

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

outubro22

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\$ 541.387.311,55 (ref. outubro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.663

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 outubro, o fundo apresentou distribuição de R\$ 3,80/cota e resultado de R\$ 3,89/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 positiva de 25% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 59%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2022 estão 4% acima.

As vendas no mês superaram em aproximadamente 13% as vendas do mês de outubro de 2019, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a setembro de 2021, as vendas foram superiores em 11%.

Em setembro, a vacância do empreendimento foi de 9,4%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 5,3%.

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.

Pátio Fashion Day

Foi realizada a 4ª edição do Pátio Fashion Day, promovendo um dia de atividades sobre moda e tendências, com brunch, talk, tour pelo shopping, desfile e happy hour para convidados.

Abraços no Pátio

Realização do evento Abraços no Pátio, pelo sexto ano consecutivo, onde ocorreram palestras de personalidades reconhecidas pelo seu ativismo da não violência, inclusão social e engajamento contra a discriminação.

Domingo no Pátio: Música

Na oficina de música foram oferecidas experimentações de ritmo e movimento, além de momentos para construção de instrumentos musicais utilizando as próprias mãos usando materiais reutilizáveis e criativos.



Resultados e rendimentos

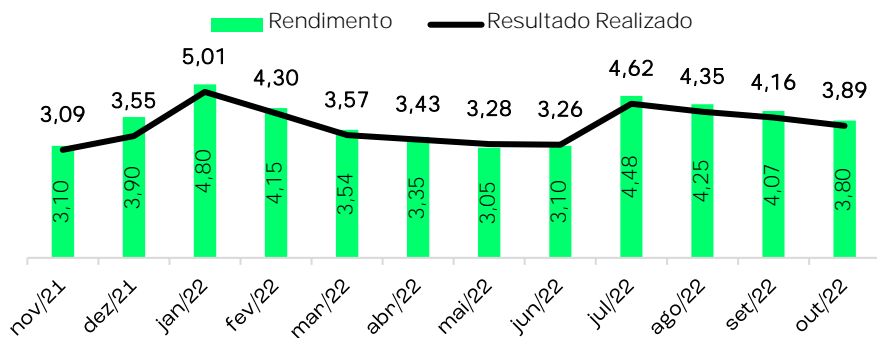
Dados do fundo

	out/22	dez/21	out/21
Valor da Cota	R\$ 781,00	R\$ 790,01	R\$ 813,98
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 475.589.950,00	R\$ 481.076.589,50	R\$ 495.673.121,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	3.555.356,43	28.460.402,69	32.139.488,58
Giro (% de cotas negociadas)	0,73%	5,99%	6,74%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.439.112,13	R\$	25.191.088,27	R\$	29.394.037,37
Receita Financeira	R\$	25.179,62	R\$	234.266,66	R\$	262.068,14
Despesas	-R\$	96.735,44	-R\$	1.145.860,54	-R\$	1.336.567,51
Resultado	R\$	2.367.556,31	R\$	24.279.494,39	R\$	28.319.538,00
Resultado Realizado por cota	R\$	3,89	R\$	39,87	R\$	46,51
Rendimento por cota ¹	R\$	3,80	R\$	38,59	R\$	45,59
Resultado Acumulado ²	R\$	0,09	R\$	1,28	R\$	0,92

Distribuição de rendimentos

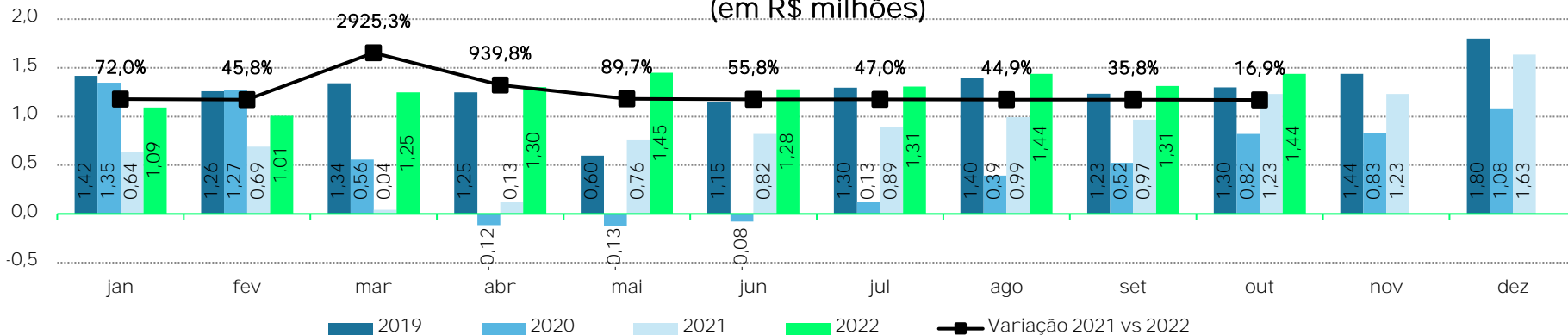
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	5,50	3,60	-	-	-	2,55	2,00	1,85	1,08	2,44	3,30	4,74
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80		
Δ	11,1%	57,2%	117,2%	0,0%	38,6%	59,0%	99,1%	56,8%	34,3%	-6,6%		

