



## 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

2019 será um ano de grandes investimentos para o Shopping Pátio Higienópolis. Temos a previsão de conclusão do Casarão e a Fase 1 do Rooftop, e alguns investimentos que buscarão a qualificação do mix.

As vendas de janeiro/19 vieram aquém das expectativas, apresentando queda de 1,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Essa queda foi puxada basicamente por Moda, Health & Beauty e Calçados, que tiveram desempenho de -2,0%, -9,2% e -6,4% respectivamente, e juntos eles respondem por aproximadamente 42% das vendas do empreendimento. Do lado positivo, tivemos Food and Beverage com crescimento de 5,1%, sendo que o ramo representa 17,7% das vendas do empreendimento, e reforça nossa tese de investimentos nesse setor como falado no relatório de Dezembro.

O resultado realizado no mês a maior em comparação com o orçamento foi devido aos investimentos, em que foram desembolsados 32% a menor, devido ao escorregamento dos mesmos. Importante salientar que a previsão de desembolso permanece para dentro do ano. Em termos de Resultado operacional (NOI), o crescimento foi de 6,2% em relação ao orçamento, influenciado principalmente pela receita do estacionamento (+11,6%) e Locação Temporária/Merchandising (+39,9%).

### DADOS DO FUNDO

	jan/19	dez/18	jan/18
Valor da Cota	R\$ 967,00	R\$ 921,01	R\$ 993,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	586.249
Valor de Mercado	R\$ 588.854.650	R\$ 560.849.040	R\$ 582.145.257

### LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.211.090	R\$ 1.211.090	R\$ 17.571.958
Giro (% de cotas negociadas)	0,21%	0,21%	2,94%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

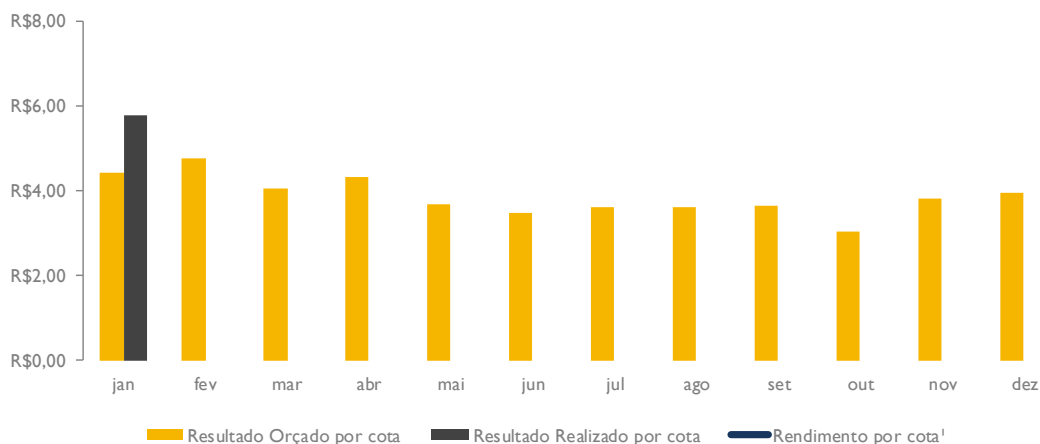
### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.608.428	R\$ 3.608.428	R\$ 28.739.172
Receita Financeira	R\$ 56.133	R\$ 56.133	R\$ 569.619
Despesas	-R\$ 138.470	-R\$ 138.470	-R\$ 1.454.322
Resultado	R\$ 3.526.091	R\$ 3.526.091	R\$ 27.854.470
Resultado Realizado por cota	R\$ 5,7904	R\$ 5,7904	R\$ 45,7418
Resultado Orçado por cota	R\$ 4,4212	R\$ 4,4212	R\$ 44,1016
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 3,5500	R\$ 3,5500	R\$ 44,5500
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 2,2404	R\$ 2,2404	R\$ 1,1918

