

Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

**JANEIRO 2016 COMENTÁRIOS DO GESTOR**

Em janeiro, foram distribuídos R\$ 3,00 por cota, referente ao resultado de novembro do shopping. Como pode ser visto na página seguinte, as vendas do shopping cresceram 1,4% frente ao ano de 2015, o que demonstra que o ano de 2016 tende a ser muito semelhante ao ano anterior. No entanto, para este ano não estão previstos investimentos da mesma magnitude das obras de manutenção realizadas no ano passado, e com isso o resultado do shopping não será afetado como anteriormente. No último gráfico do relatório, é possível notar que tivemos, neste mês, um aumento da vacância em janeiro. O principal motivo deste aumento foram os termos dos contratos de lojas temporárias, que visavam aproveitar o movimento maior do final de ano. Frisamos que a administradora do shopping segue em frequentes conversas com interessados em ingressar no shopping, e esperamos em breve anunciar novidades para os pontos disponíveis. Além disso, tivemos um aumento da inadimplência em comparação ao histórico do shopping, fruto, principalmente, do cenário econômico atual. Parte da inadimplência mensal foi recuperada no mês subsequente e o restante encontra-se em negociação com o departamento de cobranças e jurídico. Ressaltamos que, apesar do aumento, o nível de inadimplência do shopping permanece baixo frente ao mercado. Por fim, referente ao Plano de Governança a ser implementado no Fundo, informamos que recebemos, em janeiro, a primeira versão do estudo, que já foi analisada pela administradora e será discutida com os advogados e o representante dos cotistas nos próximos dias.

**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>janeiro-16</b>	<b>dezembro-15</b>	<b>janeiro-15</b>
Valor da Cota	R\$ 596,00	R\$ 618,00	R\$ 587,00
Valor de Mercado	R\$ 344.698.388	R\$ 357.422.154	R\$ 339.493.211

<b>LIQUIDEZ</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Volume Negociado	R\$ 231.839,80	R\$ 231.839,80	R\$ 8.998.853,64
Giro (% de cotas negociadas)	0,07%	0,07%	2,66%
Presença em Pregões	75,0%	75,0%	73,9%

<b>RECEITAS E DESPESAS</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Receita Bruta Total	R\$ 2.022.448	R\$ 2.022.448	R\$ 27.786.896
Receita Operacional	R\$ 1.992.353	R\$ 1.992.353	R\$ 27.417.571
Receita Financeira	R\$ 30.096	R\$ 30.096	R\$ 369.325
Despesas do Fundo	R\$ 143.530	R\$ 143.530	R\$ 1.046.143

**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	-3,08%	-3,08%	8,56%	22,02%	72,19%
IFIX	-6,11%	-6,11%	-3,58%	3,19%	32,30%

<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	0,49%	0,49%	6,66%	13,72%	37,60%
CDI Liquido (15% de IR)	0,90%	0,90%	11,37%	21,88%	55,94%

<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 janeiro, 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%, com base na cota em 29/01/2016.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
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
2016	3,00												3,00
$\Delta^1$	0,0%												

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2015 e 2016

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

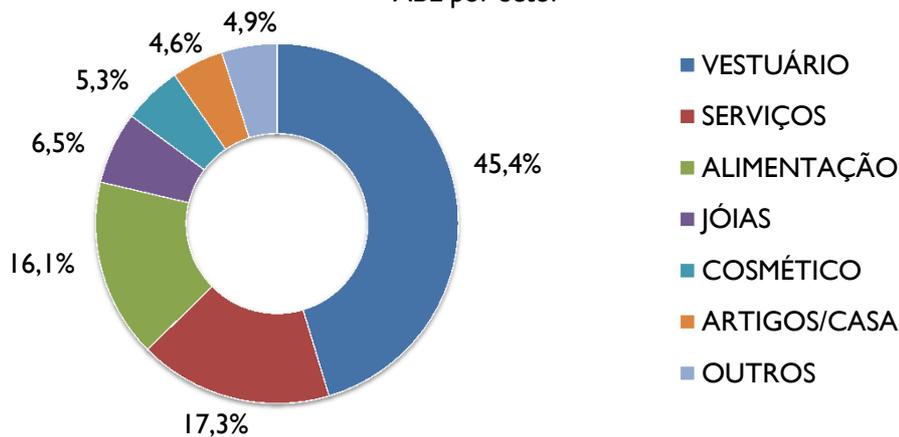


O FII é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- 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

