

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

agosto22

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\$ 541.066.879,49 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.702

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 agosto, o fundo apresentou distribuição de R\$ 4,25/cota e resultado de R\$ 4,35/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 42% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 79%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2022 está 1% acima.

As vendas no mês superaram em aproximadamente 15% as vendas do mês de junho de 2019, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a julho de 2021, as vendas foram superiores em 5%.

Em agosto, a vacância do empreendimento foi de 9,9%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 5,7%.

Principais acontecimentos

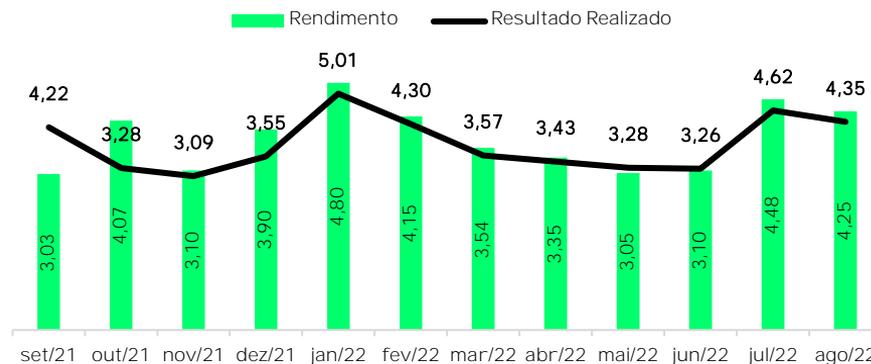
E.T. 40 anos

Em comemoração ao aniversário dos 40 anos de um dos personagens mais famosos da história do cinema, o Shopping e a Universal Studio desenvolveram com exclusividade para o Brasil a experiência que leva o público a mergulhar no filme e sentir as emoções.

Jornada do Patrimônio

Programa realizado pela prefeitura de visita guiada para conhecer a Casa Higienópolis.

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





Resultados e rendimentos

Dados do fundo

	ago/22	dez/21	ago/21
Valor da Cota	R\$ 800,00	R\$ 790,01	R\$ 812,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 487.160.000,00	R\$ 481.076.589,50	R\$ 494.467.400,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.066.929,06	23.559.840,84	31.648.792,87
Giro (% de cotas negociadas)	0,46%	4,99%	6,63%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.771.373,98	R\$	20.152.929,65	R\$	29.113.457,44
Receita Financeira	R\$	29.670,20	R\$	177.295,79	R\$	227.681,29
Despesas	-R\$	151.986,97	-R\$	949.980,19	-R\$	1.352.982,68
Resultado	R\$	2.649.057,21	R\$	19.380.245,25	R\$	27.988.156,05
Resultado Realizado por cota	R\$	4,35	R\$	31,83	R\$	45,96
Rendimento por cota ¹	R\$	4,25	R\$	30,72	R\$	44,82
Resultado Acumulado ²	R\$	0,10	R\$	1,11	R\$	1,14