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.

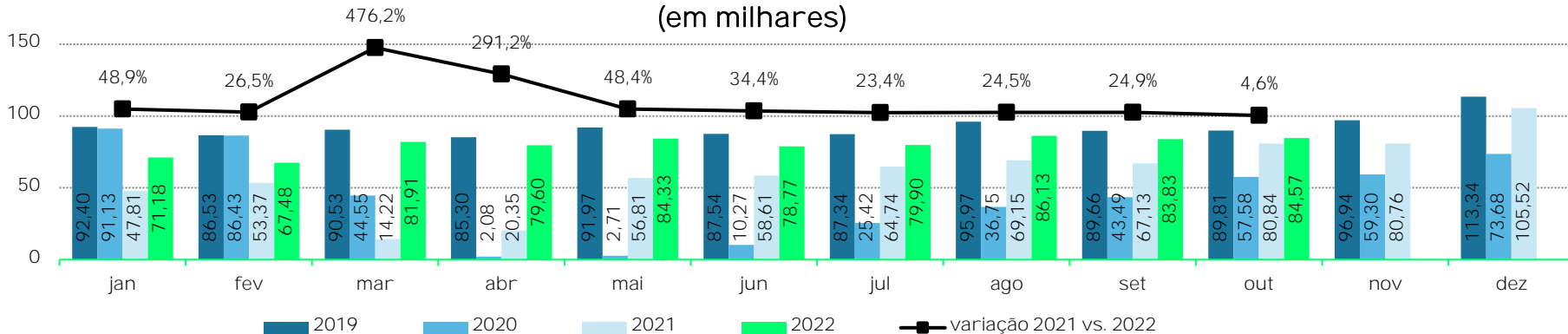
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

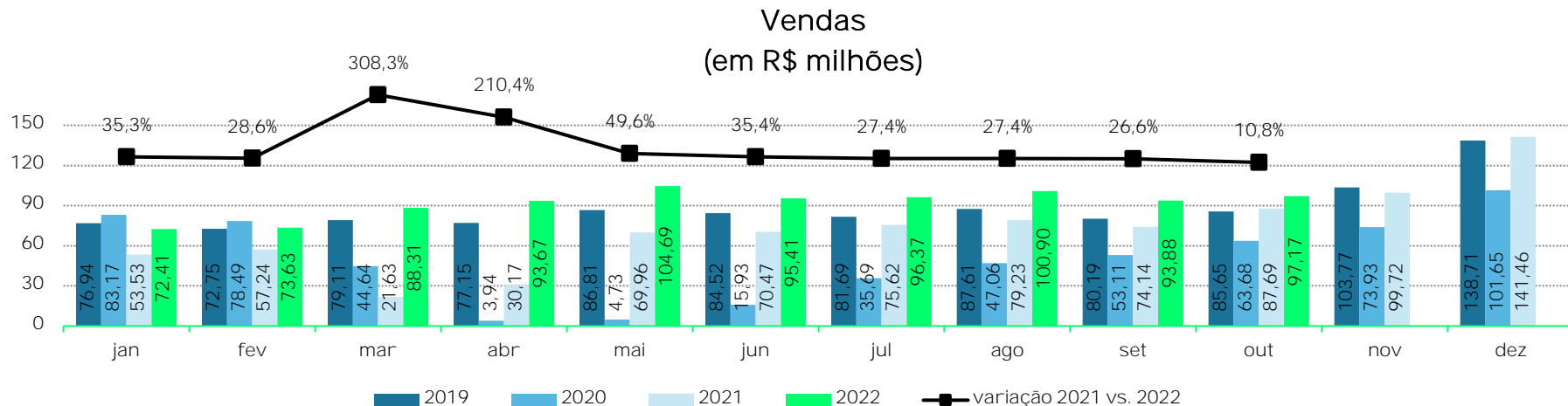
Resultado do Estacionamento (em R\$ milhões)



