

# Relatório Gerencial

Janeiro/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 janeiro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 4,54/cota, e a distribuição referente ao mês foi de R\$ 4,32/cota, que demonstra uma estabilidade maior nos resultados e melhora progressiva na retomada do Shopping, com incremento da renda ao investidor mês a mês. Contudo, com o cenário de avanço de casos de COVID-19, podemos ver o cenário de melhora gradativa retroceder com novas restrições e eventual fechamento ou redução de horário de funcionamento do shopping ao longo dos próximos meses. A administradora segue atenta e monitorando a situação para entender a melhor forma de lidar com os lojistas e parceiros.

Em janeiro, no comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram redução de 35,6%. O tráfego de veículos apresentou uma queda de 47,6% na mesma comparação. Infelizmente, a vacância manteve-se em patamares altos durante o semestre, chegando a 10,9% em janeiro, e a inadimplência atingiu o patamar de 24,2%. Fator prejudicial foram os dois finais de semana classificados na fase vermelha do Plano São Paulo, com a obrigatoriedade do fechamento do shopping para acesso ao público, conforme decreto pelo Governo do Estado, para contenção da disseminação da Covid19.

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

- ❑ **Liquida do Pátio:** de 11 a 17 de janeiro, foi realizado o **liquida no pátio, com descontos de até 70%**. Participaram da liquidação diversos segmentos: vestuário, calçados, acessórios, perfumarias, joalherias, ótica e alimentação. **Mais de 120 lojistas participaram da campanha**, oferecendo seus melhores descontos durante esta semana.
- ❑ **Ativação com Voucher/Online:** Post de stories e envio de e-mail marketing para a base de clientes, desconto de 30% no restaurante Japengo durante todo mês de janeiro.
- ❑ **Inaugurações:** S Kamoto e reinauguração da Zeis (antiga ótica ABC).

## DADOS DO FUNDO

	jan/21	dez/20	jan/20
Valor da Cota	R\$ 831,22	R\$ 848,17	R\$ 1.002,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 506.171.419	R\$ 516.493.122	R\$ 610.167.900

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.395.304	R\$ 4.395.304	R\$ 38.149.800
Giro (% de cotas negociadas)	0,87%	0,87%	7,35%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

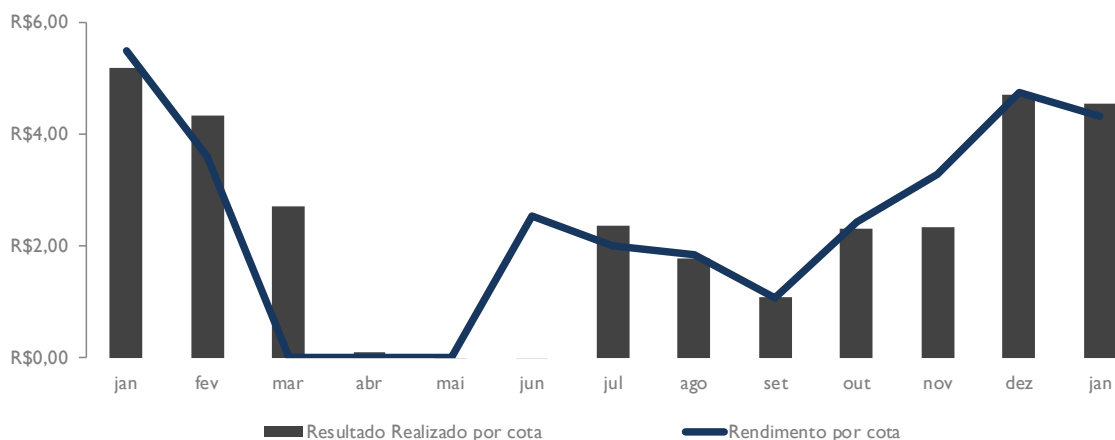
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.888.781	R\$ 2.888.781	R\$ 17.422.644
Receita Financeira	R\$ 3.653	R\$ 3.653	R\$ 58.893
Despesas	-R\$ 122.424	-R\$ 122.424	-R\$ 1.518.060
Resultado	R\$ 2.770.011	R\$ 2.770.011	R\$ 15.963.478
Resultado Realizado por cota	R\$ 4,5488	R\$ 4,5488	R\$ 26,2148
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 4,3200	R\$ 4,3200	R\$ 25,8820
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,2288	R\$ 0,2288	R\$ 0,3328

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

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

## RESULTADO DO FUNDO



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	4,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

