

# Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio  
Higienópolis

SHPH11



**RIO  
BRAVO**

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

fevereiro23

# 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\$ 545.106.402,78 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.580

## 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.

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

## Principais Números

ABL (m<sup>2</sup>)

33.909

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

895,16

Dividend Yield  
Anualizado\*

6,23%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

655,00

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

398,86

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

2,40

P/VP

0,73

NOI (A/A)\*\*

28%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

14%

Vacância

9,2%

Inadimplência Bruta

6,7%

Número de Cotas

608.950

\*Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

\*\* Considera os resultados de estacionamento.

\*\*\* Considera o aluguel faturado menos a inadimplência, carência e cancelamentos no período.

## Resultado do Fundo

No mês de fevereiro, o fundo apresentou resultado de R\$4,12/cota e distribuição de R\$ 3,40/cota. No resultado deste mês, as despesas em relação a entrada da loja Zara não foram ainda consideradas. A distribuição neste patamar visa linearizar o resultado esperado para o semestre.

O Shopping se prepara para sua inauguração da loja Zara, devendo ocorrer entre os meses de agosto e setembro deste ano. Os custos de preparação da loja, como entrega do espaço e remanejamento do mix, devem impactar negativamente a distribuição do resultado em total de, aproximadamente, R\$2,53/cota durante o primeiro semestre.

Como a integralidade deste valor irá recair sobre o resultado do Shopping em apenas um, ou em até 2 meses, a linearização da distribuição busca diminuir a volatilidade na renda mensal do cotista. Qualquer ajuste para adequar a distribuição ao resultado do período será feito no último mês do semestre, em junho – mês competência.

## Desempenho do mês

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 28,0% do NOI (resultado operacional do Shopping). No acumulado do ano, o aumento frente ao mesmo período de 2022 é de 23,9%. Em comparação ao acumulado de 2019, os números do NOI de 2023 estão 9,9% acima.

As vendas no mês superaram em aproximadamente 10,0% as vendas do mês de fevereiro de 2020, período anterior à crise causada pela pandemia. Em relação a fevereiro de 2021, as vendas foram superiores em 50,8%.

Em fevereiro, a vacância do empreendimento foi de 9,2%, em linha com os períodos anteriores, e a inadimplência bruta foi de 6,7%.

## Despesas comerciais do empreendimento

Em dezembro, o Shopping assinou contrato de locação com a Zara, reconhecida marca de vestuário espanhola, que projetamos que trará um relevante aumento de fluxo ao Shopping a partir do segundo semestre do ano. A Zara se localizará no piso Higienópolis e contará com relevante área de loja. Com sua chegada, o Shopping arcou com investimentos como allowance e estrutura de loja, além do trabalho de mudança de mix das lojas de seu entorno. Estas despesas comerciais já eram esperadas, conforme orçamento do Shopping para o ano de 2022.

Há ainda outros investimentos que serão efetuados neste projeto no primeiro semestre de 2023 e deverá impactar negativamente os resultados mensais do fundo. Para a diminuição da volatilidade, a administração do Fundo buscará linearizar os resultados a partir de janeiro, trazendo assim maior previsibilidade ao investidor

## Principais acontecimentos no Shopping

### Oficina Infantil Puket

O projeto teve como proposta manter oficinas infantis aos fins de semana. Em parceria com a PUKET, no mês de Fevereiro, as crianças puderam confeccionar máscaras para o carnaval.

### Projeto uma vida melhor

Aulas gratuitas destinada a pessoas idosas a partir dos 50 anos. O objetivo é estimular a busca por mais qualidade de vida, oferecendo atividades físicas complementares, com o acompanhamento de profissional especializado.

### Sampling – Benefícios lojistas

Divulgação e distribuição de águas com a cartela de benefícios e descontos dos lojistas da área de serviço.

