

Relatório Gerencial

Setembro/2021

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – SETEMBRO 2021

Carta Estratégias: análises dos especialistas da Rio Bravo sobre economia, política e teses de investimentos da casa. Confira trechos dos principais textos abaixo e não deixe de conferir a Carta Estratégias na íntegra.

GUSTAVO FRANCO, SENIOR ADVISOR

COMEÇANDO OS PREPARATIVOS

O grande personagem do mês de setembro de 2021 foi a velha senhora, uma aparição aterradora, o grande tópico de debate no decorrer do mês. A variação do IPCA para agosto foi de 0,87%, o pior agosto desde 2000, levando o acumulado de 12 meses a 9,68%, e o acumulado do ano a 5,67%, já superando a meta para o ano calendário, fixada em 3,75% com margem de tolerância de 1,5%, ou seja, com um “teto” de 5,25%.

Com isso, o presidente do Banco Central do Brasil (BCB) terá que escrever uma “carta aberta” ao Ministro da Fazenda com explicações sobre o “descumprimento” e “providências para assegurar o retorno da inflação aos limites estabelecidos” (Decreto 3.088/99, Art. 4, §único). Talvez seja a mais importante de todas as “cartas abertas” já escritas por presidentes do BCB que falharam em cumprir a meta, sendo certo que é a primeira de um presidente do BCB com mandato fixo.

Será a quinta vez que a meta foi ultrapassada pela variação anual do IPCA desde a criação da sistemática de metas para a inflação em 1999. Outros quatro episódios de “descumprimentos a maior” ocorreram em 2001, 2002, 2003 e 2016.

Em vista da credibilidade acumulada pelo sistema e seu guardião, a justa recompensa pelos diversos anos de diligente execução do regime de metas de inflação foi de que as expectativas para o IPCA dos anos de 2022 e posteriores não desestabilizaram. O Relatório FOCUS para 24 de setembro dava 3,25% de variação para o IPCA em 2023, estável por 63 semanas. Para 2022, há uma pequena piora nas expectativas: 4,14% para o ano, contra 3,95% quatro semanas antes.

Desde o começo de 2021 se sabia que o país enfrentaria choques cujo apogeu seria nesta época do ano. A inflação acumulada de 12 meses naquele momento poderia parecer elevada, mas o ano calendário terminaria dentro da meta. Essa era a premissa. Entretanto, os choques foram maiores – preços administrados (energia) câmbio, commodities, por exemplo – e sobretudo as ansiedades despertadas pela inflação, ainda que percebida pelos especialistas como temporária e sazonal.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OS FIIS RESIDENCIAIS PARA RENDA VIERAM PARA FICAR?

No mercado de Fundos Imobiliários nos Estados Unidos, que já possui mais de 145 milhões de investidores e US\$ 1,5 trilhão de patrimônio, existe um segmento que sempre se destacou: o imobiliário residencial para renda. Os REITs (fundos imobiliários americanos) voltados para locação residencial trabalham na gestão de apartamentos, casas, condomínios e *student housing*, trazendo facilidade e acessibilidade para o investidor que pretende rentabilizar seu patrimônio no mercado imobiliário por meio de um produto financeiro.

A importância de investir em um produto altamente líquido e resiliente se provou uma excelente tese ao longo dos últimos anos. Em uma janela de dez anos, o retorno dos FIIs residenciais foi de 9,9% ao ano em dólar. Um imóvel residencial é resiliente porque oferece uma solução que é necessária e permanente a toda população: o acesso à moradia. Não à toa, esse tipo de Fundo é visto pelo mercado como um dos mais seguros, pois apresentam um dos menores retornos sobre o dividendo dos REITs.

Contudo, a tese no Brasil ainda é pouco difundida e pouco explorada pelos players profissionais. Os fundos de renda residencial representam apenas 0,4% do PL total da indústria de fundos imobiliários. Um dos motivos plausíveis para que a indústria não tenha crescido no Brasil como cresceu nos Estados Unidos tem a ver com as dificuldades operacionais e mercadológicas para implementação deste tipo de operação. Todavia, com o advento da tecnologia e com mudanças estruturais no comportamento do consumidor, a popularização desse produto se iniciou nos últimos anos, com cinco novos fundos listados.

