

# Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio  
Higienópolis

SHPH11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

julho22

# 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\$ 541.097.847,39 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.728

## 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 julho, o fundo apresentou distribuição de R\$ 4,48/cota e resultado de R\$ 4,62/cota. A distribuição do Fundo no semestre foi de aproximadamente 97% do resultado caixa gerado.

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 65% 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 está 1% acima.

As vendas no mês superaram em aproximadamente 18% as vendas do mês de junho de 2019, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a junho de 2021, as vendas foram superiores em 27,4%.

Em julho, a vacância do empreendimento foi de 10,2%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 9,0%.

## Principais acontecimentos

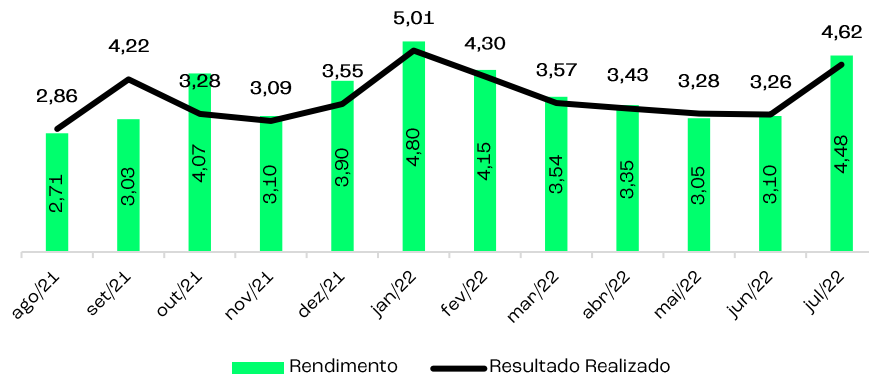
### Playmobil Art Experience

Treze artistas reutilizaram peças antigas de bonecos gigantes para expressarem sua arte com novas estilizações do boneco icônico, atraindo um público de 9.550 pessoas.

### Pátio Gourmet

Um programa certo para quem aprecia boa comida e bebida, com música ao vivo, reunindo pratos de restaurantes consagrados, drinques, bons vinhos e doces, atraindo um público de 2.302 pessoas.

Resultado do Fundo e Distribuição (R\$/cota)





# Resultados e rendimentos

## Dados do fundo

	jul/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 721,00	R\$ 790,01	R\$ 810,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 439.052.950,00	R\$ 481.076.589,50	R\$ 493.249.500,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	5.126.120,66	21.492.911,78	33.320.342,85
Giro (% de cotas negociadas)	1,12%	4,53%	6,95%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.867.065,84	R\$ 17.381.555,67	R\$ 28.204.500,96
Receita Financeira	R\$ 27.618,31	R\$ 147.625,59	R\$ 203.957,62
Despesas	-R\$ 80.917,61	-R\$ 797.993,22	-R\$ 1.326.138,79
Resultado	R\$ 2.813.766,54	R\$ 16.731.188,04	R\$ 27.082.319,79
Resultado Realizado por cota	R\$ 4,62	R\$ 27,48	R\$ 44,47
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 4,48	R\$ 26,47	R\$ 43,28
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,14	R\$ 1,01	R\$ 1,19