# Resultados e rendimentos

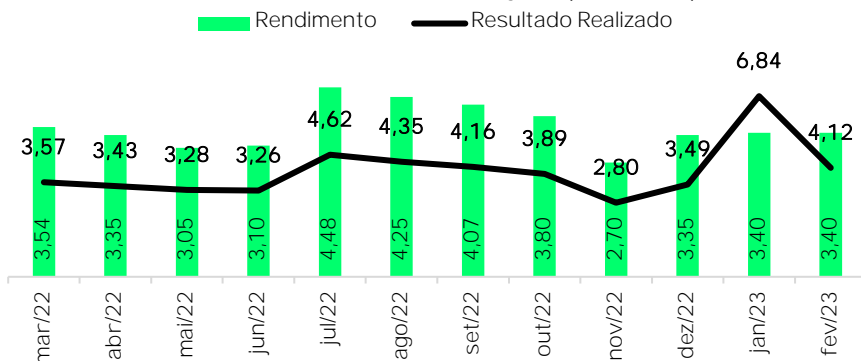
## Dados do fundo

	fev/23	dez/22	fev/22
Valor da Cota	R\$ 655,00	R\$ 736,46	R\$ 809,79
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 398.862.250,00	R\$ 448.467.317,00	R\$ 493.121.620,50

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.395.939,61	5.144.748,73	31.333.985,90
Giro (% de cotas negociadas)	0,57%	1,18%	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\$	2.586.902,46	R\$	6.803.266,77	R\$	32.822.982,74
Receita Financeira	R\$	46.514,88	R\$	81.213,94	R\$	355.885,41
Despesas	-R\$	123.195,96	-R\$	211.970,56	-R\$	1.441.012,45
Resultado	R\$	2.510.221,38	R\$	6.672.510,15	R\$	31.737.855,70
Resultado Realizado por cota	R\$	4,12	R\$	10,96	R\$	47,82
Rendimento por cota	R\$	3,40	R\$	6,80	R\$	42,49
Resultado Acumulado	R\$	0,72	R\$	4,16	R\$	5,33

## Distribuição de rendimentos

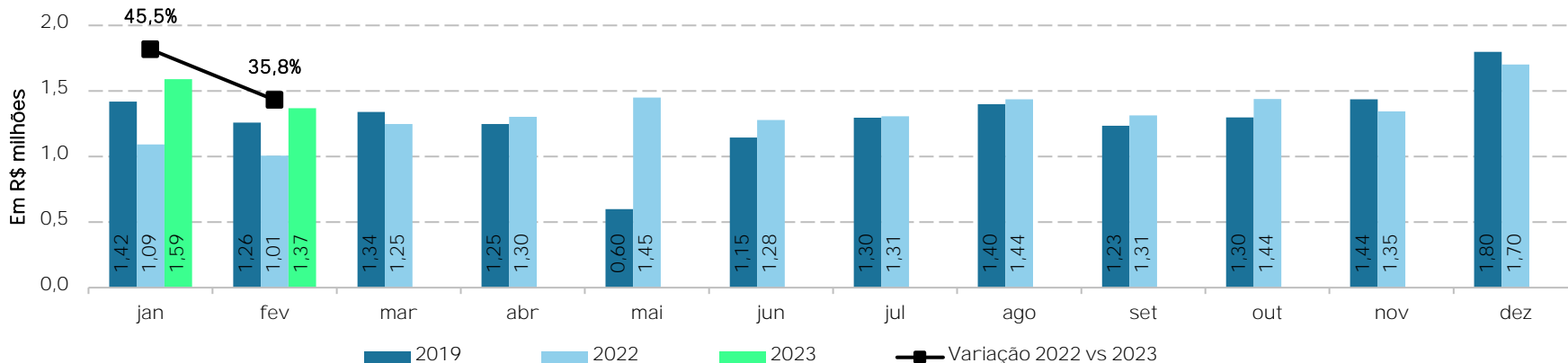
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40										
Δ	-29,2%	-18,1%										

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.

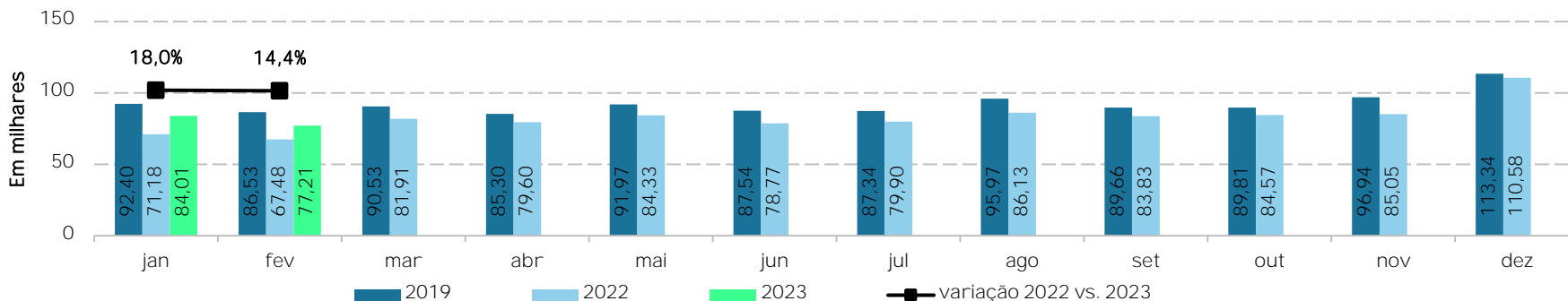
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

# Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento

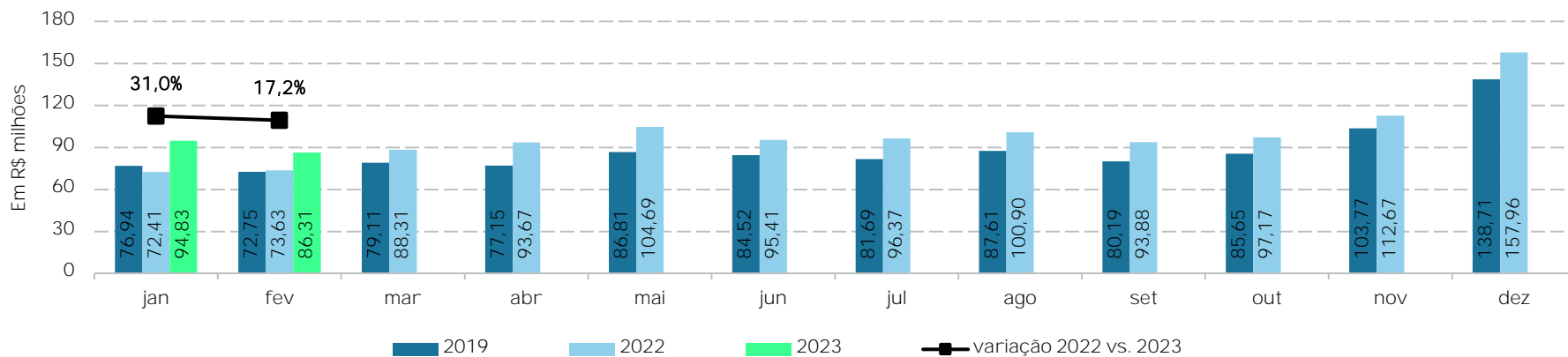


## Fluxo do Estacionamento

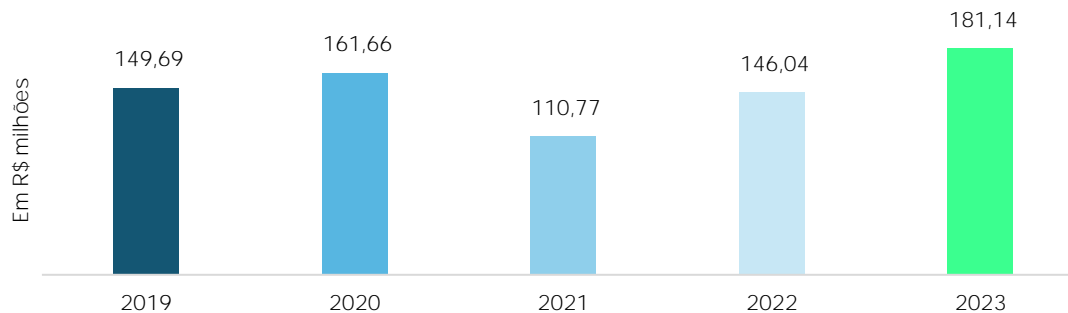


## Dados de vendas

## Vendas



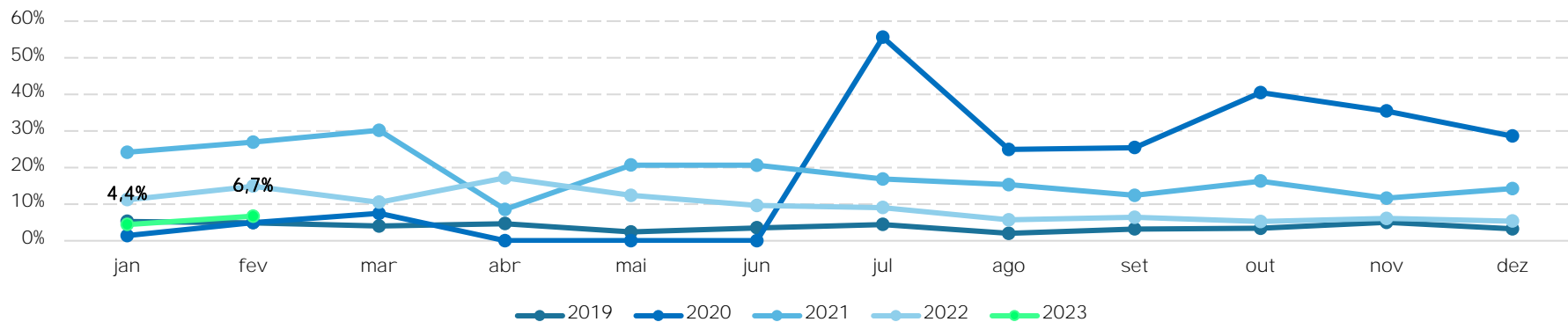
## Vendas no acumulado do ano



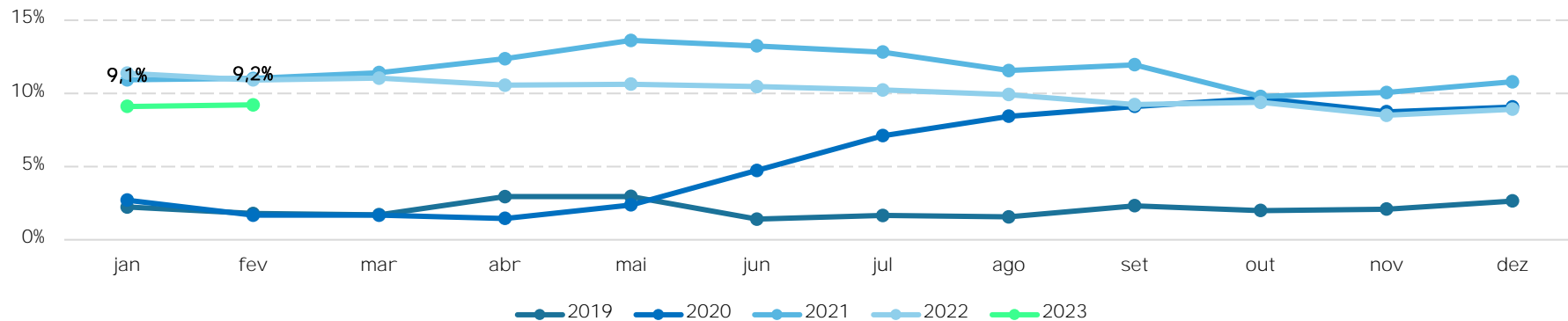


# Dados de inadimplência e vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância

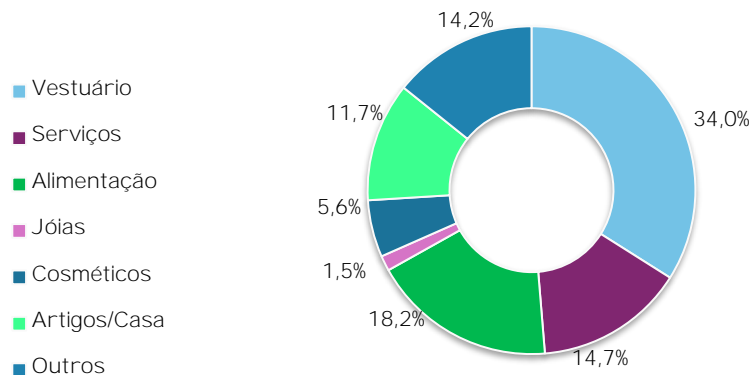


# Resultado operacional

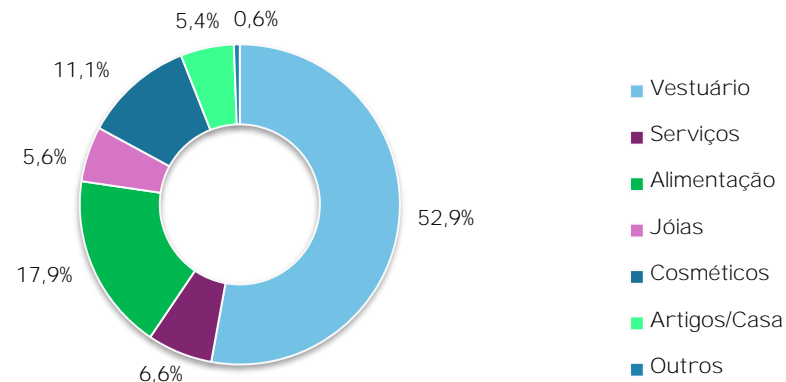
Shopping Pátio Higienópolis	fev/19	fev/22	fev/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo	R\$ 7.900	R\$ 8.827	R\$ 9.738	10,3%	R\$ 21.187	R\$ 22.347	R\$ 25.833	21,9%	15,6%
