

Investimentos Imobiliários

DEZEMBRO 2014 COMENTÁRIOS DO GESTOR



RIO BRAVO

Contatos

Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Ouvidoria

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.

Em um ano marcado pela desaceleração econômica, com efeito direto sobre o mercado de varejo, eventos atípicos e indecisões políticas, o shopping demonstrou ótima resiliência, bom volume de vendas e fluxo de pessoas, o que resultou num crescimento de vendas de 6,4% sobre o ano anterior. Em dezembro, assim como nos últimos meses, foram distribuídos R\$ 3,00 por cota. No acumulado do ano, os rendimentos distribuídos somaram R\$ 37,70, o que representa um acréscimo de 4,0% sobre 2013. Durante o mês, foram inauguradas duas novas lojas: a Chocolat Du Jour, no piso Vilaboim, e a Mr. Cheney, no piso Buenos Aires. Do lado operacional, as obras de impermeabilização da cobertura, substituição das sanças de gesso e retrofit das torres de resfriamento, foram finalizadas dentro do ano, como previa o cronograma. Para o ano de 2015, prevemos desafio semelhante ao ano anterior, tendo em vista a série de ajustes macroeconômicos que ocorrerão. Prevemos, também, investimentos necessários para o bom funcionamento da operação do empreendimento, com melhorias no mix de lojas e eventuais compras de pontos, além de investimentos na manutenção do ativo, tais como o reparo das trincas do piso das garagens, e obras de paisagismo. Desta forma, buscaremos preservar o nível de qualidade e excelência do shopping, atingido durante estes 15 anos.

DADOS DO FUNDO

	dezembro-14	dezembro-13	dezembro-13
Valor da Cota	R\$ 551,00	R\$ 550,00	R\$ 550,00
Valor de Mercado	R\$ 318.672.503	R\$ 318.094.150	R\$ 318.094.150

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 586.980,79	R\$ 12.102.153,01	R\$ 12.102.153,01
Giro (% de cotas negociadas)	0,17%	3,93%	3,93%
Presença em Pregões	80,0%	86,6%	86,6%

RECEITAS E DESPESAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.566.638	R\$ 27.027.270	R\$ 27.027.270
Receita Operacional	R\$ 3.543.962	R\$ 26.631.810	R\$ 26.631.810
Receita Financeira	R\$ 22.676	R\$ 395.460	R\$ 395.460
Despesas do Fundo	R\$ 53.167	R\$ 911.737	R\$ 911.737

RENTABILIDADE

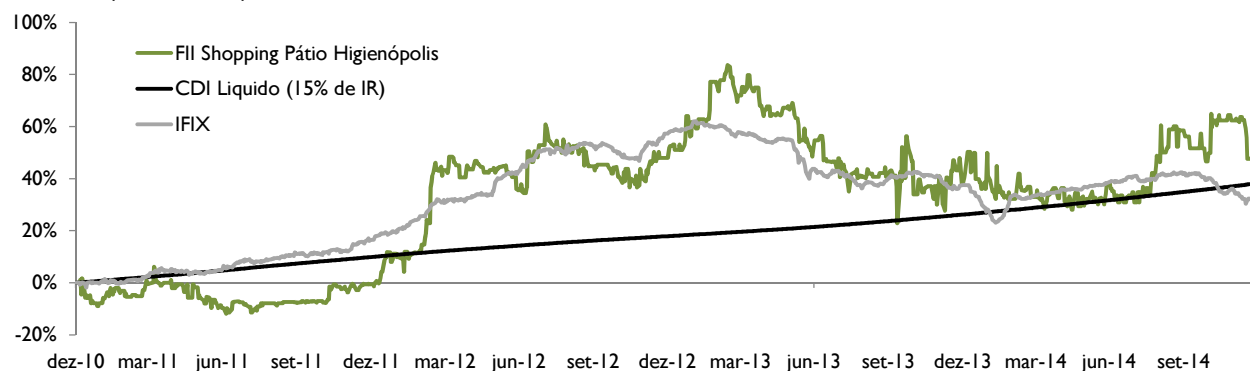
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total</i> ¹					
FII Shopping Pátio Higienópolis	-8,77%	7,36%	7,36%	0,07%	48,05%
IFIX	-1,82%	-2,76%	-2,76%	-15,04%	33,67%

¹ 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*²

FII Shopping Pátio Higienópolis	0,49%	6,85%	6,85%	11,83%	28,83%
CDI Líquido (15% de IR)	0,81%	9,19%	9,19%	16,80%	38,17%

² 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 dezembro, 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 6,5%, com base na cota em 31/12/2014.