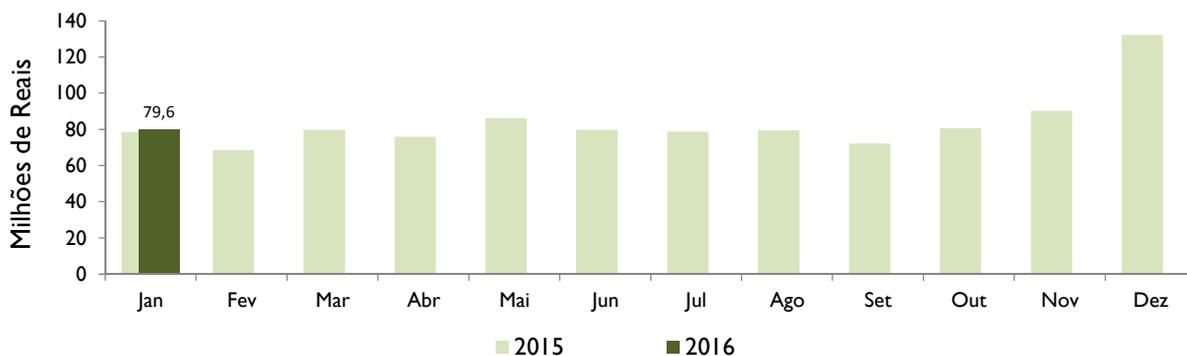
ABL por Setor



## DESEMPENHO OPERACIONAL

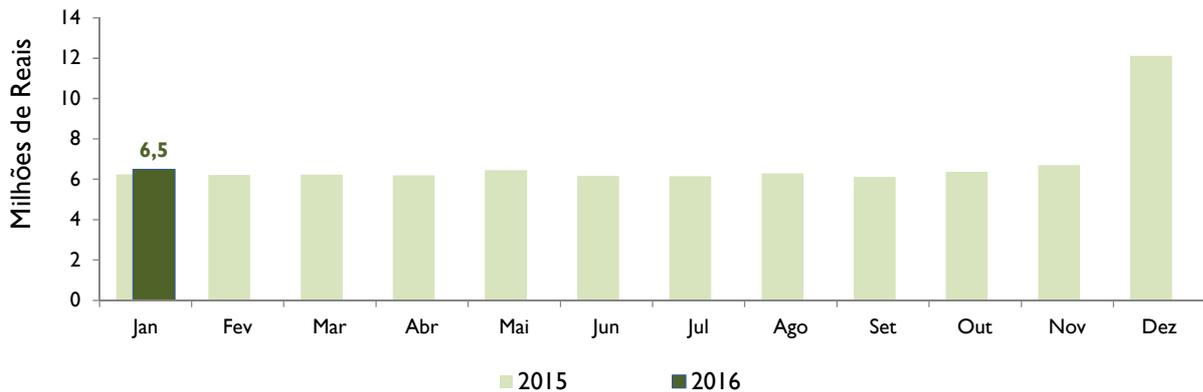
### VENDAS DO SHOPPING

No mês de Janeiro de 2016 as vendas somaram R\$ 79,6 milhões, um aumento de 1,4% se comparadas ao mesmo período de 2015.



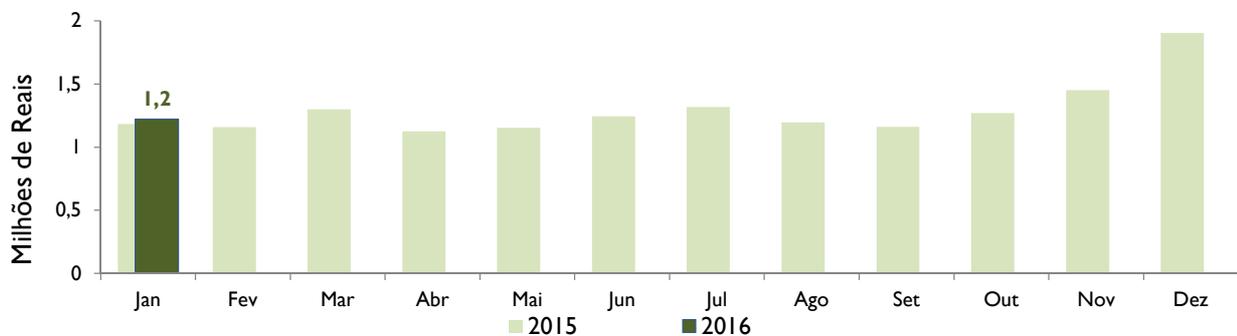
## ALUGUEL

No mês de Janeiro de 2016, o shopping faturou R\$ 6,5 milhões em locações, um aumento de 3,7% se comparadas ao mesmo período de 2015.



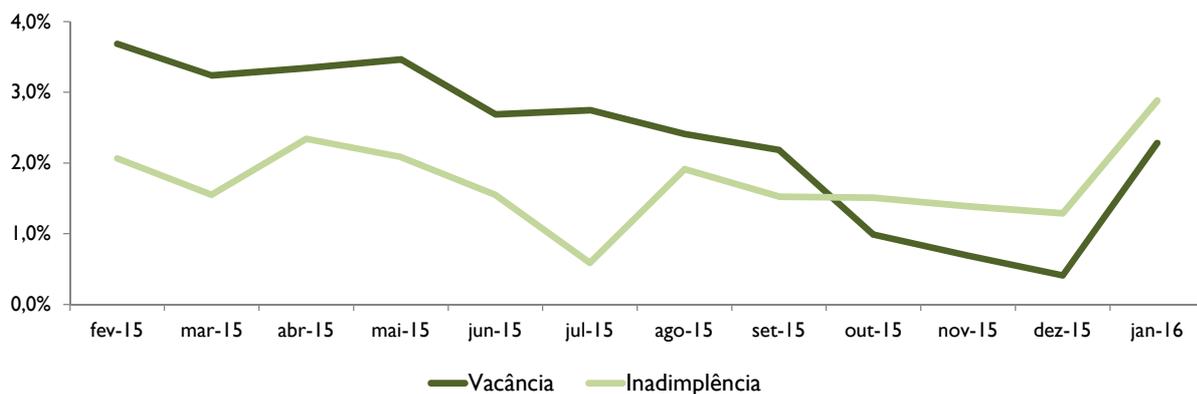
## ESTACIONAMENTO

No mês de Janeiro de 2016, o shopping faturou R\$ 1,2 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 3,2% se comparadas ao mesmo período de 2015.



## VACANCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Janeiro de 2016, o shopping ficou com 2,3% de sua ABL vaga, sendo que 6 lojas estão disponíveis para comercialização. O shopping apresentou também um nível de inadimplência de apenas 2,9% com relação aos alugueis faturados no mês anterior, dos quais 29% 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.