

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

junho22

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\$ 541.116.717,56 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.791

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 junho, o fundo apresentou distribuição de R\$ 3,10/cota e resultado de R\$ 3,26/cota. A distribuição do Fundo no semestre foi de 96,2% do resultado caixa gerado.

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 107% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 89%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2022 estão 1% acima.

As vendas no mês superaram em aproximadamente 13% 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 35,4%.

Em junho, a vacância do empreendimento foi de 10,5%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 9,6%.

Principais acontecimentos

Contaço de Histórias

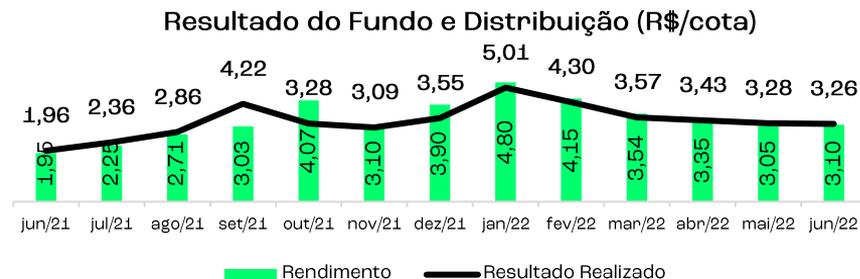
Projeto em parceria com a Livraria da Vila, teve como proposta contar histórias infantis trazendo famílias aos finais de semana antes da abertura oficial do empreendimento com o intuito de proporcionar uma experiência diferenciada e lúdica aos clientes.

Jantar Dia dos Namorados

Jantar de Dia dos Namorados para 24 casais com menu especial nos restaurantes Ristô e Su com decoração dedicada.

Pátio Arq Tour

O evento visava oferecer um novo serviço/passeio aos clientes, reforçar a experiência, o pilar cultural e promover a aproximação com o entorno.





Resultados e rendimentos

Dados do fundo

| | jun/22 | dez/21 | jun/21 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota | R\$ 773,02 | R\$ 790,01 | R\$ 811,50 |
| Quantidade de Cotas | 608.950 | 608.950 | 608.950 |
| Valor de Mercado | R\$ 470.730.529,00 | R\$ 481.076.589,50 | R\$ 494.162.925,00 |

Liquidez

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado | 3.352.236,77 | 16.366.791,12 | 32.492.791,70 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,71% | 3,41% | 6,70% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

Demonstração de Resultados

| | mês | | ano | 12 meses | |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------|--|
| Receita Imobiliária | R\$ 2.063.263,20 | R\$ 14.514.489,83 | R\$ 26.879.100,12 | | |
| Receita Financeira | R\$ 26.596,47 | R\$ 120.007,28 | R\$ 182.811,31 | | |
| Despesas | -R\$ 104.161,36 | -R\$ 717.075,61 | -R\$ 1.354.804,18 | | |
| Resultado | R\$ 1.985.698,31 | R\$ 13.917.421,50 | R\$ 25.707.107,25 | | |
| Resultado Realizado por cota | R\$ 3,26 | R\$ 22,85 | R\$ 42,22 | | |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 3,10 | R\$ 21,99 | R\$ 41,05 | | |
| Resultado Acumulado ² | R\$ 0,16 | R\$ 0,86 | R\$ 1,17 | | |

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 | | | | | | |
| Δ | 11,1% | 57,2% | 117,2% | 0,0% | 38,6% | 59,0% | | | | | | |

