246	2.769
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	6.892	4.123
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	7.138	6.892

As notas explicativas são parte integrante das 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, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 472, de 31 de outubro de 2008, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

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 pela Instrução nº 516/11 e Resolução nº 192/23 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 2024 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela

Administradora em 26 de março de 2025 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)

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.

Provisão para ajuste ao valor de realização

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 90 dias.

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 90 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 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.

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.

i. Partes Relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

j. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu

retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

k. Provisões de ativos e passivos contingentes

i. Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

ii. Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

l. “Res-sperata” a apropriar

O saldo de “res-sperata” 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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista (a)	5	5
Cotas de fundos de investimentos (b)	7.133	6.887
Total	7.138	6.892

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2023) 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 2024 e 2023 estão representadas por:

Descrição	2024	2023
Aplicação Itaú Soberano	7.133	6.887
Total	7.133	6.887

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 2024 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 753 (R\$ 746 em 2023).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas e o resultado do estacionamento, cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, são os seguintes:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a receber - Shopping	7.410	7.849
Aluguéis a receber - Shopping Estacionamento	767	627
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(1.539)	(1.539)
Total	6.638	6.937

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.

6. Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis – acabados

Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis I e II

Endereço: Avenida Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis

Área total: 68.842 m²

Área total construída: 137.824 m²

Área Bruta Locável: 25.168,18 m²

Cidade: São Paulo/SP

Participação do Fundo

Shopping I: 25,6775%

Shopping II - Expansão: 25,7321%

	2024	2023
	461.875	421.469
	145.314	130.757
	607.189	552.226

b. Movimentação

Descrição

Saldo inicial em 1º de janeiro

Ajuste a Valor Justo

Saldo final em 31 de dezembro

	2024	2023
	552.226	534.149
	54.963	18.077
	607.189	552.226

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 2024 (no exercício findo em 2023, a data base foi dezembro de 2023, 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 8,00% a.a. (8,00% a.a. em 2023) e taxa de capitalização de 7,50% a.a. (7,50% em 2023). A vacância financeira em 6% (6% em 2023) no 1º ano, 6% (6% em 2023) no 2º ano e 5% (4% em 2023) 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 2024 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 2024 (R\$ 664 em 2023), totalizando a integralização de R\$ 97.358 (R\$ 97.358 em 2024).

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
	608.950		98.022
Gastos com colocações de cotas			(664)
Líquido das cotas integralizadas			97.358

c. Gastos com colocação de cotas

Não houve gastos com colocação de cotas nos exercícios de 2024 e 2023.

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 2024 e 2023.

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 2024 e 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	101.991	60.173
(-) Despesas apuradas no exercício segunda o regime de competência	(11.973)	(9.750)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	90.018	50.423
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(61.755)	(25.014)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	158	168
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	6.937	7.198
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(168)	(156)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	35.190	32.620

Resultado mínimo a distribuir (95%)	33.430	30.989
	2024	2023
Lucro distribuído no exercício	34.101	31.799
Saldo de lucros a pagar	3.428	2.250
Pagamento de rendimentos	(34.495)	(30.621)
Saldo de rendimentos a pagar	3.034	3.428
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	96,91%	97,48%

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 líquida de aluguel do Shopping Pátio Higienópolis – parte I e 25,7321% da receita líquida do aluguel do Shopping Higienópolis – Parte II, totalizando em 2023 R\$ 37.206 (R\$ 34.379 em 2023).

10. Receita com estacionamento

A receita com estacionamento corresponde à participação de 25,6775% da receita líquida de estacionamento do Shopping Pátio Higienópolis, totalizando R\$ 6.731 (R\$ 5.498 em 2023).

11. Outras Receitas com propriedades para investimentos

Descrição	2024	2023
Variações monetárias ativas	-	101
Juros/Multas Recebidos	127	-
Multas contratuais	240	97
Outras receitas	364	276
Recuperação de despesas	26	-
Coparticipação Shopping	1.429	999
Total	2.186	1.473

12. Outras despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2024	2023
Auditoria interna	(27)	(27)
Comissões sobre locações - comercialização	(818)	(658)

Fundo de Promoção	(1.124)	(761)
Taxa de administração aluguéis	(837)	(742)
Outras despesas	(932)	(1.295)
Despesas legais e judiciais	(306)	(184)
Total	(4.044)	(3.667)

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 2024 a taxa de administração totalizou R\$ 1.064 (R\$ 922 em 2023) e representou 0,19% (0,17% em 2023) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 85 (R\$ 85 em 2023).

14. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2024	2023
Honorários advocatícios	(321)	(142)
Honorários serviços de terceiros	(91)	(77)
Honorários com avaliações	(7)	(11)
Taxa de fiscalização CVM	(41)	(41)
Taxa B3	(28)	(12)
Taxa Anbima	(6)	(5)
Taxa de escrituração de cotas	(7)	(7)
Total	(501)	(295)

15. Despesas Administrativas

Descrição	2024	2023
Correios e Despesas bancárias	(3)	(2)
Outras Despesas	(6)	-
Despesas cartorárias	(5)	(1)
Total	(14)	(3)

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:

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

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

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à 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.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

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 valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2023	894,1766	924,7592	3,4202%	5,8463%	9,2665%
31/12/2024	924,7592	1.016,5845	9,9297%	6,0609%	15,9905%

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

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

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

19. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do ticker SHPH11, e no exercício de 2024 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor da Cota
jan/24	860,00
fev/24	886,02
mar/24	885,00
abr/24	900,00
mai/24	879,90
jun/24	880,00
jul/24	891,00
ago/24	900,00
set/24	939,00
out/24	870,52
nov/24	820,00
dez/24	834,49

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 46 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 2024 e 2023:

Ativos	2024		
Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	7.133	-
Propriedade de investimento	-	-	607.189
Total do ativo	-	7.133	607.189
Ativos	2023		
Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	6.887	-

Propriedade de investimento	-	-	552.226
Total do ativo	-	6.887	534.149

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 162/223 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 2024 no montante de R\$ 168 (R\$ 303 em 2023). 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 2024 no montante de R\$ 3.645 (R\$ 3.511 em 2023), não foram provisionados.

b. Depósitos judiciais

Descrição	2024	2023
CPMF - Processo nº 4711971	535	535
(-) Provisão para Perda - CPMF - Processo nº 4711971	(535)	(535)
ITBI - Processo nº 10396326620148260053	1.372	1.372
Total	1.372	1.372

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 2022) 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 2024 e 2023, 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 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$ 77 em escrituração de cotas, R\$ 294 de taxa de administração líquida e R\$ 562 de taxa de gestão, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2024	2023
Taxa de administração	(22)	(23)
Taxa de escrituração de cotas	(7)	(7)
Taxa de gestão	(45)	(45)
Total	(74)	(75)

28. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.