

Investimentos Imobiliários

FEVEREIRO 2016 COMENTÁRIOS DO GESTOR



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 fevereiro, foram distribuídos a título de rendimentos, R\$ 5,00 por cota, referente ao resultado de dezembro do shopping. Ressaltamos que esta foi a maior distribuição de toda a história do Fundo, e foi possível graças aos alugueis dobrados pagos pelas lojas no último mês do ano, conforme contrato. As vendas para o período foram boas, superando o mesmo mês de 2015 em 7,0%. No acumulado do ano, as vendas de 2016 estão 4,0% acima do volume vendido nos mesmos meses do ano anterior. Como pode ser visto no gráfico da página 3, as locações também apresentaram um crescimento significativo frente ao ano anterior, de 18,3%. As principais razões para isto são os reajustes contratuais previstos, redução de vacância e encargos, além de melhorias de mix frente ao ano anterior, que permitiram que lojas com vendas superiores se instalassem nos pontos anteriormente ocupados por lojas com vendas menores. Com isso, abre-se margem para uma maior negociação dos valores cobrados pela locação. Com relação ao Plano de Governança do Fundo, informamos que o mesmo foi discutido e revisado com os advogados, e apresentado ao representante dos cotistas. Começaremos a partir de agora, a definir e planejar o material que será levado para aprovação dos cotistas em assembleia geral específica para tratar do Plano de Governança do Fundo.

DADOS DO FUNDO	fevereiro-16	dezembro-15	fevereiro-15
Valor da Cota	R\$ 585,00	R\$ 618,00	R\$ 575,00
Valor de Mercado	R\$ 338.336.505	R\$ 357.422.154	R\$ 332.552.975

LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 828.478,07	R\$ 1.060.317,87	R\$ 8.812.373,52
Giro (% de cotas negociadas)	0,25%	0,32%	2,60%
Presença em Pregões	100%	87,2%	75,2%

RECEITAS E DESPESAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 2.273.771	R\$ 4.296.220	R\$ 27.985.349
Receita Operacional	R\$ 2.242.597	R\$ 4.234.950	R\$ 27.607.056
Receita Financeira	R\$ 31.174	R\$ 61.270	R\$ 378.294
Despesas do Fundo	R\$ 65.412	R\$ 208.941	R\$ 1.056.197

RENTABILIDADE	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total</i> ¹					
FII Shopping Pátio Higienópolis	-0,99%	-4,04%	8,84%	28,94%	70,48%
IFIX	2,88%	-3,40%	-0,61%	2,30%	36,11%

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</i> ²	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,84%	1,29%	6,89%	14,82%	38,64%
CDI Liquido (15% de IR)	0,85%	1,76%	11,54%	22,11%	57,35%

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 fevereiro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 2.891.765, o equivalente a R\$ 5,00 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 10,3%, com base na cota em 29/02/2016.

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	5,00											8,00
Δ ¹	0,0%	11,1%											