Aluguel Variável	R\$ 233	R\$ 69	R\$ 97	41,6%	R\$ 603	R\$ 549	R\$ 344	-42,9%	-37,3%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.042	R\$ 917	R\$ 961	4,7%	R\$ 2.185	R\$ 1.834	R\$ 2.116	-3,2%	15,3%
Estacionamento	R\$ 1.843	R\$ 1.093	R\$ 1.590	45,5%	R\$ 3.713	R\$ 3.307	R\$ 3.325	-10,5%	0,5%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 11.018</b>	<b>R\$ 10.906</b>	<b>R\$ 12.385</b>	<b>13,6%</b>	<b>R\$ 27.688</b>	<b>R\$ 28.038</b>	<b>R\$ 31.618</b>	<b>14,2%</b>	<b>12,8%</b>
Descontos	-R\$ 158	-R\$ 795	-R\$ 65	-91,8%	-R\$ 453	-R\$ 2.191	-R\$ 242	-46,6%	-89,0%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 10.861</b>	<b>R\$ 10.112</b>	<b>R\$ 12.320</b>	<b>21,8%</b>	<b>R\$ 27.235</b>	<b>R\$ 25.847</b>	<b>R\$ 31.376</b>	<b>15,2%</b>	<b>21,4%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 714	-R\$ 