Quando se fala em locação residencial, uma das principais características que vem sendo buscadas pelas novas gerações é a flexibilidade. A liberdade em poder morar em uma casa ou apartamento onde quiser e pelo tempo que for conveniente cada vez mais se torna um ponto crucial na hora de decidir entre alugar ou comprar um imóvel. Dados do PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua) atestam que, em 2009, 20% dos imóveis na cidade de São Paulo eram alugados; em 2019, esse número salta para 26%.

O crescimento da modalidade de aluguel residencial não ocorre por acaso: segundo pesquisas da consultoria Deloitte, a geração Z (nascidos entre 1994 e 2001, de acordo com a metodologia do levantamento), representada por jovens que cresceram em meio à tecnologia, diferente de gerações anteriores, está acostumada ao dinamismo e enxerga outras aspirações à frente da aquisição da casa própria, como viajar pelo mundo e ganhar altos salários/ ser rico.

[Clique aqui](#) e acesse a Carta Estratégias para ler o texto completo.

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 setembro, o fundo apresentou distribuição de R\$ 3,03 por cota, promovendo retenção de apenas 5% do resultado para linearização. Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 154% do NOI. No resultado agregado do ano (YTD), estamos 30% acima em NOI em relação a 2020.

Foi inaugurada a Yogoberry e a Estrela Beauty no mall, e reinauguradas a Caudalie (piso Pacaembu), Shoulder (piso Veiga Filho) e o Terraço do Pátio com a abertura das áreas kids.

Estamos observando uma retomada gradativa nas vendas do shopping, e o direcional estratégico é levar cada vez mais lojas com mix qualificado de moda e marcas internacionais, que são capazes de elevar nível do ticket médio das compras e resgatar cada vez mais o público do entorno.

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

❑ **Decoração Vic Meirelles**

O que? Produção de paisagismo especial em celebração a chegada da Primavera.

Quando? De 18 de Setembro até 3 de Outubro.

Onde? Valet e portarias Veiga Filho, Pacaembu e Higienópolis.

❑ **Exposição Paisagens impressionistas de Monet**

O que? Exposição interativa construída cenograficamente em 7 ambientes inspiradas nas obras de Monet.

Quando? 13 de Agosto até 17 de Outubro.

Onde? Piso Higienópolis.

❑ **Perene:**

- Campanha de Sensibilização: Acreditamos que a educação contribui para a construção de uma sociedade mais justa e menos desigual. Portanto estamos apoiando o projeto “Adote um Futuro”, da UNIBES, que acolhe 400 crianças e adolescentes.
- Maquiagem das áreas vagas: adesivos de tapumes e vitrines fakes.
- Plano de Apoio a Lojistas: site, email mkt, redes sociais, planos de mídia...

DADOS DO FUNDO

	set/21	jan/21	set/20
Valor da Cota	R\$ 813,99	R\$ 831,22	R\$ 886,01
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 495.679.211	R\$ 506.171.419	R\$ 539.535.790

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.902.550	R\$ 34.690.739	R\$ 43.313.948
Giro (% de cotas negociadas)	0,60%	6,97%	8,63%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

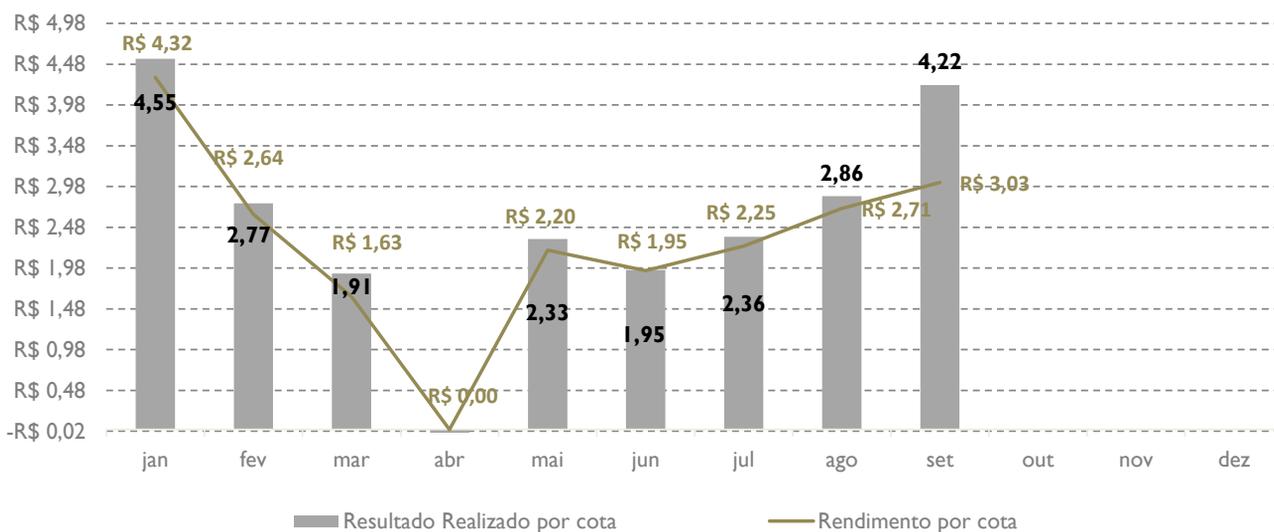
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.664.331	R\$ 14.847.800	R\$ 20.986.359
Receita Financeira	R\$ 8.987	R\$ 37.092	R\$ 45.593
Despesas	-R\$ 101.203	-R\$ 1.033.763	-R\$ 1.463.062
Resultado	R\$ 2.572.116	R\$ 13.851.129	R\$ 19.568.890
Resultado Realizado por cota	R\$ 4,2239	R\$ 22,7500	R\$ 32,1396
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,0300	R\$ 20,7300	R\$ 31,2120
Resultado Acumulado ²	R\$ 1,1939	R\$ 2,0200	R\$ 0,9276

