

# Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio  
Higienópolis

SHPH11



**RIO  
BRAVO**

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

### Abrços 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

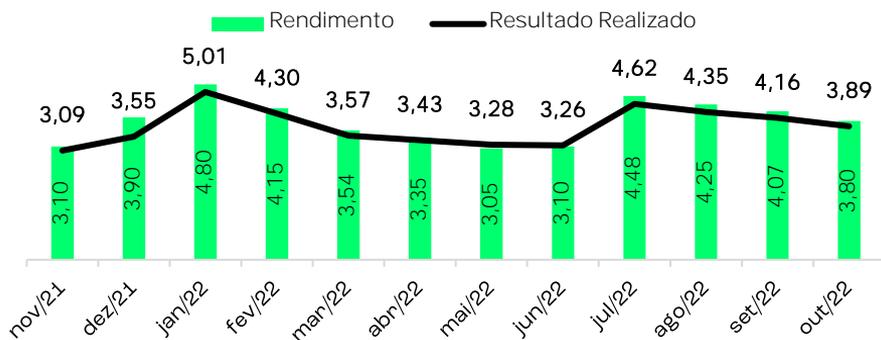
## Dados do fundo

	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 <sup>1</sup>	R\$ 3,80	R\$ 38,59	R\$ 45,59			
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	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		
<b>Δ</b>	<b>11,1%</b>	<b>57,2%</b>	<b>117,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>38,6%</b>	<b>59,0%</b>	<b>99,1%</b>	<b>56,8%</b>	<b>34,3%</b>	<b>-6,6%</b>		

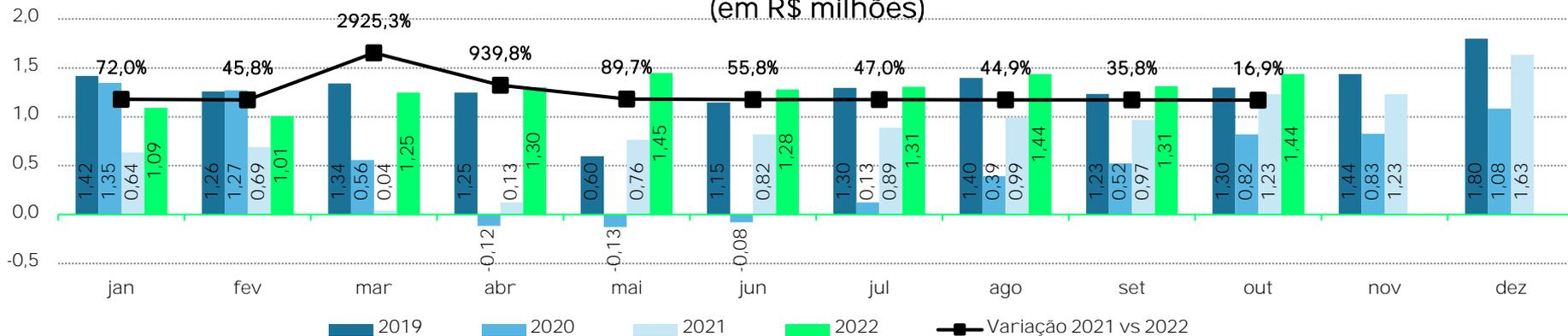
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar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

