

# Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio  
Higienópolis

SHPH11



**RIO  
BRAVO**

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

dezembro22

# 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\$ 544.508.819,31 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/09/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 608.950

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 7

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.631

## 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

## Desempenho do mês

No mês de dezembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 3,49/cota e distribuição de R\$ 3,35/cota. A distribuição do Fundo no semestre foi de aproximadamente 96% do resultado caixa gerado.

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 10,7% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 48,3%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2022 estão 4,7% acima.

As vendas no mês superaram em aproximadamente 14% as vendas do mês de dezembro de 2019, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a dezembro de 2021, as vendas foram superiores em 12%.

Em dezembro, a vacância do empreendimento foi de 8,9%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 5,4%.

## Despesas comerciais do empreendimento

Em dezembro, o Shopping assinou contrato de locação com a Zara, reconhecida marca de vestuário espanhola, que projetamos que trará um relevante aumento de fluxo ao Shopping a partir do segundo semestre do ano. A Zara se localizará no piso Higienópolis e contará com relevante área de loja. Com sua chegada, o Shopping arcou com investimentos como *allowance* e estrutura de loja, além do trabalho de mudança de mix das lojas de seu entorno. Estas despesas comerciais já eram esperadas, conforme orçamento do Shopping para o ano de 2022.

Há ainda outros investimentos que serão efetuados neste projeto no primeiro semestre de 2023 e deverá impactar negativamente os resultados mensais do fundo. Para a diminuição da volatilidade, a administração do Fundo buscará linearizar os resultados a partir de janeiro, trazendo assim maior previsibilidade ao investidor.

# Comentários

## Principais acontecimentos no shopping

### Decoração de Natal

O Shopping iniciou a temporada de Natal com decoração interativa inspirada no clássico da literatura infantil – o Soldadinho de Chumbo. A decoração ficará disponível até o dia 06 de janeiro de 2023.

### Trono do Papai Noel

O Papai Noel é atração garantida e esperada no Shopping e estará disponível até o dia 24 de dezembro.

### Oficina de Natal

O Shopping iniciou a oficina no dia 11 de novembro voltada para o público infantil, momento em que as crianças poderão fazer enfeites de natal e participar de recreação infantil baseada em Realidade Aumentada. A oficina ficará disponível até o dia 24 de dezembro.

### Coral de Natal

Apresentações de corais natalinos dos colégios Sion, Mackenzie, Rio Branco, Pentágono e Santa Marcelina.

### Parada de Natal

Foi realizada no dia 10 de dezembro a Parada de Natal, um evento fechado para convidados com objetivo de celebrar a chegada do bom velhinho com uma festa cheia de magia e surpresas.

### Almoço para clientes Prestige

Almoço exclusivo nos restaurantes do Pátio para clientes prestige de lojas como: Chanel, Le lis Blanc, Nativozza e Animale.



# Resultados e rendimentos

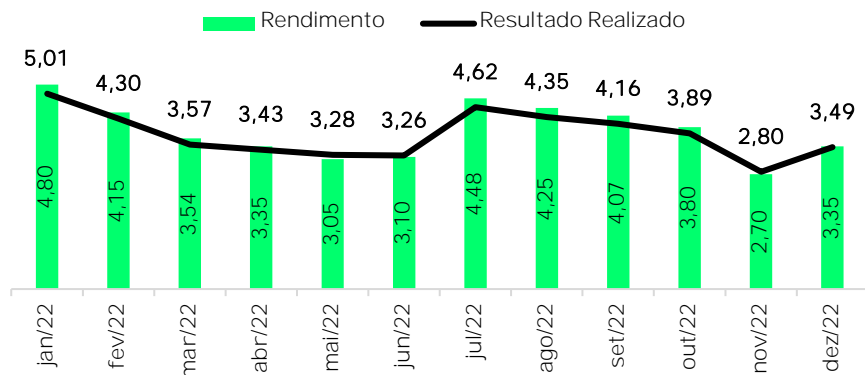
## Dados do fundo

|                     | dez/22             | dez/21             | dez/21             |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 736,46         | R\$ 790,01         | R\$ 790,01         |
| Quantidade de Cotas | 608.950            | 608.950            | 608.950            |
| Valor de Mercado    | R\$ 448.467.317,00 | R\$ 481.076.589,50 | R\$ 481.076.589,50 |

