

**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio
Higienópolis**
(CNPJ 03.507.519/0001-59)
(Administrado por Rio Bravo Investimentos –
Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014 e 2013

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações de resultados	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9



KPMG Auditores Independentes
Av. Borges de Medeiros, 2.233 - 8º andar
90110-150 - Porto Alegre, RS - Brasil
Caixa Postal 199
90001-970 - Porto Alegre, RS - Brasil

Central Tel 55 (51) 3303-6000
Fax 55 (51) 3303-6001
Internet www.kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido 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 dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e 517/11 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas 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, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa 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 desses 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 2014 e 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 Investimentos Imobiliários.

Porto Alegre, 23 de março de 2015.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/F-7

Cristiano Jardim Seguecio
Contador CRC SP-244525/O-9 T-RS

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e 2013*(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	2014	% PL	2013	% PL
Circulante		6.235	1,78%	7.243	2,10%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.562	0,73%	3.521	1,02%
Ativos financeiros imobiliários					
Contas a receber de aluguéis	5	3.300	0,94%	3.006	0,87%
Outros valores a receber		373	0,11%	716	0,21%
Não circulante		349.813	0,40%	346.632	0,12%
Depósitos judiciais	26.b	1.388	0,40%	413	0,12%
Investimento		348.425	99,29%	346.219	100,19%
Propriedades para investimento	6	348.425	99,29%	346.219	100,19%
Imóveis acabados		348.425	99,29%	346.219	100,19%
Total do ativo		356.048	101,46%	353.875	102,41%

Passivo	Nota	2014	% PL	2013	% PL
Circulante		4.787	1,36%	7.240	2,10%
Fornecedores de materiais e serviços		4	0,00%	4	0,00%
Taxa de administração a pagar	11	35	0,01%	34	0,01%
Distribuições de rendimentos e amortização de cotas a pagar	9	3.608	1,03%	4.575	1,32%
Adiantamento de lojistas	7	1.080	0,31%	2.576	0,75%
Obrigações fiscais e previdenciárias a pagar		60	0,02%	51	0,01%
Não circulante		343	0,10%	1.076	0,31%
Provisão para contingências	26.a	343	0,10%	1.076	0,31%
Total passivo		5.130	1,46%	8.316	2,41%
Patrimônio líquido	8	350.918	100,00%	345.559	100,00%
Cotas integralizadas		76.840	21,90%	76.840	22,24%
Amortização do valor das cotas		(7.523)	-2,14%	(7.523)	-2,18%
Lucros acumulados		281.601	80,25%	276.242	79,94%
Total do passivo e patrimônio líquido		356.048	101,46%	353.875	102,41%

As notas explicativas são parte integrante das 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

Demonstrações de resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais)

	Nota	2014	2013
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	19.721	18.539
Receita com estacionamento	5	3.869	3.010
Receita de cessão de direitos de uso		3.042	2.684
Despesas com manutenção e conservação		(1.773)	(750)
Despesas com condomínio		(161)	(109)
Outras receitas com propriedades para investimentos		1.276	1.339
Outras despesas com propriedades para investimentos	12	(2.238)	(1.396)
Ajuste a valor justo		2.206	6.377
Resultado líquido de propriedades para investimento		25.942	29.694
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		503	350
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	11	(436)	(419)
Despesas de auditoria		(41)	(15)
Despesas tributárias		(86)	(120)
Despesas com serviços de terceiros	13	(403)	(363)
Reversão de provisões		770	2.238
Despesas administrativas	14	(56)	(33)
Lucro líquido do exercício		26.193	31.332
Quantidade de cotas em circulação		578.353	578.353
Lucro líquido por cota - R\$		45,29	54,17

As notas explicativas são parte integrante das 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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2014

(Em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Amortização de cotas	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2013	<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>266.251</u>	<u>335.568</u>
Lucro Líquido do exercício			31.332	31.332
Distribuição de resultado no exercício			(21.341)	(21.341)
Saldos em 31 de dezembro de 2013	<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>276.242</u>	<u>345.559</u>
Lucro Líquido do exercício			26.193	26.193
Distribuição de resultado no exercício			(20.834)	(20.834)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>281.601</u>	<u>350.918</u>

As notas explicativas são parte integrante das 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****Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013

(Em milhares de reais)

	Nota	2014	2013
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		22.156	21.252
Recebimento de cessão de direitos de uso		3.042	1.610
Recebimento de receitas financeiras líquidas		465	381
Outras receitas com propriedades para investimento		1.277	1.339
Pagamento de serviços de manutenção		(1.773)	(750)
Pagamento de fornecedores de materiais		(443)	(402)
Pagamento de condomínio		(161)	(110)
Pagamento de taxa de administração		(436)	(418)
Pagamento de tributos		(1.024)	(134)
Pagamento de outras despesas		(2.269)	(1.427)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		<u>20.834</u>	<u>21.341</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedades para investimento		-	(942)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		<u>-</u>	<u>(942)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de rendimentos para os cotistas		(21.793)	(20.795)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		<u>(21.793)</u>	<u>(20.795)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>(959)</u>	<u>(396)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4	3.521	3.917
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	<u>2.562</u>	<u>3.521</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 21 de dezembro de 1999 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 21 de dezembro de 1999 com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11 e 517/11.

