

Relatório Gerencial

Fevereiro/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\$ 540.581.783,78 (ref. fevereiro)**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

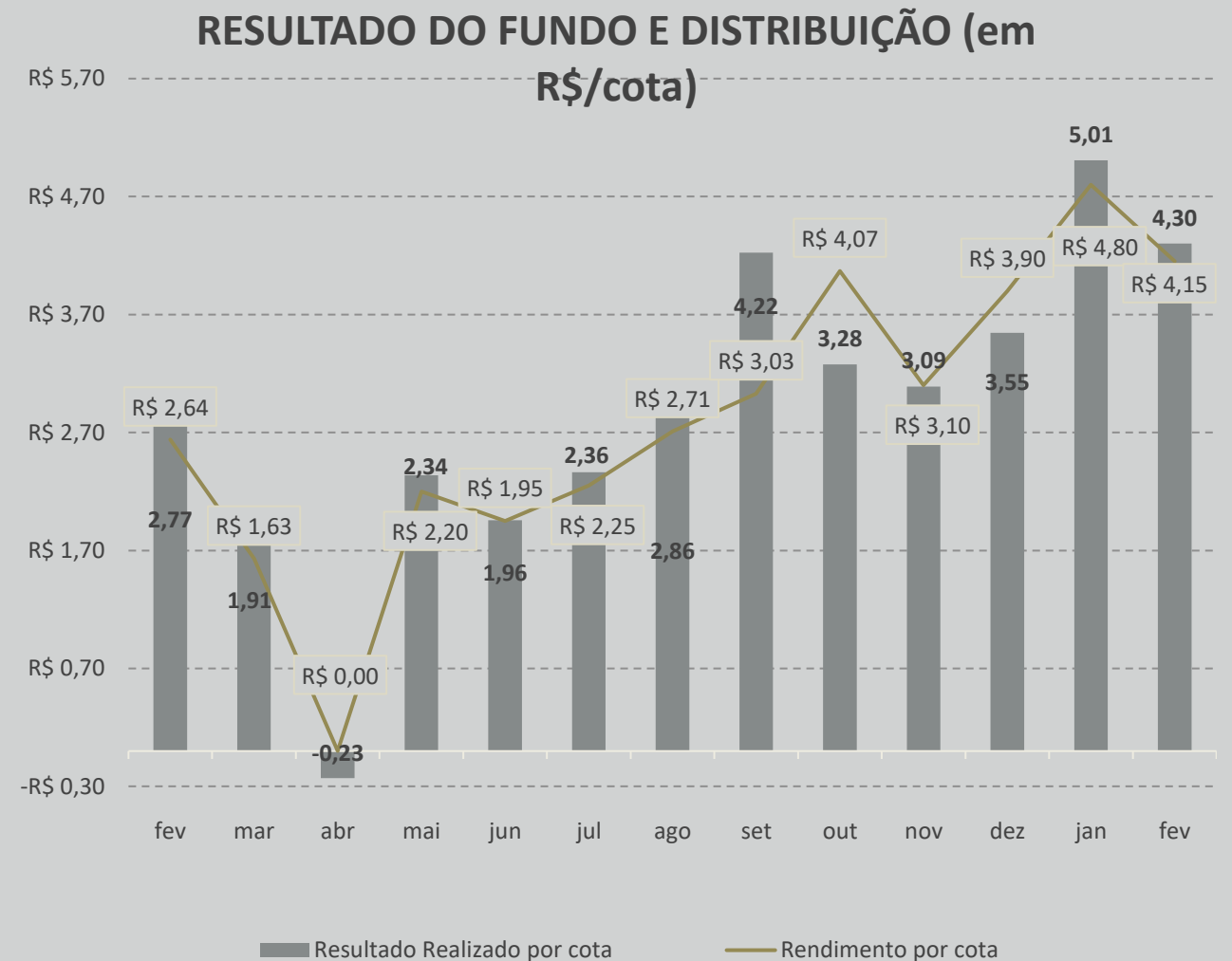
DESEMPENHO DO MÊS

No mês de fevereiro, o fundo apresentou distribuição de R\$ 4,15/cota e resultado de R\$ 4,30/cota, acumulando 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 33% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 42%. Em comparação ao acumulado de 2020, os números do NOI de 2022 estão 11% abaixo.

