

Relatório Gerencial

Novembro/2021

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

RIO BRAVO – ESTRATÉGIAS – NOVEMBRO 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

TEMAS DA TRANSIÇÃO

A chamada PEC dos Precatórios ocupou grande parte das atenções no mês de novembro, e foi votada, afinal, na CCJ do Senado, no último dia do mês.

Trata-se de peça de fina engenharia política, econômica e legislativa. A repercussão do trâmite tem sido polêmica, no mínimo, em grande medida em razão da ventania da polarização.

Curiosamente, esta PEC deixou de ser apenas dos precatórios, tantos e tamanhos foram os outros temas que ali se aglomeraram. Hamletianamente, o senador Oriovisto Guimarães (Podemos-PR), durante a votação na CCJ, desabafou: “Algo mais paira no ar que essa confusão esconde”.

Na verdade, há pelo menos dois outros assuntos nessa PEC que assumiram o que o jornalismo contemporâneo designa como o “protagonismo” nesse enredo:

- uma “esticada” no Teto de gastos; e
- uma “jogada inteligente”, pela qual o novo “Auxílio Brasil” vinha a substituir o já extinto Bolsa Família.

O primeiro assunto já estava sacramentado: a solução encontrada para evitar a colisão com o Teto foi alterar retroativamente sua regra de correção monetária, de modo a ganhar mais um exercício sem que se tenha de atacar os verdadeiros problemas fiscais que geram insustentabilidade do crescimento da despesa pública.

Não era bem uma “pedalada”, talvez apenas uma “esticada”. A nova regra de correção, que não altera o índice, mas apenas o jeito de fazer a conta (numa emenda constitucional!), resulta em criar “espaço fiscal”, sem entrar no pântano do “extra-teto”, que fatalmente desandaria a discussão na direção do caos.

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

ANITA SCAL, DIRETORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

UM APELO À SERENIDADE: VISÃO DE LONGO PRAZO E DISCIPLINA SÃO FUNDAMENTAIS PARA O INVESTIDOR

Caro investidor,

Nesta edição da nossa Carta, a última de 2021, queremos deixar uma mensagem diferente e sincera aos milhões de investidores em fundos imobiliários: tenham calma e serenidade nas tomadas de decisões. O mês de novembro foi o pior mês do IFIX, índice de fundos imobiliários, desde o início da pandemia. Desde o começo do ano, o índice já acumula perdas de 10,2%.

Recebemos inúmeros contatos de investidores preocupados – e com razão – ao ver seu patrimônio de anos em queda, seguido da habitual pergunta “o que está acontecendo com o meu fundo?”. Infelizmente, este é um daqueles eventos sistêmicos que têm impacto em diversos setores, não sendo um acontecimento pontual ou localizado em um ou outro fundo. Podemos tranquilizar os investidores quanto aos fundamentos dos investimentos imobiliários, tendo em vista que os FIIs, na sua grande maioria, possuem ativos em excelentes localizações, com bons locatários, com pagamentos recorrentes de rendimentos. Mesmo assim, o evento sistêmico tem machucado as suas cotas no mercado secundário, com um desconto relevante no valor da cota de mercado x patrimonial.

Mostraremos o retorno ajustado aos dividendos de diversos setores do IFIX, que mostram que o impacto nas cotações engloba todos os tipos de fundos. Pode-se dizer que os fundos de CRI tiveram um alívio, único setor que aponta para o verde no ano de 2021, uma vez que estão lastreados em títulos com indexadores como CDI e IPCA, hoje em patamares elevados. Quando suprimimos o efeito dos dividendos e consideramos apenas a oscilação das cotas, as quedas seriam maiores – a baixa do IFIX no ano passa a ser de 17,3%.

