

Relatório Gerencial

Abril/2021

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

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 abril, o Fundo apresentou resultado negativo de R\$ -0,23/cota, e não houve distribuição de rendimentos referente ao mês de abril. Não houve repasse do Shopping para o Fundo no período, uma vez que o Shopping permaneceu aberto somente para o funcionamento das operações essenciais praticamente durante todo o mês de março.

Vale lembrar que as operações do shopping no mês são refletidas em resultado financeiro para o fundo no mês subsequente. Ou seja, dados operacionais de abril têm reflexo nas receitas do Fundo apenas em maio. Em abril, no comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram aumento de 665%. O tráfego de veículos apresentou um acréscimo de 886% na mesma comparação. A comparação com o mesmo período do ano passado é exorbitante uma vez que a base de comparação foi deprimida pelo primeiro mês de fechamento total do comércio no início da pandemia. A vacância foi de 12,4% e continua em patamares altos em relação ao início de 2020. Já a inadimplência apresentou uma queda, chegando a 8,5%.

O Estado de São Paulo passou para uma fase de afrouxamento das medidas restritivas, permitindo assim a abertura do Shopping a partir de 18 de abril, porém, com horário reduzido, funcionando das 11h às 19h e limitando sua operação em até no máximo 25% de sua capacidade.

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

- ❑ **Entregas de Compras via Drive-Thru:** no mês de abril, os clientes que realizaram suas compras no Shopping, retiraram seus produtos no estacionamento VIP.
- ❑ **Ação Prestige – Dia das Mães:** Entrega de sacolas personalizadas para 30 clientes especiais, entre elas mães e influencers. Entre os presentes, um mini bolo da Pati Piva, uma foto personalizada da família e uma caixa com 10 biscoitos da sorte para serem abertos diariamente, em contagem regressiva para o dia das Mães.
- ❑ **Compre e Ganhe (Dia das Mães – 2021):** Com R\$ 600 em compras, o cliente ganha um kit com sabonete verbena karité 50g + loção desodorante corporal verbena 250ml da L’occitane Em Provence.
- ❑ **Plano de Apoio aos Lojistas:** Foi elaborado um plano de mídia para divulgação dos lojistas do Shopping. As divulgações foram feitas pelo site, via e-mail marketing e redes sociais.

DADOS DO FUNDO

	abr/21	jan/21	abr/20
Valor da Cota	R\$ 822,20	R\$ 831,22	R\$ 858,70
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 500.678.690	R\$ 506.171.419	R\$ 522.905.365

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.487.857	R\$ 18.955.183	R\$ 41.667.444
Giro (% de cotas negociadas)	1,08%	3,76%	8,14%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

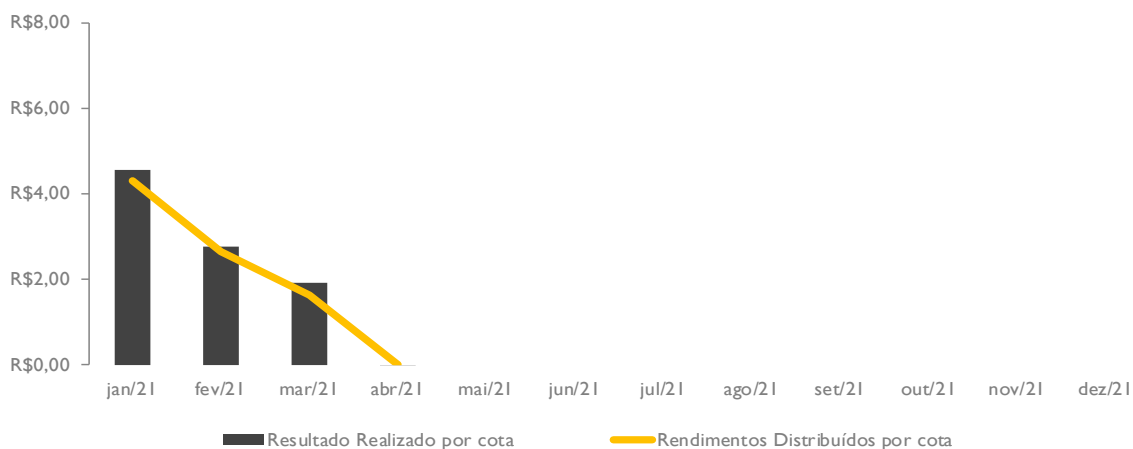
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 0	R\$ 5.967.918	R\$ 15.775.583
Receita Financeira	R\$ 1.231	R\$ 7.194	R\$ 30.733
Despesas	-R\$ 141.306	-R\$ 493.120	-R\$ 1.481.608
Resultado	-R\$ 140.075	R\$ 5.481.992	R\$ 14.324.709
Resultado Realizado por cota	-R\$ 0,2300	R\$ 9,0065	R\$ 23,5277
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,0000	R\$ 0,0000	R\$ 34,0074
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,0000	R\$ 8,5900	R\$ 26,5520
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,2300	R\$ 0,4165	-R\$ 3,0243

