



FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (SHPH11)

Investimentos Imobiliários

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O FII Shopping Pátio Higienópolis tem por objetivo a exploração comercial do Shopping Pátio Higienópolis, onde possui participação de 25,6775% no empreendimento. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação:

- (i) títulos públicos federais,
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos").

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em outubro o Shopping Pátio Higienópolis apresentou uma queda de vendas de 1,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. O principal acometedor dessa queda ofensor permaneceu sendo as vendas no setor de moda, com que indicou uma queda de 2,8%. Por outro lado, tivemos o setor de Serviços crescendo 6,1%. No acumulado do ano, o destaque permanece para o setor de alimentação, com crescimento de 3%.

Tivemos uma nova queda de vacância, que representa o índice mais baixo desde janeiro/18 e levemente abaixo (-0,1%) em comparação ao mesmo período de 2017.

DADOS DO FUNDO

	out/18	dez/17	out/17
Valor da Cota	R\$ 973,00	R\$ 955,00	R\$ 925,00
Quantidade de Cotas	608.950	578.353	578.353
Valor de Mercado	R\$ 592.508.350	R\$ 552.327.115	R\$ 534.976.525

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 863.897	R\$ 14.208.763	R\$ 17.321.259
Giro (% de cotas negociadas)	0,15%	2,34%	2,93%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

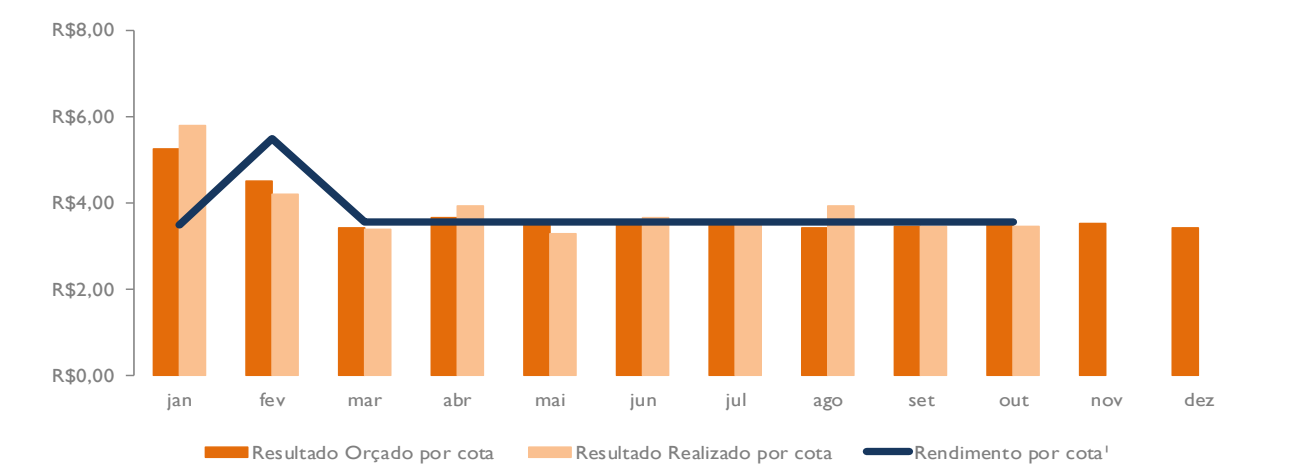
	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.196.749	R\$ 24.075.488	R\$ 28.422.606
Receita Financeira	R\$ 48.214	R\$ 503.180	R\$ 517.203
Despesas	-R\$ 137.409	-R\$ 1.206.162	-R\$ 1.436.816
Resultado	R\$ 2.107.554	R\$ 23.372.506	R\$ 27.502.993
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,4610	R\$ 38,5982	R\$ 45,7400
Resultado Orçado por cota	R\$ 3,5872	R\$ 37,9717	R\$ 45,3297
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,5500	R\$ 37,4000	R\$ 44,4000
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0890	R\$ 1,1982	R\$ 1,3400

¹ Refere-se ao Período-Base do Relatório.

² Refere-se à Diferença entre o Resultado do Período e o Rendimento Anunciado no Período-Base do Relatório.

ORÇADO X REALIZADO

No acumulado até Outubro de 2018 estava orçado resultado por cota de R\$ 37,97, contra realizado por cota de R\$ 38,60, ou seja 1,65% acima do orçamento.



