

# Relatório Gerencial

Junho/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 junho, o fundo apresentou resultado positivo de R\$ 1,95 e distribuição de R\$ 1,95 por cota. Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos queda de 23,52% no resultado do Fundo, o que acontece por conta de resultado acumulado de estacionamento e locações que estavam sendo provisionadas em 2020 durante o fechamento do shopping, e foram liberadas quando de sua reabertura. As vendas totalizaram cerca de R\$70,5MM, o que significa um aumento de mais de 342% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

O valor recebido referente aos aluguéis, por sua vez, aumentou em 99,2% em relação a junho de 2020. Em relação à vacância, o shopping está no nível de 13,3% com parte relevante desta sendo estratégica e reservada a novo projeto; A inadimplência bruta está em 20,6%, resultado de uma política de descontos por categoria que está abarcando apenas cinema, teatro, lojas voltadas para viagens, livrarias, cabelereiros e restaurantes. A maior parte das lojas satélites já voltou a ter a cobrança da integralidade do fundo de promoção, condomínio e aluguel, e casos específicos são analisados pontualmente.

Em junho, foi inaugurado o hub do iFood no shopping, fortalecendo o posicionamento de gastronomia no shopping para os bairros de influência. Os resultados até o momento estão alinhados às melhores operações da Iguatemi. Foi reinaugurada a loja da Capodarte, da Granado e da Fillity, frutos de movimentações estratégicas no *mall*. Foram inaugurados os quiosques da Braé Hair e da Bombay. Novas inaugurações estão previstas para os próximos meses, reforçando o trabalho comercial que está sendo realizado para elevar o mix de lojas e o posicionamento do shopping como um espaço de gastronomia refinada e variada.

Foram realizadas ainda ações voltadas ao dia dos namorados, com paisagismo especial feito por André Pedrotti e voucher de isenção de estacionamento oferecido nas principais operações de gastronomia.

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

- ❑ **Jantar Prestige – Dia dos Namorados:** 30 jantares para clientes especiais nos restaurantes Su e Le Jazz, com cardápio especial para a data.
- ❑ **Ativações no Mall – Dia dos Namorados:** Carrinho Nice para entrega de água personalizada + voucher com mimos dos lojistas
- ❑ **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. Início da campanha em 31 de maio.

## DADOS DO FUNDO

	jun/21	jan/21	jun/20
Valor da Cota	R\$ 811,50	R\$ 831,22	R\$ 870,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 494.162.925	R\$ 506.171.419	R\$ 529.786.500

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.109.282	R\$ 23.751.140	R\$ 38.108.240
Giro (% de cotas negociadas)	0,42%	4,72%	7,44%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

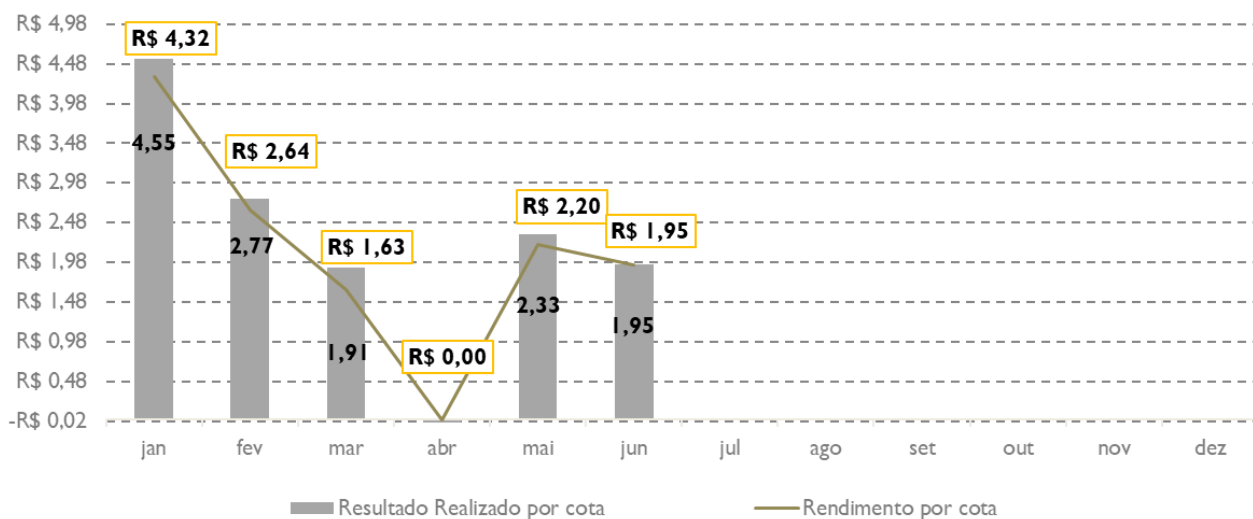
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.283.117	R\$ 8.779.387	R\$ 18.451.442
Receita Financeira	R\$ 5.655	R\$ 15.686	R\$ 28.538
Despesas	-R\$ 97.014	-R\$ 697.834	-R\$ 1.474.775
Resultado	R\$ 1.191.758	R\$ 8.097.239	R\$ 17.005.205
Resultado Realizado por cota	R\$ 1,9571	R\$ 13,3012	R\$ 27,9296
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 1,9500	R\$ 12,7400	R\$ 28,1520
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0071	R\$ 0,5612	-R\$ 0,2224

