

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro22

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\$ 541.331.244,90 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.668

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 setembro, o fundo apresentou distribuição de R\$ 4,07/cota e resultado de R\$ 4,16/cota. A distribuição do Fundo no semestre foi de aproximadamente 98% do resultado caixa gerado.

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação negativa de 1% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 64%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2022 está 11% acima.

As vendas no mês superaram em aproximadamente 17% as vendas do mês de junho de 2019, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a setembro de 2021, as vendas foram superiores em 27%.

Em setembro, a vacância do empreendimento foi de 9,2%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 6,4%.

Principais acontecimentos

Festival de Vinhos

O Festival do Vinho reuniu vinícolas e importadoras com rótulos de diferentes regiões produtoras do mundo, entre brancos, espumantes, tintos e rosés. Entre as vinícolas e importadoras tivemos: World Wine, Salton, Grand Cru, Mistral, La Pastina, Família Kogan, Guatambu, Italy's Wine, 4U.Wine, Zahil, Anima Vinum, entre outras. Um evento onde foi possível degustar os vinhos e conversar com especialistas sobre as diferenças entre uvas, procedências, safras e conhecer as harmonizações mais indicadas.

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.

Domingo no Pátio: Jardinagem

Na oficina de jardinagem foram oferecidas experimentações orgânicas para crianças. Explorando elementos, como: espécie de flores e ervas, diversidades de cores, formatos e tamanhos. Tendo como objetivo expandir e ampliar o conhecimento em um residual para levar para a casa.



Resultados e rendimentos

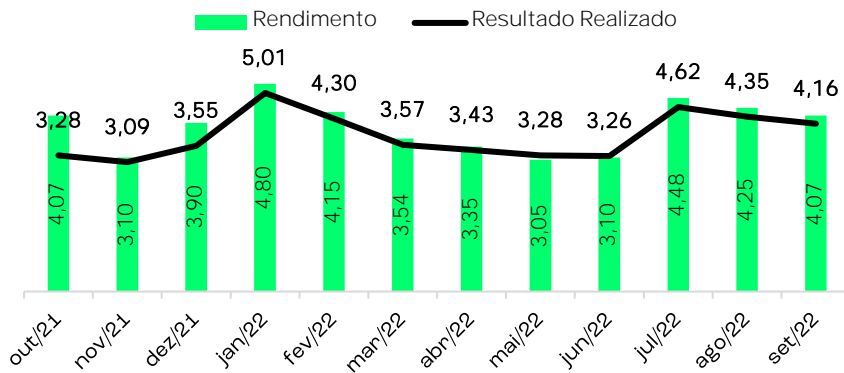
Dados do fundo

	set/22	dez/21	set/21
Valor da Cota	R\$ 796,00	R\$ 790,01	R\$ 813,99
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 484.724.200,00	R\$ 481.076.589,50	R\$ 495.679.210,50

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.345.205,42	24.905.046,26	30.091.448,40
Giro (% de cotas negociadas)	0,27%	5,26%	6,31%
Presença em Pregões	95%	99%	100%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$ 2.599.046,49	R\$ 22.751.976,14	R\$ 29.048.173,15			
Receita Financeira	R\$ 31.791,25	R\$ 209.087,04	R\$ 250.485,22			
Despesas	-R\$ 99.144,91	-R\$ 1.049.125,10	-R\$ 1.350.925,07			
Resultado	R\$ 2.531.692,83	R\$ 21.911.938,08	R\$ 27.947.733,30			
Resultado Realizado por cota	R\$ 4,16	R\$ 35,98	R\$ 45,89			
Rendimento por cota ¹	R\$ 4,07	R\$ 34,79	R\$ 45,86			
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,09	R\$ 1,19	R\$ 0,03			

