

## **Demonstrações Financeiras**

### **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**

(Administrado por Rio Bravo Investimentos -  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

31 de dezembro de 2011

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011

Índice

Relatório dos auditores independentes.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações do resultado .....	4
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	5
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	6

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Quotistas e ao Administrador do

### **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.) - São Paulo (SP)

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (“Fundo”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores, e que a auditoria seja planejada e executada, com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeira do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis** em 31 de dezembro de 2011, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário.

### **Outros assuntos**

#### **Novas práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário**

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução da CVM nº 516 que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras dos Fundos de investimento imobiliário, para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012. Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, a Administração está avaliando os efeitos dessas alterações no Fundo e considera que o principal impacto está relacionado à avaliação da propriedade para investimentos a valor justo.

São Paulo, 25 de abril de 2012.

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP-015.199/O-6



Emerson Fabri  
Contador CRC 1SP 236.656/O-6



Acyr de Oliveira Pereira  
Contador CRC 1SP-220.266/O-0

## Fundo de Investimentos Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Balancos patrimoniais

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>		<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ativo				Passivo			
Circulante		<b>7.518</b>	8.791	Circulante		<b>4.991</b>	5.026
Caixa e equivalentes de caixa	5	<b>4.908</b>	6.138	Fornecedores	-	<b>37</b>	26
Aluguéis a receber	6	<b>2.554</b>	2.270	Distribuição de rendimentos a pagar	12	<b>3.638</b>	3.678
Tributos a recuperar	-	<b>56</b>	383	Adiantamento de lojistas - Cessão de Direito de Uso "CDU"	8	<b>1.316</b>	1.322
Não circulante		<b>104.478</b>	101.545				
Depósitos judiciais	9	<b>278</b>	278	Não circulante		<b>3.075</b>	726
Imóveis para renda	7	<b>104.200</b>	101.267	Provisão para demandas judiciais	10	<b>1.022</b>	529
				Adiantamento de lojistas - Cessão de Direito de Uso "CDU"	8	<b>2.053</b>	197
				Patrimônio líquido	11	<b>103.930</b>	104.584
				Quotas integralizadas	-	<b>76.840</b>	76.840
				Reserva de reavaliação	-	<b>34.613</b>	35.267
				Redução do patrimônio líquido	-	<b>(7.523)</b>	(7.523)
Total ativo		<b><u>111.996</u></b>	<u>110.336</u>	Total passivo e patrimônio líquido		<b><u>111.996</u></b>	<u>110.336</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimentos Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
 (Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações do resultado  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010  
 (Em milhares de Reais, exceto lucro líquido por cota)

	<b>Notas</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Receita de locação de imóveis	-	<b>16.032</b>	12.236
Receita estacionamento	-	<b>2.721</b>	2.014
Receita Cessão Direito de Uso – CDU	-	<b>2.520</b>	1.720
		<b>21.273</b>	15.970
Custo dos imóveis locados	-	<b>(4.026)</b>	(3.159)
Lucro bruto	-	<b>17.247</b>	12.811
Receitas/(despesas) operacionais	-		
Taxa de administração	13	<b>(345)</b>	(264)
Despesas administrativas	-	<b>(683)</b>	(420)
Receitas financeiras	-	<b>663</b>	976
Provisão/reversão para crédito liquidação duvidosa e demandas judiciais	-	<b>(744)</b>	(96)
Outras receitas	-	<b>246</b>	127
Lucro líquido do exercício		<b>16.384</b>	13.134
Quantidade de quotas em circulação		<b>578.353</b>	578.353
Lucro líquido por quota - (em Reais - R\$)		<b>28,33</b>	22,71

