

Investimentos Imobiliários

ABRIL 2018 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 L I V I 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.

No mês de abril tivemos queda de vendas de 5,8%. Essa queda é reflexo do descasamento da páscoa, que em 2017 foi em abril, e tivemos um final de semana a menos, que também impacta o fluxo e conseqüentemente as vendas. No quadrimestre, o Shopping Pátio Higienópolis está apresentando queda de 0,8% em vendas.

O NOI do quadrimestre fechou com crescimento de 2,9% em comparação com o mesmo período de 2017.

Em abril tivemos a inauguração do Almanara, muito esperada pelos consumidores, e que se mostrou um sucesso, superando as expectativas iniciais e levando um fluxo importante a esse corredor do piso Vila Boim.

DADOS DO FUNDO

	abril-18	dezembro-17	abril-17
Valor da Cota	R\$ 1.069,00	R\$ 955,00	R\$ 905,00
Valor de Mercado	R\$ 618.259.357	R\$ 552.327.115	R\$ 523.409.465

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.328.777,35	R\$ 6.996.145,57	R\$ 16.136.342,64
Giro (% de cotas negociadas)	0,21%	1,13%	2,86%
Presença em Pregões	100%	98,8%	96,0%

RECEITAS E DESPESAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 2.458.507	R\$ 9.082.535	R\$ 28.066.053
Receita Operacional	R\$ 2.397.787	R\$ 8.827.691	R\$ 27.677.916
Receita Financeira	R\$ 60.720	R\$ 254.844	R\$ 388.137
Despesas do Fundo	R\$ 126.751	R\$ 489.602	R\$ 1.314.620

RENTABILIDADE

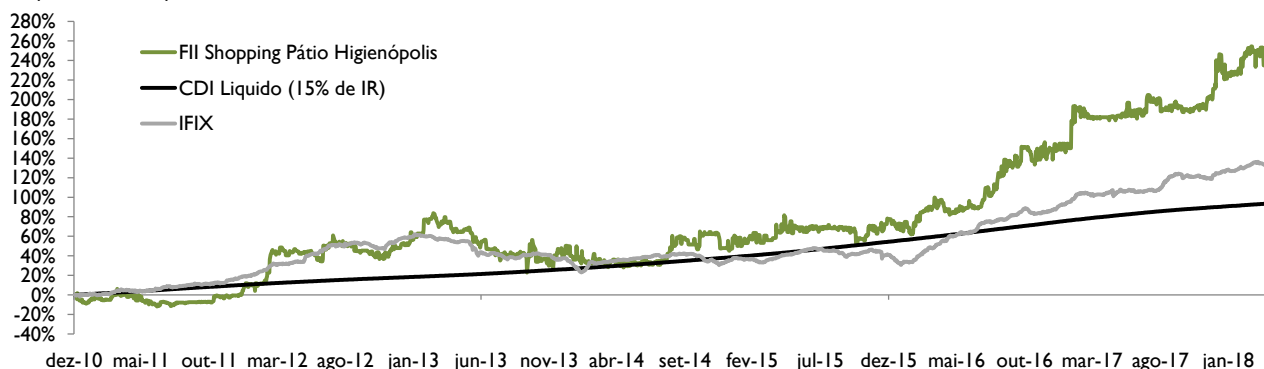
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total</i> ¹					
FII Shopping Pátio Higienópolis	1,19%	13,72%	25,43%	82,01%	253,68%
IFIX	-0,86%	4,98%	14,80%	50,39%	133,73%

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 Rendimentos²

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,33%	1,69%	4,87%	13,18%	58,10%
CDI Líquido (15% de IR)	0,44%	1,80%	6,89%	19,24%	93,49%

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 abril, o fundo distribuiu rendimentos no valor de R\$ 2.053.153,15 o equivalente a R\$ 3,55 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 4%, com base na cota em 30/04/2018.