Distribuição de rendimentos

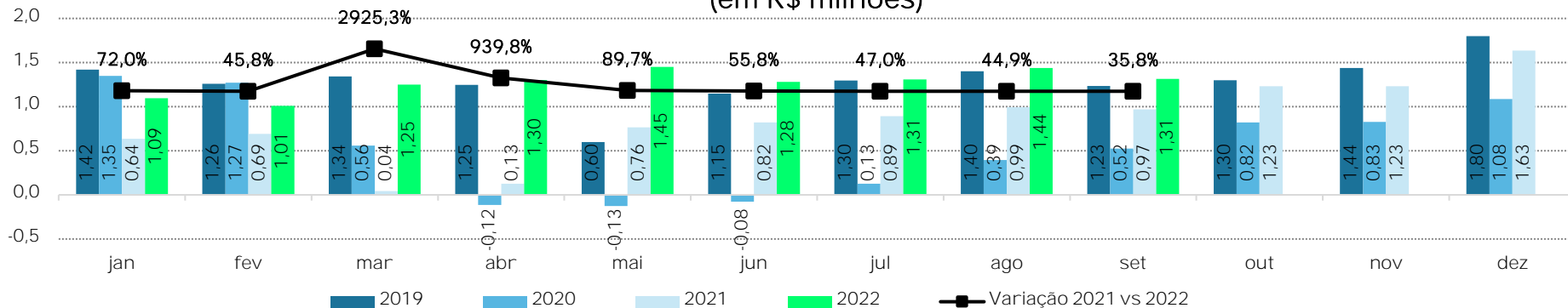
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	5,50	3,60	-	-	-	2,55	2,00	1,85	1,08	2,44	3,30	4,74
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07			
Δ	11,1%	57,2%	117,2%	0,0%	38,6%	59,0%	99,1%	56,8%	34,3%			

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.

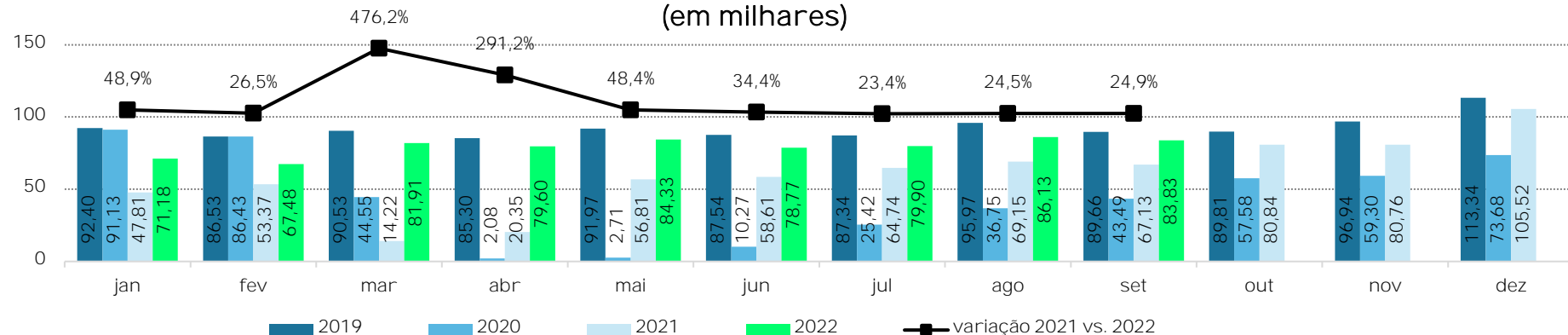
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento (em R\$ milhões)

