

***Fundo de Investimento
Imobiliário Shopping Pátio
Higienópolis
CNPJ nº 03.507.519/0001-59***

*Demonstrações Financeiras Referentes
ao Exercício findo em 31 de Dezembro
de 2015 e Relatório dos Auditores
Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Administradora do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administradora do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente 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 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Outros assuntos

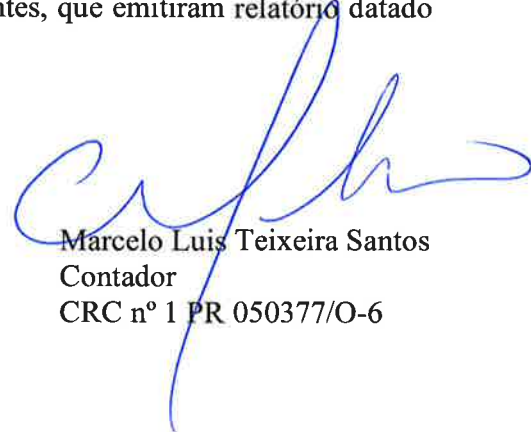
Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 23 de março de 2015, que não conteve nenhuma modificação.

São Paulo, 28 de março de 2016



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

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

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

Balancos Patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		6.470	1,85%	6.235	1,78%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.594	0,74%	2.562	0,73%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	3.521	1,01%	3.300	0,94%
Outros Valores a Receber		355	0,10%	373	0,11%
Não Circulante		348.195	0,43%	349.813	0,40%
Depósitos Judiciais	26.b	1.495	0,43%	1.388	0,40%
Investimento		346.700	99,13%	348.425	99,29%
Propriedades para Investimento		346.700	99,13%	348.425	99,29%
Imóveis Acabados	6	346.700	99,13%	348.425	99,29%
Total do Ativo		354.665	101,41%	356.048	101,46%

Passivo	Nota	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		4.923	1,41%	4.787	1,36%
Fornecedores de materiais e serviços		5	0,00%	4	0,00%
Taxa de Administração a pagar	13	48	0,01%	35	0,01%
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	9	4.773	1,36%	3.608	1,03%
Adiantamento de lojistas	7	-	0,00%	1.080	0,31%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar		97	0,03%	60	0,02%
Não Circulante		-	0,00%	343	0,10%
Provisão para contingências	26.a	-	0,00%	343	0,10%
Total passivo		4.923	1,41%	5.130	1,46%
Patrimônio Líquido		349.742	100,00%	350.918	100,00%
Cotas Integralizadas	8	76.840	21,97%	76.840	21,90%
Amortização do valor das cotas		(7.523)	-2,15%	(7.523)	-2,14%
Lucros acumulados		280.425	80,18%	281.601	80,25%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		354.665	101,41%	356.048	101,46%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

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

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

Demonstrações de Resultados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	20.104	19.721
Receita com estacionamento	5	3.865	3.869
Receita de cessão de direitos de uso	7	3.507	3.042
Despesas com Manutenção e Conservação		(2.327)	(1.773)
Despesas com condomínio		(322)	(161)
Outras receitas com propriedades para investimentos	11	1.513	1.276
Outras despesas com propriedades para investimentos	12	(1.872)	(2.238)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(1.725)	2.206
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>22.743</u>	<u>25.942</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>22.743</u>	<u>25.942</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	517	503
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	13	(452)	(436)
Despesas com serviços de terceiros	14	(488)	(444)
Despesas Tributárias		(75)	(86)
Reversão de provisões	26.a	343	770
Despesas Administrativas	15	(150)	(56)
Lucro Líquido do Exercício		<u>22.438</u>	<u>26.193</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>578.353</u>	<u>578.353</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u><u>38,80</u></u>	<u><u>45,29</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2014		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>276.242</u>	<u>345.559</u>
Lucro Líquido do exercício				26.193	26.193
Distribuição de resultado no exercício	9.b			(20.834)	(20.834)
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>281.601</u>	<u>350.918</u>
Lucro Líquido do exercício				22.438	22.438
Distribuição de resultado no exercício	9.b			(23.614)	(23.614)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>280.425</u>	<u>349.742</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

