

Relatório Gerencial

Dezembro/2021

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – DEZEMBRO 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

NÃO OLHE PARA 2022

Formou-se um consenso segundo o qual 2022 será uma guerra, pois a polarização política está infernal e deve apenas se intensificar até as eleições de outubro.

As eleições polarizadas do passado sempre trouxeram volatilidade nos mercados. Por que com este processo eleitoral seria diferente? Esta eleição seria polarizada, como todas as eleições costumam ser, mas de um jeito distinto?

Todavia, como é de praxe, todo consenso de mercado sobre o futuro é sempre antecipado, de tal sorte a produzir efeitos imediatos e trazer para o presente o que já se toma como certo para frente.

O futuro está no preço.

Segue-se desse raciocínio que o pior de 2022, por conta dos radicalismos e incertezas sobre a economia, já está acontecendo. Não apenas bem antes do fato, mas também sem a certeza de que vai ser assim mesmo.

Muitos futuros idealizados só vão existir no terreno do pretérito. É o que se negocia nos mercados de derivativos. É possível que 2022 seja muito diferente do que se imagina. Na verdade, a experiência tende a mostrar que o amanhã é quase sempre diferente do que se projeta hoje, uma vez que o futuro tem por ofício ser incerto. As certezas pessimistas sobre o futuro podem não se confirmar. Como, aliás, é comum com as outras certezas sobre o porvir.

O futuro próximo, vale dizer 2022, parecia especialmente complexo quando observado do segundo semestre de 2021, daí: (i) o câmbio excessivamente depreciado; (ii) a inflação no pico; (iii) a curva de juros empinada; (iv) a bolsa descontada; e (v) os fundos imobiliários com preços abaixo do valor patrimonial dos imóveis.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

RETROSPECTIVA DAS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS

Em 2021, entramos no segundo ano de enfrentamento à pandemia e o setor imobiliário, que em 2020 passou por um teste de fogo, teve de encarar outros desafios, ensaiando uma recuperação. Com isso, cada setor experimentou novas fases de formas diferentes.

No mercado de fundos imobiliários, o setor logístico, um dos grandes destaques de 2020, mostrou-se resiliente, apesar de seu boom arrefecer e o segmento encerrar o ano com uma queda na performance maior do que o índice de fundos imobiliários – que foi puxado positivamente pelo desempenho dos FIs de CRI. Alguns setores bastante depreciados em 2020, como corporativo, varejo e shopping, apresentaram melhora nos desempenhos e números operacionais ao longo dos últimos 12 meses, com o avanço da vacinação e menos restrições de operação. Ao mesmo tempo, a inflação do aluguel galopante tornou-se o grande desafio para locadores e locatários, e o ano foi marcado por uma necessidade – e capacidade – de negociação dos empreendedores.

Como gestores de investimentos imobiliários, os desafios enfrentados em 2020 foram importantes para termos uma visão mais clara de 2021, com a certeza de que bons portfólios e regiões de excelência são cruciais para manter a resiliência dos ativos imobiliários. Neste texto, destacaremos um breve resumo das ações tomadas pela gestão em cada segmento.

[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 dezembro, o fundo apresentou distribuição de R\$ 3,10 por cota e resultado de 3,55 por cota, utilizando um pouco de sua reserva para linearização e mantendo a distribuição do ano dentro dos limites legais. Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 48% do NOI, performando 8% abaixo do mesmo mês de 2019. No resultado agregado do ano (YTD), fechamos 43% acima em NOI em relação a 2020 e 29% inferior ao YTD de 2019. A performance do shopping por m² ocupado está em movimento de recuperação, com o resultado dos últimos meses bastantes próximos aos de 2019. O resultado do segundo semestre não compensou o primeiro semestre, e fechamos no agregado do ano abaixo de 2019.

No mês de dezembro, foram reinauguradas Spicy e Lupo no piso Vilaboim (parte do projeto ancoragem). No piso Higienópolis, foi inaugurado o quiosque da Dior, mais um passo no movimento de elevação do nível do mix do shopping, e a UZA Shoes como loja no mesmo piso. O restaurante Ristô e a Livo inauguraram no piso Pacaembu, e a Orit no piso Veiga Filho. No total, foram 7 inaugurações no mês, e mais devem se seguir à partir do início de 2022.

