

Relatório de Administração do Semestre Encerrado em 30 de junho de 2009 - Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

I. Objeto do Fundo

O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis tem como objetivo, exclusivamente, adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração de parte do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

O primeiro semestre de 2009 foi marcado pelo início da recuperação da atividade econômica após a crise financeira ocorrida. Nos primeiros meses do ano os mercados ainda apresentavam alta volatilidade de preços, elevado risco dos investimentos e crédito escasso ao consumidor, desdobramentos da contração global gerada pela crise financeira do ano anterior. Entretanto, medidas de política econômica adotadas pelas principais potências mundiais para lidar com os efeitos da crise, aliadas à projeções de melhora nos mercados consumidores americano e chinês, trouxeram ânimo à economia global para o segundo semestre do ano corrente.

A recuperação do crescimento observada nos últimos meses deve-se principalmente aos diversos pacotes de estímulo econômico lançados nas principais economias mundiais (Estados Unidos, União Européia e China), com foco no setor financeiro, na indústria automotiva e construção civil. Além disso, muitos Bancos Centrais reduziram as taxas de juros e adotaram medidas de política monetária expansionista, consequentemente gerando o aumento da liquidez. Com essas medidas observou-se significativa melhora da atividade econômica, melhora no índice de confiança do consumidor e sinais de menor deterioração do crédito.

No Brasil, a pressão inflacionária que existiria dada a depreciação cambial advinda da retração global nos mercados foi neutralizada pela deflação mundial e pelo grande hiato do produto, o que amenizou os impactos da crise no País. Com a inflação controlada e o risco de uma piora significativa no crescimento econômico o Banco Central tomou como medida reduzir a taxa de juros a fim de reaquecer a economia que se apresentava com maiores níveis de desemprego e inadimplência. O Banco Central acredita assegurar que a inflação permaneça próxima a 4,5%, meta estabelecida pelo CMN (Conselho Monetário Nacional) para o exercício de 2009. Projeta-se que para o fim deste ano a taxa SELIC seja mantida em 8,75% a.a.

Com as sucessivas quedas da taxa de juros o mercado imobiliário brasileiro apresenta tendências de crescimento e desenvolvimento, e mostra-se cada vez mais atrativo. Após a deterioração do setor financeiro com a crise a demanda por ativos reais e investimentos lastreados em ativos reais aumenta, pois são considerados investimentos de longo prazo e de menor risco. O aumento da demanda pode pressionar os preços das locações para cima e aumentar os índices de ocupação.

III. Emissões de Quotas

Foram realizadas 04 emissões de quotas, com 100.000 quotas cada, no valor nominal de R\$ 100 por quota. O registro de distribuição pública de quotas junto a CVM deu-se em 18/11/99. A totalidade das quotas foi integralizada até 09/05/2000, pelo montante total de R\$ 40.000.000.

Em 26 de março de 2007 foram emitidas mais 131.000 quotas ao valor de R\$ 187,02, perfazendo o total de R\$ 24.499.620,00. A totalidade das quotas da 5ª emissão foi integralizada até 23/04/2007.

IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

O fundo completou sua política de investimentos em maio/2000, com a aquisição de 25% do empreendimento Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis. Desde dezembro de 1999 o fundo recebe a receita decorrente das locações deste imóvel, e durante o período de 36 meses recebeu um complemento mensal proporcionando uma receita mínima garantida de R\$ 500.000 mensais. Conforme previsto nos contratos do Fundo, em 15/05/03 encerrou-se o período de garantia de receita mínima sobre a última fração do imóvel adquirida pelo Fundo.

Através de consulta formalizada, realizada em janeiro de 2007, a maioria dos quotistas decidiu pela participação do fundo na expansão do Shopping Pátio Higienópolis, que se dará pela construção no terreno contíguo ao imóvel existente, refletindo um aumento de aproximadamente 35% na área bruta locável.

Imóvel	Localização
25% do Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis	Av. Higienópolis, 618, e Rua Dr. Veiga Filho, 133 – São Paulo – SP

V. Resultados e Rentabilidade

A receita líquida do primeiro semestre de 2009, correspondente aos aluguéis das lojas, stands e quiosques do Shopping Pátio Higienópolis e receitas do estacionamento, proporcional ao quinhão de propriedade do Fundo, corresponderam a R\$ 6.095.024,84. A receita das aplicações financeiras do mesmo período foi na ordem de R\$ 678.570,74.

Durante o primeiro semestre de 2009 o Fundo realizou pagamento de rendimentos no valor de R\$ 5.498.275,93. O fundo distribuiu mensalmente resultados e rendimentos aos quotistas, correspondentes à parcela de resultado líquido realizado financeiramente e a parcela da depreciação mensal.

Em dezembro de 2005, a partir da Lei 11.196 o Fundo foi enquadrado na relação dos Fundos com isenção de IR. O quotista (pessoa física) que detêm participação inferior a 10% sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente, tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos.

Valor patrimonial da quota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da quota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de quotas	Valor patrimonial da quota (R\$)	Variação patrimonial da quota (%)	Rentabilidade* (%)
31.12.07	80.226.280	2.120.589	37.8321	(0,06)	49,33
30.06.08	79.823.573	2.120.589	37.6422	(0,50)	5,23
31.12.08	81.565.914	2.120.589	38.4638	2,18	13,86
30.06.09	81.851.737	2.120.589	38.5986	0,35	19,47

- A rentabilidade apresentada considera, o lucro apurado no semestre, dividido pelo Patrimônio Líquido médio.
-

VI. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas nos últimos dois exercícios fiscais

EXERCÍCIO	2007		2008	
		(%)		(%)
PL Médio	89.989.071		95.575.382	
Serviços de Terceiros	758.143	0,84	663.178	0,69
Tx Administração	167.206	0,19	179.411	0,19
Taxa Custodia	58.457	0,06	50.042	0,05
Tx fiscalização CVM	92.699	0,10	23.040	0,02
Depreciação	1.245.594	1,38	1.245.594	1,30
Outras despesas	685.410	0,76	864.243	0,90
Totais	3.007.509	3,34	3.025.508	3,17

* Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio anual.

Obrigações Contraídas no período (R\$)		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Taxa de Administração	16.099
JJ Chaves Contadores	Serviços	3.447

VII. Agradecimentos

Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 28 de agosto de 2009.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo

Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC/SP 1RS015022/0-3"S"SP)