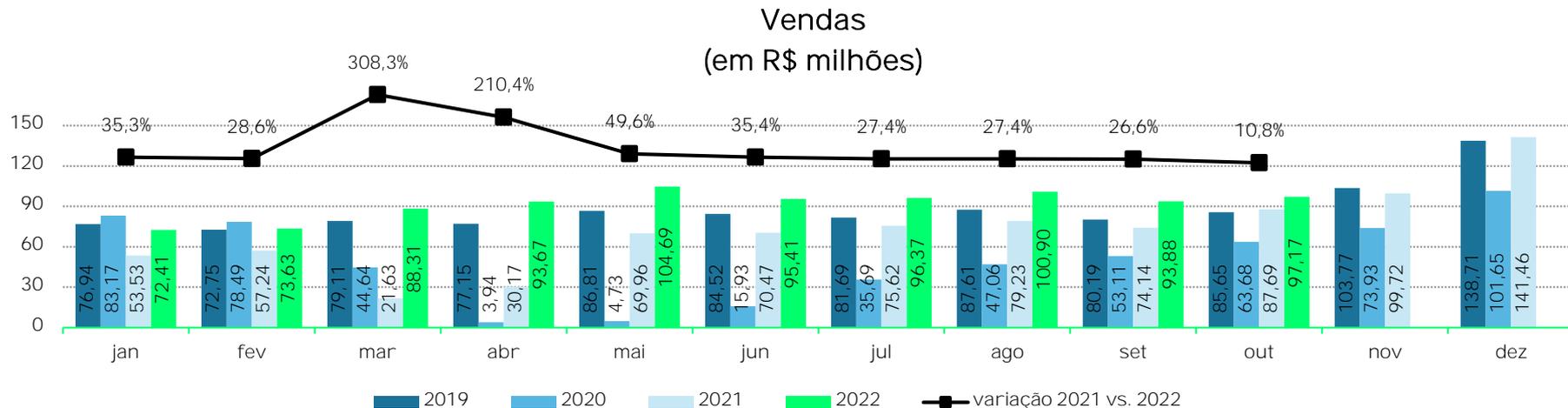


## Fluxo do Estacionamento

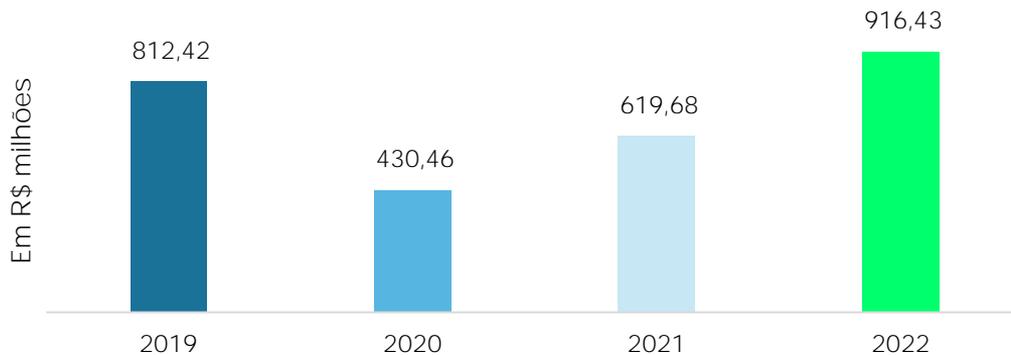
(em milhares)



