

Relatório Gerencial

*FII Shopping Pátio
Higienópolis | SHPH11*

riobravo.com.br



**RIO
BRAVO**

maio22

Informações sobre o Fundo

CNPJ • 03.507.519/0001-59

PERFIL DE GESTÃO • Passiva

ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR • 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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 541.116.717,56 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.791

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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. 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:

Clique e acesse:

REGULAMENTO
DO FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

Comentários do gestor

Desempenho do Mês

No mês de maio, o fundo apresentou distribuição de R\$ 3,05/cota e resultado de R\$ 3,28/cota.

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 160% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 86%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2022 estão 5% abaixo.

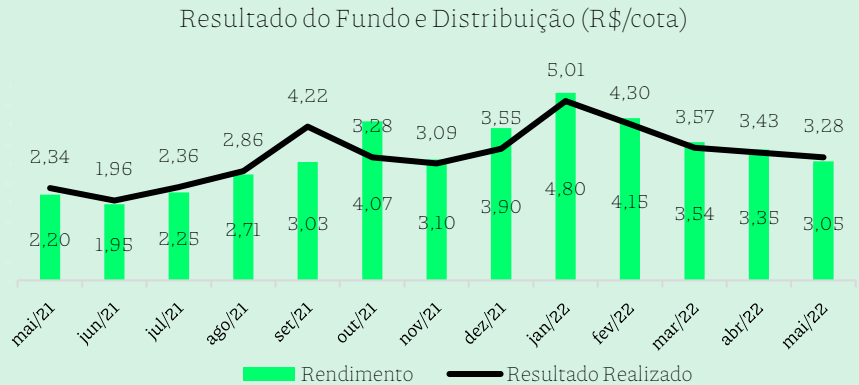
As vendas no mês superaram em 20% as vendas do mês de maio de 2019, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a maio de 2021, as vendas foram superiores em 49%.

Em maio, a vacância do empreendimento foi de 10,6%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 12,4%.

Análise das vendas

Em maio, o Shopping chegou a um total de vendas de R\$ 104,6 milhões, frente a pouco menos de R\$ 70 milhões visto em maio de 2021, período em que as operações do shopping permaneciam sob instabilidade por conta da COVID.

O setor de moda é o mais representativo para as vendas do shopping, responsável por quase R\$ 33 milhões no mês, aumento de 74% vs. o mesmo mês de 2021. O segundo principal setor é o de alimentos e bebidas, responsável por R\$ 17,6 milhões em vendas no mês. O setor com maior crescimento em vendas no período é o de entretenimento, naturalmente, com uma variação positiva de 431% ano contra ano.





Resultados e rendimentos

Dados do fundo

	mai/22	dez/21	mai/21
Valor da Cota	R\$ 752,00	R\$ 790,01	R\$ 817,80
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 457.930.400,00	R\$ 481.076.589,50	R\$ 497.999.310,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	5.882.586,67	13.014.554,35	31.249.837,35
Giro (% de cotas negociadas)	1,25%	2,69%	6,41%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.127.687,24	R\$	12.451.226,63	R\$	26.098.953,92
Receita Financeira	R\$	20.381,22	R\$	93.410,81	R\$	161.869,84
Despesas	-R\$	149.086,93	-R\$	612.914,25	-R\$	1.347.656,82
Resultado	R\$	1.998.981,53	R\$	11.931.723,19	R\$	24.913.166,94
Resultado Realizado por cota	R\$	3,28	R\$	19,59	R\$	40,91
Rendimento por cota ¹	R\$	3,05	R\$	18,89	R\$	39,90
Resultado Acumulado ²	R\$	0,23	R\$	0,70	R\$	1,01

