

## Investimentos Imobiliários



**RIO BRAVO**

**DEZEMBRO 2016**

### 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.

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

No mês de dezembro foram distribuídos, novamente, R\$ 3,30 por cota, referentes ao resultado de outubro do shopping, o que representa uma redução de 20,5% sobre o mesmo mês do ano anterior. É importante lembrar que em 2015 tivemos receitas extraordinárias oriundas de Cessões de Direito de Uso de um lojista, e que foram distribuídas aos cotistas nos últimos meses do ano, portanto a redução se explica principalmente por este motivo. No ano, o Fundo distribuiu 100% dos seus resultados, o que representou um total de R\$ 41,20 por cota, crescimento de 5,4% sobre o ano anterior e o maior valor distribuído pelo Fundo toda sua história. As vendas do shopping também atingiram seu maior volume histórico em 2016, superando novamente a marca de R\$ 1 bilhão em vendas, apesar do cenário desafiador que o país atravessa, e de todos as obras e investimentos realizados no ativo, minimizando seus impactos na performance do empreendimento. Durante o mês tivemos a inauguração da loja do Burger King, na praça de alimentação, e que se junta aos demais restaurantes do entorno de forma a trazer mais opções de serviços aos clientes do shopping. Por fim, informamos que foi contabilizado no balancete do Fundo o resultado da avaliação anual do ativo do Fundo, e que resultou em um aumento marginal de 0,13%, o que demonstra mais uma vez a resiliência e maturidade do ativo, mesmo em cenários econômicos desafiadores.

### DADOS DO FUNDO

	dezembro-16	dezembro-15	dezembro-15
Valor da Cota	R\$ 815,00	R\$ 618,00	R\$ 618,00
Valor de Mercado	R\$ 471.357.695	R\$ 357.422.154	R\$ 357.422.154

### LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 397.975,48	R\$ 9.465.616,32	R\$ 9.465.616,32
Giro (% de cotas negociadas)	0,09%	2,52%	2,52%
Presença em Pregões	81,8%	88,8%	88,8%

### RECEITAS E DESPESAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 3.922.736	R\$ 27.861.520	R\$ 27.861.520
Receita Operacional	R\$ 3.893.505	R\$ 27.452.388	R\$ 27.452.388
Receita Financeira	R\$ 29.231	R\$ 409.132	R\$ 409.132
Despesas do Fundo	R\$ 68.622	R\$ 957.103	R\$ 957.103

### RENTABILIDADE

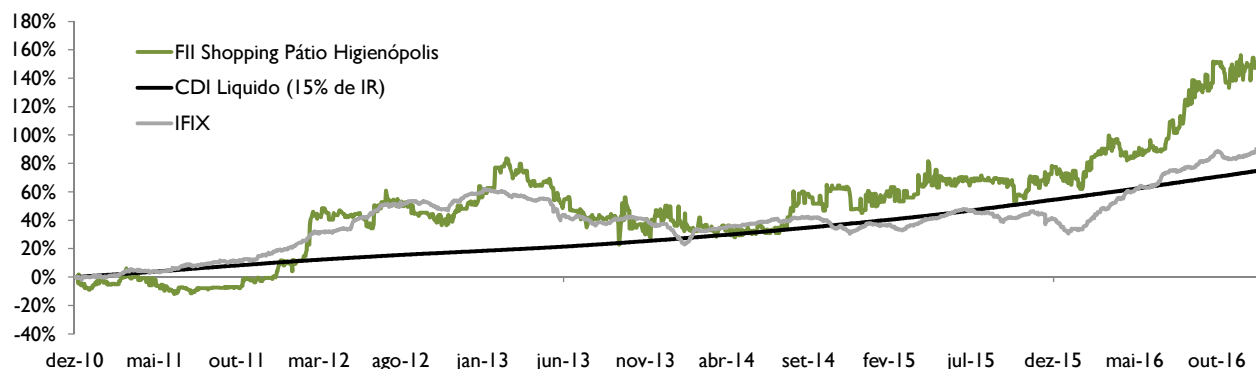
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total <sup>1</sup></i>					
FII Shopping Pátio Higienópolis	4,63%	40,27%	40,27%	68,32%	149,19%
IFIX	1,50%	32,34%	32,34%	39,49%	86,46%

<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	0,42%	6,67%	6,67%	14,57%	45,56%
CDI Liquido (15% de IR)	0,95%	11,90%	11,90%	24,72%	74,00%

<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\$ 1.908.564,9 o equivalente a R\$ 3,30 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 4,9%, com base na cota em 30/12/2016.

