

# Relatório Gerencial

Janeiro/2022

FII SHOPPING PÁTIO  
HIGIENÓPOLIS | SHPH11



RIO BRAVO

Relatório Gerencial

SHPH11 | FII Shopping Pátio Higienópolis

**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\$ 540.984.149,54 (ref. janeiro)**INÍCIO DO FUNDO** • 07/09/1999**QUANTIDADE DE COTAS** • 608.950**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.872

## 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:

- ✓ títulos públicos federais,
- ✓ (operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e
- ✓ títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB).

Clique e acesse:

REGULAMENTO  
DO FUNDOCADASTRE-SE  
NO MAILINGCONHEÇA A  
RIO BRAVO

## DESEMPENHO DO MÊS

No mês de janeiro, o fundo apresentou distribuição de R\$ 4,80/cota e resultado de R\$ 5,01/cota, utilizando um pouco de sua reserva para linearização e mantendo a distribuição do ano dentro dos limites legais.

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 110% do NOI, performando -37% abaixo do mesmo mês de 2019. Em relação ao Orçado, o NOI superou o orçamento em 19,4%, enquanto o resultado distribuído superou o orçamento em 28,7%. A performance do shopping por m<sup>2</sup> ocupado está em movimento de recuperação, com números animadores.

No mês de janeiro, foram inauguradas a Naked Coffee e o quiosque Nespresso no piso Pacaembu, com novas inaugurações previstas para os próximos meses. A direção do empreendimento é aumentar as operações com boa capacidade de capturar maior ticket médio, de forma a melhorar o resultado distribuído do shopping ao longo do tempo.

No mês, o Shopping contou com as seguintes atrações, ações e eventos:

### ❑ Decoração de Natal

**O que?** “A estação dos Ursos” - Uma linda árvore de natal com elementos contemplativos e de interação.

**Quando?** 04/11 a 06/01/2022.

**Onde?** Piso Veiga Filho – Vão Central.

### ❑ Liquida no Pátio

**O que?** Semana para compras com preços especiais.

**Quando?** 10/01 a 16/01.

## DADOS DO FUNDO

	jan/22	dez/21	jan/21
Valor da Cota	R\$ 818,00	R\$ 790,01	R\$ 831,22
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 498.121.100,00	R\$ 481.076.589,50	R\$ 506.171.419,00

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.479.479,85	1.479.479,85	36.961.316,62
Giro (% de cotas negociadas)	0,30%	0,30%	7,45%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	3.133.279,36	R\$	3.133.279,36	R\$	21.388.495,65
Receita Financeira	R\$	18.159,15	R\$	18.159,15	R\$	92.996,18
Despesas	-R\$	102.806,22	-R\$	102.806,22	-R\$	1.315.945,49
Resultado	R\$	3.048.632,29	R\$	3.048.632,29	R\$	20.165.546,34
Resultado Realizado por cota	R\$	5,01	R\$	5,01	R\$	33,12
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$	4,80	R\$	4,80	R\$	31,48
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$	0,21	R\$	0,21	R\$	1,64

## 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	3,10
2022	4,80											
$\Delta^3$	11,1%											

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

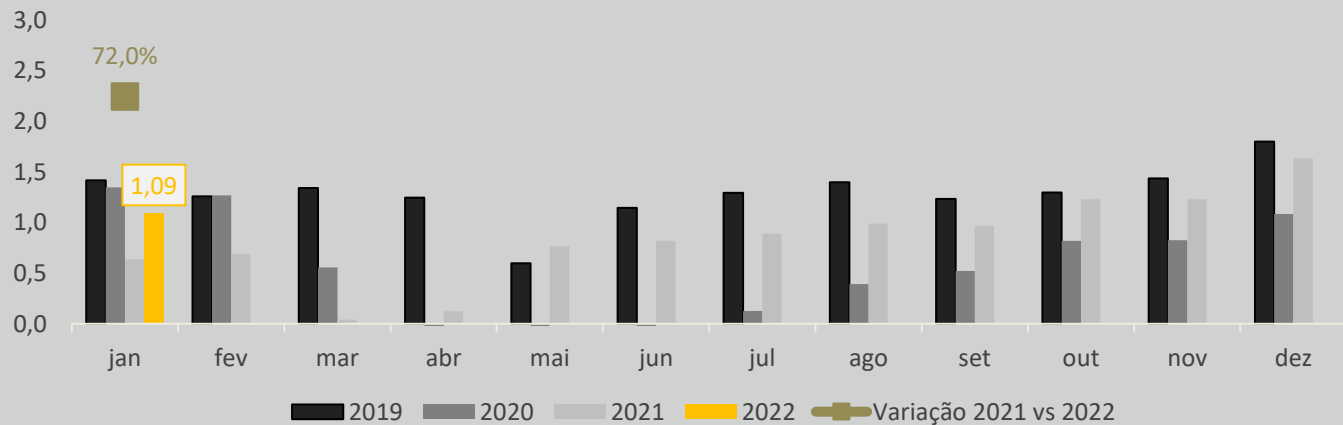
<sup>2</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