O Fundo tem por objeto adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões e revitalizações, de 25% 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

Em 25 de março de 2015, a Administração do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c. 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. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 07 - Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento)
- Nota 26 - Demandas Judiciais

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobiliários

(i) De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c. 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.

d. Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

(ii) Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

e. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar 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 deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

f. 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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

h. Cessão de direitos de uso

O saldo de sessão de direitos de uso a apropriar refere-se à cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais. Esse valor é faturado de acordo com o prazo previsto em contrato e reconhecido de forma linear no resultado do exercício, de acordo com o prazo contratual, que normalmente é de 60 meses.

i. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2014	2013
Depósitos bancários à vista (a)	305	6
Cotas de fundos de investimentos (b)	2.257	3.515
Total	2.562	3.521

- (a) O montante de R\$ 305 em 2014 (R\$ 6 em 2013) está representado por depósitos a vista em instituições financeiras de primeira linha.
- (b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2014 e 2013 estão representadas por:

Descrição	2014	2013
Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado (i)	74	22
Rio Bravo Crédito Privado FI Renda Fixa (i)	2.183	3.493
Total	2.257	3.515

- (i) Estão compostos por cotas de fundo de aplicação financeira da Rio Bravo Investimentos Ltda. (Gestor), administrado pelo Banco Bradesco S.A. (BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), não possuem vencimento e podem ser resgatadas no curto prazo.

5 Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, são os seguintes:

Descrição	2014	2013
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis	2.805	2.791
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis em atraso	1.055	1.324
Aluguéis a receber - Shopping Higienópolis Estacionamento	405	-
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização(a)	(965)	(1.109)
Total	3.300	3.006

- (a) A Provisão para créditos de liquidação duvidosa, de acordo com as planilhas de controle de inadimplência, que são fornecidas pela Administradora dos Aluguéis. Todos os possíveis prejuízos futuros estão contabilizados no exercício em que foram observados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi reconhecido a título de receita de aluguéis e receita com estacionamento o montante de R\$ 23.590 (R\$ 21.549 em 2013).

6 Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis - acabados

Item	Descrição	2014	2013
1	Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis Endereço: Avenida Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis Área de terreno: 21.711,95 m ² Área total construída: 106.712,24 m ² Área Bruta Locável: 37.637,65 m ² Participação do Fundo: 25% Cidade: São Paulo/SP	348.425	345.700
2	Imóvel: Prédio Comercial (a) Endereço: Rua Albuquerque Lins, nº 1.315 Matrícula: 66.322 Área de terreno: 123,68 m ² Participação do Fundo: 25% Cidade: São Paulo/SP	-	519
	Total	348.425 (i)	346.219 (i)

(i) *Avaliado ao valor justo*

- (a) O imóvel comercial localizado na Rua Albuquerque Lins, 1.315 adquirido em 2013 foi incorporado ao Shopping durante o exercício de 2014, sendo assim contemplado na avaliação do Shopping.

b. Movimentação

Descrição	2014	2013
Saldo inicial	346.219	338.900
Aquisições	-	443
Benfeitorias	-	499
Ajuste ao valor justo	2.206	6.377
Saldo final	348.425	346.219

c. Método de determinação do valor justo

A CBRE, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional e reconhecida experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base outubro de 2014.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

7 Adiantamentos de lojistas - Cessão de Direitos de Uso (CDU)

Durante o exercício de 2014 o Fundo recebeu 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 2014 e 2013 os valores a apropriar apresentam a seguinte posição:

Descrição	2014	2013
Adiantamento de clientes - CDU Expansão	1.080	2.576
Total	1.080	2.576

8 Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2014 está representado por 578.353 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 76.840.

b. Séries de cotas do fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	100.000	100,000	10.000
2ª emissão	100.000	100,000	10.000
3ª emissão	100.000	100,000	10.000
4ª emissão	100.000	100,000	10.000
5ª emissão	131.000	187,023	24.500
6ª emissão	47.353	260,596	12.340
Total	578.353		76.840

c. Gastos com colocação de cotas

Não houveram gastos com colocação de cotas nos exercícios de 2014 e 2013.

9 Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento deverá distribuir a seus cotistas 100% (cem por cento) dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e em 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

a. Base de cálculo

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	2014	2013
Base de cálculo - fluxo de caixa operacional	20.834	21.341
Resultado mínimo a distribuir (95%)	19.792	20.274

b. Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar

	2014	2013
Saldo inicial não distribuído	4.575	4.065
Rendimentos Propostos no exercício	20.834	21.341
Rendimentos pagos no exercício	(21.793)	(20.795)
IR s/ distribuição	(8)	(36)
	<u>3.608</u>	<u>4.575</u>
Saldo Pendente de distribuição	<u>3.608</u>	<u>4.575</u>

O valor distribuído aos cotistas, considerando a disponibilidade de caixa do Fundo em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$ 20.834 (R\$ 21.341 em 2013).

