

Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

**DEZEMBRO 2015 COMENTÁRIOS DO GESTOR**

No mês de dezembro foram distribuídos R\$ 4,15 por cota, o que representa um aumento de 9,2% sobre a última distribuição. Como adiantado nos últimos relatórios, este aumento foi possível devido a uma receita não recorrente do Fundo fruto de um recebimento de Cessão de Direitos de Uso de uma loja do shopping, a qual foi integralmente recebida e distribuída dentro de 2015. Com o intuito de aproveitar as vendas de natal, tivemos a inauguração de três novas lojas neste mês: no piso Higienópolis, tivemos a abertura da loja La Rouge Belle, dedicada à moda íntima feminina. No piso Veiga Filho, foi inaugurada a loja Samsonite, tradicional marca de malas e acessórios para viagens. A loja Sestini, também dedicada à artigos de viagens e bagagens, iniciou suas operações também no piso Veiga Filho. As obras de manutenção do shopping foram finalizadas de acordo com o cronograma e orçamento estabelecidos, sendo que os últimos investimentos do ano se deram ainda nas linhas de comunicação visual, paisagismo e lapidação dos pisos das garagens. Finalizado o ano, cabe destacar que pela primeira vez, mesmo em um cenário de grande adversidade para o comércio varejista, o shopping atingiu a marca inédita de R\$ 1,0 Bilhão de vendas no ano. A constante atualização do mix de lojas, além da consolidação de algumas operações no shopping, aliada a queda da vacância, levaram o resultado a este patamar, comprovando que mesmo após tantos anos, o Shopping Pátio Higienópolis continua sendo um ativo de grande valor, capaz de resistir a períodos menos favoráveis e proporcionar crescimento em períodos adversos.

**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.

<b>DADOS DO FUNDO</b>	<b>dezembro-15</b>	<b>dezembro-14</b>	<b>dezembro-14</b>
Valor da Cota	R\$ 618,00	R\$ 551,00	R\$ 551,00
Valor de Mercado	R\$ 357.422.154	R\$ 318.672.503	R\$ 318.672.503

<b>LIQUIDEZ</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Volume Negociado	R\$ 446.942,03	R\$ 8.769.618,84	R\$ 8.769.618,84
Giro (% de cotas negociadas)	0,13%	3,04%	3,04%
Presença em Pregões	77,3%	74,4%	74,4%

<b>RECEITAS E DESPESAS</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Receita Bruta Total	R\$ 3.571.263	R\$ 27.841.452	R\$ 27.841.452
Receita Operacional	R\$ 3.538.587	R\$ 27.475.392	R\$ 27.475.392
Receita Financeira	R\$ 32.676	R\$ 366.059	R\$ 366.059
Despesas do Fundo	R\$ 195.606	R\$ 964.214	R\$ 964.214

**RENTABILIDADE**

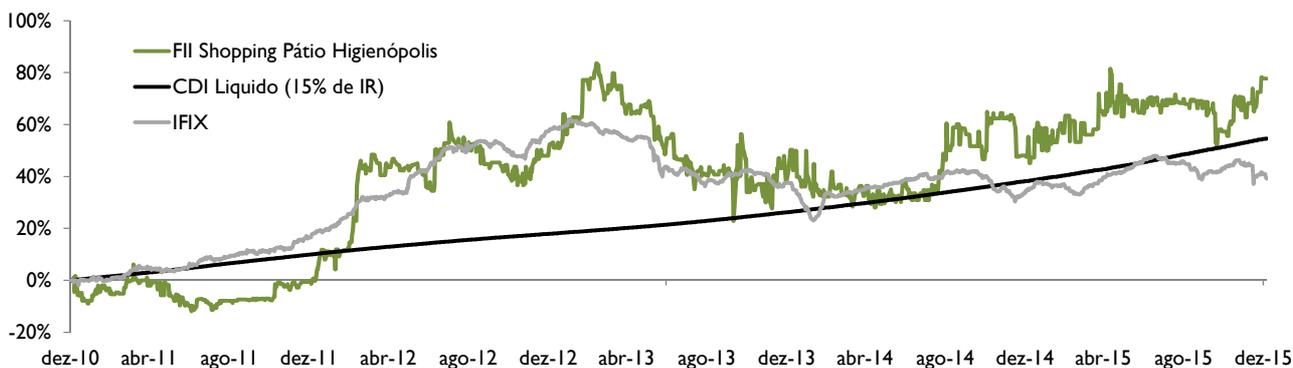
	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>	<b>24 meses</b>	<b>Desde Jan/2011 (Início do IFIX)</b>
<i>Rentabilidade Total</i> <sup>1</sup>					
FII Shopping Pátio Higienópolis	4,26%	19,99%	19,99%	28,82%	77,65%
IFIX	-3,00%	5,41%	5,41%	2,50%	40,90%

<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	0,70%	7,10%	7,10%	13,96%	36,98%
CDI Liquido (15% de IR)	0,99%	11,24%	11,24%	21,65%	54,47%

<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 dezembro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 2.400.164,95 o equivalente a R\$ 4,15 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,1%, com base na cota em 31/12/2015.

