

# Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio  
Higienópolis

SHPH11



**RIO  
BRAVO**

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

julho23

# 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\$ 542.318.124,24 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.536

## 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>)

34.417

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

890,58

Dividend Yield  
Anualizado\*

6,31%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

799,00

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

486,55

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

2,60

P/VP

0,90

NOI (A/A)\*\*

4,0%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

4,4%

Vacância

6,8%

Inadimplência Bruta

5,3%

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 julho, o fundo apresentou resultado de R\$3,31/cota e distribuição de R\$ 4,20/cota. A distribuição neste patamar visou linearizar o resultado no semestre.

## Inauguração da Zara

No último dia 10 de agosto, foi inaugurado a loja da Zara no Shopping Pátio Higienópolis. A varejista de moda que atende os públicos feminino, masculino e infantil possui presença em mais de 80 países, e o valor de sua marca está estipulado em 18,3 bilhões de dólares, segundo relatório da consultoria americana Kantar BrandZ.

A loja possui 2.113 m<sup>2</sup> e está localizada no piso Higienópolis, no corredor principal. A loja, 44<sup>o</sup> da marca no Brasil, também é sua *flagship*, e possui integração completa com o ambiente online. Há interação com a marca a todo momento e através de qualquer dispositivo, com funcionalidades como a busca de peças de roupa dentro da própria loja utilizando apenas o celular, caixas de autoatendimento, compra de peças utilizando *QR code*, provador automático, reserva de cabine com horário marcado e retirada de pedido feito online. A Zara é a primeira loja âncora do Shopping e sua consolidação no mercado brasileiro embasa uma expectativa da elevação do fluxo de consumidores no Shopping.

Conforme ressaltado nos últimos relatórios, o resultado deste mês foi impactado pelo desembolso e investimentos, principalmente para o projeto Zara.



# Comentários

## Desempenho do mês

O Shopping vem apresentando uma performance estável em relação ao desempenho das vendas. Em um mês bastante agitado pelo lado do lazer, com férias escolares e grandes lançamentos de filmes, o Shopping conseguiu capturar bem as vendas e entregar um NOI crescente. Na comparação mensal, as vendas de julho apresentaram alta de 7,8% e no acumulado do ano já apresentam alta de 13,5%. Quando comparado com o orçamento, o indicador fica em linha, apresentando leve queda de 0,3% no acumulado do ano.

As vendas estão sendo lideradas pelos segmentos de moda, e os destaques, mais uma vez, seguem sendo as vendas da Track & Field e da Nati Vozza. No shopping, o setor apresentou expressivo crescimento de 19,2% em vendas e possui a maior representatividade dentro dos segmentos de lojas no shopping, um total de 30,2%.

Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o de *Food and Beverage*, que cresce em vendas em 14,4% no acumulado do ano. O restaurante Ráscal se destaca nesta rubrica. O setor representa 19,2% das vendas no Shopping.

*Números reportados na base competência.*

Outro segmento que possui um ótimo crescimento no ano é o setor de *Health and Beauty*, que apresenta alta de 20,6% no acumulado do ano, porém, representa apenas 11,3% das vendas do Shopping. Neste segmento, as lojas Sephora e Drogeria São Paulo se destacam. Já o setor de serviços é o que mais apresenta alta nas vendas, 33,3% no acumulado do ano, com destaque para a academia Bio Ritmo e para a Studio W.

O fluxo de veículos segue apresentando boa evolução, com alta de 7,8% na comparação anual e 9,4% no acumulado do ano. O indicador também apresenta alta quando em comparação ao orçado anteriormente, de 3,7%. O resultado do estacionamento reflete os bons números de fluxo, com alta de 15,8% na comparação anual e 25,5% no acumulado do ano. Comparado ao orçamento, este indicador aponta alta de 8,5%, sendo esta alta reflexo do aumento do ticket de estacionamento, que não estava previsto no orçamento.

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 aluguéis mesmas lojas seguem fortes, apresentando altas de 12,0% e 11,2% no acumulado do ano. Os números robustos indicam que a melhor performance veio de forma orgânica.

# Comentários

## Desempenho do mês

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.

As receitas de locação apresentaram alta de 5,4% na comparação anual e 9,4% no acumulado do ano. Comparado ao orçamento, o indicador apresenta leve queda de 0,4%. Os números foram impactados principalmente pela maior receita de aluguel base, além de altas relevantes nas linhas de eventos, quiosques, merchandising e lojas temporárias.