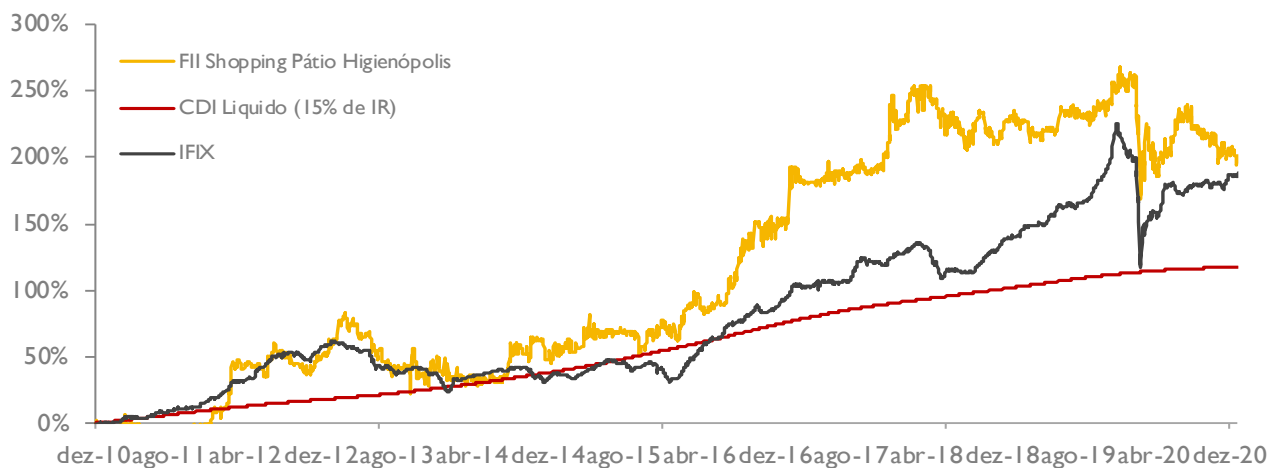
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

	rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		-1,45%	-1,45%	-16,01%	201,96%
IFIX		0,32%	0,32%	-6,43%	187,95%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,51%	0,51%	2,58%	79,92%
CDI líquido (15% de IR)		0,13%	0,13%	2,15%	117,85%

<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



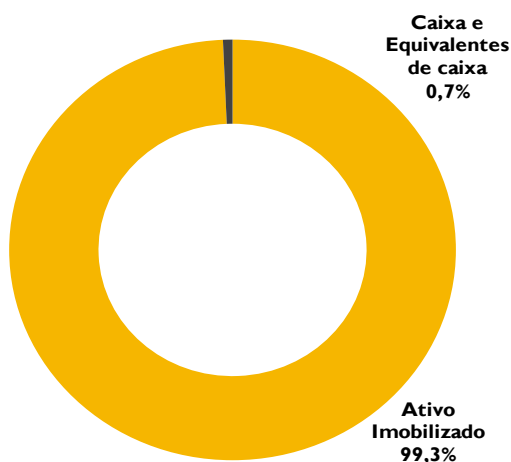
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

### Shopping

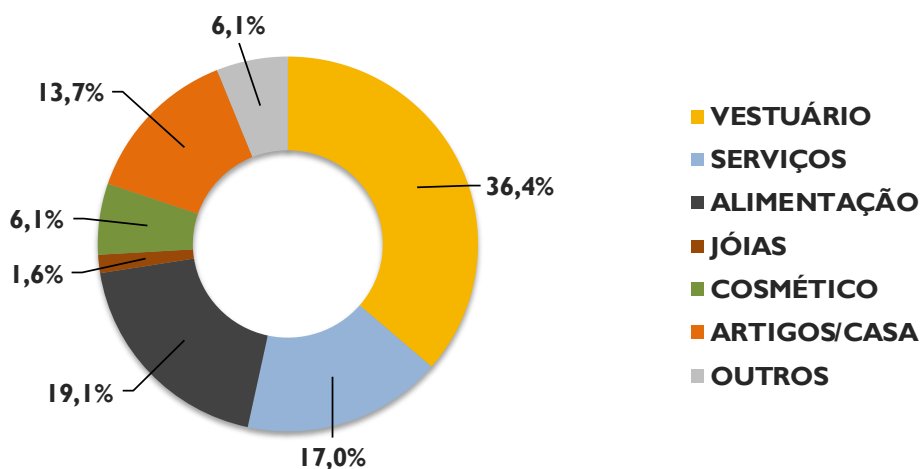
- 34 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

[www.fiihigienopolis.com.br](http://www.fiihigienopolis.com.br)

