

Relatório Gerencial

Outubro/2021

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – OUTUBRO 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

SENSAÇÃO DE DESCONTROLE

O grande personagem do mês de outubro de 2021 foi o teto de gastos públicos, tal como definido pela EC95 de 2016 (doravante “o Teto”), ou, na verdade, a percepção sobre o que foi feito do Teto, um tanto exageradamente pessimista talvez, pela qual não apenas o Teto, mas a política fiscal genericamente restou arruinada depois da conclusão (ou quase) das negociações sobre a PEC23, conhecida como PEC dos Precatórios.

A percepção sobre o desfecho da conversa sobre o Teto foi pior que a realidade, seja porque no ambiente de polarização política em que estamos tudo parece sempre mais controverso aos olhos do outro lado (ou mesmo por quem está no meio), seja porque o mecanismo do Teto não era tudo aquilo que se falava e seu prazo de validade estava mesmo expirado.

Há muitos temas fiscais em discussão em pelo menos quatro esferas diferentes (e interrelacionadas): há questões orçamentárias, as questões pertinentes ao “espaço debaixo do teto”, a questão do espaço macroeconômico (ou para o conteúdo expansionista da política fiscal sem que se provoque o descontrole da inflação) e há a dimensão política.

A PEC dos Precatórios (PEC23, ainda não promulgada) é a terceira emenda constitucional que navega entre essas quatro esferas, a primeira foi a chamada PEC do “orçamento de guerra” (EC106 de maio de 2020) e a segunda foi a “PEC Emergencial” (EC109, de março de 2021).

De fato, a EC95 (o Teto) engessou o orçamento, mesmo que não tivesse o condão de cancelar ou mesmo diminuir gastos. O Teto era uma referência apenas, um limite que, uma vez alcançado (ou alcançada certa proximidade crítica), disparava gatilhos e consequências adversas de natureza variada. Tal como se fosse uma cerca eletrificada que não se pode tocar ou mesmo chegar muito perto.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Em outubro, o índice de fundos imobiliários (IFIX) continuou apresentando volatilidade. A discussão sobre uma possível abertura no teto de gastos resultou em um aumento da preocupação frente a uma deterioração fiscal das contas públicas e mudanças na expectativa dos níveis de taxa de juros para o final do ciclo de aperto monetário.

Com isso, o IFIX encerrou o mês com um retorno negativo de -1,5%, e o acumulado do ano com um retorno negativo de -6,8%. Vale ressaltar que o IFIX é um índice de retorno total, isso significa que o seu retorno é calculado de acordo com a valorização/desvalorização das cotas dos fundos que compõem o índice, ajustado aos rendimentos distribuídos. Ao considerarmos apenas as valorizações e desvalorização das cotas, no ano de 2021, há perda de aproximadamente -13,1%.

Apesar do ambiente mais volátil, analisando os fundamentos e o cenário do mercado imobiliário para os próximos anos, continuamos com perspectivas positivas. Neste momento, o Brasil se encontra com mais de 50% da sua população totalmente imunizada, com quase nenhuma medida restritiva de circulação e com controle dos casos de COVID-19. Os shoppings já estão operando com 100% do horário de funcionamento e as empresas já começam a traçar um panorama de reocupação de seus escritórios. Além disso, a pandemia foi um catalisador para a alteração de hábitos e comportamentos das pessoas, impulsionando o crescimento das operações de e-commerce e fazendo as empresas repensarem a maneira que organizam seus escritórios.

Em que pese essa conjuntura favorável, temos observado mês após mês realização dos fundos imobiliários, principalmente os fundos de tijolo. Hoje, temos um cenário muito parecido com o de 2017/2018, com ativos sendo negociados abaixo do custo de reposição ou valor efetivo transacionado. Isso quer dizer que, comprando ativos imobiliários através de FIIs, em muitos casos o investidor pagará menos do que custaria para comprar esse mesmo ativo diretamente ou abaixo do valor que custaria para construí-lo.

Ainda que o cenário para o longo prazo seja positivo, não estamos vendo o reflexo positivo nas cotas dos fundos imobiliários no mercado secundário. É importante mencionar que um dos principais motivos, o qual já abordamos na edição de agosto da Carta Estratégias, é a migração de recursos saindo da renda variável e indo para ativos de renda fixa. No ano, os fundos de renda fixa tiveram captação líquida de R\$ 237,1 bilhões.

