



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

O mês de novembro, que marcado pelo Black Friday, o Shopping Pátio Higienópolis apresentou crescimento de vendas de 1,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os principais setores onerantes para o índice foram os setores de "Artigos para o Lar" e "Livraria e Papelarias" com quedas de 1,6% e 24,9%. Do lado positivo temos o setor de moda, o setor mais representativo nas vendas do empreendimento, que teve um crescimento no mês de 4,3%. No acumulado do ano, as vendas estão em linha com 2017, onde o destaque permanece para o setor de alimentação, apresentando um crescimento de 3,2%.

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

O NOI do empreendimento no mês cresceu 1,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, e 5,2% no acumulado do ano frente à 2017.

DADOS DO FUNDO

	nov/18	dez/17	nov/17
Valor da Cota	R\$ 928,50	R\$ 955,00	R\$ 906,80
Quantidade de Cotas	608.950	578.353	578.353
Valor de Mercado	R\$ 565.410.075	R\$ 552.327.115	R\$ 524.450.500

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.077.983	R\$ 16.286.745	R\$ 18.064.086
Giro (% de cotas negociadas)	0,36%	2,70%	3,03%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

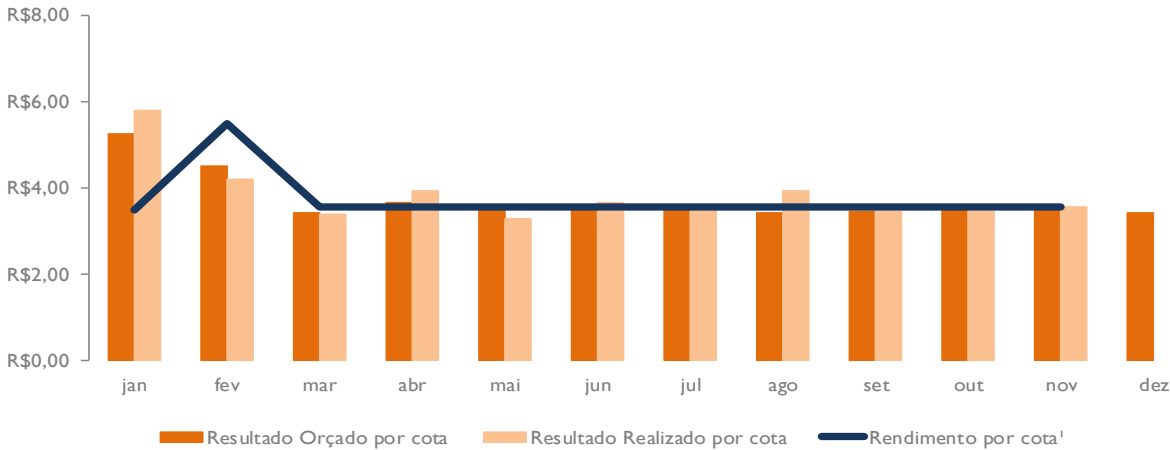
	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.271.808	R\$ 26.347.296	R\$ 28.514.062
Receita Financeira	R\$ 18.328	R\$ 521.509	R\$ 529.114
Despesas	-R\$ 116.625	-R\$ 1.322.787	-R\$ 1.451.977
Resultado	R\$ 2.173.512	R\$ 25.546.018	R\$ 27.591.199
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,5693	R\$ 42,1674	R\$ 45,7037
Resultado Orçado por cota	R\$ 3,5408	R\$ 41,5125	R\$ 45,1834
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,5500	R\$ 40,9500	R\$ 44,4500
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0193	R\$ 1,2174	R\$ 1,2537

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 Novembro de 2018 estava orçado resultado por cota de R\$ 41,51, contra realizado por cota de R\$ 42,17, ou seja 1,58% 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	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%	1,43%	

³ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

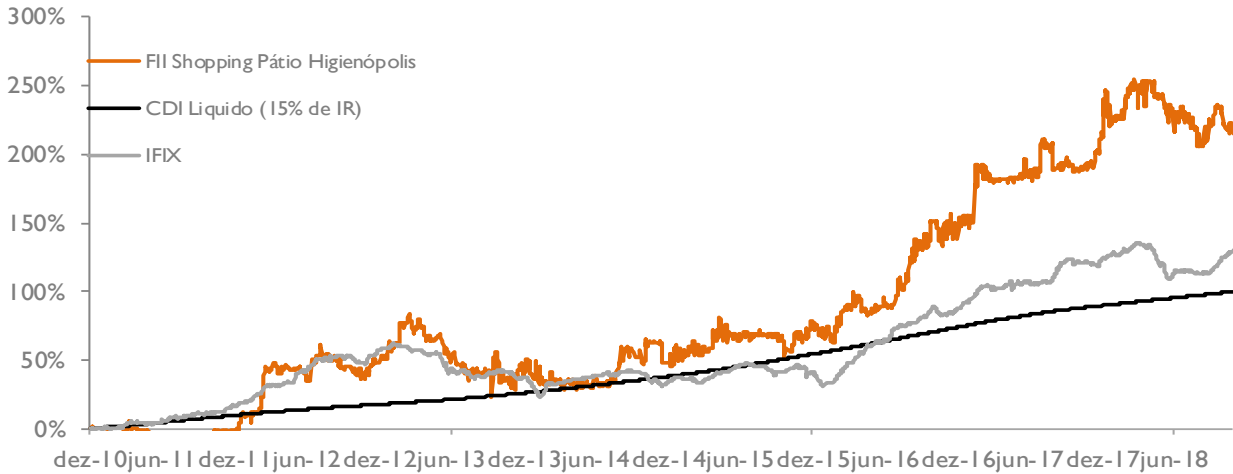
RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		-4,22%	1,34%	7,03%	215,17%
IFIX		2,59%	3,32%	3,95%	130,05%

	rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,36%	4,29%	4,83%	63,28%
CDI líquido (15% de IR)		0,42%	5,01%	5,50%	100,11%

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



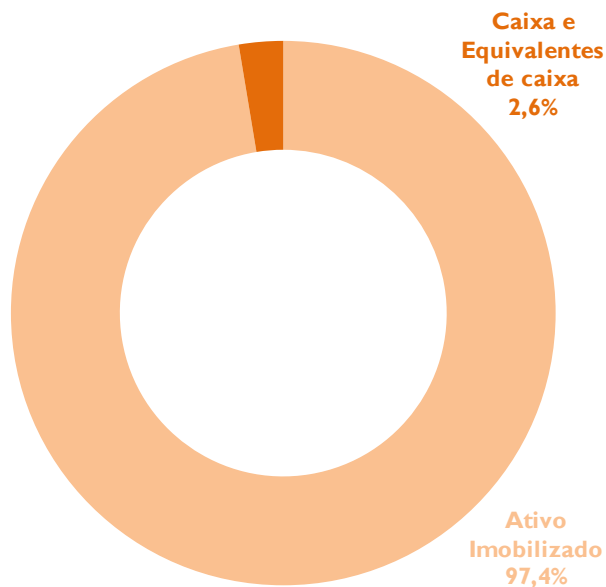
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

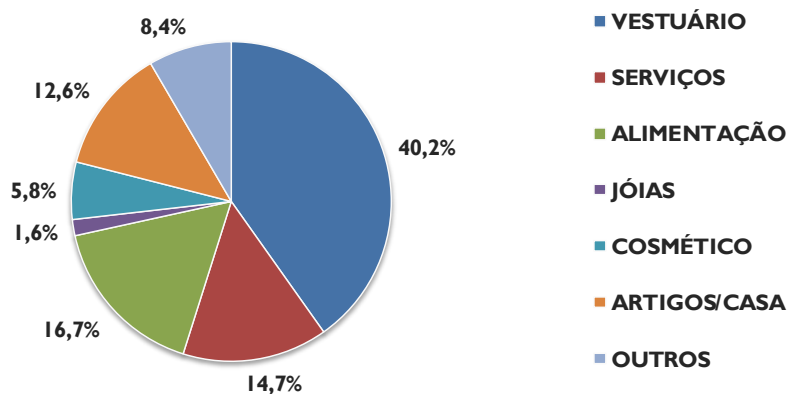
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1500 vagas de estacionamento