O resultado demonstrado acima corresponde ao resultado do Fundo e não da operação do Shopping.

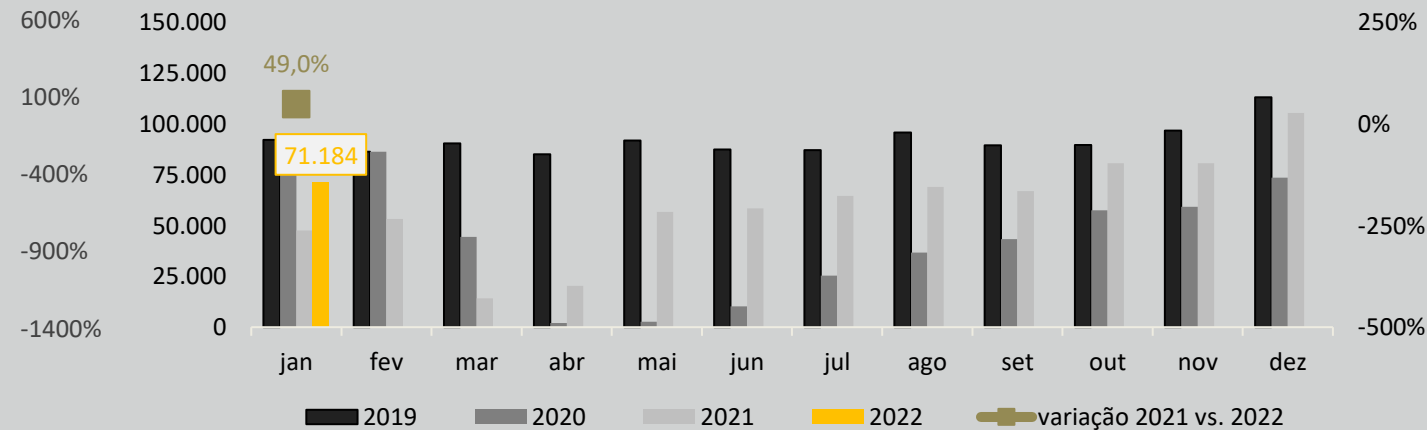
Relatório Gerencial  
**SHPH11 | FII Shopping Pátio Higienópolis**

**RESULTADOS**

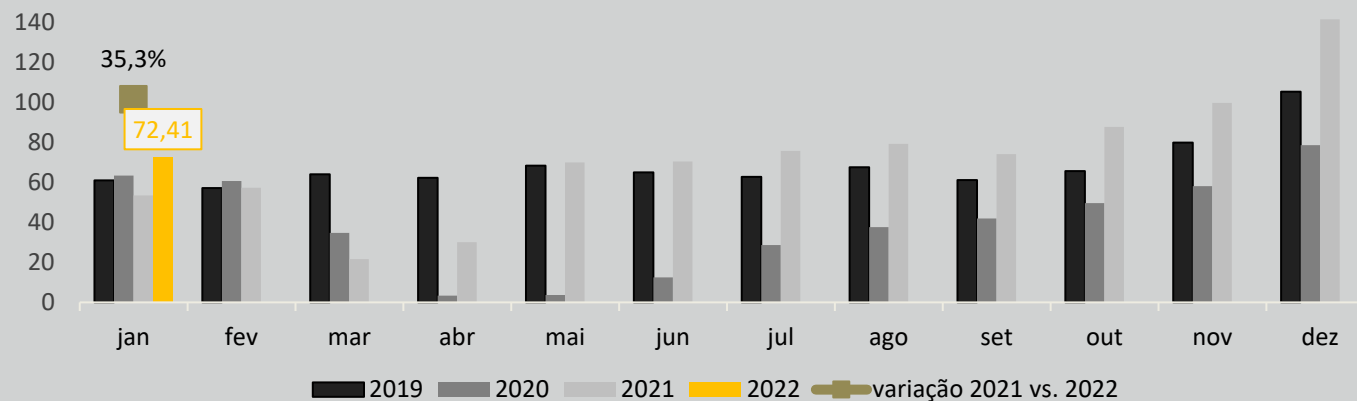
**RESULTADO DO ESTACIONAMENTO**  
 (em R\$ milhões)