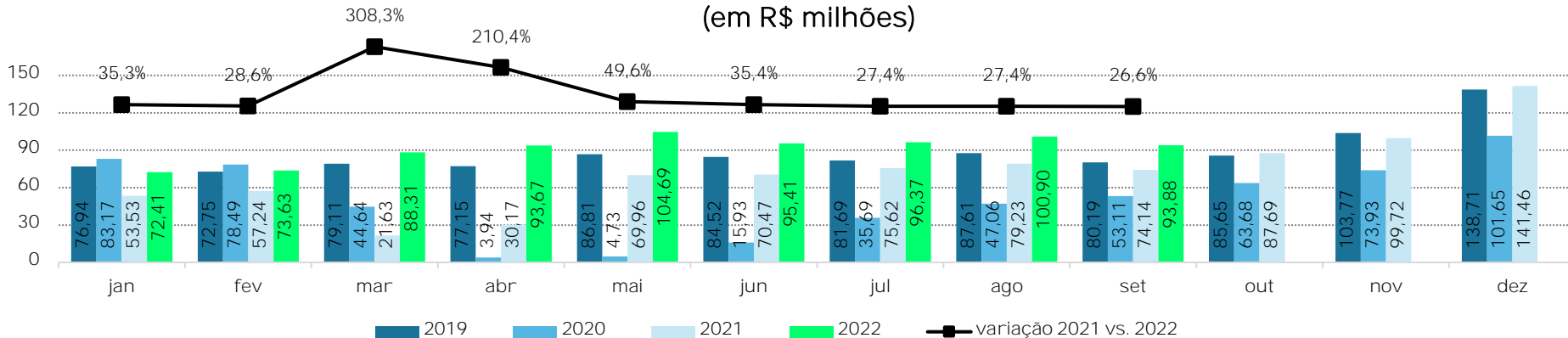


Fluxo do Estacionamento (em milhares)

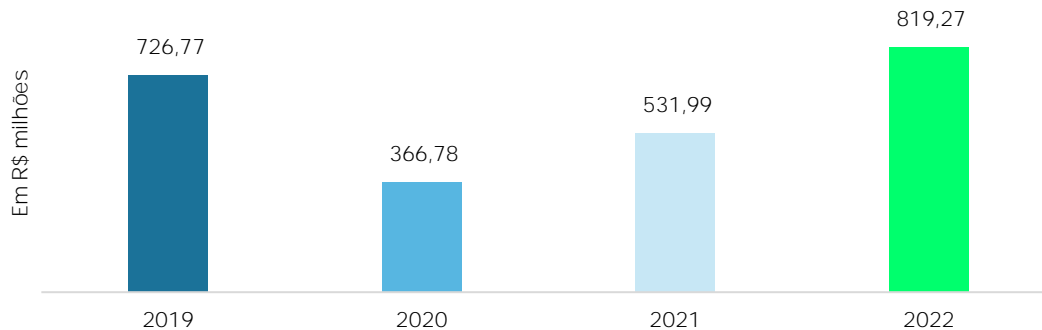


Dados de vendas

Vendas (em R\$ milhões)

