

Relatório Gerencial

Março/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\$ 540.384.470,89 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

NÚMERO DE COTISTAS • 2.834

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 FUNDO

CADASTRE-SE
NO MAILING

CONHEÇA A
RIO BRAVO

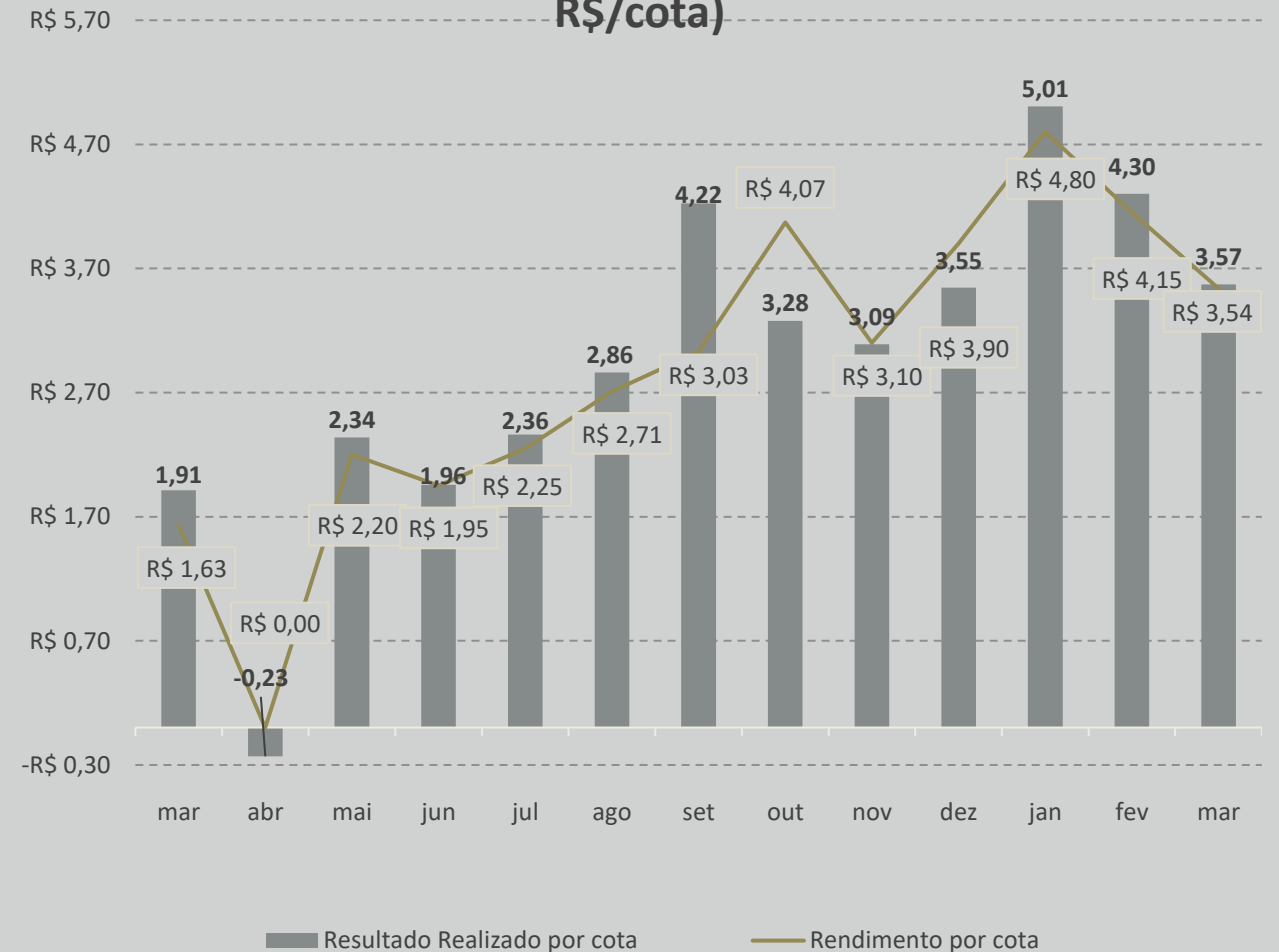
DESEMPENHO DO MÊS

No mês de março, o fundo apresentou distribuição de R\$ 3,54/cota e resultado de R\$ 3,57/cota.

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 31% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2021 é de 38%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2022 estão 8% abaixo.

As vendas no mês superaram em 11,6% as vendas do mês de março de 2019, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a março de 2021, as vendas foram superiores em 308%, uma vez que a base de comparação estava bem depreciada em razão de um pico de COVID que afetava as operações do shopping.