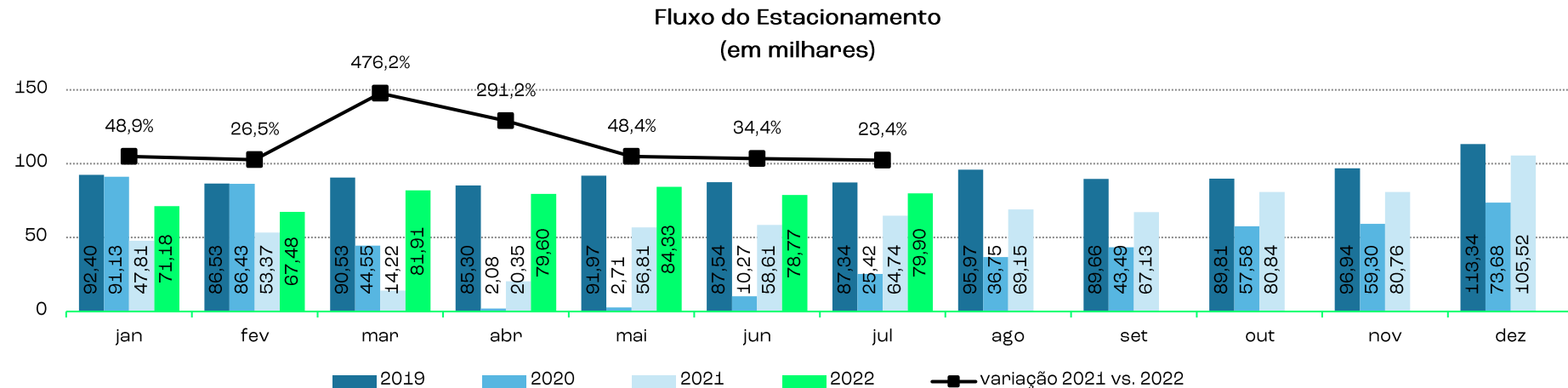
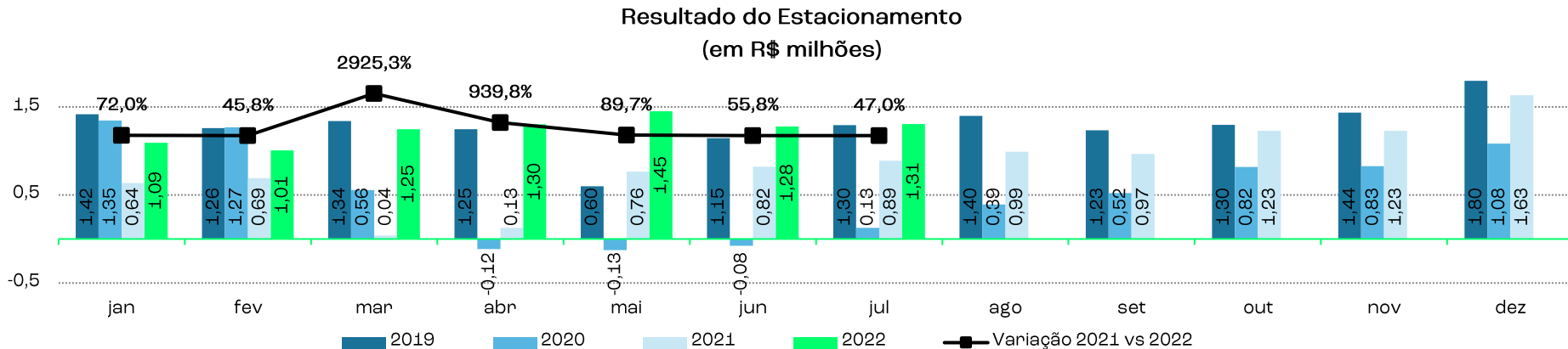
## Distribuição de rendimentos

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	3,10	4,48					
<b>Δ</b>	<b>11,1%</b>	<b>57,2%</b>	<b>117,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>38,6%</b>	<b>59,0%</b>	<b>99,1%</b>					

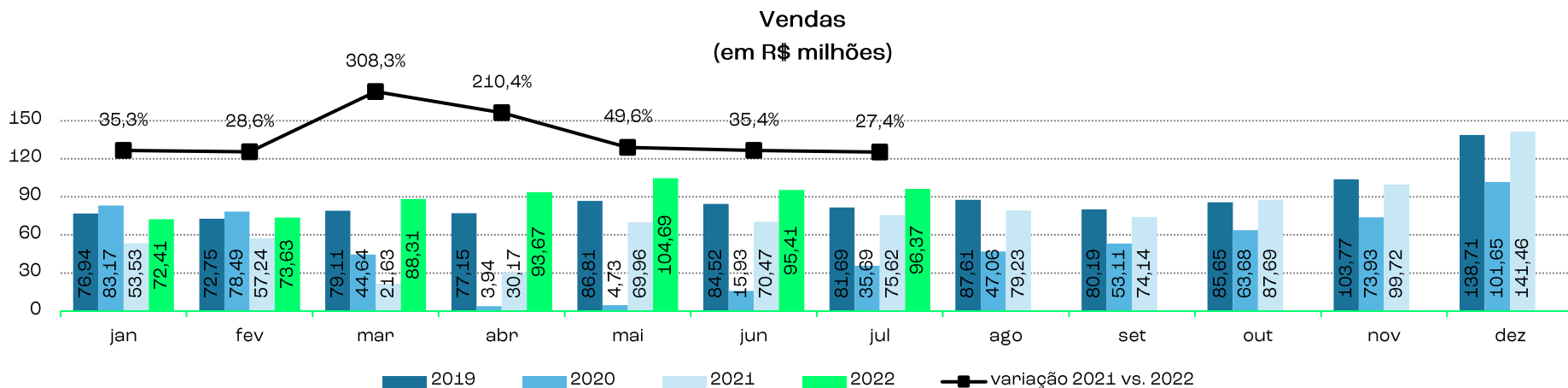
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

