

## Investimentos Imobiliários

### NOVEMBRO 2014 COMENTÁRIOS DO GESTOR



RIO BRAVO

**Contatos**  
**Comercial Pessoas Físicas**

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

**Ouidoria**

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

**Informações do Fundo**

**Administrador e Gestor** • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

**Auditor** • KPMG Auditores

Independentes

**Escriturador de Cotas** • Itaú

**Taxa de Administração** • 2% sobre a

Distribuição de Rendimentos do do Fundo

**Início do Fundo** • 07/09/1999

**Quantidade de Cotas** • 578.353

**Objetivo e Política do Fundo**

O Fundo tem por objetivo a exploração comercial do Shopping Pátio Higienópolis, onde possui participação de 25% no empreendimento.

No mês de novembro, foram distribuídos novamente R\$ 3,00 por cota, em linha com os últimos meses. O mês foi marcado pelas inaugurações das novas lojas da Caudalie, The Body Shop, Chilli Beans, MAC, Cavaleira, Morana e Mumps. Relativo às obras, os trabalhos seguem em execução de acordo com o cronograma, e obras como a impermeabilização da cobertura e o retrofit das torres de resfriamento, estão previstas para serem concluídas até o final de dezembro. Ao final do relatório, anexamos algumas fotos da evolução das obras, e como o Shopping tem realizado suas manutenções como forma de preservação do ativo.

#### DADOS DO FUNDO

	novembro-14	dezembro-13	novembro-13
Valor da Cota	R\$ 607,00	R\$ 550,00	R\$ 521,00
Valor de Mercado	R\$ 351.060.271	R\$ 318.094.150	R\$ 301.321.913

#### LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 635.143,21	R\$ 11.515.172,22	R\$ 11.897.577,05
Giro (% de cotas negociadas)	0,00%	3,39%	3,51%
Presença em Pregões	89,5%	87,2%	86,6%

#### RECEITAS E DESPESAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 2.233.772	R\$ 23.460.632	R\$ 26.747.053
Receita Operacional	R\$ 2.208.732	R\$ 23.087.848	R\$ 26.346.564
Receita Financeira	R\$ 25.040	R\$ 372.784	R\$ 400.489
Despesas do Fundo	R\$ 49.188	R\$ 858.570	R\$ 918.831

#### RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total</i> <sup>1</sup>					
FII Shopping Pátio Higienópolis	8,35%	17,68%	24,90%	15,76%	62,29%
IFIX	-2,92%	-0,96%	-3,55%	-9,59%	36,15%

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

#### *Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos*<sup>2</sup>

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,53%	6,31%	7,23%	12,40%	28,20%
CDI Liquido (15% de IR)	0,71%	8,30%	9,02%	16,35%	37,01%

<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de novembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.735.059, o equivalente a R\$ 3, por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 5,9%, com base na cota em 28/11/2014.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
2011	2,34	2,96	2,27	2,22	2,18	2,35	2,31	2,37	2,48	2,40	2,90	2,85	29,63
2012	2,62	4,34	2,99	2,68	2,72	2,72	2,75	2,75	2,82	2,80	2,80	2,80	34,79
2013	2,86	4,55	3,00	2,80	2,80	2,85	2,85	2,85	2,85	2,95	2,95	2,95	36,26
2014	2,95	4,80	3,05	2,95	2,95	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	34,70
Δ <sup>1</sup>	3,1%	5,5%	1,7%	5,4%	5,4%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	1,7%	1,7%		

