



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

2018 foi um ano de grandes desafios para o mercado. Tivemos um primeiro trimestre bom, com grandes expectativas para o ano. No segundo trimestre, houve uma grande correção das expectativas que ocorreram concomitantemente com a Greve dos Caminhoneiros. O Varejo foi um dos setores que mais sofreram, seja pela mobilidade dos clientes, seja pelo abastecimento de produtos. Em sequência, e conforme já esperado, a Copa do Mundo e as incertezas da eleição presidencial também afetaram o setor. Passada as eleições, o mercado começou a apresentar melhoras, e findamos o ano com a notícia da CNDL*, em que tivemos o melhor Natal dos últimos 5 anos.

Em nosso empreendimento reforçamos ainda mais nossa posição de referência como vizinho querido de todos da região, uma relação de total integração que em 2019 completa 20 anos, aniversário que será celebrado com uma programação especial.

O anúncio da assinatura do contrato com o Le Jazz consolidou mais uma vez nossa vocação de oferecer opções gastronômicas diferenciadas. O trabalho para 2019 continuará forte no pilar de gastronomia, adequando o mix do empreendimento a essa nova demanda do público.

Ainda em dezembro, dando cumprimento à obrigação disposta no Edital de Licitação de compra do Casarão Nhonhô Magalhães, foi formalizada a cessão do espaço destinado à Secretaria da Cultura.

A área cedida, será ocupada pelo Paço das Artes, um equipamento cultural que tem como objetivo organizar e manter exposições de arte contemporânea, e que deverá trazer um público importante ao nosso empreendimento.

Segundo a * Fonte: <https://site.cndl.org.br/vendas-no-natal-crescem-266-e-tem-melhor-resultado-desde-2014-apontam-cndlspc-brasil/> Publicado em 07 de janeiro de 2019 às 11h01 e acessado no dia 15 de janeiro de 2019 às 17h25

DADOS DO FUNDO

	dez/18	dez/17	dez/17
Valor da Cota	R\$ 921,01	R\$ 955,00	R\$ 920,00
Quantidade de Cotas	608.950	578.353	578.353
Valor de Mercado	R\$ 560.849.040	R\$ 552.327.115	R\$ 532.084.760

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.158.436	R\$ 18.445.181	R\$ 18.445.181
Giro (% de cotas negociadas)	0,39%	3,09%	3,09%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

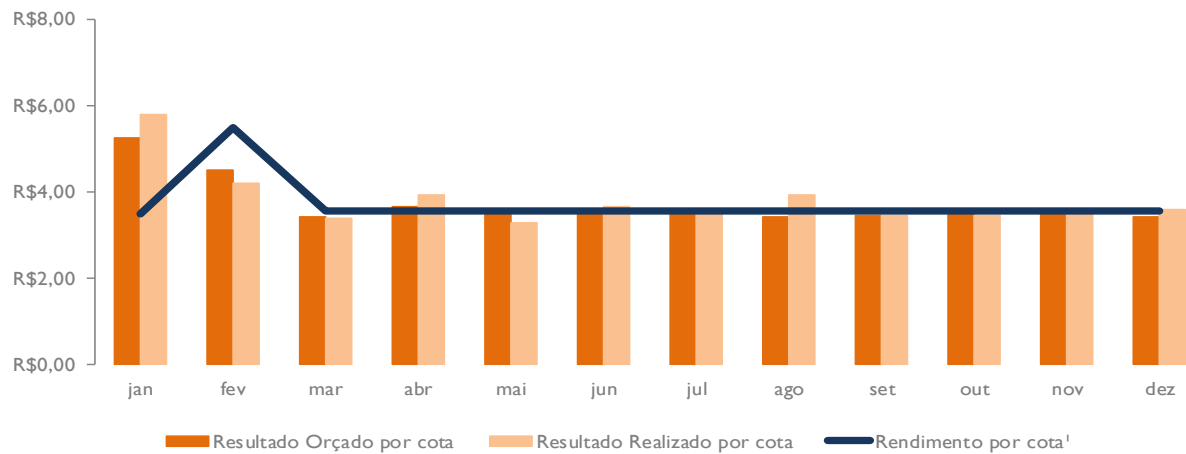
	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.251.548	R\$ 28.598.844	R\$ 28.598.844
Receita Financeira	R\$ 48.990	R\$ 570.498	R\$ 570.498
Despesas	-R\$ 113.247	-R\$ 1.436.034	-R\$ 1.436.034
Resultado	R\$ 2.187.291	R\$ 27.733.309	R\$ 27.733.309
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,5919	R\$ 45,7594	R\$ 45,7594
Resultado Orçado por cota	R\$ 3,4384	R\$ 44,9510	R\$ 44,9510
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,5500	R\$ 44,5000	R\$ 44,5000
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0419	R\$ 1,2594	R\$ 1,2594

