

Investimentos Imobiliários

JANEIRO 2017 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 janeiro foram distribuídos, novamente, R\$ 3,30 por cota, referentes ao resultado de novembro do shopping, que representa um aumento de 10% sobre o mesmo mês do ano anterior. Em termos de resultado, o empreendimento teve um avanço de 10% em receitas gerais e resultado operacional 11% acima, quando comparado ao mesmo período do ano anterior. As vendas no empreendimento tiveram uma queda de 2,3%, com um pequeno avanço na vacância e inadimplência do mês, refletindo ainda o cenário desafiador que o varejo está passando. Os valores, quando comparados ao mercado, ainda mostram-se favoráveis.

Não tivemos inaugurações em janeiro de 2017.

<b>DADOS DO FUNDO</b>	<b>janeiro-17</b>	<b>dezembro-16</b>	<b>janeiro-16</b>
Valor da Cota	R\$ 801,00	R\$ 815,00	R\$ 596,00
Valor de Mercado	R\$ 463.260.753	R\$ 471.357.695	R\$ 344.698.388

<b>LIQUIDEZ</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Volume Negociado	R\$ 248.554,99	R\$ 248.554,99	R\$ 9.482.331,51
Giro (% de cotas negociadas)	0,11%	0,11%	2,57%
Presença em Pregões	90,9%	90,9%	90,1%

<b>RECEITAS E DESPESAS</b>	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>
Receita Bruta Total	R\$ 2.120.737	R\$ 2.120.737	R\$ 27.959.808
Receita Operacional	R\$ 2.082.381	R\$ 2.082.381	R\$ 27.542.416
Receita Financeira	R\$ 38.356	R\$ 38.356	R\$ 417.392
Despesas do Fundo	R\$ 82.461	R\$ 82.461	R\$ 896.035

**RENTABILIDADE**

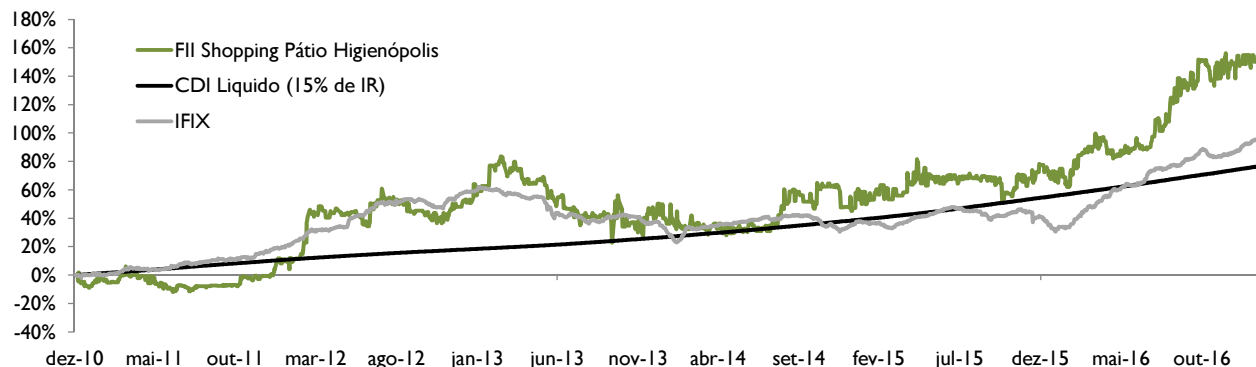
	<b>Mês</b>	<b>Ano</b>	<b>12 meses</b>	<b>24 meses</b>	<b>Desde Jan/2011 (Início do IFIX)</b>
<i>Rentabilidade Total <sup>1</sup></i>					
FII Shopping Pátio Higienópolis	-1,32%	-1,32%	42,81%	55,04%	145,90%
IFIX	3,76%	3,76%	46,24%	41,01%	93,47%

<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	0,40%	0,40%	6,96%	13,73%	46,25%
CDI Líquido (15% de IR)	0,92%	0,92%	11,93%	24,89%	75,73%

