

Investimentos Imobiliários

JANEIRO 2018 COMENTÁRIOS DO GESTOR



R I O B R A V O

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 L'IVM Ltda.

Auditor • Ernst&Young

Escriturador de Cotas

• Itaú

Taxa de Administração • 0,20% ao ano

sobre valor de mercado das cotas.

Início do Fundo • 07/09/1999

Quantidade de Cotas • 608.950

Objetivo e Política do Fundo

O Fundo tem por objetivo a exploração comercial do Shopping Pátio Higienópolis, onde possui participação de 25,7321% no empreendimento.

O Fundo de Investimento Shopping Pátio Higienopolis iniciou o ano concluindo a 7ª emissão de cotas do Fundo, que realizou a (i) aquisição de 0,6775% das matriculas correspondentes ao SPH I e (ii) aquisição de 0,7321% das matriculas correspondentes ao SPH II, pela importância de R\$ 10.408.200. O saldo remanescente na 7ª emissão de cotas será utilizado para os investimentos previstos ao longo deste ano e do ano de 2019 no empreendimento.

O Shopping Pátio Higienópolis apresentou crescimento nominal de 0,6% nas vendas do mês quando comparado ao mesmo período do ano anterior e manteve sua vacância em 1,4%.

Acreditamos que o exercício de 2018 será mais um ano de consolidação do empreendimento, com um incremento de vendas de 8,2% em relação ao ano anterior e com inauguração de lojas e restaurantes estratégicos para consolidação e aumento de fluxo para o shopping.

DADOS DO FUNDO	janeiro-18	dezembro-17	janeiro-17
Valor da Cota	R\$ 993,00	R\$ 955,00	R\$ 801,00
Valor de Mercado	R\$ 574.304.529	R\$ 552.327.115	R\$ 463.260.753

LIQUIDEZ	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.035.284,43	R\$ 2.035.284,43	R\$ 16.688.161,43
Giro (% de cotas negociadas)	0,35%	0,35%	3,17%
Presença em Pregões	95,5%	95,5%	94,4%

RECEITAS E DESPESAS	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 2.171.866	R\$ 2.171.866	R\$ 27.880.887
Receita Operacional	R\$ 2.111.421	R\$ 2.111.421	R\$ 27.596.512
Receita Financeira	R\$ 60.445	R\$ 60.445	R\$ 284.374
Despesas do Fundo	R\$ 120.182	R\$ 120.182	R\$ 1.277.702

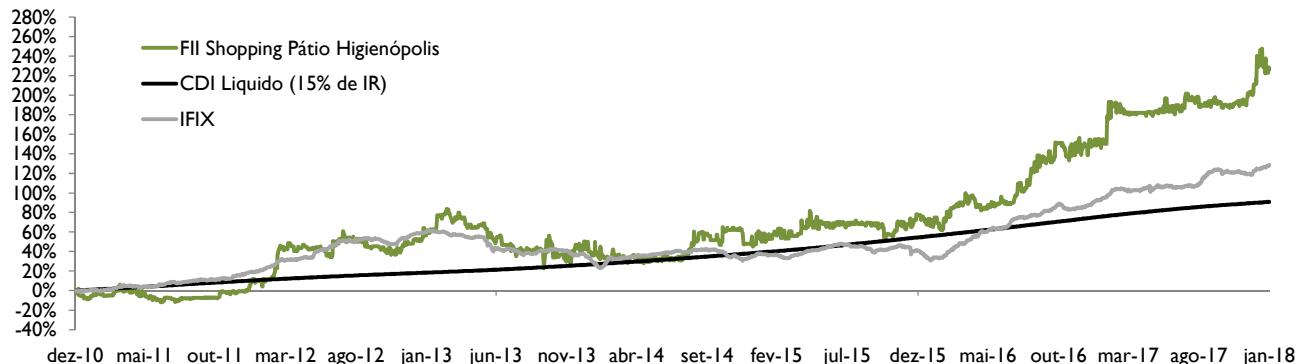
RENTABILIDADE	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
Rentabilidade Total ¹					
FII Shopping Pátio Higienópolis	4,92%	4,92%	32,70%	89,51%	226,31%
IFIX	2,64%	2,64%	18,12%	72,74%	128,52%

