

# Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio  
Higienópolis

SHPH11



**RIO  
BRAVO**

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

maio23

# 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\$ 545.005.856,40 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.544

## 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)

894,99

Dividend Yield  
Anualizado\*

7,34%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

686,60

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

418,11

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

3,83

P/VP

0,77

NOI (A/A)\*\*

8,6%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

5%

Vacância

7,1%

Inadimplência Bruta

6,5%

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.

# Comentários

## Resultado do Fundo

No mês de maio, o fundo apresentou resultado de R\$3,79/cota e distribuição de R\$ 4,20/cota. A distribuição neste patamar visa linearizar o resultado esperado para o semestre, dado os investimentos programados.

Para o primeiro semestre, alguns investimentos programados para ocorrer estão relacionados à nova locação da Zara, varejista internacional de moda, ao restaurante Su, a varejista Osklen e Tabacaria Lee, além de investimentos em novas marcas que estão atualmente em negociação. Parte destes investimentos foram postergados, e deverão ocorrer integralmente no segundo semestre do ano. As próximas distribuições serão ajustadas de modo a manter o patamar mínimo de distribuição de 95% do resultado

## Desempenho do mês

O Shopping vem apresentando uma boa performance em relação às vendas e fluxo de pessoas e veículos. As causas estão ligadas ao melhor ambiente para compras, sem as restrições da pandemia, e a um melhor mix de lojas. Na comparação anual, as vendas em maio apresentaram alta de 5,1%, e no acumulado do ano, apresentam expressiva alta 15,4%

Quando comparado com o orçamento, o indicador fica em linha, apresentando leve alta de 0,7%. Como indicado no relatório de abril, as altas estão sendo lideradas pelos seguimentos mais sensíveis à retomada do fluxo nos Shoppings e comércio físico, como o setor de serviços, alimentação e lazer.

O fluxo de veículos segue apresentando boa evolução, com alta de 4,7% na comparação anual e 10,2% no acumulado do ano. O indicador também apresenta alta quando na comparação com o orçamento, de 4%. O resultado do estacionamento então reflete os bons números de fluxo, com alta de 16,8% na comparação anual e 29,3% no acumulado. Versus o orçamento, este indicador aponta alta de 8,6%. Vale ressaltar que o estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita, visto que além do melhor fluxo de veículos, a tarifa foi elevada no início de abril, para acompanhar o aumento de preços deste serviço.

As vendas e os aluguéis das mesmas lojas seguem fortes, apresentando altas de 13,6% e 14,2%, respectivamente, no acumulado do ano. Os números robustos indicam que a melhor performance veio de forma orgânica. Os dados indicam uma volta do consumidor ao shopping, refletindo as iniciativas comerciais e de marketing, que elaboram desde o início do ano agendas e campanhas para o aumento do fluxo de pessoas.

# Comentários

## Desempenho do mês

As receitas de locação apresentaram alta de 2,57% na comparação anual e 13,47% no acumulado do ano. Versus o orçamento o indicador apresenta leve alta, de 0,1%. Os números foram impactados principalmente pela maior receita de aluguel base, além de altas relevantes nas linhas de eventos, quiosques merchandising e lojas temporárias. A linha de despesas vem se comportando de maneira estável, apresentando queda de 9,18% no acumulado do ano. Os maiores ofensores desta linha são as despesas administrativas, que estão impactadas pelas maiores despesas com a Casa Higienópolis – que vem recebendo diversos eventos e neste ano – e por gastos com comissão.

Em relação ao patamar de vacância, tivemos uma queda em maio, de 9,2% para 7,1%, refletindo a entrada da Zara. O indicador permanece acima do orçado para o mês devido à saída de algumas lojas no primeiro semestre, como Amaro, Le Lis Blanc, Papel Magia, Imaginarium, entre outras. Estes movimentos refletiram no NOI, que apresentou patamar de R\$10,6 milhões em maio, sustentando uma alta acumulada no ano de 24,3%. Vale destacar que, se pelo lado da receita, a maior venda e o maior fluxo de pessoas e veículos ajudaram a sustentar um resultado robusto, pelo lado das despesas, o menor patamar de desconto – que apresenta queda de 84,4% no acumulado do ano – impulsionou um melhor NOI.

## Principais acontecimentos no Shopping

### Oficina Infantil Tip Top

O projeto tem como proposta manter oficinas infantis aos finais de semana. Em parceria com a Tip Top no mês de maio, tivemos a proposta de parceria com a loja para a Oficina de Máscaras de Dormir.