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	3,30	41,20
$\Delta^1$	0,0%	11,1%	12,3%	14,3%	22,2%	21,4%	19,3%	10,0%	7,9%	-2,9%	-13,2%	-20,5%	5,4%

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

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

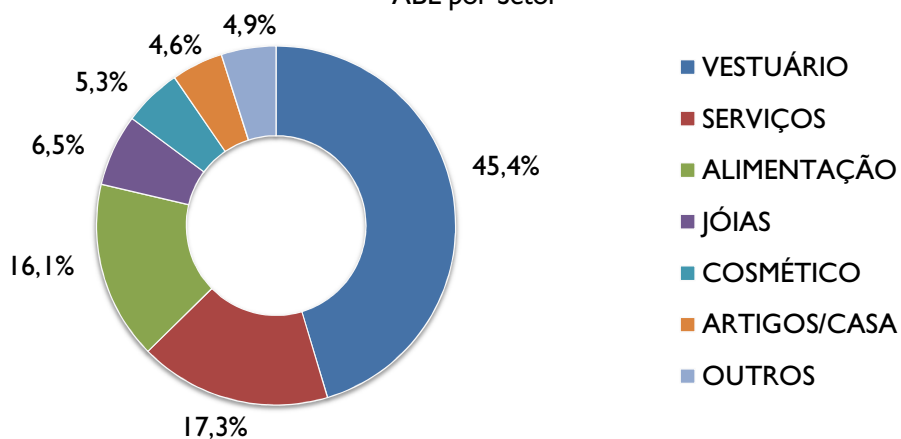


O FII é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- 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

