



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

Conforme indicamos no relatório anterior, tivemos o efeito sazonal do calendário de Carnaval, que em 2018 ocorreu em fevereiro e em 2019, em março, e agora no fechamento trimestral conseguimos uma melhor visão do desempenho do empreendimento.

As vendas no trimestre fecharam em linha (+0,3%) em comparação ao mesmo período do ano anterior. Essas vendas, "andando de lado", foram principalmente impactadas pelos setores: "livrarias e papelarias" (-59,6%), que representa aproximadamente 1% do total de vendas, com os problemas enfrentados pela Saraiva (e consequente fechamento em abril) e reforma da Livraria da Vila, a qual permaneceu fechada durante o período com previsão de reinauguração em 15 de Maio; e "Health & Beauty" (-9,5%), que representa aproximadamente 9% do total de vendas, principalmente impactado pelas reformas das Drogarias São Paulo no período, fechadas durante parte do trimestre. Do lado positivo temos "Food and Beverage", crescendo 3,4% e sendo o segundo setor mais importante em termos de vendas, atrás somente de "Moda", que cresceu 1,4%.

Em termos de NOI, o empreendimento está crescendo 2,5% no trimestre, e apresentou queda na vacância e inadimplência do mês.

DADOS DO FUNDO

	mar/19	dez/18	mar/18
Valor da Cota	R\$ 925,00	R\$ 921,01	R\$ 1.060,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 563.278.750	R\$ 560.849.040	R\$ 645.487.000

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.086.570	R\$ 5.334.470	R\$ 18.063.255
Giro (% de cotas negociadas)	0,19%	0,92%	3,07%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

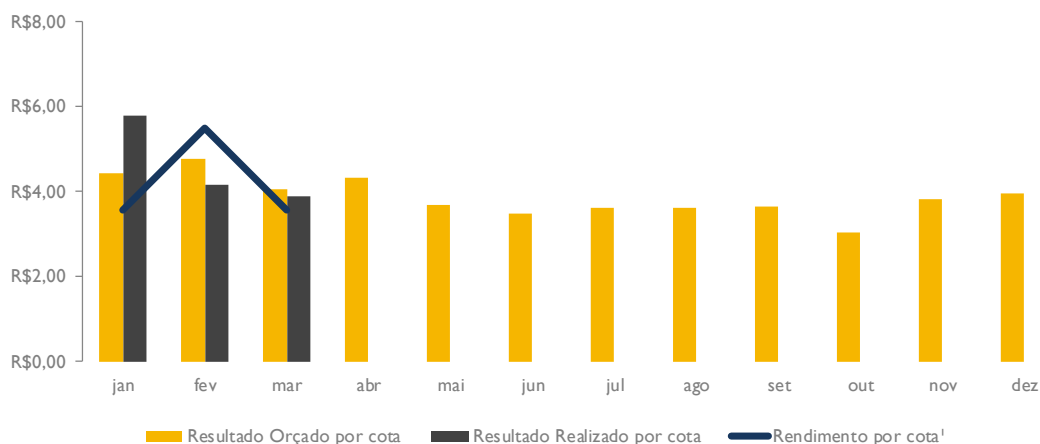
	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.427.974	R\$ 8.632.970	R\$ 29.020.447
Receita Financeira	R\$ 40.759	R\$ 142.441	R\$ 544.708
Despesas	-R\$ 106.213	-R\$ 363.436	-R\$ 1.436.619
Resultado	R\$ 2.362.520	R\$ 8.411.975	R\$ 28.128.536
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,8797	R\$ 13,8139	R\$ 46,1919
Resultado Orçado por cota	R\$ 4,0519	R\$ 13,2360	R\$ 44,9904
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,5500	R\$ 12,6000	R\$ 44,5500
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,3297	R\$ 1,2139	R\$ 1,6419

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

ORÇADO X REALIZADO

No acumulado até Março de 2019 estava orçado resultado por cota de R\$ 13,24, contra realizado por cota de R\$ 13,81, ou seja 4,37% acima do orçamento.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	3,55	5,50	3,55									
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
Δ ³	1,43%	0,00%	0,00%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