¹ Variação comparativa entre meses de 2015 e 2016

PATRIMÔNIO DO FUNDO

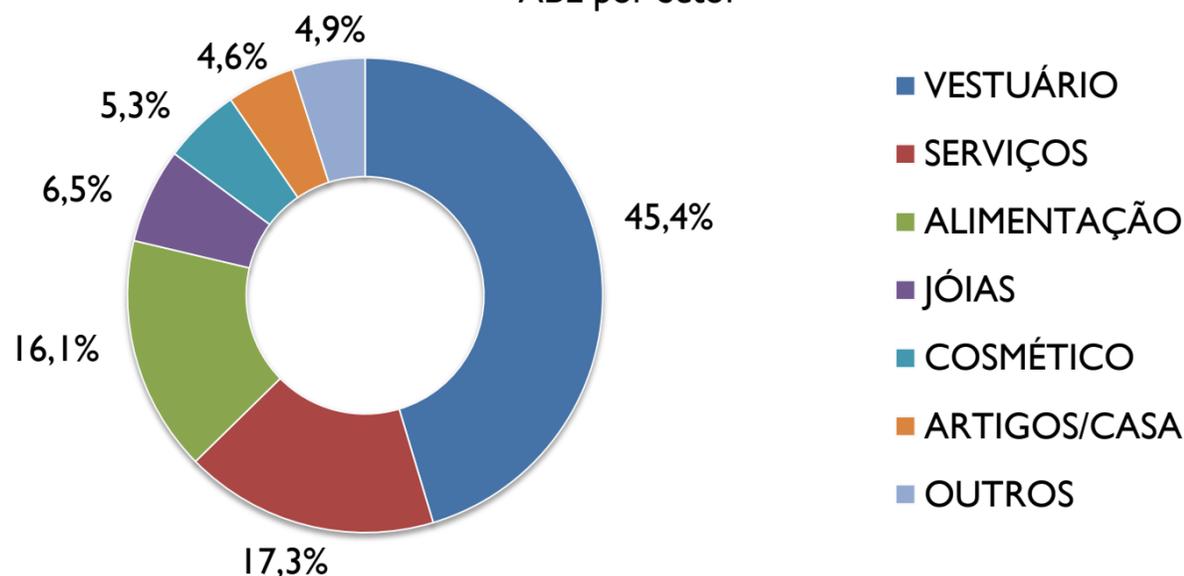


O FIL é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- 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