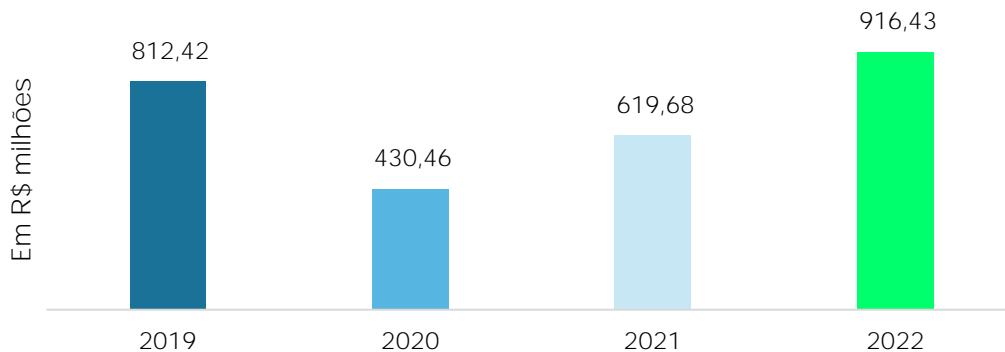
Fluxo do Estacionamento (em milhares)



Dados de vendas

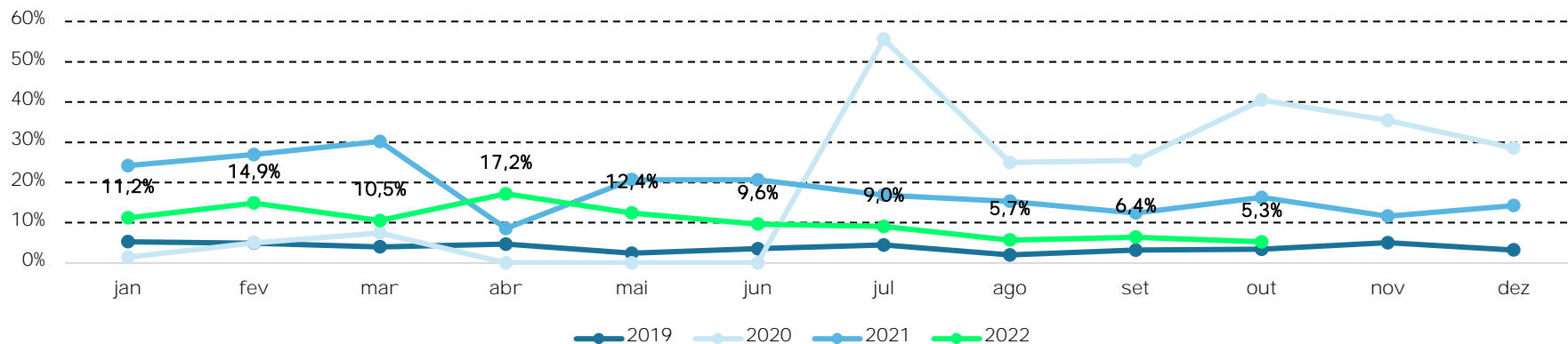


Vendas acumuladas YTD

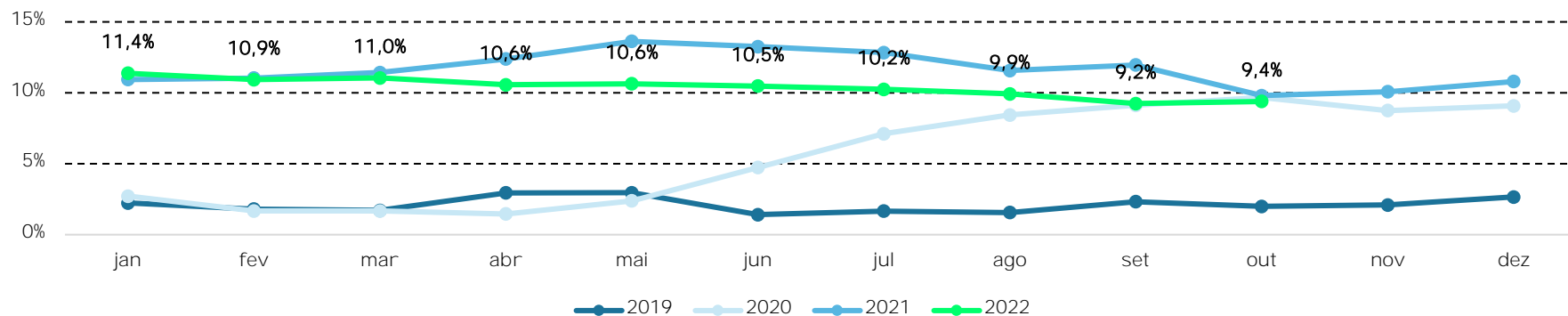


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

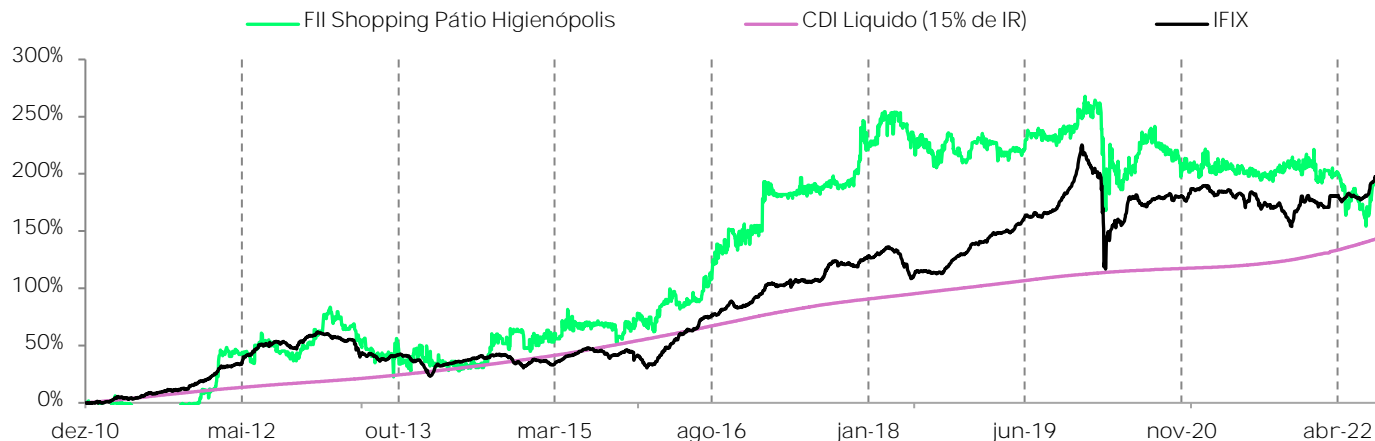


Resultado operacional

Shopping Pátio Higienópolis	out/19	out/20	out/21	out/22	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 7.249.410	R\$ 5.899.759	R\$ 9.054.225	R\$ 9.487.083	31%	61%	5%
Aluguel Variável	R\$ 111.921	R\$ 153.780	R\$ 148.386	R\$ 144.039	29%	-6%	-3%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.480.548	R\$ 2.368.370	R\$ 668.148	R\$ 1.325.537	-10%	-44%	98%
Estacionamento	R\$ 665.323	R\$ 522.422	R\$ 967.609	R\$ 1.370.623	106%	162%	42%
Total Receitas	R\$ 9.507.203	R\$ 8.944.332	R\$ 10.838.367	R\$ 12.327.280	30%	38%	14%
Descontos	-R\$ 44.625	-R\$ 1.737.849	-R\$ 898.695	-R\$ 80.736	81%	-95%	-91%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 9.462.578	R\$ 7.206.483	R\$ 9.939.672	R\$ 12.246.544	29%	70%	23%
Despesas operacionais	-R\$ 867.068	-R\$ 1.038.559	-R\$ 1.337.354	-R\$ 1.487.589	72%	43%	11%
NOI	R\$ 8.595.510	R\$ 6.167.924	R\$ 8.602.318	R\$ 10.758.955	25%	74%	25%