Em março, a vacância do empreendimento foi de 11,0%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 10,5%.

RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (em R\$/cota)

DADOS DO FUNDO

	mar/22	dez/21	mar/21
Valor da Cota	R\$ 830,50	R\$ 790,01	R\$ 818,01
Quantidade de Cotas	608.951	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 505.733.805,50	R\$ 481.076.589,50	R\$ 498.127.189,50

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.449.084,44	6.396.335,79	32.806.150,21
Giro (% de cotas negociadas)	0,29%	1,30%	6,64%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.283.323,30	R\$	8.158.606,33	R\$	23.334.685,62
Receita Financeira	R\$	20.462,91	R\$	57.223,94	R\$	129.750,97
Despesas	-R\$	128.198,12	-R\$	371.794,10	-R\$	1.355.543,07
Resultado	R\$	2.175.588,09	R\$	7.844.036,17	R\$	22.108.893,52
Resultado Realizado por cota	R\$	3,57	R\$	12,88	R\$	36,31
Rendimento por cota ¹	R\$	3,54	R\$	12,49	R\$	34,90
Resultado Acumulado ²	R\$	0,03	R\$	0,39	R\$	1,41

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

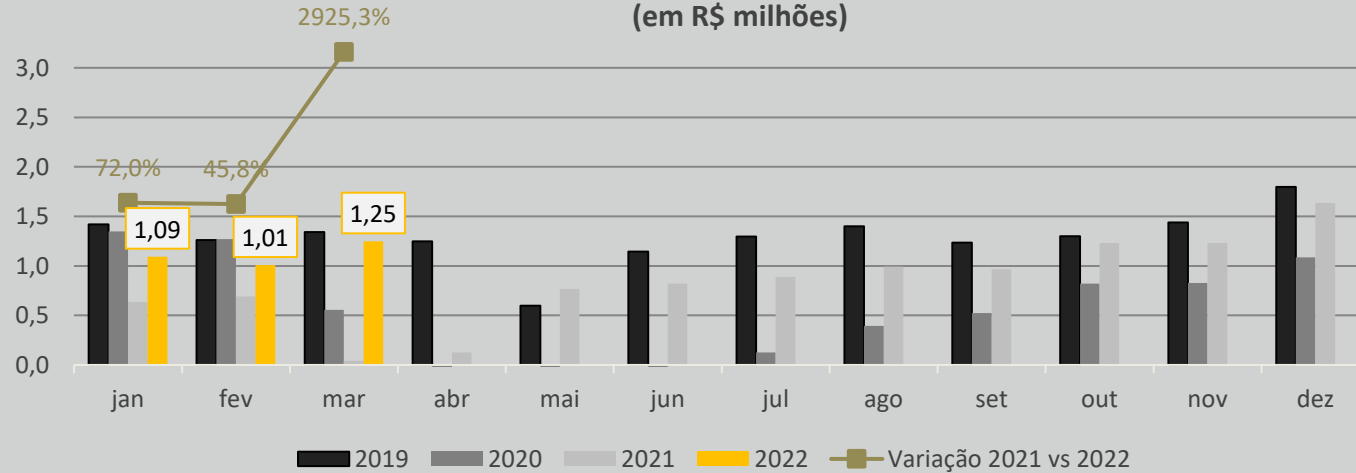
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	5,50	3,60	-	-	-	2,55	2,00	1,85	1,08	2,44	3,30	4,74
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,10
2022	4,80	4,15	3,54									
Δ	11,1%	57,2%	117,2%									

