



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, no qual 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

A distribuição em maio ficou em 3,60 por cota, 1,41% maior do que o mesmo mês do ano anterior.

As vendas no mês de maio ficaram em linha (+0,3%) em comparação com o mesmo período do ano anterior. Temos 4 lojas importantes em termos de vendas que sofrem, já nesse período, pelo efeito Copa do Mundo de 2018, dentre elas a Bayard, que ficou um período do mês em reforma. Somado a isso temos as áreas que estão fechadas para as mudanças de mix comentadas nos relatórios anteriores, em especial as mudanças de mix gastronômico.

Importante reforçar as previsões de inaugurações gastronômicas conforme cronograma: junho - Le Jazz (inaugurado); julho - Mondo Pane; agosto - Restaurante Su e novembro – Restaurante Più.

O resultado menor do estacionamento é devido a uma correção retroativa, de out/17 a abr/19, referente ao pagamento em duplicidade (contabilização duplicada de Visa Valet). Por isso há o descompasso entre o aumento de 2,9% no fluxo de veículos e a forte redução de mais de 50% no resultado operacional do estacionamento.

DADOS DO FUNDO

	mai/19	dez/18	mai/18
Valor da Cota	R\$ 928,00	R\$ 921,01	R\$ 1.030,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 565.105.600	R\$ 560.849.040	R\$ 627.218.500

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.688.719	R\$ 9.690.307	R\$ 19.471.170
Giro (% de cotas negociadas)	0,30%	1,70%	3,39%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

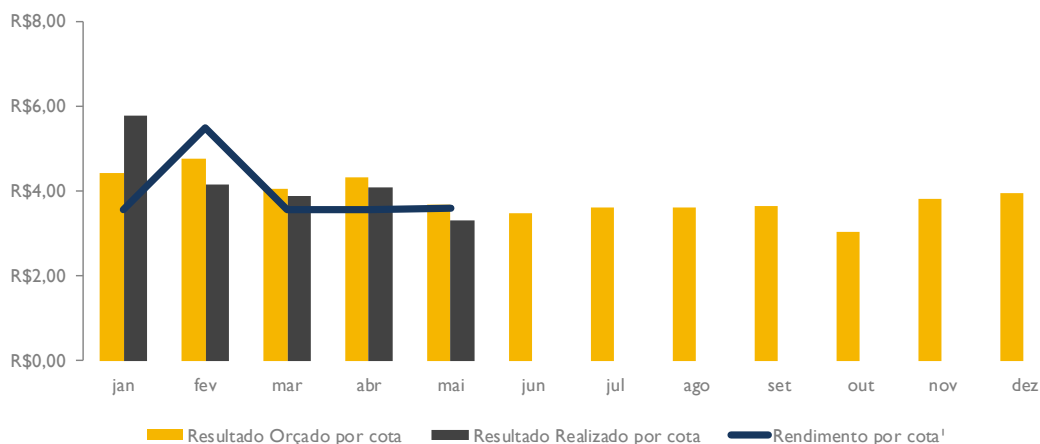
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.106.664	R\$ 13.316.761	R\$ 29.135.054
Receita Financeira	R\$ 22.043	R\$ 206.531	R\$ 529.347
Despesas	-R\$ 107.024	-R\$ 595.639	-R\$ 1.417.545
Resultado	R\$ 2.021.683	R\$ 12.927.652	R\$ 28.246.856
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,3199	R\$ 21,2294	R\$ 46,3862
Resultado Orçado por cota	R\$ 3,6916	R\$ 21,2615	R\$ 45,8653
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,6000	R\$ 19,7500	R\$ 44,6000
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,2801	R\$ 1,4794	R\$ 1,7862

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 Maio de 2019 estava orçado resultado por cota de R\$ 21,26, contra realizado por cota de R\$ 21,23, ou seja -0,15% abaixo 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	3,55	3,60							
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
Δ³	143%	0,00%	0,00%	0,00%	14%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