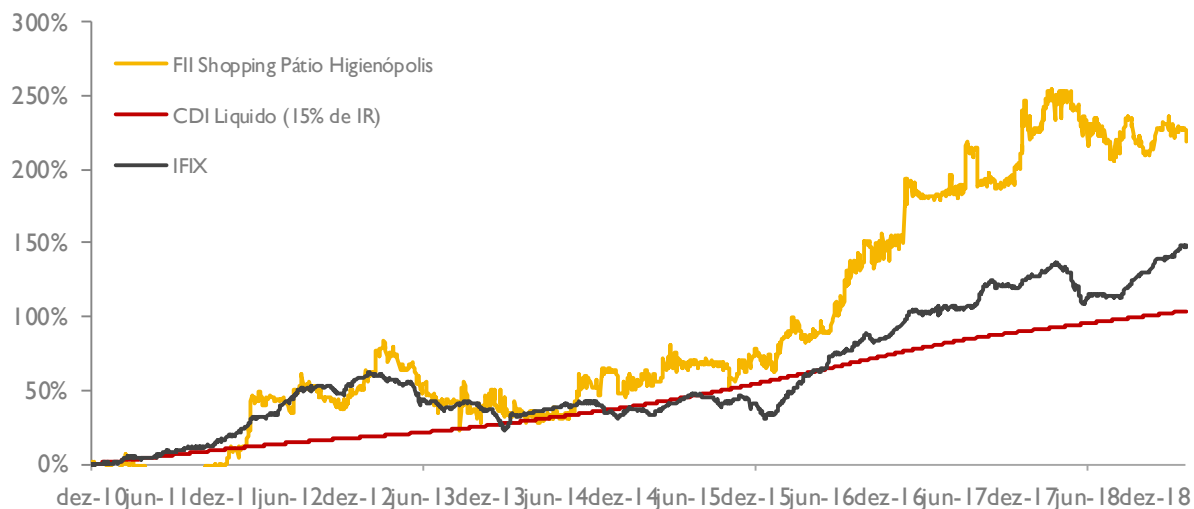
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-1,54%	1,77%	-8,62%	219,40%
IFIX	1,99%	5,58%	5,32%	148,29%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,38%	1,37%	4,20%	66,64%
CDI líquido (15% de IR)	0,40%	1,31%	5,39%	103,84%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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.



PATRIMÔNIO DO FUNDO



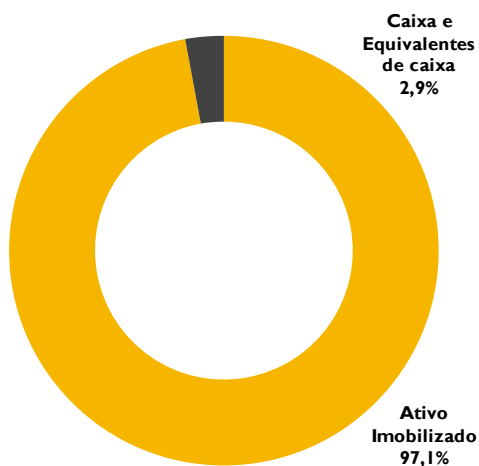
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

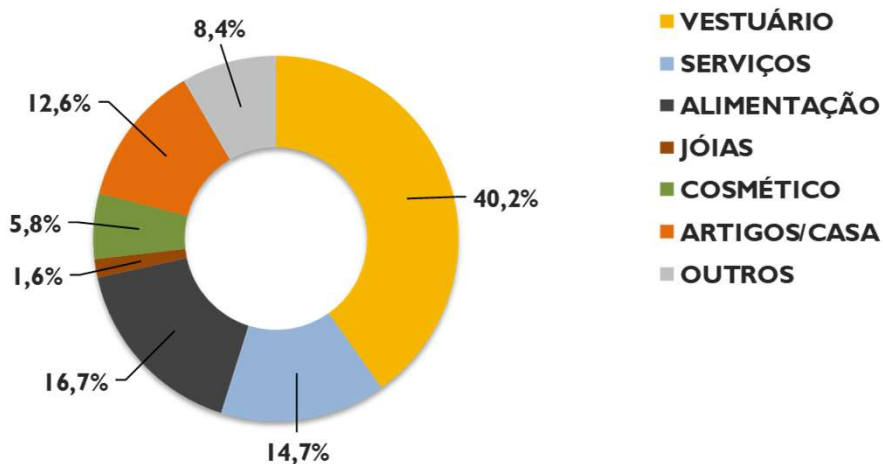
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1500 vagas de estacionamento

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

Os Ativos do Fundo estão alocados em:



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

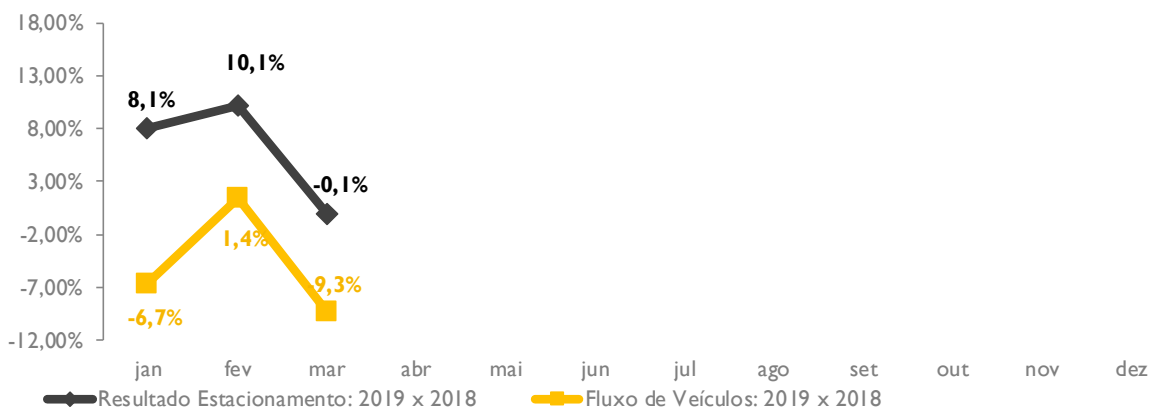


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

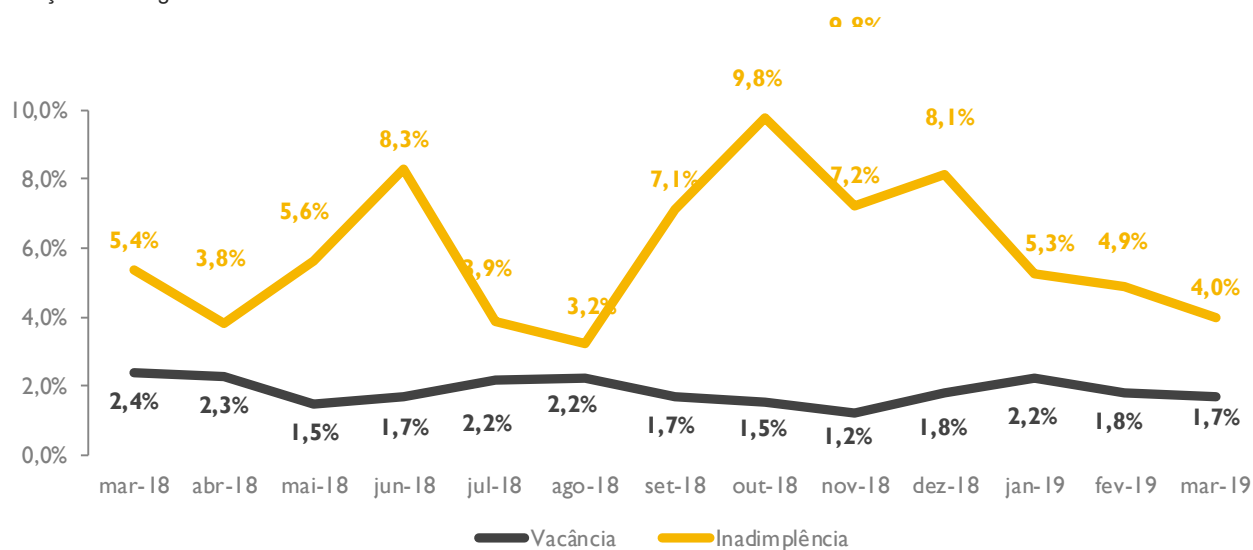
No mês de Março de 2019 as vendas somaram R\$ 79.111.029, o que representa R\$ 2.318/m². Isso equivale a uma redução de 3,6% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.512.002 em locações, um aumento de 3,9% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.340.901, uma redução de -0,1% se comparadas ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 90.531, uma redução de -9,3% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Março de 2019 o shopping ficou com 1,7% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta ^e de 4,0%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



Eventos do Shopping

O principal evento que teremos no próximo mês no Shopping Pátio Higienópolis será:

PÁTIO GOURMET

Um dos eventos preferidos de nossos clientes, o Pátio Gourmet, chega em dois finais de semana (27 e 28/4 e 04 e 05/05), com muita comida e bebida boa, musica ao vivo, atendendo todos os grupos – os que almoçam cedo e aqueles que só começam o dia no meio da tarde. Ano passado, em cada final de semana de Pátio Gourmet, recebemos cerca de 10.000 pessoas, que entre um cardápio e outro, completam o passeio com comprinhas pelo shopping.

Data: 27 e 28/4 e 04 e 05/05

Horário: das 12h às 21h



PÁTIO GOURMET

*Venha participar do evento gourmet
mais charmoso de São Paulo*

EDIÇÃO ESPECIAL COM OPÇÕES KASHER NOS DOMINGOS



INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

AUDITOR INDEPENDENTE • Ernst & Young

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,20% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo – 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 (02/2019) • 2.283

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (01/2019) • R\$ 432.894.792,98

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 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.