



FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (SHPH11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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 dezembro, o Fundo apresentou resultado de R\$ 4,71/cota, e a distribuição referente ao mês foi de R\$ 4,74/cota.

No segundo semestre, o Shopping Pátio Higienópolis apresentou evolução consistente, refletida no resultado do Fundo, como pode ser visto no gráfico "orçado x realizado" da página 3. Apesar de manter-se abaixo do orçado durante o semestre, o resultado de dezembro sobrepassou o orçado para o mês, mesmo na situação atual. Vale lembrar que o Estado de São Paulo retornou para a fase vermelha do Plano São Paulo nos dias 25, 26 e 27 de dezembro, impactando o funcionamento do Shopping no período.

Em dezembro, no comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram um aumento de 18,7%, primeira comparação positiva no ano no parâmetro ano vs. ano. O tráfego de veículos apresentou uma queda de 35% na mesma comparação. Na comparação com o mês anterior, já é possível observar uma melhora expressiva nos indicadores operacionais do shopping: as vendas cresceram 38% e os aluguéis, 83%, decorrente de considerável redução nos descontos. Ainda, o tráfego de veículos aumentou em 24% no mês vs. mês e o resultado do estacionamento teve incremento de 31%.

Infelizmente, a vacância manteve-se em patamares altos durante todo o semestre, chegando a 9,1% em dezembro, e a inadimplência atingiu o patamar de 28,6%.

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

- ❑ **Decoração** tem como foco principal a árvore *indoor*, de mais de 25 metros de altura. É a maior árvore de Natal *indoor* de que se tem notícia. Nas fachadas externas (Higienópolis e Veiga Filho), foram distribuídas outras 12 árvores, de 3 metros de altura e iluminadas por 14 mil LEDs cada.
- ❑ **Compre-Ganhe** Os clientes puderam trocar seus comprovantes de compras (R\$ 650,00) por Panettone Au Chocolat, de 908 gramas, da Chocolat du Jour.
- ❑ **Plano de divulgação com time de influencer para divulgar o mix do mall** Moda e Lifestyle, Gastronomia, Decoração e Beleza.
- ❑ **Inaugurações** Chanel Make Up, Brizza Arezzo, Ellus Pop Up, Triz, Lara Tiara e Blinklab (quiosque) e reinauguração da Tok Stok e Trousseau.



DADOS DO FUNDO

	dez/20	dez/19	dez/19
Valor da Cota	R\$ 848,17	R\$ 983,00	R\$ 983,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 516.493.122	R\$ 598.597.850	R\$ 598.597.850

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.799.076	R\$ 38.057.234	R\$ 38.057.234
Giro (% de cotas negociadas)	0,56%	7,19%	7,19%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

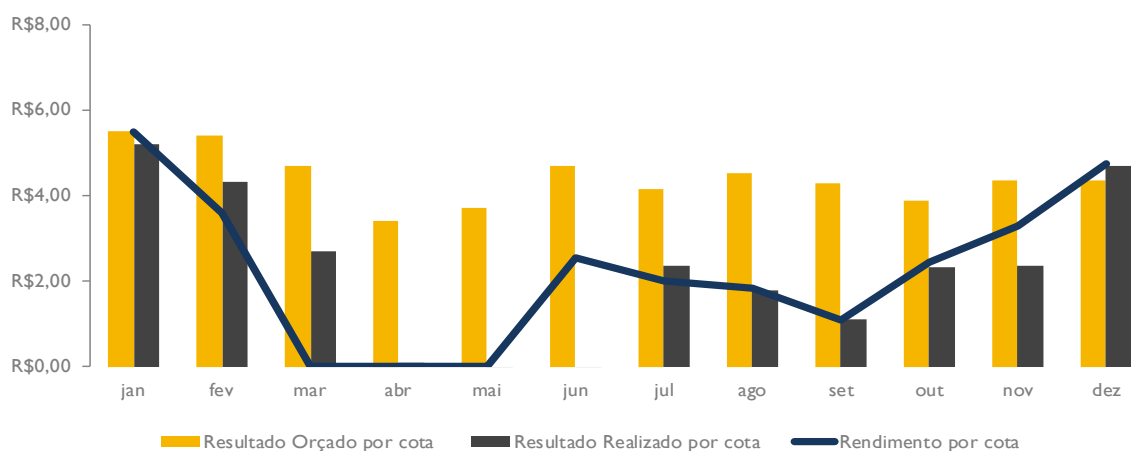
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.006.293	R\$ 17.820.239	R\$ 17.820.239
Receita Financeira	R\$ 5.126	R\$ 72.804	R\$ 72.804
Despesas	-R\$ 143.440	-R\$ 1.535.631	-R\$ 1.535.631
Resultado	R\$ 2.867.978	R\$ 16.357.412	R\$ 16.357.412
Resultado Realizado por cota	R\$ 4,7097	R\$ 26,8617	R\$ 26,8617
Resultado Orçado por cota	R\$ 4,3625	R\$ 53,0268	R\$ 53,0268
Rendimento por cota ¹	R\$ 4,7420	R\$ 27,0620	R\$ 27,0620
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0323	-R\$ 0,2003	-R\$ 0,2003

