

## **Demonstrações Financeiras**

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos  
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -  
CNPJ: 72.600.026/0001-81

31 de dezembro de 2012  
com Relatório dos Auditores Independentes

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81

### Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2012

### Índice

Relatório dos auditores independentes.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanco patrimonial .....	3
Demonstração do resultado .....	4
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	5
Demonstração do fluxo de caixa - Método direto .....	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	7



Condomínio São Luiz  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830  
Torre I - 8º Andar - Itaim Bibi  
04543-900 - São Paulo, SP, Brasil  
Tel: (5511) 2573-3000  
Fax: (5511) 2573-5780  
[www.ey.com.br](http://www.ey.com.br)

## **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 2012, e a respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo 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 financeiras 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 2012, o desempenho das suas operações e o seu fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **Ênfase**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 4, em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras de Fundos de Investimento Imobiliário, para os exercícios iniciados em/ou após a 1º de janeiro de 2012. A referida instrução determina que no 1º exercício de adoção da norma, as mesmas não devem ser comparativas com o exercício anterior, elaboradas com base nas normas anteriores. Dessa forma as demonstrações financeiras e notas explicativas, não estão sendo apresentadas de forma comparativa com o exercício anterior. Nossa opinião não esta ressalvada sobre esse assunto.

São Paulo, 24 de abril de 2013.

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



Acyr de Oliveira Pereira  
Contador CRC-1SP220266/O-0



Emerson Fabri  
Contador CRC-1SP236656/O-6

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Balanço patrimonial  
31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>2012</b>	<b>%PL</b>
Ativo			
Circulante		<b>7.264</b>	
Disponibilidades	5	<b>3.917</b>	<b>1,17</b>
Contas a receber de alugueis	6	<b>2.772</b>	<b>0,83</b>
Impostos a compensar		<b>31</b>	<b>0,01</b>
Devedores em contas correntes	19	<b>544</b>	<b>0,16</b>
Não circulante		<b>338.900</b>	
Propriedades para investimento Imóveis acabados	7	<b>338.900</b>	<b>100,99</b>
Total do ativo		<b>346.164</b>	<b>103,16</b>
Passivo			
Circulante		<b>5.523</b>	
Fornecedores		<b>37</b>	<b>0,01</b>
Distribuição de rendimentos a pagar	16	<b>4.065</b>	<b>1,21</b>
Adiantamento - cessão de direito de uso	8	<b>1.382</b>	<b>0,41</b>
Obrigações fiscais a recolher		<b>39</b>	<b>0,01</b>
Não circulante		<b>5.073</b>	<b>1,51</b>
Provisão para demandas judiciais	9	<b>2.806</b>	<b>0,84</b>
Adiantamento- cessão de direitos de uso	8	<b>2.267</b>	<b>0,68</b>
Patrimônio líquido	12	<b>335.568</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		<b>76.840</b>	<b>22,90</b>
Amortização de cotas		<b>(7.523)</b>	<b>-2,24</b>
Ajuste valor justo		<b>162.728</b>	<b>48,49</b>
Lucros acumulados		<b>103.523</b>	<b>30,85</b>
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>346.164</b>	<b>103,16</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

### Demonstração do resultado

Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>
<b>Propriedades para investimento</b>		
Receita de alugueis		17.640
Receita estacionamento		2.962
Receita cessão de direito de uso		2.491
Despesas com manutenção e conservação		(660)
<b>Investimentos</b>		
Despesas de condomínio		(152)
Outras receitas com propriedades para investimento		745
Outras despesas com propriedades para investimento	10	(1.520)
Ajuste valor justo de propriedades para investimento	7	105.149
		<hr/>
Resultado líquido de propriedades para investimento		126.655
		<hr/>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		126.655
Outros ativos financeiros		
Receita financeira líquida		647
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	17	(402)
Despesas de auditoria		(49)
Serviços de terceiros		(532)
Despesas administrativas	11	(1.842)
Despesas tributárias		(495)
		<hr/>
Resultado líquido do período		123.982

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2012  
(Valores em milhares de reais)