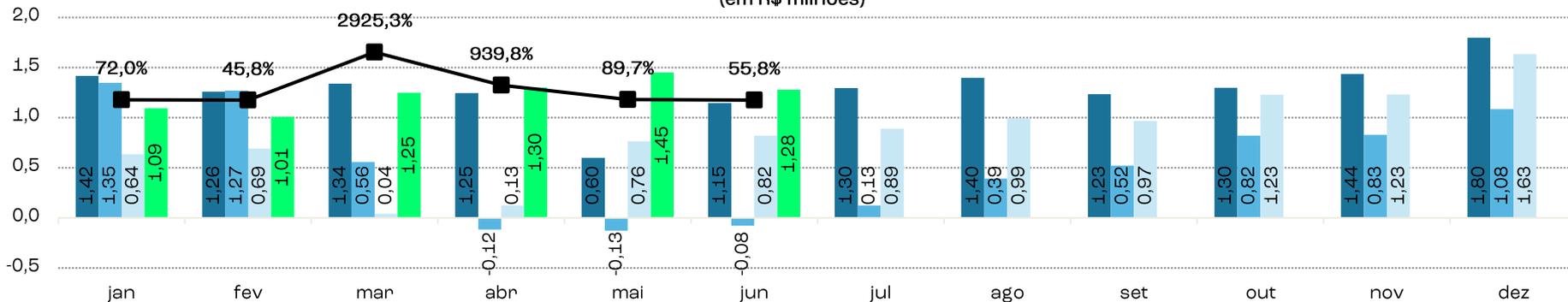
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

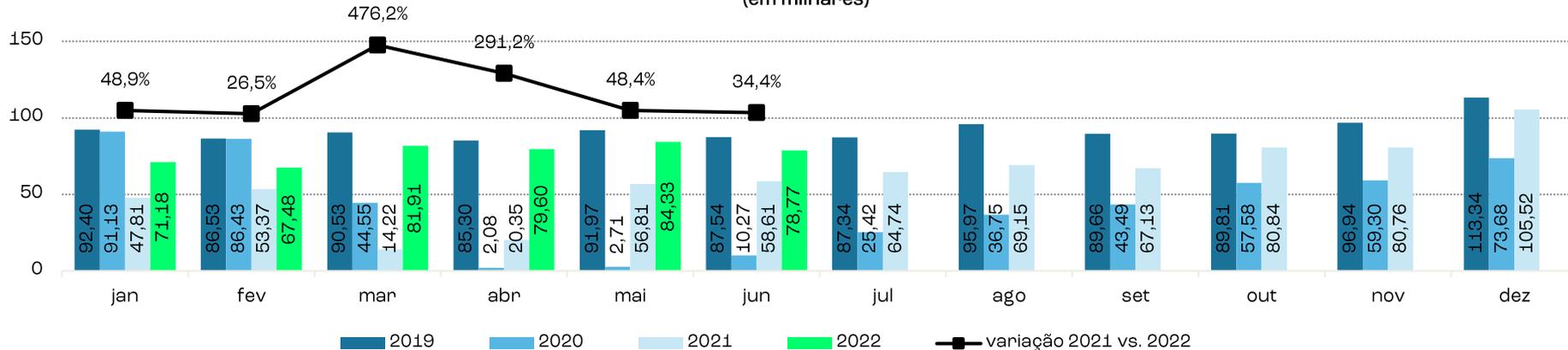
Resultado do Estacionamento

(em R\$ milhões)