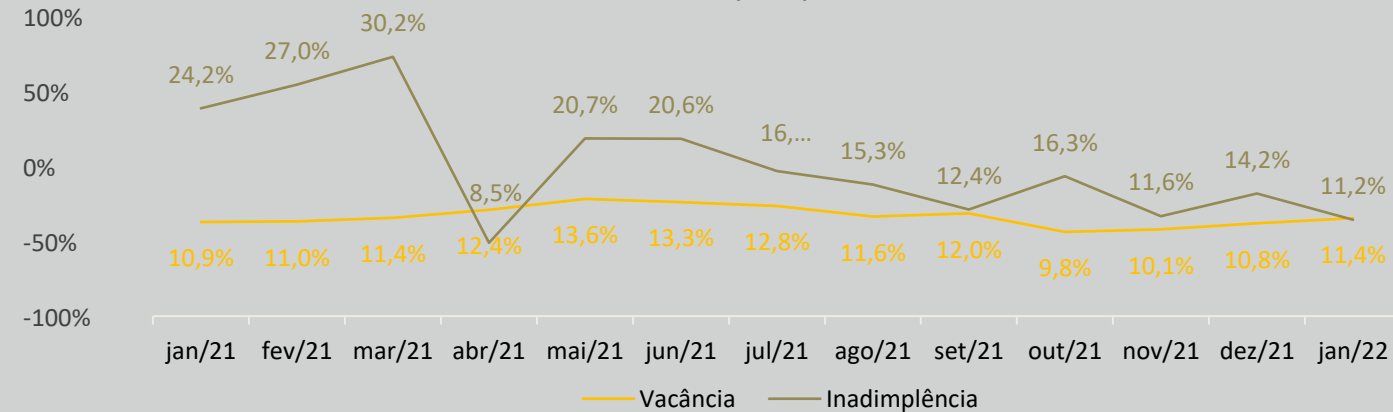
**FLUXO DO ESTACIONAMENTO**



**VENDAS**  
 (em R\$ milhões)



**VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA**  
 (em %)



Shopping Pátio Higienópolis	jan/19	jan/20	jan/21	jan/22	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 13.287.586	R\$ 13.117.330	R\$ 9.444.803	R\$ 13.519.965	2%	3%	43%
Aluguel Variável	R\$ 370.079	R\$ 196.147	R\$ 233.585	R\$ 480.644	30%	145%	106%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.142.468	R\$ 1.182.892	R\$ 917.023	R\$ 917.428	-20%	-22%	0%
Estacionamento	R\$ 1.869.624	R\$ 1.544.714	R\$ 1.084.720	R\$ 2.213.701	18%	43%	104%
Total Receitas	R\$ 16.669.756	R\$ 16.041.082	R\$ 11.680.131	R\$ 17.131.738	3%	7%	47%
Descontos	-R\$ 295.480	-R\$ 25.519	-R\$ 887.544	-R\$ 1.396.688	373%	5373%	57%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 16.361.102	R\$ 16.015.564	R\$ 10.792.587	R\$ 15.735.051	-4%	-2%	46%
Despesas operacionais	-R\$ 1.009.114	-R\$ 891.577	-R\$ 1.102.461	-R\$ 1.482.942	47%	66%	35%
NOI	R\$ 15.351.988	R\$ 15.123.987	R\$ 9.690.127	R\$ 14.252.109	-7%	-6%	47%
Shopping Pátio Higienópolis	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 13.287.586	R\$ 13.117.330	R\$ 9.444.803	R\$ 13.519.965	2%	3%	43%
Aluguel Variável	R\$ 370.079	R\$ 196.147	R\$ 233.585	R\$ 480.644	30%	145%	106%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.142.468	R\$ 1.182.892	R\$ 917.023	R\$ 917.428	-20%	-22%	0%
Estacionamento	R\$ 1.869.624	R\$ 1.544.714	R\$ 1.544.714	R\$ 1.544.714	-17%	0%	0%
Total Receitas	R\$ 16.669.756	R\$ 16.041.082	R\$ 12.140.125	R\$ 16.462.751	-1%	3%	36%
Descontos	-R\$ 295.480	-R\$ 25.519	-R\$ 887.544	-R\$ 1.396.688	373%	5373%	57%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 16.374.276	R\$ 16.015.564	R\$ 11.252.582	R\$ 15.066.064	-8%	-6%	34%
Despesas operacionais	-R\$ 1.009.114	-R\$ 891.577	-R\$ 1.102.461	-R\$ 1.482.942	47%	66%	35%
NOI	R\$ 15.365.163	R\$ 15.123.987	R\$ 10.150.121	R\$ 13.583.122	-12%	-10%	34%

