

Relatório Gerencial

Agosto/2021

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – AGOSTO 2021

TENSÕES POLÍTICAS DESNECESSÁRIAS

O grande e inesperado evento para o mercado financeiro no mês de agosto de 2021 foi o crescimento da tensão política entre o Presidente e as instituições, especialmente, mas não exclusivamente, o STF ao longo do mês.

Não há dúvida que a atmosfera política pesada prejudica a economia. Não é claro se isso estava nos cálculos do presidente, se é que existe esse cálculo.

Essas tensões vão se estender até o dia 7 de setembro, para quando estão programadas manifestações convocadas por Jair Bolsonaro e há a certa apreensão sobre a presença maciça de policiais armados entre os manifestantes, e não tanto entre os que vão reprimir os excessos dos manifestantes. Fala-se até de golpe, o que, infelizmente, já não é mais tomado como delírio paranoico

Os resultados dos eventos de 7 de setembro e de 12 de setembro (manifestações contra o governo) serão importantes para dar o tom do restante da presidência Jair Bolsonaro. Parece ter se antecipado a já esperada paralização das agendas econômicas reformadoras em consequência das divisões decorrentes, em última instância, da eleição presidencial que se aproxima.

Tudo decorre de uma escalada de iniciativas hostis, parecendo uma “corrida armamentista” ou mais mundanamente um “game of chicken”, no qual o desfecho pode ser trágico se não houver recuos coordenados.

Não é mais, infelizmente, um jogo de pôquer de sucessivas bravatas, o assunto ficou muito sério, talvez incontrolável. Foi uma irresponsabilidade absoluta escalar as tensões até onde estamos. A economia sofre, os mercados apanham e a ansiedade é tão generalizada quanto desnecessária. Como certa vez ensinou a presidente Dilma Rousseff, nem sempre se consegue colocar o dentífrico de volta no tubo. Registre-se que há incrível paralelismo com o que se passou no ano de 1904, por ocasião da chamada Revolta da Vacina, no seio da qual havia uma real tentativa de golpe urdida por jacobinos inconformados com os rumos da República do “Café-com-Leite”, que entendiam ter prostituído os ideais originais do movimento republicano.

Os golpistas, liderados por Lauro Sodré, um tenente coronel florianista e maçom, planejavam um golpe a ser deflagrado em 15 de novembro, quando as tropas estariam mobilizadas na capital, para o desfile comemorativo da Proclamação da República. Mais ou menos como agora, ainda que no plano do simbólico, aproveitando a “excitação cívica” de uma data nacional, como a de 7 de setembro.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Gustavo Franco**, Chief Strategy Officer da Rio Bravo.

FLUXO OU FUNDAMENTO?

Em agosto, o mercado de fundos imobiliários apresentou volatilidade de 6,69% a.a., segundo maior valor no ano, ficando atrás apenas de junho – quando a reforma tributária foi apresentada pelo governo – em que a volatilidade fora de 9,79%. Os nove primeiros pregões do mês foram marcados por queda no índice, sendo que o comunicado do COPOM de aumento da SELIC no terceiro dia útil do mês foi seguido por uma queda acelerada do IFIX, chegando a negociar abaixo do patamar alcançado após o anúncio de uma possível tributação do rendimento dos FIs, em junho deste ano. O índice de fundos imobiliários terminou o mês de agosto com retorno negativo de -2,63%.

Em momentos de alta volatilidade e de seguidas desvalorizações ou valorizações nos preços dos ativos, sempre precisamos ter a diligência de deixar a emoção de lado e compreender o real motivo de tal acontecimento no mercado e fazer movimentos racionais. Para tanto, os investidores devem se questionar: essa desvalorização/ valorização está ocorrendo por mudanças nos fundamentos dos fundos imobiliários ou simplesmente temos um movimento de fluxo de dinheiro?