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

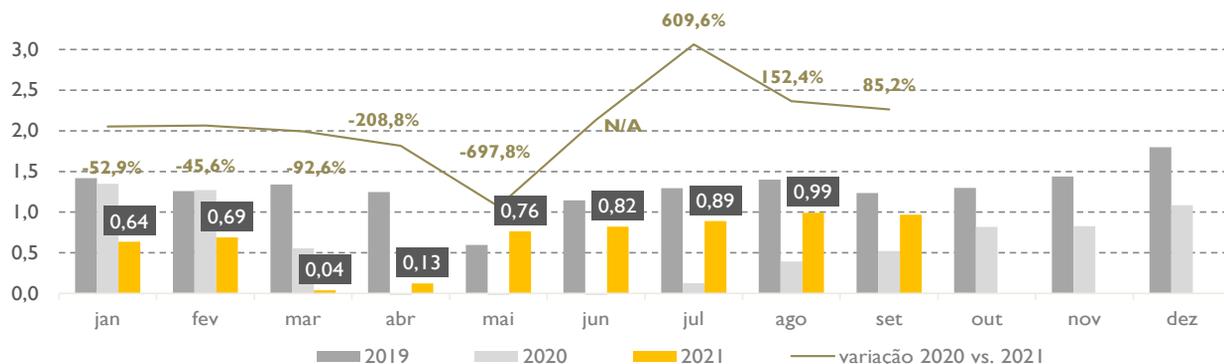
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

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

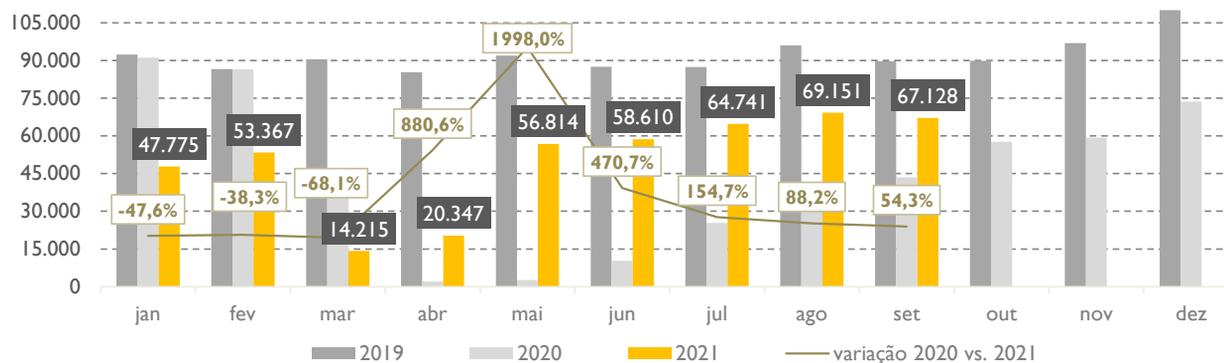
RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (em R\$/cota)