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

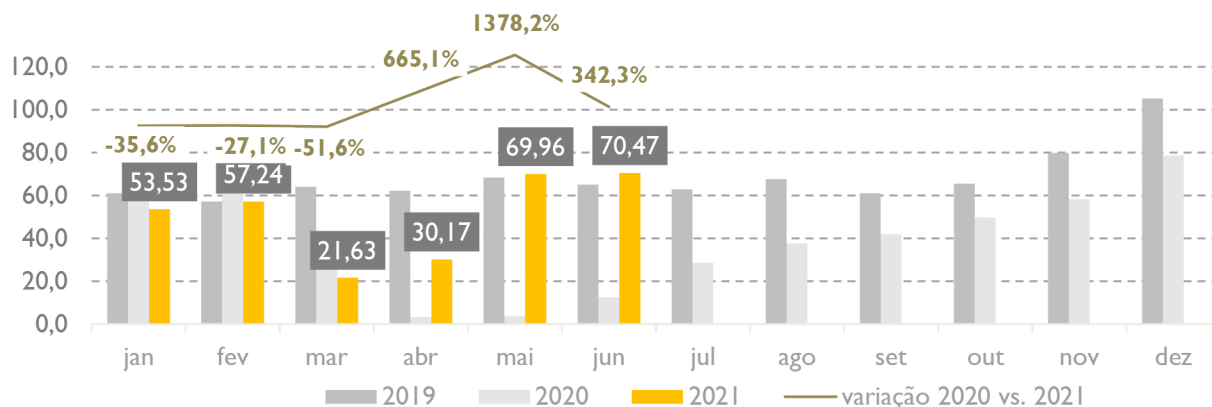
<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

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

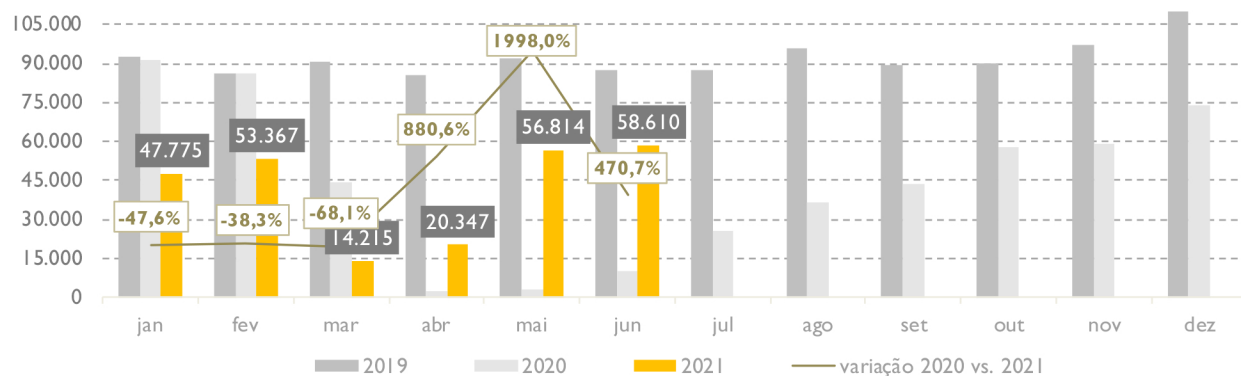
## RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (em R\$/cota)