<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\$ 1.908.564,9 o equivalente a R\$ 3,30 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 4,9%, com base na cota em 31/01/2017.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
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
2017	3,30												3,30
$\Delta^1$	10,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-92,0%

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2017 e 2016

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

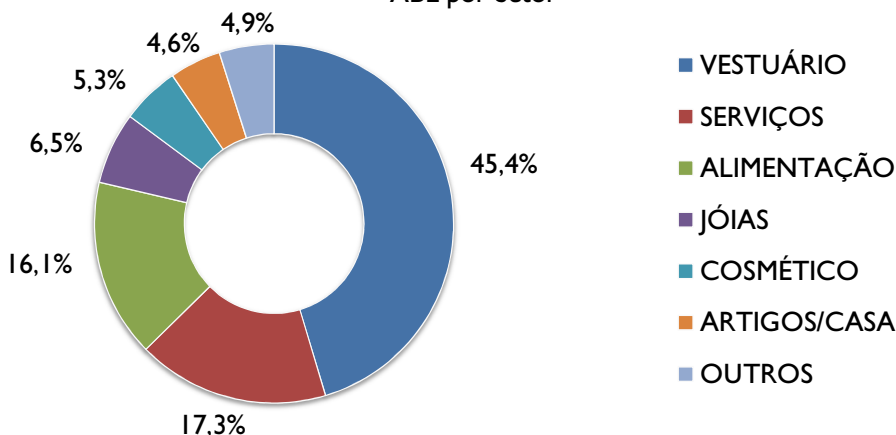


O FII é proprietário de 25% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- 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

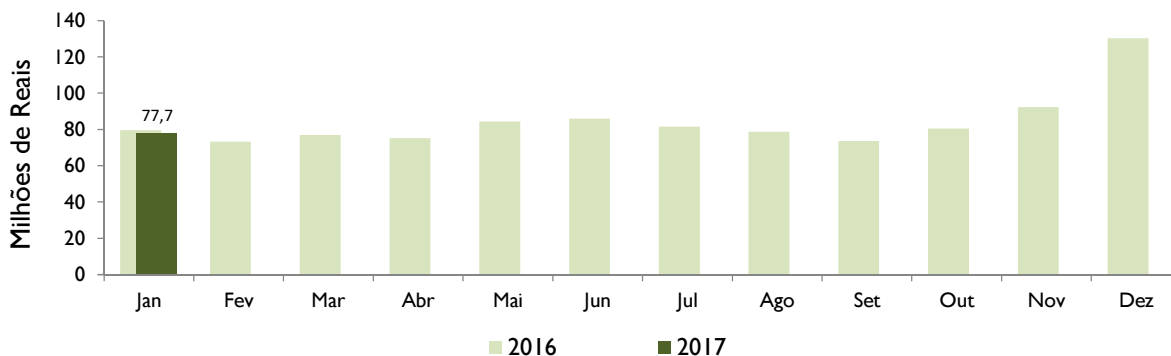
ABL por Setor



## DESEMPENHO OPERACIONAL

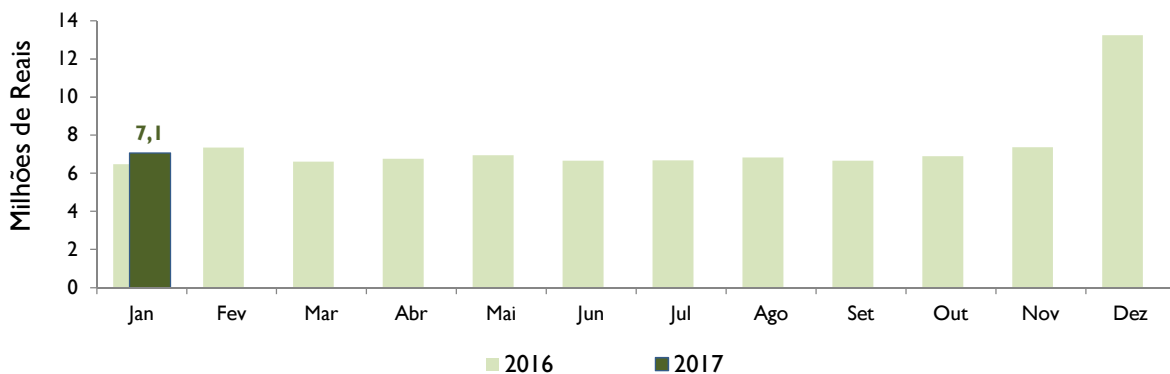
### VENDAS DO SHOPPING

No mês de Janeiro de 2017 as vendas somaram R\$ 77,7 milhões, uma redução de 2,3% se comparadas ao mesmo período de 2016.