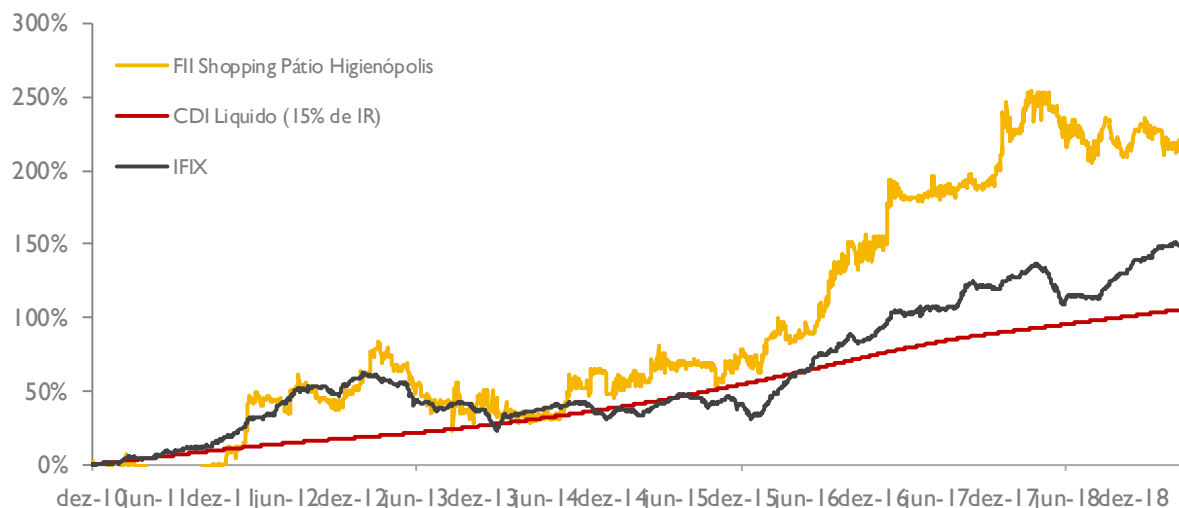
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		1,28%	2,90%	-5,55%	222,95%
IFIX		1,76%	8,55%	15,29%	155,27%
rentabilidade das distribuições de rendimento⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,39%	2,14%	4,33%	68,13%
CDI líquido (15% de IR)		0,46%	2,23%	5,41%	105,85%

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



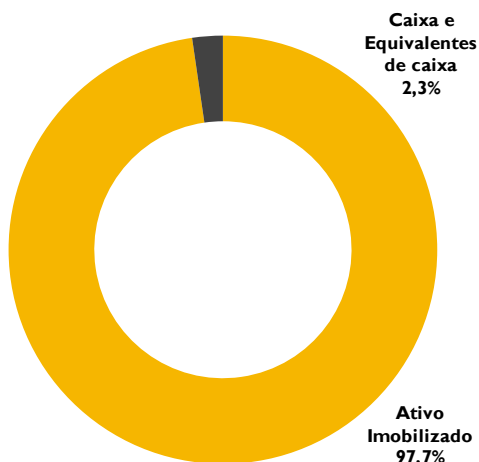
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

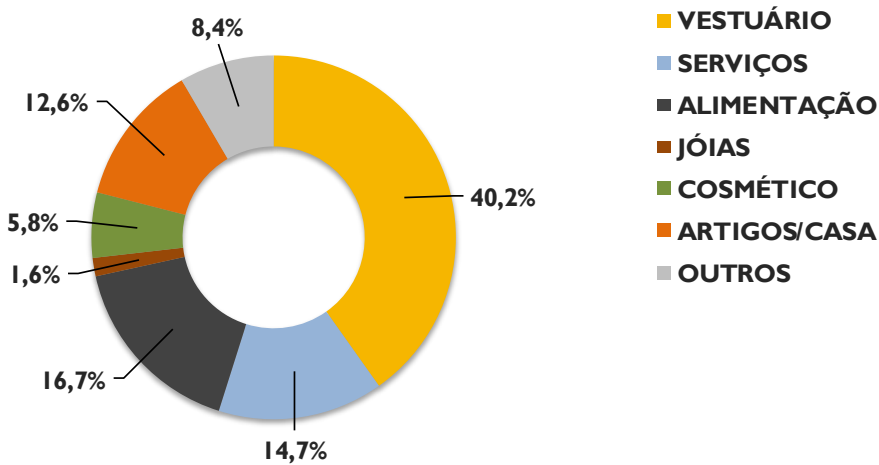
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