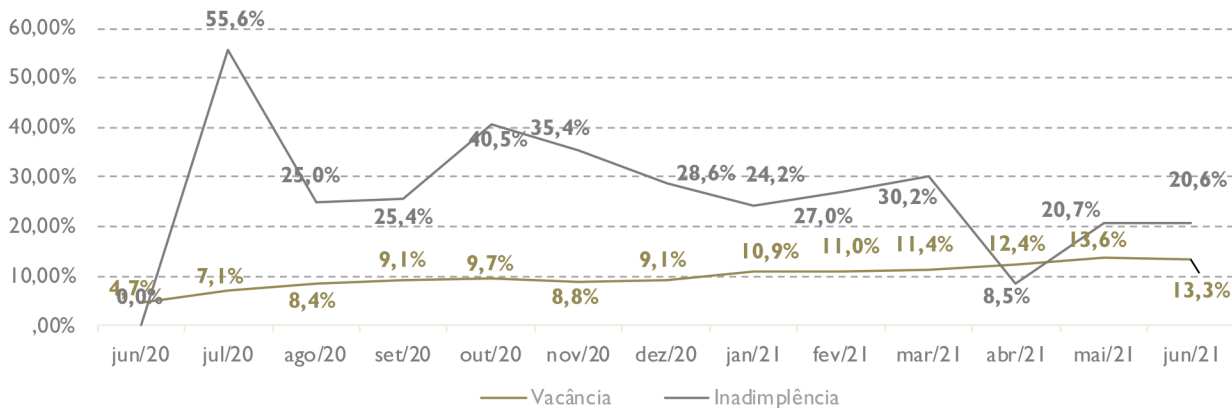
### RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



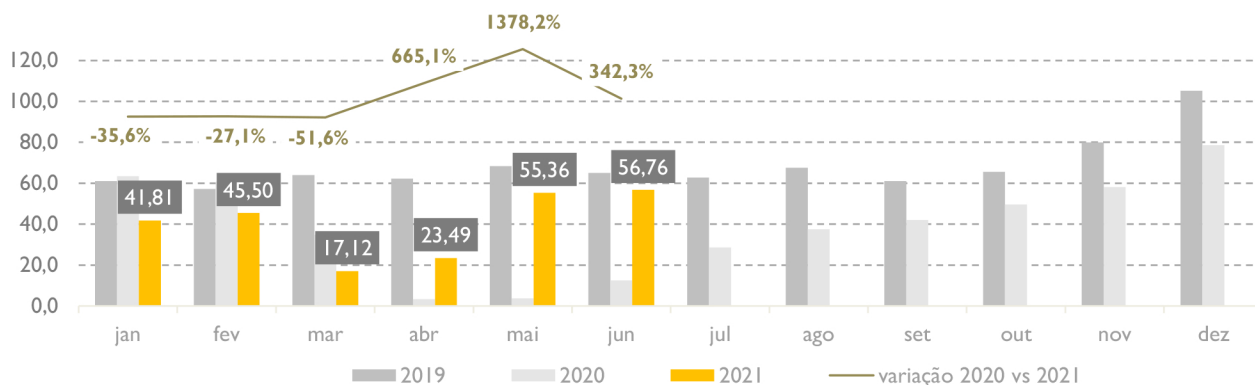
### FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



### VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



### VENDAS (em R\$ milhões)



RESULTADO OPERACIONAL DO SHOPPING

<b>Shopping Pátio Higienópolis</b>	jun/21	YTD
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.904.010	R\$ 36.702.032
Aluguel Variável Faturado	R\$ 171.376	R\$ 654.334
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 836.317	R\$ 4.841.123
Estacionamento	R\$ 764.671	R\$ 3.341.924
Receita Operacional	R\$ 6.676.373	R\$ 40.400.068
Despesa Operacional	-R\$ 1.411.850	-R\$ 7.603.037
<b>NOI</b>	<b>R\$ 5.264.523</b>	<b>R\$ 32.797.032</b>

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						
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
$\Delta^3$	-21,4%	-26,6%	-	-	-	-26,6%	-	-	-	-	-	-