Após três anos seguidos de captação líquida negativa, os fundos de renda fixa já obtiveram em 2021 um total de R\$ 140,39 bilhões. O ciclo de queda da taxa básica de juros do Brasil, iniciado no ano de 2016 e encerrado no final de 2020, chegando ao seu menor nível histórico, obrigou os investidores a correrem mais risco em seus portfólios de investimento e a alocarem em novas classes de ativos, como os fundos imobiliários. Não é coincidência que no mesmo período o número de investidores em fundos imobiliários tenha saltado de aproximadamente 89.000 (em dezembro de 2016) para 1.431.662 (julho de 2021), um aumento de mais de 1.500%.

Neste momento, estamos vivenciando uma migração de recursos saindo de ativos de renda variável e voltando para a renda fixa, que neste momento voltou a ser mais atrativa em comparação aos últimos dois anos. Entretanto, é importante ressaltar que, mesmo com o ciclo de aperto monetário do Banco Central, deveremos encerrar o ciclo de alta da SELIC com taxa de juros básica em valor nominal em níveis baixos se comparada ao passado do Brasil.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias na íntegra para ler o texto completo de **Anita Scal**, Diretora de Investimentos Imobiliários da Rio Bravo

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

No mês de agosto, o fundo apresentou resultado positivo de R\$2,86/cota e distribuição de R\$2,71/cota. Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação de 72% do NOI. No resultado agregado do empreendimento, o resultado está 99,5% acima de agosto/20.

Foram inauguradas ainda as lojas Shorts&Co no piso Higienópolis e Usaflex no piso Pacaembu. No piso Vilaboim, houve a inauguração da Oficina Reserva e as reinaugurações da VIX e da Souq, todas marcas importantes para o posicionamento e mix do shopping. No piso Veiga Filho, houve a reinauguração da Polishop, agora em piso com mix mais aderente à proposta da marca.

Importante para o mês e reforçando as atrações de entretenimento do shopping, aconteceu a exposição imersiva de Claude Monet, que ficou em cartaz por mais de um mês e foi destaque nos veículos de comunicação pelo nível trazido de arte para crianças.

No mês, o Shopping contou com as seguintes atrações, ações e eventos:

- ❑ **Decoração Vic Meirelles:** Produção de paisagismo especial em celebração ao dia dos Pais.
- ❑ **Compre e Ganhe de Pais:** Em compras a partir de R\$500,00, o cliente ganha uma caixa de bombons recheados, sendo 4 de caramelo Blue Label e 4 bombons de caramelo Black Label, limitado a 2 por CPF.
- ❑ **Exposição Mondrian para Crianças:** Experiência interativa em 6 ambientes visuais e divertidos inspirados na arte de Mondrian.
- ❑ **Exposição Paisagens Impressionista de Monet:** Exposição interativa construída cenograficamente em 7 ambientes inspiradas nas obras de Monet.
- ❑ **Taste The Music – 2ª Edição:** Reuniu música ao vivo com almoços e jantares preparados por restaurantes selecionados.
- ❑ **Campanha do Agasalho:** Arrecadação de agasalhos, cobertores, alimentos, itens de higiene pessoal e produtos de limpeza em geral para ajudar famílias mais impactadas pela pandemia.

DADOS DO FUNDO

	ago/21	jan/21	ago/20
Valor da Cota	R\$ 812,00	R\$ 831,22	R\$ 909,50
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 494.467.400	R\$ 506.171.419	R\$ 553.840.025

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.738.479	R\$ 31.788.189	R\$ 41.619.068
Giro (% de cotas negociadas)	0,77%	6,37%	8,26%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