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimentos Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**  
(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de Reais)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de clientes	<b>18.218</b>	13.576
Pagamento da taxa de administração	<b>(335)</b>	(259)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	<b>(294)</b>	(360)
Pagamento de outros gastos operacionais	<b>(3.273)</b>	(1.985)
Recebimento de receitas financeiras	<b>990</b>	1.013
Pagamento de despesas financeiras	<b>(10)</b>	(15)
Recebimento de outras receitas operacionais	<b>4.626</b>	3.368
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<b>19.922</b>	15.338
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de custos de imóveis de uso	<b>(4.074)</b>	(12.010)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<b>(4.074)</b>	(12.010)
Fluxo de caixa nas atividades de financiamento		
Integralização de quotas	-	2.638
Distribuição de rendimentos	<b>(17.078)</b>	(13.429)
Caixa líquido aplicado das atividades de financiamento	<b>(17.078)</b>	(10.791)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(1.230)</b>	(7.463)
Caixa e equivalentes de caixa - Início do período	<b>6.138</b>	13.601
Caixa e equivalentes de caixa - Final do período	<b>4.908</b>	6.138
Reconciliação do resultado com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais		
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Lucro líquido do exercício	<b>16.384</b>	13.134
Ajustes para conciliar o resultado com o valor das disponibilidades geradas		
Depreciações	<b>1.140</b>	1.245
Provisão para riscos de créditos e para demandas judiciais	<b>744</b>	96
Variações nos ativos e passivos		
Variações de aluguéis e contas a receber	<b>(534)</b>	(673)
Variação de contas ativas relacionadas com receitas	<b>2.177</b>	1.541
Variação de contas passivas relacionadas com despesas	<b>11</b>	(5)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	<b>19.922</b>	15.338

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis ("Fundo"), administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários Ltda., foi constituído em 07 de dezembro de 1999, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994 (substituída em 31 de outubro de 2008 pela ICVM nº 472), da Comissão de Valores Mobiliários, com o objetivo exclusivo de adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração 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.

A partir de maio de 2003, a receita de aluguel representa exclusivamente o percentual de participação no empreendimento, equivalente a 25%, sobre o resultado apurado pelo Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis.

Conforme deliberado pelos cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de junho de 2003, as cotas do Fundo passaram a ser negociadas no mercado de balcão organizado por meio da Sociedade Operadora do Mercado de Ativos (SOMA). Em 08 de agosto de 2003, houve o lançamento da negociação das cotas do SOMA.

O Shopping Pátio Higienópolis está em fase de expansão e no período estão sendo realizados aportes mensais do Fundo para o empreendimento, esses recursos estão sendo aplicados e disponibilizados conforme a necessidade de caixa da obra.

### **2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010. Estas práticas levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, consubstanciadas nas Instruções CVM nº 206/94 e 472/08. Estas normas requerem somente o preparo do balanço patrimonial, das demonstrações de resultado e dos fluxos de caixa, não sendo requerido o preparo de demonstrações das mutações do patrimônio líquido, que estão sendo apresentadas em nota explicativa.



## **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

#### **3.2. Imóveis para renda**

Os imóveis para renda são demonstrados pelos custos de aquisição e/ou construção ajustado pela depreciação calculada pelo método linear, com base na vida útil remanescente do bem.

#### **3.3. Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

A Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) foi constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

#### **3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras--Continuação**

#### **3.5. Apuração do resultado**

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios. A receita de aluguéis de imóveis é reconhecida apenas quando seu valor puder ser mensurado de forma confiável e todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos são transferidos às contrapartes.

#### **3.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas, ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

#### **3.7. Estimativas contábeis**

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes destas estimativas e premissas.

#### **3.8. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

#### **3.9. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 4. Novas práticas contábeis aplicadas aos fundos de investimento imobiliário

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012, adicionalmente esclarece que, não havendo disposição em contrário nessa instrução, deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis das companhias abertas.