Em relação ao patamar de vacância, fechamos o mês com 6,9%. Este número já considera a entrada da Zara e está um pouco mais elevado do que o aguardado para este período do ano. Isso por conta de saídas não esperadas, como as lojas Amaro, Le Lis Blanc, Papel Magia, e Imaginarium.

Estes movimentos refletiram no NOI, que apresentou patamar de R\$11,2 milhões em maio, sustentando uma alta acumulada no ano de 22,0%. 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 76,2% no acumulado do ano, impulsionou um melhor NOI.

## Principais acontecimentos no Shopping

### 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 de profissional especializado. As aulas ocorrem todas terças e quintas das 09h às 09h45.

### Sessão Especial – Pequena Serela

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 finalizou no dia 25/06 a campanha Collections. A campanha foi uma estratégia de engajamento e fidelização de clientes do programa Iguatemi One. O intuito foi permitir que as compras efetuadas no Shopping, fossem convertidas em pins para resgatar itens exclusivos das marcas europeias Kuhn Rikon (Suíça) e Nachtmann (Alemã).



# Resultados e rendimentos

## Dados do fundo

	jul/23	dez/22	jul/22
Valor da Cota	R\$ 799,00	R\$ 736,46	R\$ 721,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 486.551.050,00	R\$ 448.467.317,00	R\$ 439.052.950,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.601.480,86	19.042.902,53	28.686.479,27
Giro (% de cotas negociadas)	0,55%	4,50%	6,54%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

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



## Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.106.860,84	R\$	19.345.585,17	R\$	33.984.090,67
Receita Financeira	R\$	39.932,86	R\$	340.110,80	R\$	512.934,14
Despesas	-R\$	131.088,16	-R\$	767.185,17	-R\$	1.381.957,67
Resultado	R\$	2.015.705,54	R\$	18.918.510,80	R\$	33.115.067,14
Resultado Realizado por cota	R\$	3,31	R\$	31,07	R\$	54,38
Rendimento por cota	R\$	4,20	R\$	30,62	R\$	48,79
Resultado Acumulado	-R\$	0,89	R\$	0,45	R\$	5,59

## 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	7,82	4,20					
Δ	-29,2%	-18,1%	-4,0%	25,4%	37,7%	152,3%	-6,3%					

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 na 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.

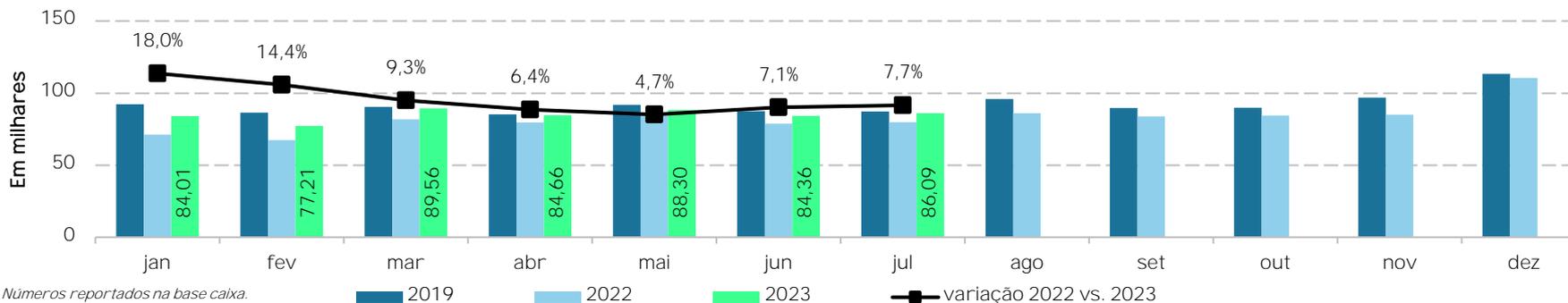
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

## Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento



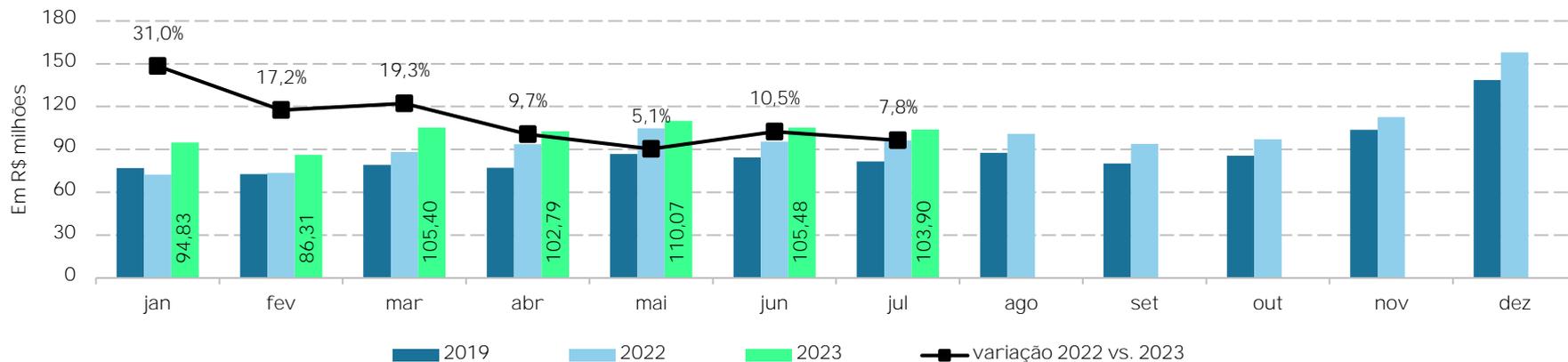
## Fluxo do Estacionamento



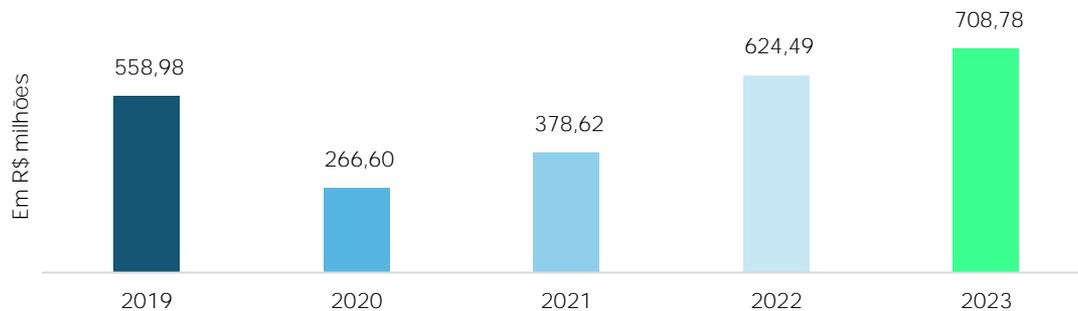
Números reportados na base caixa.

# Dados de vendas

## Vendas



## Vendas no acumulado do ano



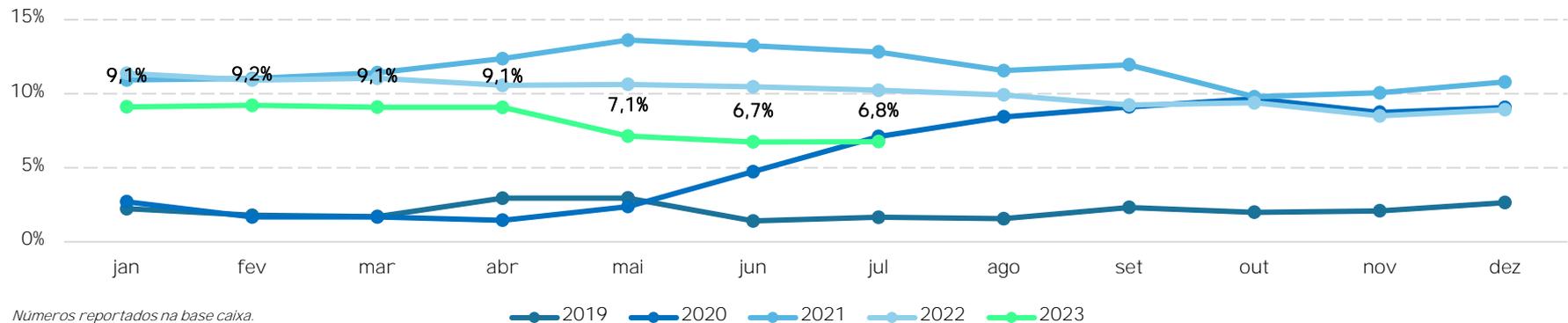
Números reportados na base caixa.

