

Relatório Gerencial

Março/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 fevereiro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 1,91/cota, e a distribuição referente ao mês foi de R\$ 1,63/cota.

Em março, no comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram redução de 51,6%. O tráfego de veículos apresentou queda de 68,1% na mesma comparação. A vacância foi de 11,4% e continua em patamares altos em relação ao início de 2020. Já a inadimplência atingiu o patamar de 30,2%.

Conforme fato relevante publicado em 05 de março, a partir de 06 de março São Paulo regrediu à fase mais restritiva, em que somente as operações essenciais puderam funcionar, o que perdurou durante todo o mês de março. Tendo isto em vista, o Shopping Pátio Higienópolis permaneceu aberto ao público em horário somente para o funcionamento das operações essenciais: farmácias, clínica de atendimento na área de saúde e supermercados. As demais lojas ficaram fechadas para o público.

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

- ❑ **Dia da Mulher:** no dia 08 de março realizamos uma ação de relacionamento com entrega de mimos para clientes que efetuaram suas compras pelo Drive Thru.
- ❑ **Evento – Beauty&Co.:** com o objetivo de estimular o bem-estar e o autocuidado, 17 e 18 de março tivemos a terceira edição do beauty&co, que aconteceu em parceria com marcas de beleza, no formato 100% digital pela primeira vez. Os clientes participaram de zooms com especialistas. Ainda referente ao evento enviamos 30 caixas com produtos de beleza para influencers e clientes vip para divulgar o evento.
- ❑ Para mostrarmos nosso apreço aos clientes, imprensa, vizinhança e nosso apoio aos lojistas, levamos a nossa tradicional páscoa a todos, por meio de pequenas ações, que tiveram como objetivo final manter a interação com todos: preparamos na data, ações de relacionamento com nossos lojistas com a entrega de cestas de Páscoa para um mailing especial, grande imprensa e mimos em parceria com lojistas, para clientes comprarem no Drive Thru.
- ❑ **Plano de divulgação com time de influencer para divulgar o mix do mall, conteúdo voltado para o Evento Beauty&Co. e Páscoa:** Fabi Justus, Gastronomia: Roberta Julião Casa e Decoração: Lucila Turqueto.
- ❑ **Campanha de Delivery e Drive Thru,** no momento em que o empreendimento se manteve fechado.
- ❑ **Inaugurações:** Deco Skin

DADOS DO FUNDO

	mar/21	jan/21	mar/20
Valor da Cota	R\$ 818,01	R\$ 831,22	R\$ 818,01
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 498.127.190	R\$ 506.171.419	R\$ 498.127.190

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.322.837	R\$ 13.467.327	R\$ 39.824.473
Giro (% de cotas negociadas)	1,07%	2,68%	7,77%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.276.887	R\$ 5.967.918	R\$ 15.948.481
Receita Financeira	R\$ 1.155	R\$ 5.963	R\$ 39.804
Despesas	-R\$ 113.315	-R\$ 351.814	-R\$ 1.463.393
Resultado	R\$ 1.164.727	R\$ 5.622.067	R\$ 14.524.892
Resultado Realizado por cota	R\$ 1,9127	R\$ 9,2365	R\$ 23,8565
Rendimento por cota ¹	R\$ 1,6300	R\$ 8,5900	R\$ 26,5520
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,2827	R\$ 0,6465	-R\$ 2,6955

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									
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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-

