

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

novembro22

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 • 2.634

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 novembro, o fundo apresentou resultado de R\$ 2,80/cota e distribuição de R\$ 2,70/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 18,9% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 53,5%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2022 estão 5,0% acima.

As vendas no mês superaram em aproximadamente 9% as vendas do mês de novembro de 2019, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a novembro de 2021, as vendas foram superiores em 13%.

Em novembro, a vacância do empreendimento foi de 8,5%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 6,1%.

Impacto das despesas do empreendimento

A receita imobiliária do Fundo em novembro foi 27% menor do que a apresentada no mês anterior. Isso porque a receita imobiliária depende dos repasses do shopping para o Fundo, e o resultado repassado foi menor em novembro tendo em vista, principalmente, o efeito de despesas com obras, de rotina e já previstas no orçamento de 2022, como atualização do sistema de ar condicionado do shopping, adequação das normativas cíveis, reforma de áreas internas de circulação restrita, entre outras, além de despesas comerciais para readequação do mix de lojas.

As despesas já estavam previstas e são costumeiras para a atualização de um empreendimento do porte do Shopping Pátio Higienópolis. Diferente dos anos anteriores à pandemia, em que a distribuição do Fundo era, ao máximo, linearizada ao longo do ano - momento em que era possível suavizar esse impacto de despesas, o resultado não foi linearizado ao longo de 2022, e a cada mês o Fundo vinha distribuindo ao menos 95% do **seu resultado, sem criar esse “colchão” em alguns meses.**

Em dezembro também há previsão de impacto de despesas de mesma natureza, o que poderá impactar também os repasses para o Fundo no mês.

Comentários do gestor

Principais acontecimentos no shopping

Black Week

O Shopping realizou a Black Week entre os dias 21 e 27 de novembro com ativações de “Bolinhas Premiadas” com presentes especiais das lojas.

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.



Resultados e rendimentos

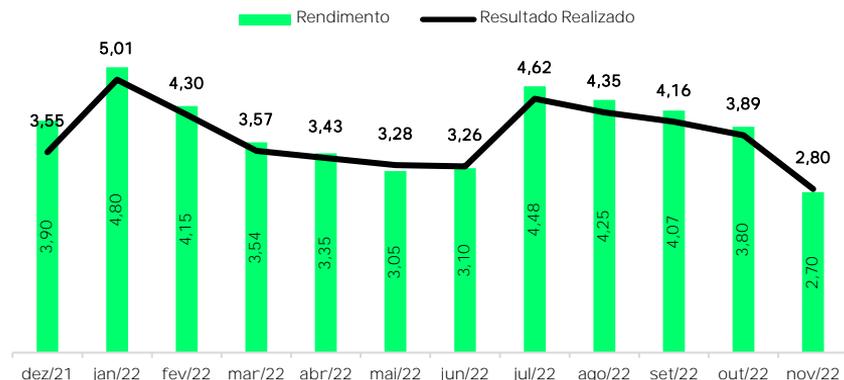
Dados do fundo

	nov/22	dez/21	nov/21
Valor da Cota	R\$ 780,01	R\$ 790,01	R\$ 810,01
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 474.987.089,50	R\$ 481.076.589,50	R\$ 493.255.589,50

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.331.922,99	29.792.325,68	31.575.529,61
Giro (% de cotas negociadas)	0,28%	6,27%	6,63%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.777.017,10	R\$ 26.968.105,37	R\$ 29.205.733,78
Receita Financeira	R\$ 23.570,88	R\$ 257.837,54	R\$ 275.935,11
Despesas	-R\$ 94.025,01	-R\$ 1.239.885,55	-R\$ 1.336.448,96
Resultado	R\$ 1.706.562,97	R\$ 25.986.057,36	R\$ 28.145.219,93
Resultado Realizado por cota	R\$ 2,80	R\$ 42,67	R\$ 46,22
Rendimento por cota ¹	R\$ 2,70	R\$ 41,29	R\$ 45,19
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,10	R\$ 1,38	R\$ 1,03