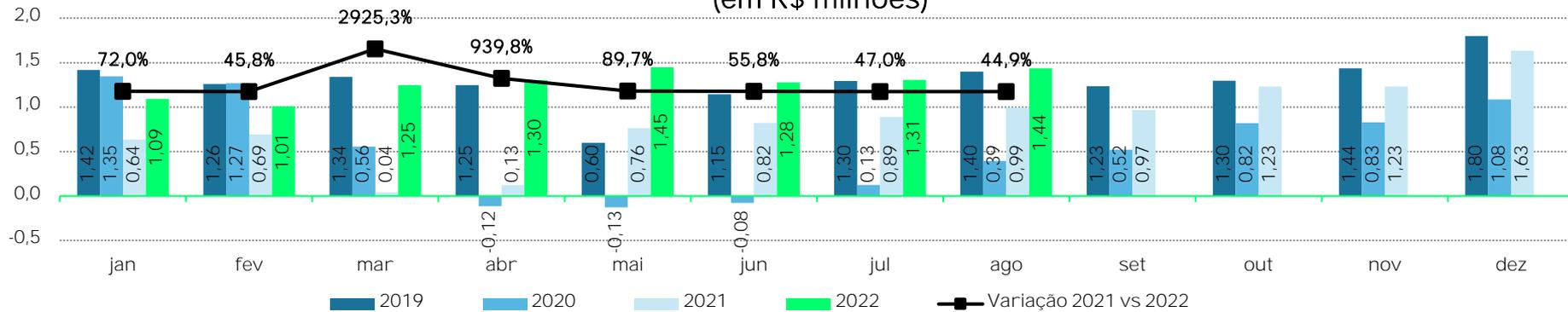
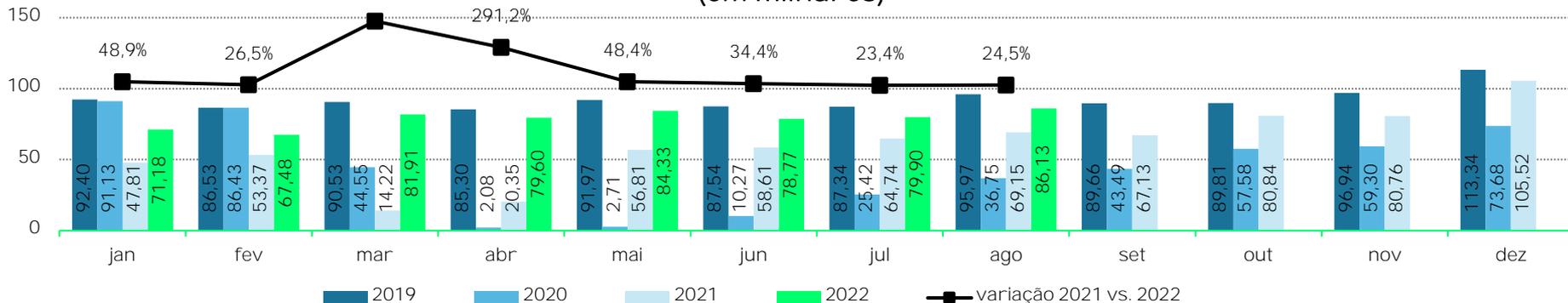
Distribuição de rendimentos

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	4,25				
Δ	11,1%	57,2%	117,2%	0,0%	38,6%	59,0%	99,1%	56,8%				

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.

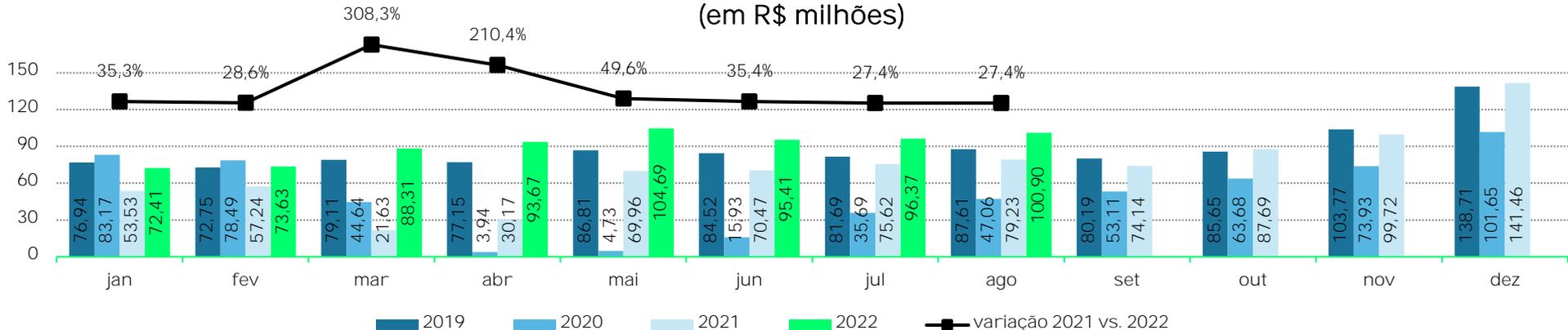
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento
(em R\$ milhões)Fluxo do Estacionamento
(em milhares)

Dados de vendas

Vendas (em R\$ milhões)