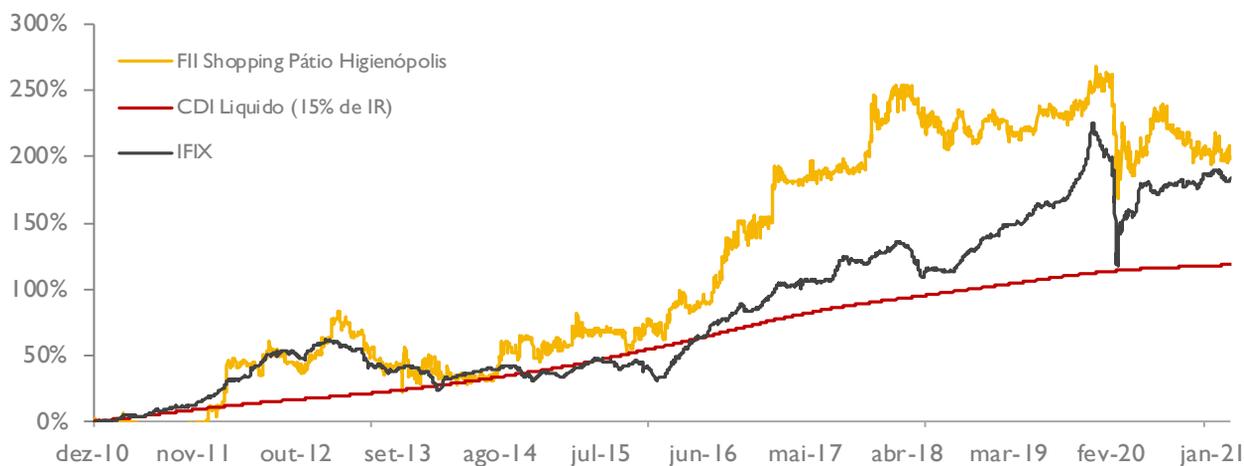
³ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		-2,39%	-2,70%	1,51%	198,12%
IFIX		-1,38%	-0,81%	14,14%	184,68%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,19%	1,01%	3,27%	80,81%
CDI líquido (15% de IR)		0,17%	0,41%	1,89%	118,53%

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



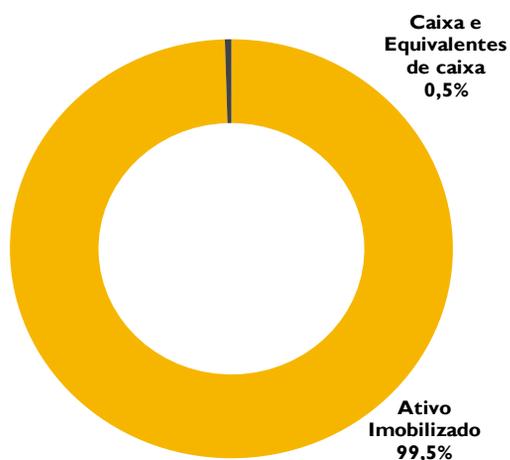
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

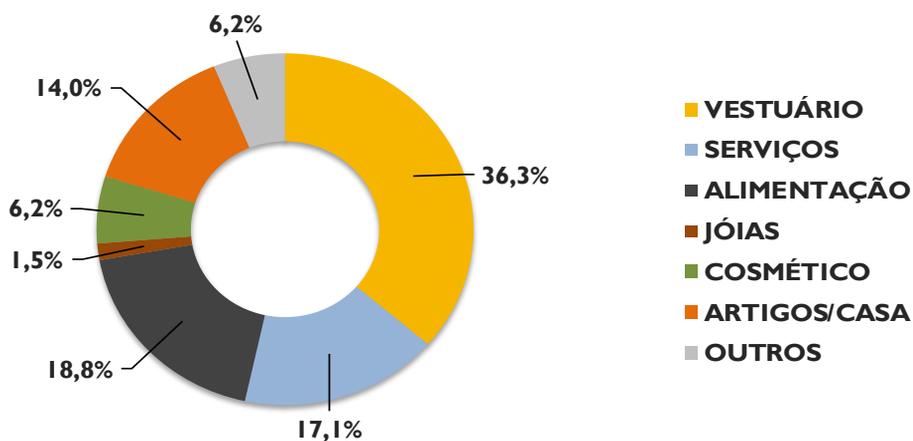
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

