

## Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

### SETEMBRO 2015 COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de setembro, foram distribuídos R\$ 3,15 por cota, referentes ao resultado do mês de julho do Shopping, marcado pelas férias escolares. A receita do Fundo foi positivamente impactada por uma negociação não recorrente de Cessão de Direitos de Uso de uma loja no Shopping, que totalizou o valor de R\$ 1,95 por cota do Fundo. Trata-se de uma receita que será distribuída nos próximos meses, na medida em que for recebida pelo Shopping, com previsão de última distribuição em janeiro de 2016.

#### Contatos

#### Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620  
fi@riobravo.com.br

#### Ouidoria

Tel. 0800 722 9910  
ouidoria@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 campo das obras de manutenção, tivemos durante o mês de setembro a continuidade de atividades relacionadas ao paisagismo do shopping, como a adequação das luminárias e guarita de acesso ao estacionamento. Tivemos também o início da reforma dos sistemas de exaustão das garagens e docas, com previsão de término dos testes de desempenho nos próximos meses.

No dia 17 de setembro foi realizada mais uma AGE de cotistas, a fim de deliberarem o exercício de preferência do Fundo na aquisição de 17% do Shopping Inicial e 21,375% da Expansão do Shopping. Ao final, a maioria dos presentes optaram pelo não exercício deste direito, fato este que foi comunicado pela administradora ao mercado no mesmo dia.

#### DADOS DO FUNDO

	setembro-15	dezembro-14	setembro-14
Valor da Cota	R\$ 590,00	R\$ 551,00	R\$ 599,00
Valor de Mercado	R\$ 341.228.860	R\$ 318.672.503	R\$ 346.433.447

#### LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 216.547,00	R\$ 6.873.792,73	R\$ 8.703.367,73
Giro (% de cotas negociadas)	0,06%	2,46%	3,00%
Presença em Pregões	76,2%	73,3%	74,7%

#### RECEITAS E DESPESAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 2.279.528	R\$ 19.332.822	R\$ 27.279.683
Receita Operacional	R\$ 2.242.054	R\$ 19.073.917	R\$ 26.942.956
Receita Financeira	R\$ 37.473	R\$ 258.905	R\$ 336.727
Despesas do Fundo	R\$ 54.625	R\$ 595.298	R\$ 772.543

#### RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total</i> <sup>1</sup>					
FII Shopping Pátio Higienópolis	-2,13%	12,28%	4,84%	18,17%	66,23%
IFIX	-3,96%	4,77%	-1,48%	-0,04%	40,04%

<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>

FII Shopping Pátio Higienópolis	0,52%	5,02%	6,12%	13,02%	34,59%
CDI Líquido (15% de IR)	0,94%	8,12%	10,69%	20,56%	49,93%

<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 setembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 1.821.815,1 o equivalente a R\$ 3,15 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 6,4%, com base na cota em 30/09/2015.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
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
2015	3,00	4,50	2,85	2,80	2,70	2,80	2,85	3,00	3,15				27,65
Δ <sup>1</sup>	1,7%	-6,3%	-6,6%	-5,1%	-8,5%	-6,7%	-5,0%	0,0%	5,0%				