¹Refere-se ao Período-Base do Relatório.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	3,50	5,50	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55		
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
Δ³	6,06%	-5,17%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%	1,43%		

³ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

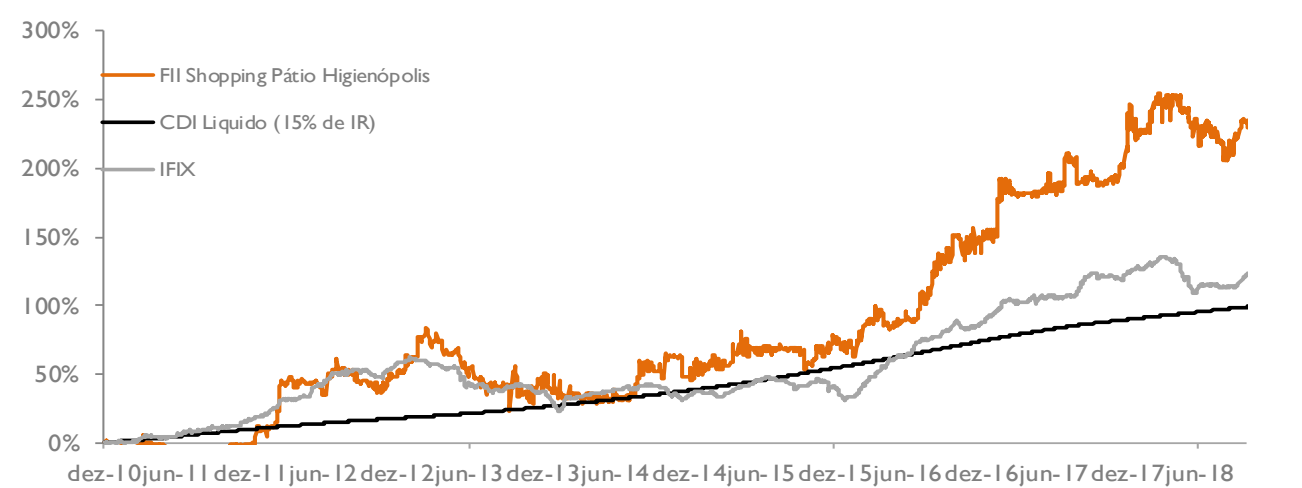
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴		mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		3,02%	5,80%	13,81%	229,04%
IFIX		5,04%	0,72%	0,73%	124,24%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵		mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,37%	3,92%	4,90%	62,54%
CDI líquido (15% de IR)		0,46%	4,57%	5,56%	99,20%

⁴ Refere-se à Rentabilidade calculada através do método da “cota ajustada”, assume-se que o proventos pagos, são reinvestidos no próprio FII.

⁵ Refere-se à Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos, divididos pelo valor da cota de fechamento apurada através das negociações efetuadas no mercado secundário. A apuração é feita com base no fim do mês anterior comparado ao Período-Base do Relatório.



PATRIMÔNIO DO FUNDO



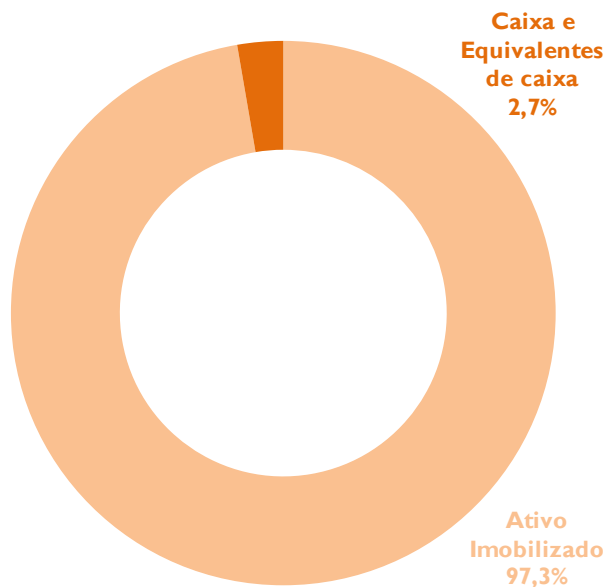
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

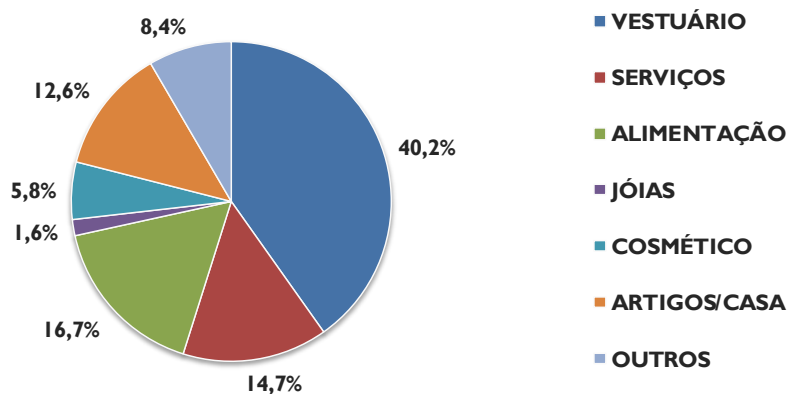
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1500 vagas de estacionamento