www.fiihigienopolis.com.br

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

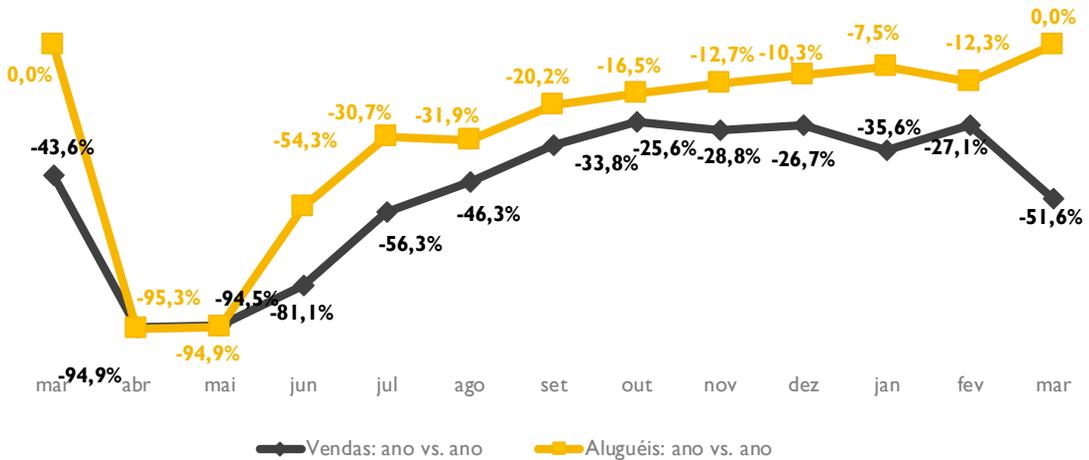


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

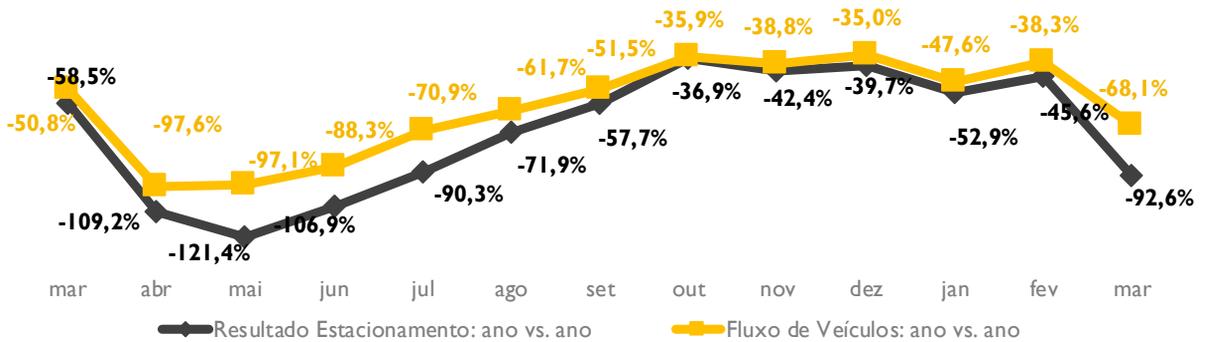


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

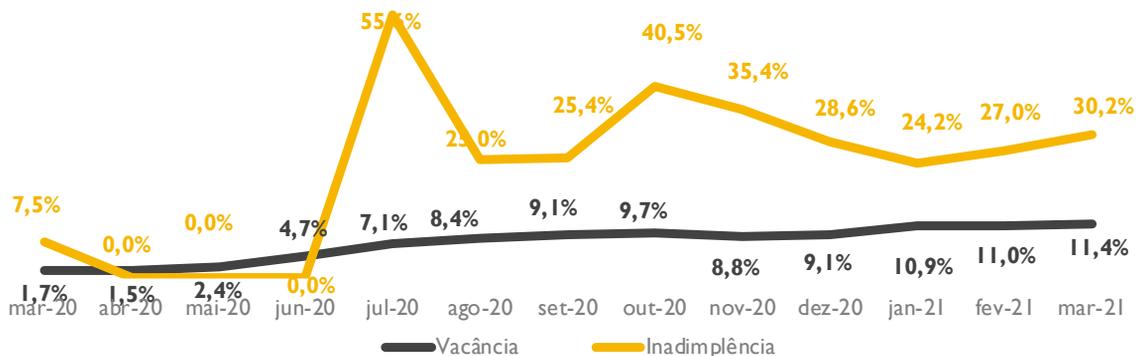
No mês de Março de 2021 as vendas somaram R\$ 21.629.169, o que representa R\$ 0.639/m². Isso equivale a uma redução de -51,6% se comparadas ao mesmo período de 2020. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 385.341 em locações, um aumento de N/A se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 41.240, uma redução de -92,6% se comparado ao mesmo período de 2020. Já o Fluxo de Veículos foi de 14.215, uma redução de -68,1% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Março de 2021 o shopping ficou com 11,4% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta⁶ de 30,2%, 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 • 3.149

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 499.660.320,46

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 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.