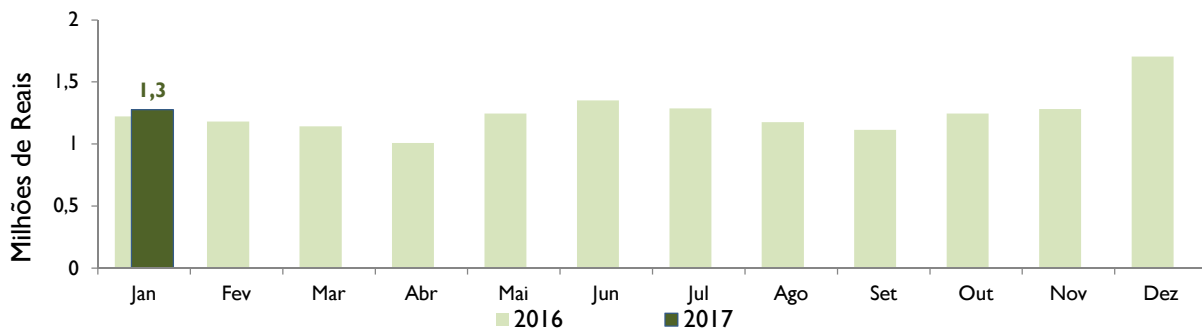
## ALUGUEL

No mês de Janeiro de 2017, o shopping faturou R\$ 7,1 milhões em locações, um aumento de 8,9% se comparadas ao mesmo período de 2016.



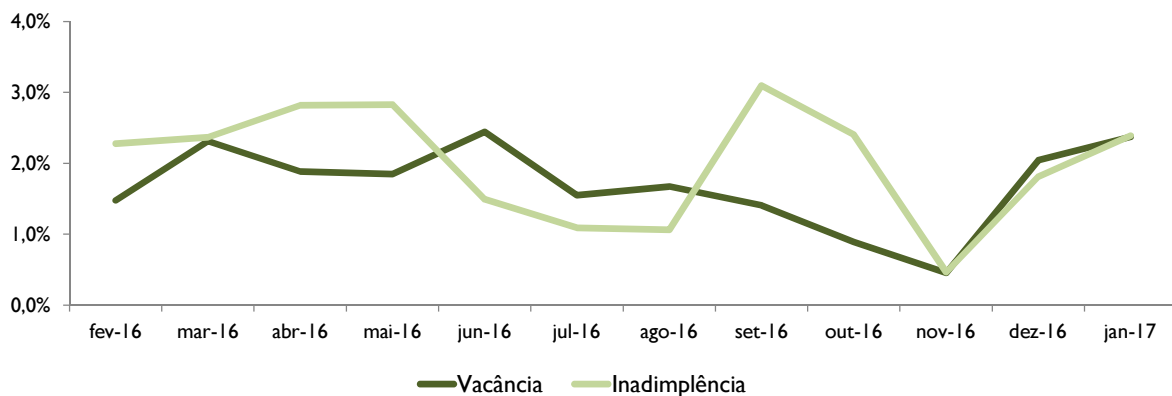
## ESTACIONAMENTO

No mês de Janeiro de 2017, o shopping faturou R\$ 1,3 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 4,3% se comparadas ao mesmo período de 2016.



## VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Janeiro de 2017, o shopping ficou com 2,4% de sua ABL vaga, sendo que 2 lojas estão disponíveis para comercialização. O shopping apresentou também um nível de inadimplência de 2,4% com relação aos alugueis faturados no mês anterior, sendo que 13% 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.