Distribuição de rendimentos

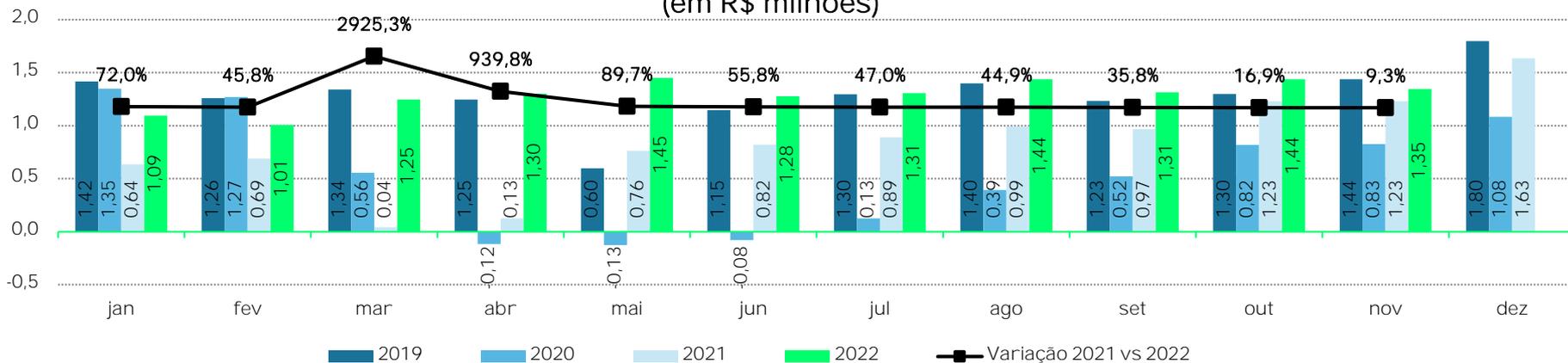
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	5,50	3,60	-	-	-	2,55	2,00	1,85	1,08	2,44	3,30	4,74
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	
Δ	11,1%	57,2%	117,2%	0,0%	38,6%	59,0%	99,1%	56,8%	34,3%	-6,6%	-12,9%	

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.

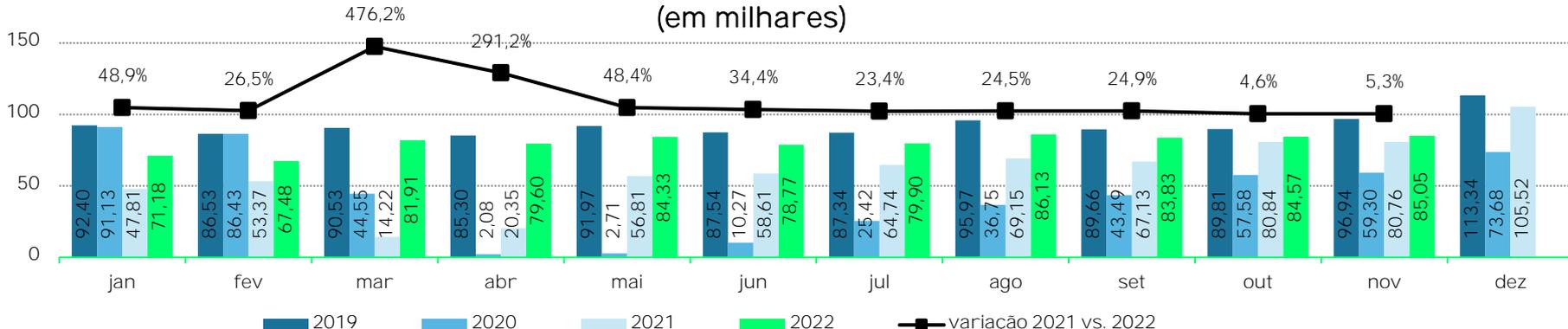
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