Apresentamos a seguir, as principais alterações mencionadas na referida instrução:

Imóveis para renda	Não mais registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados no grupo de ativo permanente. Serão avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de "Propriedade para investimentos" no ativo não circulante.
Investimentos em instrumentos financeiros	Serão classificados com os mesmos critérios definidos para as companhias abertas, em ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimo e recebíveis.
Operações de cessões de recebíveis imobiliários	Passam a considerar a transferência ou não dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como receita ou passivo financeiro.
Custos de colocação/distribuição de cotas	Os custos devem ser registrados de forma destacada, em conta redutora de patrimônio líquido.
Apresentação das demonstrações financeiras	Demonstração das mutações do patrimônio líquido - passa a ser componente das demonstrações financeiras.  Demonstração do resultado - deve segregar os resultados auferidos com a atividade imobiliária dos demais.  Divulgações - novos requerimentos de divulgações foram adicionados na elaboração das notas explicativas.

A instrução CVM esclarece que não será requerida a representação das demonstrações financeiras de 2011, consoante as novas práticas contábeis.

Assim a, apresentação do primeiro período não será comparativo com o período anterior.

Os efeitos dessas mudanças sobre o saldo de abertura de 2012 serão reconhecidos diretamente no patrimônio líquido do Fundo como "Ajustes de implantação das novas práticas contábeis".

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 4. Novas práticas contábeis aplicadas aos fundos de investimento imobiliário--Continuação

A administradora está avaliando os efeitos dessas alterações no Fundo e considera que os principais impactos deverão ser decorrentes das mudanças nas práticas contábeis relacionado aos investimentos em imóveis para renda, bem como em relação às divulgações adicionais.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados substancialmente por investimentos em cotas de fundos de investimentos com liquidez imediata, classificados na categoria "Valor justo por meio do resultado", cujas posições em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 estão apresentadas, conforme segue:

	2011	2010
Bancos Conta movimento		
Banco Itaú S/A	15	49
Banco Bradesco S/A	7	8
Aplicações de liquidez imediata		
RB Liquidez DI RI ref. (Bradesco S/A) (a)	106	446
RB Crédito Privado (Bradesco S/A) (a)	4.780	5.635
	<b>4.908</b>	<b>6.138</b>

(a) Fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (gestor) administrado pelo Banco Bradesco S.A.

### 6. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, são os seguintes:

	2011	2010
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis	3.828	3.293
(-) Provisão para crédito de liq. duvidosa	(1.274)	(1.023)
	<b>2.554</b>	<b>2.270</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 6. Aluguéis a receber--Continuação

Movimentação provisão para crédito e liquidação duvidosa:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	(1.023)	(973)
Complemento de provisão	(251)	(50)
Saldo final	(1.274)	(1.023)

### 7. Imóveis para renda

Representam uma participação de 25% no imóvel onde se instala o "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", destinado ao centro comercial de compras, do tipo "Shopping Center", com seis andares e quatro subsolos, 313 lojas comerciais, área destinada a entretenimento com seis cinemas e um teatro e área de estacionamento com 1.310 vagas para automóveis. O Empreendimento possui área construída de 98.714 m<sup>2</sup>.

Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, os valores do referido empreendimento estavam assim representados:

		<u>Valor contábil</u>	
	<u>Taxa anual de depreciação média (%)</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Terrenos		8.605	8.605
Edificações		25.865	25.865
(-) Depreciação acumulada edificações	2,18	(3.441)	(2.954)
Reavaliação - Terreno Shopping - 2005		9.628	9.628
Reavaliação - Edificações Shopping - 2005		28.941	28.941
(-) Depreciação acumulada reavaliação	2,18	(3.926)	(3.272)
Obras de expansão Shopping Higienópolis (a)		38.528	34.454
		<u>104.200</u>	<u>101.267</u>
Valor de mercado		<u>232.315</u>	<u>168.003</u>

(a) A nova ala do Shopping Higienópolis, denominada expansão, foi inaugurado em 07 de novembro de 2010. As receitas das locações das novas lojas já estão sendo repassadas para o Fundo, na mesma proporção de sua participação. As obras do segundo piso e restauro da área denominada casarão encontram-se em andamento, previsto para inauguração no 2º semestre de 2012.