# Dados de vendas

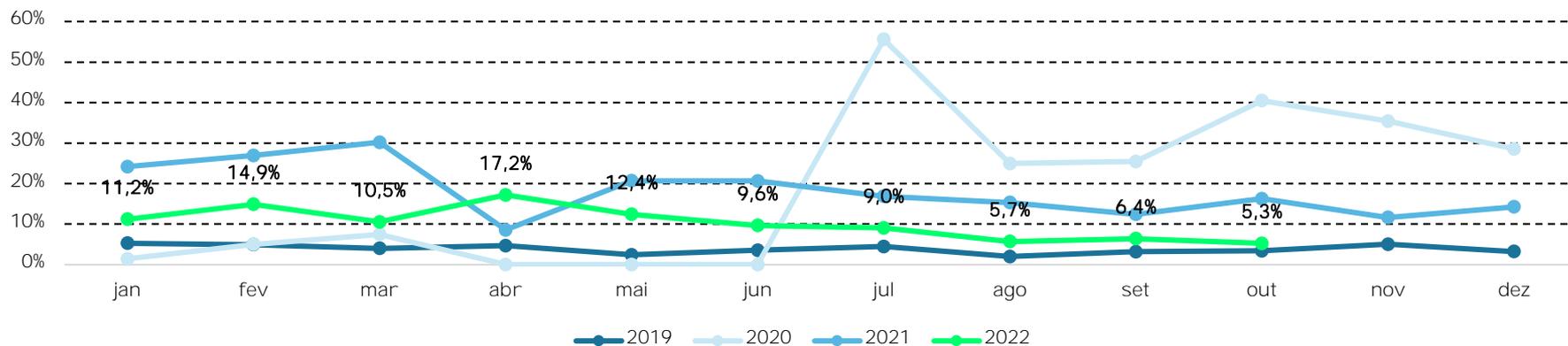


### Vendas acumuladas YTD

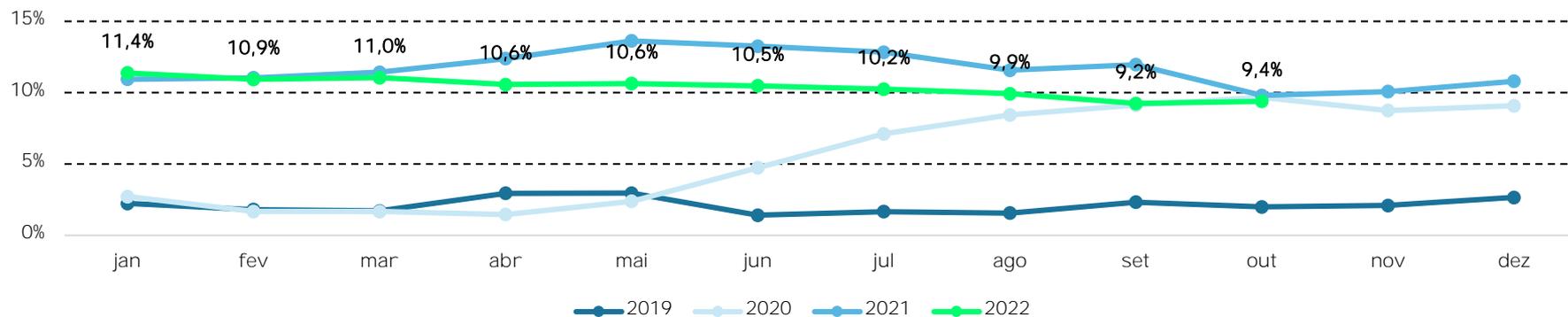


# Dados de inadimplência e vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância

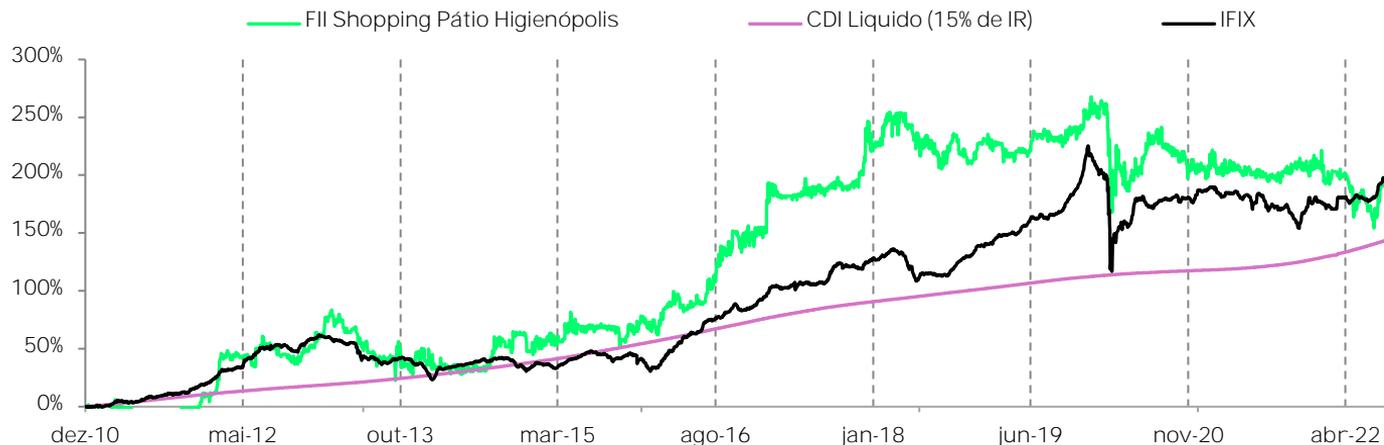


## Resultado operacional

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



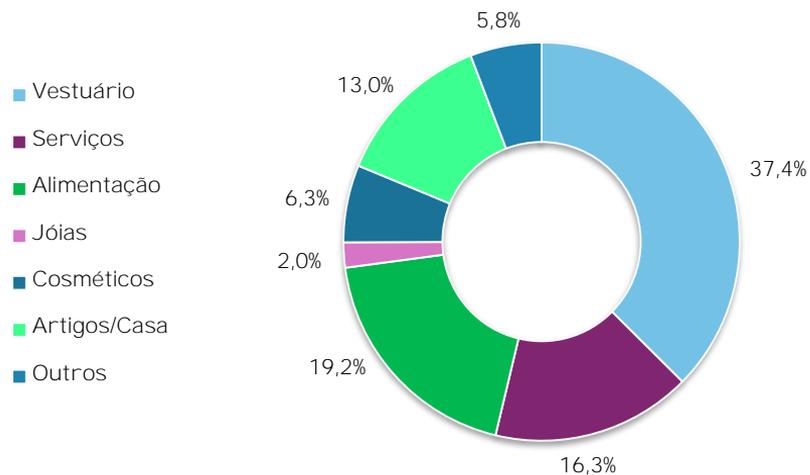
Rentabilidade Total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-1,86%	-5,20%	-5,67%	183,81%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	199,15%

Rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>1</sup>	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%

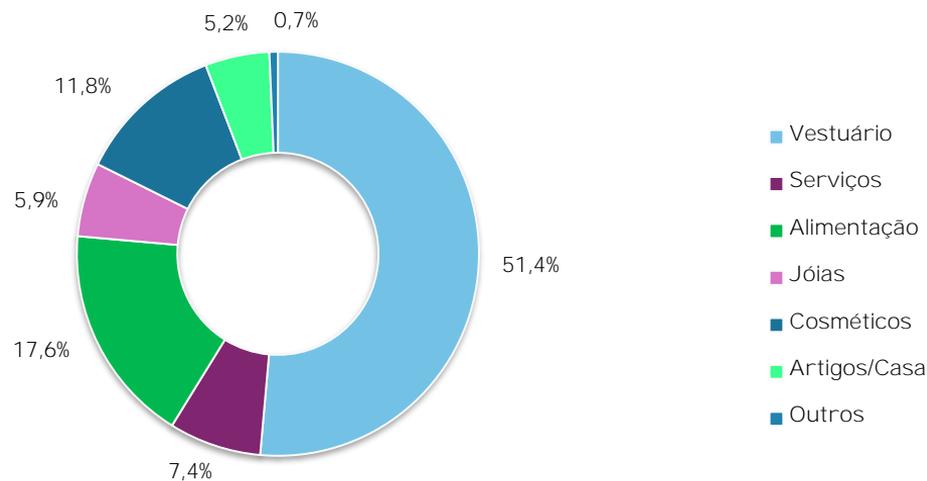
<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

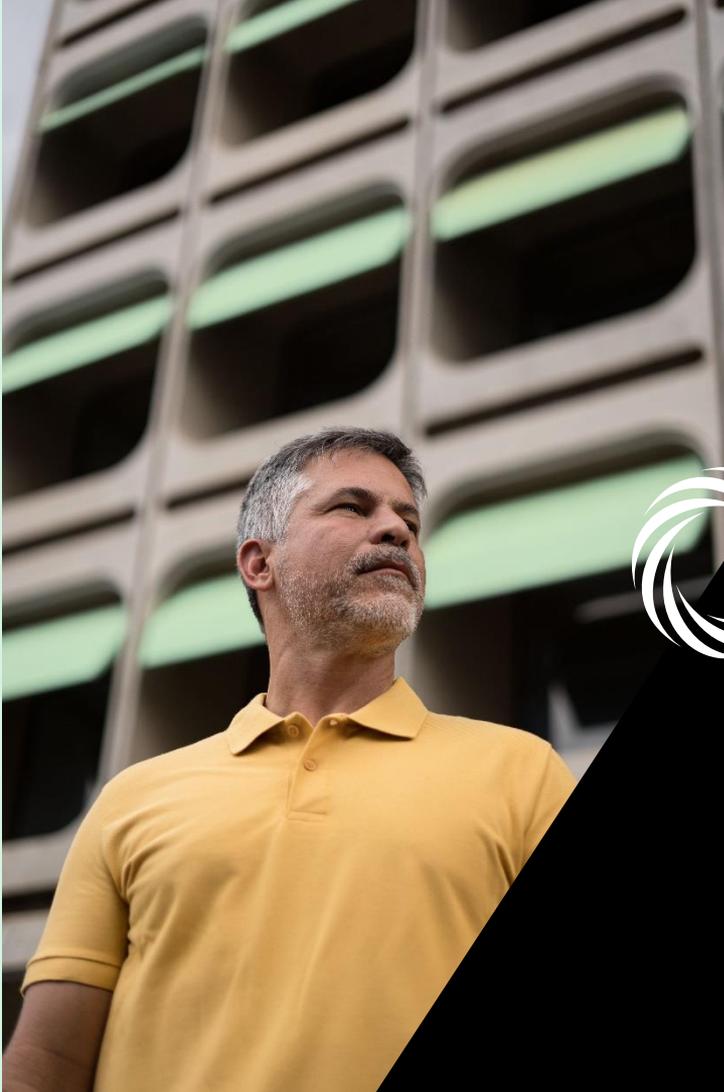
<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

### 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](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.