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

📅 **Black Friday**

O que? Dia para compras com preços especiais com ativação no *mall* de dois carrinhos *nice* para entrega de águas personalizadas e *tag* de mimos dos lojistas participantes.

Quando? 26 de novembro.

Onde? Piso Higienópolis e Piso Pacaembu.

📅 **Decoração de Natal**

O que? Tema: “A estação dos Ursos” - Uma linda árvore de natal com elementos contemplativos e de interação.

Quando? 05 de novembro a 24 de dezembro.

Onde? Piso Vilaboim.

📅 **Oficina de Natal**

O que? Oficina de Árvore de Natal e Cartinha do Papai Noel.

Quando? 20 de novembro a 24 de dezembro.

Onde? Piso Vilaboim.

📅 **Trono do Papai Noel**

O que? Papai Noel e Noeletes atendendo os clientes.

Quando? 20 de novembro a 24 de dezembro.

Onde? Piso Veiga Filho.

DADOS DO FUNDO

	dez/21	jan/21	dez/20
Valor da Cota	R\$ 801,00	R\$ 831,22	R\$ 848,17
Quantidade de Cotas	608.951	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 487.769.751	R\$ 506.171.419	R\$ 516.493.122

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.783.204	R\$ 39.877.141	R\$ 39.877.141
Giro (% de cotas negociadas)	0,36%	8,02%	8,02%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

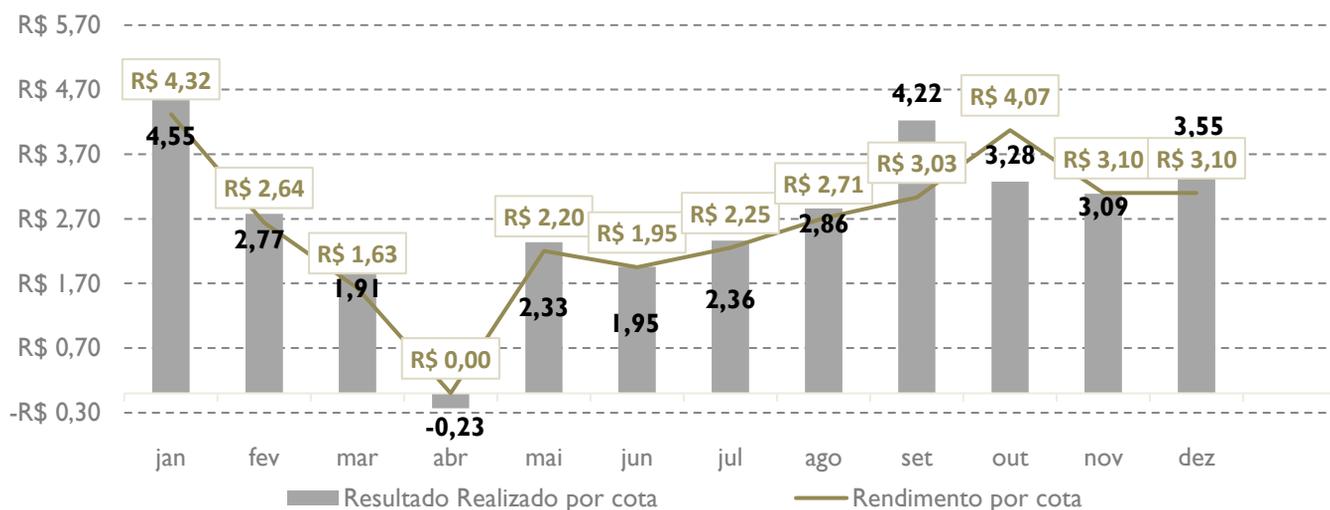
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.237.628	R\$ 21.143.997	R\$ 21.143.997
Receita Financeira	R\$ 18.098	R\$ 78.490	R\$ 78.490
Despesas	-R\$ 96.563	-R\$ 1.335.563	-R\$ 1.335.563
Resultado	R\$ 2.159.163	R\$ 19.886.925	R\$ 19.886.925
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,5457	R\$ 32,6618	R\$ 32,6618
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,1000	R\$ 31,0000	R\$ 31,0000
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,4457	R\$ 1,6618	R\$ 1,6618