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	4,15	39,10
Δ <sup>1</sup>	1,7%	-6,3%	-6,6%	-5,1%	-8,5%	-6,7%	-5,0%	0,0%	5,0%	16,7%	26,7%	38,3%	3,7%

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

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

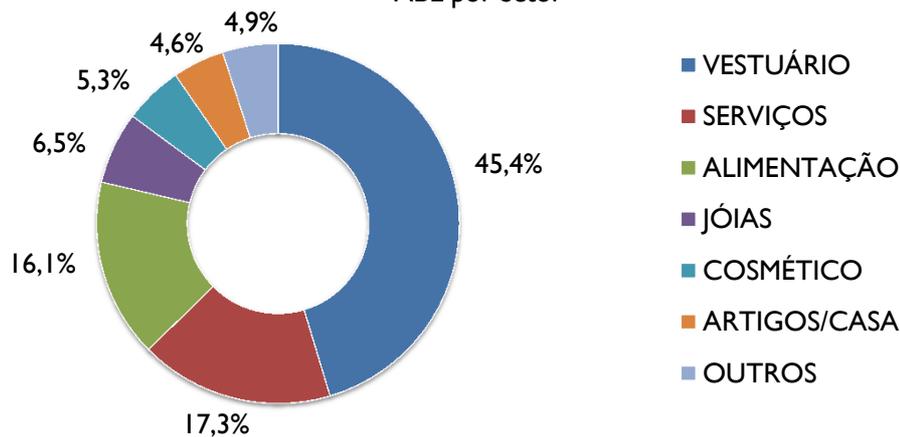


O FII é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- 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