Em 2011 o Fundo contratou a empresa Cushman & Wakefield para avaliação a mercado do ativo de renda. A vida útil remanescente do imóvel foi estimada em 48 anos. O valor de mercado foi apurado levando-se em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento calculado a valor presente.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 8. Adiantamento de lojistas - Cessão de direito de uso

Durante o exercício de 2011 e 2010 o Fundo recebeu antecipadamente valores correspondentes a Cessão de Direitos de Usos sobre lojas locadas a terceiros. A Cessão foi realizada pelo prazo de vigência dos respectivos contratos de locação que variam de 60 a 120 meses.

Os valores efetivamente recebidos foram contabilizados como rendas a apropriar e seu montante está sendo apropriado aos resultados em cada exercício proporcionalmente ao prazo dos respectivos contratos de locação.

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 a posição dos valores a apropriar apresentava a seguinte posição:

	2011	2010
Passivo		
Circulante	1.316	1.322
Não circulante	2.053	197

### 9. Depósitos judiciais

A instituição administradora está questionando judicialmente a incidência de CPMF sobre os lançamentos em contas correntes de depósitos, realizadas em períodos anteriores a sua extinção. Enquanto aguarda julgamento, a Administração optou em efetuar depósito judicial dos valores, a fim de não incorrer em juros e multa, caso seja julgado que a CPMF era devida. O saldo aportado até 31 de dezembro de 2011 é de R\$278 (R\$278 em 2010).

### 10. Provisão para demandas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, o Fundo ficou exposto a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão. Em 31 de dezembro de 2011 o Fundo possuía registrados os seguintes valores a título de provisão para cobrir riscos prováveis:

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 10. Provisão para demandas judiciais--Continuação

#### Movimentação provisão para demandas judiciais

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	529	483
Provisões	493	46
Saldo final	1.022	529

#### Provisões tributárias

O Fundo figura como parte em um processo administrativo e judicial de natureza tributária, o qual questiona a incidência da CPMF (vide Nota 9) e reconhece como provável perda o valor depositado de R\$278 em 31 de dezembro de 2011 (R\$278 em 2010).

#### Provisões cíveis

Em 31 de dezembro de 2011, o Fundo era parte em 18 ações cíveis, sendo o valor total pleiteado nesses processos, quando classificados com risco de perda provável, R\$744. De acordo com os advogados que patrocinam os processos, foi considerado como perda provável o montante de R\$744 em 31 de dezembro de 2011 (R\$251 em 2010).

### 11. Patrimônio líquido

Em dezembro de 2009 foram emitidas 47.353 cotas sendo subscritas e integralizadas 38.607 (trinta e oito mil, seiscentos e sete) cotas com valor nominal de R\$251,30 (duzentos e cinquenta e um Reais e trinta centavos, valor expresso em Reais) cada, totalizando R\$9.702. Somente a partir do dia 12 de janeiro de 2010 essas cotas passaram a ter os mesmos direitos e obrigações das cotas emitidas anteriormente. Ficaram pendentes 8.746 (oito mil, setecentos e quarenta e cinco) cotas que foram subscritas e integralizadas no dia 07 de janeiro de 2010, com o valor nominal de R\$302,01 (trezentos e dois Reais e um centavo, valor expresso em Reais).

Em 31 de dezembro de 2011 o patrimônio líquido está representado por 578.353 cotas com valor patrimonial de R\$179,70 (cento e setenta e nove Reais e setenta centavos, valor expresso em Reais).