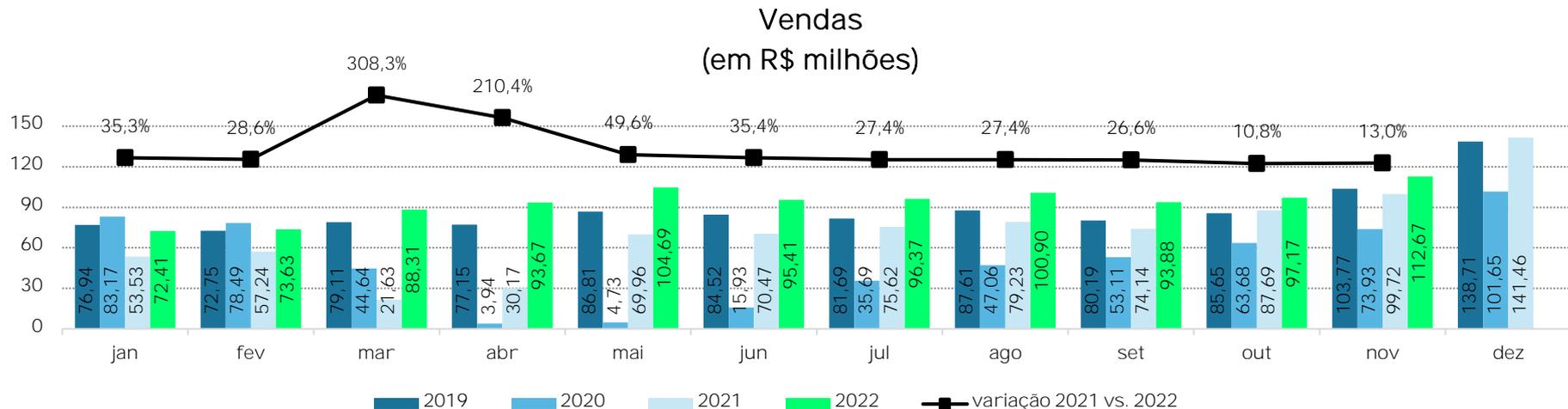
Resultado do Estacionamento (em R\$ milhões)



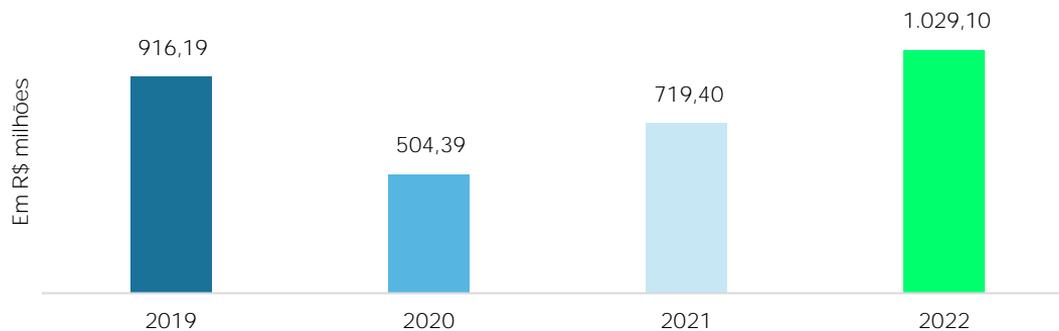
Fluxo do Estacionamento (em milhares)