## Liquidez

|                              | mês          | ano           | 12 meses      |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado             | 1.344.162,84 | 31.136.488,52 | 31.136.488,52 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,30%        | 6,57%         | 6,57%         |
| Presença em Pregões          | 100%         | 100%          | 100%          |

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



## Demonstração de Resultados

|                              | mês  |              | ano  |               | 12 meses |               |
|------------------------------|------|--------------|------|---------------|----------|---------------|
| Receita Imobiliária          | R\$  | 2.184.889,96 | R\$  | 29.152.995,33 | R\$      | 29.152.995,33 |
| Receita Financeira           | R\$  | 34.993,08    | R\$  | 292.830,62    | R\$      | 292.830,62    |
| Despesas                     | -R\$ | 91.962,56    | -R\$ | 1.331.848,11  | -R\$     | 1.331.848,11  |
| Resultado                    | R\$  | 2.127.920,48 | R\$  | 28.113.977,84 | R\$      | 28.113.977,84 |
| Resultado Realizado por cota | R\$  | 3,49         | R\$  | 46,17         | R\$      | 46,17         |
| Rendimento por cota¹         | R\$  | 3,35         | R\$  | 44,64         | R\$      | 44,64         |
| Resultado Acumulado²         | R\$  | 0,14         | R\$  | 1,53          | R\$      | 1,53          |

## 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  | 2,70   | 3,35   |
| Δ    | 11,1% | 57,2% | 117,2% | 0,0% | 38,6% | 59,0% | 99,1% | 56,8% | 34,3% | -6,6% | -12,9% | -14,1% |

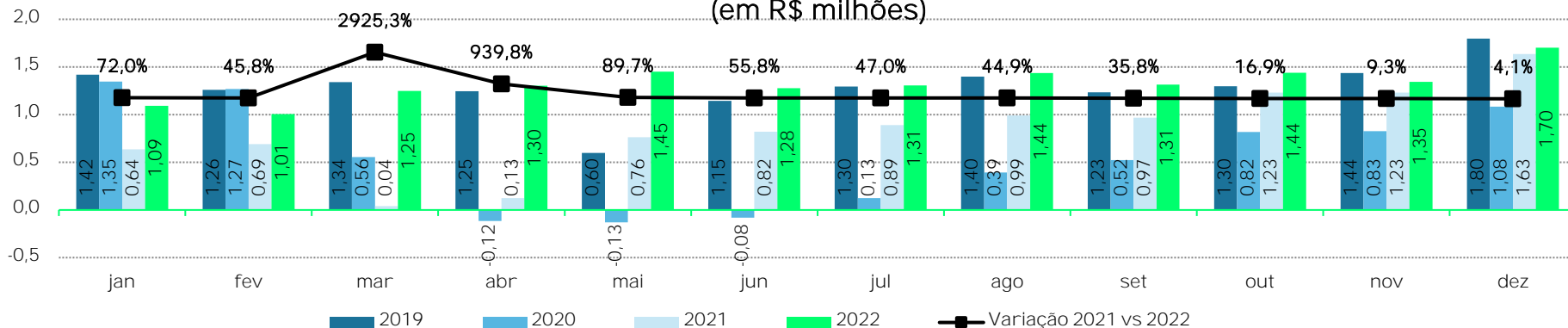
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