<https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII-ShoppingPatioHigienopolis.ASPX>

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

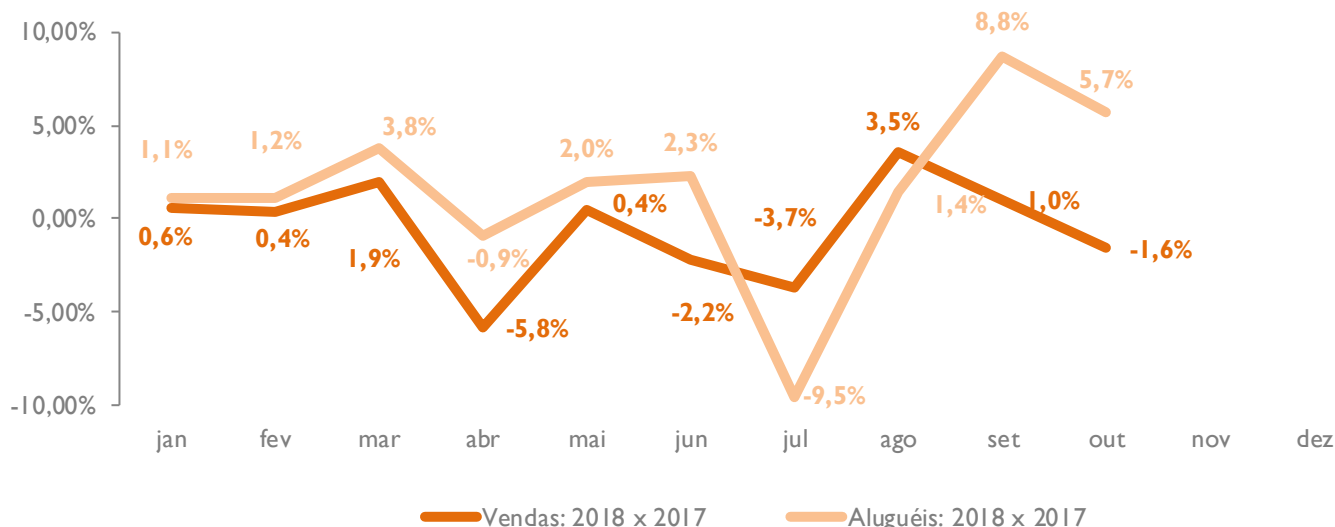


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

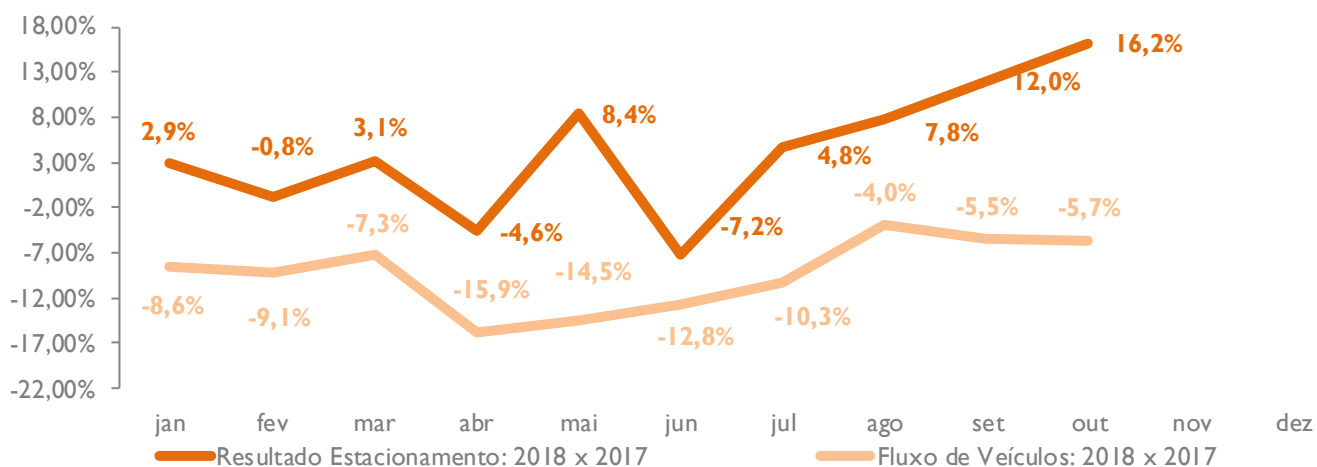


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

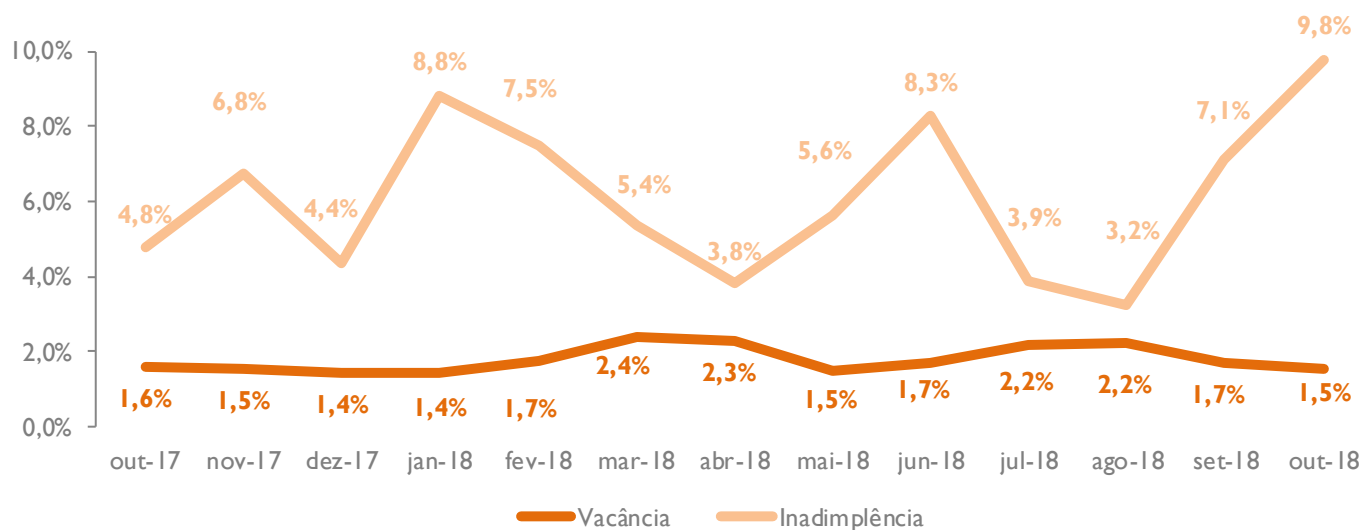
No mês de Outubro de 2018 as vendas somaram R\$ 78.495.526, o que representa R\$ 2.300/m². Isso equivale a uma redução de 1,6% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.491.609 em locações, um aumento de 5,7% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.396.686, um aumento de 16,2% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 94.078, uma redução de -5,7% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Outubro de 2018 o shopping ficou com 1,5% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta⁶ de 9,8%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



⁶ Inadimplência bruta é o valor não recebido no mês referente ao faturamento do mês anterior, sobre o faturamento do mês anterior.

EVENTOS

Os principais eventos no mês no Shopping Pátio Higienópolis foram:

Pátio Gourmet: é um evento tradicional do shopping, que ocorreu no final de semana de 20 a 21 de outubro com o intuito de trazer mais opções gastronômicas e de lazer para os clientes do Shopping. O evento reuniu pratos de chefs consagrados, drinques coloridos, bons vinhos e música ao vivo com as bandas 4Amber e Tritono Blues se revezando no palco. Além disso, no domingo tivemos como novidade