



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 referente a novembro foi de R\$ 3,60 por cota, 1,41% maior do que o mesmo mês do ano anterior.

No Informe Mensal de novembro houve a atualização do PL, em decorrência da avaliação patrimonial periódica do Fundo, com valorização de aproximadamente R\$ 54 milhões na alínea "Propriedade para investimentos" no balancete. Com isso, o valor patrimonial por cota passou de R\$ 708,14 (outubro) para R\$ 785,06.

As vendas no mês de novembro cresceram 8,7% em comparação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano as vendas estão crescendo 3,0%. Passamos a enxergar o forte crescimento de vendas, fruto das mudanças de mix que ocorreram durante o ano. A Expectativa é que em 2020, com todas as novidades inauguradas, possamos ver esse crescimento consistente do empreendimento.

O NOI (Resultado Operacional) competência do empreendimento fechou o acumulado do ano com crescimento de 6,7% frente ao mesmo período do ano anterior.

DADOS DO FUNDO

	nov/19	dez/18	nov/18
Valor da Cota	R\$ 941,01	R\$ 921,01	R\$ 928,50
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 573.028.040	R\$ 560.849.040	R\$ 565.410.075

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.305.635	R\$ 22.949.928	R\$ 25.108.363
Giro (% de cotas negociadas)	0,40%	4,02%	4,40%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

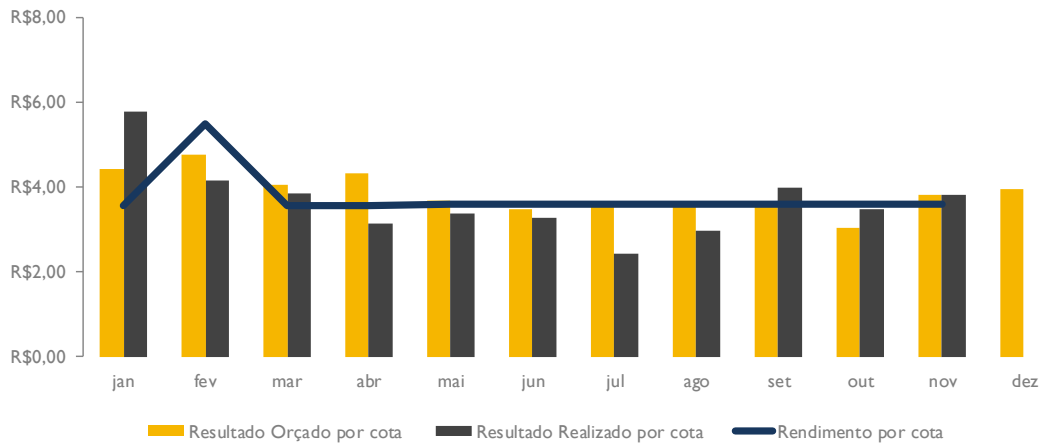
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.434.038	R\$ 25.404.469	R\$ 27.656.017
Receita Financeira	R\$ 6.322	R\$ 367.129	R\$ 416.119
Despesas	-R\$ 125.763	-R\$ 1.300.837	-R\$ 1.414.083
Resultado	R\$ 2.314.597	R\$ 24.470.761	R\$ 26.658.053
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,8010	R\$ 40,1852	R\$ 43,7771
Resultado Orçado por cota	R\$ 3,8044	R\$ 42,4950	R\$ 45,9335
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,6000	R\$ 41,3500	R\$ 44,9000
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,2010	-R\$ 1,1648	-R\$ 1,1229

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 Novembro de 2019 estava orçado resultado por cota de R\$ 42,50, contra realizado por cota de R\$ 40,19, ou seja -5,44% 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	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	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
Δ ³	143%	0,00%	0,00%	0,00%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%