Shopping Pátio Higienópolis	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 80.086.614	R\$ 49.690.833	R\$ 65.872.704	R\$ 95.692.078	19%	93%	45%
Aluguel Variável	R\$ 2.294.833	R\$ 1.342.312	R\$ 1.442.272	R\$ 1.974.875	-14%	47%	37%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 13.822.404	R\$ 7.866.632	R\$ 11.029.480	R\$ 10.383.300	-25%	32%	-6%
Estacionamento	R\$ 12.718.061	R\$ 5.301.252	R\$ 7.011.937	R\$ 13.773.652	8%	160%	96%
Total Receitas	R\$ 108.921.912	R\$ 64.201.028	R\$ 85.356.392	R\$ 121.823.904	12%	90%	43%
Descontos	-R\$ 1.086.955	-R\$ 6.695.899	-R\$ 7.325.964	-R\$ 3.254.288	199%	-51%	-56%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 107.834.958	R\$ 57.505.129	R\$ 78.030.428	R\$ 118.569.617	10%	106%	52%
Despesas operacionais	-R\$ 8.117.192	-R\$ 7.671.182	-R\$ 12.880.593	-R\$ 15.015.028	85%	96%	17%
NOI	R\$ 99.717.766	R\$ 49.833.948	R\$ 65.149.835	R\$ 103.554.589	4%	108%	59%

Rentabilidade



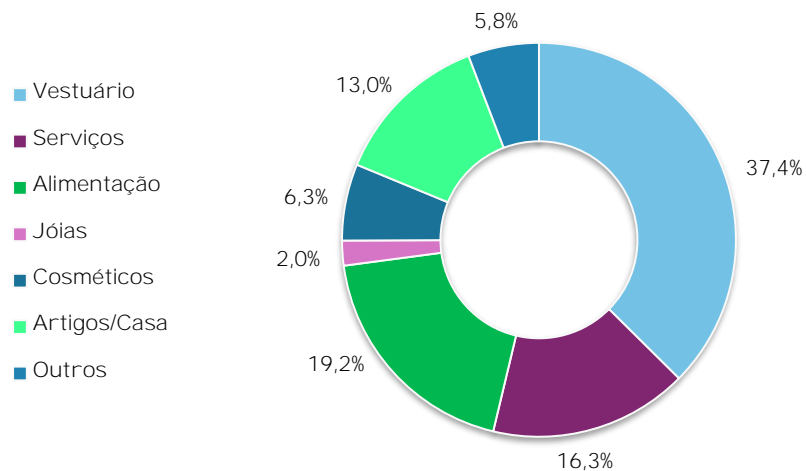
Rentabilidade Total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-1,86%	-5,20%	-5,67%	183,81%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	199,15%

Rentabilidade das distribuições de rendimentos ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,48%	4,88%	5,69%	93,68%
CDI Líquido (15% de IR)	0,87%	8,50%	9,77%	147,78%

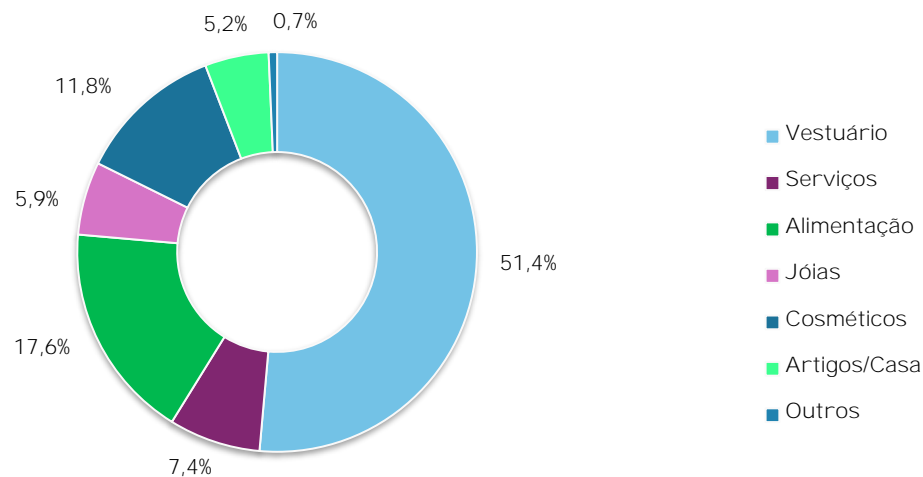
¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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





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.