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 Dezembro de 2018 estava orçado resultado por cota de R\$ 44,95, contra realizado por cota de R\$ 45,76, ou seja 1,80% 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	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%	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		-0,42%	0,92%	0,92%	213,85%
IFIX		2,22%	5,62%	5,62%	135,16%

	rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,38%	4,66%	4,66%	64,02%
CDI líquido (15% de IR)		0,40%	5,44%	5,44%	100,98%

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



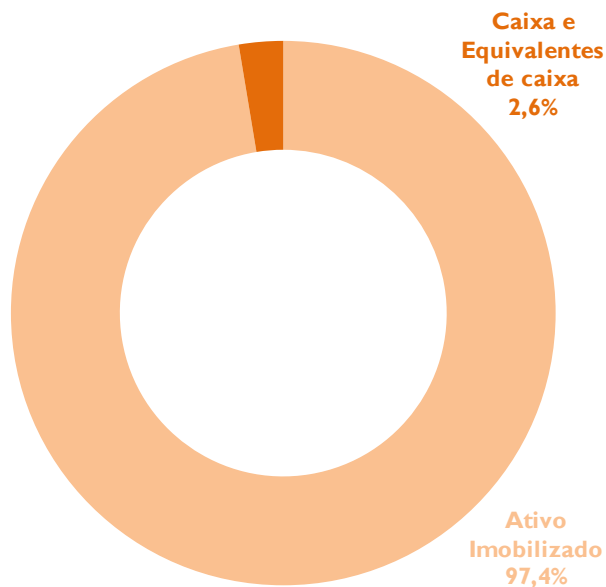
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

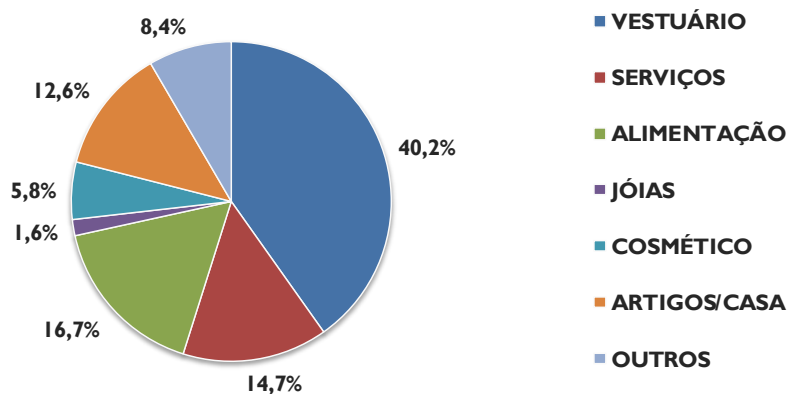
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1500 vagas de estacionamento

