

**Relatório de Administração**  
**Exercício encerrado em 30 de junho de 2013**  
**Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis**

### **I. Objeto do Fundo**

O fundo tem por objeto adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões, nos termos do parágrafo 7º do Regulamento do Fundo, de parte do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", localizado na Avenida Higienópolis, nº. 618, e Rua Dr. Veiga Filho, nº. 133, bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

### **II. Conjuntura Econômica e Perspectivas**

O primeiro semestre de 2013 mostrou-se um grande desafio às políticas econômicas do país, e colocou o governo no centro de todo o cenário econômico brasileiro.

Apesar de apresentar uma leve recuperação frente ao baixo desempenho do setor produtivo ao longo de 2012, o crescimento do PIB abaixo do esperado já no primeiro trimestre e as recorrentes revisões negativas da expectativa do índice para o fechamento do ano, comprovaram que esta recuperação não ocorrerá da forma como foi idealizada. O grande destaque do primeiro trimestre foi o setor agropecuário, que de acordo com o IBGE, avançou 9,7%, maior crescimento desde 1998. Enquanto o setor da indústria, grande destaque em tempos passados, caiu 0,3% sobre o trimestre anterior.

As medidas adotadas no passado, como a desvalorização cambial, queda dos juros, e maior quantidade de créditos concedidos, paralelamente a renúncias tributárias, levaram a inflação a ultrapassar o teto da meta de 6,5%, durante o semestre, colocando o assunto como um dos principais temas debatidos nos últimos meses. Embora o Banco Central afirme que a inflação está sobre controle, e tem respaldo para atuar no controle dos juros, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), fechou o semestre em 6,70%.

Para combater este aumento dos preços, a taxa básica de juros foi reajustada de sua mínima histórica de 7,25% ao ano, para 8,5%, sendo que analistas continuam a apostar em um aumento ainda maior para as próximas reuniões do COPOM.

O setor imobiliário brasileiro continuou sua tendência de crescimento, porém em ritmo mais lento do que nos anos anteriores, com percentuais declinantes do aumento dos preços, acompanhando a desaceleração da economia como um todo. Mesmo assim, acredita-se que o mercado imobiliário brasileiro continua aquecido pelos altos volumes de crédito concedidos a financiamentos de cunho imobiliário, principalmente, por bancos ligados ao governo e a existência do programa nacional de desenvolvimento de moradias populares. A contratação de crédito imobiliário somente pela Caixa Econômica Federal alcançou R\$ 66,6 bilhões no primeiro semestre, aumento de 44% em relação ao mesmo período do ano passado. De forma a ampliar a demanda pelo crédito, existe hoje uma pressão para que o teto do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), principal veículo de financiamento imobiliário, seja ampliado de R\$500 mil para R\$750 mil. Adicionalmente, a estabilização dos preços dos imóveis deve ser vista como positiva, tanto para

incorporadores quanto para compradores, mas não é generalizada, pois existem ainda localidades onde a demanda tende a superar a oferta. Para as construtoras, o maior inimigo segue sendo a inflação, que pressiona custos e gera incertezas num setor que apresenta resultados a longo prazo.

Quanto aos fundos imobiliários, o número de investidores aumentou sensivelmente nos últimos anos, devido à busca de investimentos de baixo risco e com uma boa rentabilidade e potencial de crescimento. No 1º Semestre de 2013, foram realizadas 19 ofertas públicas de novos fundos imobiliários, captando valores superiores a 5,9 bilhões de reais, com um aumento de 35,2 mil cotistas de fundos imobiliários em dezembro de 2011, para mais de 100 mil no fechamento do primeiro semestre de 2013.

### **III. Negócios Realizados no Semestre**

Em 29 de abril de 2013, o Fundo, em conjunto com os demais condôminos do Shopping Pátio Higienópolis,, concluiu a aquisição de um imóvel situado na Rua Albuquerque Lins nº 1.315, Santa Cecília, Cidade e Estado de São Paulo, seguindo o projeto de expansão do shopping.

