

Investimentos Imobiliários

NOVEMBRO 2016 COMENTÁRIOS DO GESTOR



RIO BRAVO

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 D I V M 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\$ 3,30 por cota, referente ao resultado de setembro do shopping, o que representa uma redução de 13,2% sobre o mesmo mês do ano anterior. Após uma queda em outubro nas vendas, voltamos a observar uma leve melhora frente ao mesmo período do ano passado, e mantivemos a inadimplência e vacância próximas as suas mínimas históricas. Tivemos neste mês a inauguração da loja Lambe Lambe na praça de alimentação do shopping, que contribui para o mix atualizado e diversificado do empreendimento. Por fim, no dia 30 de novembro ocorreu reunião do Comitê Consultivo de Cotistas do Fundo. Na ocasião, os membros discutiram sobre (i) o orçamento do empreendimento para 2017, (ii) Parecer do comitê referente a Consulta Formalizada, (iii) Desafios comerciais do empreendimento e (iv) estrutura legal e escritural do empreendimento. A próxima reunião ficou agendada para 01 de fevereiro de 2017.

DADOS DO FUNDO	novembro-16	dezembro-15	novembro-15
Valor da Cota	R\$ 782,05	R\$ 618,00	R\$ 597,00
Valor de Mercado	R\$ 452.300.964	R\$ 357.422.154	R\$ 345.276.741

LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 278.416,23	R\$ 9.067.640,84	R\$ 9.514.582,87
Giro (% de cotas negociadas)	0,06%	2,44%	2,57%
Presença em Pregões	90,0%	89,5%	88,4%

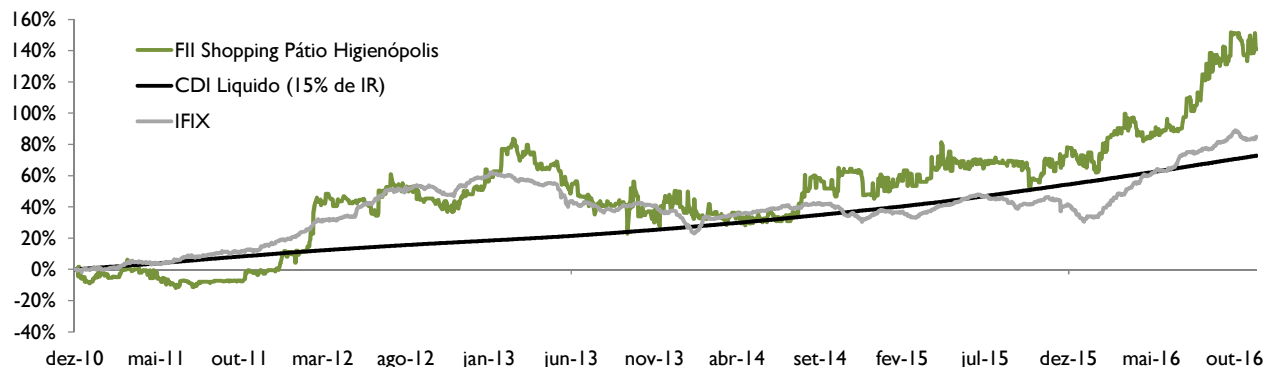
RECEITAS E DESPESAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 2.273.361	R\$ 23.938.784	R\$ 27.510.047
Receita Operacional	R\$ 2.241.830	R\$ 23.558.883	R\$ 27.097.469
Receita Financeira	R\$ 31.530	R\$ 379.901	R\$ 412.578
Despesas do Fundo	R\$ 65.282	R\$ 888.482	R\$ 1.084.088

RENTABILIDADE	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total</i> ¹					
FII Shopping Pátio Higienópolis	-5,06%	34,06%	39,77%	46,75%	138,16%
IFIX	-2,54%	30,38%	26,47%	34,93%	83,71%

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	0,40%	6,13%	7,04%	13,18%	44,87%
CDI Líquido (15% de IR)	0,88%	10,83%	11,94%	24,54%	72,23%

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\$ 1.908.564,9 o equivalente a R\$ 3,30 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 5,1%, com base na cota em 30/11/2016.

