

[Imprimir](#)

## Informe Trimestral de FII

|   |  |   |                                    |
|---|--|---|------------------------------------|
| Nome do Fundo:                                | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS                            | CNPJ do Fundo:  | 03.507.519/0001-59                 |
| Data de Funcionamento:                        | 15/10/1999   | Público Alvo:   | Investidores em Geral              |
| Código ISIN:                                  | BRSHPHCTF008   | Quantidade de cotas emitidas:                             | 608.950,00                         |
| Fundo Exclusivo?                              | Não  | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não                                |
| Classificação autorregulação:                 | Mandato: Renda<br>Segmento de Atuação: Shoppings<br>Tipo de Gestão: Passiva              | Prazo de Duração:   | Indeterminado                      |
| Data do Prazo de Duração:                     |  | Encerramento do exercício social:                         | 31/12                              |
| Mercado de negociação das cotas:              | MB   | Entidade administradora de mercado organizado:            |                                    |
| Nome do Administrador:                        | RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA            | CNPJ do Administrador:                                    | 72.600.026/0001-81                 |
| Endereço:                                     | AVENIDA CHEDID JAFET, 222, Conjunto 32 - Bloco B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065 | Telefones:  | 11 3509-6600                       |
| Site:   | www.riobravo.com.br  | E-mail:   | fundosimobiliarios@riobravo.com.br |
| Competência:                                  | 04/2023  | Data de Encerramento do Trimestre:                        | 31/12/2023                         |
| O Fundo se enquadra na definição da nota "6": | Não  |   |                                    |

|                |   |  |  |                                 |   |   |                                 |
|----------------|---|--|--|---------------------------------|---|---|---------------------------------|
| <b>1.</b>      | <b>Informações por tipo de ativo</b>  |  |  |                                 |   |   |                                 |
| <b>1.1</b>     | <b>Direitos reais sobre bens imóveis</b>  |  |  |                                 |   |   |                                 |
| <b>1.1.1</b>   | <b>Terrenos</b>   |  |  |                                 |   |   |                                 |
|                | Não possui informação apresentada.  |  |  |                                 |   |   |                                 |
| <b>1.1.2</b>   | <b>Imóveis</b>  |  |  |                                 |   |   |                                 |
| <b>1.1.2.1</b> | <b>Imóveis para renda acabados</b>  |  |  |                                 |   |   |                                 |
| 1.1.2.1.1      | Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes')   | % de Vacância  | % de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso) | % em relação às receitas do FII | Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel | % em relação às receitas oriundas do imóvel | % em relação às receitas do FII |
|                | Shopping Center<br>Rua Dr. Veiga Filho, 133, Higienópolis, São Paulo - SP<br>Área (m2): 34.465,70<br>Nº de unidades ou lojas: 309<br>O FII é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis. | 5,1555%  | 0,6954%  | 98,8199%                        | Comércio<br>Serviço   | 95,0416%<br>4,9584%                         | 93,9200%<br>4,8999%             |
| 1.1.2.1.2      | Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento   | % de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados) |  |                                 | % de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)                            |   |                                 |
|                | Até 3 meses   | 4,0941%  |  |                                 | 3,9865%   |   |                                 |
|                | De 3 meses e 1 dia a 6 meses  | 1,3819%  |  |                                 | 1,3456%   |   |                                 |