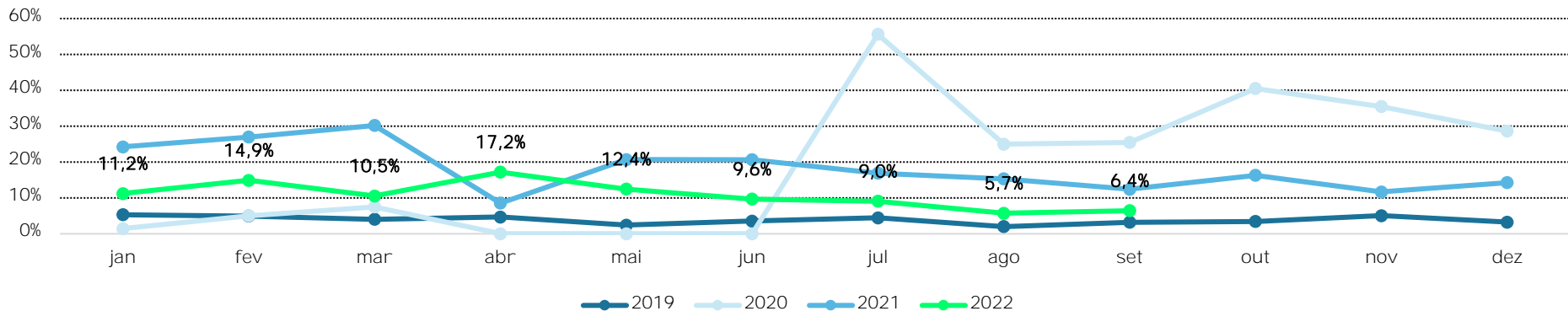


Vendas acumuladas YTD

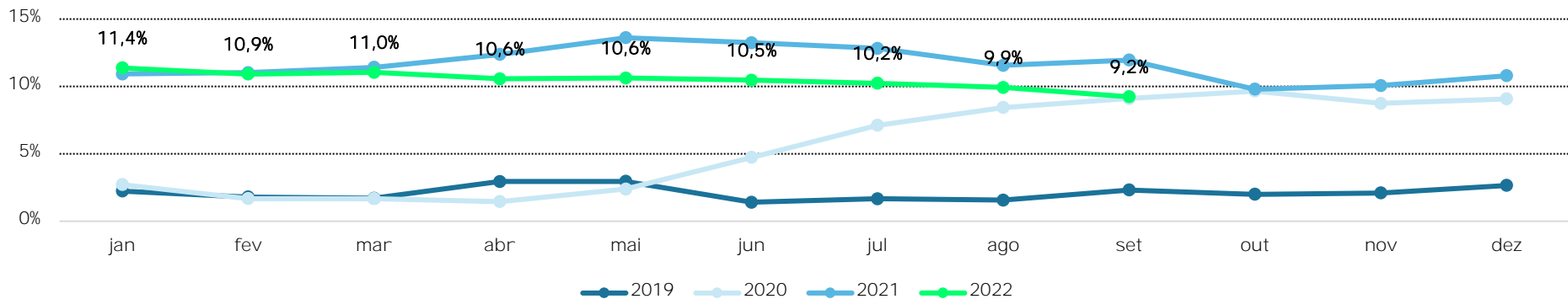


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



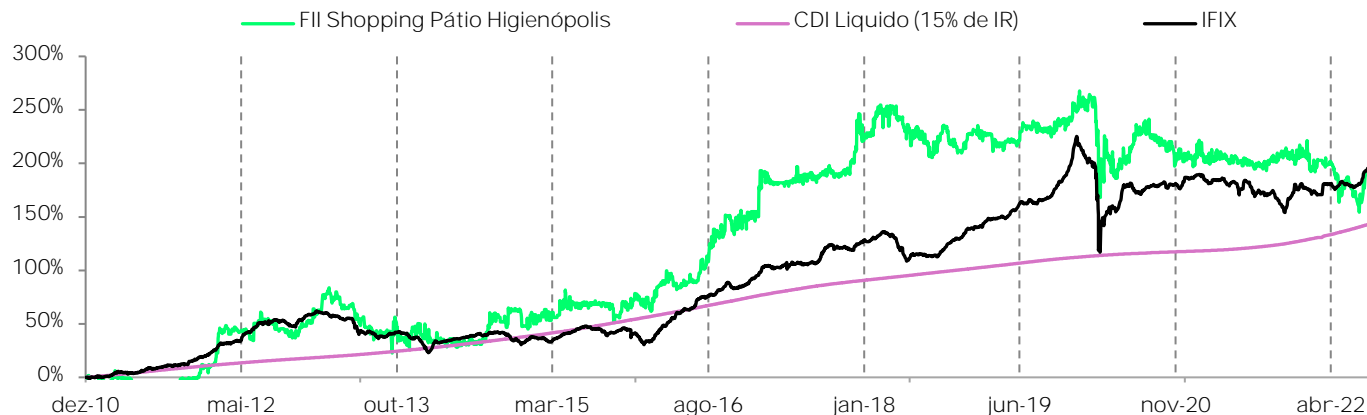
Evolução Vacância



Resultado operacional

Shopping Pátio Higienópolis	set/19	set/20	set/21	set/22	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 7.088.572	R\$ 5.433.330	R\$ 7.670.143	R\$ 9.166.256	29%	69%	20%
Aluguel Variável	R\$ 426.399	R\$ 209.547	R\$ 239.807	R\$ 268.788	-37%	28%	12%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.171.980	R\$ 591.091	R\$ 3.448.874	R\$ 1.064.757	-9%	80%	-69%
Estacionamento	R\$ 1.398.860	R\$ 188.121	R\$ 992.094	R\$ 1.437.209	3%	664%	45%
Total Receitas	R\$ 10.085.811	R\$ 6.422.089	R\$ 12.350.918	R\$ 11.937.010	18%	86%	-3%
Descontos	-R\$ 57.217	-R\$ 1.377.950	-R\$ 737.043	-R\$ 93.910	64%	-93%	-87%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 10.028.594	R\$ 5.044.139	R\$ 11.613.875	R\$ 11.843.100	18%	135%	2%
Despesas operacionais	-R\$ 760.418	-R\$ 928.999	-R\$ 1.221.534	-R\$ 1.512.926	99%	63%	24%
NOI	R\$ 9.268.176	R\$ 4.115.140	R\$ 10.392.341	R\$ 10.330.175	11%	151%	-1%

