



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

Com o agravamento da pandemia do COVID-19 no país em março, presenciamos algo nunca visto na indústria de shopping: o fechamento em massa dos centros comerciais. Segundo a ABRASCE, o faturamento de shoppings centers chegou a quase R\$ 193 bilhões em 2019, 7% a mais do que em 2018. A expectativa para o ano de 2020 era repetir o bom resultado de 2019, o que não deverá acontecer uma vez que o setor foi acometido pelo agravamento das restrições de circulação e sua recuperação depende da efetividade dos controles sanitários e da confiança do consumidor para voltar a circular em ambientes de comércio. O Fundo, por exemplo, considerava para 2020 um orçamento 17% maior do que o realizado em 2019, com boas expectativas de desempenho do Shopping e crescimento para este ano. O tamanho da perda ainda não pode ser quantificada, e dependerá do tempo que levará para os shoppings voltarem a operar plenamente. O acompanhamento está sendo diário da situação desde o início da crise.

Conforme Fato Relevante publicado em 18 de março de 2020, o Shopping Pátio Higienópolis teve seu fechamento determinado e permaneceu, desde 19 de março, aberto ao público somente para o funcionamento das operações essenciais (farmácias, clínica de atendimento na área de saúde e supermercados). As demais lojas seguiram fechadas temporariamente ao público até 11 de junho, data em que o shopping pôde retomar as atividades em horário de funcionamento reduzido, conforme Fato Relevante publicado em 10 de junho de 2020. Para ver o vídeo sobre a reabertura do Shopping, que explica todas as medidas de segurança, [clique aqui](#).

Em março, o Fundo reportou resultado bem abaixo do mês anterior (-37%) e do que havia sido orçado para o mês (-42%), seguido por resultados exíguos ou negativos nos meses subsequentes (abril, maio e junho, ver tabela abaixo), uma vez que praticamente não houve receitas imobiliárias advindas do Shopping nesse período. Portanto, tendo em vista o cenário incerto que impossibilitava a projeção acurada da retomada e normalização do fluxo do Shopping, bem como a gestão do caixa do Fundo conservadora para enfrentar o momento de turbulência e suportar possíveis necessidades de cobertura de inadimplência no âmbito do Condomínio do empreendimento, não houve distribuição de resultados nos meses de março, abril e maio. Como junho é o mês de fechamento do semestre, houve anúncio de distribuição de resultados de modo a atender a distribuição obrigatória semestral conforme legislação, mesmo com o resultado negativo no mês. No semestre, foram distribuídos 95,2% do resultado. Portanto, a distribuição no mês de junho não deve ser atribuída a uma normalização das distribuições neste patamar.

	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20
Receita Imobiliária	R\$ 3.286.376	R\$ 2.735.337	R\$ 1.817.963	R\$ 172.898	R\$ 60.470	R\$ 75.140	R\$ 1.538.383	R\$ 1.195.608
Receita Financeira	R\$ 17.564	R\$ 10.068	R\$ 11.331	R\$ 10.302	R\$ 3.194	R\$ 7.493	R\$ 2.984	R\$ 2.064
Despesas	-R\$ 139.995	-R\$ 105.983	-R\$ 178.074	-R\$ 123.091	-R\$ 103.508	-R\$ 108.039	-R\$ 103.314	-R\$ 117.172
Resultado	R\$ 3.163.945	R\$ 2.639.422	R\$ 1.651.220	R\$ 60.108	-R\$ 39.843	-R\$ 25.406	R\$ 1.438.053	R\$ 1.080.500
Resultado Realizado por cota	R\$ 5,1957	R\$ 4,3344	R\$ 2,7116	R\$ 0,0987	-R\$ 0,0654	-R\$ 0,0417	R\$ 2,3615	R\$ 1,7744

Julho foi o primeiro mês completo de operação do shopping, mesmo que parcialmente em suas operações, desde março/2020. Em julho e agosto, o resultado do Fundo voltou, mesmo que de forma tímida, a ser positivo e mais relevante, ainda longe do patamar que os investidores costumavam ver com a operação plena, mas já demonstrando a resiliência do Shopping, com uma boa retomada quando comparado ao setor como um todo.