Para que se possa ter alguma parcimônia em meio ao vendaval, é preciso que o investidor retome às origens de sua tomada de decisão ao investir em FIIs: optou-se por investir em fundos imobiliários por ter mais afinidade em investimentos imobiliários - sob a lógica do ativo real e concreto que está na ponta final do investimento - , pela renda mensal passiva que eles proporcionam, pelo horizonte de longo prazo que o tipo de investimento coloca como norte, ou talvez pela sua liquidez, ou até pela isenção fiscal para as pessoas físicas.

[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 novembro, o fundo apresentou distribuição de R\$ 3,10/cota e resultado de R\$ 3,09/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 97% do NOI, performando apenas 3% abaixo do mesmo mês de 2019. No resultado agregado do ano (YTD), estamos 42% acima em NOI em relação a 2020 e 31% 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. Temos observado fluxo qualificado importante, já respondendo às modificações no mix dos últimos anos.

Foi inaugurado o quiosque da Nerd e a loja da Ida no piso Higienópolis, e os quiosques da Casa Santa Luzia e da Estée Lauder no piso Pacaembu. O piso Vilaboim recebeu a nova loja da Aramis, realocada em novo espaço e já adequada à identidade visual atualizada da marca. Por fim, o quiosque da Pablo Ba inaugurou o piso Veiga Filho.

Dia 04/11 foi revelada a árvore de Natal do shopping, sempre um marco importante pelas características arquitetônicas do vão central. De 16 a 22 de novembro, a Casa Higienópolis, após 10 anos de restauro, recebeu o evento do centenário da Gucci, que percorreu 10 cidades importantes ao redor do mundo e aportou no shopping com performance positivamente surpreendente.

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

	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 810,01	R\$ 831,22	R\$ 831,89
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 493.255.590	R\$ 506.171.419	R\$ 506.579.416

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.895.882	R\$ 38.093.937	R\$ 40.893.013
Giro (% de cotas negociadas)	0,38%	7,65%	8,21%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

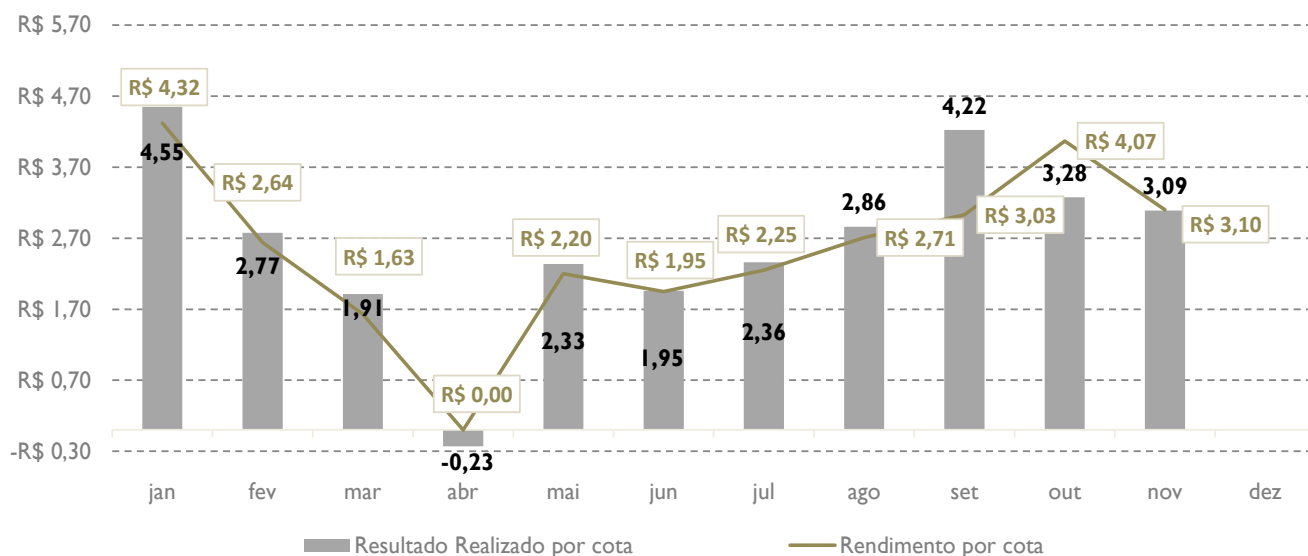
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.965.321	R\$ 18.906.369	R\$ 21.912.661
Receita Financeira	R\$ 9.704	R\$ 60.392	R\$ 65.519
Despesas	-R\$ 94.144	-R\$ 1.238.999	-R\$ 1.382.440
Resultado	R\$ 1.880.881	R\$ 17.727.762	R\$ 20.595.740
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,0887	R\$ 29,1161	R\$ 33,8258
Rendimento por cota ¹	R\$ 3,1000	R\$ 27,9000	R\$ 32,6420
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0113	R\$ 1,2161	R\$ 1,1838