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	37,70
Δ ¹	3,1%	5,5%	1,7%	5,4%	5,4%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	1,7%	1,7%	1,7%	4,0%

¹ Variação comparativa entre meses de 2013 e 2014

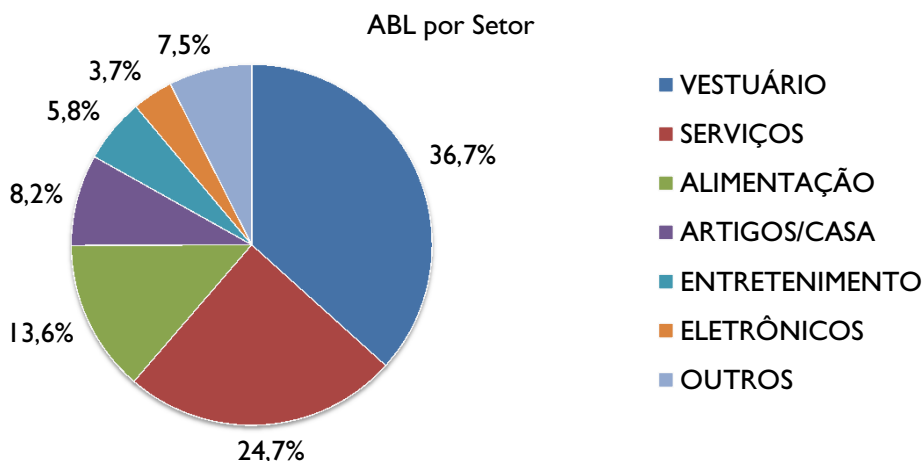
PATRIMÔNIO DO FUNDO



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

- Aproximadamente 35.500 m² 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)

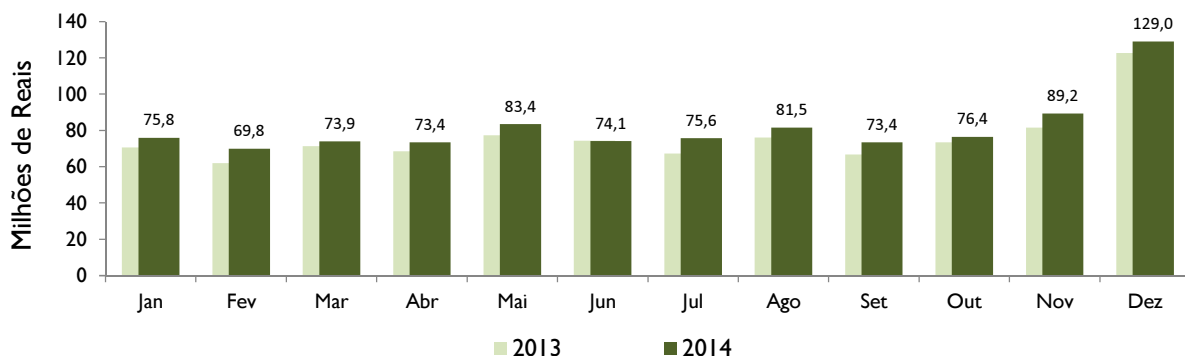
LOCATÁRIOS



DESEMPENHO OPERACIONAL

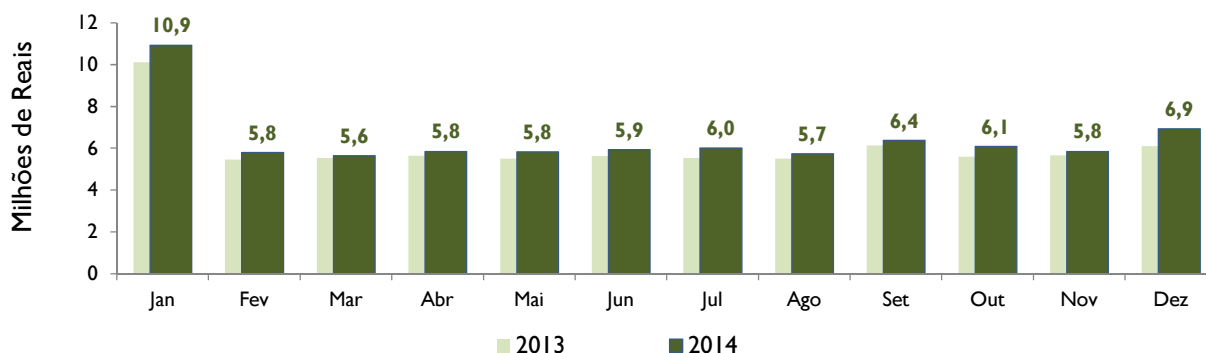
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Dezembro de 2014 as vendas somaram R\$ 129,0 milhões, um aumento de 5,2% se comparadas ao mesmo período de 2013.