Em fevereiro, a vacância do empreendimento foi de 10,9%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 14,9%.

Em fevereiro não houve novas inaugurações, mas há obras em andamento e manteremos os cotistas informados sobre as inaugurações e movimentações dos próximos meses; todos os movimentos vão ao encontro do direcionamento estratégico de posicionamento *premium* do ativo, elevação do *ticket médio* e do NOI/m² (resultado operacional por m²).



DADOS DO FUNDO

	fev/22	dez/21	fev/21
Valor da Cota	R\$ 818,00	R\$ 790,01	R\$ 839,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 498.121.100,00	R\$ 481.076.589,50	R\$ 510.909.050,00

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	3.467.771,50	4.947.251,35	36.679.902,78
Giro (% de cotas negociadas)	0,71%	1,01%	7,41%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.742.003,67	R\$	5.875.283,03	R\$	22.328.249,32
Receita Financeira	R\$	18.601,88	R\$	36.761,03	R\$	110.443,06
Despesas	-R\$	140.789,76	-R\$	243.595,98	-R\$	1.340.660,05
Resultado	R\$	2.619.815,79	R\$	5.668.448,08	R\$	21.098.032,33
Resultado Realizado por cota	R\$	4,30	R\$	9,31	R\$	34,65
Rendimento por cota ¹	R\$	4,15	R\$	8,95	R\$	32,99
Resultado Acumulado ²	R\$	0,15	R\$	0,36	R\$	1,66

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										
Δ	11,1%	57,2%										

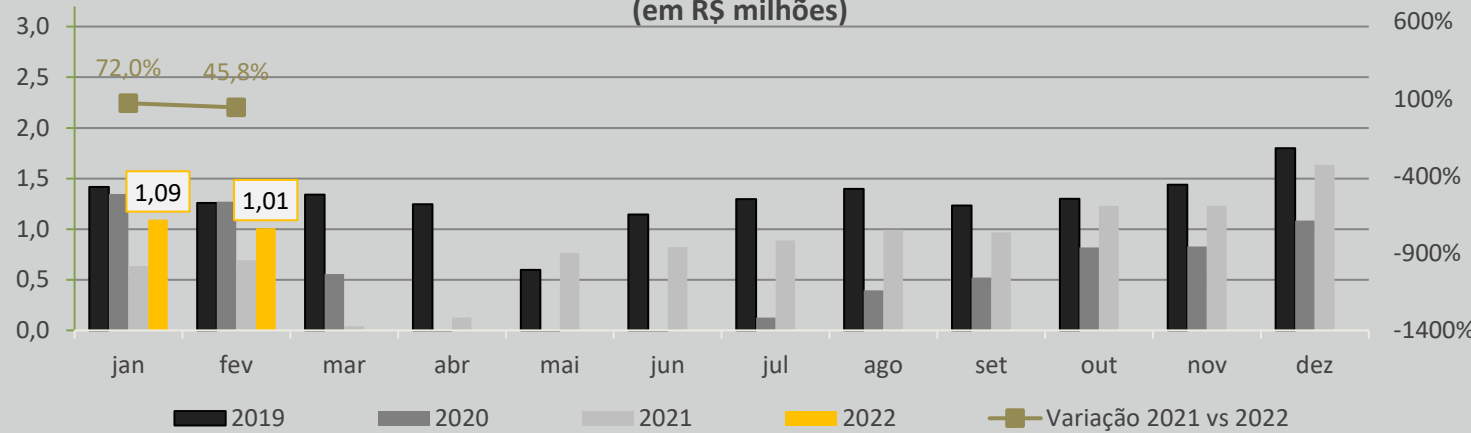
¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