Distribuição de rendimentos

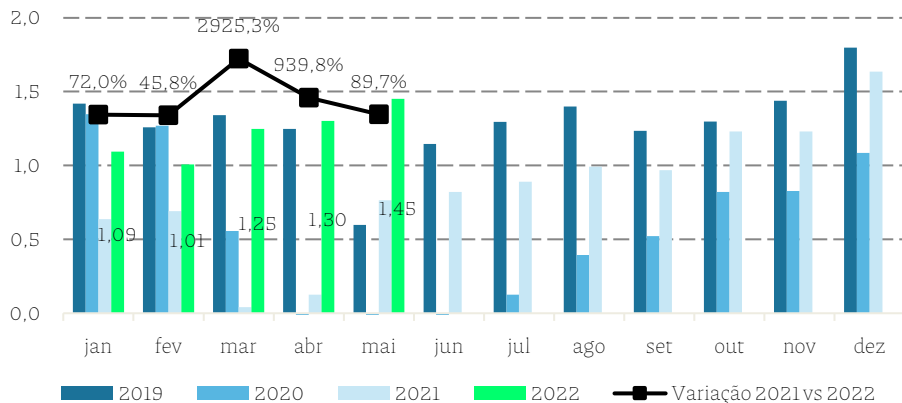
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	5,50	3,60	-	-	-	2,55	2,00	1,85	1,08	2,44	3,30	4,74
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05							
Δ	11,1%	57,2%	117,2%	0,0%	38,6%							

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

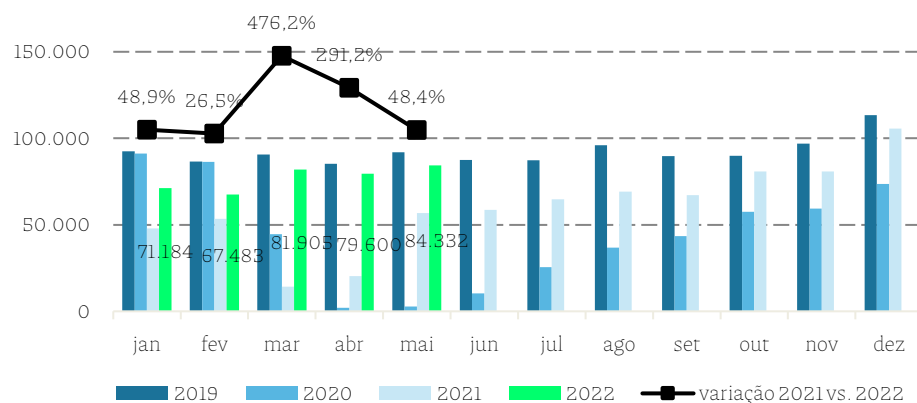
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Resultados e rendimentos

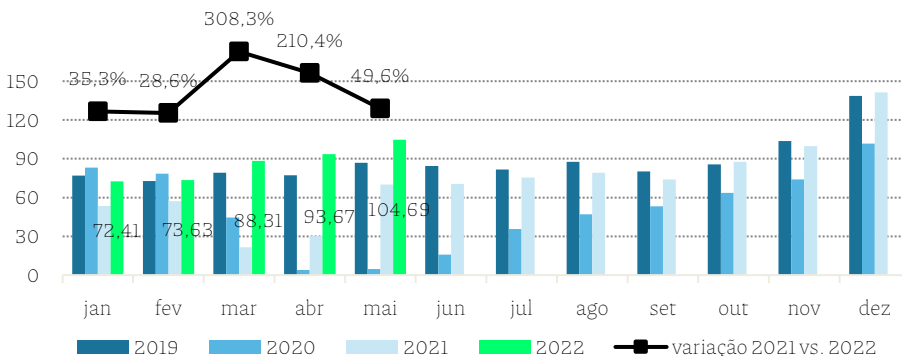
Resultado do Estacionamento (em R\$ milhões)



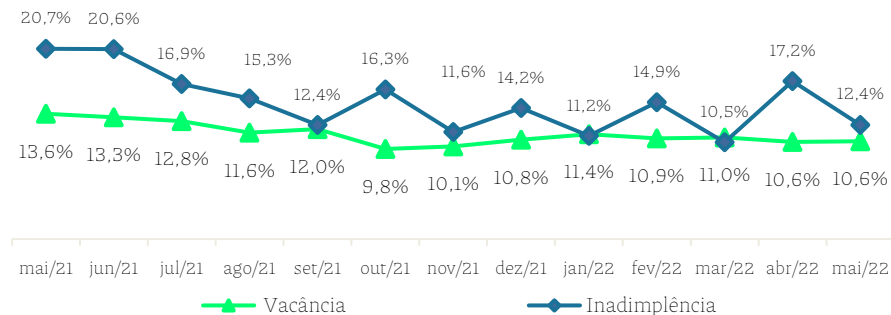
Fluxo do Estacionamento



Vendas (em R\$ milhões)