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

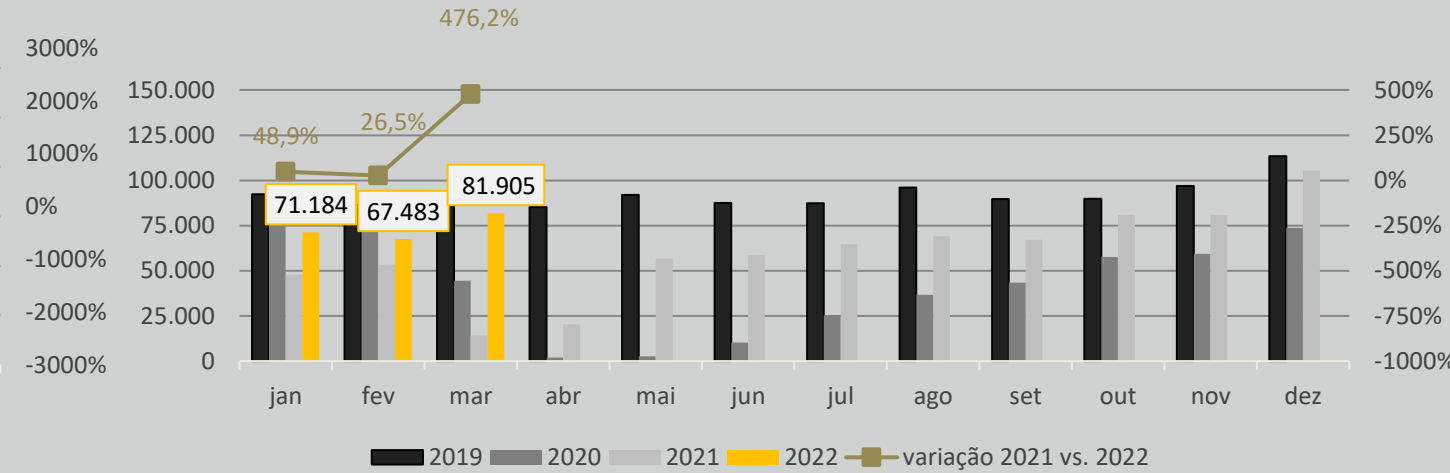
² Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

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

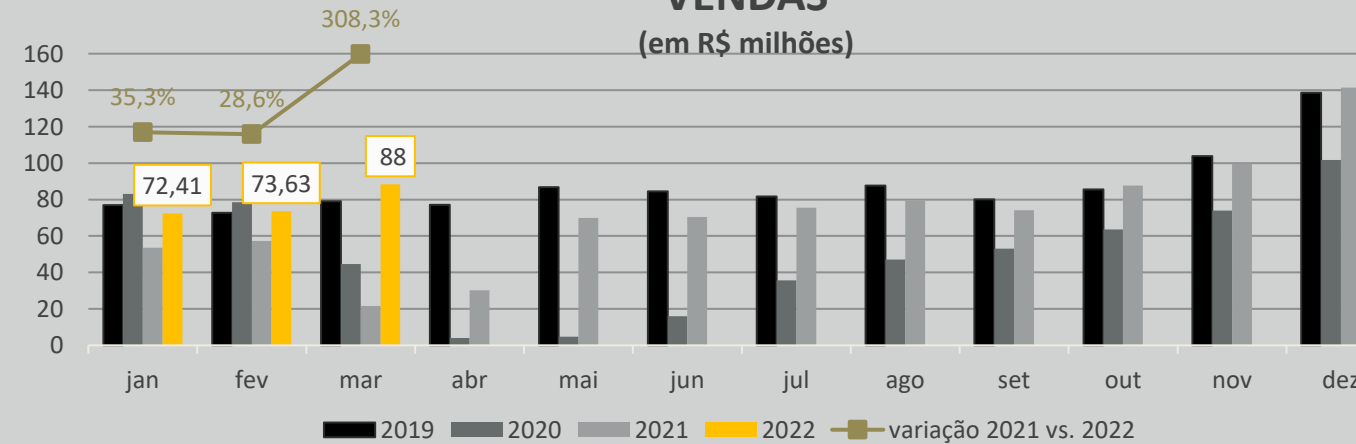
RESULTADO DO ESTACIONAMENTO
 (em R\$ milhões)



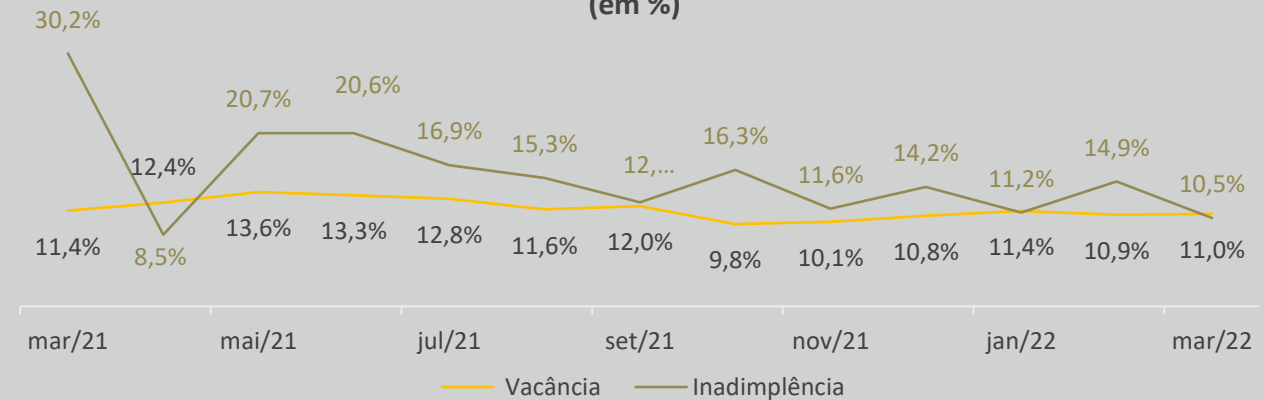
FLUXO DO ESTACIONAMENTO



VENDAS
 (em R\$ milhões)