[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 outubro, o fundo apresentou distribuição de R\$ 4,07 por cota e resultado de 3,27 por cota, utilizando um pouco de sua reserva para linearização e mantendo a distribuição em 95%. Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 92% do NOI, performando em linha com 2019. No resultado agregado do ano (YTD), estamos 50% acima em NOI em relação a 2020 e 34% inferior ao YTD de 2019. A performance do shopping já indica que, mesmo com mais áreas vagas, a performance do mall já deve se recuperar nos próximos meses. Temos observado fluxo qualificado importante, já respondendo às modificações no mix dos últimos anos.

Foi inaugurada a Tramontina no Piso Veiga Filho, e a Caleidoscópio no piso Pacaembu. Penno Flores, Isabela Akhari, Noel Store e Panda Pool foram operações temporárias instaladas no shopping também em outubro, reforçando os pisos Pacaembu, Veiga Filho e Higienópolis. Em 18/10, o Shopping também comemorou 22 anos de operação.

No início de novembro, foi revelada a decoração de Natal do shopping, e teremos ainda a Casa Gucci, evento internacional da marca e que percorre as principais cidades do mundo, estreando a Casa Higienópolis. Traremos mais detalhes nos próximos relatórios.

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

📌 **Fashion Weekend Kids**

O que? Desfile de moda do segmento infantil para marcas que desejam se relacionar com seu público final consumidor.

Quando? 2 e 3 de Outubro.

Onde? Boulevard, Piso Pacaembu.

📌 **Abraços Virtuais no Pátio**

O que? Palestras com transmissão ao vivo com o objetivo de disseminar o respeito.

Quando? 02/10 – 16h às 19h.

Onde? Youtube.

📌 **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.

📌 **Decoração Outubro Rosa**

O que? Decoração para reforçar o pilar de responsabilidade social da Iguatemi e incentivar conversas sobre a importância da conscientização do câncer de mama.

Quando? 01 a 31 de Outubro.

Onde? Entradas Higienópolis e Veiga Filho.

DADOS DO FUNDO

	out/21	jan/21	out/20
Valor da Cota	R\$ 813,98	R\$ 831,22	R\$ 860,42
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 495.673.121	R\$ 506.171.419	R\$ 523.952.759

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.507.316	R\$ 36.198.055	R\$ 42.383.176
Giro (% de cotas negociadas)	0,31%	7,27%	8,48%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

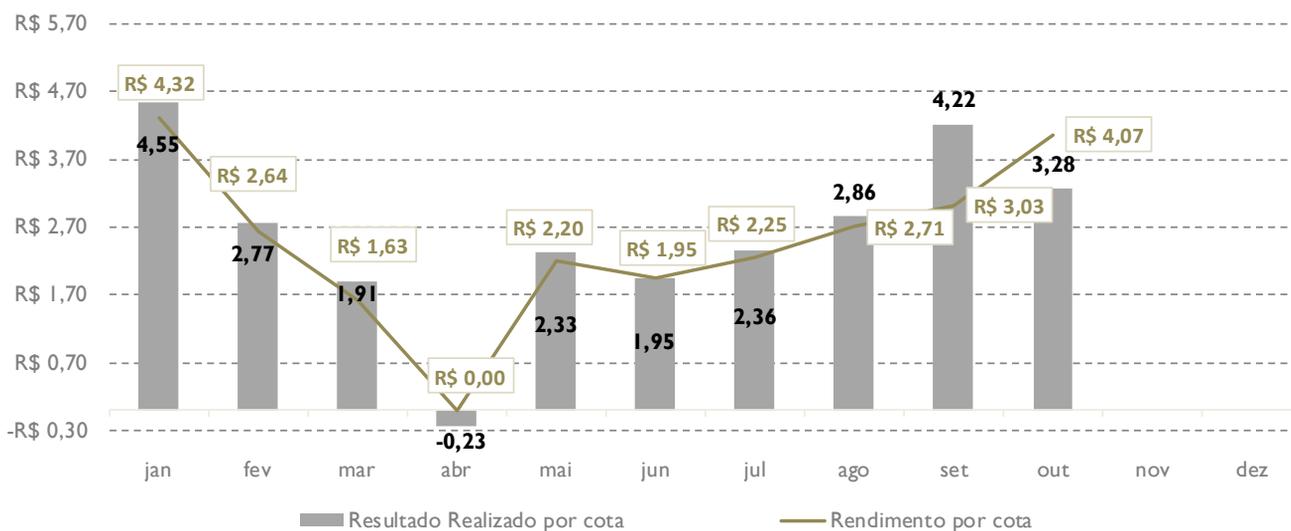
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.093.248	R\$ 16.941.048	R\$ 21.524.031
Receita Financeira	R\$ 13.597	R\$ 50.689	R\$ 57.046
Despesas	-R\$ 111.093	-R\$ 1.144.856	-R\$ 1.433.186
Resultado	R\$ 1.995.752	R\$ 15.846.881	R\$ 20.147.892
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,2774	R\$ 26,0274	R\$ 33,0904
Rendimento por cota ¹	R\$ 4,0700	R\$ 24,8000	R\$ 32,8420
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,7926	R\$ 1,2274	R\$ 0,2484