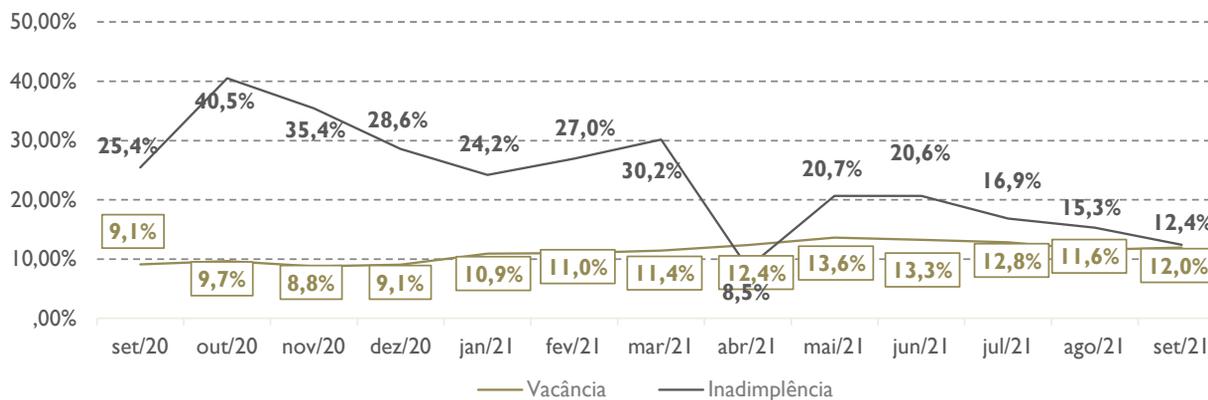
RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



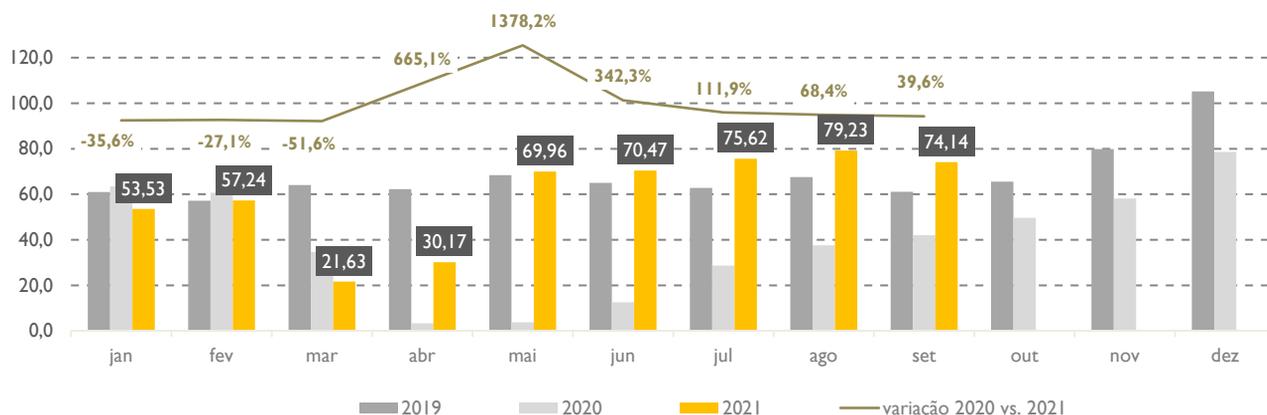
FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



VENDAS (em R\$ milhões)