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA
 (em %)



Shopping Pátio Higienópolis	mar/19	mar/20	mar/21	mar/22	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 7.137.000	R\$ 7.232.027	R\$ 7.581.785	R\$ 8.930.168	25%	23%	18%
Aluguel Variável	R\$ 276.739	R\$ 234.125	R\$ 58.343	R\$ 39.162	-86%	-83%	-33%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 893.060	R\$ 950.340	R\$ 770.963	R\$ 964.342	8%	1%	25%
Estacionamento	R\$ 1.316.136	R\$ 1.115.189	R\$ 690.665	R\$ 1.007.212	-23%	-10%	46%
Total Receitas	R\$ 9.622.935	R\$ 9.531.680	R\$ 9.101.755	R\$ 10.940.884	14%	15%	20%
Descontos	-R\$ 136.586	-R\$ 30.721	-R\$ 1.027.272	-R\$ 419.197	207%	1265%	-59%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 9.486.349	R\$ 9.500.959	R\$ 8.074.483	R\$ 10.521.687	11%	11%	30%
Despesas operacionais	-R\$ 779.736	-R\$ 786.883	-R\$ 1.200.638	-R\$ 1.546.007	98%	96%	29%
NOI	R\$ 8.706.613	R\$ 8.714.075	R\$ 6.873.845	R\$ 8.975.680	3%	3%	31%

Shopping Pátio Higienópolis	YTD 2019	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 19	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo	R\$ 28.324.471	R\$ 27.852.066	R\$ 23.469.450	R\$ 31.277.510	10%	12%	33%
Aluguel Variável	R\$ 879.441	R\$ 499.060	R\$ 358.342	R\$ 588.451	-33%	18%	64%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 3.077.937	R\$ 3.055.525	R\$ 3.006.240	R\$ 2.798.759	-9%	-8%	-7%
Estacionamento	R\$ 5.029.038	R\$ 3.995.617	R\$ 2.410.777	R\$ 4.314.013	-14%	8%	79%
Total Receitas	R\$ 37.310.886	R\$ 35.402.267	R\$ 29.244.810	R\$ 38.978.733	4%	10%	33%
Descontos	-R\$ 589.729	-R\$ 85.946	-R\$ 2.685.348	-R\$ 2.610.443	343%	2937%	-3%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 36.721.157	R\$ 35.316.321	R\$ 26.559.462	R\$ 36.368.290	-1%	3%	37%
Despesas operacionais	-R\$ 2.503.156	-R\$ 2.740.825	-R\$ 3.698.726	-R\$ 4.752.085	90%	73%	28%
NOI	R\$ 34.218.001	R\$ 32.575.495	R\$ 22.860.736	R\$ 31.616.204	-8%	-3%	38%