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

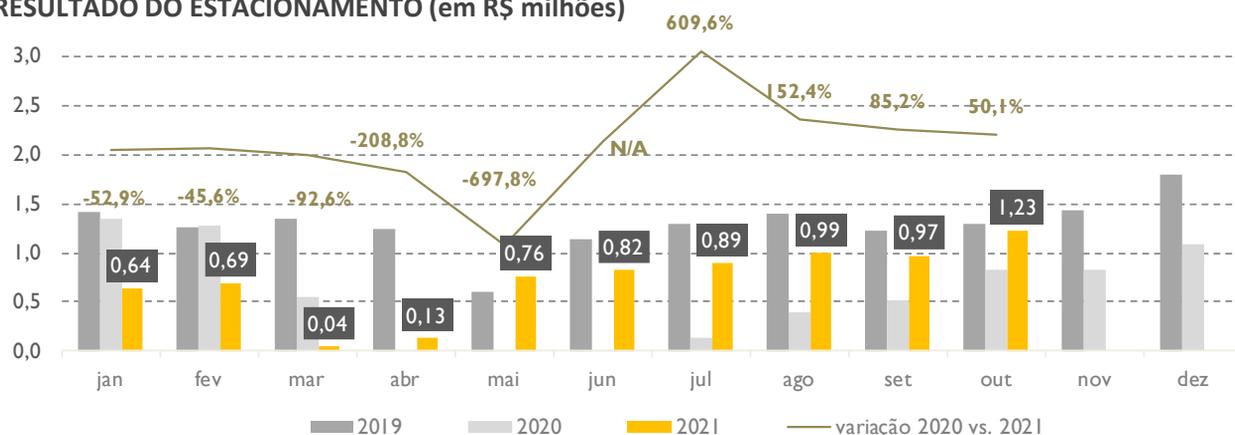
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

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

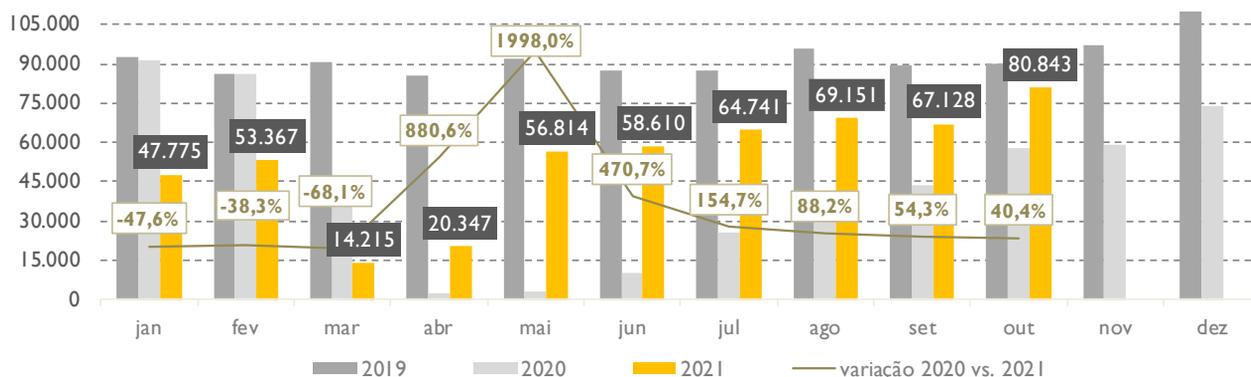
RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (em R\$/cota)