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	3,20	3,20	3,30	3,40	3,40	3,30	3,40	3,40	3,30		37,90
Δ^1	0,0%	11,1%	12,3%	14,3%	22,2%	21,4%	19,3%	10,0%	7,9%	-2,9%	-13,2%		

¹ Variação comparativa entre meses de 2015 e 2016

PATRIMÔNIO DO FUNDO

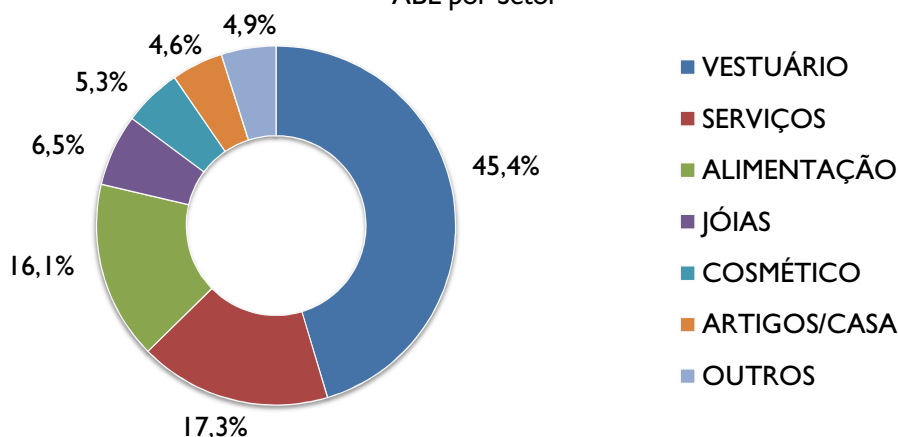


O FII é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- Aproximadamente 35.500 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

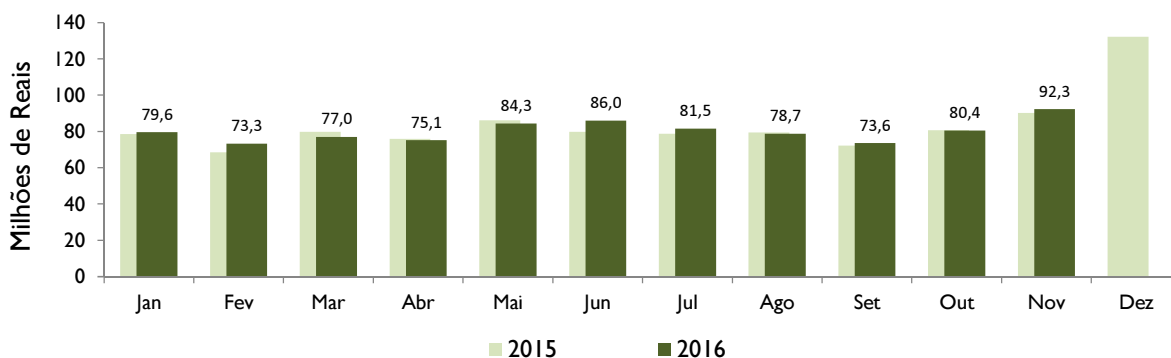
ABL por Setor



DESEMPENHO OPERACIONAL

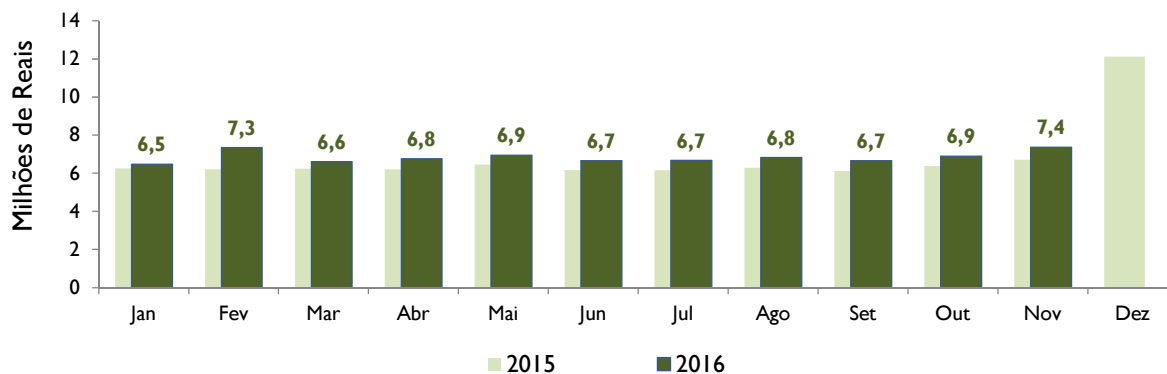
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Novembro de 2016 as vendas somaram R\$ 92,3 milhões, um aumento de 2,3% se comparadas ao mesmo período de 2015.