¹ 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 ²

FII Shopping Pátio Higienópolis	0,37%	0,37%	5,53%	14,40%	55,48%
CDI Líquido (15% de IR)	0,50%	0,50%	7,97%	21,02%	90,82%

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 janeiro, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 2.024.235,5 o equivalente a R\$ 3,50 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 4,2%, com base na cota em 31/01/2018.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
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	5,80	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,30
2018	3,50												3,50
Δ ¹	6,1%												6,1%

¹ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2016

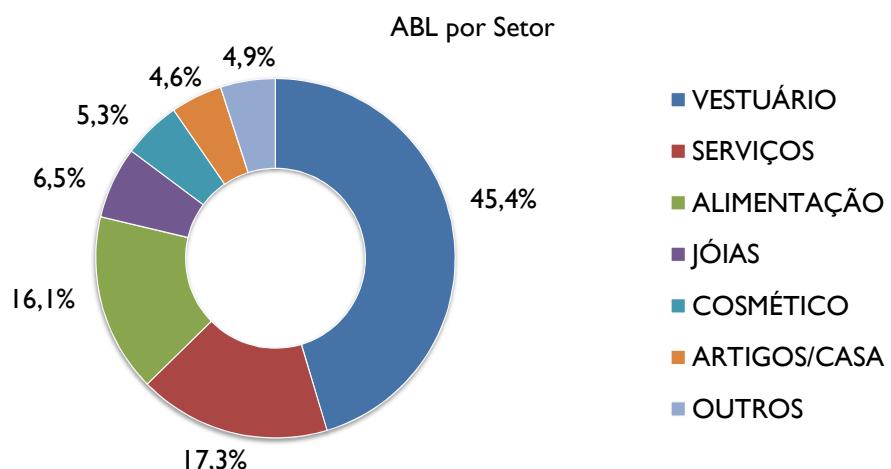
PATRIMÔNIO DO FUNDO



O FII é proprietário de 25,7321% 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)

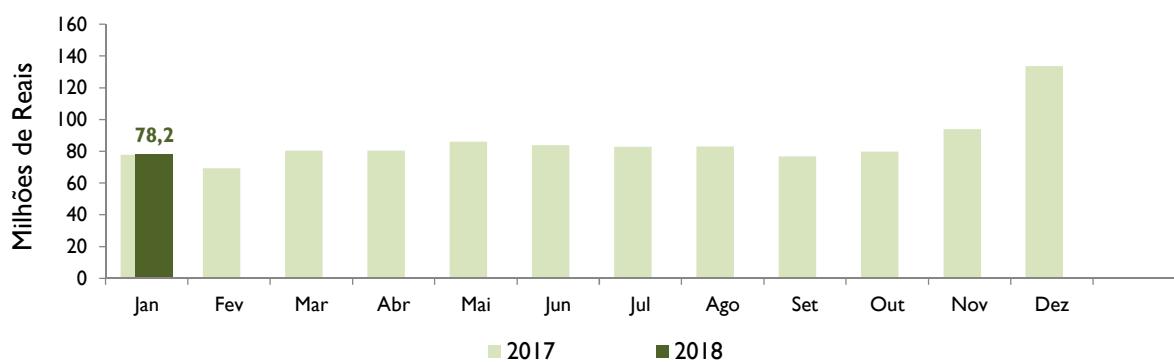
LOCATÁRIOS



DESEMPENHO OPERACIONAL

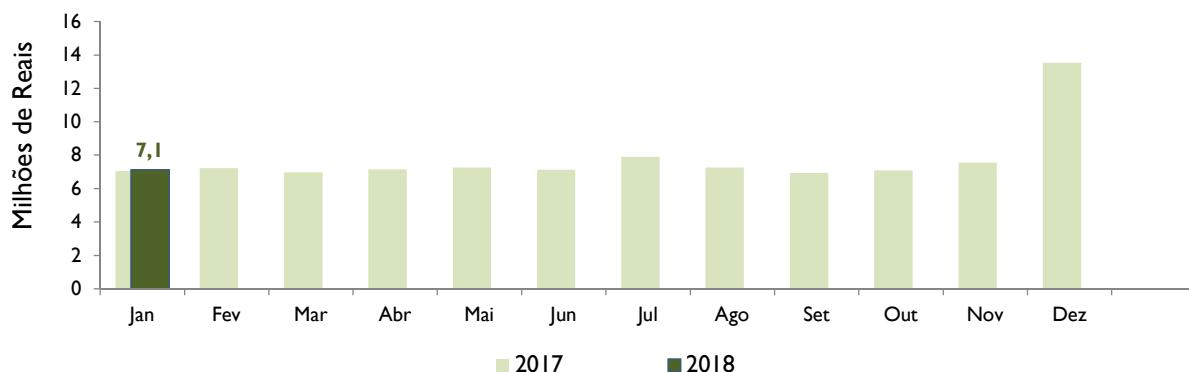
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Janeiro de 2018 as vendas somaram R\$ 78,2 milhões, um aumento de 0,6% se comparadas ao mesmo período de 2017.