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Amortização de cotas</b>	<b>Reserva de reavaliação</b>	<b>Ajuste valor justo</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	76.840	(7.523)	34.613	-	-	103.930
Reversão da reserva de reavaliação			(34.613)			(34.613)
Resultado do ajuste a valor justo				162.728		162.728
Saldo em 1º de janeiro de 2012	<b>76.840</b>	<b>(7.523)</b>	-	<b>162.728</b>	-	<b>232.045</b>
Resultado líquido do exercício				-	<b>123.982</b>	-
Distribuição de resultado no período					<b>(20.459)</b>	<b>(20.459)</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<b>76.840</b>	<b>(7.523)</b>	-	<b>162.728</b>	<b>103.523</b>	<b>335.568</b>

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto  
Período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2012  
(Em milhares de reais)

	<u>2012</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de alugueis	19.724
Recebimento cessão de direito de uso	2.887
Recebimento de outras receitas com propriedades para investimento	745
Recebimento de receitas financeiras	758
Pagamento de condomínio de imóveis locados	(152)
Pagamento de tributos	(217)
Pagamento de serviços de manutenção	(659)
Pagamento da taxa de administração	(403)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(542)
Pagamento de outras despesas com propriedades para investimento	(1.520)
Pagamento de despesas administrativas	(58)
Pagamento de despesas financeiras	(86)
	<u>20.477</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de propriedades para investimento	(1.436)
	<u>(1.436)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Pagamento de distribuição de rendimentos	(20.032)
	<u>(20.032)</u>
Caixa líquido das atividades financiamentos	
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(991)</u>
Disponibilidades - Início do exercício	<u>4.908</u>
Disponibilidades - Final do exercício	<u>3.917</u>



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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2012

(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.

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.

As demonstrações financeiras serão publicadas na CVM e no site da instituição administradora do Fundo, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 23 de abril de 2013.

### **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 2012. Tais práticas levam em consideração as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, consubstanciadas nas Instruções CVM nº 472/08 e 516/11.

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

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

Estas são as primeiras demonstrações financeiras elaboradas e divulgadas consoante a Instrução CVM 516 e conforme determinado no artigo 30, parágrafo primeiro, as mesmas não estão sendo apresentadas de forma comparativa com os exercícios anteriores.

Na nota explicativa 4, estão demonstrados os efeitos da aplicação da nova prática contábil sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo em 1º de janeiro de 2012.

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

#### **3.1. Disponibilidades**

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

#### **3.2. Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido, exceto no reconhecimento inicial cujo o efeito é no patrimônio líquido.

#### **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.

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(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**

#### **3.4. Adiantamento - Cessão de direito de uso**

Os adiantamentos de cessão de direitos de uso, são apropriados aos resultados em cada exercício proporcionalmente ao prazo dos respectivos contratos de locação que variam entre 60 e 120 meses.

#### **3.5. 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.

#### **3.6. 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.

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(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**

#### **3.7. 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.

#### **3.8. Estimativas contábeis**

As demonstrações financeiras 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.

#### **3.9. 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.

#### **3.10. Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidas na data de negociação

##### **II. Reconhecimento Inicial de Instrumentos Financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos de custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(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**

#### **3.10. Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação**

##### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Ativos Financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado), incluindo os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

##### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Saldos de caixa e depósitos à vista

Aplicações Financeiras: Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a Receber: Representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

#### **3.11. Mensuração dos Ativos e Passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os Ativos e Passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(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**

#### **3.11. Mensuração dos Ativos e Passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo--Continuação**

##### I. Mensuração de ativos financeiros

Os Ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação. O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

##### II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(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 é 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.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

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

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

Além das novas divulgações, o principal impacto às demonstrações financeiras decorrente da mudança nas práticas contábeis citadas nos itens acima, foi decorrente do ajuste a valor justo da propriedade para investimento, cujo o reconhecimento inicial foi contabilizado no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 1º de janeiro de 2012 foi:

Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2011	103.930
(-) Reversão da Reserva de Reavaliação	(34.613)
(+) Ajuste a Valor Justo	162.728
<b>Patrimônio Líquido ajustado em 1º de janeiro de 2012</b>	<b>232.045</b>

### 5. Disponibilidades

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 2012 estão apresentadas, conforme segue:

Descrição	31/12/2012
Bancos conta movimento	
Banco Itaú S/A	15
Banco Bradesco S/A	9
Aplicações de liquidez imediata	
BR Liquidez DI RI Referenciado (a)	90
RB Crédito Privado FI RF (a)	3.803
<b>Total</b>	<b>3.917</b>

(a) Fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (gestor) administrado pelo Banco Bradesco S.A., com liquidez diária e imediata, inferior a 90 dias.



## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### 6. Contas a receber de alugueis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2012, são os seguintes:

Descrição	31/12/2012
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis	3.990
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa (a)	(1.218)
<b>Total</b>	<b>2.772</b>

(a) O fundo utiliza como critério provisionar todos os valores vencidos a mais de 180 dias. Todos os possíveis prejuízos futuros estão contabilizados no exercício em que foram observados.

Abaixo demonstramos a movimentação da provisão para ajuste ao valor de realização:

Saldo em 31/12/2011	(1.274)
(+) baixa provisão para crédito de liquidação duvidosa	56
Saldo em 31/12/2012	(1.218)

### 7. Propriedades para investimentos – Imóveis acabados

O imóvel do Fundo é representado por uma participação de 25% no imóvel onde se instalam o "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", destinado ao centro comercial de compras, do tipo "Shopping Center", com 5 andares e 4 subsolos, 249 lojas comerciais, área destinada a entretenimento com 6 cinemas e 1 teatro e área de estacionamento com 1.310 vagas para automóveis.

O Empreendimento está situado na Av. Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis, no município de São Paulo/SP, contendo:

Área do Terreno: 21.231,48 m<sup>2</sup>  
Área construída: 109.262,00 m<sup>2</sup>  
Área Bruta Locável: 39.148,50 m<sup>2</sup>

No exercício de 2012, o valor de mercado correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Colliers International emitido em agosto de 2012. O valor de mercado do Shopping, correspondente a 25% é de R\$ 338.500, sendo determinado pela aplicação do método da renda com a utilização de Fluxo de Caixa descontado.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### 7. Propriedades para investimentos--Continuação

A movimentação ocorrida na conta de Propriedades para Investimentos no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2011	104.200
(-) Reversão da Reserva de Reavaliação	(34.613)
(+) Ajuste a Valor Justo reconhecimento inicial 1º de janeiro de 2012	162.728
(+) Gastos com construção janeiro a agosto de 2012	1.036
(+) Ajuste a Valor Justo agosto de 2012	105.149
(+) Gastos com construção setembro a dezembro de 2012	400
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>338.900</b>

### 8. Adiantamentos - cessão de direito de uso

Durante o exercício de 2012 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 2012 a posição dos valores a apropriar apresentava a seguinte posição:

Descrição	31/12/2012
Adiantamento de clientes - CDU Expansão	3.649
<b>Total</b>	<b>3.649</b>
<b>Circulante</b>	<b>1.382</b>
<b>Não circulante</b>	<b>2.267</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### 9. Provisão para demandas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, o Fundo ficou exposto a certas contingências e riscos, que incluem processos trabalhistas e cíveis, em discussão. Em 31 de dezembro de 2012 o Fundo possuía registrados os seguintes valores a título de provisão para cobrir riscos prováveis:

#### Movimentação provisão para demandas judiciais

	<u>2012</u>
Saldo inicial	1.022
Provisões	1.784
Saldo final	2.806

#### Provisões cíveis

Em 31 de dezembro de 2012, o Fundo era parte em 52 ações cíveis, sendo o valor total pleiteado nesses processos, quando classificados com risco de perda possível, de, aproximadamente, R\$1.744. De acordo com os advogados que patrocinam os processos, foram considerados como perda provável o montante de R\$2.476.

#### Provisões trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2012, o Fundo era parte em 19 ações trabalhistas, sendo o valor total pleiteado nesses processos, quando classificados com risco de perda possível de, aproximadamente, R\$221. De acordo com os advogados que patrocinam os processos, foram considerados como perda provável o montante de R\$330.