Vacância e Inadimplência (%)

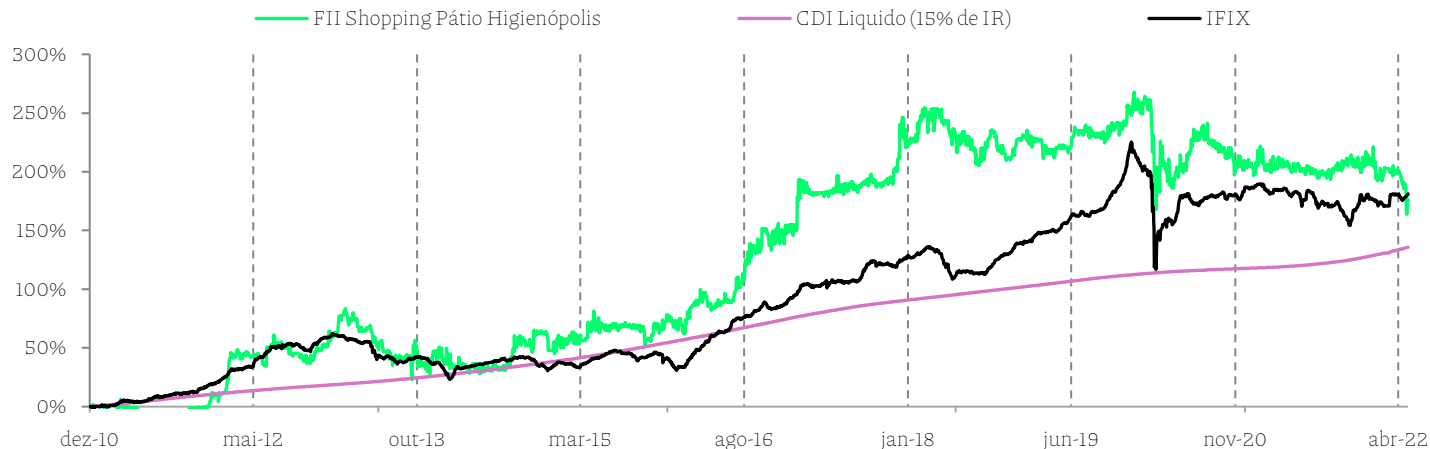


Resultado operacional

Shopping Pátio Higienópolis	mai/19	mai/20	mai/21	mai/22	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 7.616.851	R\$ 330.794	R\$ 7.061.391	R\$ 9.048.449	19%	2635%	28%
Aluguel Variável	R\$ 186.736	R\$ 74.269	R\$ 123.346	R\$ 245.455	31%	230%	99%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.444.352	R\$ 228.430	R\$ 561.056	R\$ 879.109	-39%	285%	57%
Estacionamento	R\$ 1.247.127	R\$ 31.927	R\$ 166.476	R\$ 1.302.157	4%	3979%	682%
Total Receitas	R\$ 10.495.066	R\$ 665.419	R\$ 7.912.268	R\$ 11.475.170	9%	1625%	45%
Descontos	-R\$ 39.664	-R\$ 24.852	-R\$ 2.847.628	-R\$ 63.011	59%	154%	-98%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 10.455.402	R\$ 640.567	R\$ 5.064.641	R\$ 11.412.159	9%	1682%	125%
Despesas operacionais	-R\$ 1.229.742	-R\$ 519.931	-R\$ 1.302.915	-R\$ 1.621.590	32%	212%	24%
NOI	R\$ 9.225.659	R\$ 120.636	R\$ 3.761.726	R\$ 9.790.569	6%	8016%	160%