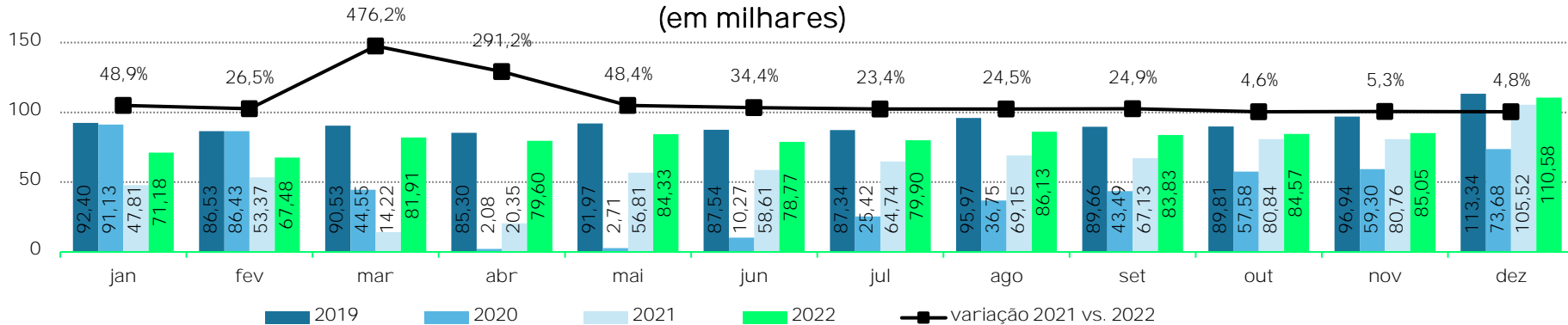
## Resultado do Estacionamento

(em R\$ milhões)