Em agosto (referente à competência de julho), de forma global, foi dado desconto de cerca de 30% nos aluguéis mínimos dos lojistas adimplentes com o condomínio, a exemplo do que foi feito na competência junho de forma pró-rata considerando a reabertura do Shopping. Reforçamos que, para minimizar despesas dos lojistas, evitando assim inadimplência, está sendo feito um intenso trabalho junto à administradora do empreendimento para redução de custos condominiais. No mês de competência março, os aluguéis foram suspensos e serão cobrados de forma parcelada no último trimestre do ano. Nos meses de competência abril e maio foram dados descontos de 100% para o aluguel mínimo, com faturamento apenas do aluguel variável das operações então abertas.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em agosto, no comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram uma retração de 46,3% e o tráfego de veículos apresentou uma queda de 58%. Contudo, na comparação com o mês anterior já é possível observar uma melhora nos indicadores operacionais do shopping: as vendas cresceram 31,8%, ao passo que o tráfego de veículos aumentou em 44,6% no mês vs. mês, o que mostra uma retomada aos poucos das operações e um movimento em crescente do empreendimento. Infelizmente, a vacância teve aumento significativo no período e atingiu o patamar de 8,4% no mês (maior indicador em uma série histórica de 90 meses). Os efeitos de inadimplência ficaram prejudicados de avaliação pela postergação/descontos dos pagamentos, conforme visto no gráfico da página 5, uma vez que é obtido pelo valor não pago do mês dividido pelo faturamento do mês anterior. Em agosto, a inadimplência atingiu o patamar de 25,0%.

A Pesquisa Mensal de Comércio de julho, divulgada pelo IBGE recentemente, mostra que o varejo está se recuperando de forma rápida ao revés sofrido nos últimos meses, muito impulsionado pelas medidas adotadas pelo governo de suporte à renda e a reabertura recente, com volumes de vendas similares aos vistos no pré-pandemia. Já o Índice de Performance do Varejo de agosto, da FX Data Intelligence e F360⁹ feito em parceria com a Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo, os shoppings centers do país já apresentaram aumento tanto de fluxo de consumidores na ordem de 27%, quanto de volume de vendas de 47% na comparação com julho deste ano.

Conforme tenhamos uma retomada de operações e fluxo de clientes no Shopping, com futuros avanços para horários de funcionamento integral normalizado e retomada das operações de lazer como teatro e cinema, conforme a cidade avance no combate à pandemia, aliados ao ganho de confiança do consumidor e retomada da economia, o Fundo poderá voltar a retomar os resultados positivos para os investidores.

DADOS DO FUNDO

	ago/20	dez/19	ago/19
Valor da Cota	R\$ 909,50	R\$ 983,00	R\$ 948,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 553.840.025	R\$ 598.597.850	R\$ 577.284.600

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.042.819	R\$ 28.226.356	R\$ 39.982.611
Giro (% de cotas negociadas)	0,37%	5,30%	7,34%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

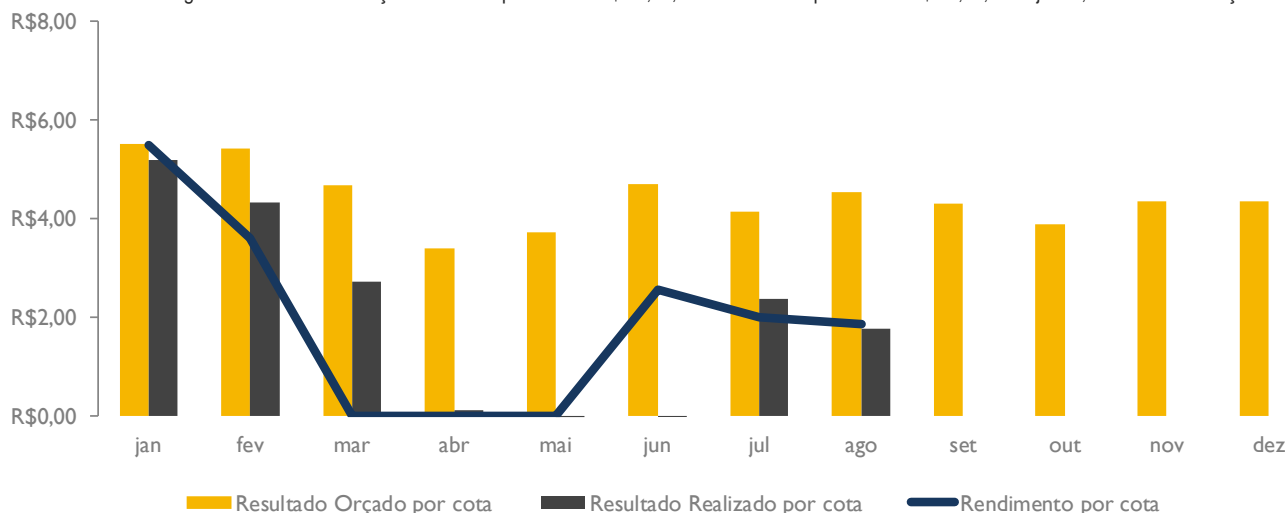
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.195.608	R\$ 10.882.175	R\$ 21.253.343
Receita Financeira	R\$ 2.064	R\$ 65.000	R\$ 132.848
Despesas	-R\$ 117.172	-R\$ 979.176	-R\$ 1.426.871
Resultado	R\$ 1.080.500	R\$ 9.967.999	R\$ 19.959.320
Resultado Realizado por cota	R\$ 1,7744	R\$ 16,3692	R\$ 32,7766
Resultado Orçado por cota	R\$ 4,5289	R\$ 36,1290	R\$ 50,6133
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,8500	R\$ 15,5000	R\$ 29,9000
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0756	R\$ 0,8692	R\$ 2,8766