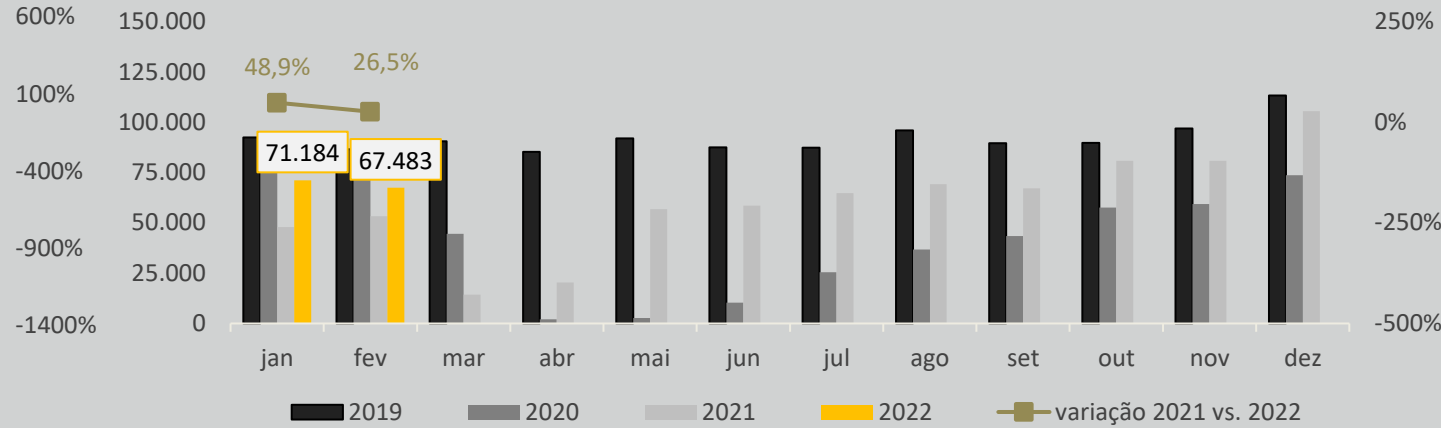
O resultado demonstrado acima corresponde ao resultado do Fundo e não da operação do Shopping.

RESULTADO DO ESTACIONAMENTO

(em R\$ milhões)