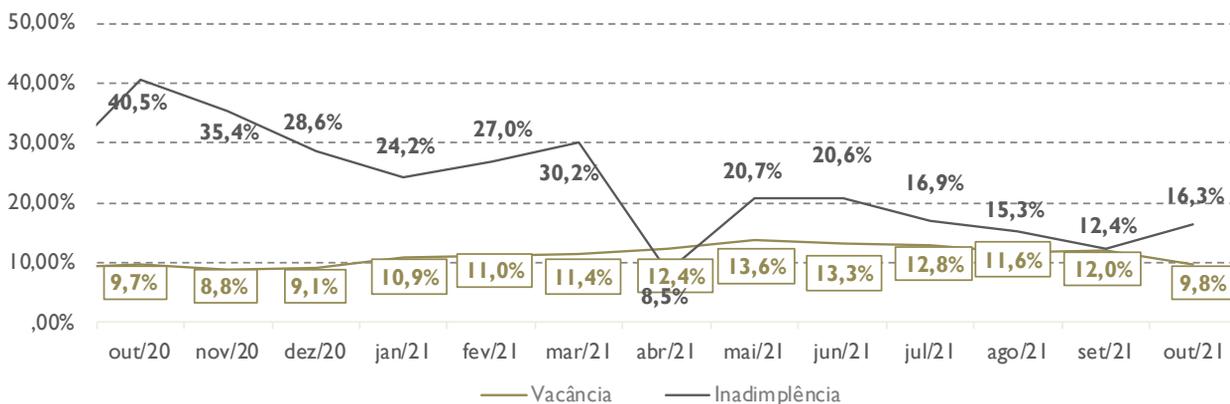
RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



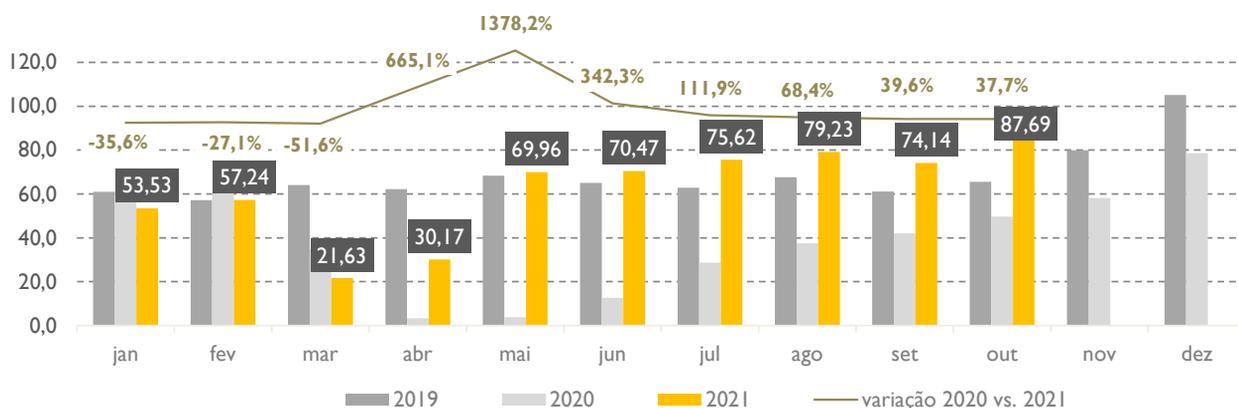
FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



VENDAS (em R\$ milhões)