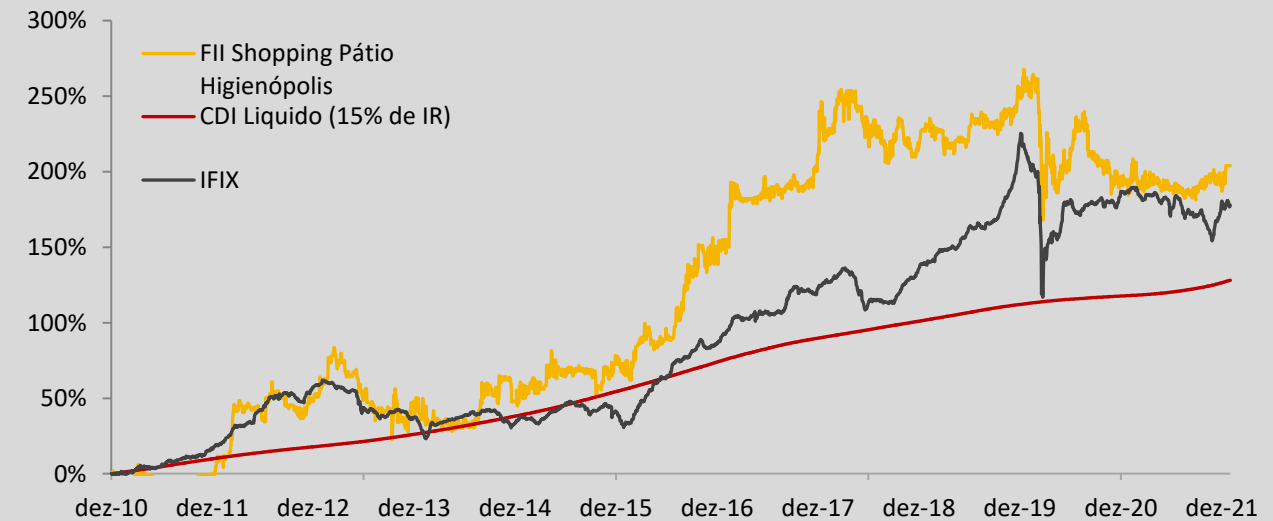
## RENTABILIDADE

	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Shopping Pátio Higienópolis</b>	<b>5,93%</b>	<b>5,93%</b>	<b>4,19%</b>	<b>204,08%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-0,99%</b>	<b>-0,99%</b>	<b>-3,56%</b>	<b>177,69%</b>

	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Shopping Pátio Higienópolis</b>	<b>0,61%</b>	<b>0,61%</b>	<b>3,79%</b>	<b>86,48%</b>
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	<b>0,62%</b>	<b>0,62%</b>	<b>4,25%</b>	<b>128,16%</b>