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 11. Patrimônio líquido--Continuação

A movimentação do patrimônio líquido está assim demonstrada:

	Quotas integralizadas	Reserva de reavaliação	Redução do patrimônio líquido	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2009	<b>74.202</b>	<b>35.938</b>	<b>(7.438)</b>	<b>1.447</b>	<b>104.149</b>
Integralização de quotas	2.638	-	-	-	2.638
Realização de reservas	-	(671)	-	671	-
Redução do patrimônio líquido	-	-	(85)	-	(85)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	13.134	13.134
Distribuição de resultado	-	-	-	(15.252)	(15.252)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<b>76.840</b>	<b>35.267</b>	<b>(7.523)</b>	-	<b>104.584</b>
Realização de reservas	-	(654)	-	654	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	16.384	16.384
Distribuição de resultado	-	-	-	(17.038)	(17.038)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<b>76.840</b>	<b>34.613</b>	<b>(7.523)</b>	-	<b>103.930</b>

### 12. Política de distribuição dos resultados

A Lei nº 9.779/99 menciona que o Fundo 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 do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%. Exceção para os cotistas pessoa física, que detenham até 10% das cotas de fundo imobiliário listado em bolsa, com mais de 50 cotistas (Lei nº 11.033/2004).

De acordo com o regulamento o Fundo deverá distribuir a seus cotistas 100% (cem por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço anual encerrado em 31 de dezembro de cada ano, cabendo a Assembleia Geral de Cotistas, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 15 do mês subsequente, ou se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do exercício a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 60 dias após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.



## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 12. Política de distribuição dos resultados--Continuação

O Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, pagou rendimentos no montante de R\$17.078 (R\$13.430 em 31 de dezembro de 2010), considerando a disponibilidade de caixa:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Base de cálculo - Fluxo de caixa operacional	19.922	15.339
Resultado mínimo a distribuir - 100%	19.922	15.339
Distribuição proposta para o exercício:		
Lucro líquido do exercício	16.384	13.134
Realização de reserva de reavaliação	654	671
Lucro de exercícios anteriores	-	1.447
Redução do patrimônio líquido	-	85
Distribuição proposta para o exercício:	<u>17.038</u>	<u>15.337</u>
Distribuição de resultados exercício anterior	3.678	1.770
Distribuição proposta no exercício	17.038	15.252
Redução do patrimônio líquido	-	85
Distribuição paga no exercício	<u>(17.078)</u>	<u>(13.429)</u>
Saldo a distribuir	<u>3.638</u>	<u>3.678</u>

### 13. Taxa de administração

A título de honorários para a gestão do Fundo, é devida ao Administrador, a quantia equivalente a 2% dos rendimentos distribuídos pelo Fundo:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Taxa de administração do exercício	345	264
% sobre o patrimônio líquido médio anual	0,33	0,25

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

(Administrado por Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

### 14. Seguros

O Fundo possui seguros contratados por meio da empresa Chubb do Brasil Cia. de Seguros, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais. As apólices estão assim, representadas:

#### Apólice

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Pós/franquia
Incêndio, raio e explosão	236.573	50
Anúncios luminosos	150	10% dos prejuízos com mínimo de R\$1
Alagamento/inundação	5.000	15% dos prejuízos com mínimo de R\$20
Danos elétricos	1.500	10% dos prejuízos com mínimo de R\$5
Derrame de sprinklers/hidrantes	1.500	10% dos prejuízos com mínimo de R\$3
Desmoronamento	2.500	10% dos prejuízos com mínimo de R\$5
Despesas extraordinárias	300	10% dos prejuízos com mínimo de R\$1
Equipamentos eletrônicos	300	10% dos prejuízos com mínimo de R\$3
Fidelidade	100	10% dos prejuízos com mínimo de R\$1
Quebra de máquinas	700	10% dos prejuízos com mínimo de R\$10
Quebra de vidros	180	10% dos prejuízos com mínimo de R\$1
Roubo e/ou furto qualificado de bens nas dependências	100	10% dos prejuízos com mínimo de R\$1
Roubo de valores no interior das dependências do segurado	25	R\$5
Tumultos, greves, lockout	1.500	10% dos prejuízos com mínimo de R\$1
Vazamento acidental de tanques, ruptura de encanamentos ou tubulações	2.000	10% dos prejuízos com mínimo de R\$1
Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos	8.000	10% dos prejuízos com mínimo de R\$5

(\*) Vigência de 10/12/2011 à 10/12/2012.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

### 15. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, contratou a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.