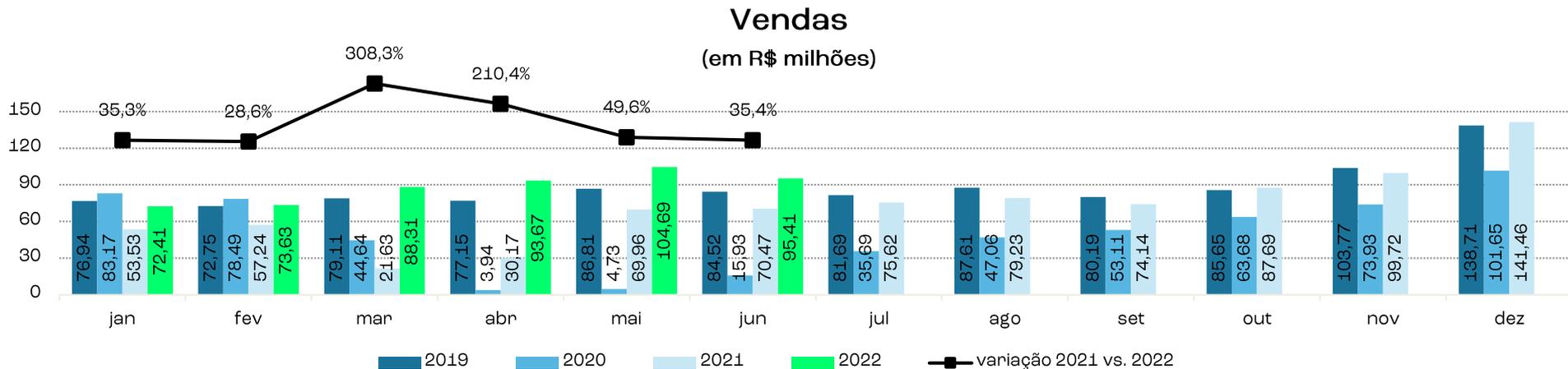


Fluxo do Estacionamento

(em milhares)