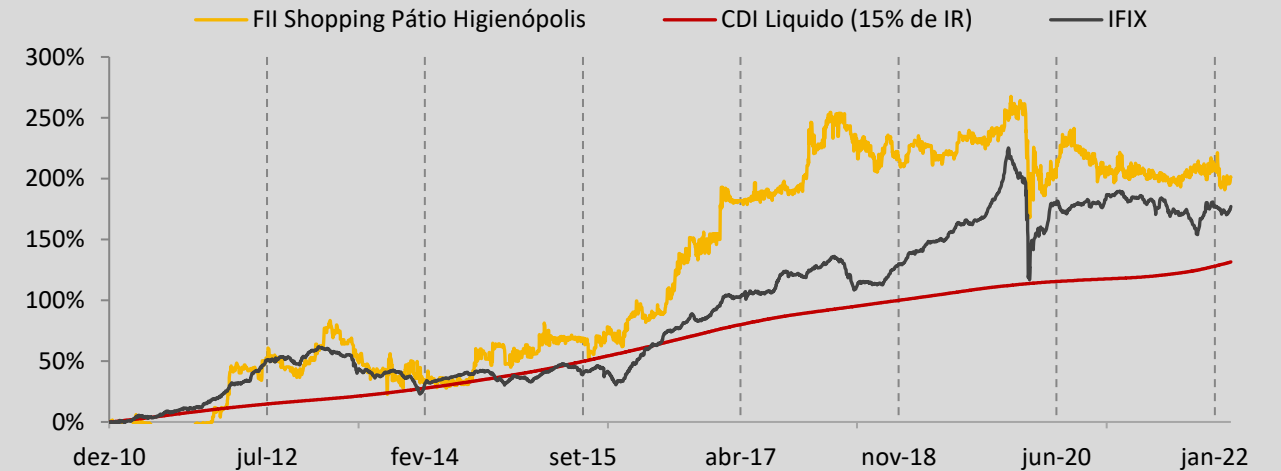
RENTABILIDADE

Rentabilidade Total	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	2,65%	0,87%	-0,02%	201,98%
IFIX	1,42%	-0,88%	-2,35%	178,00%

Rentabilidade das distribuições de rendimentos	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,44%	1,58%	4,27%	88,08%
CDI Líquido (15% de IR)	0,78%	2,06%	5,45%	131,74%

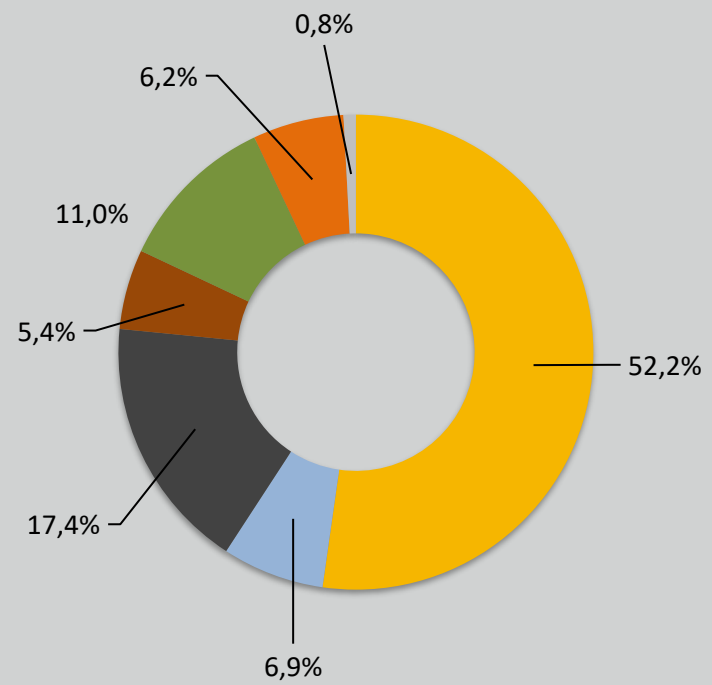
Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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.

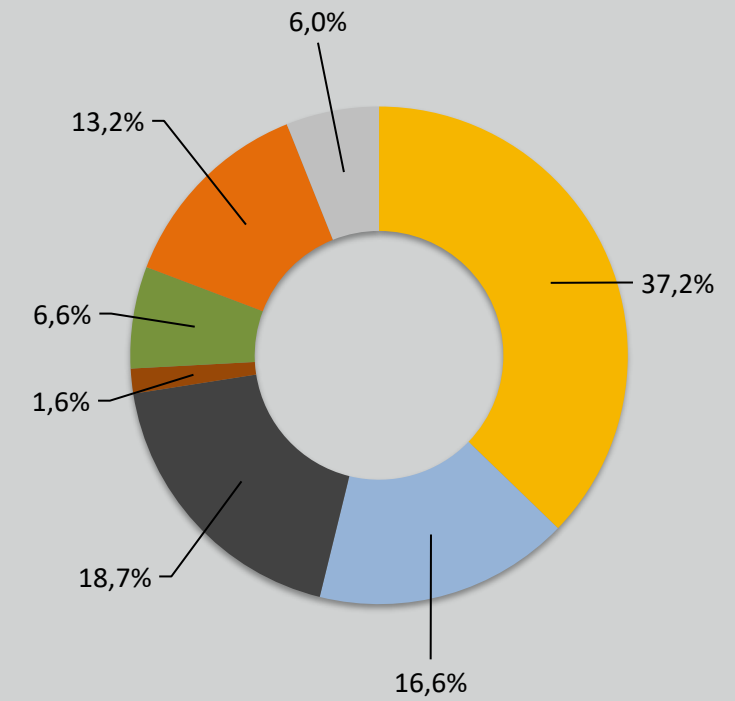


PATRIMÔNIO DO FUNDO

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