a opção de alimentação Kosher (ou “kasher”), uma forma de preparo de comida que segue as regras descritas no livro sagrado dos judeus (“Torá”), uma cultura que é preservada ainda nos dias de hoje. O evento contou com a participação de 8.961 pessoas.



Mês da Criança: com o intuito de comemorar o mês das crianças, o Shopping Pátio Higienópolis realizou nos dias 6 à 14 outubro e nos finais de semana de 20/21 e 27/28 de outubro uma série de oficinas para as crianças, por exemplo: Oficina Ambiental, Oficina de Slime, Oficina Robôs Amigos e Bípedes e Oficina de Culinária. O evento contou com a participação de 4.739 crianças.



INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Administrador • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
Auditor independente • Ernst & Young
Escriturador das Cotas • Itaú
Taxa de Administração • 0,2% a.a. sobre Valor de Mercado - Mín. Mensal R\$ 30.000,00
Taxa de Performance • Não há
Início do Fundo • 07/09/1999
Quantidade de Cotas • 608.950
Número de Cotistas (mês) • 1.959
Patrimônio Líquido (mês) • R\$ 424.008.740,21

CONTATOS

Relacionamento com Investidor
11 3509-6620
RI@riobravo.com.br

Ouvidoria
0800 722 9910
ouvidoria@riobravo.com.br

DEMAIS INFORMAÇÕES

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)

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 site 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 - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • 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. • Não é permitido qualquer tipo de 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.