1.723	-R\$ 1.583	-8,1%	-R\$ 1.723	-R\$ 3.206	-R\$ 3.332	93,3%	3,9%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 10.146</b>	<b>R\$ 8.388</b>	<b>R\$ 10.737</b>	<b>28,0%</b>	<b>R\$ 25.511</b>	<b>R\$ 22.641</b>	<b>R\$ 28.044</b>	<b>9,9%</b>	<b>23,9%</b>

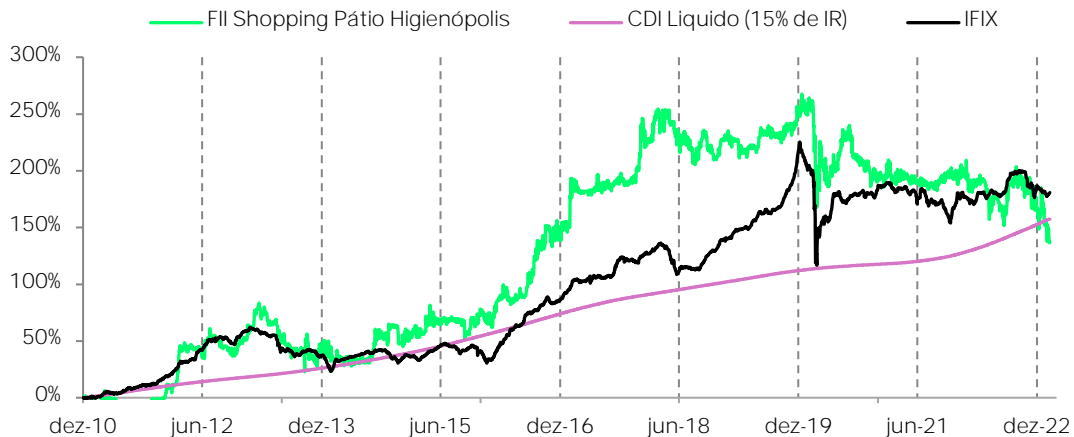
Valores em R\$ mil

### Locatários (% da ABL)



### Locatários (% das Vendas)





Rentabilidade Total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-10,93%	-11,12%	-15,99%	137,94%
IFIX	-0,45%	-2,05%	2,45%	180,84%

Rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,46%	0,92%	5,25%	96,36%
CDI líquido (15% de IR)	0,78%	1,74%	11,05%	157,67%

<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.



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.