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

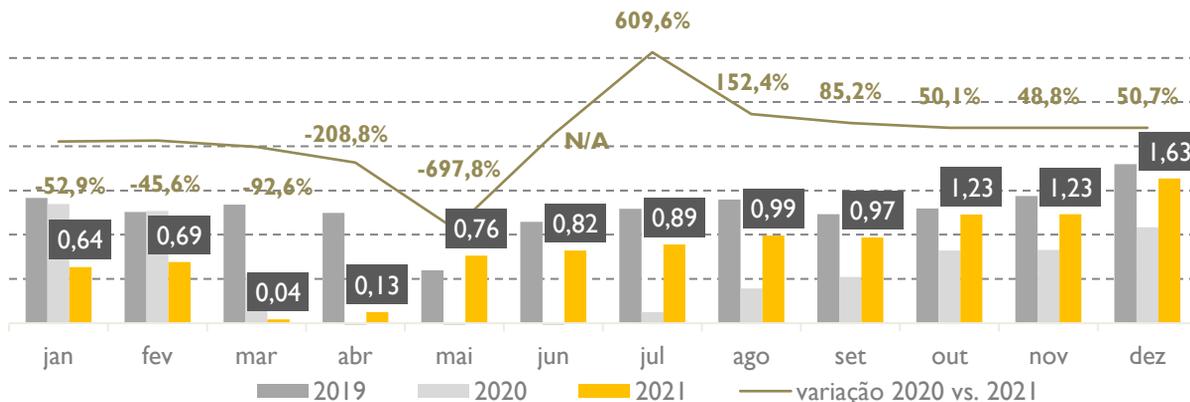
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

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

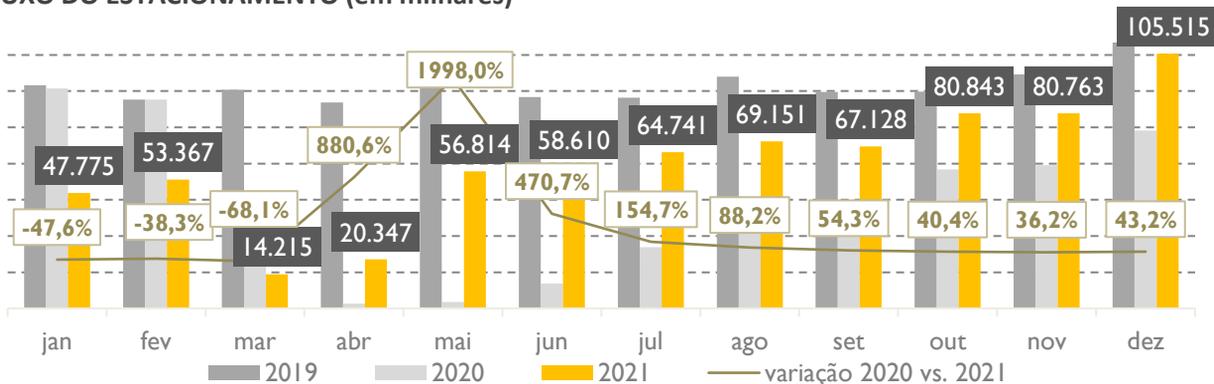
RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (em R\$/cota)



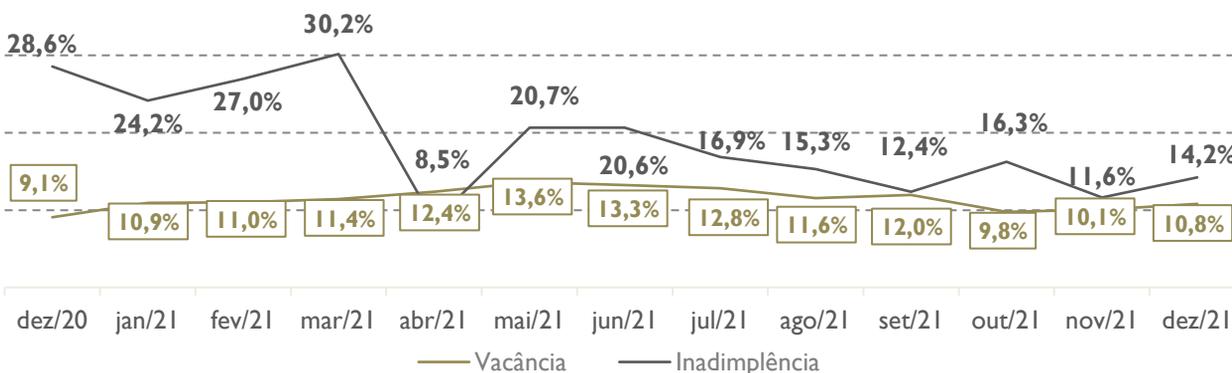
RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