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2013 e 2014

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

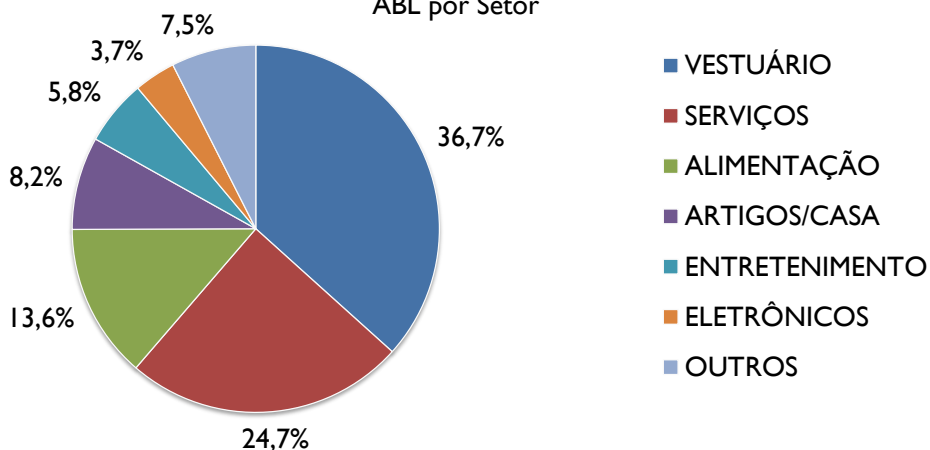


O FII é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- Aproximadamente 35.500 m<sup>2</sup> de área bruta locável (ABL)
- 311 lojas comerciais – 6 pisos
- 1 loja vaga
- 6 cinemas Cinemark e 1 teatro (Teatro Folha)
- 1 academia de ginástica – Bio Ritmo Platinum
- 1524 vagas de estacionamento (operadas pela Multipark)

## LOCATÁRIOS

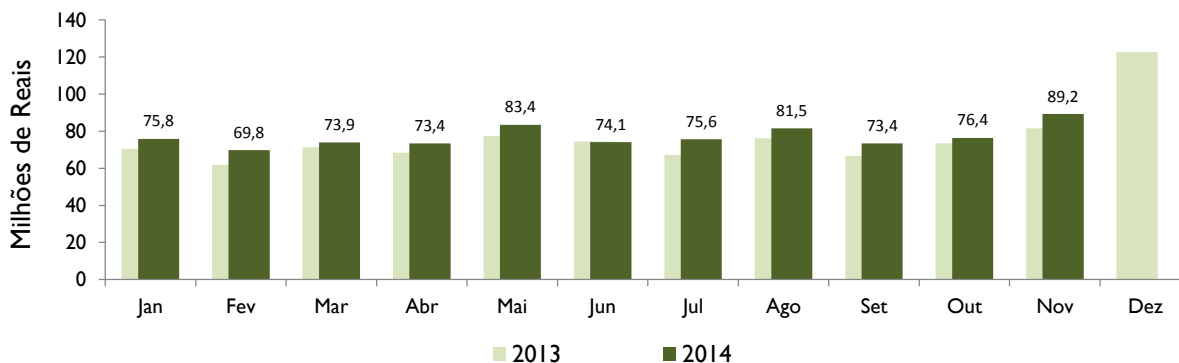
ABL por Setor



## DESEMPENHO OPERACIONAL

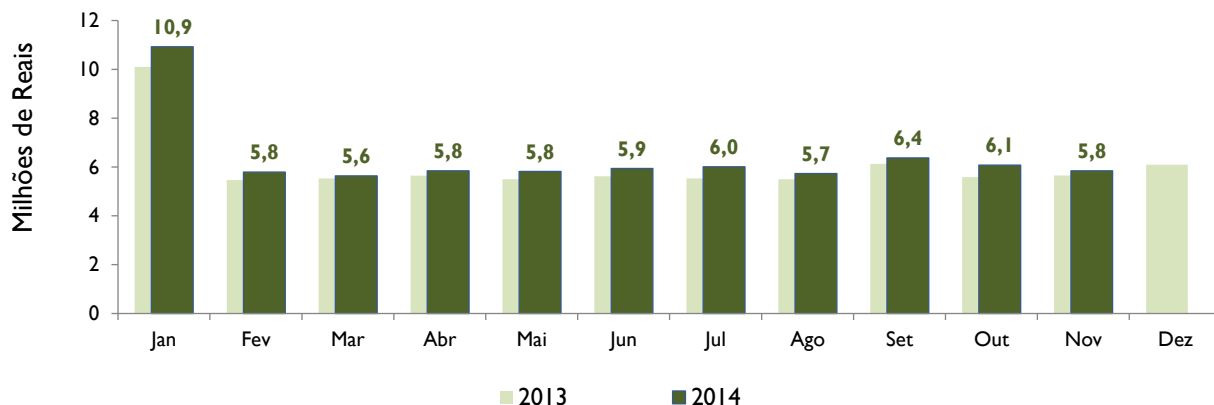
### VENDAS DO SHOPPING

No mês de Novembro de 2014 as vendas somaram R\$ 89,2 milhões, um aumento de 9,4% se comparadas ao mesmo período de 2013.



