

Relatório de Administração
Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2012
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 ano de 2012 se provou um grande desafio às políticas econômicas do país, e colocou à prova o governo brasileiro em sua missão de garantir um desenvolvimento econômico sustentável àquele que ficou conhecido no mundo todo como um dos grandes emergentes.

Porém, o baixo desempenho do setor produtivo do Brasil ao longo de 2012 expôs alguns dos equivocados pressupostos com que agiu o governo. Através da desvalorização cambial, queda dos juros, mais créditos concedidos, renúncias tributárias como a queda temporária e seletiva de impostos, entre outras medidas, tentou o governo estimular o consumo para garantir um PIB mais robusto, o que se provou ineficaz. Até outubro, a queda na produção foi de 2,9% em relação aos dez primeiros meses de 2011; e a previsão de crescimento do PIB dos analistas dos bancos permaneceu estável em 0,98%. Se confirmado, o resultado do PIB deste ano será o pior desde 2009, quando o país sentia os efeitos da primeira etapa da crise financeira internacional.

Conforme divulgado pelo IBGE, o IPCA, considerado o índice de medição da inflação oficial do país, fechou o ano em 5,84%, acima da meta central de 4,5% para os anos de 2012, mas ainda dentro do intervalo de tolerância de dois pontos percentuais para cima ou para baixo.

Para a taxa básica de juros, que foi mantida em 7,25% ao ano no fim de novembro, na mínima histórica, a previsão dos economistas é de que ela continuará neste patamar até o fim de 2013.

A tendência de afrouxamento da política monetária, iniciado em agosto de 2011 com cortes na taxa SELIC acordadas em reuniões do COPOM, se confirmou, e a taxa básica de juros fechou o ano em 7,25% a.a., mínima histórica. A previsão dos economistas é de que ela continuará neste patamar até o fim de 2013 pelo menos.

Com relação ao setor imobiliário brasileiro, este manteve sua tendência de crescimento, porém em ritmo mais lento do que nos anos anteriores. Mesmo assim o mercado imobiliário brasileiro apresentou recorde no valor de investimentos estrangeiros, atraídos pela grande demanda, o aumento da renda e a maior lucratividade para quem constrói no País. A exploração do petróleo e do pré-sal, bem como os grandes eventos esportivos mundiais dos próximos anos, são apontados como grandes contribuintes para esta expectativa positiva. Para 2013, espera-se que o desempenho do setor imobiliário tenha comportamento muito similar ao de 2012, ano em que o ajuste de mercado, obstáculos gerais (como a demora na aprovação de projetos) e, principalmente, a escassez de terrenos, pesaram no volume de lançamentos de novas unidades, deixando o resultado abaixo do registrado em 2011.

O setor de fundos imobiliários continuou crescendo e em 2012, foram realizadas 49 ofertas públicas de novos fundos imobiliários, captando valores superiores 14 bilhões de reais. Além disso, o setor rendeu mais de 30% no ano, ultrapassando a rentabilidade da maioria dos investimentos em bolsa e fundos de renda fixa. Tal sucesso é comprovado pelo aumento de investidores de fundos imobiliários, que de 35,2 mil em dezembro de 2011, passaram a quase 100 mil ao final de 2012. Acreditamos que, para 2013, os fundos imobiliários continuam sendo uma opção interessante de investimento de baixo risco, com uma boa rentabilidade.

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. 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. Sendo este imóvel o Shopping Pátio Higienópolis localizado na Av. Higienópolis nº. 618 - Bairro Higienópolis, Cidade e Estado de São Paulo.

O empreendimento, considerando-se a expansão foi avaliado em agosto de 2012, pelo valor de mercado de R\$ 1.354.000.000 (Um bilhão e trezentos e cinquenta e quatro milhões reais). Será realizada nova avaliação do empreendimento no segundo semestre de 2013.

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.

Os recursos do fundo serão aplicados, sob a gestão da Instituição administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao quotista a remuneração para o investimento realizado através do aumento do valor

patrimonial das quotas, advindo da valorização dos bens ou da sua negociação no mercado de valores mobiliários.

VI. Resultados e Rentabilidade

O Fundo de Investimento Imobiliário, no ano findo em 31 de dezembro de 2012, distribuiu rendimentos no montante de R\$ 20.122.682,17 (Vinte milhões, cento e vinte dois mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dezessete 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, tendo assim 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 (%)
30.06.11	104.257.186	578.353	180,27	(0,31)	7,24
31.12.11	103.930.262	578.353	179,70	(0,31)	15,74
30.06.12	103.950.513	578.353	179,74	0,02	9,53
31.12.12	337.285.887	578.353	583,18	224,47	6,83

* 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	2012		2011	
	(R\$ mil)	(%)	(R\$ mil)	(%)
PL Médio		203.145		106.340
Ajuste a valor de realização	115	0,06		-
Despesas manutenção e conserv.	660	0,32		-
Despesas de condomínio	152	0,07		-
Outras despesas propriedades para investimentos	1.520	0,75		-
Despesas Taxa Administração	402	0,20	345	0,32
Despesas Auditoria	49	0,02		-
Serviços de Terceiros	532	0,26		-
Custo dos imóveis locados		-	4.130	3,88
Despesas Tributárias	495	0,24		-
Despesas Administrativas	58	0,03	1.023	0,96
Totais	3.983	1,96	5.498	5,17

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

Obrigações contraídas no período (R\$):		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Administração	32.387
JJ Chaves Contadores	Serviços	4.356



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, 31 de dezembro de 2012

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo

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