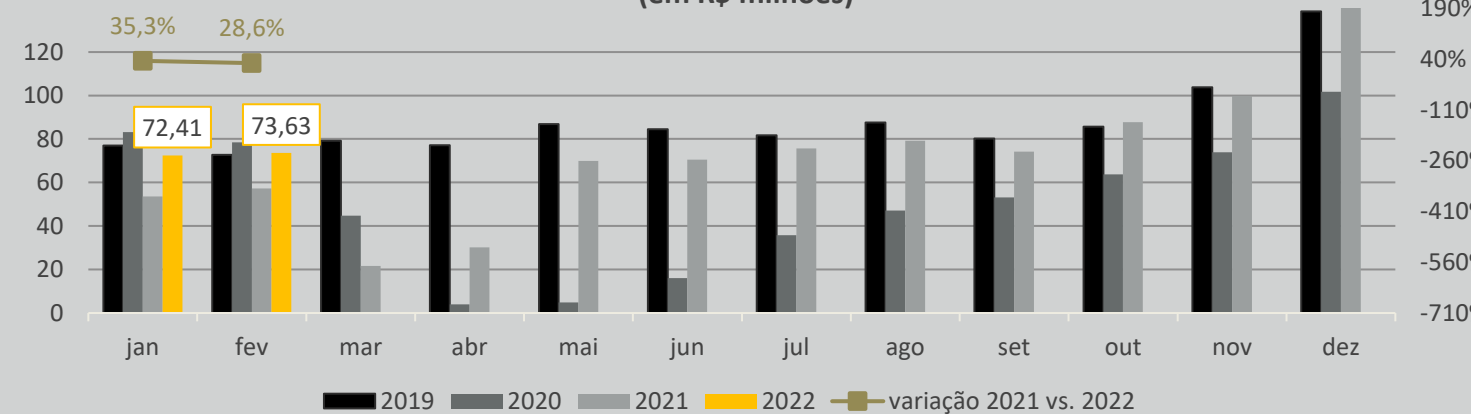


FLUXO DO ESTACIONAMENTO



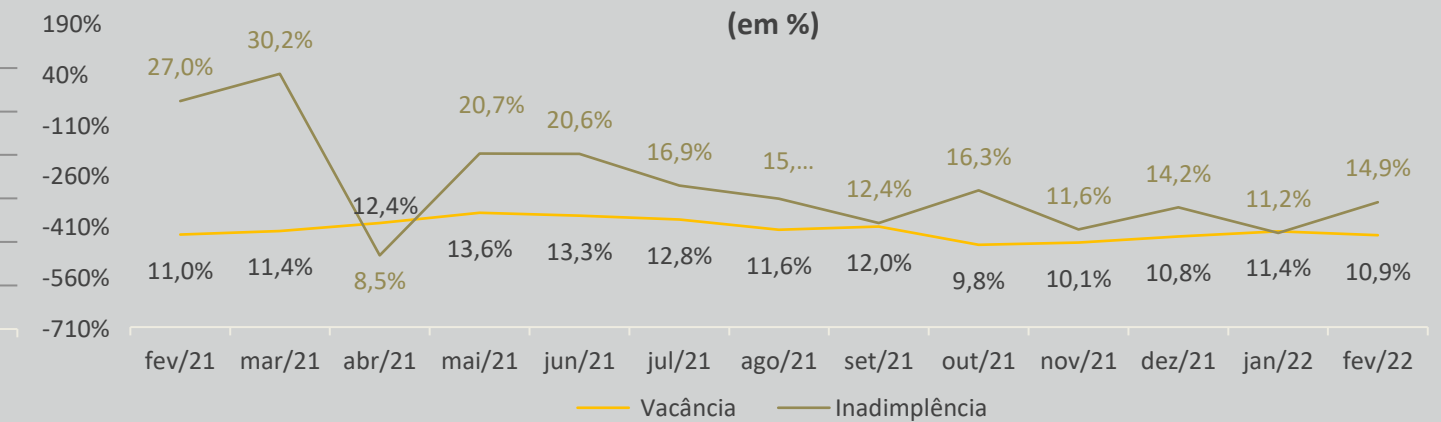
VENDAS

(em R\$ milhões)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

(em %)



Shopping Pátio Higienópolis	fev/19	fev/20	fev/21	fev/22	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 7.899.886	R\$ 7.502.709	R\$ 6.442.862	R\$ 8.827.377	12%	18%	37%
Aluguel Variável	R\$ 232.623	R\$ 68.788	R\$ 66.414	R\$ 68.645	-70%	0%	3%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.042.408	R\$ 922.293	R\$ 1.318.254	R\$ 916.989	-12%	-1%	-30%
Estacionamento	R\$ 1.843.278	R\$ 1.335.713	R\$ 635.393	R\$ 1.093.099	-41%	-18%	72%
Total Receitas	R\$ 11.018.196	R\$ 9.829.504	R\$ 8.462.923	R\$ 10.906.110	-1%	11%	29%
Descontos	-R\$ 157.663	-R\$ 29.706	-R\$ 770.533	-R\$ 794.559	404%	2575%	3%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 10.860.532	R\$ 9.799.798	R\$ 7.692.391	R\$ 10.111.552	-7%	3%	31%
Despesas operacionais	-R\$ 714.307	-R\$ 1.062.365	-R\$ 1.395.627	-R\$ 1.723.137	141%	62%	23%
NOI	R\$ 10.146.226	R\$ 8.737.433	R\$ 6.296.764	R\$ 8.388.415	-17%	-4%	33%