10 Emissão e amortização de Cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de até R\$ 350.918 em 31 de dezembro de 2014, o capital subscrito é de R\$ 76.840, equivalentes a 578.353 cotas, totalmente integralizadas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em ativos imobiliários. Caso a instituição Administradora não identifique novos ativos imobiliários e condicionada a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

No período, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

11 Remuneração da administração

a. Taxa de administração

A taxa de administração é calculada com base em 2% do valor da distribuição de rendimentos aos cotistas e paga a administradora mensalmente, por período vencido, no mês subsequente aos dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 a taxa de administração totalizou R\$ 436 (R\$ 419 em 2013) e representou 0,12% (0,12% em 2013) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2014 é de R\$ 35 (R\$ 34 em 2013).

12 Outras despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2014	2013
Auditoria interna	99	157
Comissões sobre locações - comercialização	284	148
Fundo de promoção	560	546
Outros serviços de terceiros	-	9
Taxa de administração de aluguéis	486	448
Despesas com cartório	72	63
Outras despesas	23	23
Despesas bancárias	3	2
Indenizações	711	-
Total	2.238	1.396

13 Despesas de serviços de terceiros

Descrição	2014	2013
Honorários advocatícios	193	172
Honorários contabilidade	56	53
Honorários outras pessoas jurídicas	18	10
Taxa de escrituração de cotas	91	83
Taxa de fiscalização CVM	38	38
Taxa Bovespa	7	7
Total	403	363

14 Outras receitas e despesas

Descrição	2014	2013
Condução e transporte	2	4
Correios	1	3
Despesas bancárias	1	1
Despesas legais e judiciais	25	18
Provisão para despesas administrativas	25	-
Viagens e hospedagens	1	5
Outras despesas	1	2
Total	56	33

15 Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

- (i) pessoa física:
- (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (ii) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) 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% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16 Alterações no regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, não houve alteração no regulamento do fundo.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

18 Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

Semestre	Patrimônio Líquido médio (em milhares)	Valor Patrimonial da Cota	Rentabilidade do Fundo (%) (a)
30/06/2013	338.142	579,1582	3,164
31/12/2013	339.641	597,4875	9,225
30/06/2014	348.547	595,7740	3,354
31/12/2014	349.344	606,7539	7,850

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

- (a) A rentabilidade percentual média do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

19 Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa através do código SHPH11, e no exercício foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Data	Preço de fechamento
30/12/2013	550,00
30/12/2014	551,00

20 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. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis 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, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam 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.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

21 Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e 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 aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

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.

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:

a. 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.

b. Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“*benchmark*”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro). 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.

c. 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. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

d. Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

22 Análise de sensibilidade

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
 - Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
 - Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.
- (a) A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

Ativos Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2014		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	2.257	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	3.300	-
Total do ativo	2.257	3.300	348.425
	2013		
Ativos Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	3.515	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	3.006	-
Total do ativo	3.515	3.006	346.219

23 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

24 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório JJ Chaves Contadores SS para os serviços de contabilidade no exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

26 Demandas judiciais

a. Provisão para contingências

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, os processos com estimativa de perda “provável” foram 100% provisionados, representando o saldo de R\$ 343 (R\$ 1.076 em de 2013).

Descrição	2014	2013
Trabalhista	59	59
Cíveis	284	1.017
Total	343	1.076

b. Depósitos judiciais

Em 26 de agosto de 2008, o administrador do fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da CPMF, previsto no inciso III, artigo 8º da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimentos. O montante de R\$ 450.138,29 refere-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo.

27 Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. 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.

28 Transações com partes relacionadas

Operações de compra/venda de títulos e valores mobiliários da Administradora, da Gestora ou de partes a elas relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013, o Fundo realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a elas Relacionada do Fundo. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário
Shopping Pátio Higienópolis
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2014 e 2013

Rio Bravo Liquidez DI FI Referenciado

	Movimentação do período	
	2014	2013
Saldo inicial	22	89
Aplicações	237	6
Resgate	(185)	(73)
Saldo final	74	22
Rendimento bruto - em reais	6.992	5.687
Rentabilidade bruta	10,31%	7,68%
Quantidade de cotas	38.995,37	12.746,69

Rio Bravo Crédito Privado FI RF

	Movimentação do período	
	2014	2013
Saldo inicial	3.493	3.803
Aplicações	23.004	23.053
Resgate	(24.314)	(23.363)
Saldo final	2.183	3.493
Rendimento bruto - em reais	388.468	273.085
Rentabilidade bruta	11,20%	7,73%
Quantidade de cotas	1.171.274,76	2.083.853,35