

Relatório de Administração
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2013
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

I. Objeto do Fundo

O fundo tem por objeto adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões, nos termos do parágrafo 7º do Regulamento do Fundo, de parte 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.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas

O ano de 2013 ficou marcado por mudanças no cenário econômico mundial, e que pressionaram governos de países emergentes a atuarem de maneira mais concreta com relação às suas políticas econômicas nacionais.

A desejada recuperação do crescimento brasileiro não ocorreu da maneira como se idealizava no passado. Apesar de um bom 2º trimestre, este não foi capaz de compensar os baixos desempenhos dos demais meses do ano, levando o mercado a estimar um PIB pouco superior a 2% em 2013, o que acabou de fato ocorrendo, tendo o PIB fechado o ano em 2,3%. O crescimento do ano é um reflexo dos problemas de oferta do país, e o terceiro trimestre ilustrou tais problemas: recuo de 0,5% em comparação com o trimestre anterior, frutos da forte queda do investimento e das exportações líquidas. Esta foi a retração mais relevante desde o primeiro trimestre de 2009, quando houve queda de 1,6%, reflexo da crise global do ano anterior.

A inflação permanece sob os holofotes da discussão política nacional, uma vez que a desvalorização cambial, a queda dos juros, e a maior quantidade de créditos concedidos no passado, em conjunto com significativas renúncias tributárias, levaram a inflação a estourar, durante um período do ano, o teto da meta, de 6,5%, no acumulado de 12 meses, voltando ao limite de tolerância algum tempo depois. Governo e Banco Central afirmam que a inflação está controlada, e que tem atuado para que este índice volte a convergir para o centro da meta (4,5%). Neste sentido, a taxa básica de juros, iniciou o ano em sua mínima histórica, de 7,25% ao ano, e esta foi consecutivamente elevada nas reuniões do COPOM, fechando o ano em 10%, sendo que especialistas continuam a apostar em uma manutenção dos aumentos nas próximas reuniões do comitê, com expectativa de alcançar a casa dos 11% em 2014. O IPCA (índice de medição oficial da inflação do país) fechou 2013 em 5,91%, dentro da tolerância oficial, e está previsto para finalizar 2014 em 6%, segundo os mesmos economistas.

O ritmo de crescimento mais moderado do setor imobiliário brasileiro acompanhou o desempenho da economia como um todo. O mercado imobiliário residencial brasileiro continua aquecido, com bons indicadores de comercialização. A taxa de inadimplência do financiamento habitacional continua estável e baixa, fator positivo na busca por um crescimento saudável, aliado ao conservadorismo dos agentes financeiros na concessão de crédito imobiliário. A expansão deste tipo de crédito atingiu níveis recordes em 2013, e ultrapassou a barreira dos R\$ 100 bilhões. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de crédito Imobiliário e Poupança,

ABECIP, foram R\$ 109,2 bilhões em aplicações, valor 32% acima do alcançado em 2012, que representa cerca de 8% do PIB.

No setor de fundos imobiliários, 34 ofertas públicas de novos fundos foram registradas, com valores superiores a R\$ 10,6 bilhões de reais. O aumento da taxa de juros influenciou a rentabilidade do setor, o que explica em grande parte a desvalorização das cotas na Bolsa, e o número de investidores de fundos imobiliários na Bolsa, que estabilizou em cerca de 100 mil em 2013. Segundo estudos internos, o patamar de rendimento dos FII ao fim de 2013 aproxima-se muito aos picos observados em 2010 e 2011, o que sugere um ponto de entrada interessante. Segundo a pesquisa, os fundos tornaram-se atrativos para o investidor de longo prazo que acredita numa SELIC mais baixa no futuro, e que souber selecionar bem seus fundos. No atual patamar, é possível adquirir cotas com um rendimento anual como não era visto há algum tempo, e que, contando com a isenção de IR em alguns casos, tornam o produto competitivo.

III. Negócios Realizados no Semestre

O Fundo não realizou negócios no segundo semestre de 2013.

IV. Programa de Investimento

A política de investimentos a ser adotada pelo administrador consiste na aplicação de recursos do fundo em empreendimentos imobiliários, tais como aquisição para locação ou arrendamento, investimentos e todos os demais direitos inerentes a bens imóveis, que priorizem a rentabilidade, mensurada pelo aumento do valor dos ativos do fundo.

V. Emissão de cotas

Inicialmente 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 médio de R\$ 260,67251,30, perfazendo o total de R\$ 12.340.471,99.

Ao final do 2º semestre de 2013, o fundo possui 578.353 cotas.

VI. Laudo de Avaliação

O empreendimento foi avaliado ao valor de mercado de R\$ 1.382.800.000 e teve um impacto positivo de R\$ 28.800.000 no patrimônio líquido do fundo, considerando 25% da participação do fundo, conforme laudo de avaliação de setembro de 2013, elaborado pela empresa CBRE.

Durante o exercício foi adquirido o prédio comercial situado na Rua Doutor Albuquerque Lins, 1.315, Higienópolis – São Paulo / SP, onde o fundo possui participação de 25%, que será incorporado ao empreendimento, avaliado em R\$2.075.600.

VII. Resultados e Rentabilidade

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 9.779/99, em que o FII deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas:

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

1. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
2. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas.
3. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% 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% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Em 2013 foram distribuídos R\$ 20.971.080 de rendimentos.

VIII. 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 cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Variação patrimonial da cota (%)	Rentabilidade (%)
30.06.12	103.950.513	578.353	179,74	0,02	9,53
31.12.12	335.567.683	578.353	580,21	222,81	41,27
30.06.13	334.957.858	578.353	579,16	(0,18)	3,19
31.12.13	345.558.698	578.353	597,49	3,16	9,34

IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO	2013		2012	
PL Médio	339.641		203.145	
	(R\$ mil)	(%)	(R\$ mil)	(%)
Ajuste a valor de realização	-	-	115	0,06
Despesas manutenção e conserv.	750	0,22	660	0,32
Despesas de condomínio	109	0,03	152	0,07
Outras despesas propriedades para investimentos	1.396	0,41	1.520	0,75
Despesas Taxa Administração	419	0,12	402	0,20
Despesas Auditoria	15	0,00	49	0,02
Serviços de Terceiros	363	0,11	532	0,26
Despesas Tributárias	120	0,04	495	0,24
Despesas Administrativas	33	0,01	1.842	0,91
Totais	3.205	0,94	5.767	2,84

Obrigações contraídas no período (R\$):

O total de obrigações contraídas pelo fundo em 2013 foi de R\$ 38.646

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	34.122
JJ Chaves Contadores	Contabilidade	4.524

X. Agradecimentos

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

São Paulo, 31 de dezembro de 2013.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo Bilyk

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