Shopping Pátio Higienópolis	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 21.187.472	R\$ 20.620.039	R\$ 15.887.665	R\$ 22.347.342	5%	8%	41%
Aluguel Variável	R\$ 602.702	R\$ 264.935	R\$ 299.999	R\$ 549.289	-9%	107%	83%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 2.184.876	R\$ 2.105.185	R\$ 2.235.277	R\$ 1.834.417	-16%	-13%	-18%
Estacionamento	R\$ 3.712.902	R\$ 2.880.427	R\$ 1.720.113	R\$ 3.306.800	-11%	15%	92%
Total Receitas	R\$ 27.687.952	R\$ 25.870.586	R\$ 20.143.055	R\$ 28.037.849	1%	8%	39%
Descontos	-R\$ 453.143	-R\$ 55.225	-R\$ 1.658.076	-R\$ 2.191.246	384%	3868%	32%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 27.234.809	R\$ 25.815.362	R\$ 18.484.978	R\$ 25.846.602	-5%	0%	40%
Despesas operacionais	-R\$ 1.723.420	-R\$ 1.953.942	-R\$ 2.498.088	-R\$ 3.206.078	86%	64%	28%
NOI	R\$ 25.511.388	R\$ 23.861.420	R\$ 15.986.891	R\$ 22.640.524	-11%	-5%	42%

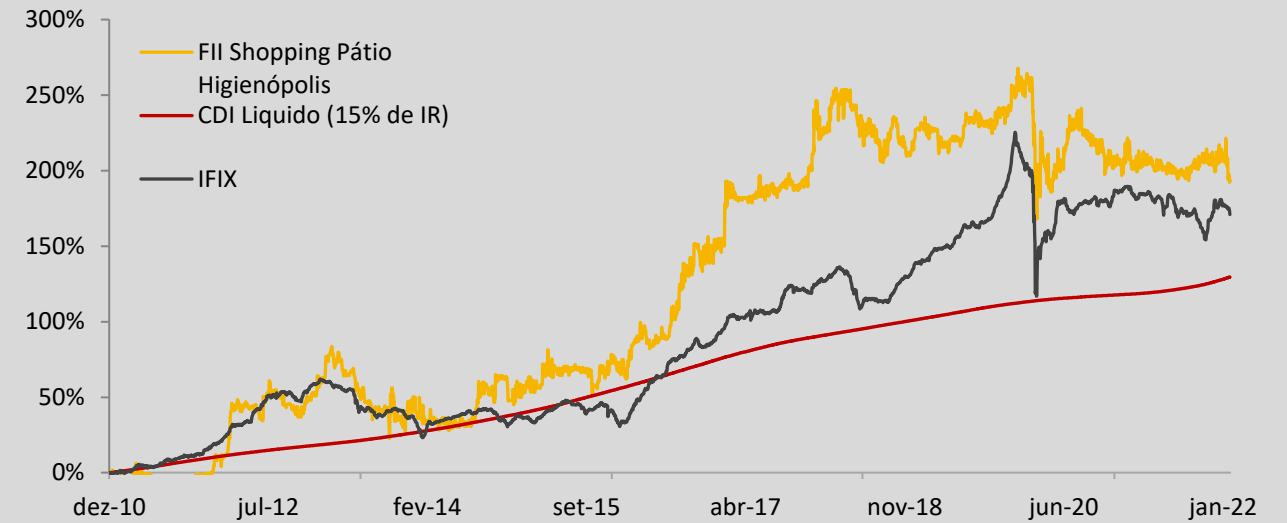
RENTABILIDADE

	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-5,56%	-1,73%	-4,74%	194,19%
IFIX	-1,29%	-2,27%	-5,04%	174,12%

	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,51%	1,13%	3,93%	87,34%
CDI líquido (15% de IR)	0,64%	1,26%	4,80%	129,76%