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

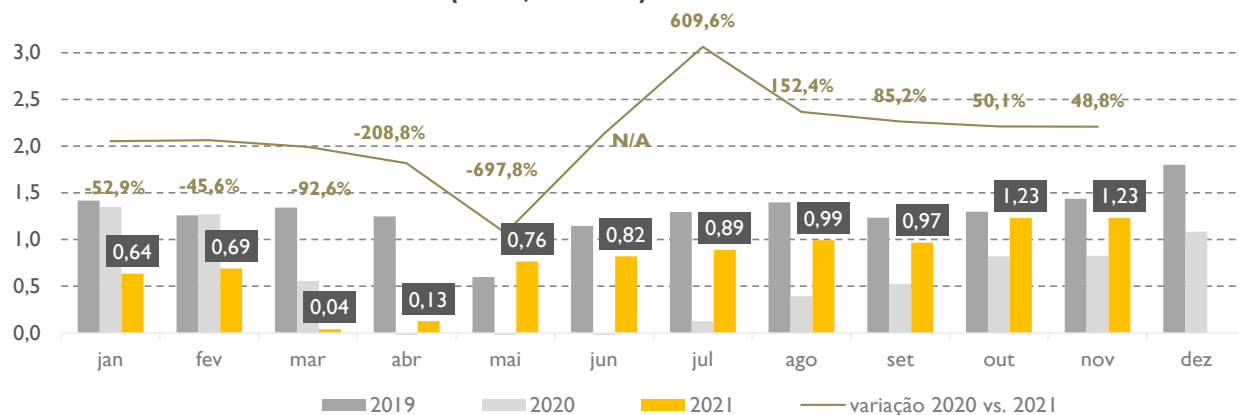
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

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

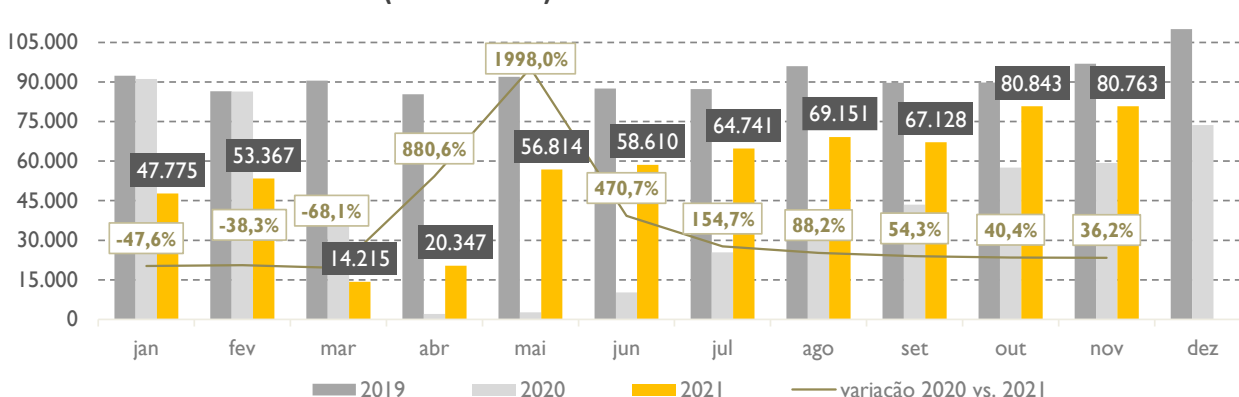
RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (em R\$/cota)