Dados de vendas

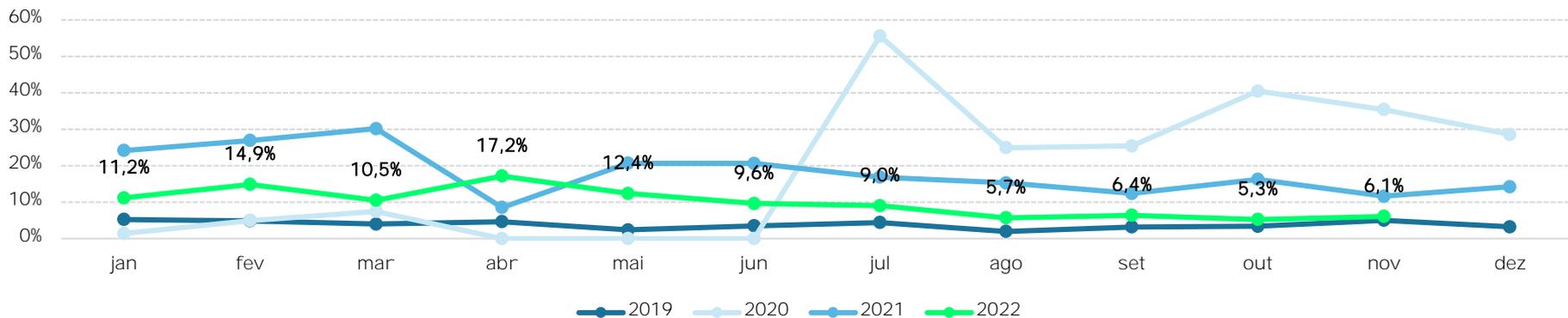


Vendas acumuladas YTD

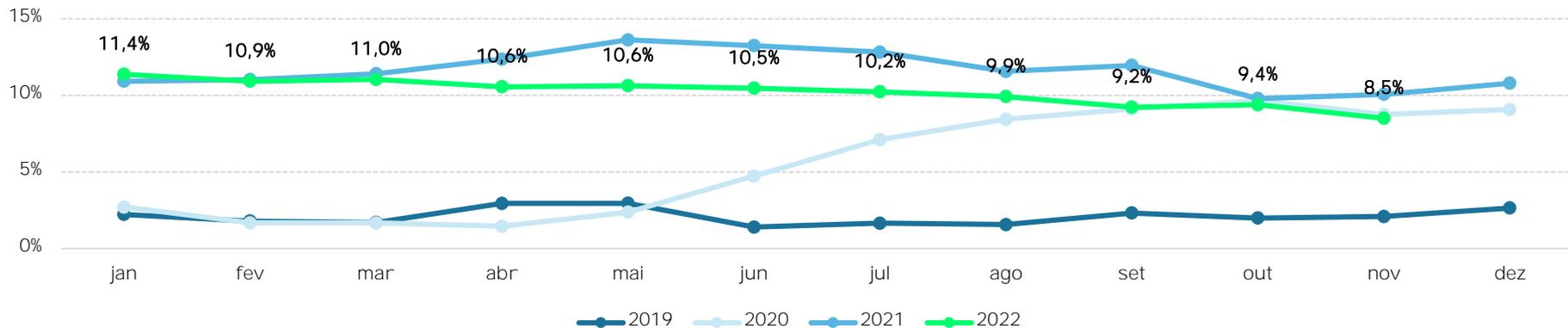


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



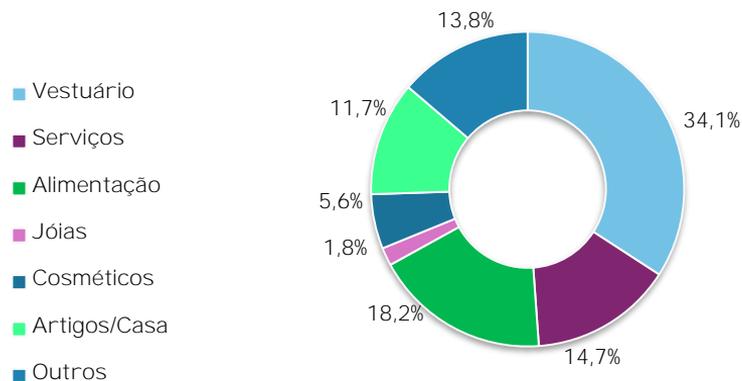
Evolução Vacância



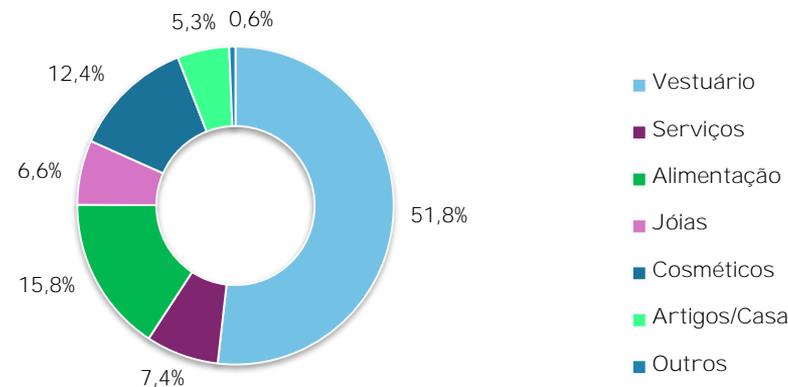
Resultado operacional

Shopping Pátio Higienópolis	nov/21	nov/22	Δ 2021 vs. 2022	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 2019	Δ 2020	Δ 2021
Aluguel Mínimo	R\$ 10.000	R\$ 10.953	9,5%	R\$ 87.562	R\$ 55.968	R\$ 75.872	R\$ 106.645	21,8%	90,5%	40,6%
Aluguel Variável	R\$ 254	R\$ 155	-38,9%	R\$ 2.411	R\$ 1.418	R\$ 1.696	R\$ 2.130	-11,6%	50,2%	25,6%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.249	R\$ 1.401	12,2%	R\$ 15.476	R\$ 10.634	R\$ 12.278	R\$ 11.784	-23,9%	10,8%	-4,0%
Estacionamento	R\$ 1.230	R\$ 1.319	7,3%	R\$ 15.337	R\$ 6.121	R\$ 8.242	R\$ 15.093	-1,6%	146,6%	83,1%
Total Receitas	R\$ 12.732	R\$ 13.828	8,6%	R\$ 120.786	R\$ 74.141	R\$ 98.089	R\$ 135.652	12,3%	83,0%	38,3%
Descontos	-R\$ 996	-R\$ 101	-89,9%	-R\$ 1.126	-R\$ 8.291	-R\$ 8.321	-R\$ 3.355	198,1%	-59,5%	-59,7%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 11.737	R\$ 13.727	17,0%	R\$ 119.661	R\$ 65.850	R\$ 89.767	R\$ 132.297	10,6%	100,9%	47,4%
Despesas operacionais	-R\$ 1.423	-R\$ 1.461	2,7%	-R\$ 9.311	-R\$ 8.680	-R\$ 14.303	-R\$ 16.476	77,0%	89,8%	15,2%
NOI	R\$ 10.314	R\$ 12.266	18,9%	R\$ 110.350	R\$ 57.170	R\$ 75.464	R\$ 115.820	5,0%	102,6%	53,5%