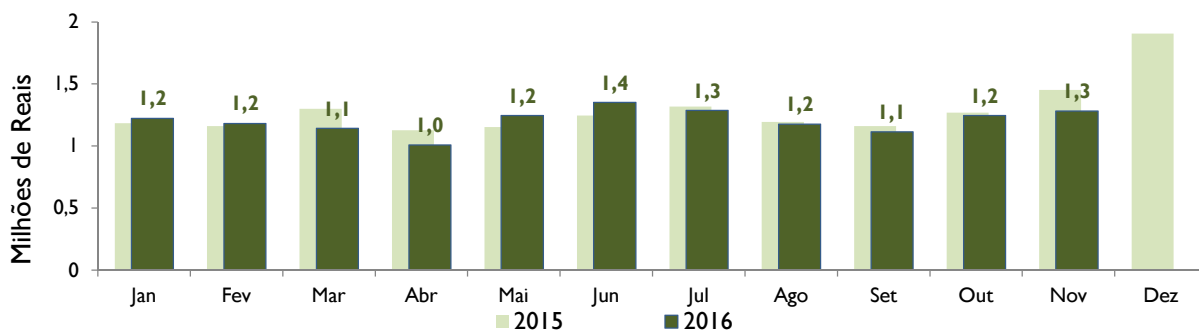
ALUGUEL

No mês de Novembro de 2016, o shopping faturou R\$ 7,4 milhões em locações, um aumento de 9,8% se comparadas ao mesmo período de 2015.



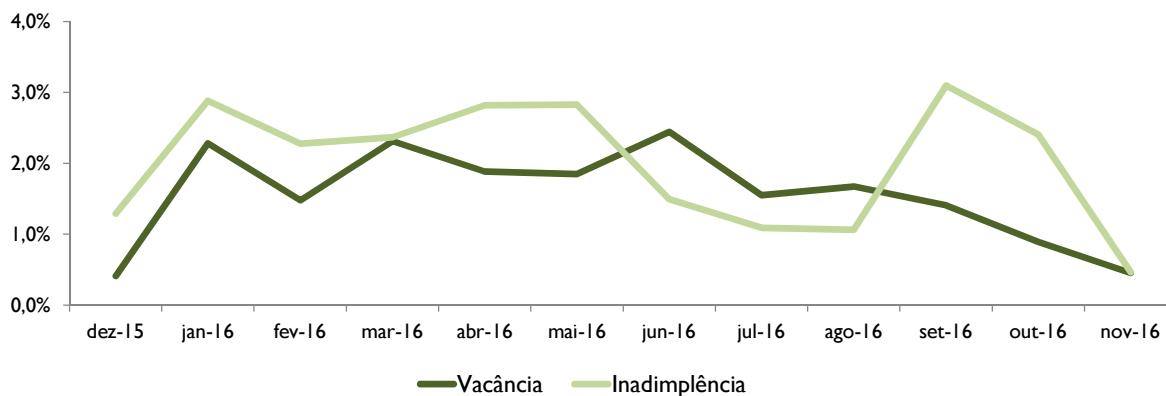
ESTACIONAMENTO

No mês de Novembro de 2016, o shopping faturou R\$ 1,3 milhões em receitas de Estacionamento, uma redução de 11,7% se comparadas ao mesmo período de 2015.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Novembro de 2016, o shopping ficou com 0,5% de sua ABL vaga, sendo que 2 lojas estão disponíveis para comercialização. O shopping apresentou também um nível de inadimplência de 0,5% com relação aos aluguéis faturados no mês anterior, sendo que 12% destes já foram regularizados no início do mês seguinte, e os demais casos 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.