Vendas acumuladas YTD



Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

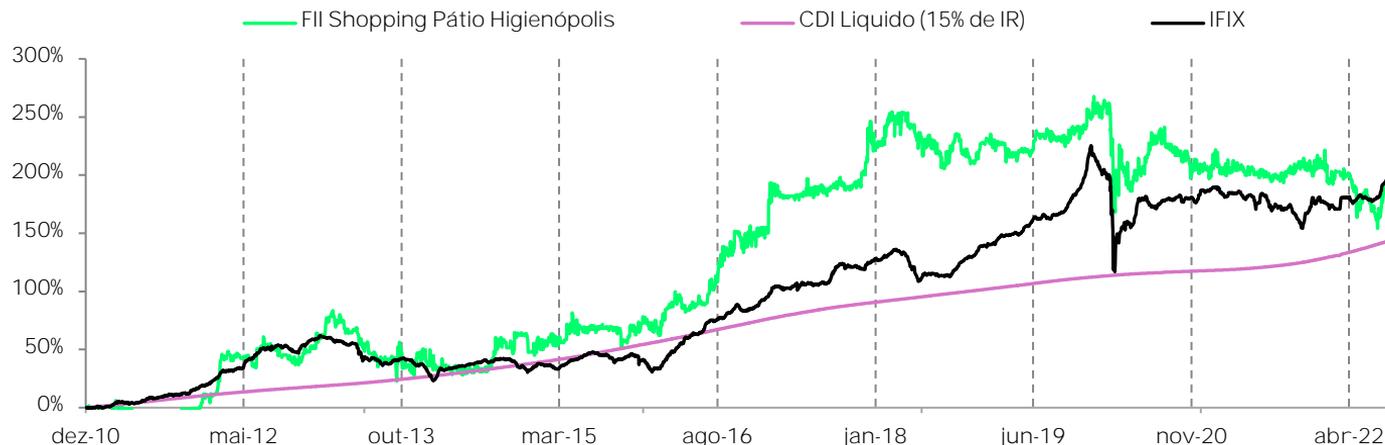


Resultado operacional

Shopping Pátio Higienópolis	ago/19	ago/20	ago/21	ago/22	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 7.712.955	R\$ 4.936.705	R\$ 6.350.319	R\$ 9.315.279	21%	89%	47%
Aluguel Variável	R\$ 95.758	R\$ 159.599	R\$ 281.944	R\$ 167.825	75%	5%	-40%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 2.253.880	R\$ 524.503	R\$ 1.238.741	R\$ 1.224.914	-46%	134%	-1%
Estacionamento	R\$ 1.295.253	R\$ 0	R\$ 889.542	R\$ 1.307.268	1%	0%	47%
Total Receitas	R\$ 11.357.845	R\$ 5.620.807	R\$ 8.760.547	R\$ 12.015.287	6%	114%	37%
Descontos	-R\$ 52.860	-R\$ 1.397.571	R\$ 0	-R\$ 83.903	59%	-94%	0%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 11.304.985	R\$ 4.223.236	R\$ 8.760.547	R\$ 11.931.384	6%	183%	36%
Despesas operacionais	-R\$ 536.778	-R\$ 828.942	-R\$ 1.420.685	-R\$ 1.483.508	176%	79%	4%
NOI	R\$ 10.768.207	R\$ 3.394.294	R\$ 7.339.862	R\$ 10.447.876	-3%	208%	42%

Shopping Pátio Higienópolis	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 65.748.632	R\$ 38.357.744	R\$ 49.148.336	R\$ 77.038.739	17%	101%	57%
Aluguel Variável	R\$ 1.756.512	R\$ 978.985	R\$ 1.054.079	R\$ 1.562.049	-11%	60%	48%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 11.169.876	R\$ 4.907.171	R\$ 6.912.458	R\$ 7.993.006	-28%	63%	16%
Estacionamento	R\$ 10.653.878	R\$ 4.590.709	R\$ 5.052.234	R\$ 10.965.820	3%	139%	117%
Total Receitas	R\$ 89.328.898	R\$ 48.834.608	R\$ 62.167.107	R\$ 97.559.614	9%	100%	57%
Descontos	-R\$ 985.113	-R\$ 3.580.101	-R\$ 5.690.226	-R\$ 3.079.642	213%	-14%	-46%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 88.343.785	R\$ 45.254.507	R\$ 56.476.881	R\$ 94.479.972	7%	109%	67%
Despesas operacionais	-R\$ 6.489.706	-R\$ 5.703.624	-R\$ 10.321.705	-R\$ 12.014.513	85%	111%	16%
NOI	R\$ 81.854.079	R\$ 39.550.884	R\$ 46.155.176	R\$ 82.465.459	1%	109%	79%

