

Relatório de Administração
Exercício Encerrado em 30 de junho de 2011
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 25% (vinte e cinco por cento) do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

O cenário econômico brasileiro no primeiro semestre de 2011 apresentou bom crescimento econômico, porém acompanhado de elevação dos índices de inflação impulsionados pela demanda interna aquecida e pela alta dos preços de commodities no mercado internacional. Em resposta, o Banco Central retomou o ciclo de elevação da taxa de juros para, conjuntamente com medidas “macroprudenciais”, conter a demanda aquecida. A conjuntura internacional foi muito mais complexa com os EUA crescendo menos que o esperado e a Europa lidando com seus problemas de endividamento nas economias periféricas enquanto o núcleo (Alemanha e França principalmente) continuou em bom ritmo de crescimento.

O Brasil se recuperou vigorosamente da crise com os estímulos fiscais e monetários aplicados pelo governo. A demanda doméstica, mesmo depois do período de recuperação, continua mostrando crescimento forte amparada pelo crescimento do crédito, expansão da renda real e aumento do emprego. Os indicadores de mercado de trabalho estão perto dos recordes do fim de 2010 e a renda, mesmo sem grande reajuste do salário mínimo e com a inflação maior, cresce acima de 4% ao ano. O crédito tem desacelerado vagarosamente, mas ainda se encontra em patamar elevado, sendo um dos principais motores do crescimento do país hoje. O aquecimento da demanda doméstica e, em menor parte, o aumento internacional do preço das commodities, geraram um quadro de intensas pressões inflacionárias, advindas principalmente do setor de serviços, o que levou o Banco Central a reagir. Foi elevada a taxa de juros em 1,75 pontos percentuais de janeiro a julho para conter o crescimento do crédito. As expectativas de inflação, entretanto não mostram significativa alteração, mantendo-se em 6,3% para 2011 e por volta de 5,2% em 2012. O Banco Central deve encerrar o ciclo de alta na taxa de juros e esperar até que o cenário internacional esteja mais claro com relação as medidas sobre ajustes fiscais tanto na Europa quanto nos Estados Unidos e preço das commodities.

Com relação ao setor imobiliário, este vive um momento de grande expansão no País, sendo impulsionado por um aumento de crédito imobiliário de 55% (R\$ 37 bilhões) no primeiro semestre de 2011, comparados ao mesmo período no ano passado. Esses números exuberantes são encarados com um certo ceticismo pelo mercado, dada a “suposta incapacidade” da caderneta de poupança de financiar o setor imobiliário. Com uma diminuição das fontes tradicionais de captação de recursos para financiar o setor imobiliário, surgem alternativas como os Fundos de Investimento Imobiliário, que vem crescendo de forma expressiva no País. O setor imobiliário, portanto, deve manter seu crescimento sustentado, tendo uma parcela cada vez mais importante da captação dos recursos, vindos de fontes “alternativas”

como os Fundos de Investimento Imobiliário, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc.

III. Emissões de Cotas

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. Laudo de Avaliação

Este tem por objetivo a determinação do valor de mercado na situação atual em que o imóvel se encontra e com a expansão projetada avaliação do Shopping Pátio Higienópolis sito na Av. Higienópolis nº. 618, Bairro Higienópolis, Cidade e Estado de São Paulo. Este foi avaliado em julho de 2009, considerando-se o empreendimento sem o projeto de expansão o valor resultou em R\$ 417.509.000,00 (quatrocentos e dezessete milhões, quinhentos e nove mil reais), e considerando se o projeto de expansão o empreendimento foi avaliado no valor de R\$ 541.031.000,00 (quinhentos e quarenta e um milhões e trinta e um mil reais). A expansão do shopping foi inaugurada em novembro de 2010, que resultou no acréscimo de aproximadamente 10.117 m² em ABL, aumento de aproximadamente 70 lojas e 400 novas vagas de estacionamento, Dessa forma, a Administradora já contratou e se encontra em curso uma nova avaliação do empreendimento, considerando a expansão construída e as respectivas novas lojas, que será concluída até o final do presente ano.

V. 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 de 25% do fundo na expansão do Shopping Pátio Higienópolis.

A expansão foi parcialmente concluída, restando apenas o último piso, que se encontra em fase de construção, com previsão de finalização no final do ano de 2011.

VI. Resultados e Rentabilidade

O Fundo de Investimento Imobiliário, no semestre findo em 30 de junho de 2011, distribuiu rendimentos no montante de R\$ 8.049.217,85 (oito milhões quarenta e nove mil duzentos e dezessete reais e oitenta e cinco centavos), considerando a 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.

VII. 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* (%)
30.06.09	95.231.464	531.000	179,34	(0,71)	6,42
31.12.09	102.702.498	531.000	193,41	7,85	10,22
30.06.10	105.275.326	531.000	198,26	2,51	5,71
31.12.10	104.831.878	531.000	181,26	(0,42)	12,50
30.06.11	104.257.186	531.000	180,27	(0,31)	7,24

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

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

EXERCÍCIO	2009		2010	
PL Médio	95.759.501		107.337.603	
		(%)		(%)
Serviços de Terceiros	904.292	0,94	262.067	0,24
Tx Administração	189.074	0,20	264.206	0,25
Taxa Custodia	52.739	0,06	65.227	0,06
Tx fiscalização CVM	24.480	0,03	23.040	0,02
Depreciação	1.245.094	1,30	1.244.600	1,16
Outras despesas	1.399.565	1,46	2.079.859	1,94
Totais	3.815.244	3,22	3.938.999	3,67

*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	27.182
JJ Chaves Contadores	Serviços	3.500

IX. Agradecimentos



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

São Paulo, 30 de junho de 2011.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo
Contador responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC/SP 1RS015022/0-3"S"SP)