

Investimentos Imobiliários

NOVEMBRO 2015 COMENTÁRIOS DO GESTOR



RIO BRAVO

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 mês de novembro foram distribuídos R\$ 3,80 por cota. Durante o mês tivemos a inauguração de duas novas lojas: a loja de cosméticos Anasuil abriu suas portas no piso Pacaembu, enquanto a Blue Bird, focada em calçados, iniciou suas operações no piso Vilaboim. As obras de manutenção do shopping entraram em fase final de execução, sendo que estão previstos para o último mês do ano investimentos em comunicação visual e testes nos novos sistemas de exaustão das garagens e docas. Ao final do mês de novembro, foi contabilizado no balanço do Fundo, o laudo de avaliação do ativo à valor de mercado, obrigação esta que deve ser realizada anualmente. A avaliação realizada pela CB Richard Ellis apresentou uma redução marginal de 0,5% no valor do shopping frente ao laudo elaborado em 2014, o que gerou um impacto contábil de aproximadamente R\$ 1,7 milhões no Patrimônio Líquido do Fundo. Ressaltamos que essa redução se dá apenas como um ajuste contábil de remarcação periódica do ativo a valor de mercado, e não altera de forma alguma, a receita dos contratos de locação vigentes e demais recebimentos do shopping. Com relação ao Plano de Governança do Fundo, aprovado na última assembleia, informamos que os trabalhos de análise inicial de todo o histórico do fundo e do empreendimento se encontram em fase final, de forma que em breve iniciaremos a segunda etapa do processo, que inclui a discussão e revisão sobre a estruturação da nova regra de governança do Fundo.

DADOS DO FUNDO	novembro-15	dezembro-14	novembro-14
Valor da Cota	R\$ 597,00	R\$ 551,00	R\$ 607,00
Valor de Mercado	R\$ 345.276.741	R\$ 318.672.503	R\$ 351.060.271

LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 609.524,77	R\$ 8.322.676,81	R\$ 8.909.657,60
Giro (% de cotas negociadas)	0,19%	2,91%	3,08%
Presença em Pregões	70,0%	74,1%	74,6%

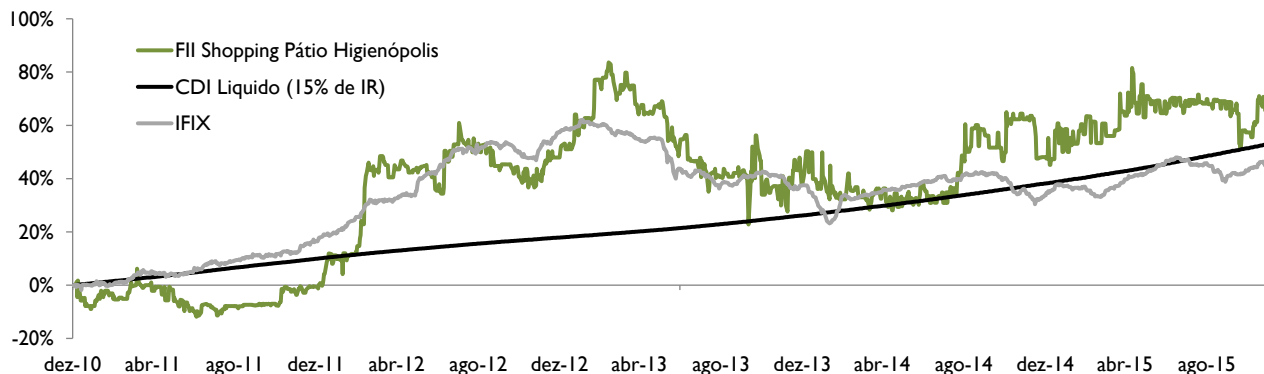
RECEITAS E DESPESAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 2.571.963	R\$ 24.270.189	R\$ 27.836.827
Receita Operacional	R\$ 2.535.720	R\$ 23.936.806	R\$ 27.480.768
Receita Financeira	R\$ 36.243	R\$ 333.383	R\$ 356.059
Despesas do Fundo	R\$ 100.656	R\$ 768.608	R\$ 821.775

RENTABILIDADE	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total ¹</i>					
FII Shopping Pátio Higienópolis	8,31%	15,09%	4,99%	31,14%	70,39%
IFIX	1,57%	8,67%	6,69%	2,90%	45,27%

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

<i>Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos ²</i>	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,68%	6,34%	6,25%	14,51%	36,11%
CDI Líquido (15% de IR)	0,90%	10,14%	11,05%	21,24%	52,87%

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 novembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 2.197.741,4 o equivalente a R\$ 3,8 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 7,6%, com base na cota em 30/11/2015.

