

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	CNPJ do Fundo:	03.507.519/0001-59
Data de Funcionamento:	15/10/1999	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRSHPHCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	578.353,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2016		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º Andar	11 - 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	(5511) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Não há investimentos programados para o empreendimento.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O lucro líquido do Fundo no exercício foi de R\$ 25 milhões. O resultado se deu principalmente em decorrência das receitas de locações do empreendimento, que totalizaram R\$ 26 milhões para o Fundo.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo A percepção de que o ano de 2016 foi instável, politicamente e difícil, economicamente, é ampla. Sendo o segundo ano consecutivo de retração do PIB (-3,6%), só não foi pior que 2015 (-3,8%) numa janela partindo desde a década de 90. O segmento imobiliário também foi impactado negativamente, muito em função da economia, bem como, da fase do ciclo imobiliário atual. A situação econômica vem fazendo com que as empresas cortemos investimentos programados, bem como adotaram grandes de políticas de austeridade, com amplo corte de gastos. No segmento de escritórios comerciais, observamos um grande excesso de oferta ocasionado pelo grande número de entregas, enquanto que do lado da demanda, não observamos o crescimento das empresas para absorver o aumento de oferta, gerando altos índices de vacância. Quando há excesso de oferta de espaço vago, os preços cobrados na locação também sofrem impacto negativo em renegociações ou revisionais. Já o			

segmento de varejo e logístico foram impactados pelo consumo reduzido. Muito embora o setor imobiliário tenha sofrido perdas de receitas, a performance dos Fundos Imobiliários andou na contramão. A variação do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários) em 2016 foi de 32,3%, contra 5,4% em 2015. Essa variação relevante pode ser explicada por 2 motivos: os valores das cotas dos fundos encerraram o ano de 2015 bem depreciadas em função da especulação sobre a possível tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos, atualmente isentos, aos investidores pessoas físicas, ocasionada pelo surgimento da MP 694 no final daquele ano. O segundo motivo foi o fechamento da taxa de juros real. A NTN-B (título do tesouro nacional), com vencimento em 2035, estava sendo negociada no final de 2015 com taxa de 7,37% a.a. contra 5,74% a.a. no final de 2016. Isso acabou impactando positivamente o valor das cotas, em função dos FIIs serem negociados com um prêmio médio sobre as taxas de juros reais quando comparamos a rentabilidade dos rendimentos distribuídos. Não obstante, as perspectivas para 2017 ainda são de redução de juros e medidas de ajustes fiscais que impactarão positivamente o cenário econômico. A projeção do governo para o PIB é de crescimento de 0,5% e a inflação deverá se manter abaixo do centro da meta para o ano de 4,5%. Dessa forma, esperamos um ano positivo para os fundos imobiliários que poderão contar com um cenário menos desafiador que 2015 e 2016 foram, quanto a retenção de locatários e manutenção de suas receitas.

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

O Fundo conta com um empreendimento consolidado em sua região, e deverá manter sua rentabilidade crescente, a depender da recuperação da economia e reaquisição do varejo.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
25% do Shopping Patio Higienópolis	347.161.667,25	SIM	0,13%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

A avaliação do shopping foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado de 10 anos, considerando os contratos atuais com cada lojista e as respectivas performances de vendas para as receitas de aluguéis mínimos, fixos e complementares. As demais receitas estimadas estão relacionadas as receitas com quiosques e merchandising, entre outros. As despesas consideradas foram: custos de condomínio para as lojas vagas, custos de vacância (estimado com base na vacância atual do empreendimento), despesas de inadimplência (estimada com base na inadimplência atual), e taxa de administração. A taxa de desconto (real) aplicada foi de 8,75% a.a. para o shopping em operação, e 12% para a parte do shopping a inaugurar e, na avaliação do perito independente e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
0002283-63.2012.5.02.0076	76ª Vara do Trabalho	Em execução ou cumprimento de sentença	05/09/2012	130.805,74	JOCEL FERREIRA BATISTA	provável

Principais fatos

Em execução ou cumprimento de sentença - Valor atual envolvido de R\$ 130.805,74 de perspectiva provável - JOCEL FERREIRA BATISTA vs. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PATIO; SERPAL ENGENHARIA CONSTRUTORA LTDA. - rescisórias, horas extras, adicional de insalubridade, vale alimentação, multas normativas, aplicação dos artigos 467 e 477 da CLT, FGTS + 40%, seguro desemprego, honorários de advogado e benefícios da justiça gratuita, atribuindo à causa o valor de R\$ 270.000,00. 01/09/2016 Processo passou a tramitar pelo meio eletrônico. Os cálculos apresentados pelo reclamante foram homologados (valor de R\$ 98.852,17, atualizados até 01/10/2014). A primeira ré, CCSA Construção está sendo executada, sendo que foi bloqueado o valor de R\$ 22.128,07 por meio de BacenJud. Em 02/10/2015, houve penhora online do valor de R\$ 120.000,00 do Fundo de Investimento Imobiliário Pátio Higienópolis. Em 09/10/2015, foram opostos embargos à execução, que foram julgados improcedentes. Em 17/11/2015, foi interposto agravo de petição buscando a reanálise da matéria (responsabilidade de outros devedores) perante o Tribunal Regional do Trabalho. Em 25/07/2016, processo foi enviado à secretaria da Turma do TRT para inclusão em pauta de julgamento. Julgamento para 23/08/2016 às 13h. Negado provimento ao recurso. Em 1º/09/2016 foram opostos Embargos de Declaração para prequestionar matéria a fim de viabilizar a interposição de Recurso de Revista perante o TST.