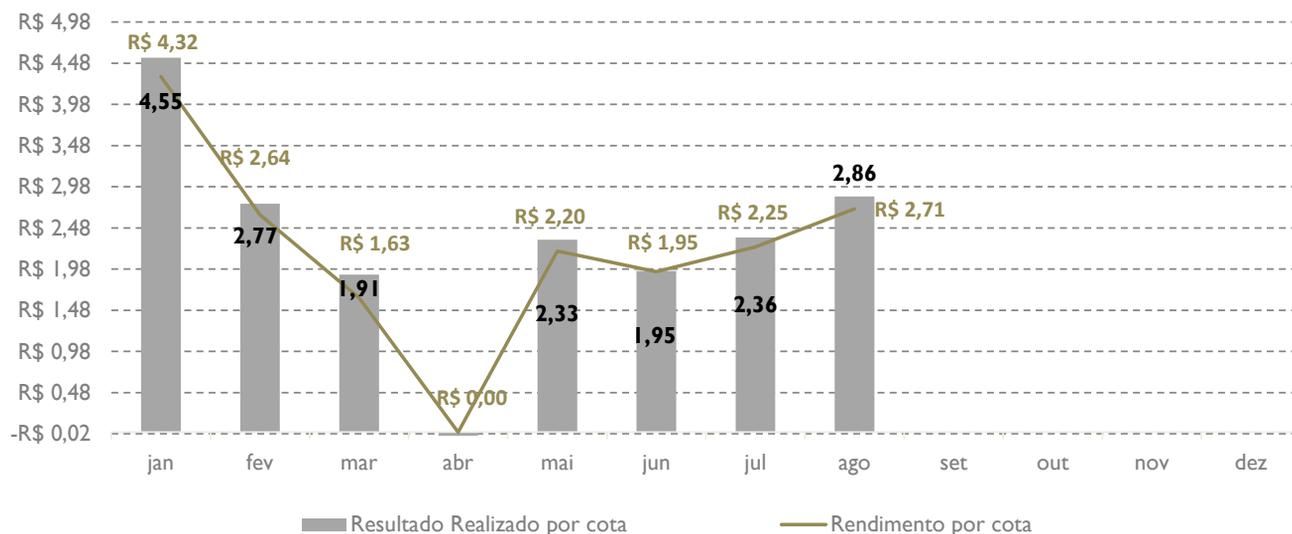
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.862.418	R\$ 12.183.470	R\$ 19.121.533
Receita Financeira	R\$ 5.947	R\$ 28.105	R\$ 35.909
Despesas	-R\$ 125.143	-R\$ 932.560	-R\$ 1.489.015
Resultado	R\$ 1.743.221	R\$ 11.279.014	R\$ 17.668.427
Resultado Realizado por cota	R\$ 2,8627	R\$ 18,5262	R\$ 29,0187
Rendimento por cota ¹	R\$ 2,7100	R\$ 17,7000	R\$ 29,2620
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,1527	R\$ 0,8262	-R\$ 0,2433

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

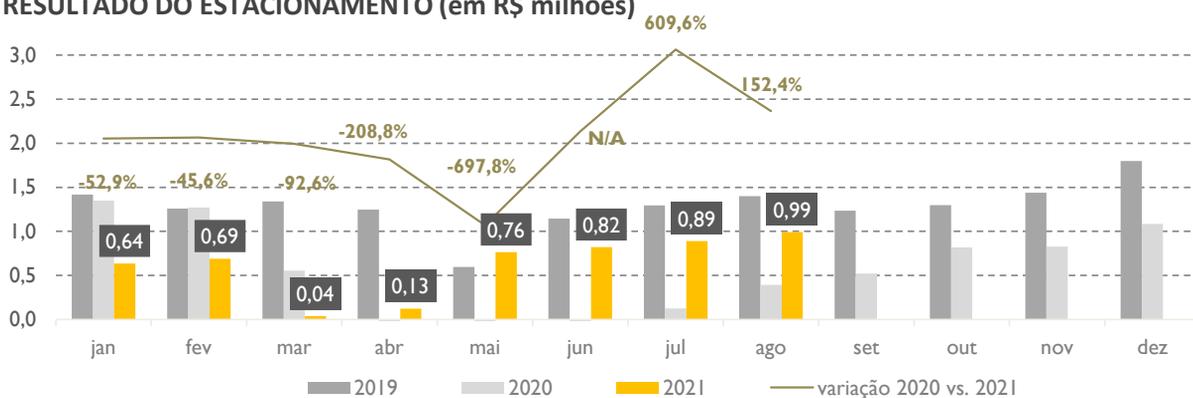
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

O resultado demonstrado acima corresponde ao resultado do Fundo e não da operação do Shopping.

