



## 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 empreendimento apresentou crescimentos de vendas e fluxo veículos de 4,5% e 1,4% respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. Importante lembrar que temos o efeito sazonal do calendário de Carnaval, que em 2018 foi em fevereiro e 2019 foi em março e que conseguiremos visualizar melhor os efeitos no fechamento trimestral. Destaque para os setores de Moda, com crescimento de 11,7%, sendo o setor mais importante do mal em termos de vendas onde representa 26,4% das vendas totais; alimentação, com crescimento de 9,2% e é o segundo setor mais importante em termos de vendas (18,1% do total) e artigos diversos, crescendo 18,9%. Do lado negativo tivemos health & beauty (vale o adendo que foi fortemente influenciado pela Drogaria SP que ficou fechada para reforma, onde excluindo esse efeito o setor crescerá 0,8%), Livrarias (com a Livraria da Vila fechada para reforma e Saraiva finalizando sua operação), e Entretenimento (influência da safra de Filmes no Cinema), com quedas de 10,4%, 56,9% e 18,4% respectivamente.

Como citado nos relatórios anteriores, e focados na melhora de oferta gastronômica do empreendimento, temos as previsões de inaugurações: 15/05 - La Guapa, especializado em empanadas artesanais, da Chef Paola Carosella, e estará localizado dentro da Livraria da Vila; 01/06 - Le Jazz, culinária francesa de qualidade ímpar, e Mondo Pane, restaurante informal/wine bar de Salvatore Loi; 01/08 - Su, um novo conceito de culinária japonesa contemporânea dos mesmos sócios do Kitchin.

### DADOS DO FUNDO

	fev/19	dez/18	fev/18
Valor da Cota	R\$ 943,00	R\$ 921,01	R\$ 992,50
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 574.239.850	R\$ 560.849.040	R\$ 604.382.875

### LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.036.811	R\$ 4.247.900	R\$ 18.998.997
Giro (% de cotas negociadas)	0,52%	0,73%	3,20%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

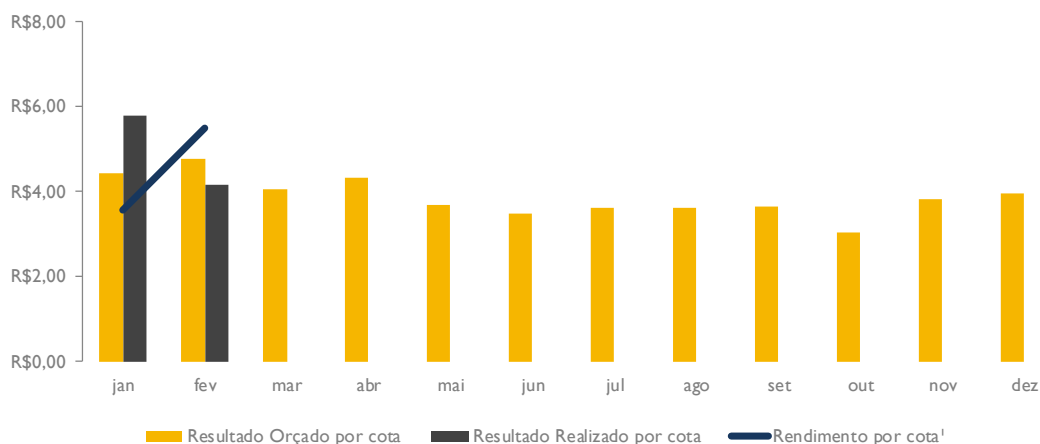
	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.596.568	R\$ 6.204.996	R\$ 28.713.428
Receita Financeira	R\$ 45.549	R\$ 101.682	R\$ 560.405
Despesas	-R\$ 118.753	-R\$ 257.223	-R\$ 1.448.541
Resultado	R\$ 2.523.364	R\$ 6.049.455	R\$ 27.825.292
Resultado Realizado por cota	R\$ 4,1438	R\$ 9,9342	R\$ 45,6939
Resultado Orçado por cota	R\$ 4,7629	R\$ 9,1841	R\$ 44,3553
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 5,5000	R\$ 9,0500	R\$ 44,5500
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 1,3562	R\$ 0,8842	R\$ 1,1439

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

### ORÇADO X REALIZADO

No acumulado até Fevereiro de 2019 estava orçado resultado por cota de R\$ 09,18, contra realizado por cota de R\$ 09,93, ou seja 8,17% acima do orçamento.



### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

### RENTABILIDADE

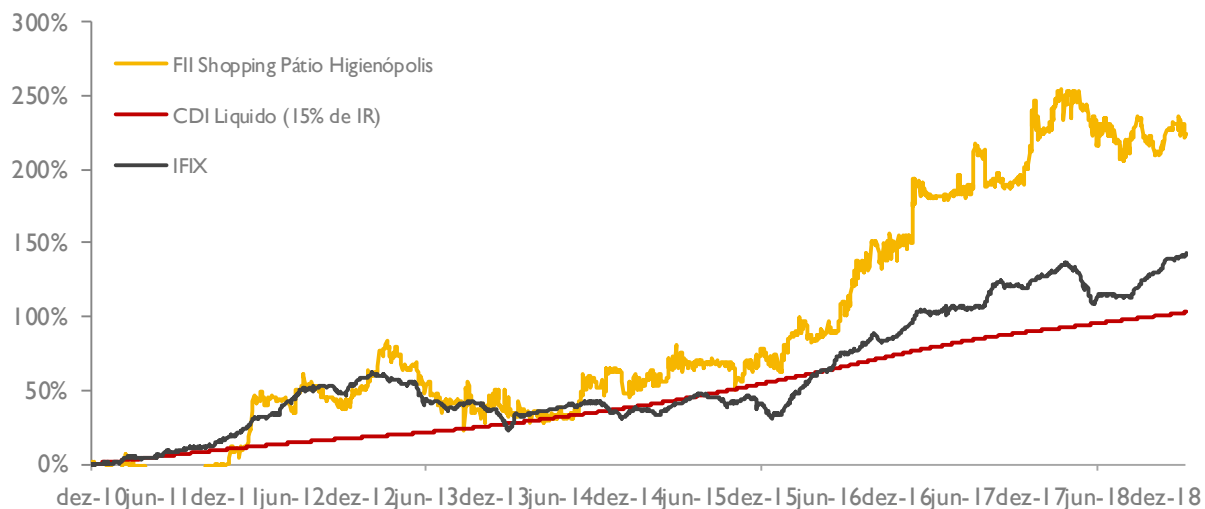
rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-1,92%	3,36%	-0,53%	224,40%
IFIX	1,03%	3,53%	5,33%	143,46%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,57%	0,98%	4,49%	65,90%
CDI líquido (15% de IR)	0,42%	0,90%	5,45%	102,95%

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

<sup>5</sup> 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**



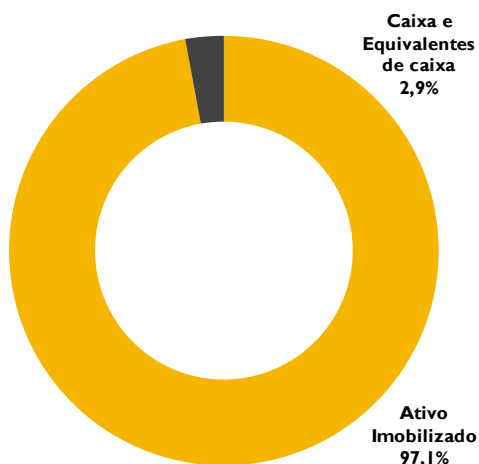
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

**Shopping**

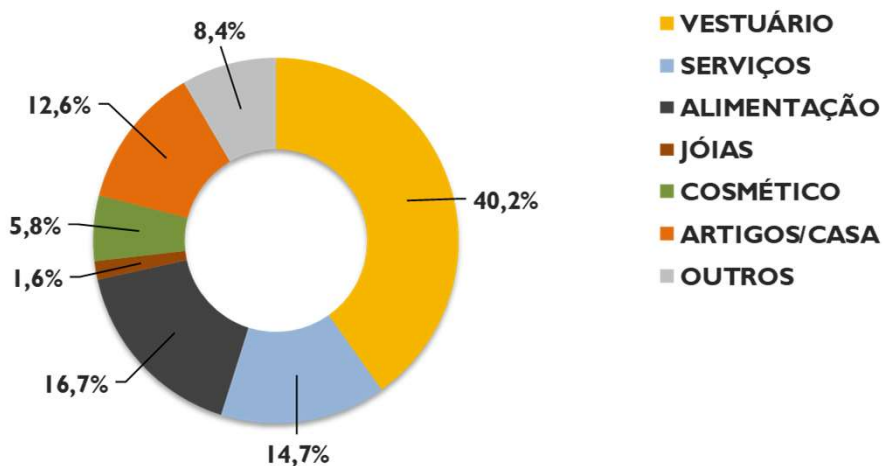
- 34 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1500 vagas de estacionamento

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

Os Ativos do Fundo estão alocados em:



**LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO**

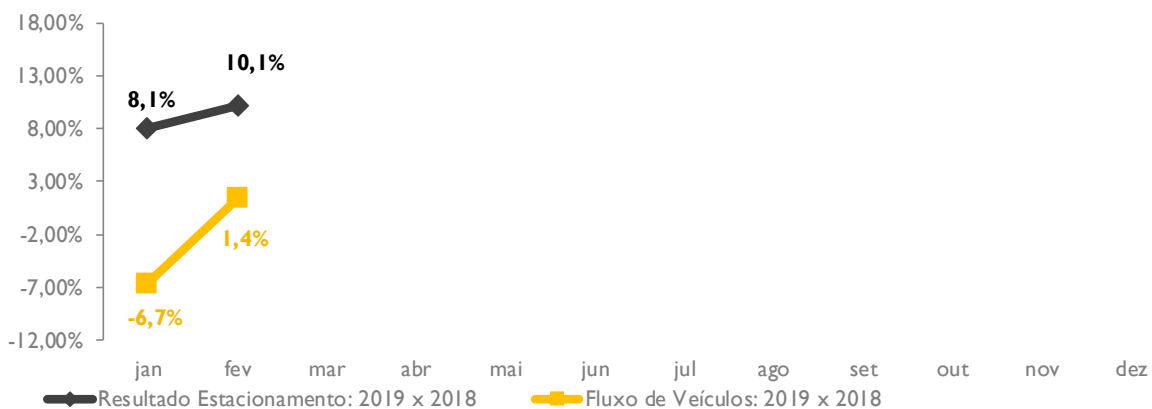


### DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

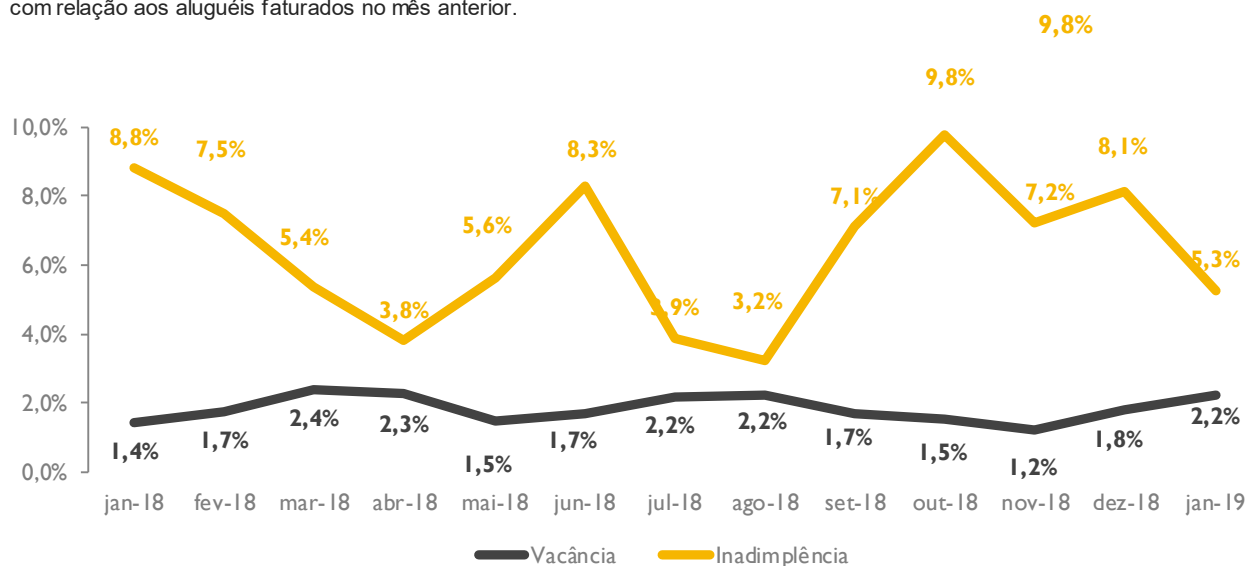
No mês de Fevereiro de 2019 as vendas somaram R\$ 72.749.142, o que representa R\$ 2.132/m². Isso equivale a um aumento de 4,5% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.578.276 em locações, um aumento de 3,7% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.259.208, um aumento de 10,1% se comparadas ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 86.529, um aumento de 1,4% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Fevereiro de 2019 o shopping ficou com 1,8% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 4,9%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



## Eventos do Shopping

O principal evento no mês no Shopping Pátio Higienópolis foi:

### A MINI FOLIA DE CARNAVAL

Para darmos início as festividades do carnaval abrimos nossa festa com um desfile da coleção de carnaval da loja A Mini que contou com a presença de 6 marcas e 42 crianças desfilando os looks.

Para entretenimento dos convidados, modelos ou não, tivemos um espaço com oficinas infantis oferecendo as seguintes atividades: criação de confete ecológico e customização de máscaras de carnaval.

Além disso tivemos a participação da loja Play Space que foi responsável pela produção de cabelo e maquiagem de todas as crianças.

Data: 27/02

Horário: das 15h às 18h

Local: Restaurante MoDi – Piso Higienópolis

Público: 120 pessoas.



## 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](mailto:RI@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.