<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



### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

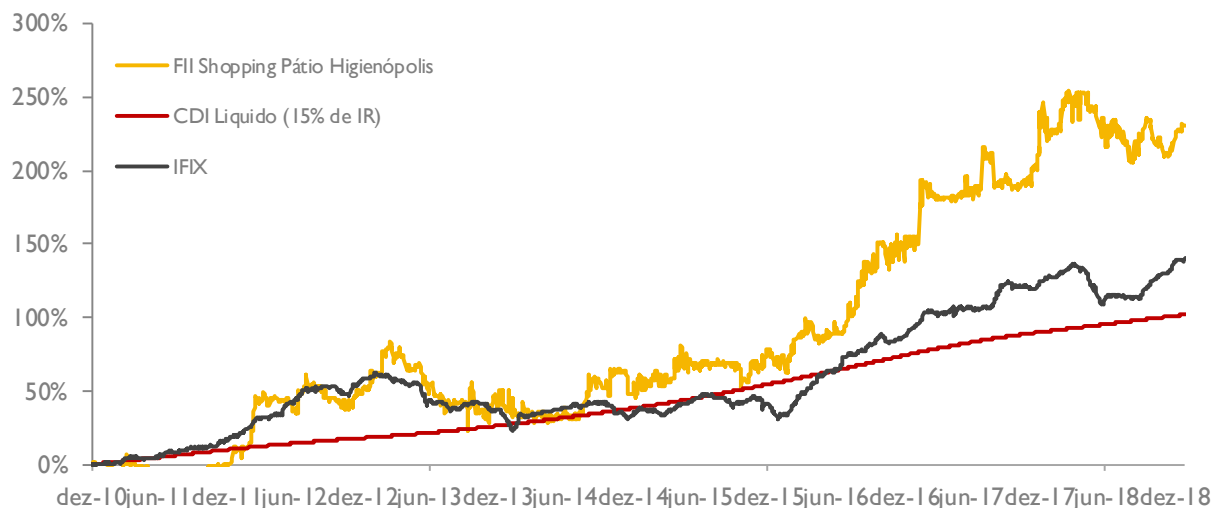
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

### RENTABILIDADE

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	5,38%	5,38%	1,93%	230,74%
IFIX	2,47%	2,47%	5,45%	140,97%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,39%	0,39%	4,49%	64,76%
CDI líquido (15% de IR)	0,48%	0,48%	5,42%	102,03%

<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



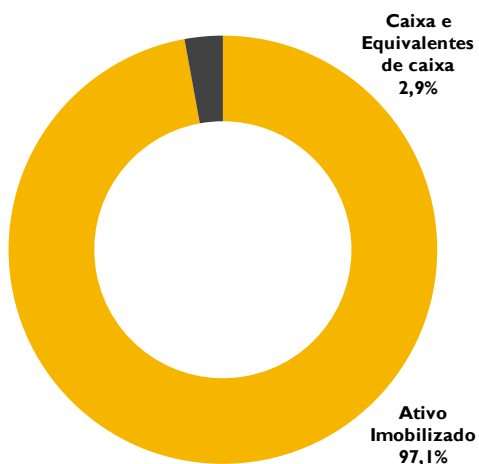
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

#### Shopping

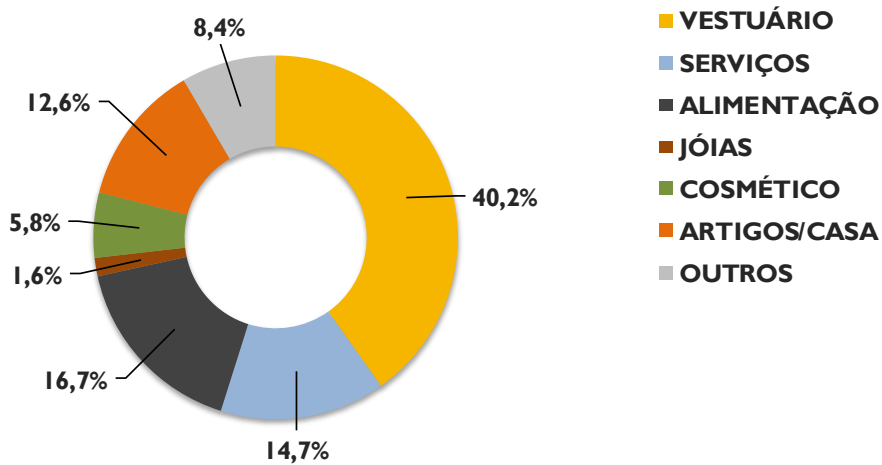
- 34 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1500 vagas de estacionamento