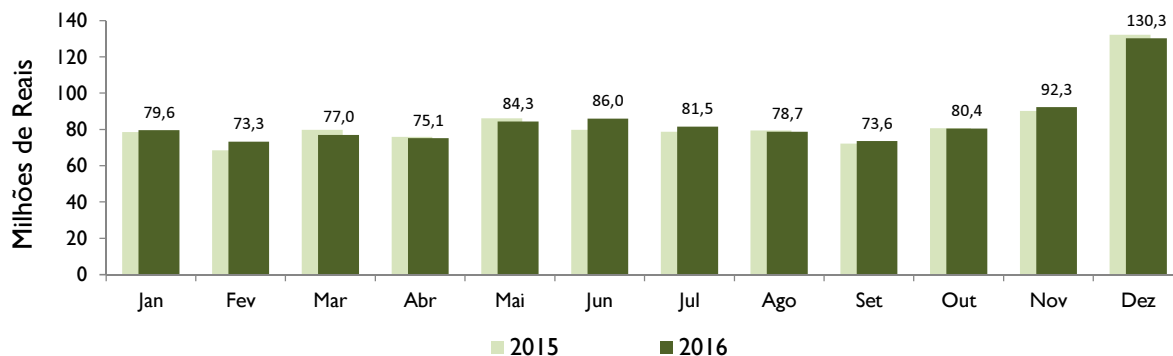
ABL por Setor



## DESEMPENHO OPERACIONAL

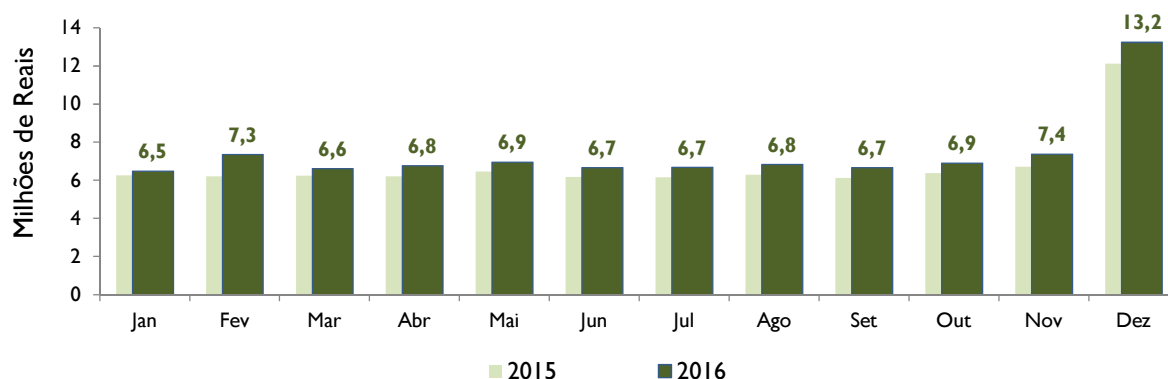
### VENDAS DO SHOPPING

No mês de Dezembro de 2016 as vendas somaram R\$ 130,3 milhões, uma redução de 1,4% se comparadas ao mesmo período de 2015.



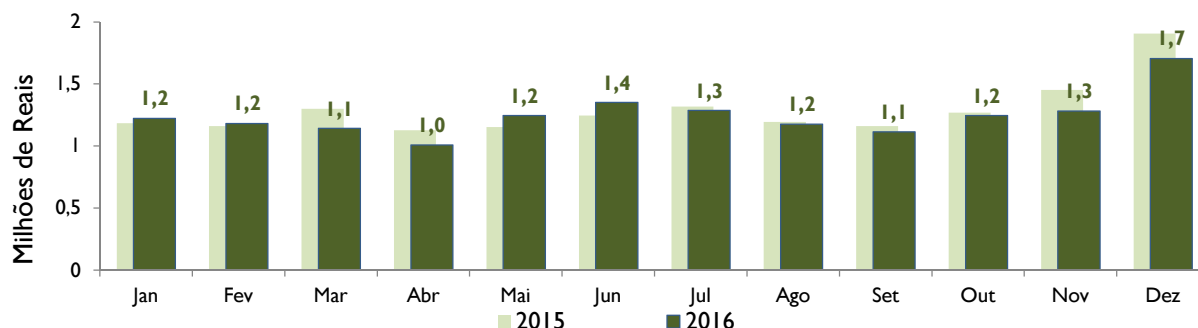
## ALUGUEL

No mês de Dezembro de 2016, o shopping faturou R\$ 13,2 milhões em locações, um aumento de 9,3% se comparadas ao mesmo período de 2015.



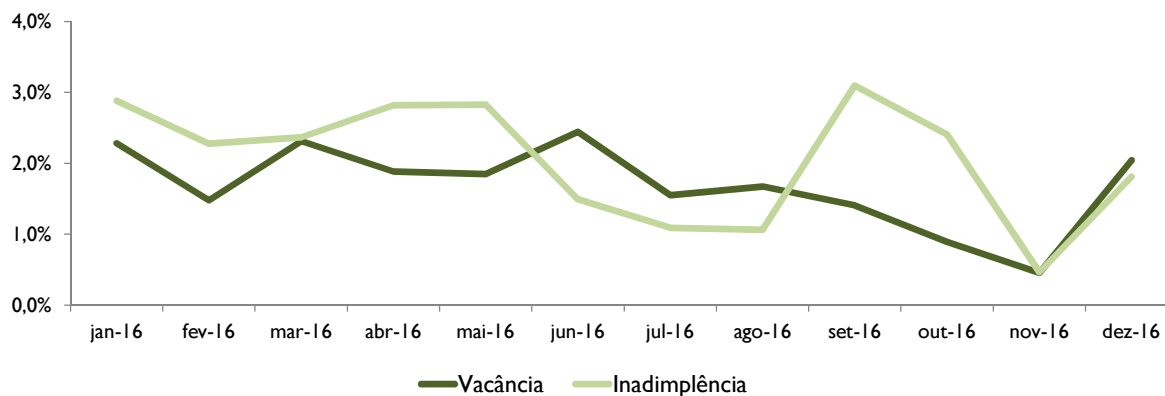
## ESTACIONAMENTO

No mês de Dezembro de 2016, o shopping faturou R\$ 1,7 milhões em receitas de Estacionamento, uma redução de 10,5% se comparadas ao mesmo período de 2015.



## VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Dezembro de 2016, o shopping ficou com 2,0% de sua ABL vaga, sendo que 2 lojas estão disponíveis para comercialização. O shopping apresentou também um nível de inadimplência de 1,8% com relação aos aluguéis faturados no mês anterior, sendo que 42% 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 expresso 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.