Rentabilidade



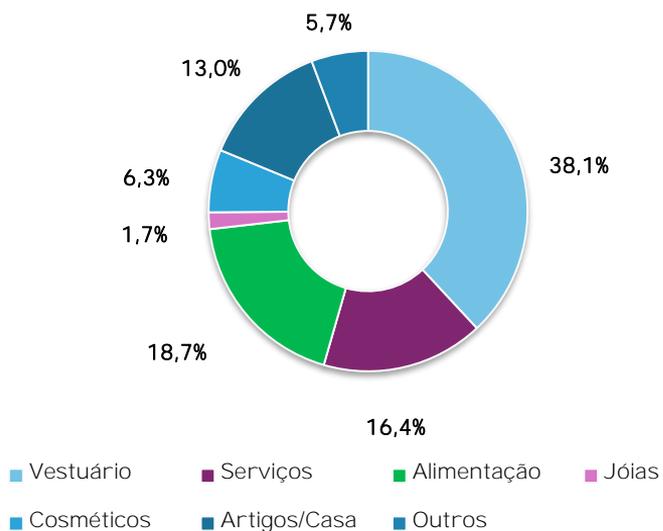
Rentabilidade Total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	11,06%	-2,93%	-2,55%	190,58%
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%	197,62%

Rentabilidade das distribuições de rendimentos	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,59%	3,89%	5,60%	92,04%
CDI Líquido (15% de IR)	0,99%	6,58%	8,67%	142,98%

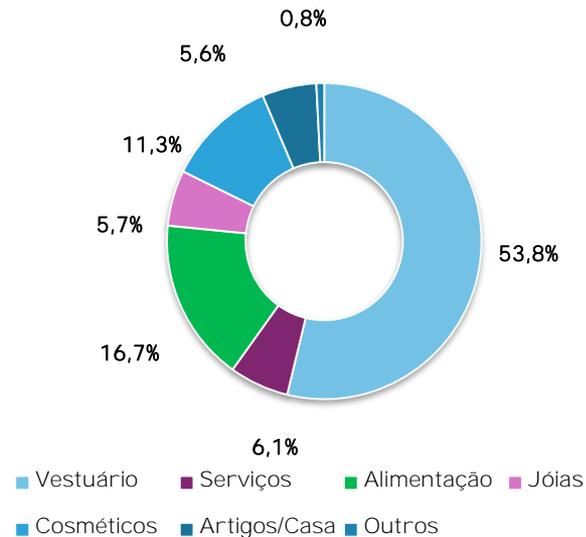
¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

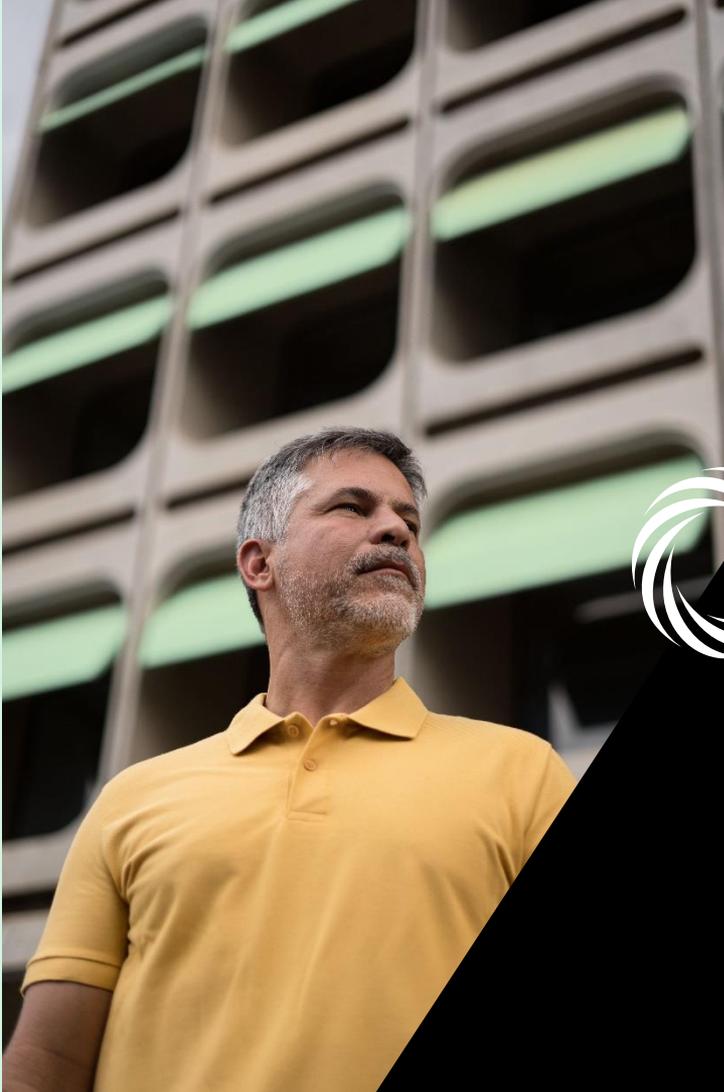
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)





riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO

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

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

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