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	3,50	3,80		34,95
Δ_1	1,7%	-6,3%	-6,6%	-5,1%	-8,5%	-6,7%	-5,0%	0,0%	5,0%	16,7%	26,7%		

¹ Variação comparativa entre meses de 2014 e 2015

PATRIMÔNIO DO FUNDO

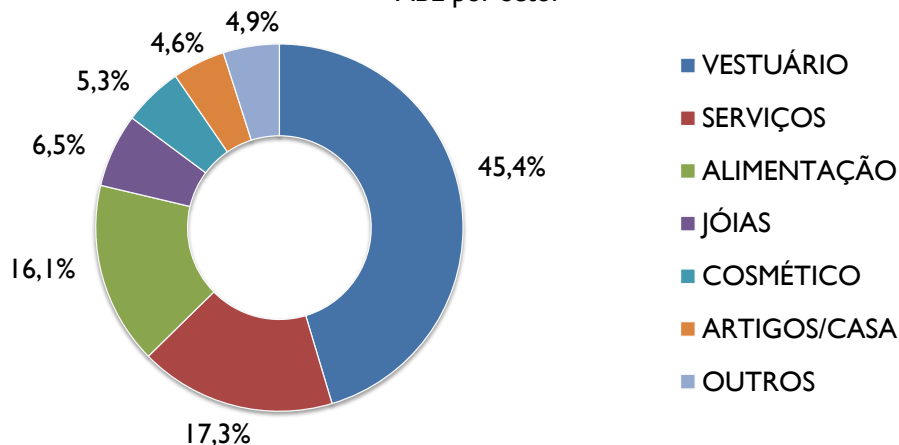


O FII é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- Aproximadamente 35.500 m² 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

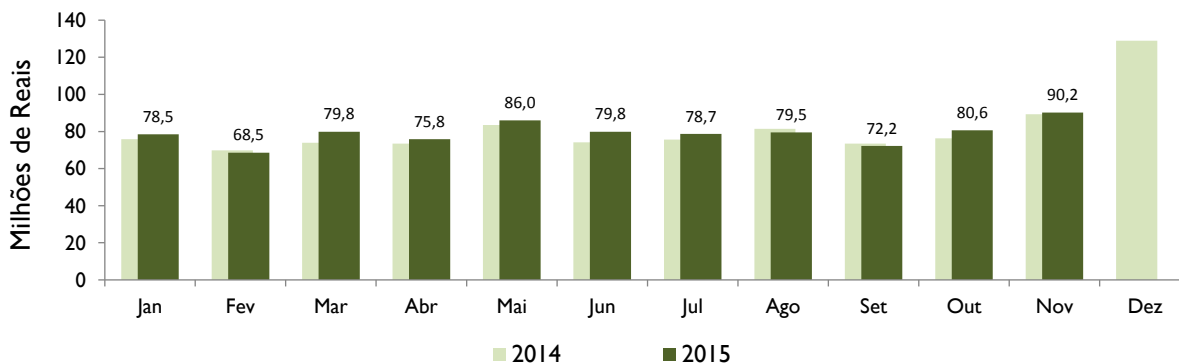
ABL por Setor



DESEMPENHO OPERACIONAL

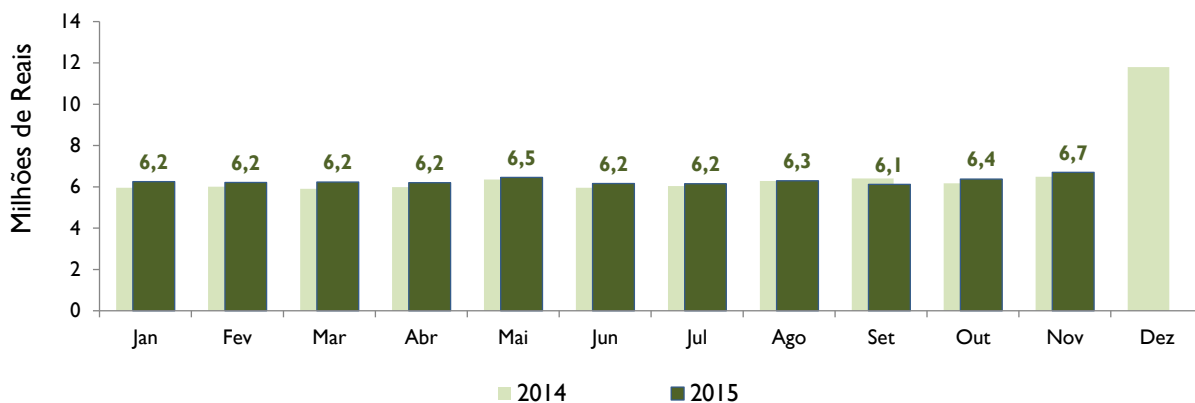
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Novembro de 2015 as vendas somaram R\$ 90,2 milhões, um aumento de 1,1% se comparadas ao mesmo período de 2014.