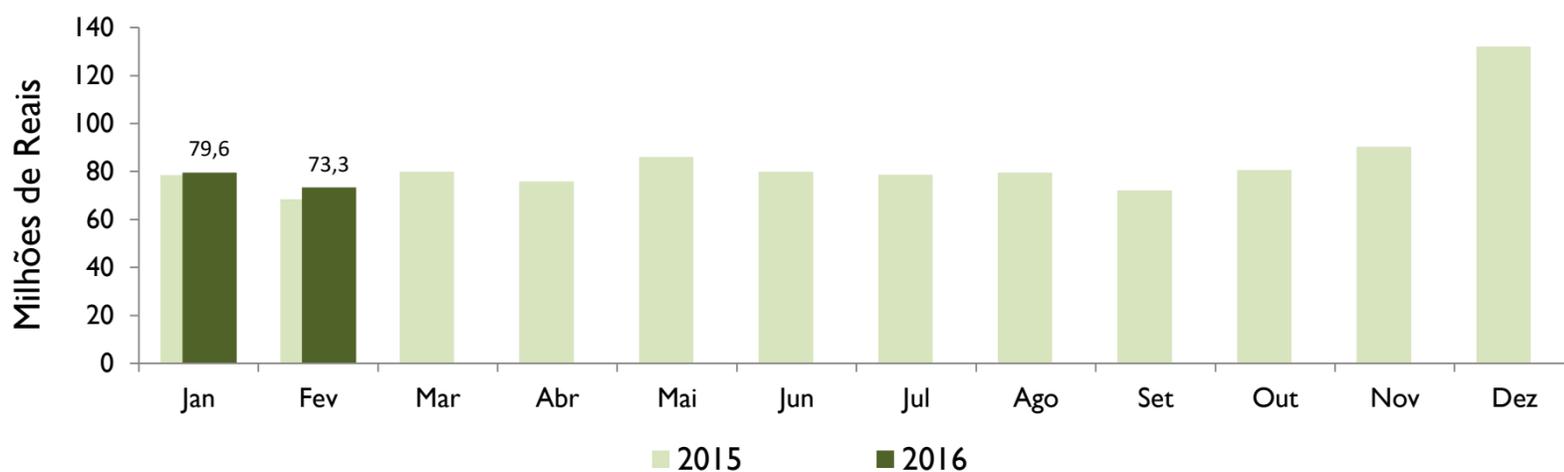
ABL por Setor



DESEMPENHO OPERACIONAL

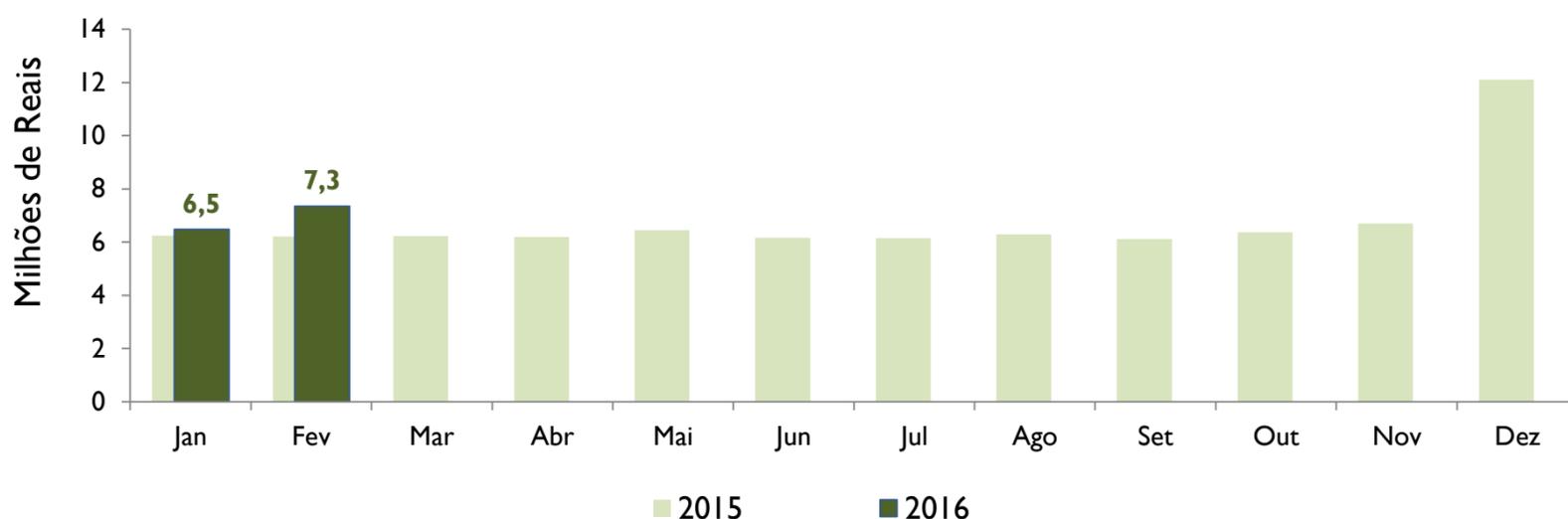
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Fevereiro de 2016 as vendas somaram R\$ 73,3 milhões, um aumento de 7,0% se comparadas ao mesmo período de 2015.