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

ORÇADO X REALIZADO

No acumulado até Dezembro de 2020 estava orçado resultado por cota de R\$ 53,03, contra realizado por cota de R\$ 26,86, ou seja -49,34% abaixo do orçamento.





DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2019	3,55	5,50	3,55	3,55	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
Δ^3	54,93%	-34,55%	-100,00%	-100,00%	-100,00%	-29,17%	-44,44%	-48,61%	-70,00%	-32,22%	-8,33%	31,72%

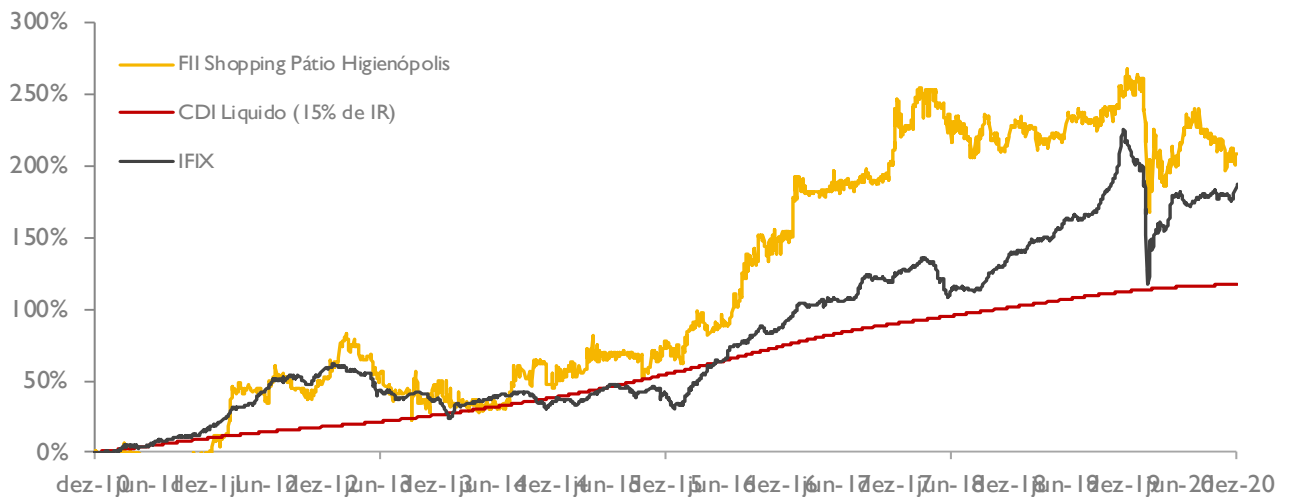
³ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		2,36%	-12,36%	-12,36%	207,99%
IFIX		2,19%	-10,24%	-10,24%	187,02%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis		0,57%	2,75%	2,75%	79,02%
CDI líquido (15% de IR)		0,14%	2,36%	2,36%	117,54%