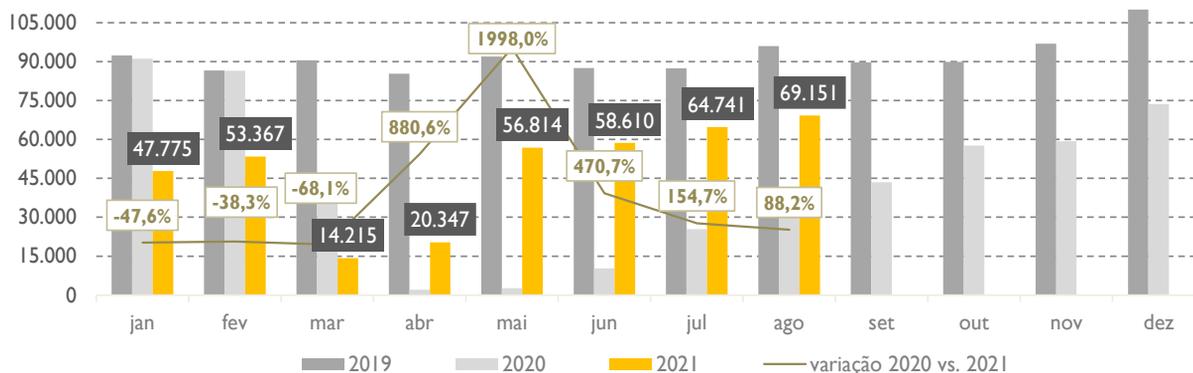
RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (em R\$/cota)



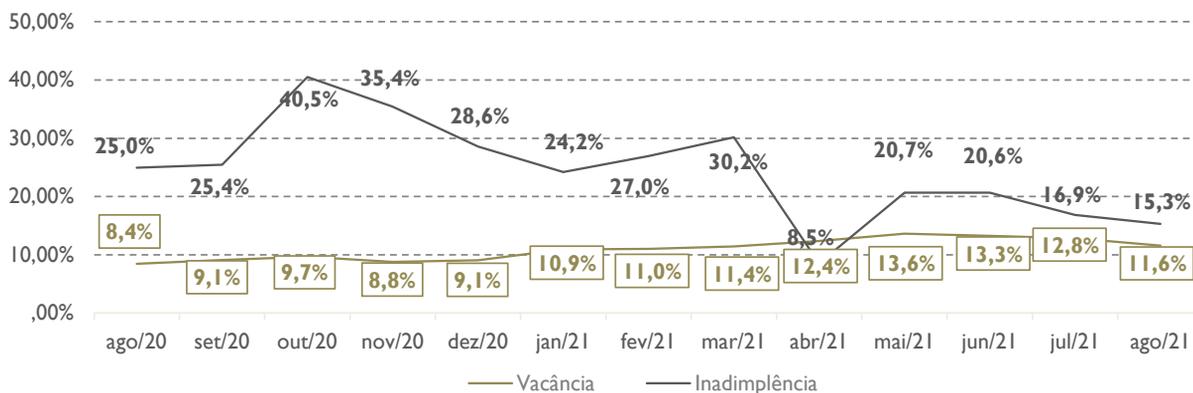
RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