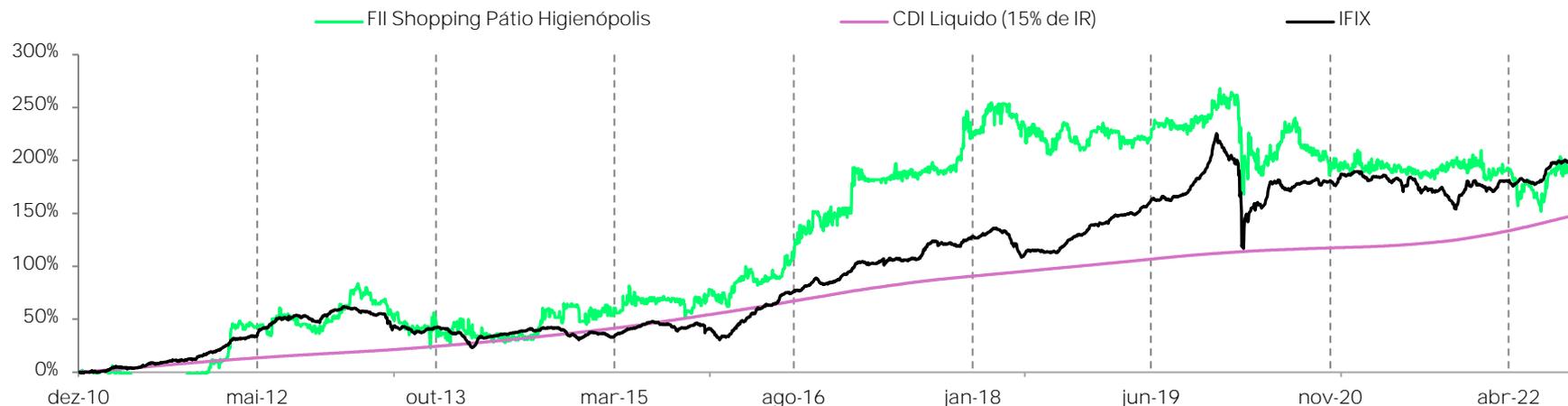
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



Rentabilidade

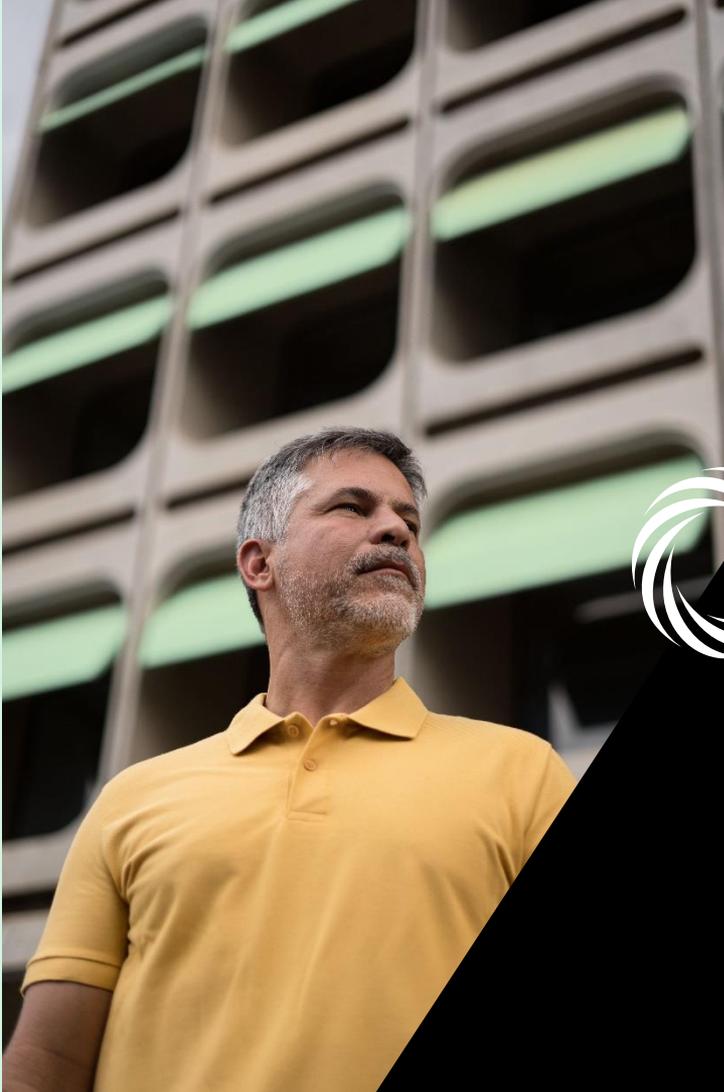


Rentabilidade Total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,01%	-1,51%	-4,52%	183,85%
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	186,72%

Rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,35%	5,23%	5,52%	94,25%
CDI líquido (15% de IR)	0,87%	9,46%	10,18%	150,15%

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.



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.