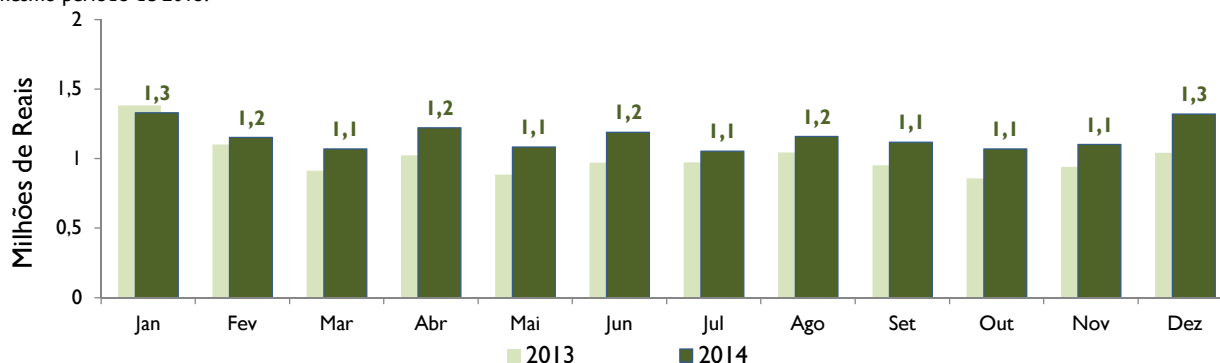
ALUGUEL

No mês de Dezembro de 2014, o shopping recebeu R\$ 6,9 milhões em locações, um aumento de 13,6% se comparadas ao mesmo período de 2013.



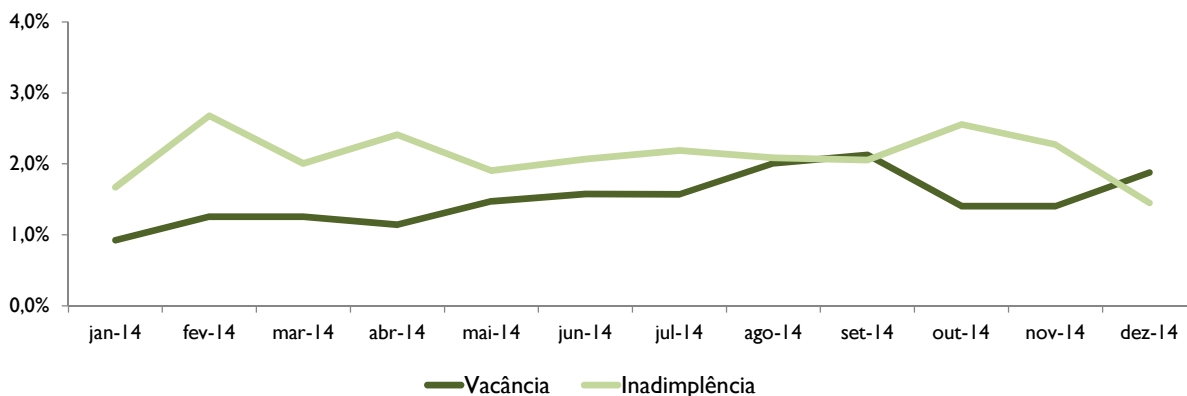
ESTACIONAMENTO

No mês de Dezembro de 2014, o shopping recebeu R\$ 1,3 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 26,7% se comparadas ao mesmo período de 2013.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Dezembro de 2014, o shopping ficou com 1,9% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência de 1,5%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior, dos quais 11% foram recuperados no início do mês seguinte.



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 DTM 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.