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 Agosto de 2020 estava orçado resultado por cota de R\$ 36,13, contra realizado por cota de R\$ 16,37, ou seja -54,69% abaixo do orçamento.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	5,50	3,60	0,00	0,00	0,00	2,55	2,00	1,85				
2019	3,55	5,50	3,55	3,55	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
Δ ³	54,93%	-34,55%	N/A	N/A	N/A	-29,17%	-44,44%	-48,61%				

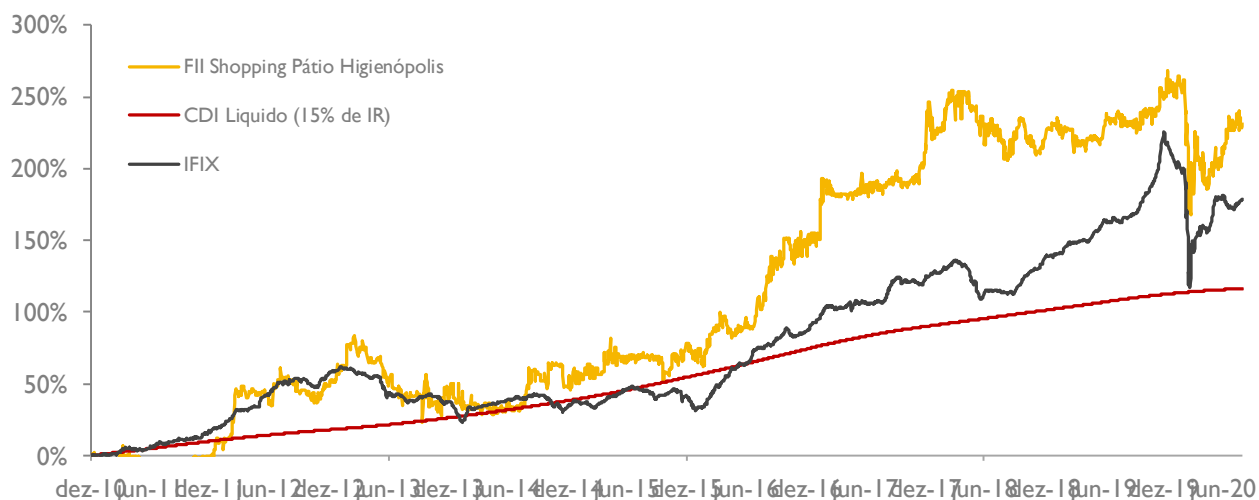
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		-0,93%	-5,80%	-0,81%	231,04%
IFIX		1,79%	-12,99%	4,72%	178,21%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,20%	1,58%	3,15%	76,61%
CDI líquido (15% de IR)		0,14%	1,81%	3,28%	116,28%

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

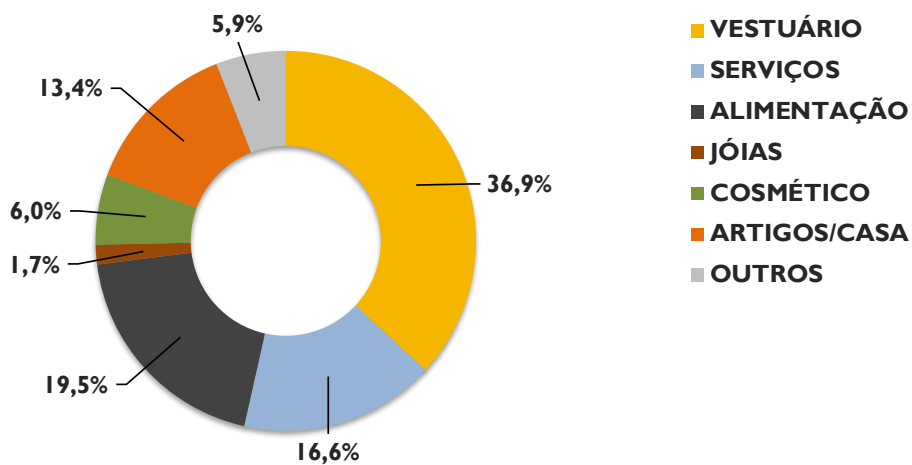
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