Dados de vendas

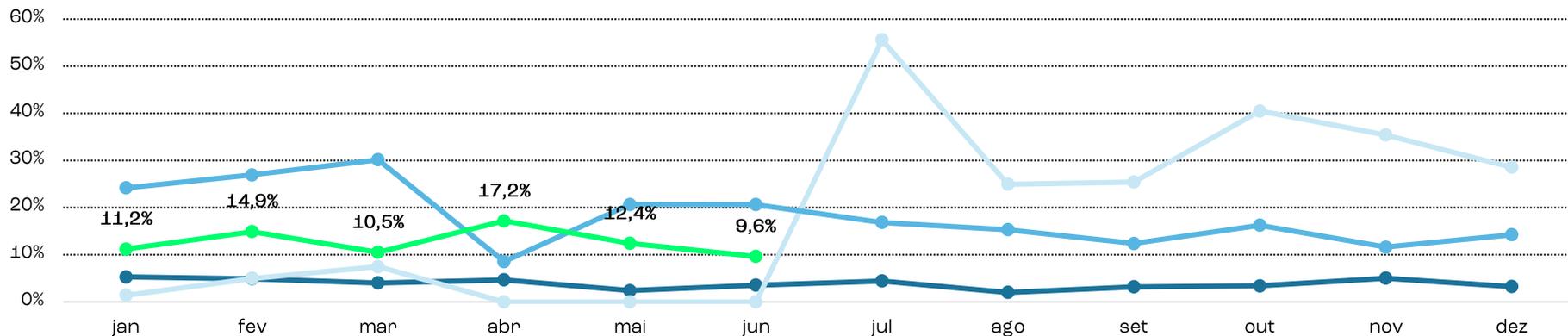


Vendas acumuladas YTD

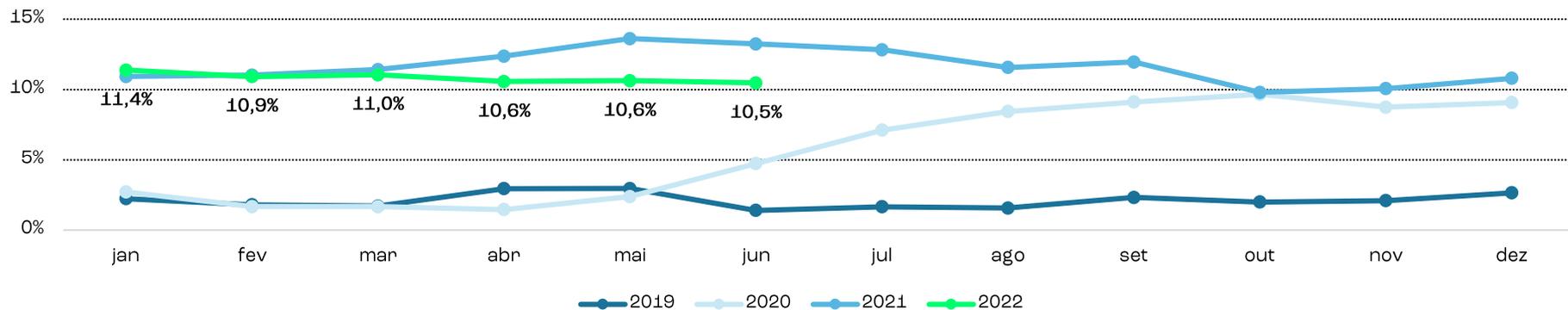


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

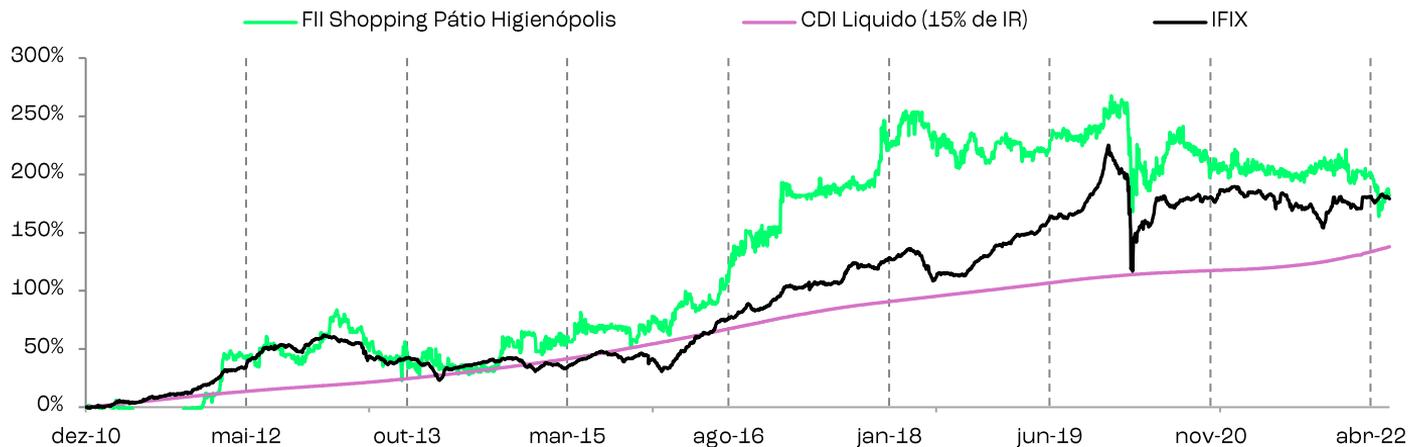


Resultado operacional

| Shopping Pátio Higienópolis | jun/19 | jun/20 | jun/21 | jun/22 | Δ 19 | Δ 20 | Δ 21 |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|------------|--------------|-------------|
| Aluguel Mínimo | R\$ 7.226.905 | R\$ 285.379 | R\$ 4.904.010 | R\$ 9.748.282 | 35% | 3316% | 99% |
| Aluguel Variável | R\$ 336.947 | R\$ 161.312 | R\$ 171.376 | R\$ 274.255 | -19% | 70% | 60% |
| Outras Receitas de Aluguéis | R\$ 875.586 | R\$ 489.986 | R\$ 836.317 | R\$ 745.904 | -15% | 52% | -11% |
| Estacionamento | R\$ 598.950 | R\$ 11.997 | R\$ 764.671 | R\$ 1.450.410 | 142% | 11990% | 90% |
| Total Receitas | R\$ 9.038.387 | R\$ 948.675 | R\$ 6.676.373 | R\$ 12.218.850 | 35% | 1188% | 83% |
| Descontos | -R\$ 103.683 | -R\$ 4.366 | R\$ 0 | -R\$ 86.813 | -16% | 1888% | 0% |
| Receitas Operacionais Líquidas | R\$ 8.934.703 | R\$ 944.309 | R\$ 6.676.373 | R\$ 12.132.038 | 36% | 1185% | 82% |
| Despesas operacionais | -R\$ 862.804 | -R\$ 373.479 | -R\$ 1.411.850 | -R\$ 1.208.219 | 40% | 224% | -14% |
| NOI | R\$ 8.071.899 | R\$ 570.831 | R\$ 5.264.523 | R\$ 10.923.819 | 35% | 1814% | 107% |