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

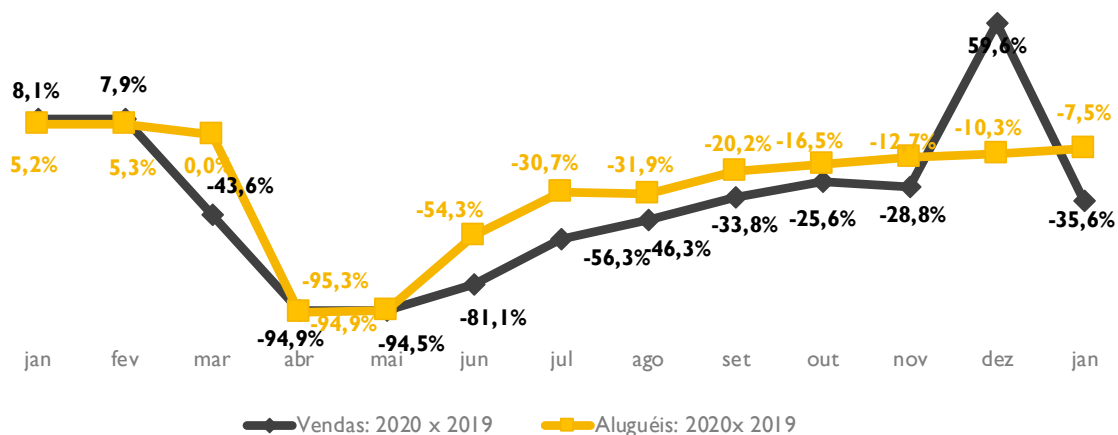


## LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

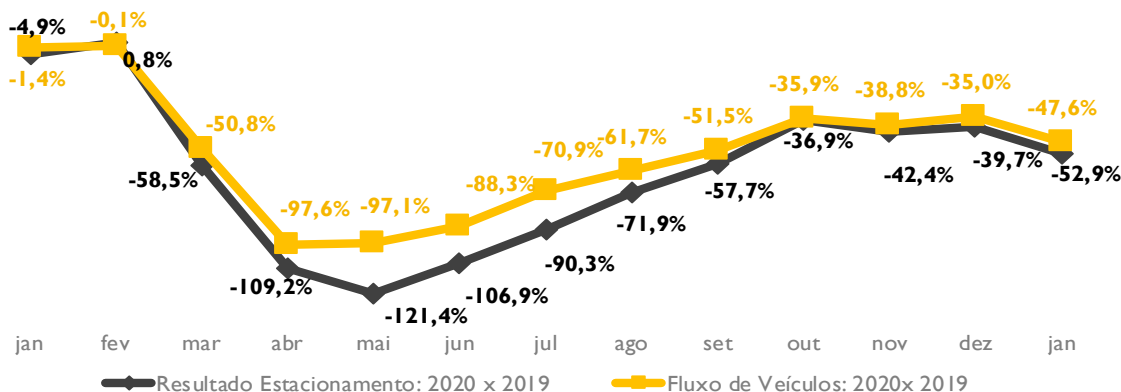


### DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

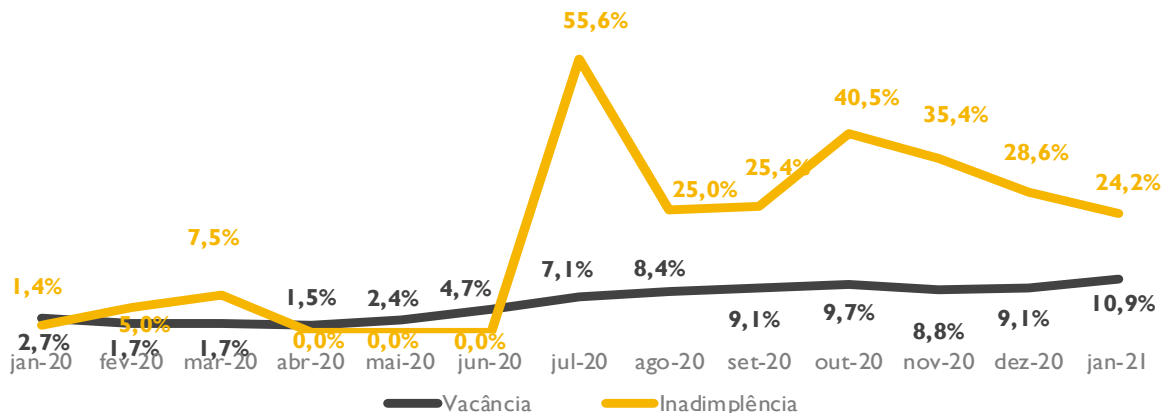
No mês de Janeiro de 2021 as vendas somaram R\$ 53.526.738, o que representa R\$ 1.583/m<sup>2</sup>. Isso equivale a uma redução de -35,6% se comparadas ao mesmo período de 2020. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 7.209.603 em locações, uma redução de -7,5% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 635.393, uma redução de -52,9% se comparado ao mesmo período de 2020. Já o Fluxo de Veículos foi de 47.775, uma redução de -47,6% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Janeiro de 2021 o shopping ficou com 10,9% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta<sup>6</sup> de 24,2%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



<sup>6</sup> 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** • 3.126

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 499.433.307,01

## 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 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.