RESULTADO OPERACIONAL DO SHOPPING

Shopping Pátio Higienópolis	out/21	out/20	Δ 20	out/19	Δ 19	YTD 2021	YTD 2020	Δ 20	YTD 2019	Δ 19
Aluguel Mínimo	R\$ 9.054.225	R\$ 5.899.759	53%	R\$ 7.249.410	25%	R\$ 65.872.704	R\$ 43.791.074	50%	R\$ 80.086.614	-18%
Aluguel Variável	R\$ 148.386	R\$ 153.780	-4%	R\$ 111.921	33%	R\$ 1.442.272	R\$ 1.188.531	21%	R\$ 2.294.833	-37%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 668.148	R\$ 704.126	-5%	R\$ 1.491.135	-55%	R\$ 11.345.191	R\$ 5.401.441	110%	R\$ 13.899.792	-18%
Estacionamento	R\$ 967.609,15	R\$ 522.422,47	85%	R\$ 665.323,40	45%	R\$ 7.011.936,70	R\$ 4.778.829,48	47%	R\$ 12.235.839,28	-43%
Total Receitas	R\$ 10.838.367	R\$ 7.280.088	49%	R\$ 9.517.790	14%	R\$ 85.672.103	R\$ 55.159.876	55%	R\$ 108.517.077	-21%
Descontos	-R\$ 898.695	-R\$ 1.749.317	-49%	-R\$ 55.212	1528%	-R\$ 7.344.869	-R\$ 4.964.350	48%	-R\$ 1.165.854	530%
Receitas operacionais líquidas	R\$ 9.939.672,29	R\$ 5.530.770,48	80%	R\$ 9.462.577,70	5%	R\$ 78.327.234,22	R\$ 50.195.525,18	56%	R\$ 107.351.223,49	-27%
Despesas operacionais	-R\$ 1.337.354,29	-R\$ 1.038.559,11	29%	-R\$ 867.068,06	54%	-R\$ 12.880.593,24	-R\$ 6.632.622,70	94%	-R\$ 8.128.174,41	58%
NOI	R\$ 8.602.318,00	R\$ 4.492.211,37	91%	R\$ 8.595.509,64	0%	R\$ 65.446.640,98	R\$ 43.562.902,46	50%	R\$ 99.223.049,08	-34%

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		
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%	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	-0,11%	-2,58%	-3,31%	191,05%
IFIX	-1,47%	-6,78%	-3,29%	167,57%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,51%	2,92%	3,82%	84,19%
CDI líquido (15% de IR)	0,41%	2,55%	2,82%	123,78%

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



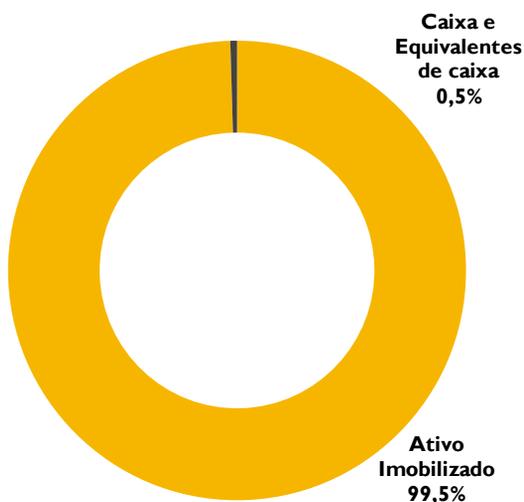
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

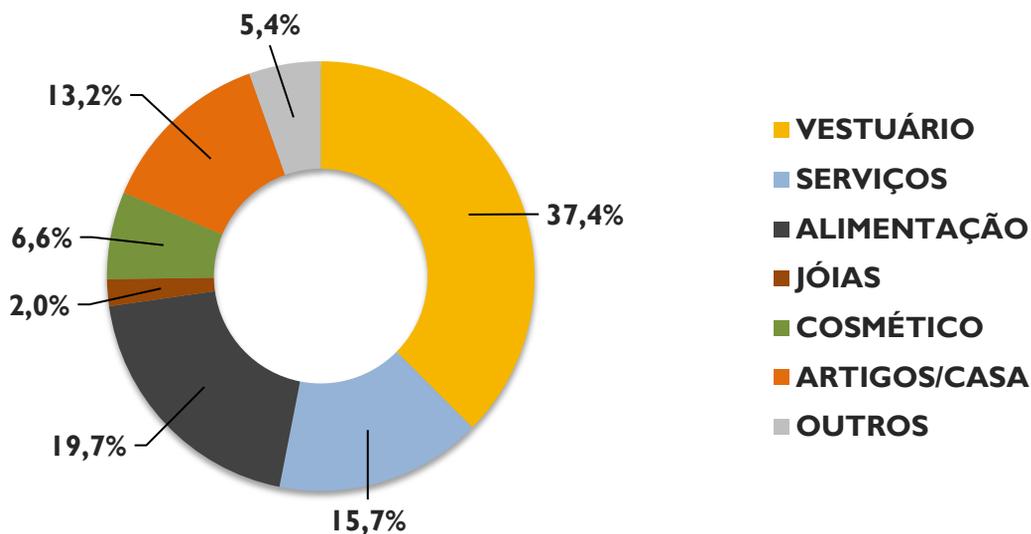
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

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 • 2.991

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 502.165.084,75

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.