Análise do impacto em caso de perda do processo

Valor Contingenciado

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
0171449-37.2011.8.26.0100	41ª Vara Cível	Com sentença	26/07/2011	30.941,60	OPART COMÉRCIO E ACESSÓRIOS DE MODA LTDA	provável

Principais fatos

Com sentença - Valor atual envolvido de R\$ 30.941,60 de perspectiva provável - FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL; AGROPART ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA; BROOKFIELD BRASIL HIGIENÓPOLIS LTDA; BRAZ PARTICIPAÇÕES LTDA; BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTER LTDA; FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS vs. OPART COMÉRCIO E ACESSÓRIOS DE MODA LTDA - Execução de aluguéis e acessórios de locação (ARCO 1009). 04/03/2015 Autos conclusos ao Relator para julgamento da apelação interposta pela exequente contra sentença de procedencia dos embargos (condenação de honorários em 15% sobre o valor da causa).

Análise do impacto em caso de perda do processo

Valor Contingenciado

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
0212857-08.2011.8.26.0100	43ª Vara Cível	Em execução ou cumprimento de sentença	06/02/2012	39.356,00	OPART COMERCIO E ACESSÓRIOS DE MODA LTDA	provável

Principais fatos						
Em execução ou cumprimento de sentença - Valor atual envolvido de R\$ 39.356,00 de perspectiva provável - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PATIO HIGIENÓPOLIS; FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL; ARTWALK ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.; NIKO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.; BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTERS LTDA.; BRAZ PARTICIPAÇÕES LTDA.; BRASCAN HIGIENÓPOLIS LTDA; E AGROPART ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. vs. OPART COMERCIO E ACESSÓRIOS DE MODA LTDA - EXECUÇÃO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS REFERENTE A ARCO 1009, SUSPENSA POR EMBARGOS.22/09/2016 Vistos.Tendo em vista o trânsito em julgado da sentença que declarou extinta a presente execução (embargos à execução de nº 1042212-59.2013), remetam-se os autos ao arquivo, anotando-se a respectiva baixa.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
Valor Contingenciado						
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
1046790-94.2015.8.26.0100	16ª Vara Cível	Com acórdão	14/05/2015	3.972,74	TABACARIA RO LTDA.	provável
Principais fatos						
Com acórdão - Valor atual envolvido de R\$ 3.972,74 de perspectiva provável - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PATIO HIGIENÓPOLIS; FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL; BROOKFIELD BRASIL SHOPPING CENTERS LTDA; BRAZ PARTICIPAÇÕES LTDA. vs. TABACARIA RO LTDA. - Rescisão do contrato de locação ref. ARCO nº 321/321A. Ação tem vinculação com a ação renovatória movida pela ré que foi julgada procedente. Alegam que pelo fato de referida ação renovatória ter sido interposta apenas em face da antiga admistradora do Shopping, a sentença ali proferida só fez coisa julgada entre as partes, as quais não abrangem as autoras01/09/2015 Negaram seguimento à apelação. Protocolamos Recurso Especial.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
Valor Contingenciado						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes					
	Não possui informação apresentada.					
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:					
	Os processos com chances de perdas prováveis já estão contingenciados em balanço.					
10.	Assembleia Geral					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:					
	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br					
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.					
	As solicitações podem ser feitas no email fihigienopolis@riobravo.com.br					
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
	A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.					
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.					
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
	I – A títulos de honorários para a gestão do Fundo, será devida à Instituição Administradora a quantia equivalente a 2,00% (dois por cento) dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, a serem pagos no 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação de serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 1º (primeiro) Dia Útil do mês seguinte da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo, sendo que, nos primeiros 36 (trinta e seis) meses de funcionamento, o Fundo pagará a quantia equivalente a 2% (dois por cento) calculados sobre os aluguéis recebidos, observado o valor mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por mês; e II – Além dos honorários previstos no caput, será devida à Instituição Administradora a quantia equivalente a (a) R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, atualizada conforme contrato celebrado entre a empresa de contabilidade e a Instituição Administradora, que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade, o qual encontra-se disponível na sede da Instituição Administradora; e (ii) R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais, atualizada conforme Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas celebrado entre a empresa de escrituração das quotas e a Instituição Administradora, que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das quotas, o qual encontra-se disponível na sede da Instituição Administradora, sendo que as referidas remunerações serão pagas pelo Fundo diretamente à empresa de contabilidade e ao escriturador, respectivamente.					
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	474.674,72	0,13%	0,10%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					

Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	52		
Profissão:	Adminstrador de Empresas	CPF:	8930378854		
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Adminstrador de Empresas		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	31/12/1899		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Rio Bravo Investimentos	Últimos 5 anos	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	1.104,00	528.889,00	91,45%	84,43%	7,02%
Acima de 5% até 10%	1,00	49.464,00	8,55%	8,55%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
A política de Fator Relevantes da Rio Bravo está disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
As cotas do Fundo são negociadas na BM&F Bovespa e seguem o regulamentos e manuais de negociação disponíveis no link abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/regulacao/regulamentos-e-manuais/					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não possui informação apresentada.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---