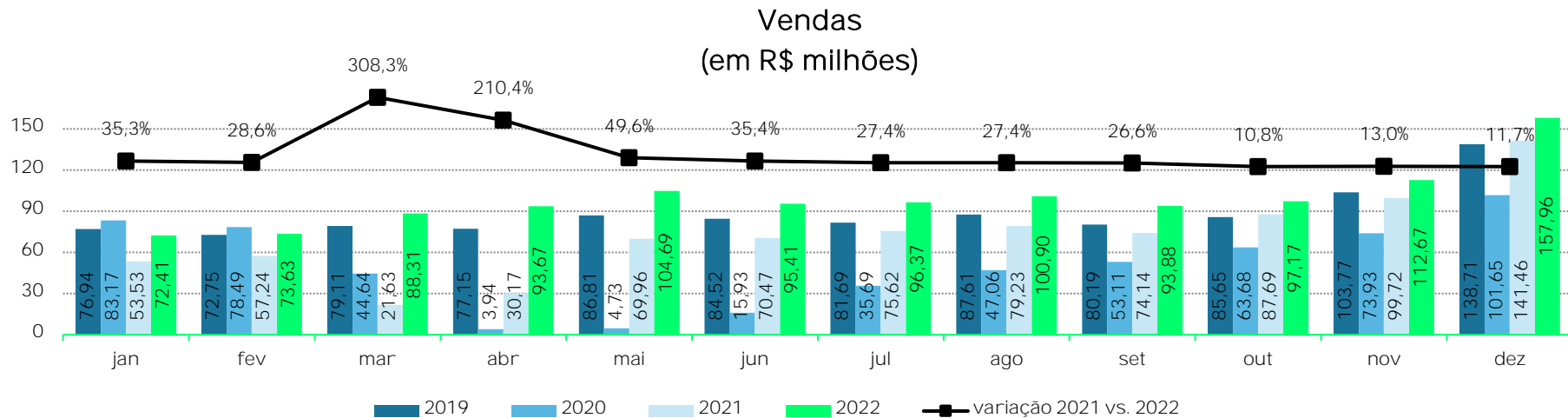


## Fluxo do Estacionamento

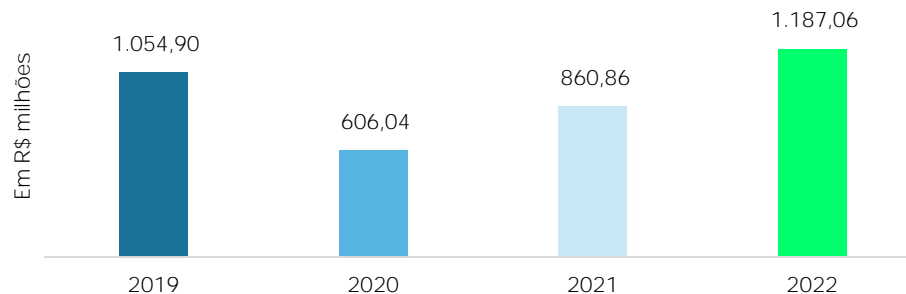
(em milhares)