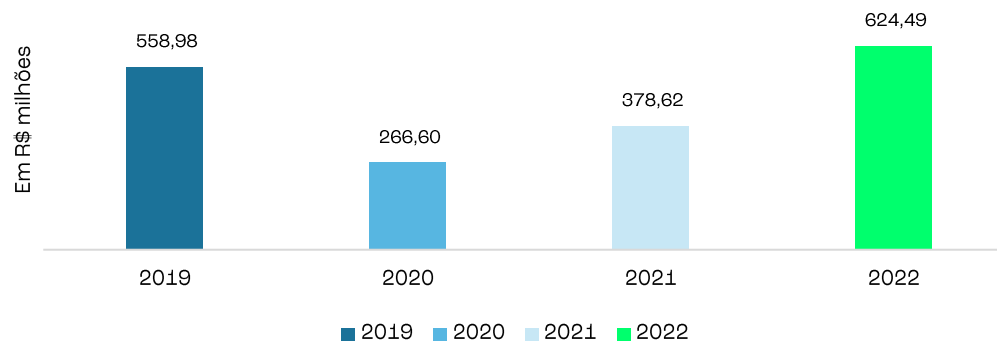
# Dados de estacionamento



## Dados de vendas

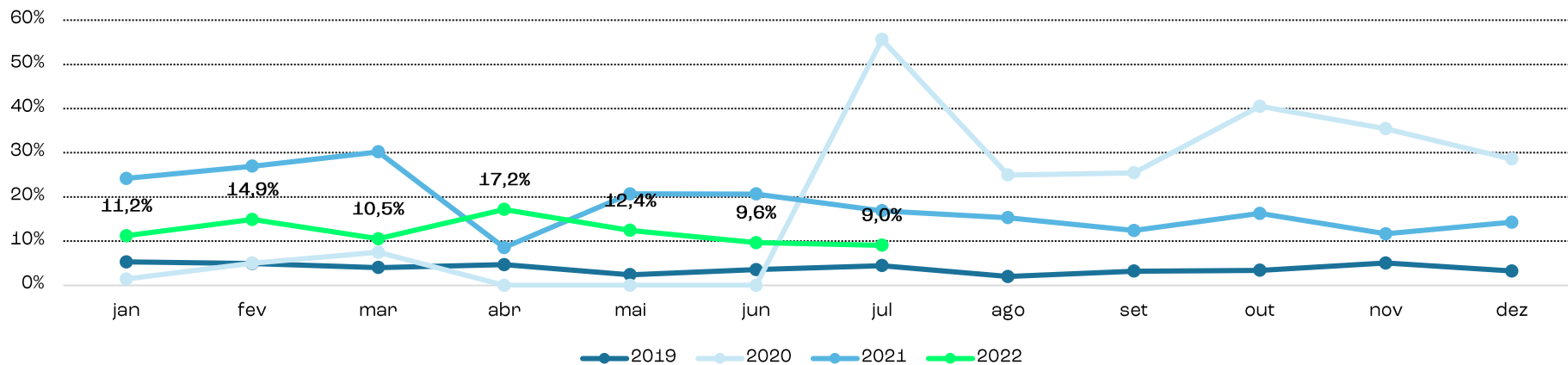


## Vendas acumuladas YTD

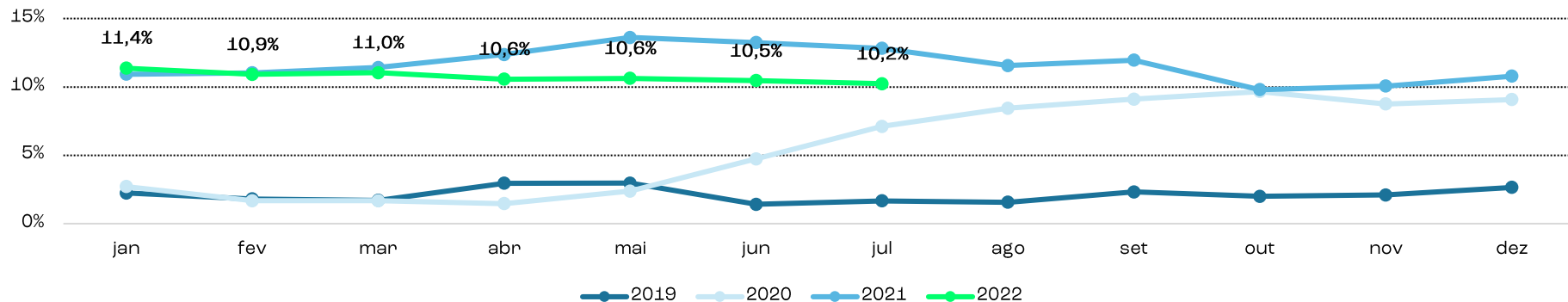


# Dados de inadimplência e vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância



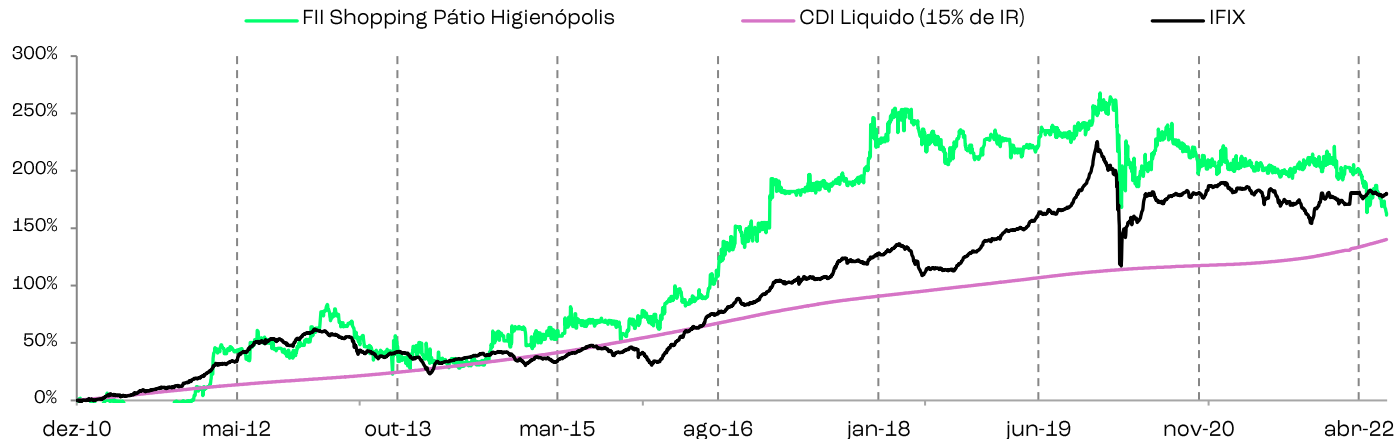
# Resultado operacional

Shopping Pátio Higienópolis	jul/19	jul/20	jul/21	jul/22	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 7.307.886	R\$ 4.813.194	R\$ 6.095.984	R\$ 9.415.795	29%	96%	54%
Aluguel Variável	R\$ 115.116	R\$ 84.471	R\$ 117.801	R\$ 203.159	76%	141%	72%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 2.244.769	R\$ 370.582	R\$ 578.519	R\$ 1.325.650	-41%	258%	129%
Estacionamento	R\$ 1.145.515	R\$ 26.588	R\$ 820.768	R\$ 1.324.535	16%	4882%	61%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 10.813.286</b>	<b>R\$ 5.294.834</b>	<b>R\$ 7.613.072</b>	<b>R\$ 12.269.139</b>	<b>13%</b>	<b>132%</b>	<b>61%</b>
Descontos	-R\$ 58.155	-R\$ 2.067.366	R\$ 0	-R\$ 135.095	132%	-93%	0%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 10.755.131</b>	<b>R\$ 3.227.469</b>	<b>R\$ 7.613.072</b>	<b>R\$ 12.134.044</b>	<b>13%</b>	<b>276%</b>	<b>59%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 799.688	-R\$ 1.037.146	-R\$ 1.297.984	-R\$ 1.684.397	111%	62%	30%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 9.955.443</b>	<b>R\$ 2.190.323</b>	<b>R\$ 6.315.088</b>	<b>R\$ 10.449.647</b>	<b>5%</b>	<b>377%</b>	<b>65%</b>