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

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

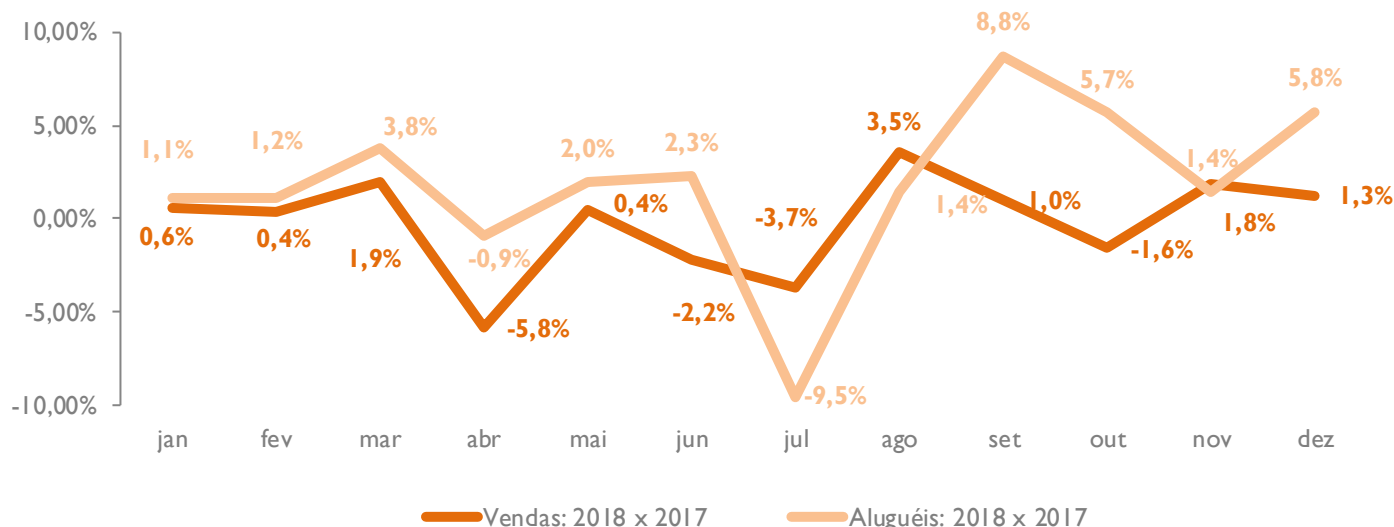


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

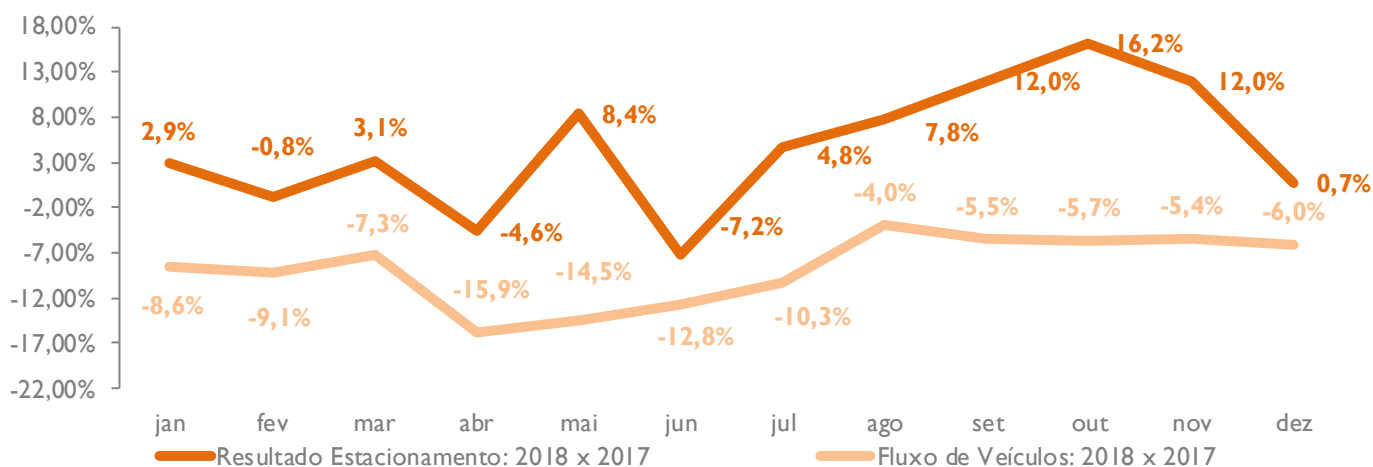


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

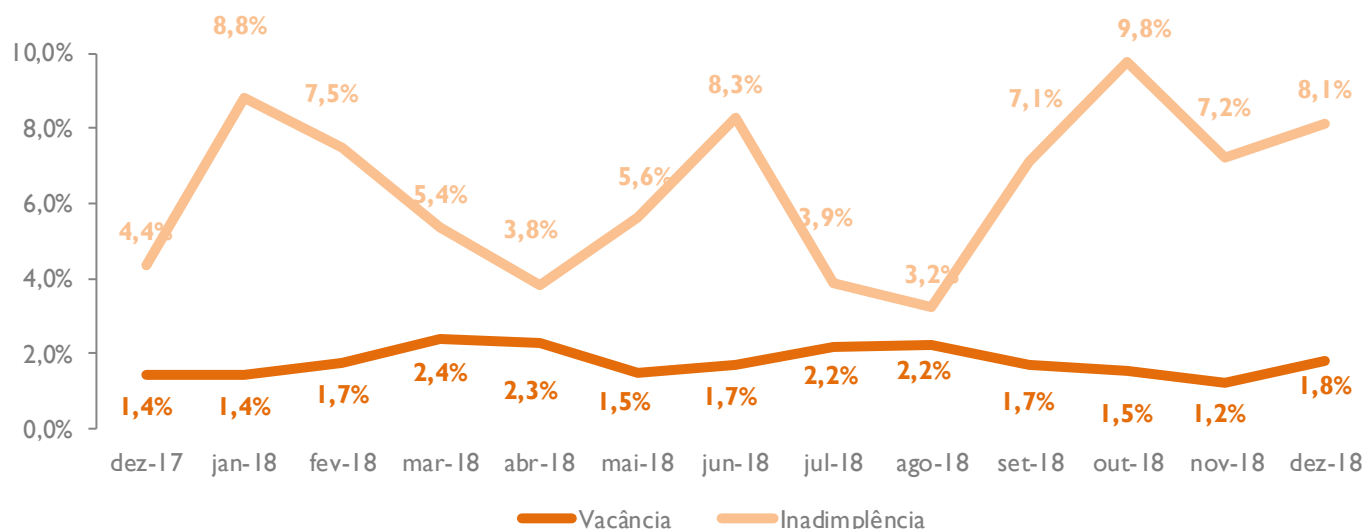
No mês de Dezembro de 2018 as vendas somaram R\$ 135.303.283, o que representa R\$ 3.965/m². Isso equivale a um aumento de 1,3% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 14.311.777 em locações, um aumento de 5,8% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.869.624, um aumento de 0,7% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 118.608, uma redução de -6,0% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Dezembro de 2018 o shopping ficou com 1,8% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta* de 8,1%, 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

O principal evento no mês no Shopping Pátio Higienópolis foi:

Casa Mágica de Natal

Abera no início de novembro, com a chegada do Papai Noel no Shopping Pátio Higienópolis, a Casa Mágica de Natal recebeu mais de 158 mil visitantes até o dia 06 de Janeiro, Dia dos Reis, tradicional data dedicado à desmontagem da decoração de natal.

Nesse ano, as principais atrações natalinas foram:

- A Casa Mágica de Natal
- Oficina de cartinha de Natal e de enfeites em origami
- Treno Pet!
- Coral com o alunos de escolas da região
- Campanha: É Tempo de Compartilhar
- Promoção: Compre-Ganhe, com premiação ao consumidor com um Choco Pane e duas viagens a Londres



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 (12/2018) • 2.149

Patrimônio Líquido (12/2018) • R\$ 431.598.060,05

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.