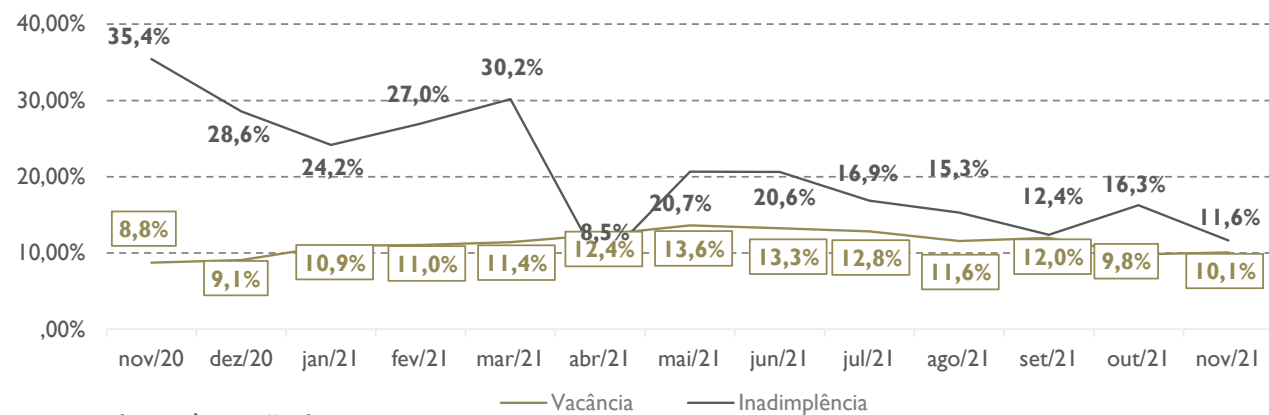
RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



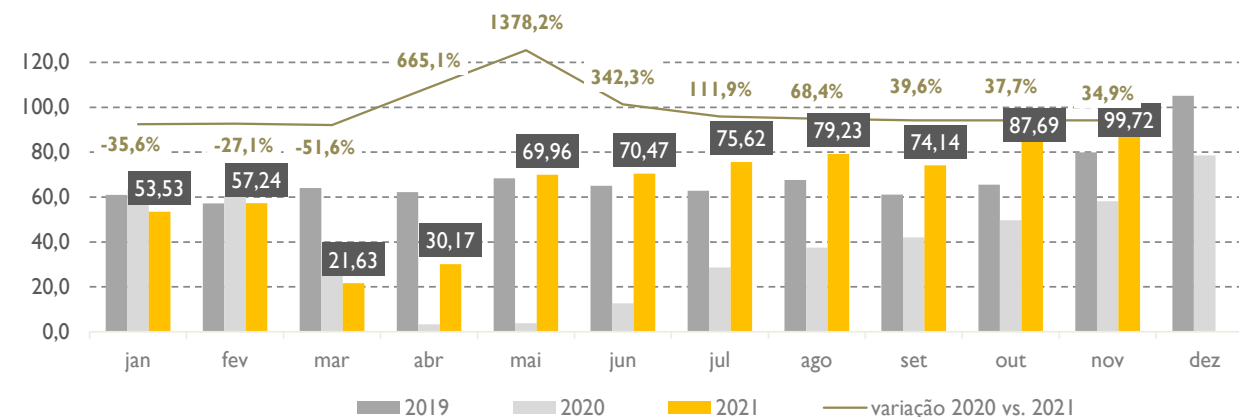
FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



VENDAS (em R\$ milhões)