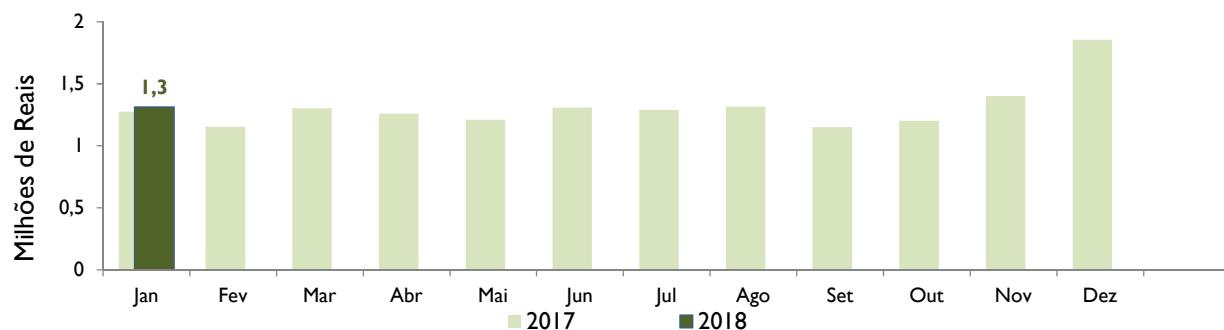
ALUGUEL

No mês de Janeiro de 2018, o shopping faturou R\$ 7,1 milhões em locações, um aumento de 1,1% se comparadas ao mesmo período de 2017.



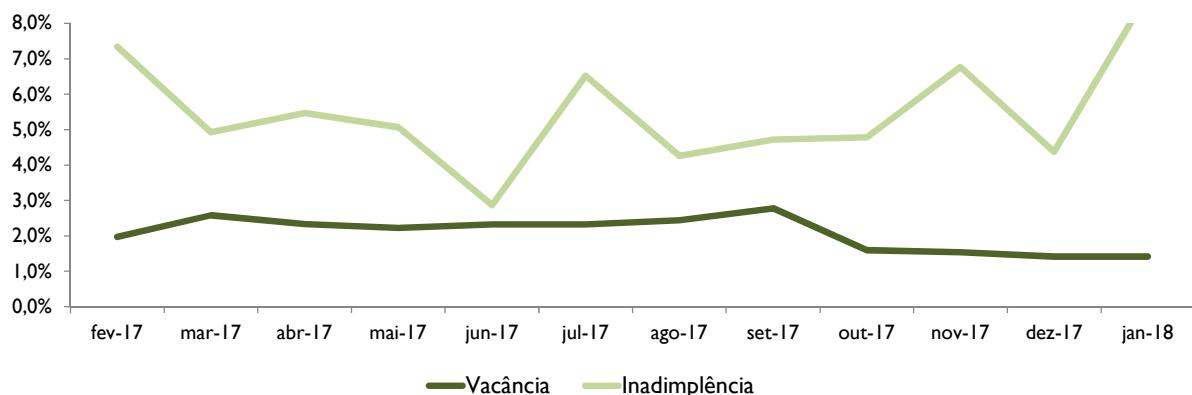
ESTACIONAMENTO

No mês de Janeiro de 2018, o shopping faturou R\$ 1,3 milhões em receitas de Estacionamento, um aumento de 2,9% se comparadas ao mesmo período de 2017.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Janeiro de 2018, o shopping ficou com 1,4% de sua ABL vaga. O shopping apresentou também um nível de inadimplência de 8,8% com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



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.