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

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		23.766	22.156
Recebimento de cessão de direitos de uso		3.507	3.042
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		406	465
Outras receitas com propriedades para investimento		1.513	1.277
Pagamento de Serviços de Manutenção		(2.327)	(1.773)
Pagamento de Fornecedores de Materiais		(488)	(443)
Pagamento de condomínio		(322)	(161)
Pagamento de Taxa de Administração		(439)	(436)
Pagamento de Tributos		(76)	(1.024)
Pagamento de outras despesas		(2.017)	(2.269)
		<u>23.523</u>	<u>20.834</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de outras contas		(1.080)	-
Retenção de obrigações fiscais e previdenciárias		38	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9.b	(22.449)	(21.793)
		<u>(23.491)</u>	<u>(21.793)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>32</u>	<u>(959)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período			
	4	<u>2.562</u>	<u>3.521</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período			
	4	<u>2.594</u>	<u>2.562</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

O Fundo tem por objeto adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões e revitalizações, de 25% do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis, localizado na Avenida Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, nº 133, bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

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

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

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

a. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 28 de março de 2016 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

i. De alugueis

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. 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.

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 alugueis 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 alugueis

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

h. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2015	2014
Depósitos bancários à vista (a)	6	305
Quotas de fundos de investimentos (b)	2.588	2.257
Total	2.594	2.562

(a) O montante de R\$ 6 (R\$ 305 em 2014) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão representadas por:

Descrição	2015	2014
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	643	74
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	1.945	2.183
Total	2.588	2.257

(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 no curto prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 517 (R\$ 503 em 2014).

5 Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, são os seguintes:

Descrição	2015	2014
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis	2.968	2.805
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis em atraso	1.106	1.055
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis Estacionamento	476	405
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização(a)	(1.068)	(965)
Aluguéis a receber - Confissão de Dívida	199	-
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização(a)	(160)	-
Total	3.521	3.300

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 23.969 (R\$ 23.590 em 2014).

6 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis – acabados

Item	Descrição	2015	2014
	Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis		
	Endereço: Avenida Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis		
	Área de terreno: 21.711,95 m ²		
1	Área total construída: 106.712,24 m ²		
	Área Bruta Locável: 37.637,65 m ²		
	Participação do Fundo: 25%		
	Cidade: São Paulo/SP	346.177	347.902
	Imóvel: Prédio Comercial		
	Endereço: Rua Albuquerque Lins, nº 1.315		
	Matrícula: 66.322		
2	Área de terreno: 123,68 m ²		
	Participação do Fundo: 25%		
	Cidade: São Paulo/SP	523	523
	Total	346.700 (i)	348.425 (i)

- (i) Avaliado ao valor justo

b. Movimentação

Descrição	2015	2014
Saldo inicial	348.425	346.219
Ajuste ao valor justo	(1.725)	2.206
Saldo final	346.700	348.425

c. Método de determinação do valor justo

A CBRE, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que esta sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base de Novembro de 2015 (No exercício findo em 2014, a data base foi Outubro de 2014).

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), custo de condomínio para as lojas vagas e taxa de administração. A taxa de desconto aplicada foi de 10% a.a. e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

7 Adiantamentos de lojistas – Cessão de Direitos de Uso (CDU)

Durante o exercício de 2015 o Fundo recebeu valores correspondentes a Cessão de Direitos de Usos sobre lojas locadas a terceiros. A Cessão foi realizada pelo prazo de vigência dos respectivos contratos de locação.

Os valores efetivamente recebidos foram contabilizados como rendas a apropriar e seu montante está sendo apropriado aos resultados em cada exercício proporcionalmente ao prazo dos respectivos contratos de locação.

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 os valores a apropriar apresentam a seguinte posição:

Descrição	2015	2014
Adiantamento de lojistas	-	1.080
Total	-	1.080

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi reconhecido a título de receita de cessão de direitos de uso o montante de R\$ 3.507 (R\$ 3.042 em 2014).

8 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2015 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 (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
Total	578.353		76.840

c. Gastos com colocação de cotas

Não houveram gastos com colocação de cotas nos exercícios de 2015 e 2014.