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

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

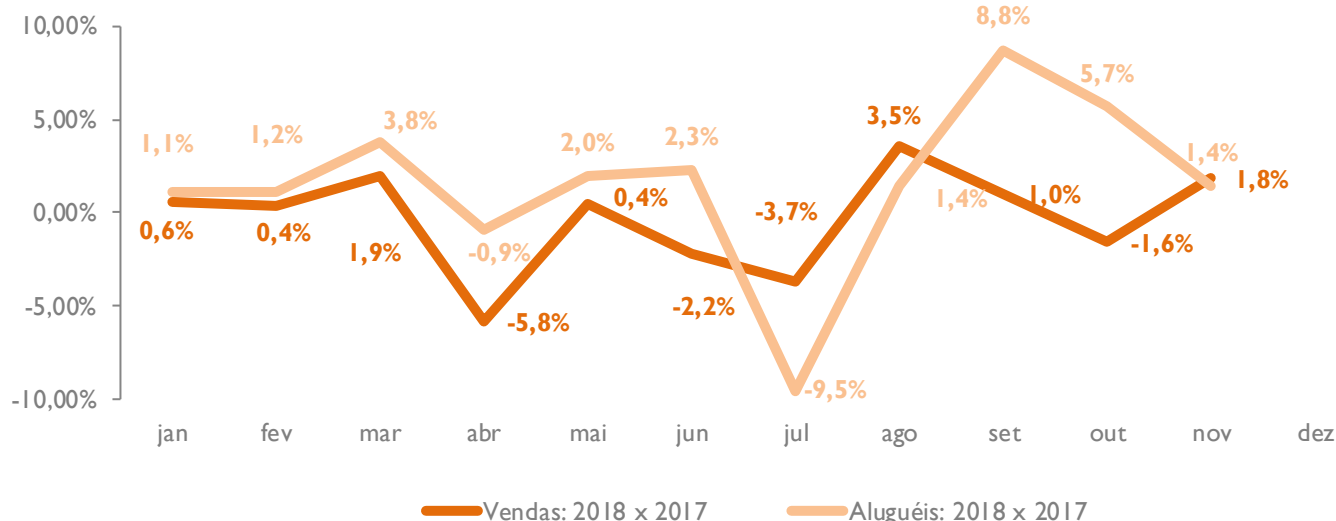


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

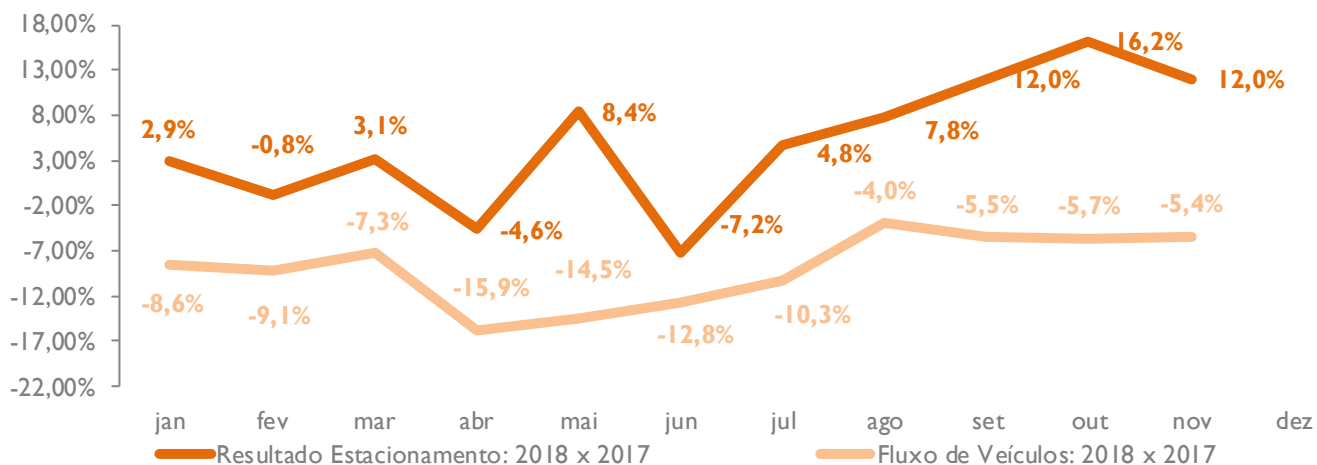


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

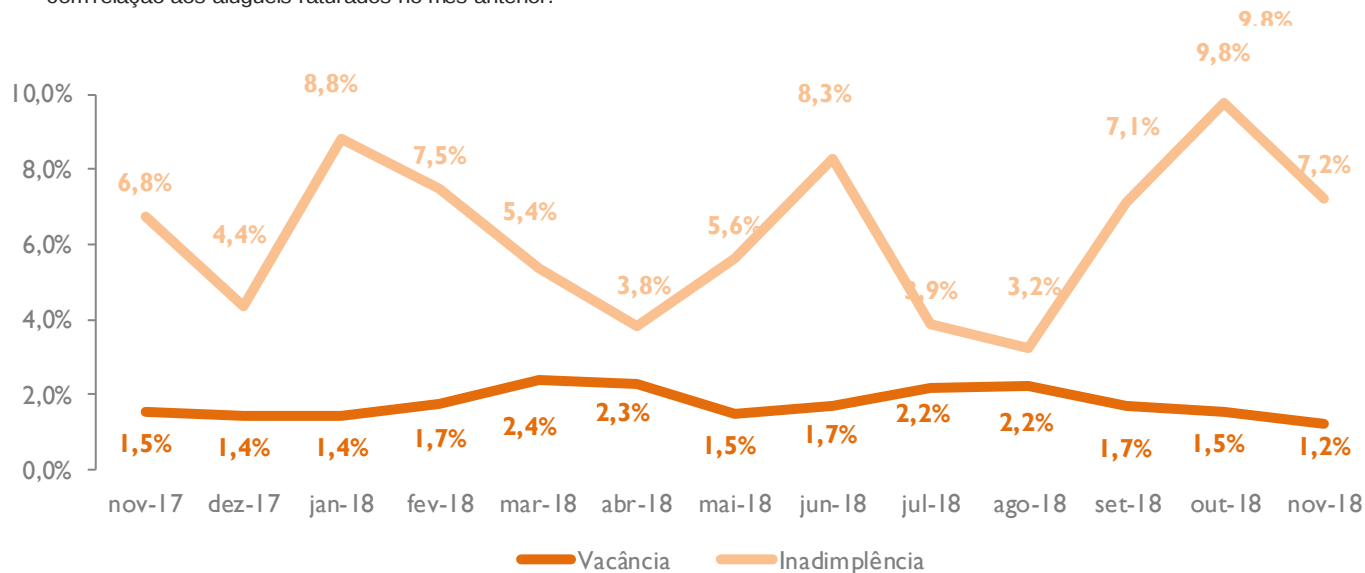
No mês de Novembro de 2018 as vendas somaram R\$ 95.664.005, o que representa R\$ 2.803/m². Isso equivale a um aumento de 1,8% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.664.725 em locações, um aumento de 1,4% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.440.029, um aumento de 12,0% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 99.897, uma redução de -5,4% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Novembro de 2018 o shopping ficou com 1,2% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta* de 7,2%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



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

EVENTOS DO SHOPPING

Os principais eventos no mês no Shopping Pátio Higienópolis foram:

No dia 10 de novembro, o Pátio Higienópolis realizou o evento de “Chegada do Papai Noel”, em uma linda Festa de Natal.

Os convidados foram recebidos no Boulevard em clima de festa e com música, comidinhas, oficinas e personagens temáticos os aguardavam!

Os clientes foram convidados através do mailing da RP Priscila Borgonovi, onde retiravam saquinhos do Papai Noel para participar da ação de retirada de mimos nas lojas participantes.

Ao todo foram 32 lojas participantes e mais de 4.000 brindes!



No dia 10 de novembro tivemos a presença da modelo Gisele Bündchen na Livraria Saraiva do Shopping Pátio Higienópolis.

A modelo mais lucrativa do mundo esteve presente para sessão de autógrafos e lançamento do seu novo livro “Aprendizados – Minha caminhada para uma vida com mais significado”. As senhas foram distribuídas na quinta-feira, 8 de novembro, para as primeiras 250 pessoas.

Para divulgação, o Shopping disponibilizou Elemídia bonificado para a Saraiva no período de 01/11 a 10/11 além de redes sociais e site. A modelo chegou no Pátio Higienópolis às 9h00 e ficou até às 16h30.



DEMAIS INFORMAÇÕES

[PROSPECTO](#)

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

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

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 (11/2018) • 2.055
Patrimônio Líquido (11/2018) • R\$ 433.108.958,23

CONTATOS

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

Ouvidoria
0800 722 9910
ouvidoria@riobravo.com.br

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.