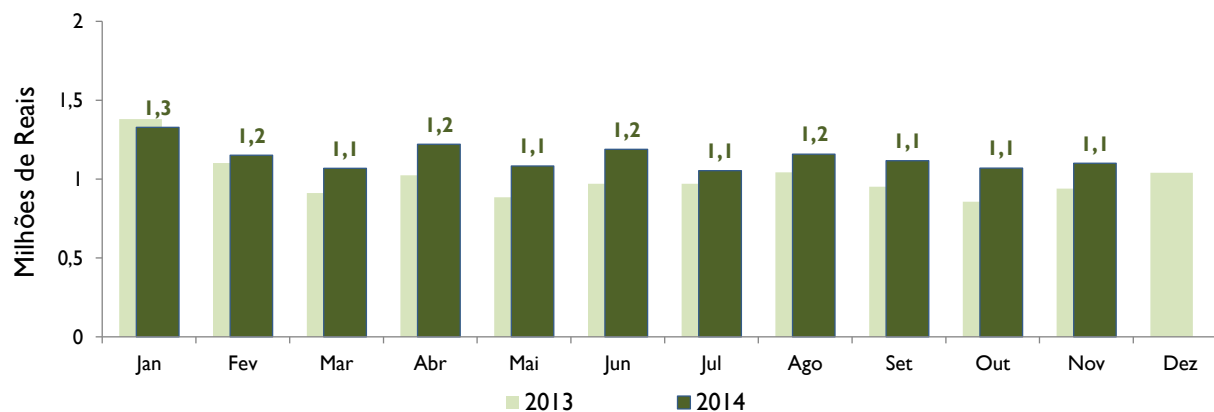
## ALUGUEL

No mês de Novembro de 2014, o shopping recebeu R\$ 5,8 milhões em locações, um aumento de 3,4% se comparadas ao mesmo período de 2013.



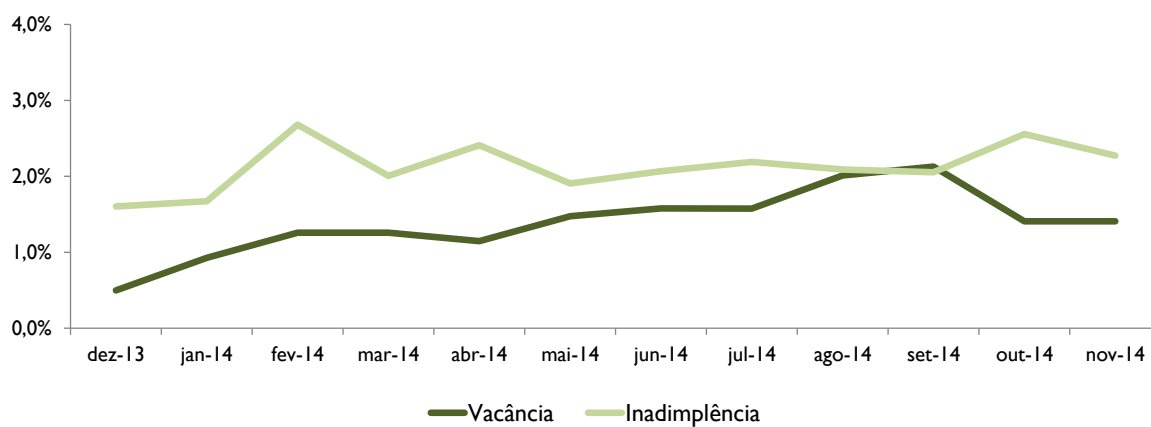
## ESTACIONAMENTO

No mês de Novembro de 2014, o shopping recebeu R\$ 1,1 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 17,1% se comparadas ao mesmo período de 2013.



## VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Novembro de 2014, o shopping ficou com 1,4% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência de 2,3%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior, dos quais 41% foram recuperados no início do mês seguinte.



## EVOLUÇÃO DAS OBRAS NO SHOPPING

### IMPERMEABILIZAÇÃO DA COBERTURA

1. Demolição



2. Limpeza/Aplicação



3. Estágio Final



### RETROFIT DAS TORRES DE RESFRIAMENTO

Antes



Depois



### PAISAGISMO E ACESSIBILIDADE



**Recomendações ao investidor:** Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.