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	16,10
2018	3,50	5,50	3,55	3,55									16,10
Δ ¹	6,1%	-5,2%	1,4%	1,4%									0,0%

¹ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2017

PATRIMÔNIO DO FUNDO

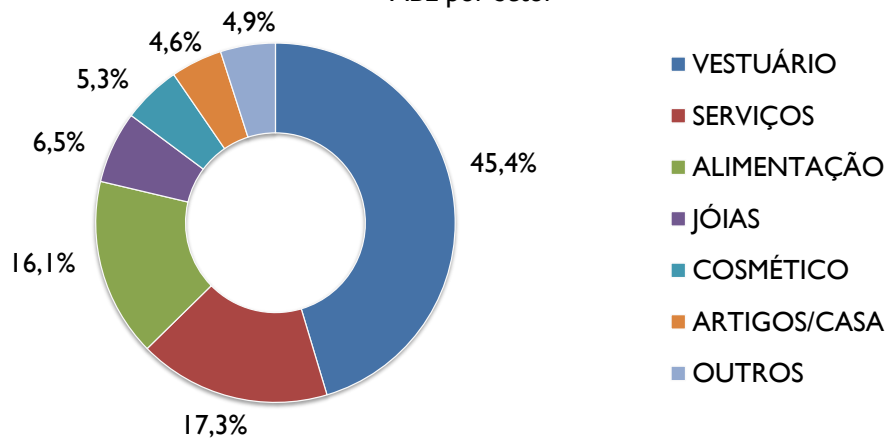


O FII é proprietário de 25,7321% do Shopping Pátio Higienópolis, inaugurado em 18 de outubro de 1999.

- 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

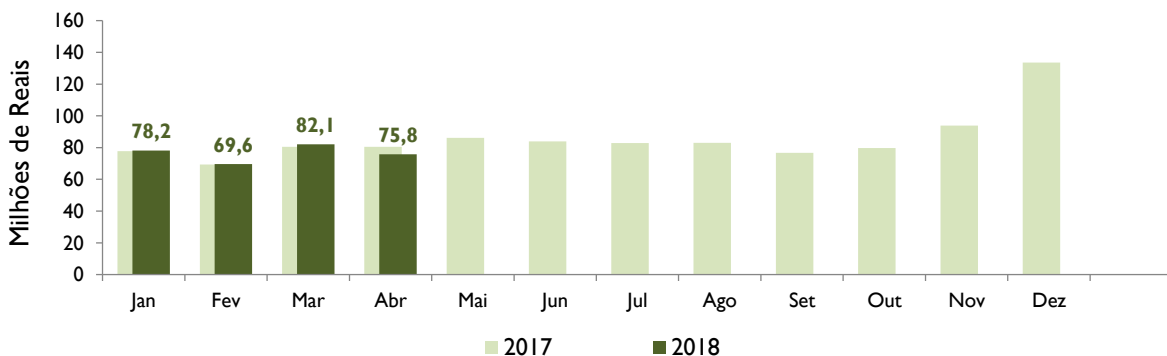
ABL por Setor



DESEMPENHO OPERACIONAL

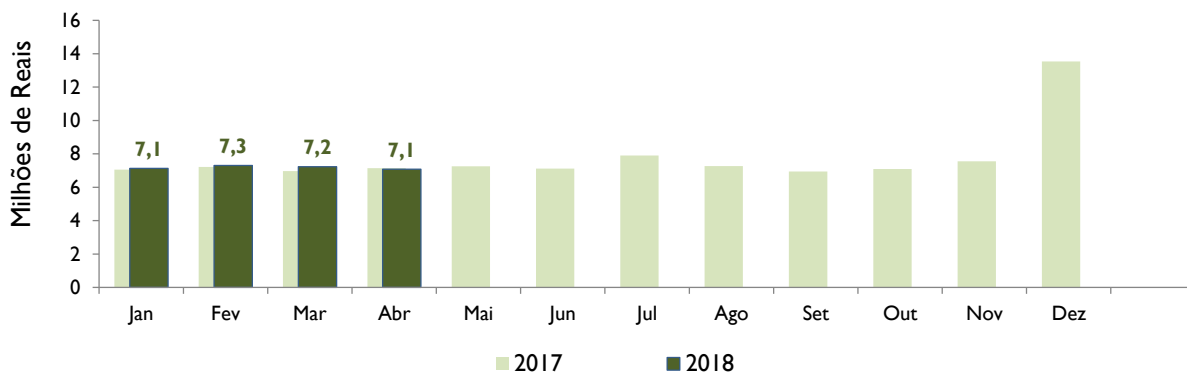
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Abril de 2018 as vendas somaram R\$ 75,8 milhões, uma redução de 5,8% se comparadas ao mesmo período de 2017.