RESULTADO OPERACIONAL DO SHOPPING

Shopping Pátio Higienópolis	nov/19	nov/20	nov/21	Δ nov/19	Δ nov/20	YTD 19	YTD 20	YTD 21	Δ YTD/19	Δ YTD/20
Aluguel Mínimo	R\$ 7.475.641	R\$ 6.277.425	R\$ 9.999.528	34%	59%	R\$ 87.562.255	R\$ 55.968.258	R\$ 75.872.231	-13%	36%
Aluguel Variável	R\$ 115.998	R\$ 75.779	R\$ 254.116	119%	235%	R\$ 2.410.830	R\$ 1.418.090	R\$ 1.696.388	-30%	20%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.687.789	R\$ 657.093	R\$ 1.248.549	-26%	90%	R\$ 15.587.581	R\$ 6.762.660	R\$ 12.593.740	-19%	86%
Estacionamento	R\$ 2.619.248,00	R\$ 819.693,00	R\$ 1.229.937,00	-53%	50%	R\$ 14.855.087,00	R\$ 6.120.945,17	R\$ 8.241.873,00	-45%	35%
Total Receitas	R\$ 11.898.676	R\$ 7.829.990	R\$ 12.732.130	7%	63%	R\$ 120.415.753	R\$ 70.269.954	R\$ 98.404.232	-18%	40%
Descontos	-R\$ 72.722	-R\$ 1.595.065	-R\$ 995.500	1269%	-38%	-R\$ 1.238.575	-R\$ 8.308.733	-R\$ 8.340.368	573%	0%
Receitas operacionais líquidas	R\$ 11.825.954,00	R\$ 6.234.925,00	R\$ 11.736.630,00	-1%	88%	R\$ 119.177.178,00	R\$ 61.961.220,27	R\$ 90.063.864,00	-24%	45%
Despesas operacionais	-R\$ 1.194.073,00	-R\$ 1.008.786,00	-R\$ 1.422.903,00	19%	41%	-R\$ 9.322.248,00	-R\$ 8.679.968,11	-R\$ 14.303.497,00	53%	65%
NOI	R\$ 10.631.881,00	R\$ 5.226.139,00	R\$ 10.313.727,00	-3%	97%	R\$ 109.854.930,00	R\$ 53.281.252,36	R\$ 75.760.367,00	-31%	42%

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	
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%	46,5%	-

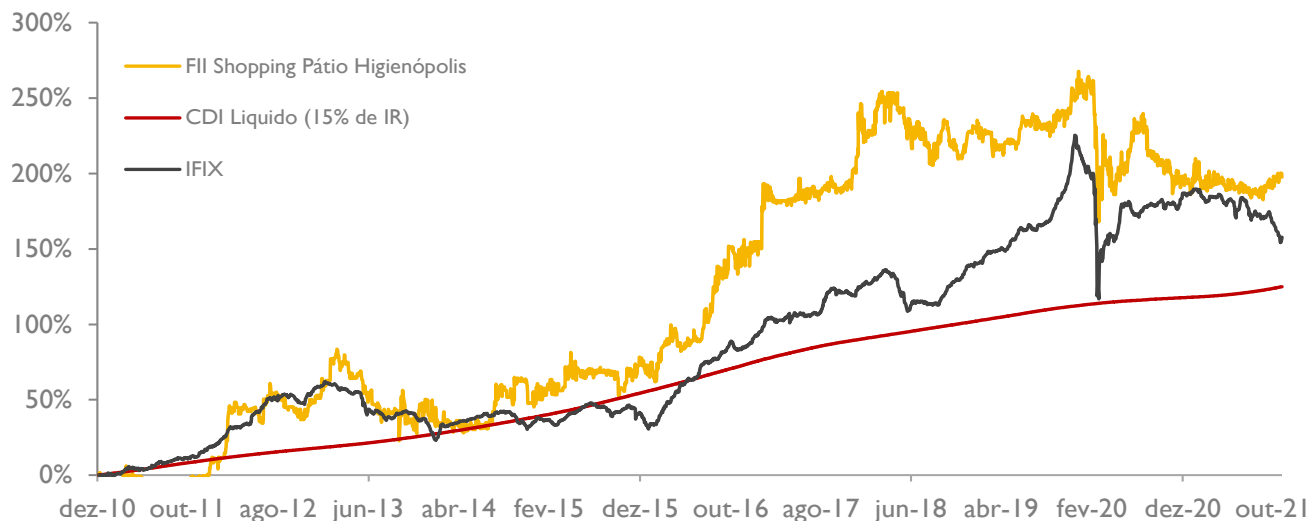
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		2,63%	-0,01%	2,35%	197,58%
IFIX		-3,64%	-10,16%	-8,19%	157,84%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,39%	3,29%	3,92%	84,83%
CDI líquido (15% de IR)		0,50%	3,06%	3,21%	125,01%

