



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 25,7321% no empreendimento.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em agosto, o Shopping Pátio Higienópolis teve um crescimento de vendas de 3,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, maior crescimento nominal no ano, e inadimplência bruta de 3,2%, menor patamar durante o ano, notícias positivas frente aos desafios de crescimento econômico do país.

O estacionamento do empreendimento apresentou crescimento de 7,8% no faturamento, porém queda de 4% de fluxo de veículos, que segue uma tendência de mercado com as novas opções de mobilidade urbana, principalmente para empreendimentos em localizações centrais.

Em linha com o objetivo de melhoria de mix do shopping, buscando aumentar as opções gastronômicas ao público, assinamos contrato com o Le Jazz, referência gastronômica e que já possui outras 3 unidades. O Restaurante ficará localizado no piso Pacaembu, voltado para o Boulevard do shopping e consequentemente com vista para o Casarão, com previsão de inauguração em junho/19.

DADOS DO FUNDO

| | ago/18 | dez/17 | ago/17 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 913,01 | R\$ 955,00 | R\$ 910,00 |
| Quantidade de Cotas | 608.950 | 578.353 | 578.353 |
| Valor de Mercado | R\$ 555.977.440 | R\$ 552.327.115 | R\$ 526.301.230 |

LIQUIDEZ

| | Mês | Ano | 12 meses |
|------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Volume Negociado | R\$ 1.290.187 | R\$ 12.600.995 | R\$ 18.767.132 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,22% | 2,06% | 3,22% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

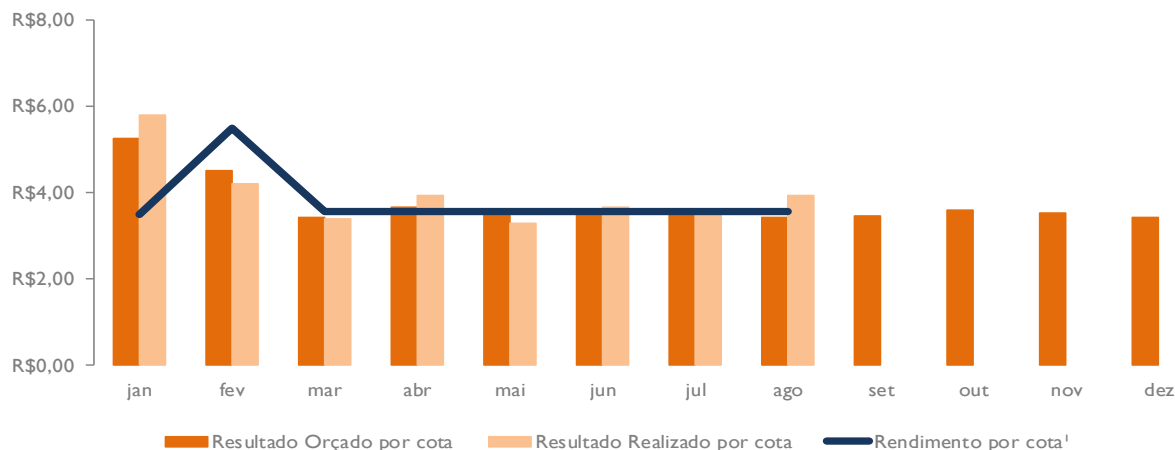
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| | Mês | Ano | 12 meses |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 2.442.814 | R\$ 19.695.847 | R\$ 28.141.509 |
| Receita Financeira | R\$ 56.430 | R\$ 412.353 | R\$ 444.864 |
| Despesas | -R\$ 111.649 | -R\$ 960.684 | -R\$ 1.406.107 |
| Resultado | R\$ 2.387.595 | R\$ 19.147.516 | R\$ 27.180.266 |
| Resultado Realizado por cota | R\$ 3,9208 | R\$ 31,6600 | R\$ 45,5490 |
| Resultado Orçado por cota | R\$ 3,4423 | R\$ 30,9067 | R\$ 45,7563 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 3,5500 | R\$ 30,3000 | R\$ 44,3000 |
| Resultado Acumulado ² | R\$ 0,3708 | R\$ 1,3600 | R\$ 1,2490 |

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

ORÇADO X REALIZADO



¹ Rendimento anunciado do período indicado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

| ANO | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| 2018 | 3,50 | 5,50 | 3,55 | 3,55 | 3,55 | 3,55 | 3,55 | 3,55 | | | | |
| 2017 | 3,30 | 5,80 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 |
| Δ^3 | 6,06% | -5,17% | 1,43% | 1,43% | 1,43% | 1,43% | 1,43% | 1,43% | | | | |

³ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

RENTABILIDADE

| rentabilidade total ⁴ | mês | Ano | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis | -7,25% | -1,47% | 1,27% | 206,42% |
| IFIX | -0,70% | -3,91% | 2,66% | 113,94% |

| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵ | mês | Ano | 12 meses | desde o início |
|--|-------|-------|----------|----------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis | 0,36% | 3,17% | 4,90% | 61,06% |
| CDI líquido (15% de IR) | 0,48% | 3,67% | 5,81% | 97,35% |

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

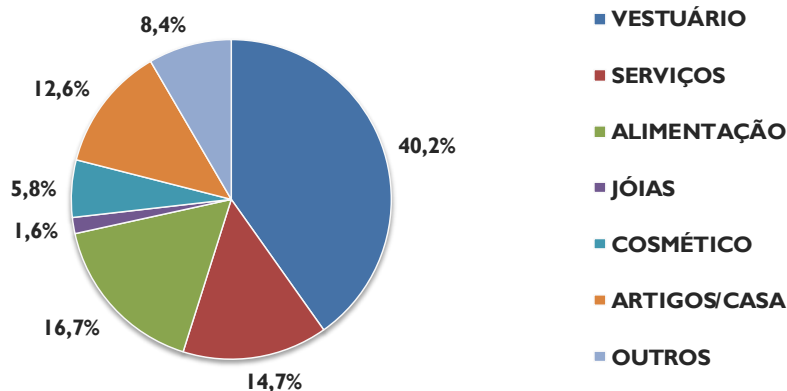


O FII atualmente é proprietário de 25,7321% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

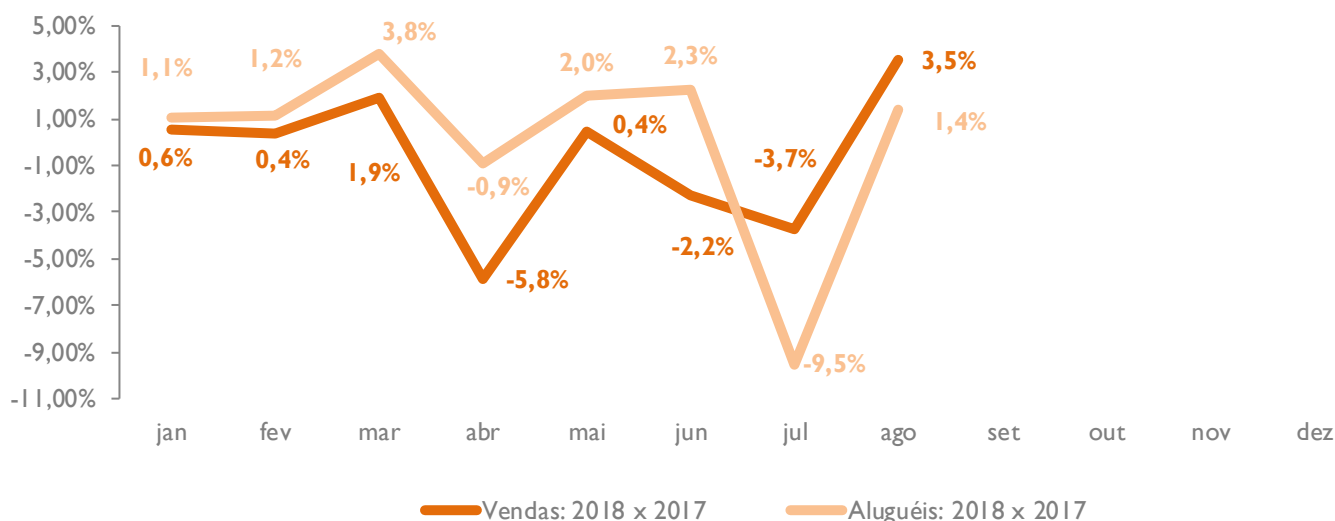
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1500 vagas de estacionamento

LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

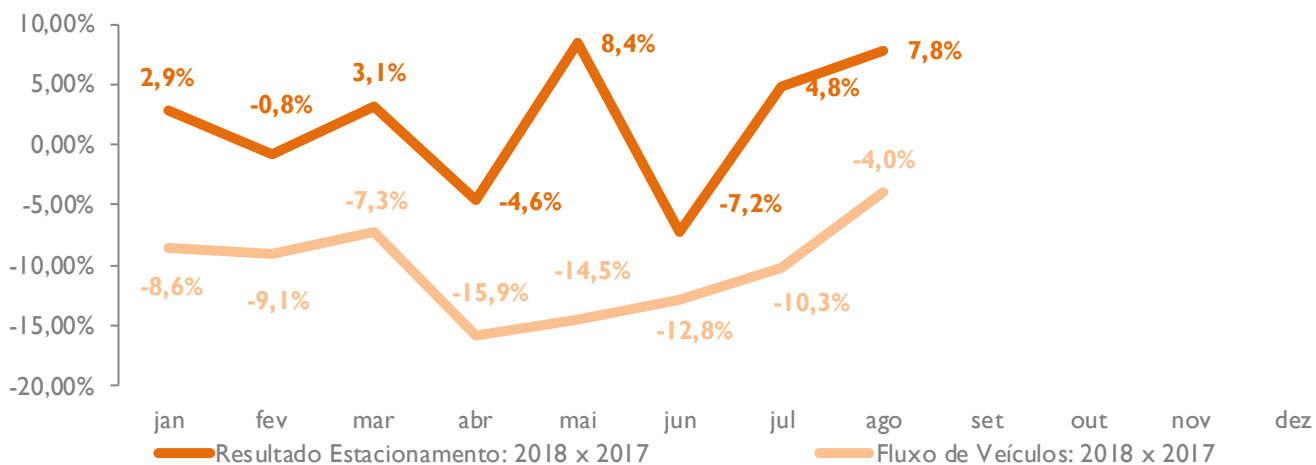


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

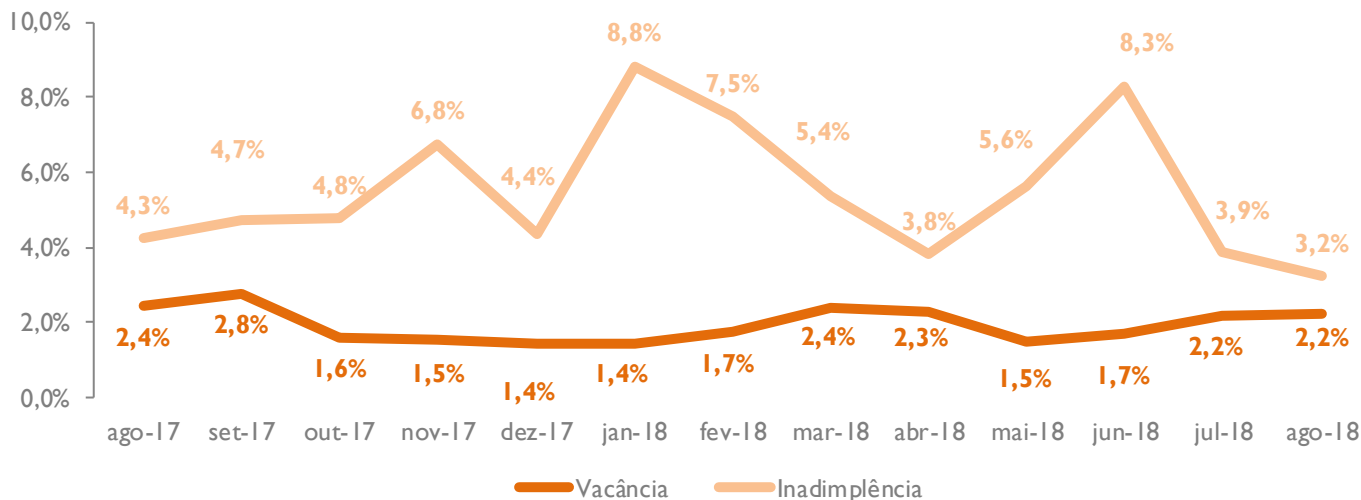
No mês de Agosto de 2018 as vendas somaram R\$ 85.857.243, um aumento de 3,5% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.369.485 em locações, um aumento de 1,4% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.418.473, um aumento de 7,8% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 97.967, uma redução de -4,0% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Agosto de 2018 o shopping ficou com 2,2% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta ⁶ de 3,2%, com relação aos aluguéis 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.

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Administrador • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
 Auditor independente • Ernst & Young
 Escriturador das Cotas • Itaú
 Taxa de Administração • 0,2% a.a. sobre o Valor de Mercado
 Taxa de Performance • Não há
 Início do Fundo • 07/09/1999
 Quantidade de Cotas • 608.950

CONTATOS

Comercial Pessoa Física
 11 3509-6620
 RI@riobravo.com.br

Ouvidoria
 0800 722 9910
 ouvidoria@riobravo.com.br

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.