9 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento deverá distribuir a seus cotistas 100% (cem 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 2015 e 2014, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2015	2014
Base de cálculo - fluxo de caixa operacional	23.523	20.834
Resultado mínimo a distribuir (100%)	23.523	20.834

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2015	2014
Saldo inicial não distribuído	3.608	4.575
Rendimentos Propostos no exercício	23.614	20.834
Rendimentos pagos no exercício	(22.449)	(21.793)
IR s/ distribuição	-	(8)
Saldo Pendente de distribuição	<u>4.773</u>	<u>3.608</u>

Em 31 de dezembro de 2015 os valores dos rendimentos propostos representaram 100,39 % (100,00 % em 2014) do resultado calculado segundo o regime de caixa observados os procedimentos estabelecidos pela CVM.

10 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.

11 Outras despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2015	2014
Taxa de interveniência	593	379
Receita com Merchandising	839	883
Outras receitas	81	14
Total	<u>1.513</u>	<u>1.276</u>

12 Outras despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2015	2014
Auditoria interna	85	99
Comissões sobre locações - comercialização	364	284
Fundo de Promoção	551	560
Taxa de Administração aluguéis	494	486
Despesas com cartório	115	72
Outras despesas	60	23
Despesas bancárias	3	3
Indenizações	-	711
Despesa Comercial	200	-
Total	1.872	2.238

13 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 2015 a taxa de administração totalizou R\$ 452 (R\$ 436 em 2014) e representou 0,13% (0,12% em 2014) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 48 (R\$ 35 em 2014).

14 Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2015	2014
Honorários advocatícios	122	193
Honorários Auditoria	50	41
Honorários contabilidade	60	56
Honorários outras pessoas jurídicas	159	18
Taxa de escrituração de Cotas	60	91
Taxa de fiscalização CVM	29	38
Taxa Bovespa	8	7
Total	488	444

15 Despesas Administrativas

Descrição	2015	2014
Condução e Transporte, Copa e Cozinha	1	3
Correios e Despesas Bancárias	1	2
Despesas legais e judiciais	147	25
Provisão para Despesas Administrativas	-	25
Reproduções e Encadernações e Outras Despesas	1	1
Total	150	56

16 Legislação tributária

a. Fundo

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

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

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

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

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria 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”).

18 Rentabilidade do fundo

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

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/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%

- (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.

19 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

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

Riscos do Fundo:

a. Risco de mercado

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

b. Risco de taxa de juros

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

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

c. Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

d. Risco de liquidez

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

22 Hierarquia de mensuração de valor justo

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

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

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

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

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

Ativos	2014		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	2.257	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	3.300	-
Propriedade de investimento	-	-	348.425
Total do ativo	2.257	3.300	348.425

23 Divulgação de informações

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

24 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Deloitte Touche Tohmatsu 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.

25 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJ Chaves Contadores SSp para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

26 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, sendo que para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, houve uma reversão da provisão do saldo em decorrência do encerramento ou novo entendimento dos processos (R\$ 343 em 2014).

Descrição	2015	2014
Trabalhista	-	59
Cíveis	-	284
Total	-	343

b. Depósitos judiciais

Descrição	2015	2014
CPMF - Processo nº 4711971	485	450
ITBI -Processo nº 10396326620148260053	1.010	938
Total	1.495	1.388

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\$ 485 (450 em 2014) refere-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo.

27 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.

28 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 2015 e 2014, 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	
	2015	2014
SALDO INICIAL	74	22
APLICAÇÕES	7.440	237
RESGATE	(6.871)	(185)
SALDO FINAL	643	74
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	140	6.992
RENTABILIDADE BRUTA	12,69%	10,31%
QUANTIDADE DE COTAS	299.798,979433	38.995,379715

Rio Bravo Crédito Privado FI RF	MOVIMENTAÇÃO DO PERÍODO	
	2015	2014
SALDO INICIAL	2.183	3.493
APLICAÇÕES	16.822	23.004
RESGATE	(17.060)	(24.314)
SALDO FINAL	1.945	2.183
RENDIMENTO BRUTO - EM REAIS	225.849	388.468
RENTABILIDADE BRUTA	13,16%	11,20%
QUANTIDADE DE COTAS	921.832,58963	1.171.274,76857