# Dados de inadimplência e vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância



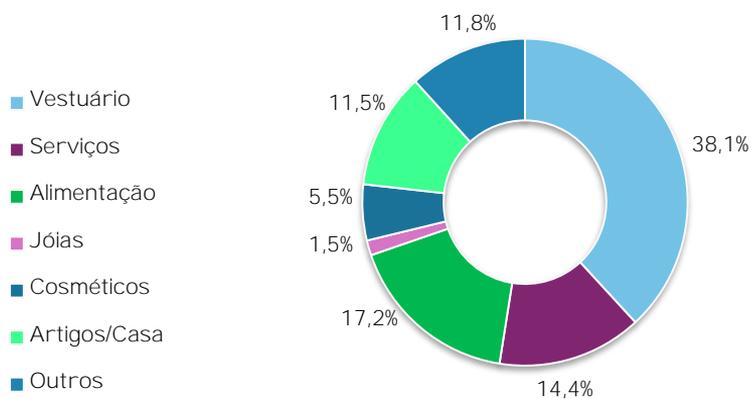
Números reportados na base caixa.

# Resultado operacional

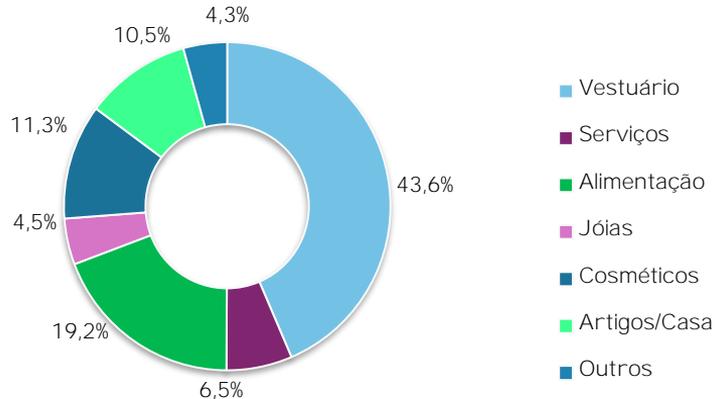
Shopping Pátio Higienópolis	Jul/19	Jul/22	Jul/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo	R\$ 7.308	R\$ 9.416	R\$ 9.346	-0,7%	R\$ 58.036	R\$ 67.723	R\$ 73.935	27,4%	9,2%	R\$ 77.399	-4,5%
Aluguel Variável	R\$ 115	R\$ 203	R\$ 210	3,6%	R\$ 1.661	R\$ 1.394	R\$ 1.534	-7,6%	10,0%	R\$ 1.623	-5,5%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 2.245	R\$ 1.326	R\$ 1.149	-13,3%	R\$ 8.916	R\$ 6.768	R\$ 7.623	-14,5%	12,6%	R\$ 7.707	-1,1%
Estacionamento	R\$ 1.146	R\$ 1.307	R\$ 1.533	17,3%	R\$ 9.359	R\$ 8.687	R\$ 11.266	20,4%	29,7%	R\$ 10.507	7,2%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 10.813</b>	<b>R\$ 12.269</b>	<b>R\$ 12.239</b>	<b>-0,2%</b>	<b>R\$ 77.971</b>	<b>R\$ 84.573</b>	<b>R\$ 94.359</b>	<b>21,0%</b>	<b>11,6%</b>	<b>R\$ 97.235</b>	<b>-3,0%</b>
Descontos	-R\$ 58	-R\$ 135	-R\$ 56	-58,6%	-R\$ 932	-R\$ 2.996	-R\$ 619	-33,6%	-79,3%	-R\$ 2.982	-79,2%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 10.755</b>	<b>R\$ 12.134</b>	<b>R\$ 12.183</b>	<b>0,4%</b>	<b>R\$ 77.039</b>	<b>R\$ 81.577</b>	<b>R\$ 93.740</b>	<b>21,7%</b>	<b>14,9%</b>	<b>R\$ 94.253</b>	<b>-0,5%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 800	-R\$ 1.684	-R\$ 1.436	-14,8%	-R\$ 5.953	-R\$ 10.531	-R\$ 9.640	61,9%	-8,5%	-R\$ 11.222	-14,1%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 9.955</b>	<b>R\$ 10.450</b>	<b>R\$ 10.747</b>	<b>2,8%</b>	<b>R\$ 71.086</b>	<b>R\$ 71.046</b>	<b>R\$ 84.100</b>	<b>18,3%</b>	<b>18,4%</b>	<b>R\$ 83.031</b>	<b>1,3%</b>