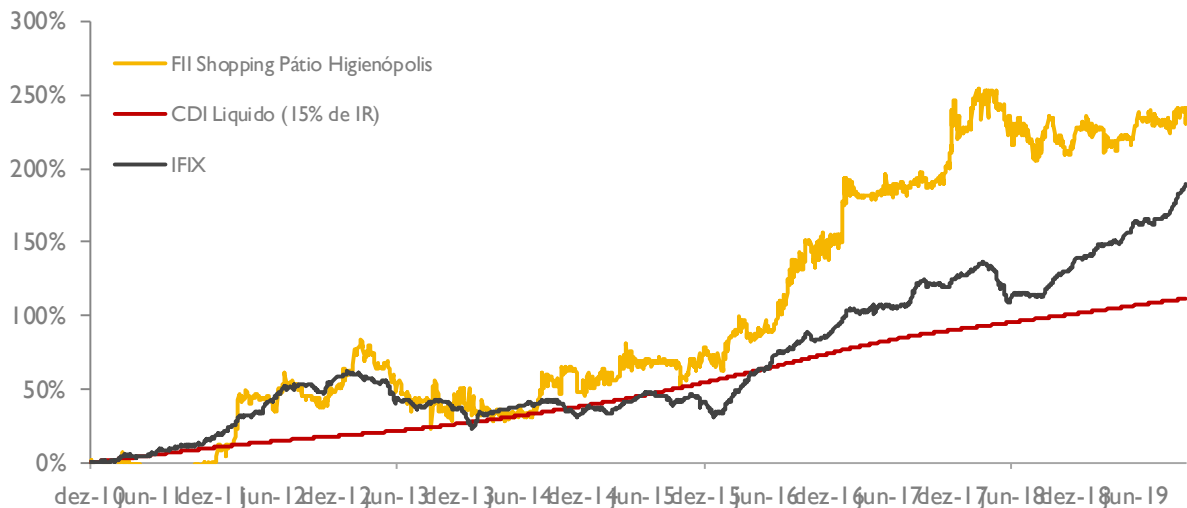
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,60%	6,78%	6,33%	235,12%
IFIX		3,52%	22,91%	25,64%	189,03%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,38%	4,49%	4,84%	72,63%
CDI líquido (15% de IR)		0,32%	4,75%	5,17%	111,37%

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



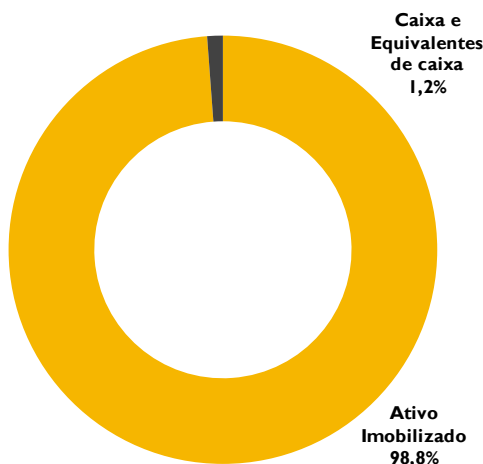
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

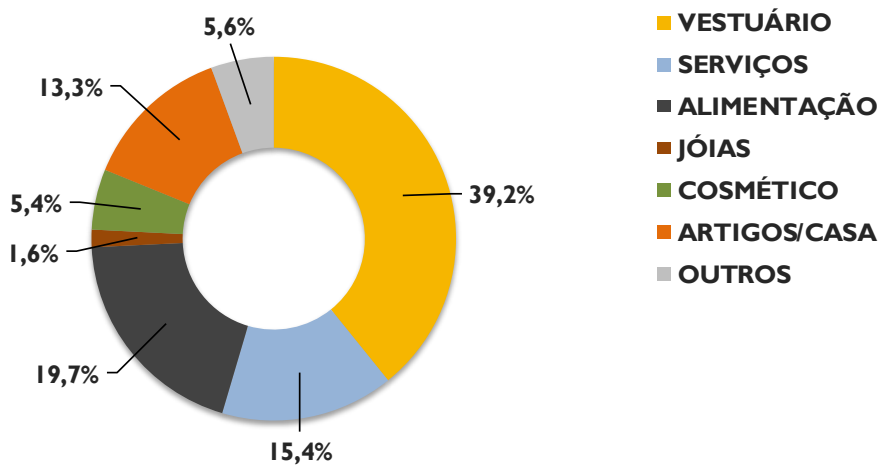
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