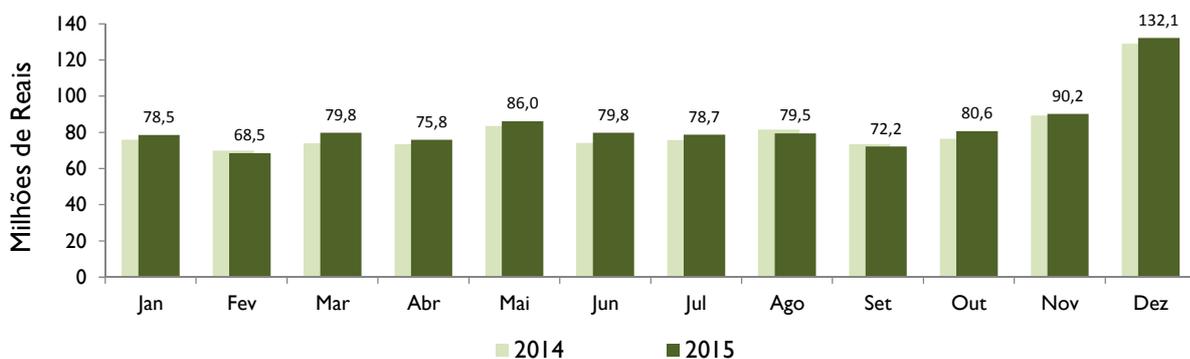
ABL por Setor



## DESEMPENHO OPERACIONAL

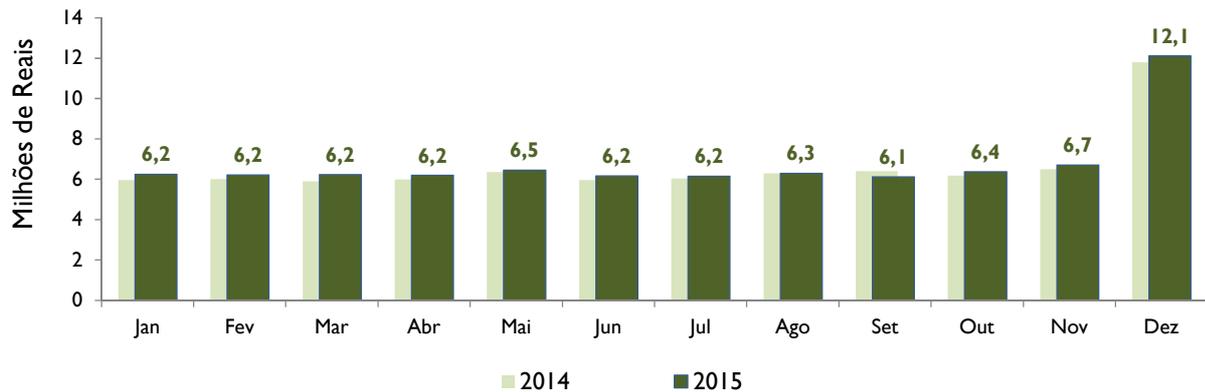
### VENDAS DO SHOPPING

No mês de Dezembro de 2015 as vendas somaram R\$ 132,1 milhões, um aumento de 2,4% se comparadas ao mesmo período de 2014.



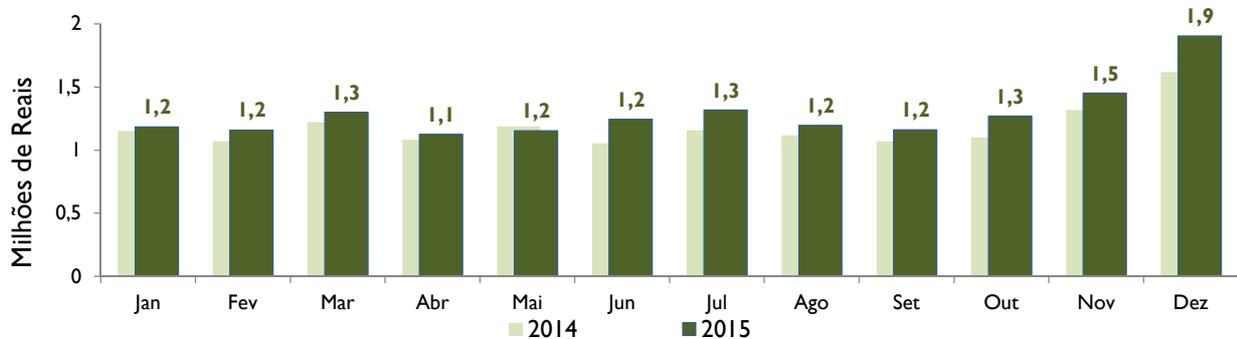
## ALUGUEL

No mês de Dezembro de 2015, o shopping faturou R\$ 12,1 milhões em locações, um aumento de 2,6% se comparadas ao mesmo período de 2014.



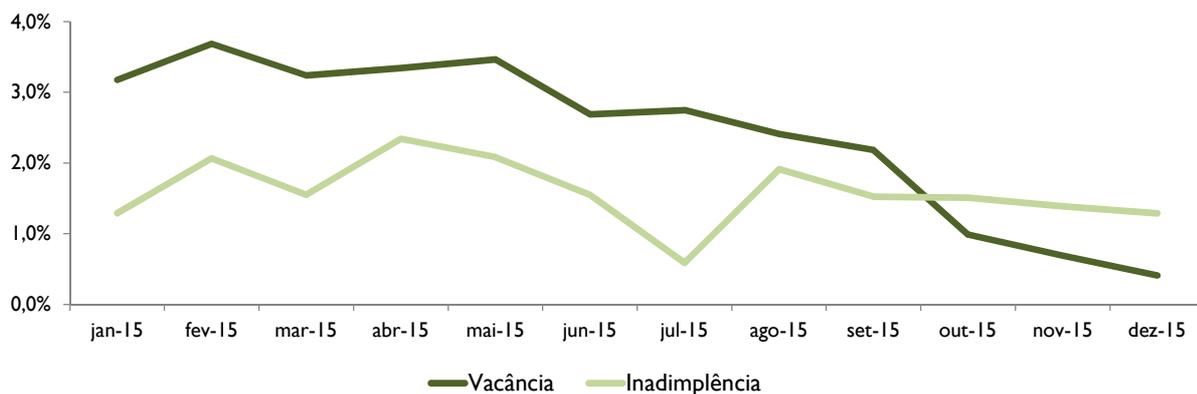
## ESTACIONAMENTO

No mês de Dezembro de 2015, o shopping faturou R\$ 1,9 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 17,7% se comparadas ao mesmo período de 2014.



## VACANCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Dezembro de 2015, o shopping ficou com 0,4% de sua ABL vaga, sendo que apenas 2 lojas estão disponíveis para comercialização. O shopping apresentou também um nível de inadimplência de apenas 1,3% com relação aos alugueis faturados no mês anterior, sendo que os casos já foram encaminhados ao departamento de cobranças, para regularização.



**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.