Shopping Pátio Higienópolis	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 43.500.887	R\$ 28.322.466	R\$ 31.798.023	R\$ 48.559.384	12%	71%	53%
Aluguel Variável	R\$ 1.208.692	R\$ 573.601	R\$ 482.958	R\$ 916.810	-24%	60%	90%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 5.795.641	R\$ 3.522.100	R\$ 4.258.881	R\$ 4.696.538	-19%	33%	10%
Estacionamento	R\$ 7.614.160	R\$ 4.552.124	R\$ 2.577.253	R\$ 6.883.607	-10%	51%	167%
Total Receitas	R\$ 58.119.380	R\$ 36.970.292	R\$ 39.117.115	R\$ 61.056.338	5%	65%	56%
Descontos	-R\$ 770.414	-R\$ 110.798	-R\$ 5.690.226	-R\$ 2.773.833	260%	2404%	-51%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 57.348.966	R\$ 36.859.494	R\$ 33.426.889	R\$ 58.282.506	2%	58%	74%
Despesas operacionais	-R\$ 4.290.436	-R\$ 3.464.057	-R\$ 6.191.186	-R\$ 7.638.388	78%	121%	23%
NOI	R\$ 53.058.529	R\$ 33.395.436	R\$ 27.235.703	R\$ 50.644.118	-5%	52%	86%

Rentabilidade



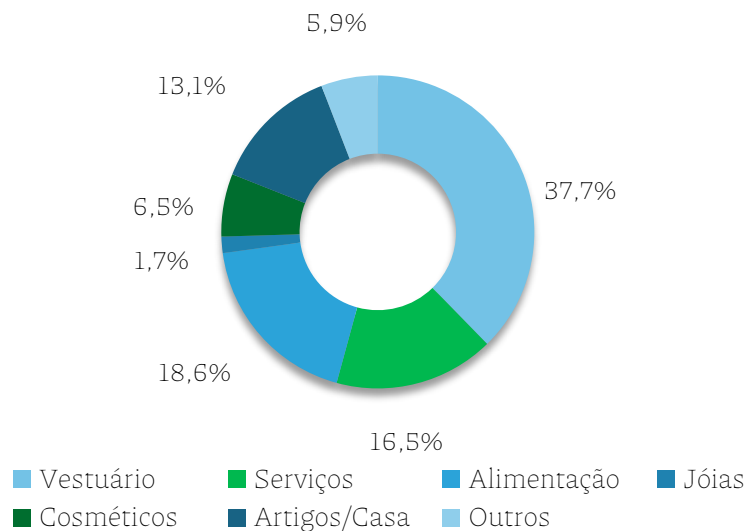
Rentabilidade Total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-9,07%	-8,64%	-9,85%	173,49%
IFIX	0,26%	0,56%	0,14%	182,05%

Rentabilidade das distribuições de rendimentos ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,37%	2,39%	4,87%	89,58%
CDI líquido (15% de IR)	0,88%	3,69%	6,71%	135,80%

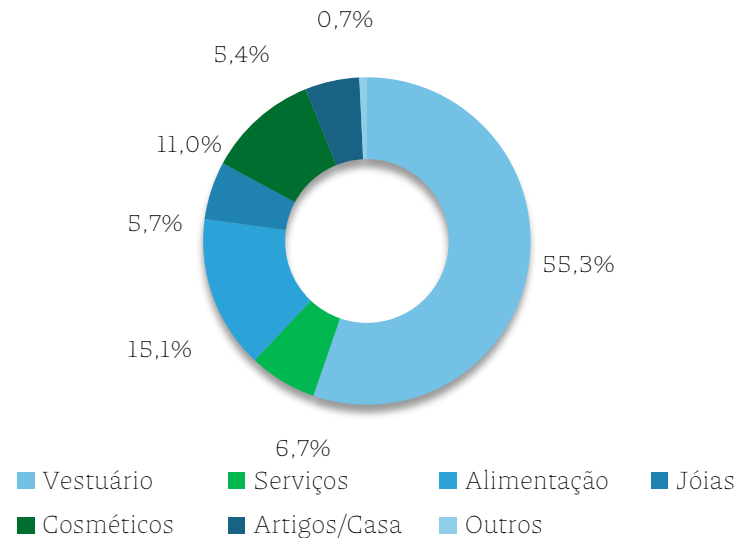
¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² 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.

Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)





riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