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS X RESULTADO REALIZADO



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								
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%	-26,6%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

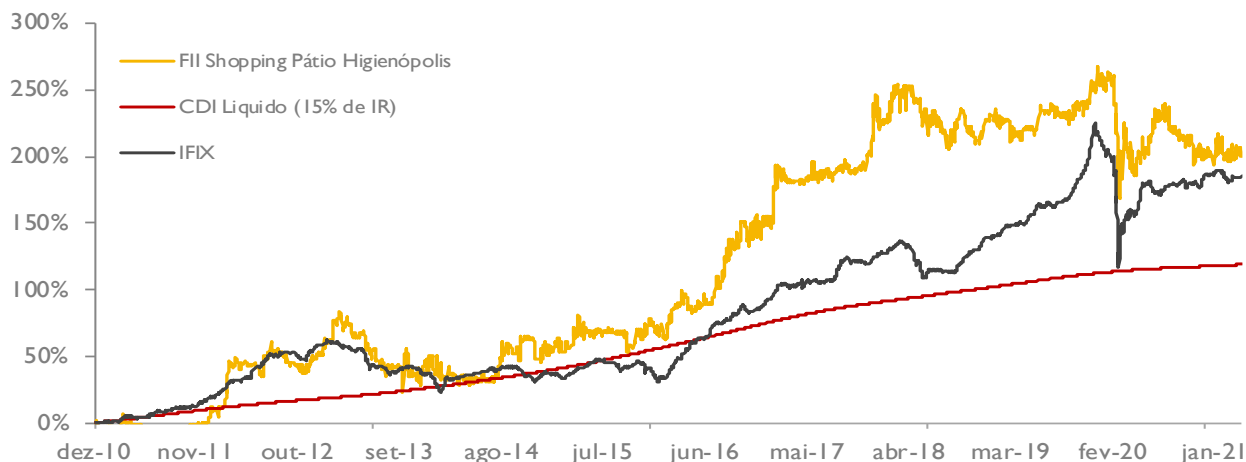
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,71%	-1,50%	-3,45%	200,24%
IFIX		0,51%	-0,31%	9,89%	186,12%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,00%	1,01%	3,09%	80,81%
CDI líquido (15% de IR)		0,18%	0,59%	1,82%	118,95%

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



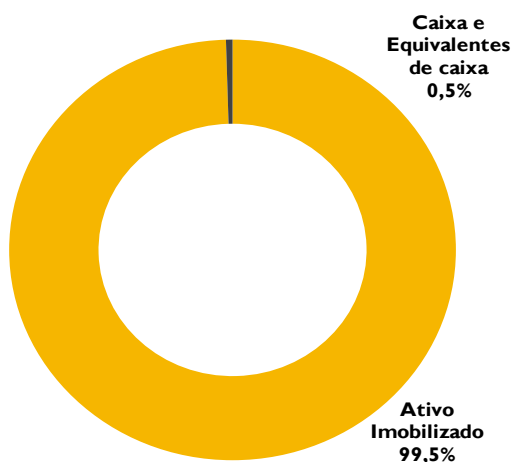
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

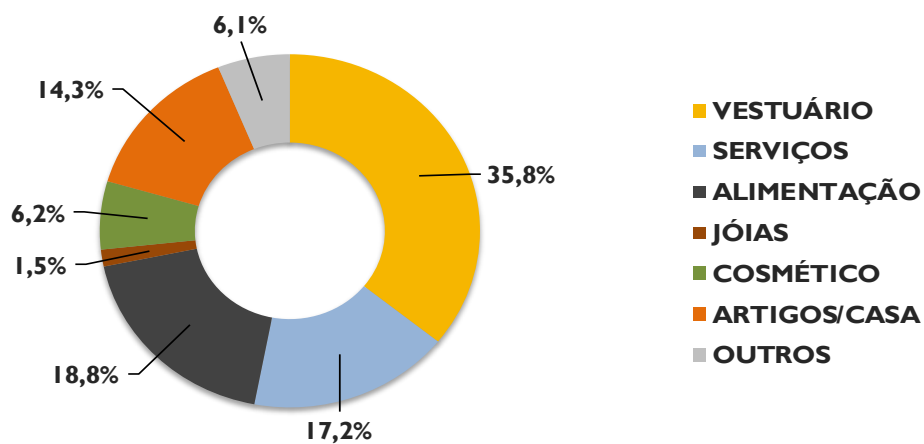
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