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



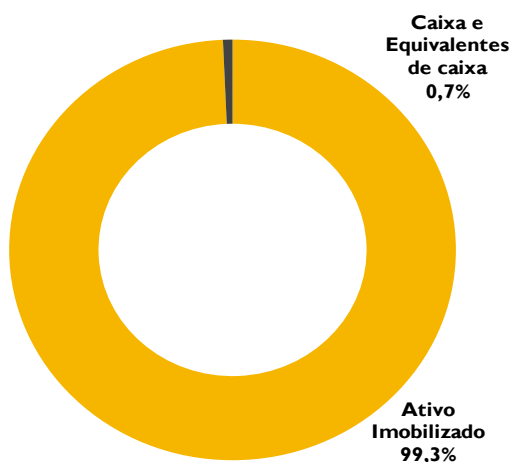
O FII atualmente é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis inaugurado em 18 de outubro de 1999 no bairro Higienópolis na cidade de São Paulo.

Shopping

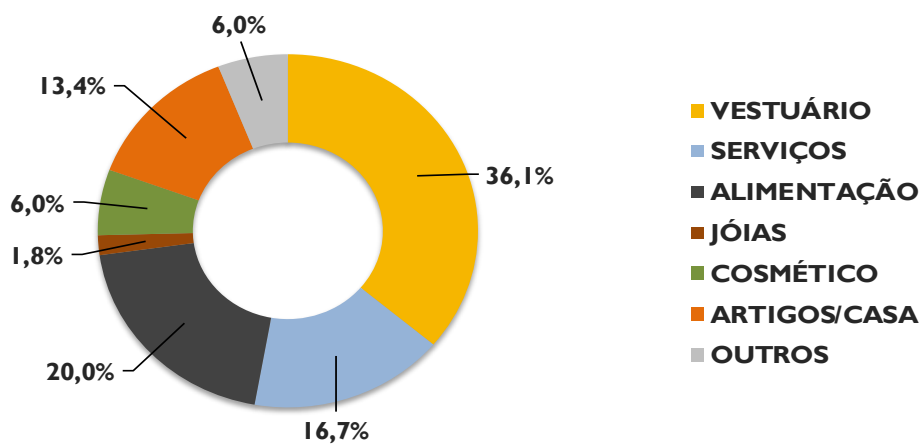
- 34 mil m² de área bruta locável
- Mais de 300 lojas comerciais
- 6 salas de cinema Cinemark
- Teatro Folha
- Mais de 1.500 vagas de estacionamento

www.fiihigienopolis.com.br

Os Ativos do Fundo estão alocados em:



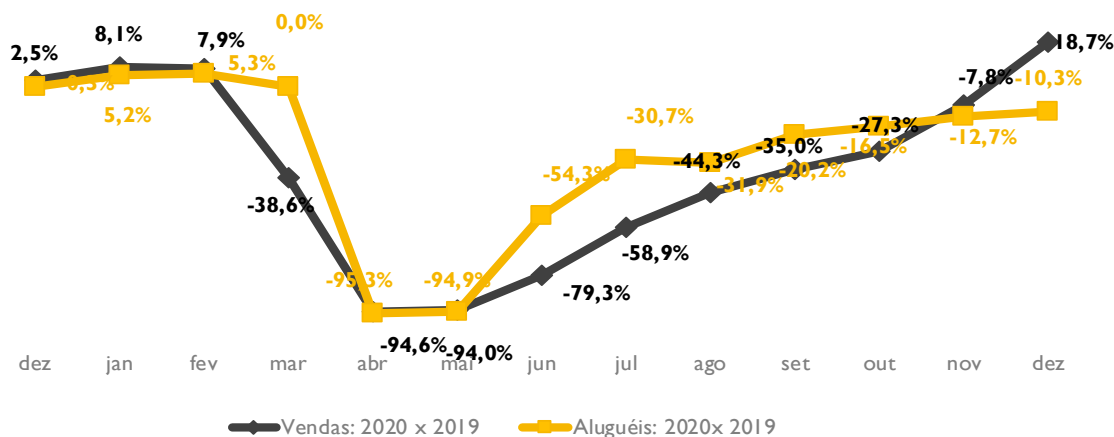
LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