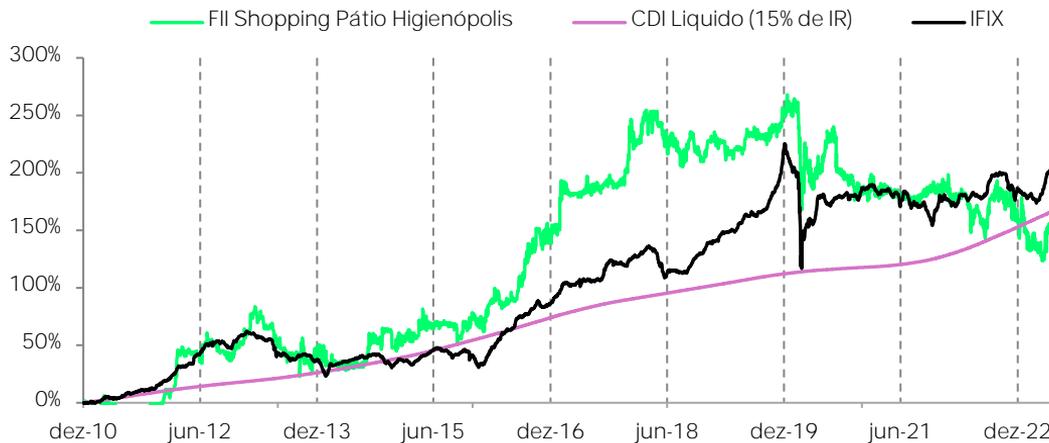
Valores em R\$ mil  
Considera o regime caixa

Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



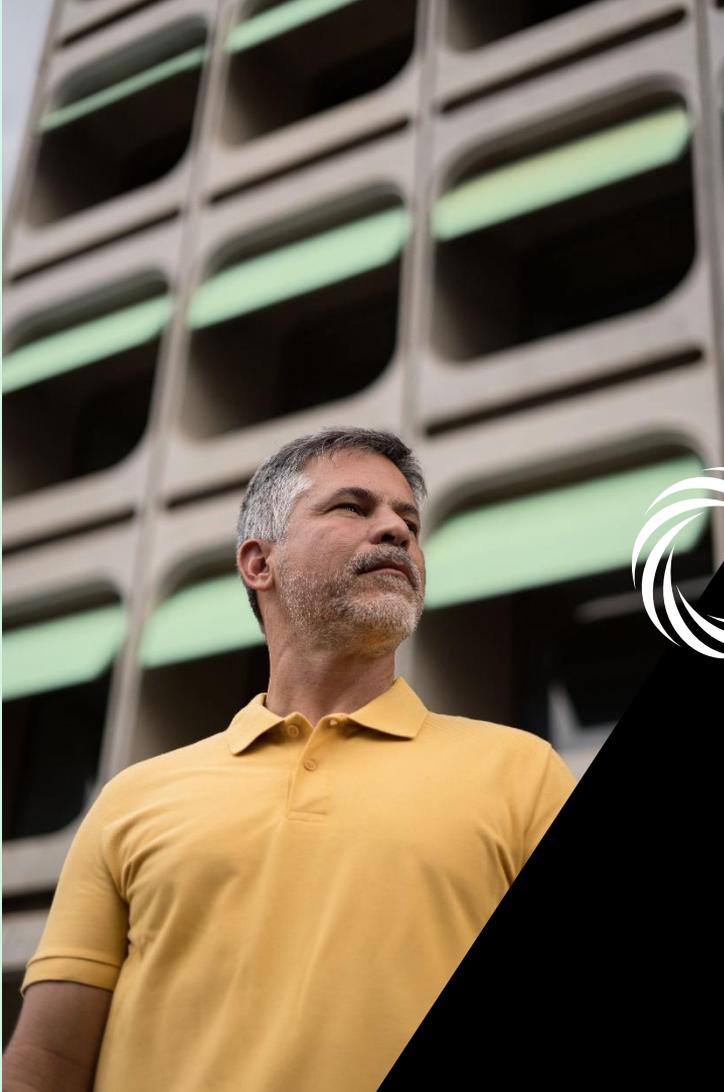


rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	5,67%	11,49%	16,76%	190,24%
IFIX	1,33%	11,51%	13,61%	219,72%

rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,55%	4,16%	6,77%	101,32%
CDI líquido (15% de IR)	0,91%	6,49%	11,55%	170,96%

<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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

Recepção: +55 11 3509 6600





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.