www.fiihigienopolis.com.br

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

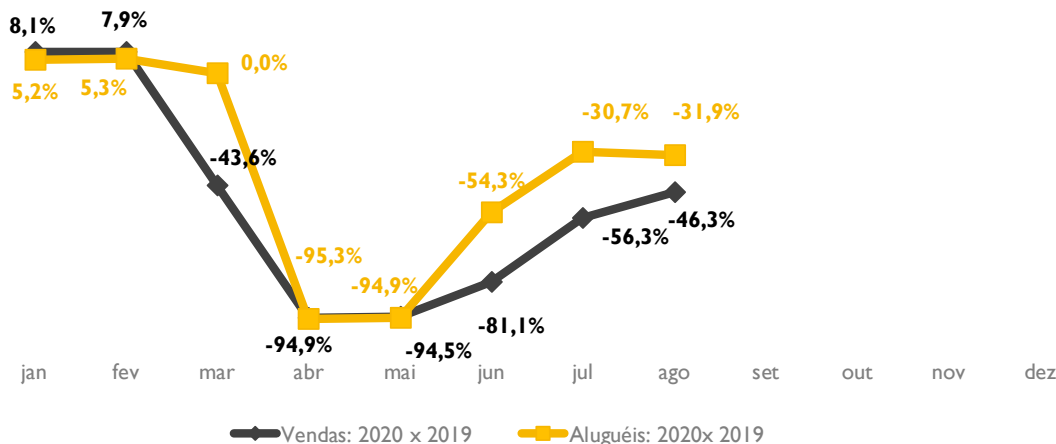


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

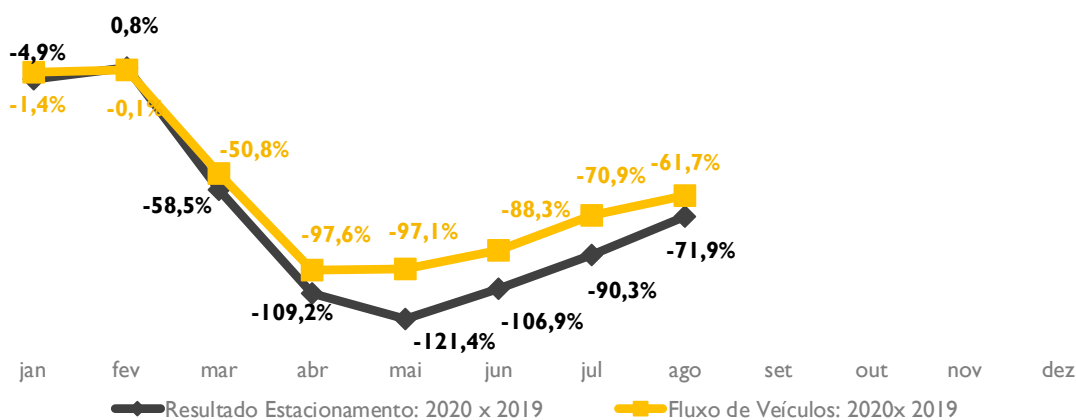


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

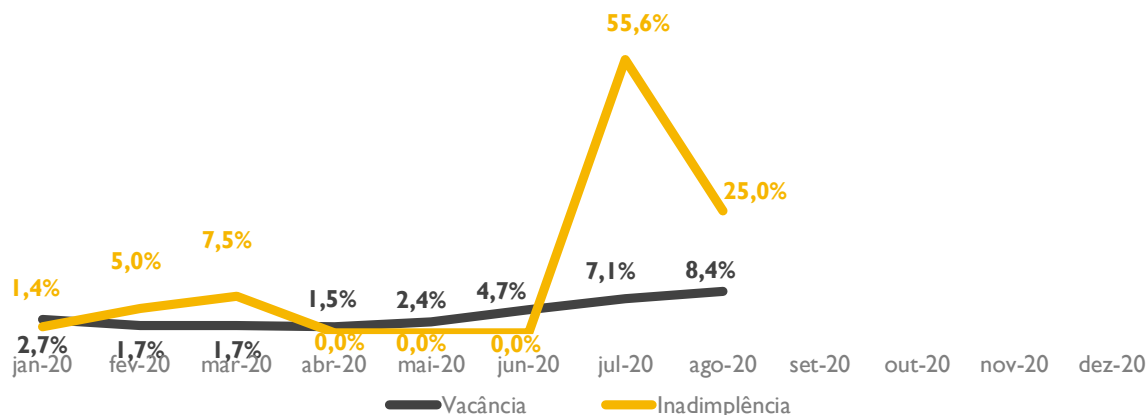
No mês de Agosto de 2020 as vendas somaram R\$ 47.057.810, o que representa R\$ 1.396/m². Isso equivale a uma redução de -46,3% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 5.250.161 em locações, uma redução de -31,9% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 393.088, uma redução de -71,9% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 36.753, uma redução de -61,7% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Agosto de 2020 o shopping ficou com 8,4% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta⁶ de 25,0%, 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.

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 • 3.116

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 478.128.756,13 (ref. Julho)

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

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.