### 10. Outras despesas com propriedades para investimentos

Descrição	31/12/2012	% Sobre PL Médio
Auditoria interna	(155)	0,076
Comissões sobre locações - comercialização	(42)	0,021
Fundo de Promoção	(538)	0,265
Taxa de Administração aluguéis	(390)	0,192
Despesas com cartório	(207)	0,102
Outras despesas	( 25)	0,012
Perdas com inadimplência de aluguéis	( 148)	0,073
Publicidade e Propaganda	( 15)	0,007
<b>Total</b>	<b>(1.520)</b>	<b>0,749</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### 11. Despesas administrativas

Descrição	31/12/2012	% Sobre o PL Médio
Despesas legais e judiciais	(36)	0,011
Complemento provisão para demandas judiciais	(1.784)	0,532
Outras despesas administrativas	(22)	0,007
<b>Total</b>	<b>(1.842)</b>	<b>0,549</b>

### 12. 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 2012 o patrimônio líquido está representado por 578.353 cotas com valor patrimonial de R\$583,1834 (Quinhentos e oitenta e três reais e dezoito centavos).

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### 13. Rentabilidade do fundo na data base 31 de dezembro de 2012

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota	Rentabilidade do fundo (%) (a)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos (%) (b)
31/12/2012	203.145	583,1834	10,117	6,0657

(a) A rentabilidade percentual média das cotas do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no encerramento do exercício;

(b) O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio no encerramento do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

### 14. Fatores de riscos

#### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

#### *Risco de liquidez*

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### **14. Fatores de riscos--Continuação**

#### Riscos relacionados à rentabilidade do investimento--Continuação

##### *Risco de liquidez--Continuação*

Assim sendo, espera-se que as Cotas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

##### *Riscos tributários*

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### Riscos associados ao investimento no empreendimento:

##### *Risco de desapropriação*

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde está o Empreendimento e a sua Expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

##### *Risco de sinistro*

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento do Fundo seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### **14. Fatores de riscos--Continuação**

Riscos associados ao investimento no empreendimento:--Continuação

*Riscos relativos à atividade comercial*

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### **15. Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

#### a) Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado. Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

#### *Risco de mercado*

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.



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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### **15. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### a) Gerenciamento de riscos--Continuação

##### *Risco de taxa de juros*

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 5, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

##### *Risco de crédito e de aplicação dos recursos*

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

##### *Risco de liquidez*

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

### **16. 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).

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

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

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 no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) do mês subsequente, ou se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

	<u>31/12/2012</u>
Base de cálculo - fluxo de caixa operacional	20.477
Resultado mínimo a distribuir - 100%	20.477
Distribuição proposta para o exercício:	
Lucro Líquido do exercício	123.982
Resultado não caixa	<u>(103.523)</u>
Distribuição proposta para o exercício	20.459
Distribuição de resultado exercício anterior	3.638
Distribuição paga no exercício	<u>(20.032)</u>
Saldo final de lucros a distribuir	<u>4.065</u>

O valor médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada das cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 20.459 (Vinte milhões e quatrocentos e cinquenta e nove reais) que representa aproximadamente 6,10% do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2012.

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

**CNPJ: 03.507.519/0001-59**

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### **17. 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>Descrição</u>	<u>31/12/2012</u>
Despesas c/ Taxa de Administração	<b>(402)</b>
% sobre o Patrimônio Líquido médio anual	<b>0,12</b>

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

### **18. Serviços de custódia e tesouraria**

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pela Itáu Corretora de Valores S/A.

### **19. Transações com partes relacionadas**

#### **a) Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora**

Durante o exercício de 2012, o Fundo realizou operações de compra / venda de cotas de fundo de investimentos emitidos pela Rio Bravo Crédito Privado e Liquidez DI FI parte relacionada da Gestora/Administradora.

Em 31 de dezembro de 2012 o Fundo possui o Saldo de R\$ 3.803 em aplicação no Fundo Crédito Privado e o valor de R\$ 90 em aplicação no Liquidez DI FI.