www.fiihigienopolis.com.br

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

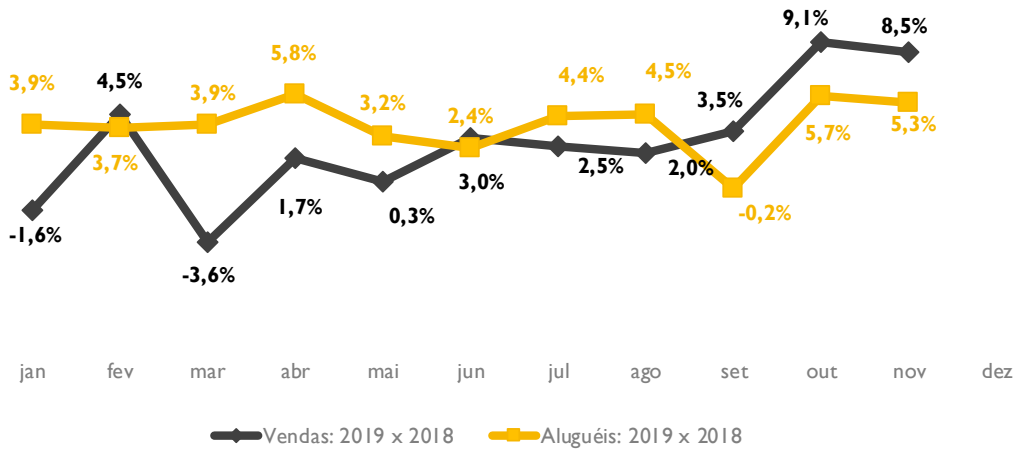


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

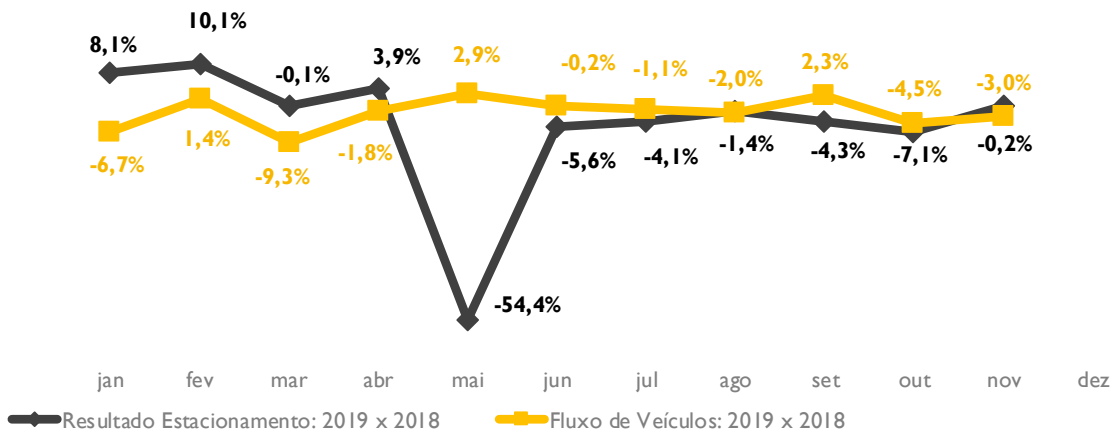


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

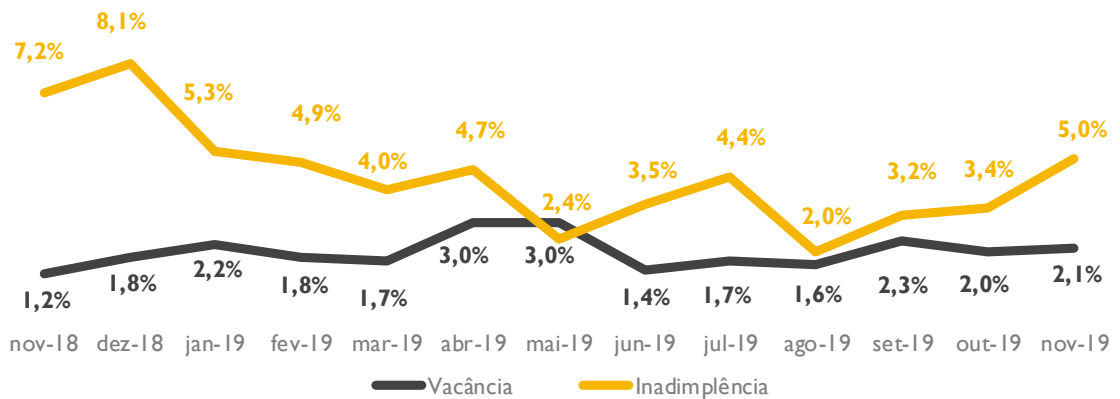
No mês de Novembro de 2019 as vendas somaram R\$ 103.766.555, o que representa R\$ 3.078/m². Isso equivale a um aumento de 8,5% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 8.068.496 em locações, um aumento de 5,3% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.437.440, uma redução de -0,2% se comparado ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 96.885, uma redução de -3,0% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Novembro de 2019 o shopping ficou com 2,1% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta⁶ de 5,0%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



⁶ Inadimplência bruta é o valor não recebido no mês referente ao faturamento do mês anterior, sobre o faturamento do mês anterior.

EVENTOS DO SHOPPING

BLACK FRIDAY

No período de 28, 29 e 30 de novembro e 01 de dezembro, iniciou a Black Friday com mais de 100 lojas participantes com descontos especiais de até 80%.

Durante esse período houve crescimento de +10% no fluxo de pessoas e 13% em veículos.

Houve apresentação de banda itinerante animando a festa durante a Black Friday.



INAUGURAÇÕES DO MÊS

Tool Box: Artigos para o lar



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

(Mín. Mensal R\$ 30.000,00 - data base 01/02/2017, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

NÚMERO DE COTISTAS • 2.677

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 478.061.044,68

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 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.