www.fiihigienopolis.com.br

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

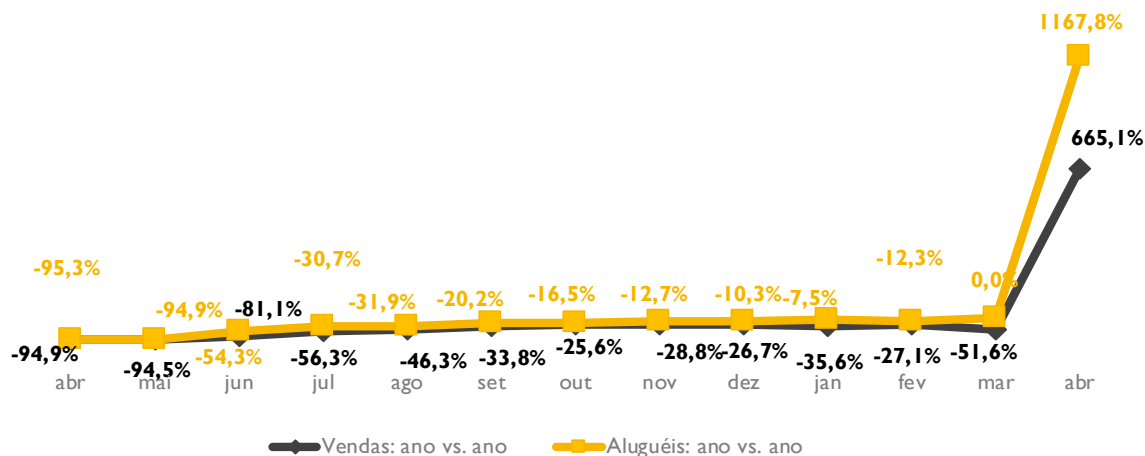


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

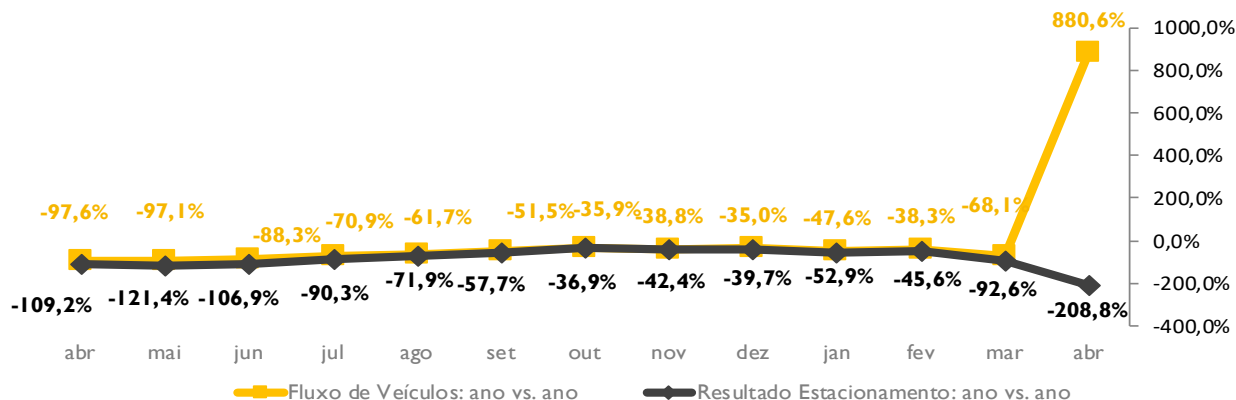


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

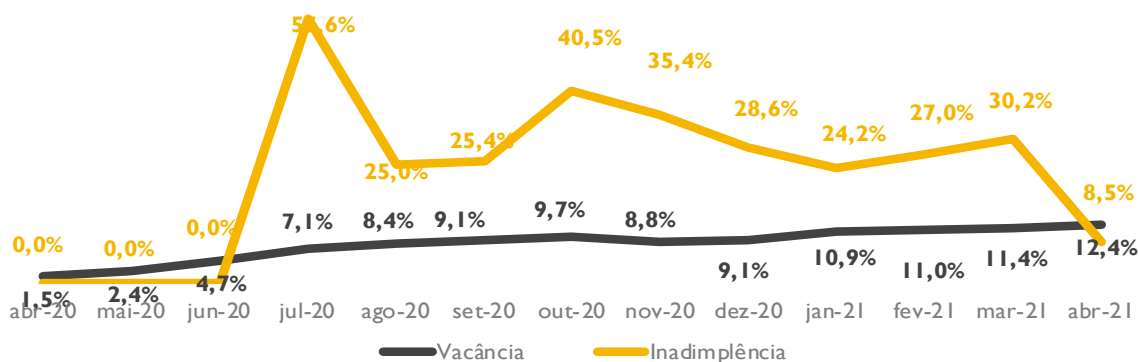
No mês de Abril de 2021 as vendas somaram R\$ 30.174.054, o que representa R\$ 892/m². Isso equivale a um aumento de 665,1% se comparadas ao mesmo período de 2020. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 4.423.810 em locações, um aumento de 1167,8% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 125.236, uma redução de -208,8% se comparado ao mesmo período de 2020. Já o Fluxo de Veículos foi de 20.347, um aumento de 880,6% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Abril de 2021 o shopping ficou com 12,4% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta⁶ de 8,5%, 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

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 • 3.142

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 501.168.650,72

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.