www.fiihigienopolis.com.br

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

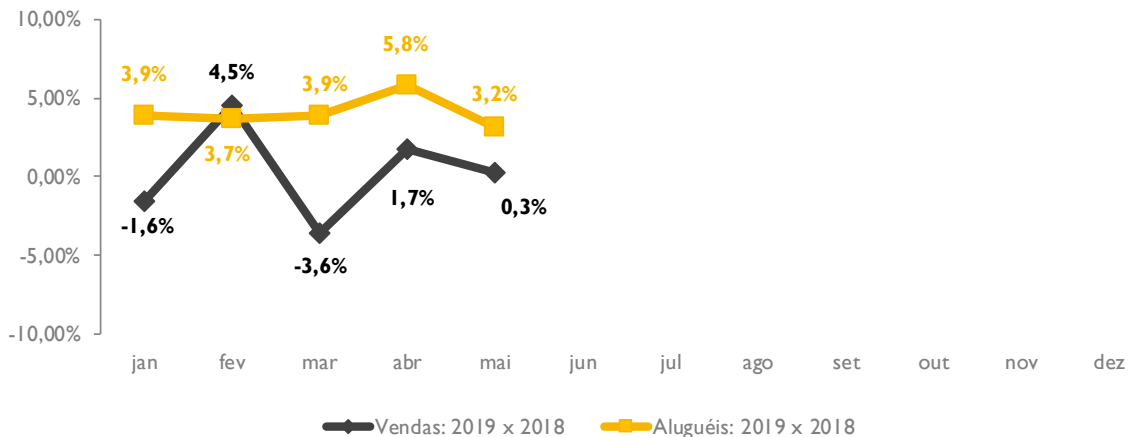


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

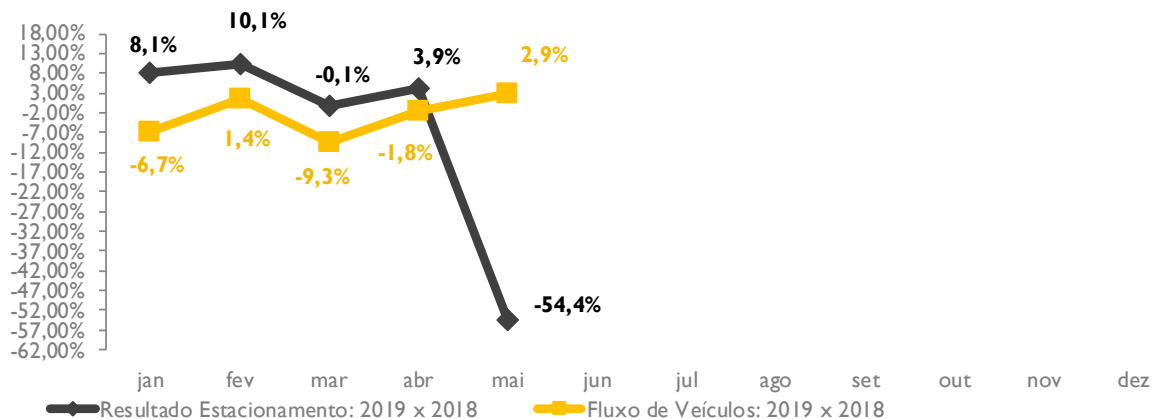


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

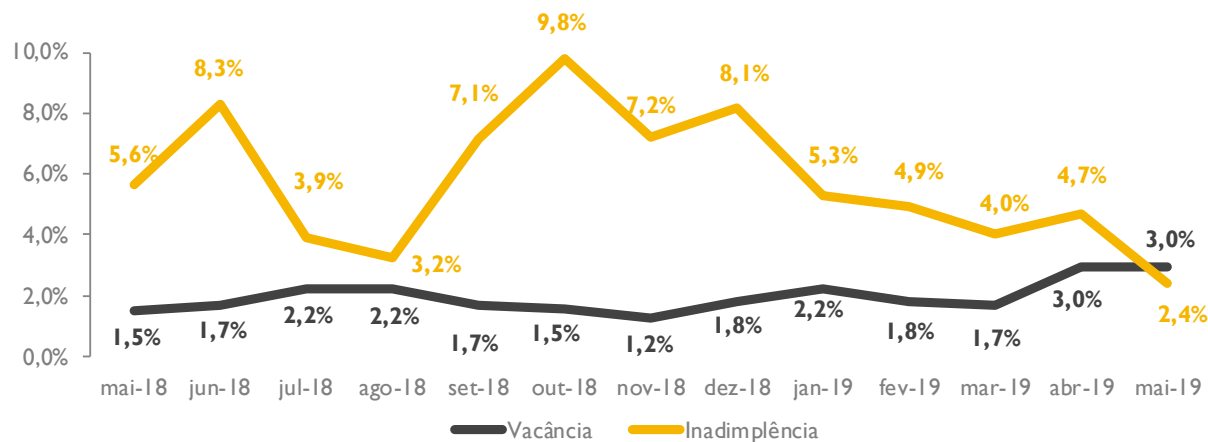
No mês de Maio de 2019 as vendas somaram R\$ 86.814.439, o que representa R\$ 2.575/m². Isso equivale a um aumento de 0,3% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.632.492 em locações, um aumento de 3,2% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 597.909, uma redução de -54,4% se comparado ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 91.970, um aumento de 2,9% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Maio de 2019 o shopping ficou com 3,0% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta^a de 2,4%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



Eventos do Shopping

Dia das Mães Pátio Higienópolis

Entre os dias 02 e 12 de maio foi realizada a ação promocional de Dia das Mães do shopping, com o objetivo de aumentar o fluxo e alavancar as vendas numa das maiores datas comerciais do país.

Na promoção Compre e Ganhe, com R\$600,00 em compras o cliente ganhou um Sabonete líquido Verbena de 250ml L'occitane En Provence.

O evento contou com um público de 9.776 pessoas trocando suas notas fiscais, com um valor total de notas trocadas de R\$ 10,7 milhões.

Além disso, para celebrar o dia das mães e encantar ainda mais os clientes, o renomado florista Vic Meirelles trouxe suas cores e flores ao shopping do dia 26/04 a 13/05.



INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,20% a.a. sobre o Valor de Mercado do Fundo – Mínimo Mensal R\$30.000,00

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

NÚMERO DE COTISTAS • 2.472

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 431.615.023,14

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

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 expresso 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.