| Shopping Pátio Higienópolis | YTD 2019 | YTD 2020 | YTD 2021 | YTD 2022 | Δ 19 | Δ 20 | Δ 21 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|------------|------------|
| Aluguel Mínimo | R\$ 50.727.792 | R\$ 28.607.845 | R\$ 36.702.032 | R\$ 58.307.666 | 15% | 104% | 59% |
| Aluguel Variável | R\$ 1.545.638 | R\$ 734.914 | R\$ 654.334 | R\$ 1.191.064 | -23% | 62% | 82% |
| Outras Receitas de Aluguéis | R\$ 6.671.227 | R\$ 4.012.086 | R\$ 5.095.198 | R\$ 5.442.442 | -18% | 36% | 7% |
| Estacionamento | R\$ 8.213.110 | R\$ 4.564.121 | R\$ 3.341.924 | R\$ 8.334.017 | 1% | 83% | 149% |
| Total Receitas | R\$ 67.157.767 | R\$ 37.918.967 | R\$ 45.793.488 | R\$ 73.275.188 | 9% | 93% | 60% |
| Descontos | -R\$ 874.098 | -R\$ 115.164 | -R\$ 5.690.226 | -R\$ 2.860.645 | 227% | 2384% | -50% |
| Receitas Operacionais Líquidas | R\$ 66.283.669 | R\$ 37.803.803 | R\$ 40.103.262 | R\$ 70.414.543 | 6% | 86% | 76% |
| Despesas operacionais | -R\$ 5.153.240 | -R\$ 3.837.536 | -R\$ 7.603.037 | -R\$ 8.846.607 | 72% | 131% | 16% |
| NOI | R\$ 61.130.429 | R\$ 33.966.267 | R\$ 32.500.226 | R\$ 61.567.936 | 1% | 81% | 89% |

Rentabilidade



| Rentabilidade Total ¹ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis | 2,80% | -6,08% | -6,61% | 181,15% |
| IFIX | -0,88% | -0,33% | 1,48% | 179,56% |

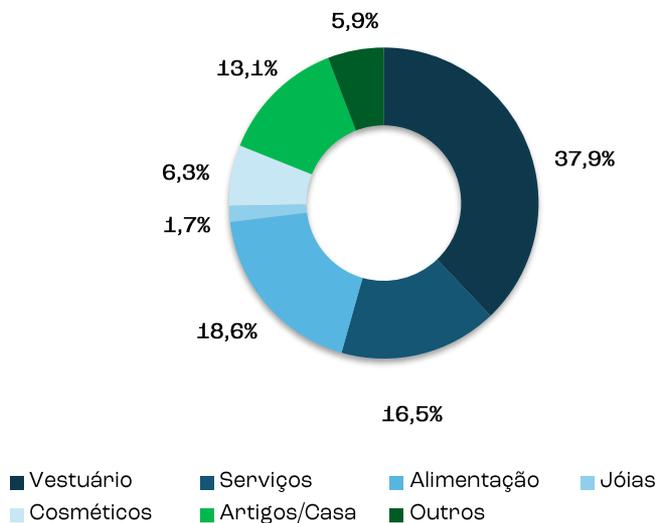
| Rentabilidade das distribuições de rendimentos | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|-------|-------|----------|----------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis | 0,41% | 2,78% | 5,06% | 90,23% |
| CDI líquido (15% de IR) | 0,86% | 4,59% | 7,36% | 138,04% |