# Dados de vendas

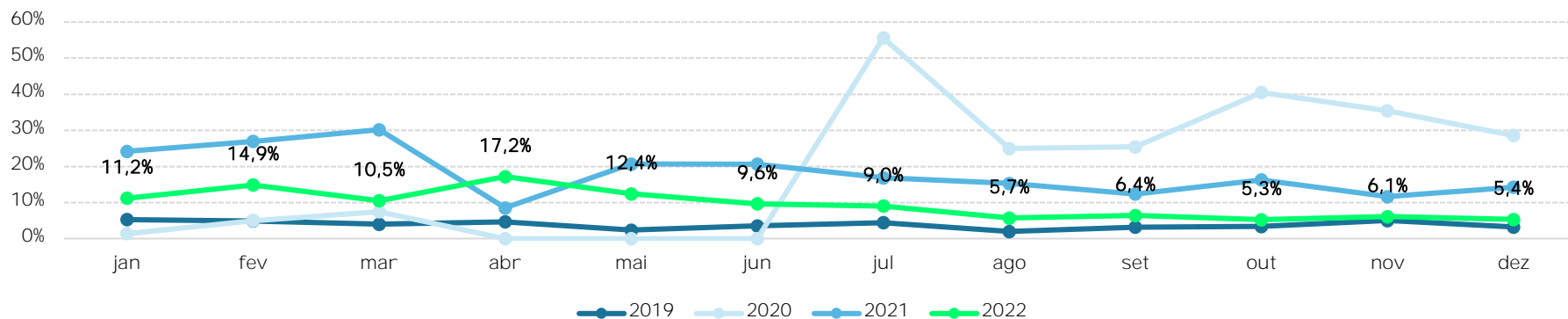


### Vendas acumuladas YTD

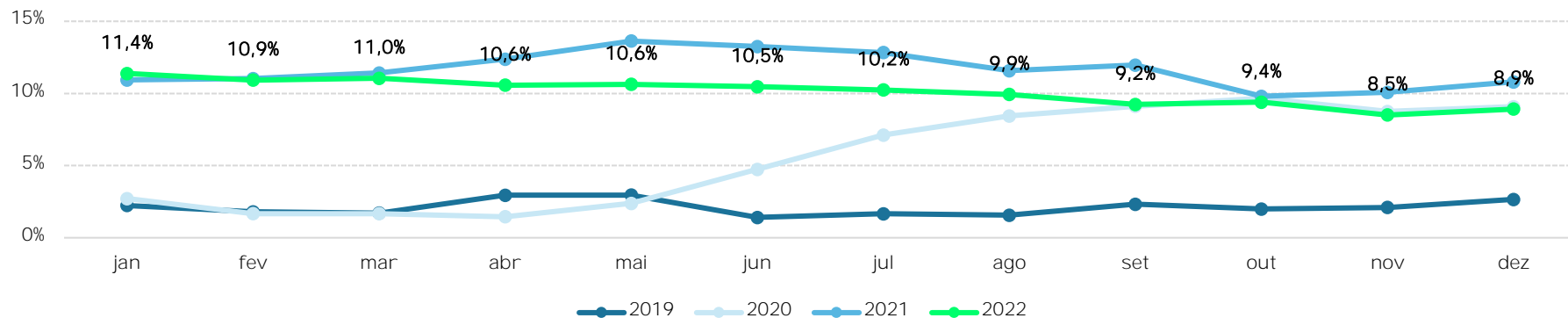


# Dados de inadimplência e vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância

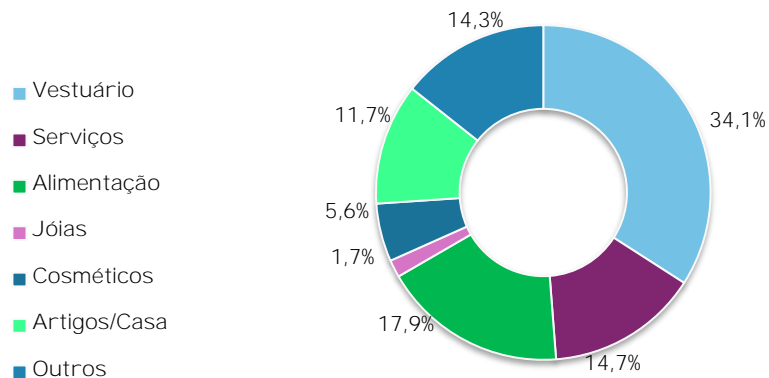




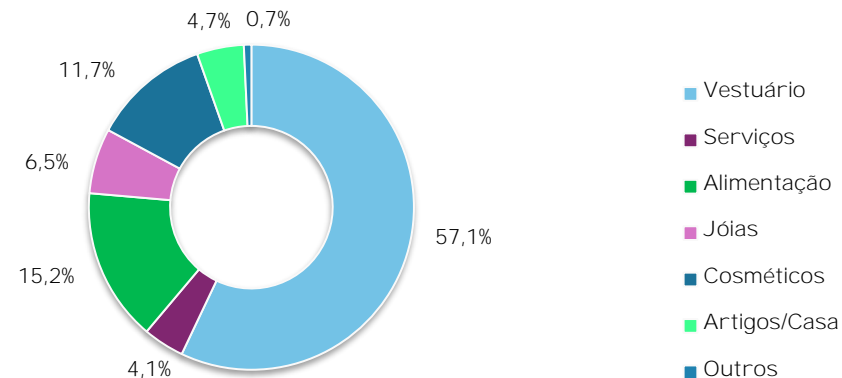
# Resultado operacional

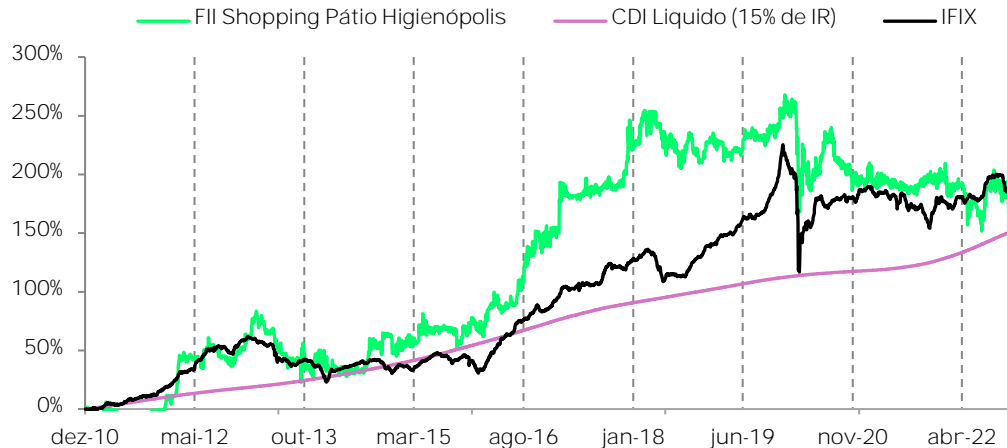
| Shopping Pátio Higienópolis           | dez/21            | dez/22            | Δ 2021 vs. 2022 | YTD 2019           | YTD 2020          | YTD 2021           | YTD 2022           | Δ 2019       | Δ 2020       | Δ 2021       | Orçamento YTD      | Δ Realizado vs. Orçado |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|------------------------|
| Aluguel Mínimo                        | R\$ 9.416         | R\$ 9.717         | 3,2%            | R\$ 95.828         | R\$ 63.321        | R\$ 85.288         | R\$ 116.362        | 21,4%        | 83,8%        | 36,4%        | R\$ 89.612         | 29,9%                  |
| Aluguel Variável                      | R\$ 403           | R\$ 366           | -9,2%           | R\$ 2.829          | R\$ 1.585         | R\$ 2.099          | R\$ 2.496          | -11,8%       | 57,5%        | 18,9%        | R\$ 2.389          | 4,5%                   |
| Outras Receitas de Aluguéis           | R\$ 1.281         | R\$ 1.569         | 22,5%           | R\$ 17.280         | R\$ 13.930        | R\$ 13.560         | R\$ 13.353         | -22,7%       | -4,1%        | -1,5%        | R\$ 11.376         | 17,4%                  |
| Estacionamento                        | R\$ 1.231         | R\$ 1.393         | 13,2%           | R\$ 16.986         | R\$ 6.948         | R\$ 9.473          | R\$ 16.486         | -2,9%        | 137,3%       | 74,0%        | R\$ 10.204         | 61,6%                  |
| <b>Total Receitas</b>                 | <b>R\$ 12.331</b> | <b>R\$ 13.045</b> | <b>5,8%</b>     | <b>R\$ 132.923</b> | <b>R\$ 85.784</b> | <b>R\$ 110.420</b> | <b>R\$ 148.697</b> | <b>11,9%</b> | <b>73,3%</b> | <b>34,7%</b> | <b>R\$ 113.581</b> | <b>30,9%</b>           |