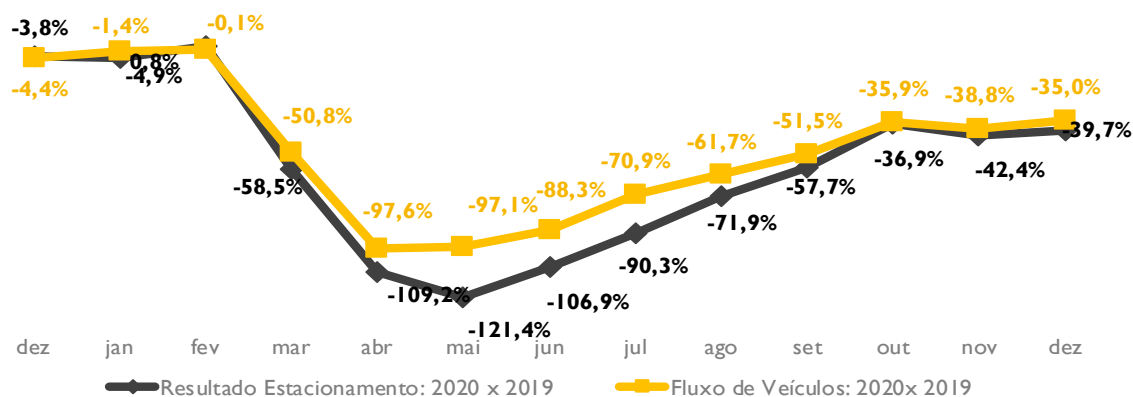


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

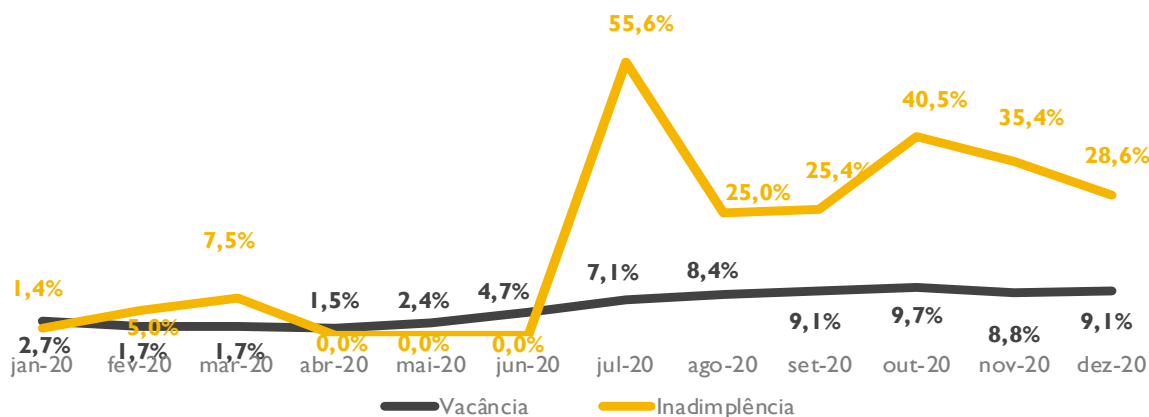
No mês de Dezembro de 2020 as vendas somaram R\$ 101.654.767, o que representa R\$ 3.006/m². Isso equivale a um aumento de 18,7% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 12.882.380 em locações, uma redução de -10,3% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.084.720, uma redução de -39,7% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 73.684, uma redução de -35,0% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Dezembro de 2020 o shopping ficou com 9,1% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta⁶ de 28,6%, 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 • 3.104

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 500.701.611,45

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.