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2014 e 2015

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

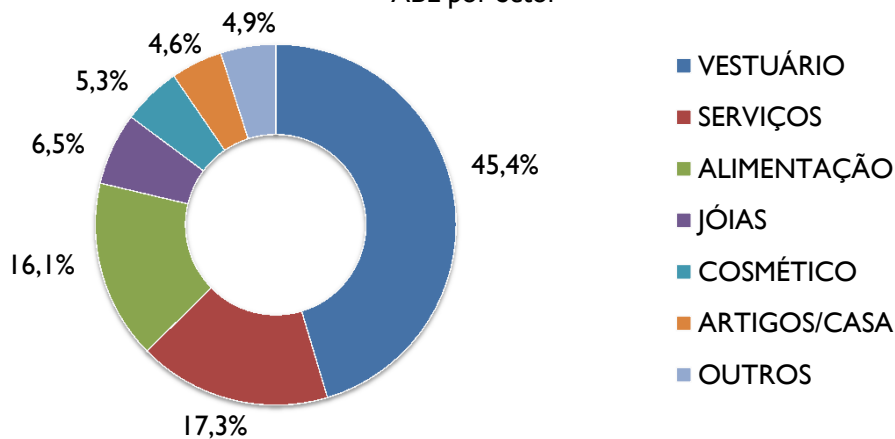


O FII é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

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

## LOCATÁRIOS

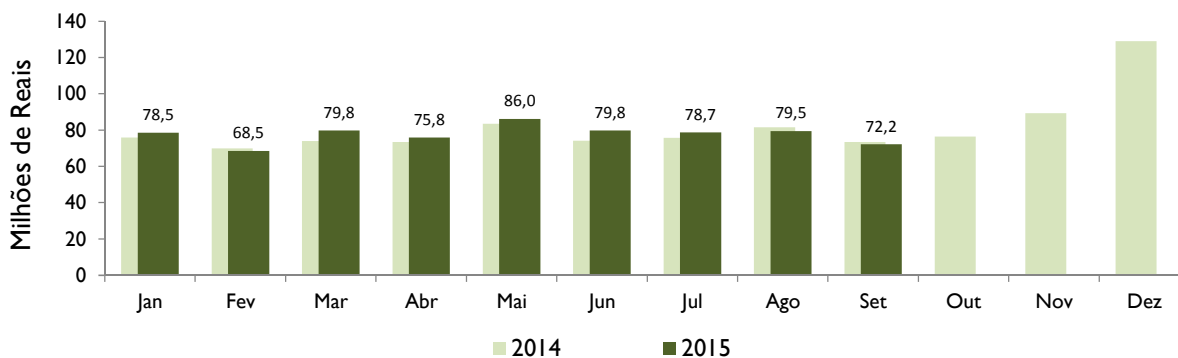
ABL por Setor



## DESEMPENHO OPERACIONAL

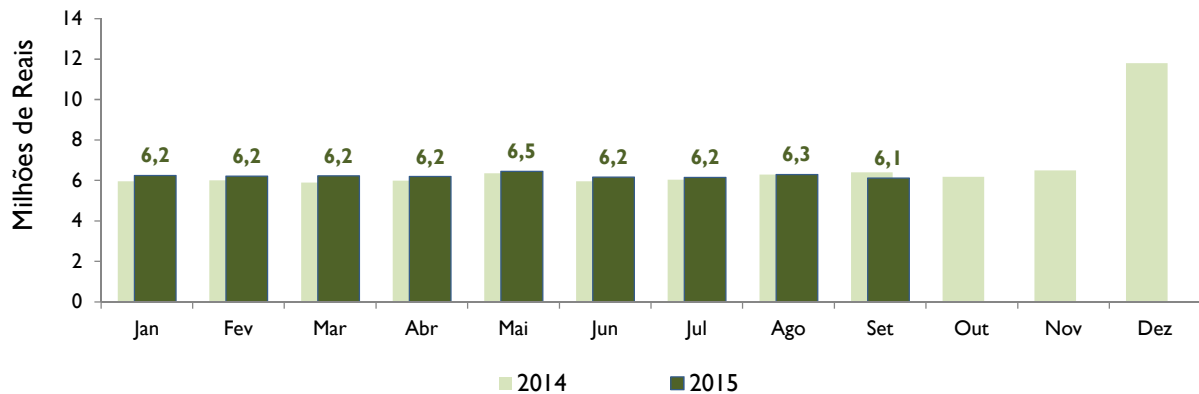
### VENDAS DO SHOPPING

No mês de Setembro de 2015 as vendas somaram R\$ 72,2 milhões, uma redução de 1,7% se comparadas ao mesmo período de 2014.



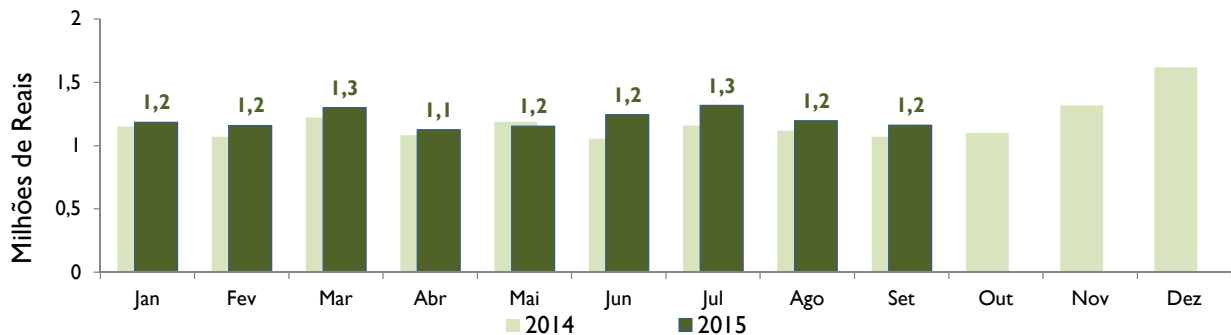
## ALUGUEL

No mês de Setembro de 2015, o shopping faturou R\$ 6,1 milhões em locações, uma redução de 4,5% se comparadas ao mesmo período de 2014.



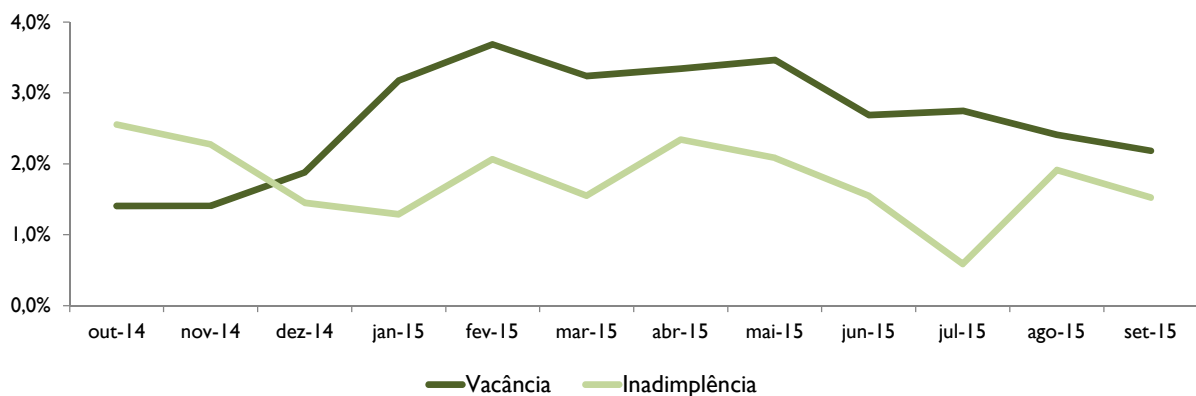
## ESTACIONAMENTO

No mês de Setembro de 2015, o shopping faturou R\$ 1,2 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 8,4% se comparadas ao mesmo período de 2014.



## VACANCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Setembro de 2015, o shopping ficou com 2,2% de sua ABL vaga. O shopping apresentou também um nível de inadimplência decrescente de apenas 1,5% com relação aos aluguéis faturados no mês anterior, dos quais 25% já 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 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.