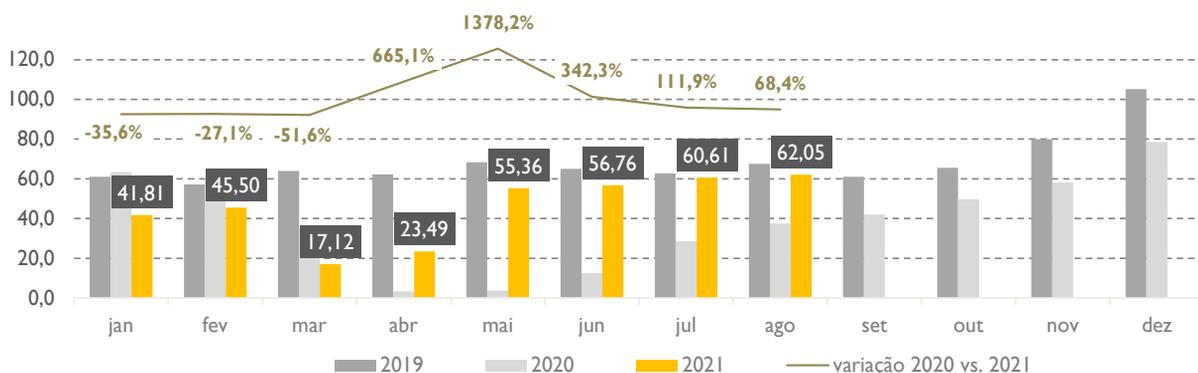
FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



VENDAS (em R\$ milhões)



RESULTADO OPERACIONAL DO SHOPPING

Shopping Pátio Higienópolis	ago/21	Δ ago/20	YTD
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 6.350.319		R\$ 49.148.336
Aluguel Variável Faturado	R\$ 281.944		R\$ 1.054.080
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 751.964		R\$ 550.881
Estacionamento	R\$ 889.543	-	R\$ 5.052.233
Receita Operacional	R\$ 8.760.547	-	R\$ 56.773.687
Despesa Operacional	-R\$ 1.420.685	-	-R\$ 10.321.705
NOI	R\$ 7.339.862	-	R\$ 46.451.982

A tabela acima demonstra o Resultado Operacional do Shopping.
Os dados foram retirados do Fluxo de Caixa do Empreendedor, enviado mensalmente, pela administradora do Shopping.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	4,32	2,64	1,63	0,00	2,20	1,95	2,25	2,71				
2020	5,50	3,60	0,00	0,00	0,00	2,55	2,00	1,85	1,08	2,44	3,30	4,74
Δ^3	-214%	-26,6%	-	-	-	-23,5%	12,5%	46,5%	-	-	-	-

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

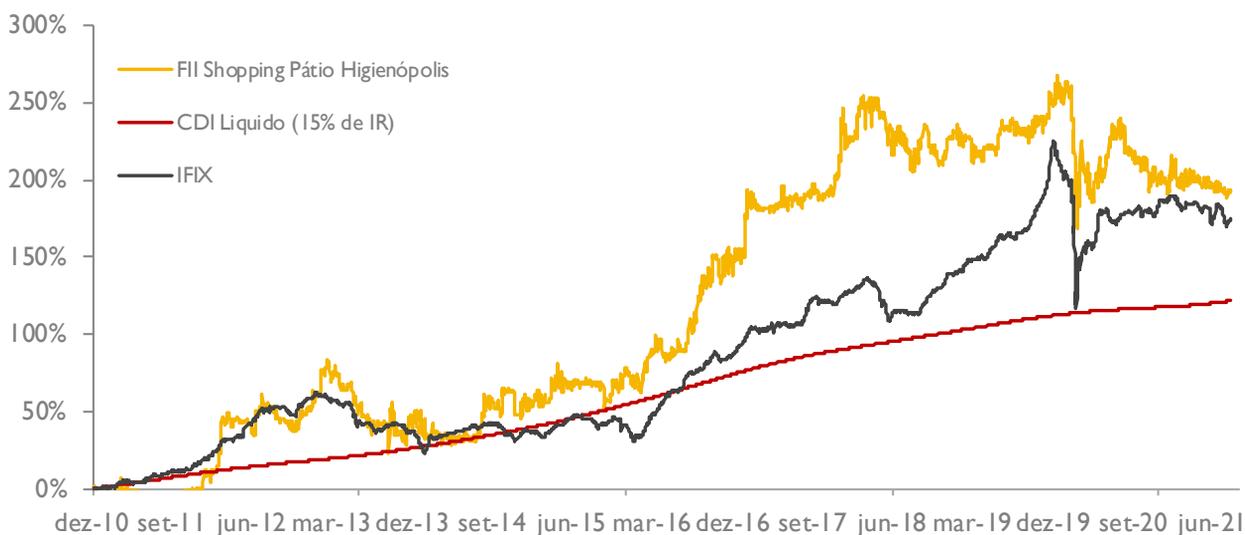
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-1,55%	-3,71%	-11,79%	192,02%
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,16%	174,98%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,33%	2,09%	3,22%	82,71%
CDI líquido (15% de IR)	0,36%	1,76%	2,31%	121,74%