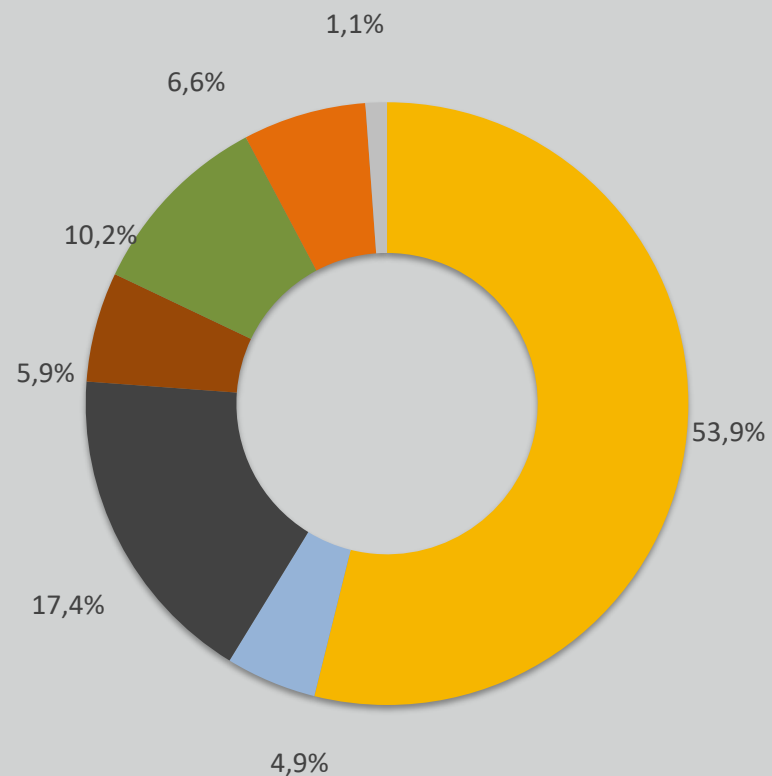
Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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.

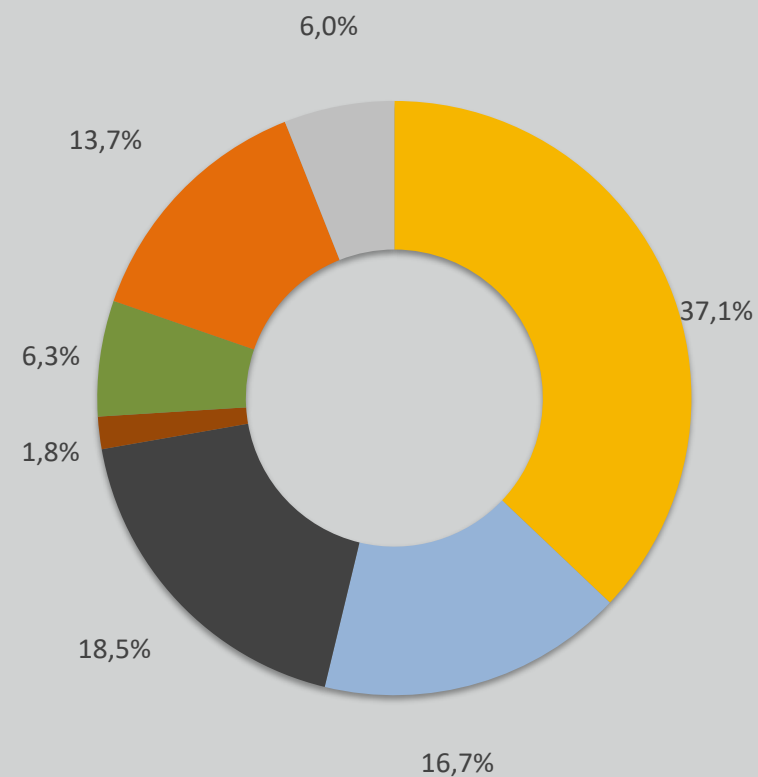


PATRIMÔNIO DO FUNDO

LOCATÁRIOS (% DAS VENDAS)



LOCATÁRIOS (% DA ABL)



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

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



R I O B R A V O



www.riobravo.com.br

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