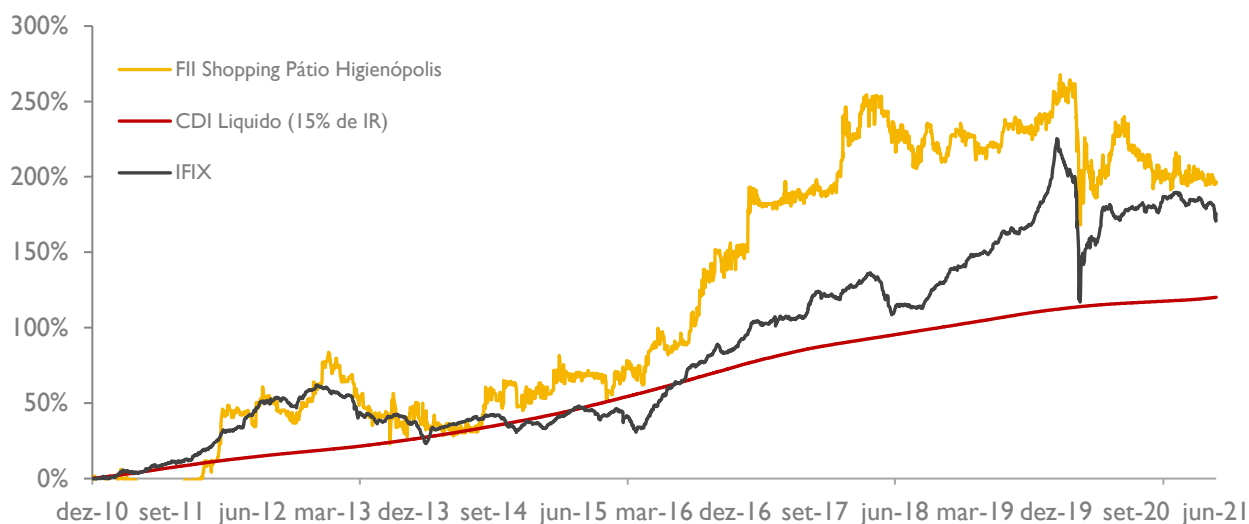
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

	rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		-0,77%	-2,52%	-6,17%	195,62%
IFIX		-2,19%	-4,02%	-1,83%	175,49%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,24%	1,50%	3,24%	81,67%
CDI líquido (15% de IR)		0,26%	1,09%	1,93%	120,13%

<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</sup> 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



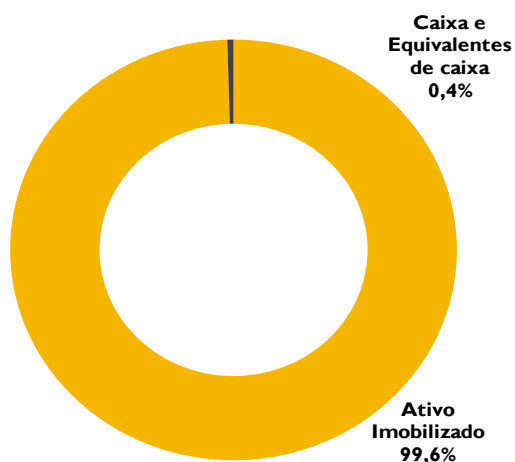
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

### Shopping

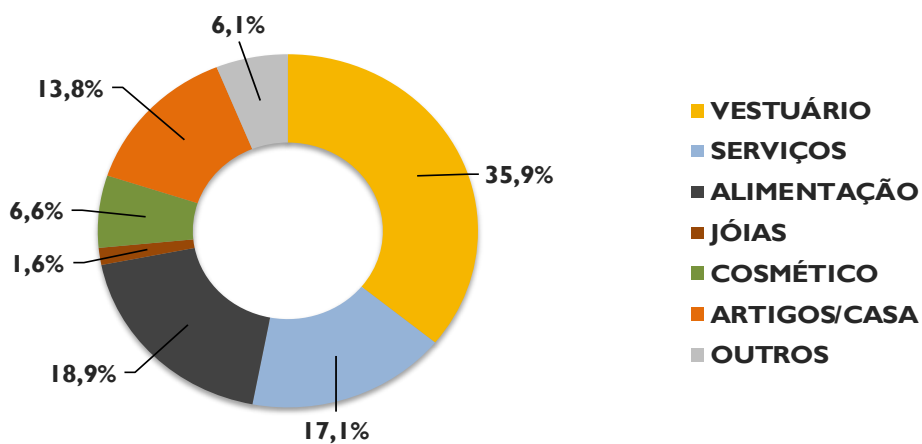
- 34 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

[www.fiihigienopolis.com.br](http://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** • 3.105

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 501.304.789,65

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

|| 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.