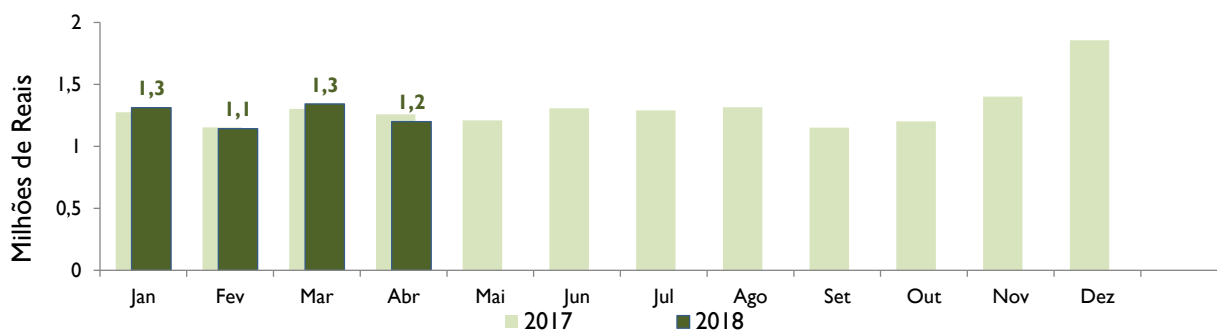
ALUGUEL

No mês de Abril de 2018, o shopping faturou R\$ 7,1 milhões em locações, uma redução de 0,9% se comparadas ao mesmo período de 2017.



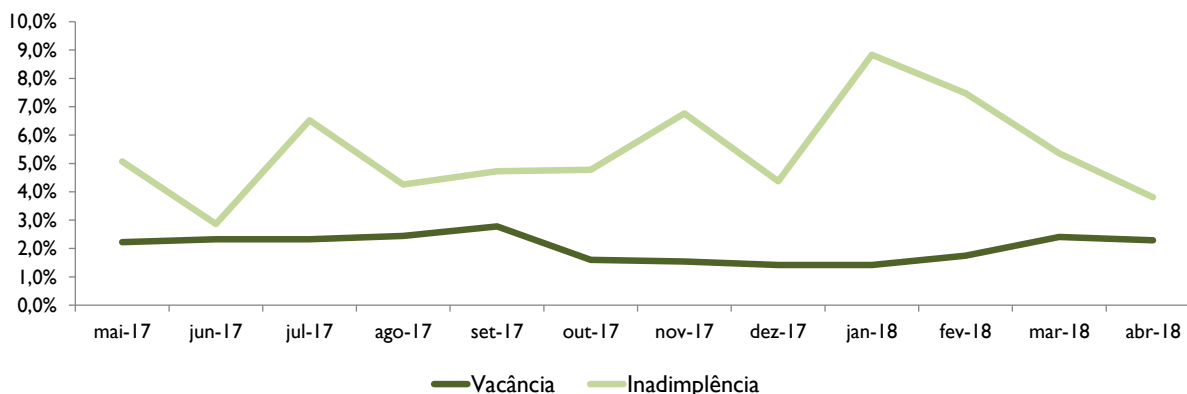
ESTACIONAMENTO

No mês de Abril de 2018, o shopping faturou R\$ 1,2 milhões em receitas de Estacionamento, uma redução de 4,6% se comparadas ao mesmo período de 2017.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Abril de 2018, o shopping ficou com 2,3% de sua ABL vaga. O shopping apresentou também um nível de inadimplência de 3,8% 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 DTM 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 expreso 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.