Shopping Pátio Higienópolis	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 58.035.678	R\$ 33.421.039	R\$ 42.798.017	R\$ 67.723.460	17%	103%	58%
Aluguel Variável	R\$ 1.660.755	R\$ 819.385	R\$ 772.135	R\$ 1.394.223	-16%	70%	81%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 8.915.996	R\$ 4.382.668	R\$ 5.673.717	R\$ 6.768.092	-24%	54%	19%
Estacionamento	R\$ 9.358.625	R\$ 4.590.709	R\$ 4.162.691	R\$ 9.658.552	3%	110%	132%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 77.971.053</b>	<b>R\$ 43.213.801</b>	<b>R\$ 53.406.560</b>	<b>R\$ 85.544.327</b>	<b>10%</b>	<b>98%</b>	<b>60%</b>
Descontos	-R\$ 932.252	-R\$ 2.182.530	-R\$ 5.690.226	-R\$ 2.995.740	221%	37%	-47%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 77.038.800</b>	<b>R\$ 41.031.272</b>	<b>R\$ 47.716.334</b>	<b>R\$ 82.548.588</b>	<b>7%</b>	<b>101%</b>	<b>73%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 5.952.928	-R\$ 4.874.682	-R\$ 8.901.020	-R\$ 10.531.004	77%	116%	18%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 71.085.872</b>	<b>R\$ 36.156.590</b>	<b>R\$ 38.815.314</b>	<b>R\$ 72.017.583</b>	<b>1%</b>	<b>99%</b>	<b>86%</b>



# Rentabilidade



Rentabilidade Total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-6,94%	-12,60%	-13,61%	161,65%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	181,41%

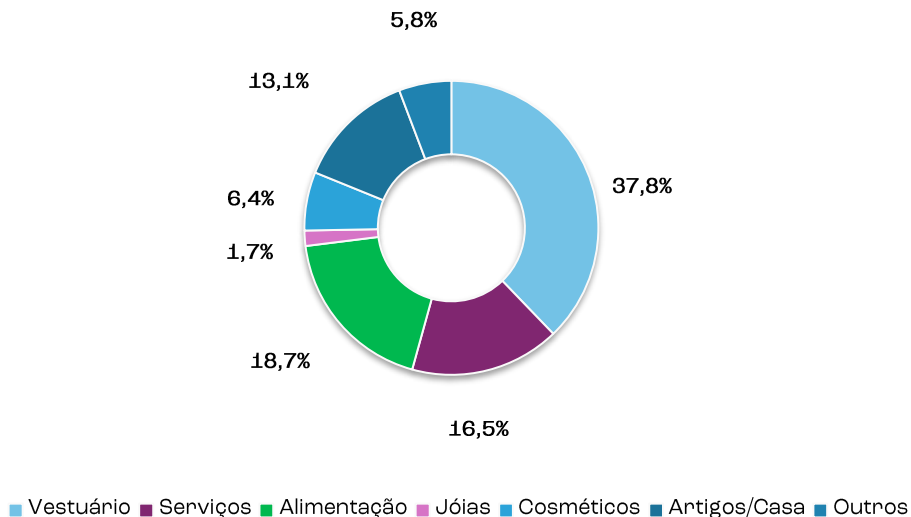
Rentabilidade das distribuições de rendimentos	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,58%	3,35%	5,31%	91,16%
CDI líquido (15% de IR)	0,88%	5,52%	7,98%	140,35%

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

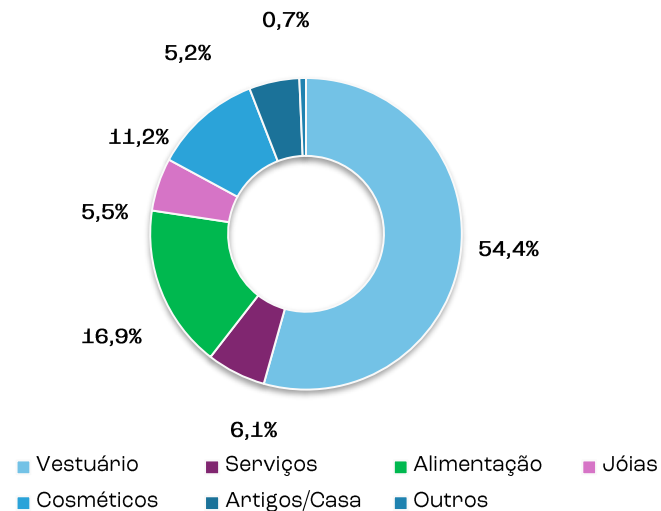
<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

# Patrimônio do fundo

Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)





riobravo.com.br



Seu  
investimento  
tem poder.



**RIO BRAVO**

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