<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

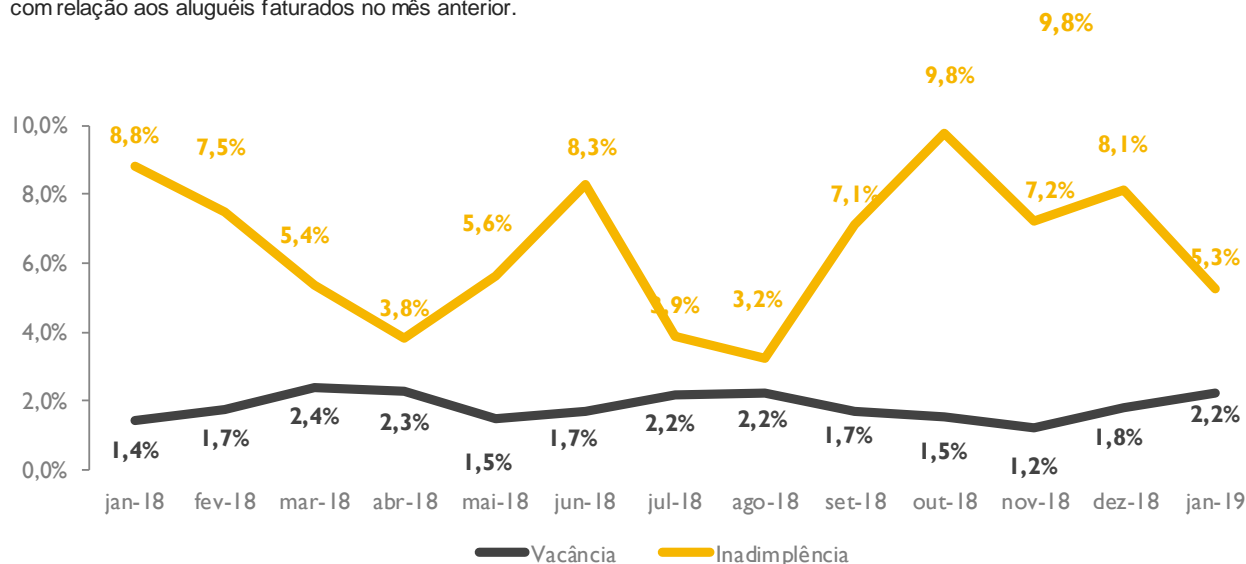
No mês de Janeiro de 2019 as vendas somaram R\$ 76.944.174, o que representa R\$ 2.255/m². Isso equivale a uma redução de 1,6% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.411.706 em locações, um aumento de 3,9% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.417.984, um aumento de 8,1% se comparadas ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 92.395, uma redução de -6,7% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Janeiro de 2019 o shopping ficou com 2,2% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta \* de 5,3%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



## Eventos do Shopping

O principal evento no mês no Shopping Pátio Higienópolis foi:

### JARDIM DOS UNICÓRNIOS

Para comemorar o período de férias, o Shopping Pátio Higienópolis realizou o evento Jardim dos Unicórnios destinado ao público infantil.

As crianças que foram ao evento descobriram os mistérios do mundo dos unicórnios, ao visitarem o Jardim dos Unicórnios. Foram instalados 6 estações de brincadeiras:

- História de Unicórnios
- Poço dos Desejos
- Dentro do Chifre do Unicórnio
- Espaço arco íris
- Estúdio de foto
- Pintura no rosto

Todas essas estações eram percorridas pelas crianças em um ambiente de atividades imersivas para explorar todo o mistério, graça e fantasia do universo dos animais míticos.



**Jardim dos Unicórnios**

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

**VIVA UMA EXPERIÊNCIA DIVERTIDA E SENSORIAL NO MUNDO DOS UNICÓRNIOS.**

HISTÓRIA DE UNICÓRNIOS | POÇO DOS DESEJOS  
DENTRO DO CHIFRE DO UNICÓRNIO  
ESPAÇO ARCO ÍRIS | ESTÚDIO DE FOTO

De 18/01 a 17/02  
Segunda a sábado, das 11h às 20h  
Domingo e feriado, das 14h às 20h  
Piso Veiga Filho - Vão Central  
Evento gratuito

Confira a programação no site

 [patiohigienopolis.com.br](http://patiohigienopolis.com.br)



## 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 (01/2019)** • 2.149

**PATRIMÔNIA 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 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.