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

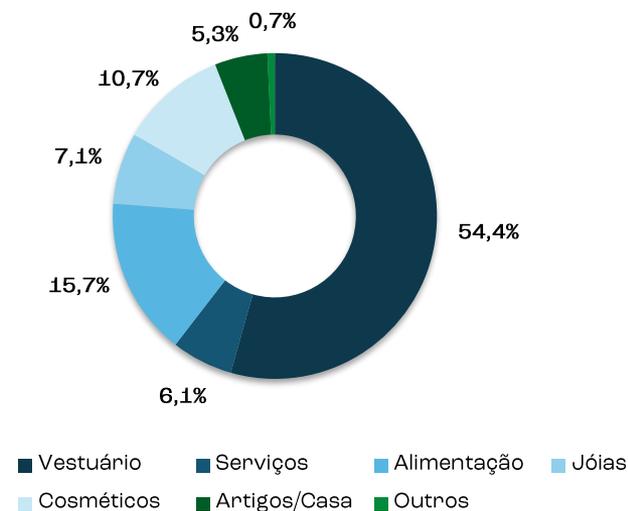
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

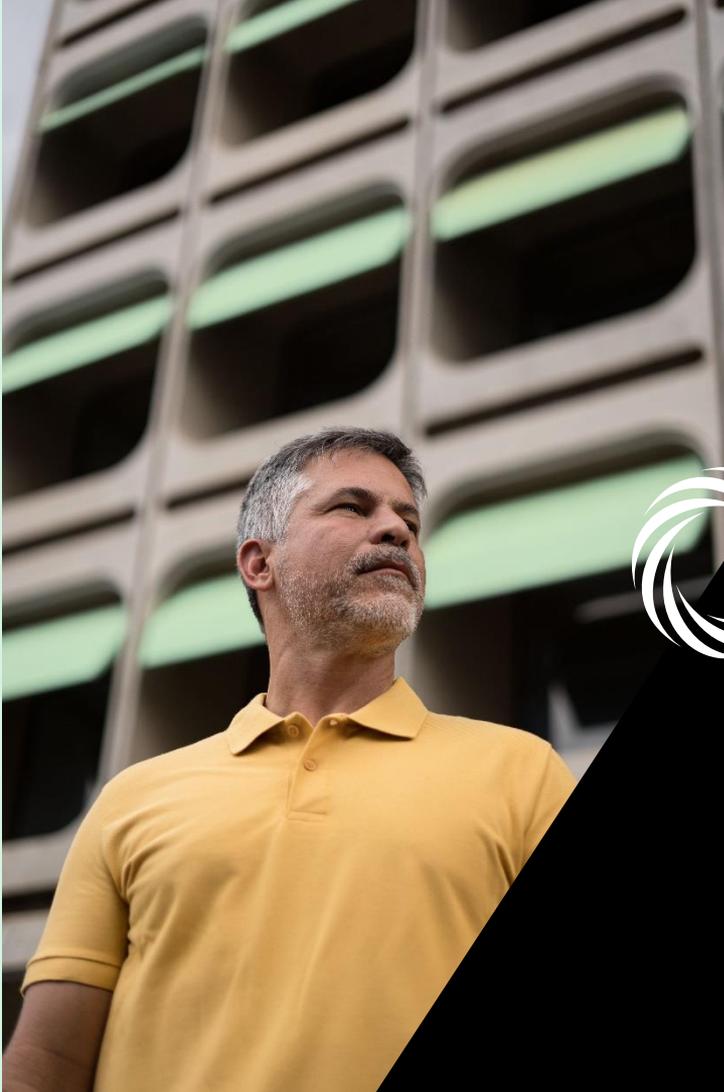
Patrimônio do fundo

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