| Descontos                             | -R\$ 896          | -R\$ 55           | -93,8%          | -R\$ 1.152         | -R\$ 9.800        | -R\$ 9.218         | -R\$ 3.411         | 196,2%       | -65,2%       | -63,0%       | -R\$ 13.033        | -73,8%                 |
| <b>Receitas Operacionais Líquidas</b> | <b>R\$ 11.435</b> | <b>R\$ 12.990</b> | <b>13,6%</b>    | <b>R\$ 131.771</b> | <b>R\$ 75.984</b> | <b>R\$ 101.202</b> | <b>R\$ 145.286</b> | <b>10,3%</b> | <b>91,2%</b> | <b>43,6%</b> | <b>R\$ 100.548</b> | <b>44,5%</b>           |
| Despesas operacionais                 | -R\$ 1.134        | -R\$ 1.586        | 39,9%           | -R\$ 10.212        | -R\$ 9.722        | -R\$ 15.437        | -R\$ 18.062        | 76,9%        | 85,8%        | 17,0%        | -R\$ 14.015        | 28,9%                  |
| <b>NOI</b>                            | <b>R\$ 10.301</b> | <b>R\$ 11.404</b> | <b>10,7%</b>    | <b>R\$ 121.560</b> | <b>R\$ 66.261</b> | <b>R\$ 85.765</b>  | <b>R\$ 127.224</b> | <b>4,7%</b>  | <b>92,0%</b> | <b>48,3%</b> | <b>R\$ 86.533</b>  | <b>47,0%</b>           |

### Locatários (% da ABL)



### Locatários (% das Vendas)





| Rentabilidade Total <sup>1</sup> | mês    | ano    | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis  | -5,69% | -7,11% | -7,11%   | 167,71%        |
| IFIX                             | 0,00%  | 2,22%  | 2,22%    | 186,71%        |

| Rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup> | mês   | ano    | 12 meses | desde o início |
|---|-------|--------|----------|----------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis                             | 0,43% | 5,65%  | 5,65%    | 94,94%         |
| CDI Líquido (15% de IR)                                     | 0,95% | 10,52% | 10,52%   | 152,79%        |

<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.



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)





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.