### Projeto uma Vida Melhor

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

### Arranjos Florais com Vic Meirelles

O florista Vic Meirelles veio ao Shopping Pátio Higienópolis para realizar um evento fechado de arranjos florais. Os convidados foram selecionados por meio da nossa base do aplicativo Iguatemi One e alunas do Projeto Uma Vida Melhor.

### Sessão Especial – Guardiões da Galáxia

No Cinemark do Shopping Pátio Higienópolis, uma sala foi reservada para convidados especiais. O Objetivo da sessão especial é aumentar o público no Cinemark do Shopping.

### Iguatemi Collections

O Shopping Pátio Higienópolis está participando da campanha Collections. É possível comprar itens, acumular pins e trocar por produtos exclusivos Kuhn Rikon e Nachtmann por um período limitado.



# Resultados e rendimentos

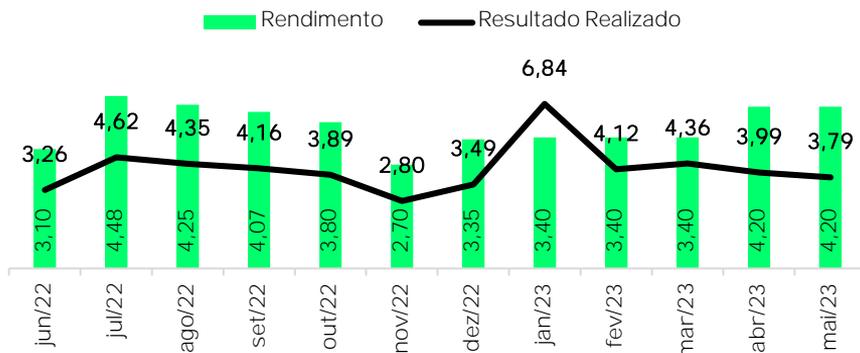
## Dados do fundo

	mai/23	dez/22	mai/22
Valor da Cota	R\$ 686,60	R\$ 736,46	R\$ 752,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 418.105.070,00	R\$ 448.467.317,00	R\$ 457.930.400,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	3.833.352,34	13.425.452,84	31.547.387,01
Giro (% de cotas negociadas)	0,95%	3,27%	7,14%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.447.121,13	R\$ 14.394.200,19	R\$ 33.223.656,13
Receita Financeira	R\$ 39.759,91	R\$ 236.731,97	R\$ 456.533,00
Despesas	-R\$ 178.055,05	-R\$ 563.707,46	-R\$ 1.431.728,25
Resultado	R\$ 2.308.825,99	R\$ 14.067.224,70	R\$ 32.248.460,88
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,79	R\$ 23,10	R\$ 49,67
Rendimento por cota	R\$ 4,20	R\$ 18,60	R\$ 44,35
Resultado Acumulado	-R\$ 0,41	R\$ 4,50	R\$ 5,32

## Distribuição de rendimentos

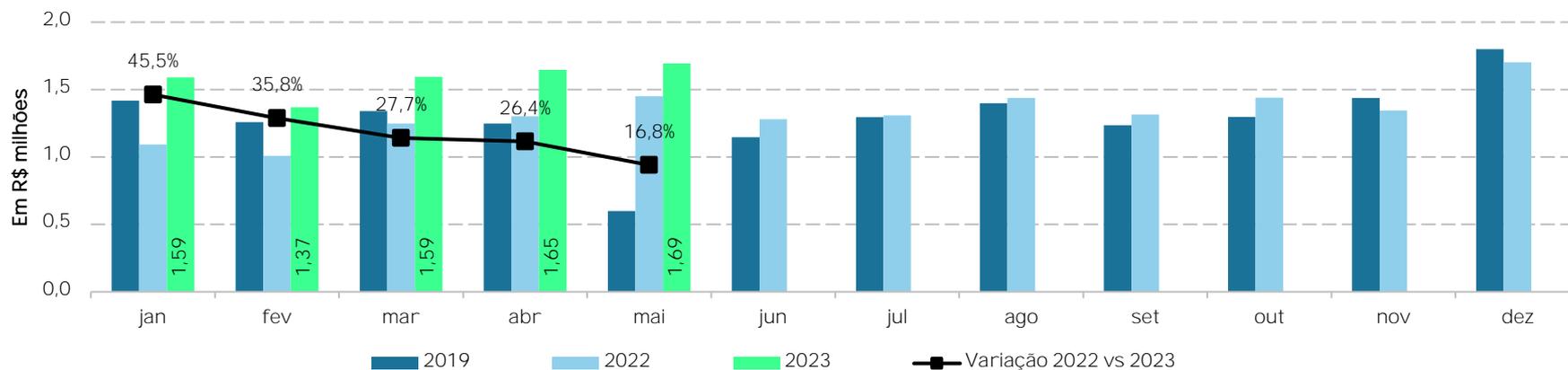
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20							
Δ	-29,2%	-18,1%	-4,0%	25,4%	37,7%							