RESULTADO OPERACIONAL DO SHOPPING

Shopping Pátio Higienópolis	set/21	set/20	Δ 20	set/19	Δ 19	YTD 2021	YTD 2020	Δ 20	YTD 2019	Δ 19
Aluguel Mínimo	R\$ 7.670.143	R\$ 5.433.330	41%	R\$ 7.088.572	8%	R\$ 56.818.479	R\$ 43.791.074	30%	R\$ 72.837.204	-22%
Aluguel Variável	R\$ 239.807	R\$ 209.547	14%	R\$ 426.399	-44%	R\$ 1.293.886	R\$ 1.188.531	9%	R\$ 2.182.911	-41%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 3.448.874	R\$ 568.528	507%	R\$ 1.215.610	184%	R\$ 10.677.043	R\$ 5.401.441	98%	R\$ 12.408.656	-14%
Estacionamento	R\$ 992.093,92	R\$ 188.120,58	427%	R\$ 1.398.860,33	-29%	R\$ 6.044.327,55	R\$ 4.778.829,48	26%	R\$ 11.570.515,88	-48%
Total Receitas	R\$ 12.350.918	R\$ 6.399.526	93%	R\$ 10.129.442	22%	R\$ 74.833.735	R\$ 55.159.876	36%	R\$ 98.999.287	-24%
Descontos	-R\$ 737.043	-R\$ 1.377.950	-47%	-R\$ 89.184	726%	-R\$ 6.446.174	-R\$ 4.964.350	30%	-R\$ 1.110.642	480%
Receitas operacionais líquidas	R\$ 11.613.874,64	R\$ 5.021.576,43	131%	R\$ 10.040.257,35	16%	R\$ 68.387.561,72	R\$ 50.195.525,16	36%	R\$ 97.888.644,52	-30%
Despesas operacionais	-R\$ 1.221.533,85	-R\$ 928.998,84	31%	-R\$ 778.718,42	57%	-R\$ 11.543.238,95	-R\$ 6.632.622,70	74%	-R\$ 7.261.106,35	59%
NOI	R\$ 10.392.340,79	R\$ 4.092.577,59	154%	R\$ 9.261.538,93	12%	R\$ 56.844.322,77	R\$ 43.562.902,46	30%	R\$ 90.627.538,17	-37%

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.

Todas as comparações no quadro têm como referência o período de 2021.

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	3,03			
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%	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		1,01%	-2,47%	-5,88%	191,37%
IFIX		-1,24%	-5,38%	-2,83%	171,57%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,38%	2,44%	3,52%	83,34%
CDI líquido (15% de IR)		0,37%	2,13%	2,54%	122,78%

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



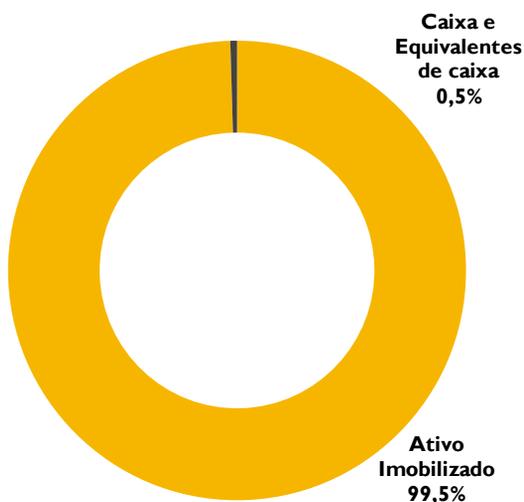
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

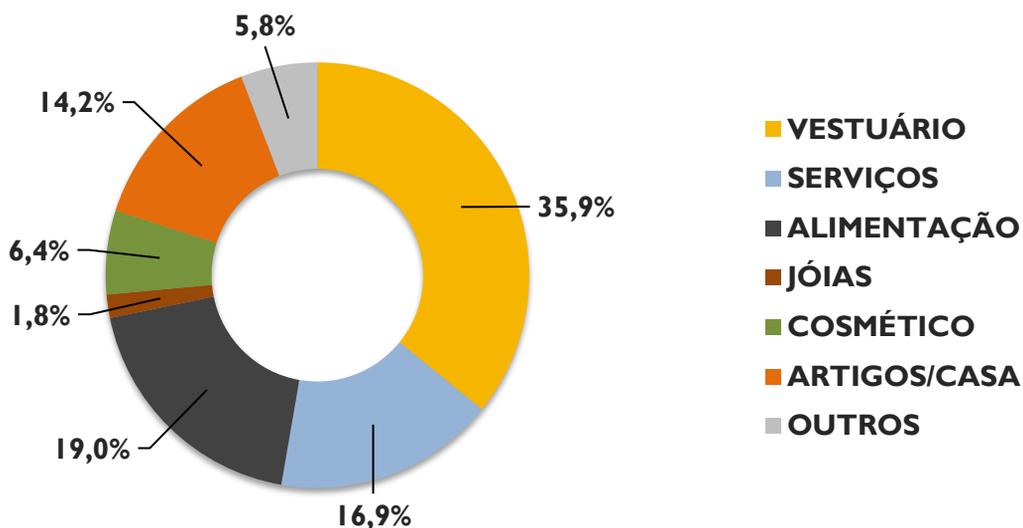
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

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 • 3.042

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 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.