Shopping Pátio Higienópolis	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 72.837.204	R\$ 43.791.074	R\$ 56.818.479	R\$ 86.204.995	18%	97%	52%
Aluguel Variável	R\$ 2.182.911	R\$ 1.188.531	R\$ 1.293.886	R\$ 1.830.837	-16%	54%	41%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 12.341.856	R\$ 5.498.262	R\$ 10.361.332	R\$ 9.057.763	-27%	65%	-13%
Estacionamento	R\$ 12.052.738	R\$ 4.778.829	R\$ 6.044.328	R\$ 12.403.029	3%	160%	105%
Total Receitas	R\$ 99.414.709	R\$ 55.256.697	R\$ 74.518.025	R\$ 109.496.624	10%	98%	47%
Descontos	-R\$ 1.042.330	-R\$ 4.958.050	-R\$ 6.427.269	-R\$ 3.173.552	204%	-36%	-51%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 98.372.379	R\$ 50.298.646	R\$ 68.090.756	R\$ 106.323.072	8%	111%	56%
Despesas operacionais	-R\$ 7.250.124	-R\$ 6.632.623	-R\$ 11.543.239	-R\$ 13.527.438	87%	104%	17%
NOI	R\$ 91.122.256	R\$ 43.666.024	R\$ 56.547.517	R\$ 92.795.634	2%	113%	64%



Rentabilidade Total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-0,48%	-3,40%	-3,99%	189,19%
IFIX	0,49%	6,63%	10,13%	199,08%

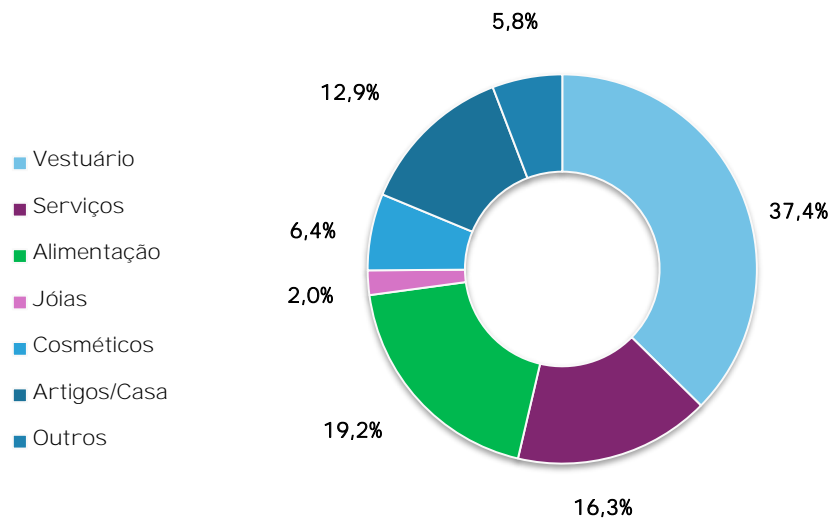
Rentabilidade das distribuições de rendimentos ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,51%	4,40%	5,70%	92,89%
CDI líquido (15% de IR)	0,91%	7,56%	9,26%	145,42%