#### **b) Operações com administradora do Condomínio**

Em 31 de dezembro de 2012 o Fundo possui o Saldo de R\$ 544 referente a repasse de aluguéis junto a JHSF Shopping Ltda. e o valor de R\$ 390 referente a Taxa de Administração de Aluguéis com a empresa Plaza São Paulo Administradora.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### 20. Seguros

O Fundo possui seguros contratados através da empresa Sul América Cia Nacional de Seguros S/A, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais. As apólices estão assim, representadas:

Apólice nº 258.238-0

Valor em Risco Total Declarado: R\$ 25.000

<b>Coberturas Contratadas</b>	<b>Limite Máximo de Responsabilidade (R\$)</b>	<b>Franquia (Por Evento)</b>
Cobertura Básica - Riscos da Natureza, Incêndio e demais eventos não excluídos do seguro	25.000	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 12 por evento
Danos em consequência de erro do projeto	10.000	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 12 por evento
Despesas extraordinárias	500	As despesas extraordinárias serão somadas aos prejuízos da cobertura básica para dedução da franquia básica
Túmulos, Greves e Lock-out	500	R\$ 12 por evento
Despesas de desentulho	500	As despesas de desentulho serão somadas aos prejuízos da cobertura básica para dedução da franquia básica
Despesas com salvamento e contenção de sinistros	50	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 12 por evento
Equipamentos Móveis/Equipamentos Estacionários	300	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 3 por evento
Honorário de Perito	50	As despesas de honorário de perito serão somadas aos prejuízos da cobertura básica para dedução da franquia básica

(\*) Vigência de 22/06/2012 à 22/06/2013.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### 20. Seguros--Continuação

Apólice nº 195.867-6

Valor em Risco Total Declarado: R\$ 343.104

<u>Coberturas Contratadas</u>	<u>Limite Máximo de Responsabilidade</u>	<u>Franquia (Por Evento)</u>
Incêndio (inclusive decorrente de tumultos), Raio/Explosão/Queda de aeronave	278.321	50
Lucros Cessantes (Lucro Bruto) decorrente de incêndio (inclusive decorrente de tumultos) Raio/Explosão Período Indenitário: 06 meses	64.738	05 dias POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Anúncios Luminosos	150	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Atos Dolosos	500	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 5 por evento
Danos elétricos	1.500	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 5 por evento
Desmoroamento	2.500	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Despesas Extraordinárias	300	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Demolição/Desentulho	5.000	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 3 por evento
Equipamentos Eletrônicos de baixa voltagem, excluindo-se roubo e furto simples	300	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Fidelidade aberta	100	Não há
Honorários de Peritos	200	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 20 por evento
Inundação/Alagamento	5.000	02 dias
Impedimento de Acesso	20.000	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 3 por evento
Pequenas Obras de engenharia	500	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 10 por evento
Quebra de máquinas	700	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Quebra de vidro	180	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Recomposição de registros e documentos	100	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Roubo/Furto Qualificado de bens	100	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 5 por evento
Roubo/Furto Qualificado de valores no interior do estabelecimento	25	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Ruptura de tubulações	2.000	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 1 por evento
Tumultos, greves, lock out e Atos Dolosos	1.500	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 3 por evento
Vazamentos de Sprinklers	1.500	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 5 por evento
Vendaval até fumaça	8.000	POS de 10% dos prejuízos indenizáveis com mínimo de R\$ 5 por evento

(\*) Vigência de 22/06/2012 à 22/06/2013.

## Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

CNPJ: 03.507.519/0001-59

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

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

### 20. Seguros--Continuação

Apólice nº 246925-7

Valor em Risco Total Declarado: R\$ 25.000

<u>Coberturas Contratadas</u>	<u>Limite Máximo de Responsabilidade (R\$)</u>
RC OCC/IM, Cruzada, Projetos, Danos Materiais causados ao proprietário da Obra e Fundações	750
RC Cruzada	750
Fundações	750
Danos Morais (todas as coberturas acima)	150
RC Empregador	100
Danos Morais	20
RC OCC/IM, Cruzada, Projetos, Danos Materiais causados ao proprietário da Obra e Fundações	12 por evento (Danos Corporais/Morais/Empregador - não há
Danos Morais (sublime de RC)	12 por evento (Danos Corporais/Morais/Empregador - não há
RC Empregador (sublime de RC)	12 por evento (Danos Corporais/Morais/Empregador - não há
RC Síndico	1.000
Danos Morais - Síndico	200

(\*) Vigência de 22/06/2012 à 22/06/2013.

Apólice nº 246933-8

<u>Coberturas Contratadas</u>	<u>Limite máximo de responsabilidade (R\$)</u>
RC Síndico	1.000
Danos Morais Síndico	200

(\*) Vigência de 22/06/2012 à 22/06/2013.

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

### 21. Outras Informações

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 2012, 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.