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.

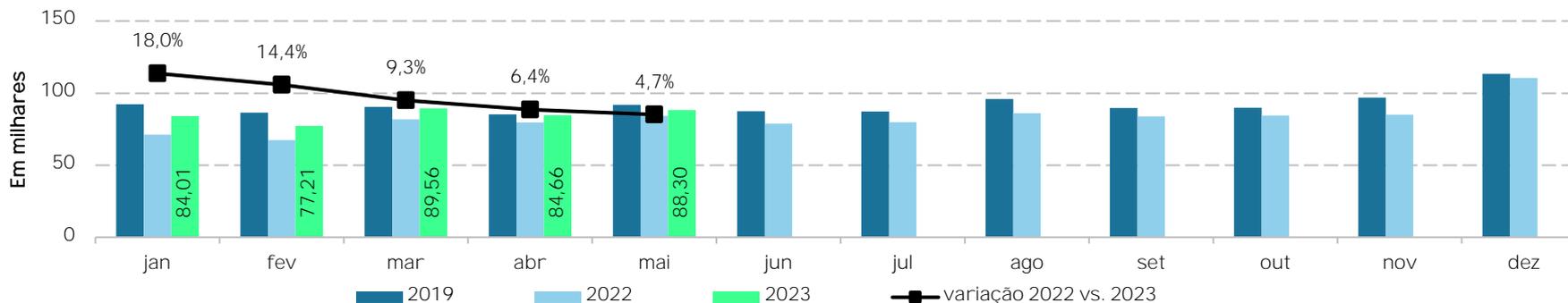
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

## Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento

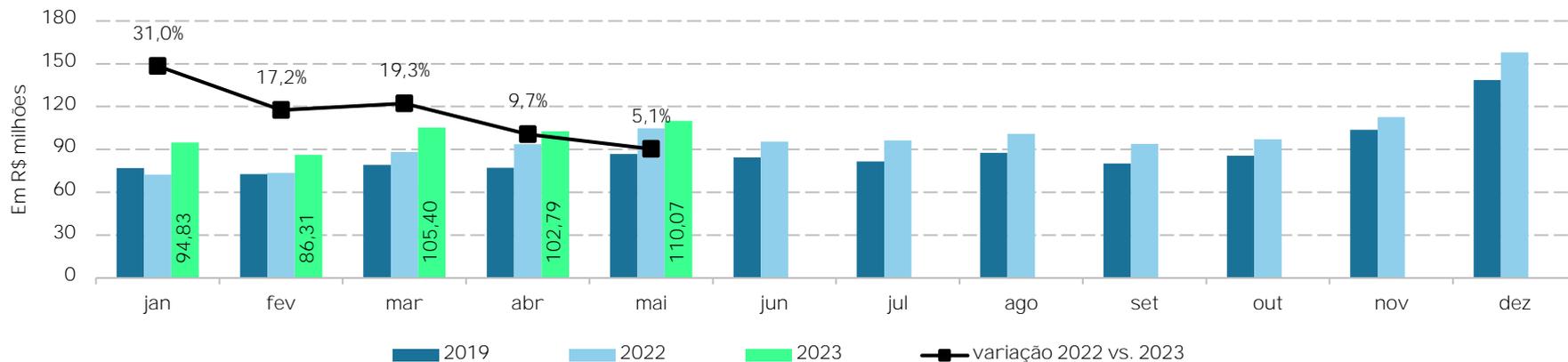


## Fluxo do Estacionamento

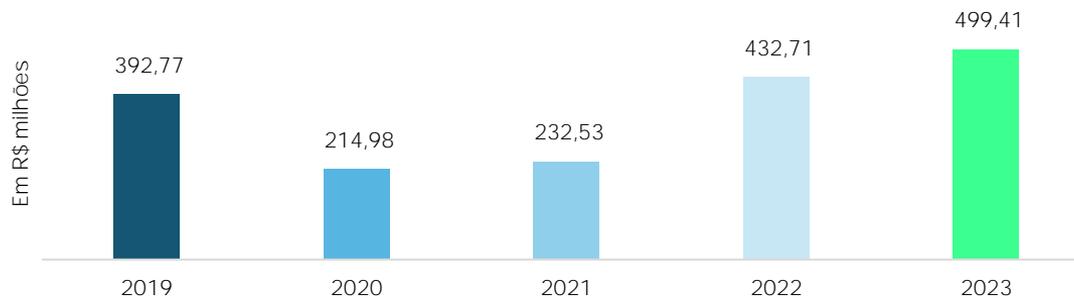


# Dados de vendas

## Vendas

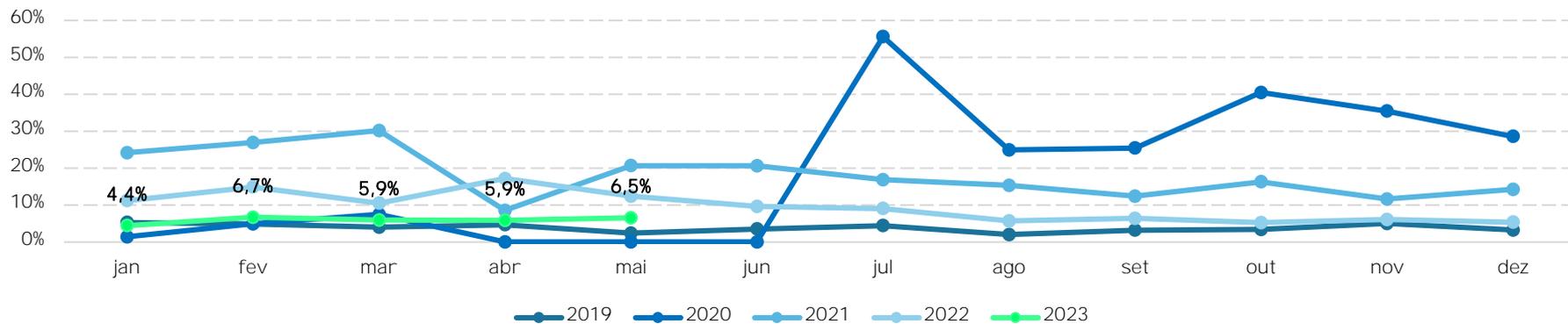


## Vendas no acumulado do ano

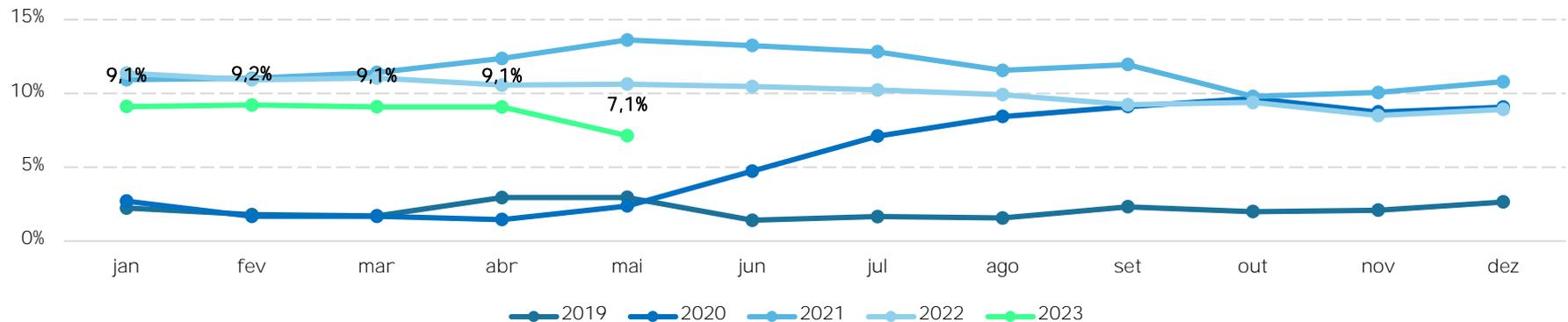


# Dados de inadimplência e vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância

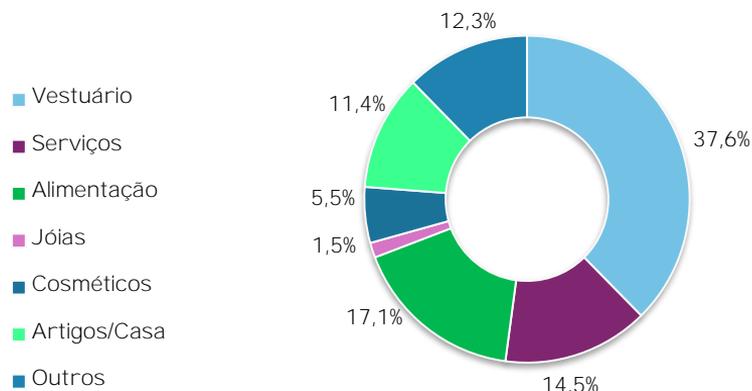


# Resultado operacional

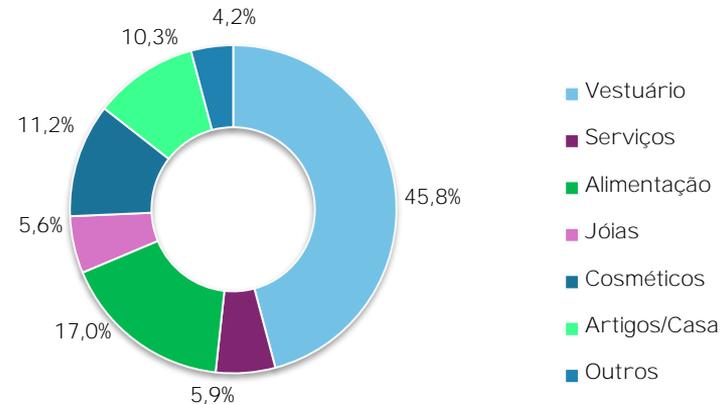
Shopping Pátio Higienópolis	mai/19	mai/22	mai/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo	R\$ 7.617	R\$ 9.048	R\$ 9.170	1,3%	R\$ 43.501	R\$ 48.559	R\$ 55.036	26,5%	13,3%	R\$ 57.175	-3,7%
Aluguel Variável	R\$ 187	R\$ 245	R\$ 266	8,5%	R\$ 1.209	R\$ 917	R\$ 966	-20,1%	5,3%	R\$ 1.040	-7,1%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.444	R\$ 879	R\$ 999	13,6%	R\$ 5.796	R\$ 4.697	R\$ 5.470	-5,6%	16,5%	R\$ 5.652	-3,2%
