

Relatório de Administração
Exercício Encerrado em 31 de dezembro 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 segundo semestre de 2009 foi marcado pelo aquecimento da atividade econômica global. Essa melhora na economia é reflexo das políticas adotadas pelas principais potências mundiais de recuperação da crise financeira, iniciada no terceiro trimestre de 2008.

O crescimento econômico observado nos últimos meses deve-se primeiramente à política monetária expansionista adotada pelas principais economias, principalmente no primeiro semestre de 2009, gerando o aumento de liquidez, e posteriormente deve-se também ao aumento da produção, reflexo da forte correção dos estoques da indústria no período da recessão. A melhora geral no desempenho das empresas, aliada às políticas anticíclicas adotadas, colaborou para a retomada do consumo, refletindo em uma melhora na atividade econômica e na recuperação do otimismo dos investidores.

No início de 2010 foram apresentados por alguns países europeus indicadores de endividamento pouco otimistas, fato que fez com que o mercado financeiro reavaliasse suas solvências. A Rio Bravo acredita porém em uma recuperação gradual e conseqüentemente o amadurecimento do ciclo. As empresas deverão voltar investir, gerando aumento de renda e consumo. Para 2010, é esperada uma recuperação conjunta do crescimento global, com expansão mais forte nos países emergentes e crescimento maior dos EUA em relação à Europa e ao Japão.

A economia brasileira, assim como em outros países emergentes, apresentou recuperação da sua atividade. O aquecimento do mercado de trabalho, a manutenção da taxa básica de juros em patamares baixos e o aumento do crédito no país colaboraram para melhorar o índice de confiança do consumidor e assim alavancar o crescimento do consumo nacional. Em 2010, com a continuidade da expansão do consumo e do investimento, espera-se que o Banco Central alterará sua postura em relação à política monetária. A fim de não desestabilizar a economia com um possível aumento da inflação, desta forma, assegurando que a inflação permaneça próxima a 5%, meta estabelecida pelo CMN (Conselho Monetário Nacional) para o exercício de 2010, o Banco Central deverá aumentar a taxa de juros no próximos meses. Acredita-se que, para o fim deste ano a taxa SELIC atinja o patamar de 11,75% a.a..

Com a retomada da atividade econômica, é observado um cenário de aumento de crédito, queda de inadimplência, redução dos spreads bancários, baixa alavancagem do brasileiro e aumento de renda. Essas previsões fazem com que o mercado imobiliário brasileiro apresente tendências de crescimento e desenvolvimento, mostrando-se cada vez mais atrativo. Investimentos lastreados em ativos reais, considerados de longo prazo e de menor risco, são atualmente considerados investimentos alternativos à renda fixa. Além disso, o aumento da

demanda acaba por pressionar os preços das locações para cima, bem como acarreta no aumento dos índices de ocupação.

III. Emissões de Quotas

Foram realizadas 04 emissões de cotas, com 100.000 cotas cada, no valor nominal de R\$ 100 por cota. O registro de distribuição pública de cotas junto a CVM deu-se em 18/11/99. A totalidade das cotas 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 cotas ao valor de R\$ 187,02, perfazendo o total de R\$ 24.499.620,00. A totalidade das cotas da 5ª emissão foi integralizada até 23/04/2007.

Em 2009 foi feita a 6ª emissão de 47.353 cotas ao valor de R\$251,30, perfazendo o total de R\$ 12.343.474,36. Até o final do exercício de 2009, foram integralizadas 38.607 cotas.

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.

Por meio de Consulta Formalizada enviada em 2007 a maioria dos cotistas 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 aproximado de 30% 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

O FII, no exercício findo em 31 de dezembro de 2009, pagou rendimentos no montante de aproximadamente de R\$ 10.924.000 (dez milhões, novecentos e vinte e quatro mil reais), considerando disponibilidade de caixa.

Em dezembro de 2005, a partir da Lei 11.196 o Fundo foi enquadrado na relação dos Fundos com isenção de IR. O cotista (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 cota

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

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de quotas	Valor patrimonial da quota (R\$)	Varição patrimonial da quota (%)	Rentabilidade* (%)
30.06.08	95.606.944	531.000	180,05	(0,38)	4,75
31.12.08	94.908.723	531.000	178,74	(0,73)	10,62
30.06.09	95.231.464	531.000	179,34	(0,71)	6,42
31.12.09	104.150.072	569.607	182,84	1,95	11,72

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

VI. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas no período

EXERCÍCIO	2008		2009	
PL Médio	95.575.382		95.759.501	
		(%)		(%)
Serviços de Terceiros	663.178	0,69	904.292	0,94
Tx Administração	179.411	0,19	189.074	0,20
Taxa Escrituração	50.042	0,05	52.739	0,06
Tx fiscalização CVM	23.040	0,02	24.480	0,03
Depreciação	1.485.199	1,55	1.245.094	1,30
Outras despesas	677.130	0,71	1.399.565	1,46
Totais	3.078.000	3,22	3.815.244	3,98

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

Obrigações Contraídas no período (R\$)		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	17.721
JJ Chaves Contadores	Serviços	3.447
Felsberg Advogados	Serviços	8.125

VII. Outras Informações

Em atendimento a Instrução nº 381 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Trevisan Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras.

VIII. Agradecimentos

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

São Paulo, 31 de março de 2010.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo

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