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

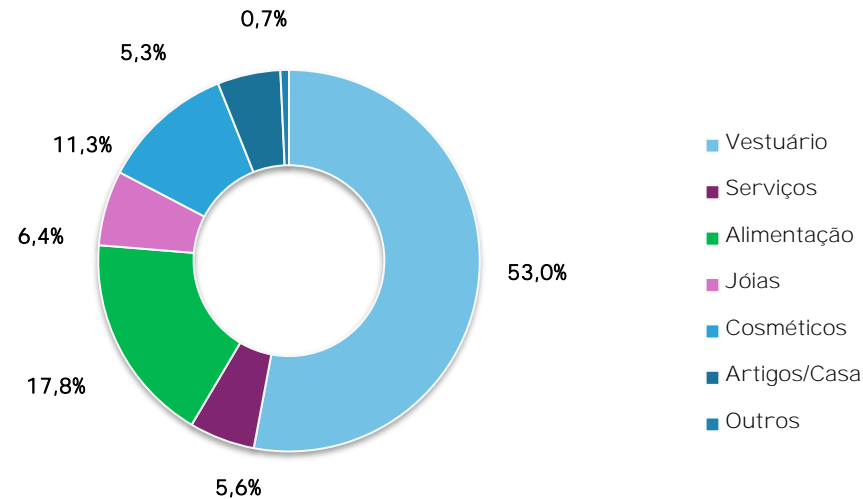
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

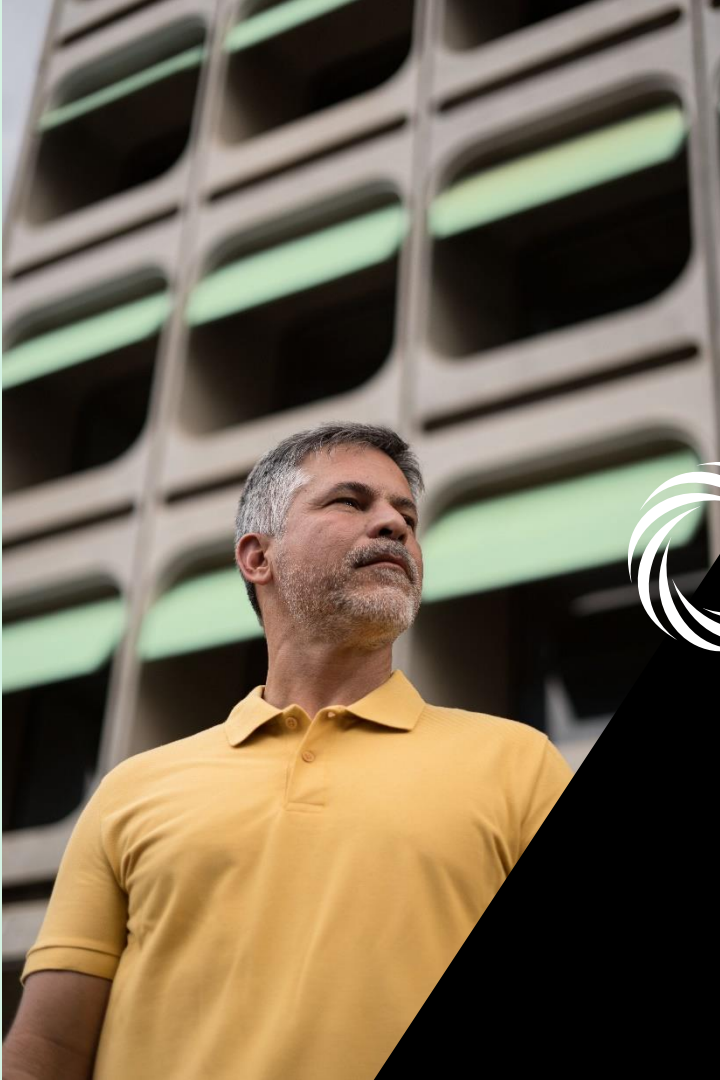
Patrimônio do fundo

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





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material 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 expresso 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.