Estacionamento	R\$ 1.247	R\$ 1.450	R\$ 1.693	16,8%	R\$ 7.614	R\$ 6.101	R\$ 7.890	3,6%	29,3%	R\$ 7.263	8,6%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 10.495</b>	<b>R\$ 11.475</b>	<b>R\$ 12.080</b>	<b>5,3%</b>	<b>R\$ 58.119</b>	<b>R\$ 60.273</b>	<b>R\$ 69.362</b>	<b>19,3%</b>	<b>15,1%</b>	<b>R\$ 71.130</b>	<b>-2,5%</b>
Descontos	-R\$ 40	-R\$ 63	-R\$ 61	-3,1%	-R\$ 770	-R\$ 2.774	-R\$ 433	-43,8%	-84,4%	-R\$ 1.991	-78,2%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 10.455</b>	<b>R\$ 11.412</b>	<b>R\$ 12.019</b>	<b>5,3%</b>	<b>R\$ 57.349</b>	<b>R\$ 57.499</b>	<b>R\$ 68.929</b>	<b>20,2%</b>	<b>19,9%</b>	<b>R\$ 69.139</b>	<b>-0,3%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 1.230	-R\$ 1.622	-R\$ 1.388	-14,4%	-R\$ 4.290	-R\$ 7.638	-R\$ 6.937	61,7%	-9,2%	-R\$ 6.016	15,3%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 9.226</b>	<b>R\$ 9.791</b>	<b>R\$ 10.631</b>	<b>8,6%</b>	<b>R\$ 53.059</b>	<b>R\$ 49.861</b>	<b>R\$ 61.992</b>	<b>16,8%</b>	<b>24,3%</b>	<b>R\$ 63.123</b>	<b>-1,8%</b>