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



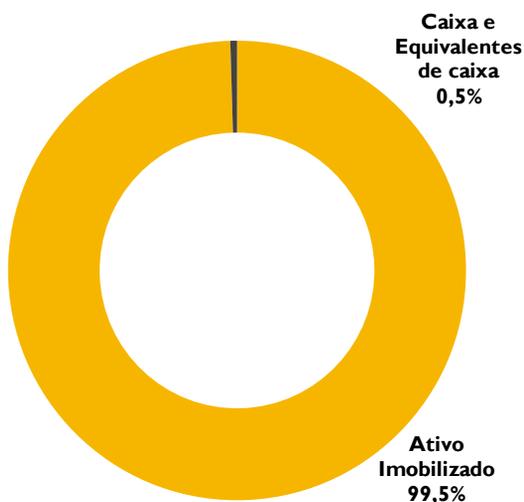
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

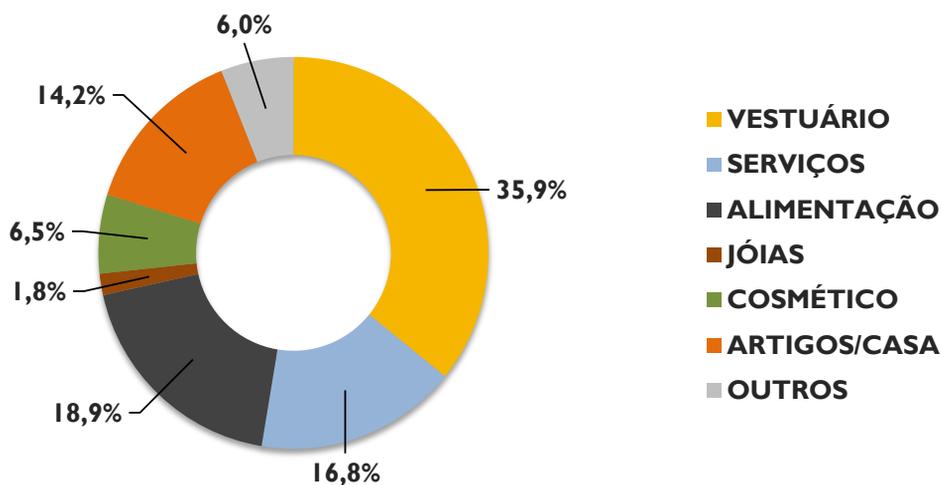
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

www.fiihigienopolis.com.br

Os Ativos do Fundo estão alocados em:



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos

ESCRITURADOR DAS COTAS • Rio Bravo Investimentos

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 • 3.073

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 501.986.765,50

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 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.