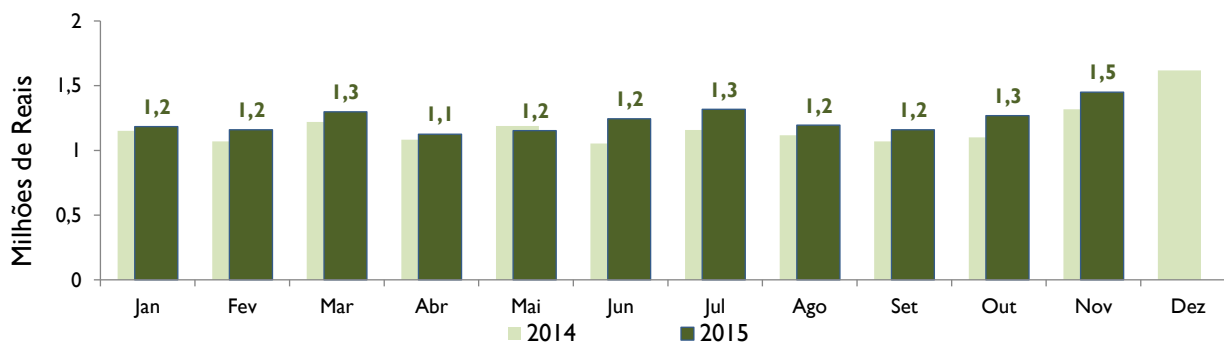
ALUGUEL

No mês de Novembro de 2015, o shopping faturou R\$ 6,7 milhões em locações, um aumento de 3,3% se comparadas ao mesmo período de 2014.



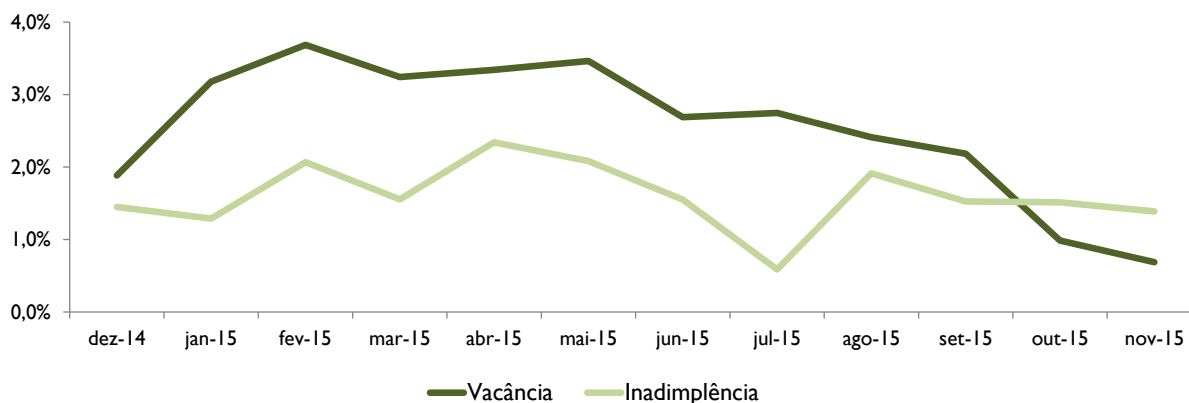
ESTACIONAMENTO

No mês de Novembro de 2015, o shopping faturou R\$ 1,5 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 10,0% se comparadas ao mesmo período de 2014.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Novembro de 2015, o shopping ficou com 0,7% de sua ABL vaga. O shopping apresentou também um nível de inadimplência decrescente de apenas 1,4% com relação aos aluguéis faturados no mês anterior, dos quais 10% 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.