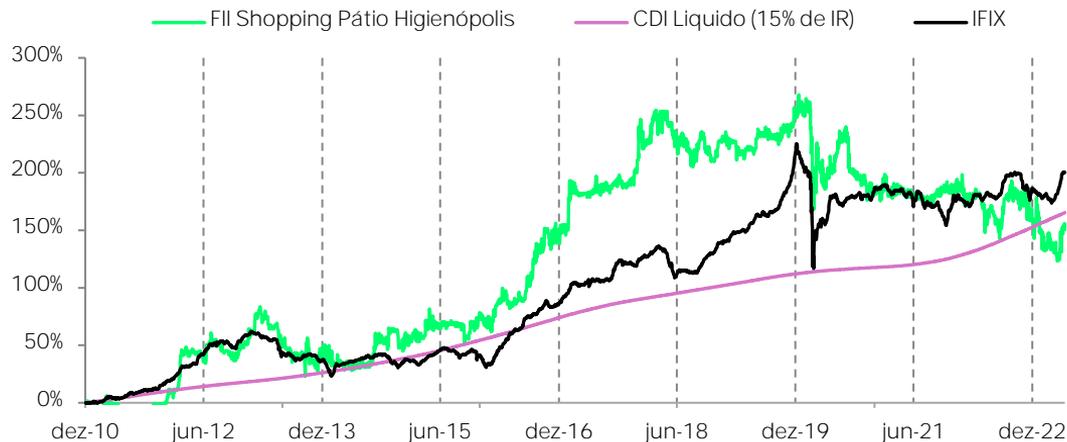
Valores em R\$ mil  
Considera o regime caixa

### Locatários (% da ABL)



### Locatários (% das Vendas)



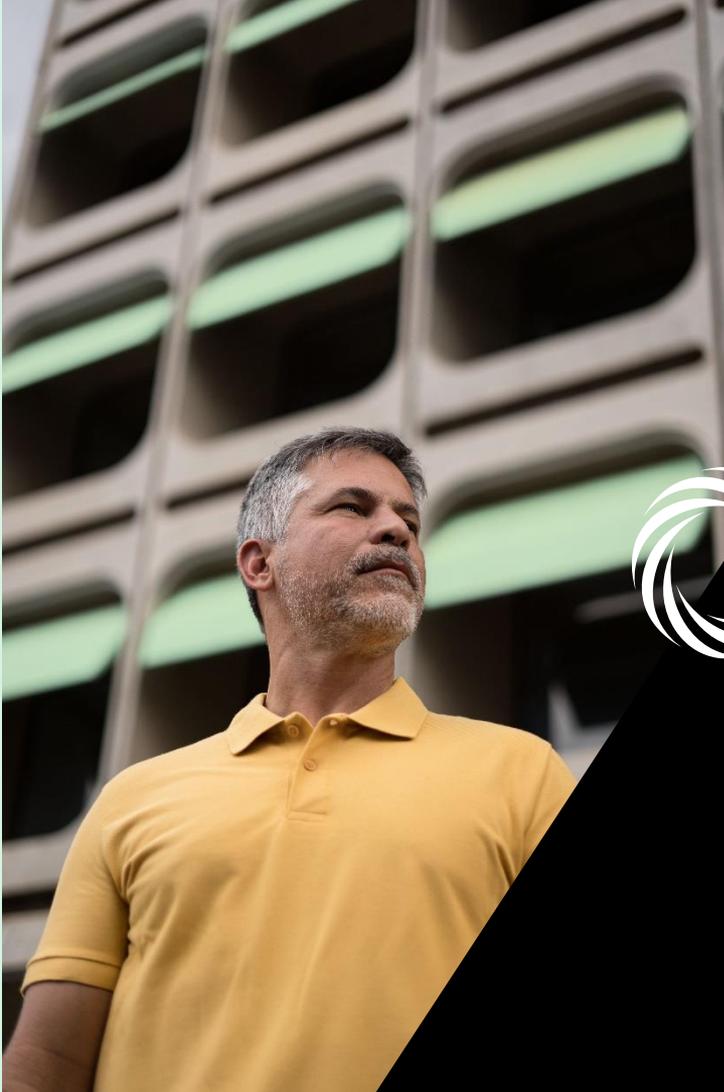


rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	11,50%	-4,28%	-3,10%	149,19%
IFIX	5,43%	5,10%	6,84%	201,35%

rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,68%	2,53%	5,90%	98,82%
CDI líquido (15% de IR)	0,95%	4,56%	11,46%	165,56%

<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.