### **IV. Programa de Investimento**

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

### **V. Emissão de cotas**

Inicialmente foram realizadas 04 emissões de cotas, com 100.000 cotas cada, no valor nominal de R\$ 100 por cota. O registro de distribuição pública de cotas junto a CVM deu-se em 18/11/99. A totalidade das cotas foi integralizada até 09/05/2000, pelo montante total de R\$ 40.000.000.

Em 26 de março de 2007 foram emitidas mais 131.000 cotas ao valor de R\$ 187,02, perfazendo o total de R\$ 24.499.620. A totalidade das cotas da 5ª emissão foi integralizada até 23/04/2007.

Em 2009 foi feita a 6ª emissão de 47.353 cotas ao valor de R\$251,30, perfazendo o total de R\$ 12.343.474,36. Até o final do exercício de 2009, foram integralizadas 38.607 cotas.

Ao final do 1º semestre de 2013, o fundo possui 578.353 cotas.

### **VI. Laudo de Avaliação**

No decorrer do exercício de 2012 o Fundo alterou sua política contábil com relação à mensuração da propriedade para investimento, do método de custo para o método do valor justo, com as alterações do valor justo reconhecidas no patrimônio líquido, em atendimento a instrução CVM 516/11.

O empreendimento foi avaliado ao valor de mercado de R\$ 1.354.000.000,00 e teve um impacto positivo de R\$ 267.876.659,27 no patrimônio líquido do fundo, considerando 25% da participação do fundo, conforme laudo de avaliação de agosto de 2012, elaborado pela empresa Colliers International.

A Avaliação Patrimonial de 2013 está em processo, com conclusão prevista para setembro deste ano.

## VII. Resultados e Rentabilidade

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

De Janeiro a junho de 2013 foram distribuídos R\$ 10.907.737,58 de rendimentos.

## VIII. Valor patrimonial da cota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da cota, assim como a rentabilidade apurada no período:

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	N.º de cotas	Valor patrimonial da cota (R\$)	Varição patrimonial da cota (%)	Rentabilidade (%)
<b>31.12.11</b>	103.930.262	578.353	179,70	(0,31)	15,74
<b>30.06.12</b>	103.950.513	578.353	179,74	0,02	9,53
<b>31.12.12</b>	335.567.683	578.353	580,21	222,81	41,27
<b>30.06.13</b>	334.957.857	578.353	579,16	(0,18)	3,16

## IX. Relação de encargos do fundo e obrigações contraídas

EXERCÍCIO	2012		2011	
	(R\$ mil)	(%)	(R\$ mil)	(%)
<b>PL Médio</b>		203.145		106.340
Ajuste a valor de realização	115	0,06		-
Despesas manutenção e conserv.	660	0,32		-
Despesas de condomínio	152	0,07		-
Outras despesas propriedades para investimentos	1.520	0,75		-
Despesas Taxa Administração	402	0,20	345	0,32
Despesas Auditoria	49	0,02		-
Serviços de Terceiros	532	0,26		-
Custo dos imóveis locados		-	4.130	3,88
Despesas Tributárias	495	0,24		-
Despesas Administrativas	1.842	0,91	1.023	0,96
<b>Totais</b>	<b>5.767</b>	<b>2,84</b>	<b>5.498</b>	<b>5,17</b>

(Valores expressos em milhares de reais)

**Obrigações contraídas no período (R\$):**

O total de encargos contraídos pelo fundo no 1º Semestre de 2013 foi de R\$ 407.295.

<b>Obrigações contraídas no período (R\$):</b>		
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Tx Administração	218.154
JJ Chaves Contadores	Contabilidade	26.140
Auditoria	Honorários	14.700
Banco Itaú S/A	Escrituração	42.087
Outros	Demais despesas	106.214

**X. Agradecimentos**

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

São Paulo, 30 de junho de 2013.

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Diretor Responsável: Paulo Bilyk

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