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



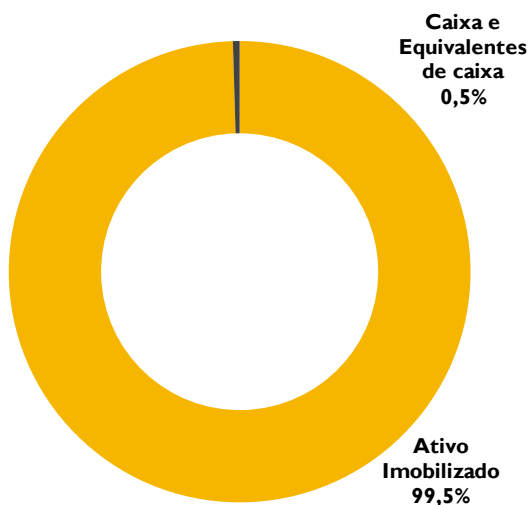
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

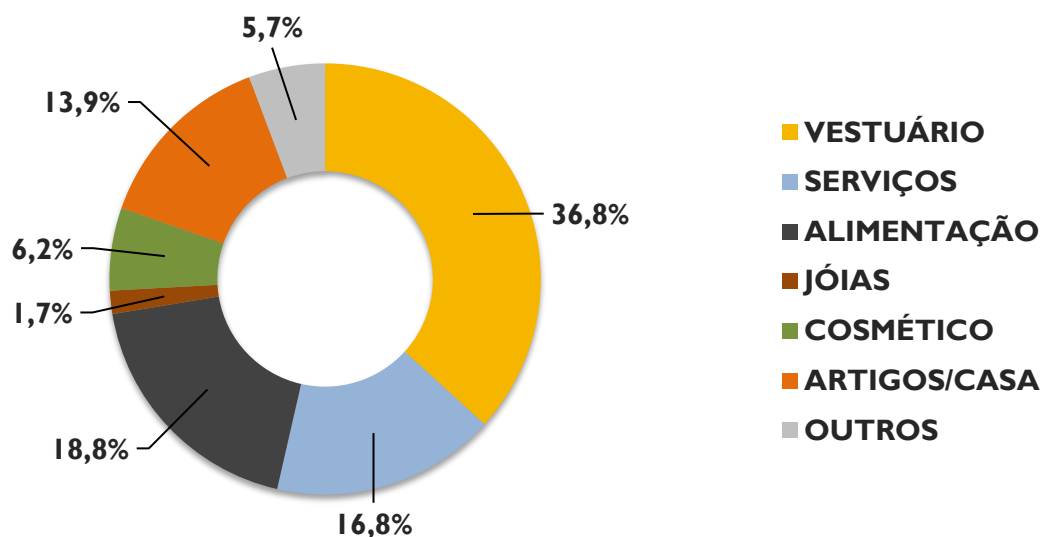
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

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 • 2.935

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 540.921.773,38

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.