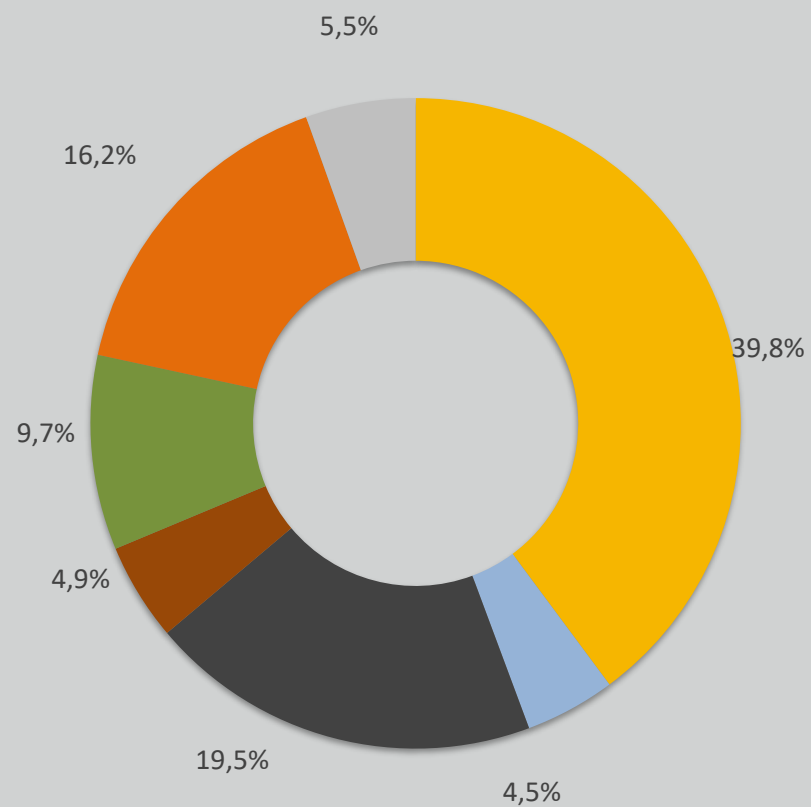
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</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.



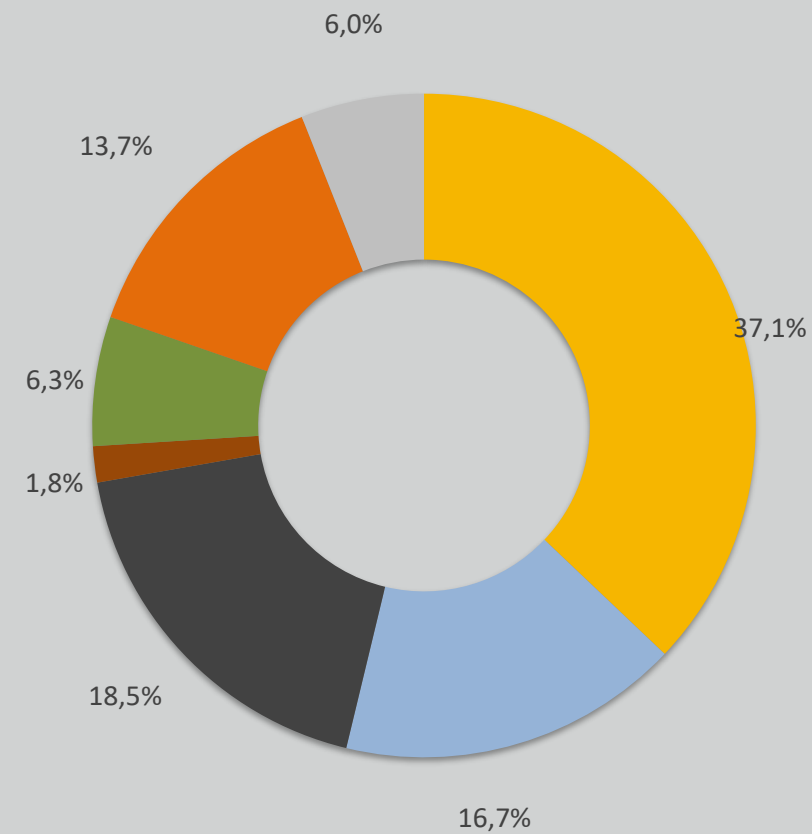
## PATRIMÔNIO DO FUNDO

## LOCATÁRIOS (% DAS VENDAS)



■ VESTUÁRIO ■ SERVIÇOS ■ ALIMENTAÇÃO ■ JÓIAS ■ COSMÉTICO ■ ARTIGOS/CASA ■ OUTROS

## LOCATÁRIOS (% DA ABL)



■ VESTUÁRIO ■ SERVIÇOS ■ ALIMENTAÇÃO ■ JÓIAS ■ COSMÉTICO ■ ARTIGOS/CASA ■ OUTROS





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

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600