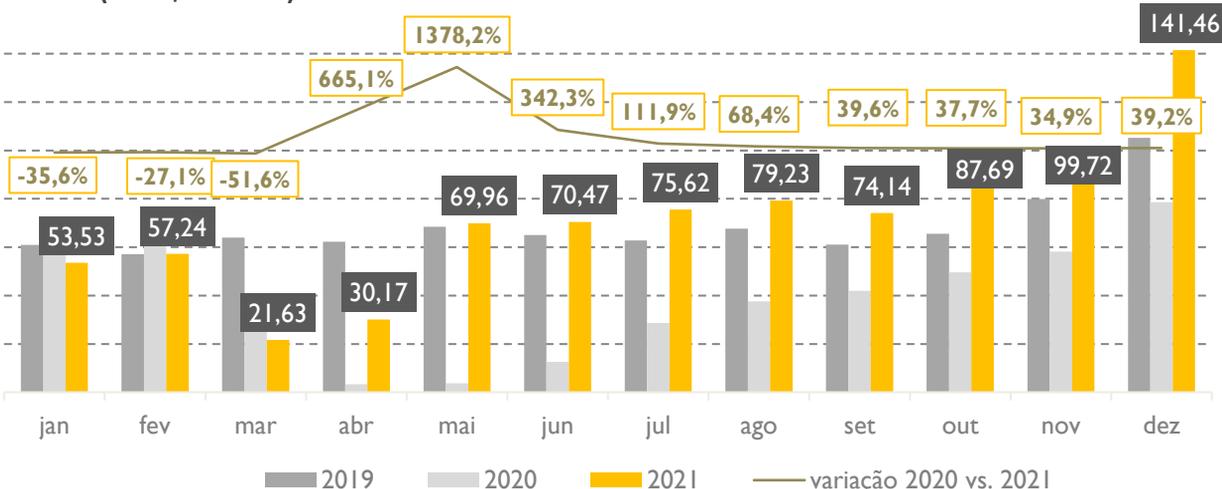
FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



VENDAS (em R\$ milhões)



RESULTADO OPERACIONAL DO SHOPPING

Shopping Pátio Higienópolis	dez/21	dez/20	Δ 20	dez/19	Δ 19	YTD 2021	YTD 2020	Δ 20	YTD 2019	Δ 19
Aluguel Mínimo	R\$ 9.416.205	R\$ 7.353.085	28%	R\$ 8.265.658	14%	R\$ 85.288.436	R\$ 63.321.342	35%	R\$ 95.827.912	-11%
Aluguel Variável	R\$ 402.744	R\$ 166.645	142%	R\$ 418.067	-4%	R\$ 2.099.132	R\$ 1.584.736	32%	R\$ 2.828.897	-26%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.281.480	R\$ 1.193.932	7%	R\$ 1.844.867	-31%	R\$ 13.875.219	R\$ 7.956.591	74%	R\$ 17.432.446	-20%
Estacionamento	R\$ 1.230.743,80	R\$ 827.264,82	49%	R\$ 1.648.542,81	-25%	R\$ 9.472.616,95	R\$ 6.948.210,26	36%	R\$ 16.503.630,06	-43%
Total Receitas	R\$ 12.331.173	R\$ 9.540.927	29%	R\$ 12.177.135	1%	R\$ 110.735.404	R\$ 79.810.879	39%	R\$ 132.592.885	-16%
Descontos	-R\$ 896.404	-R\$ 1.522.029	-41%	-R\$ 66.792	1242%	-R\$ 9.236.773	-R\$ 9.830.762	-6%	-R\$ 1.305.367	608%
Receitas operacionais líquidas	R\$ 11.434.769,33	R\$ 8.018.897,51	43%	R\$ 12.110.342,59	-6%	R\$ 101.498.630,83	R\$ 69.980.117,26	45%	R\$ 131.287.518,12	-23%
Despesas operacionais	-R\$ 1.133.823,75	-R\$ 1.042.432,44	9%	-R\$ 900.266,57	26%	-R\$ 15.437.320,45	-R\$ 9.722.399,99	59%	-R\$ 10.222.514,13	51%
NOI	R\$ 10.300.945,58	R\$ 6.976.465,07	48%	R\$ 11.210.076,02	-8%	R\$ 86.061.310,40	R\$ 60.257.717,27	43%	R\$ 121.065.003,99	-29%