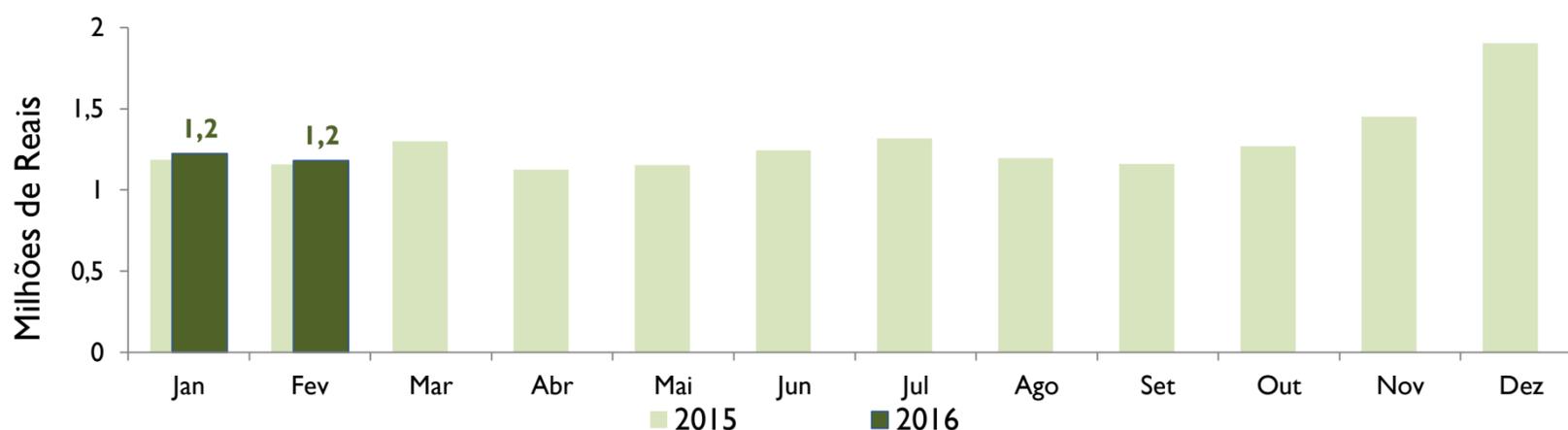
ALUGUEL

No mês de Fevereiro de 2016, o shopping faturou R\$ 7,3 milhões em locações, um aumento de 18,3% se comparadas ao mesmo período de 2015.



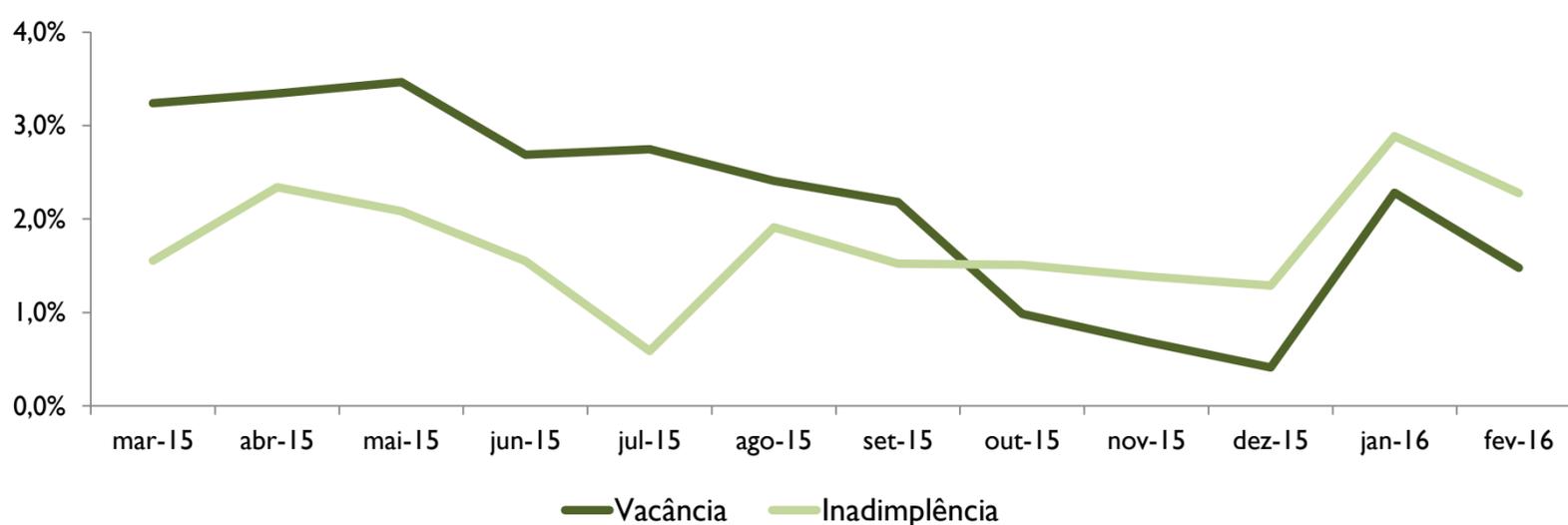
ESTACIONAMENTO

No mês de Fevereiro de 2016, o shopping faturou R\$ 1,2 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 2,0% se comparadas ao mesmo período de 2015.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Fevereiro de 2016, o shopping ficou com 1,5% de sua ABL vaga, sendo que 6 lojas estão disponíveis para comercialização. O shopping apresentou também um nível de inadimplência de 2,3% com relação aos aluguéis 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.