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	4,07	3,10	3,10
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	-21,4%	-26,6%	-	-	-	-23,5%	12,5%	46,5%	180,6%	66,8%	-6,1%	-34,6%

³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		-3,53%	-3,55%	-3,55%	187,06%
IFIX		8,78%	-2,28%	-2,28%	180,48%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,38%	3,65%	3,65%	85,48%
CDI líquido (15% de IR)		0,65%	3,74%	3,74%	126,61%

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



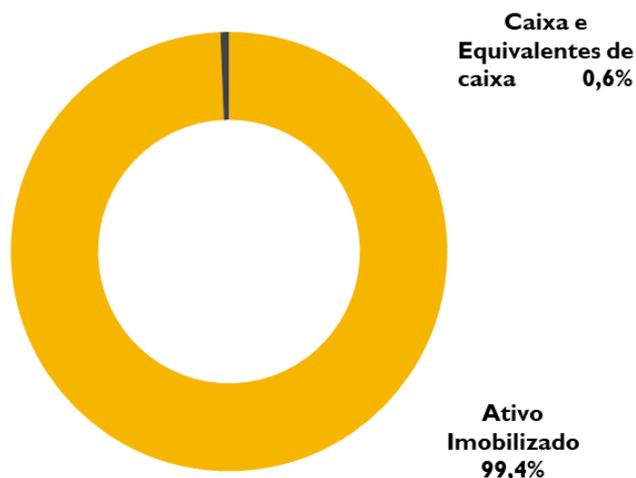
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

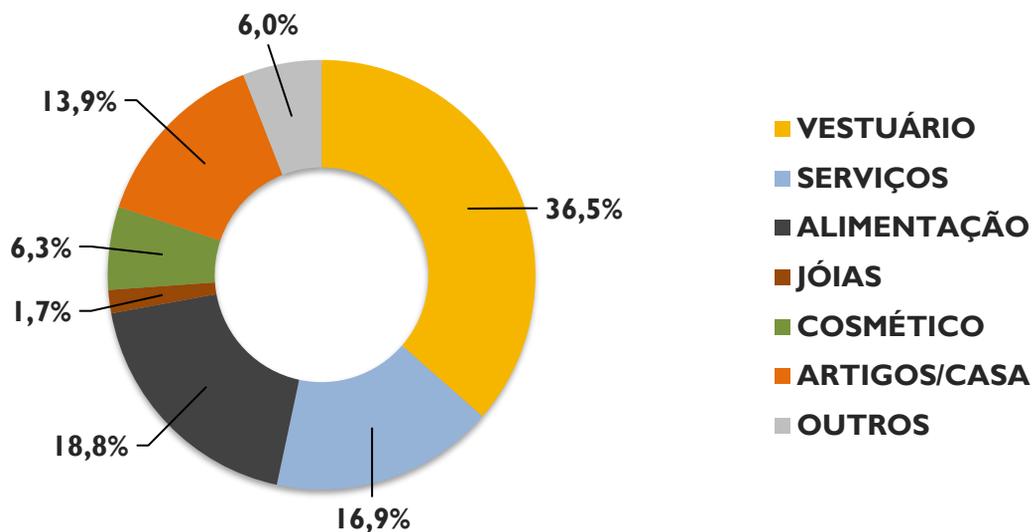
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

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 • 2.923

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 542.257.564,45

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.