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
|           | De 6 meses e 1 dia a 9 meses   | 2,4741%  | 2,4090%   |
|           | De 9 meses e 1 dia a 12 meses  | 2,6771%  | 2,6067%   |
|           | De 12 meses e 1 dia a 15 meses   | 2,4412%  | 2,3770%   |
|           | De 15 meses e 1 dia a 18 meses   | 9,6294%  | 9,3762%   |
|           | De 18 meses e 1 dia a 21 meses   | 5,6561%  | 5,5074%   |
|           | De 21 meses e 1 dia a 24 meses   | 4,9710%  | 4,8401%   |
|           | De 24 meses e 1 dia a 27 meses   | 4,6037%  | 4,4826%   |
|           | De 27 meses e 1 dia a 30 meses   | 4,6881%  | 4,5648%   |
|           | De 30 meses e 1 dia a 33 meses   | 3,8689%  | 3,7671%   |
|           | De 33 meses e 1 dia a 36 meses   | 2,0305%  | 1,9771%   |
|           | Acima de 36 meses  | 27,5907%   | 26,8651%  |
|           | Prazo indeterminado  | 23,8932%   | 23,2649%  |
| 1.1.2.1.3 | <b>Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste</b>  | <b>% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)</b>          | <b>% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)</b> |
|           | IGP-M  | 98,8842%   | 97,7172%  |
|           | INPC   |  |   |
|           | IPCA   | 1,0014%  | 0,9896%   |
|           | INCC   |  |   |
|           | IGP-DI   | 0,1144%  | 0,1131%   |
| 1.1.2.1.4 | <b>Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):</b><br>Contratos típicos de 5 anos, ajustados anualmente pelo índice IGP-M ou IGP-DI com garantia de Fiadores. Além de contratos temporários e locações temporárias de quiosques e semelhantes. |  |   |
| 1.1.2.1.5 | <b>Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes)²:</b>   |  |   |
|           | <b>Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)</b>   | <b>Características contratuais</b>   |   |
|           | Shopping Higienópolis  | Contratos típicos de 5 anos, ajustados anualmente pelo índice IGP-M ou IGP-DI com garantia de Fiadores. Além de contratos temporários e locações temporárias de quiosques e semelhantes. |   |
| 1.1.2.1.6 | <b>Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:</b><br>Contratação do seguro realizado pelo empreendimento através do condomínio.   |  |   |
| 1.1.2.2   | <b>Imóveis para renda em construção</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.1.2.3   | <b>Imóveis para Venda Acabados</b>   |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.1.2.4   | <b>Imóveis para Venda em Construção</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.1.3     | <b>Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2       | <b>Ativos financeiros</b>  |  |   |
| 1.2.1     | <b>Fundos de Investimento Imobiliário - FII</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.2     | <b>Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA")</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.3     | <b>Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA")</b>   |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.4     | <b>Letra Imobiliária Garantida (LIG)</b>   |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.5     | <b>Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.6     | <b>Ações</b>   |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.7     | <b>Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII</b>   |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.8     | <b>Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.9     | <b>Fundo de Investimento em Ações (FIA)</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.10    | <b>Fundo de Investimento em Participações (FIP)</b>  |  |   |
|           | Não possui informação apresentada.   |  |   |
| 1.2.11    | <b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)</b>  |  |   |

|               |  |  |                                      |
|---------------|--|--|--------------------------------------|
|               | Não possui informação apresentada.   |  |                                      |
| <b>1.2.12</b> | <b>Outras cotas de Fundos de Investimento</b>  |  |                                      |
|               | <b>Fundo</b>   | <b>CNPJ</b>  | <b>Quantidade</b>                    |
|               | Itaú Soberano RF Simples LP FICFI  | 06.175.696/0001-73   | 106.555,85                           |
| <b>1.2.13</b> | <b>Outros Ativos Financeiros</b>   |  |                                      |
|               | Não possui informação apresentada.   |  |                                      |
| <b>1.3</b>    | <b>Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez</b>  |  |                                      |
|               | <b>Informações do Ativo</b>  |  | <b>Valor (R\$)</b>                   |
|               | Disponibilidades   |  | 5.284,79                             |
|               | Títulos Públicos   |  |                                      |
|               | Títulos Privados   |  |                                      |
|               | Fundos de Renda Fixa   |  | 6.887.119,05                         |
| <b>2.</b>     | <b>Aquisições e Alienações</b>   |  |                                      |
| <b>2.1</b>    | <b>Terrenos</b>  |  |                                      |
| <b>2.1.1</b>  | <b>Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)</b>   | <b>% do Terreno em relação ao total investido</b>                      | <b>% do Terreno em relação ao PL</b> |
|               | Não possui informação apresentada.   |  |                                      |
| <b>2.1.2</b>  | <b>Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)</b>                                | <b>% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação</b> | <b>% do Terreno em relação ao PL</b> |
|               | Não possui informação apresentada.   |  |                                      |
| <b>2.2</b>    | <b>Imóveis</b>   |  |                                      |
| <b>2.2.1</b>  | <b>Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)</b>                    | <b>% do Imóvel em relação ao total investido</b>                       | <b>Categoria (Renda ou Venda)</b>    |
|               | Não possui informação apresentada.   |  |                                      |
| <b>2.2.2</b>  | <b>Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)</b> | <b>% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação</b>  | <b>% do Imóvel em relação ao PL</b>  |
|               | Não possui informação apresentada.   |  |                                      |
| <b>3.</b>     | <b>Outras Informações</b>  |  |                                      |
| <b>3.1</b>    | <b>Rentabilidade Garantida</b>   |  |                                      |
| <b>3.1.1</b>  | <b>Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade<sup>3</sup></b>  | <b>% garantido relativo</b>  | <b>Garantidor</b>                    |
|               | Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)  |  |                                      |
|               | Não possui informação apresentada.   |  |                                      |
| <b>3.1.2</b>  | <b>Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia</b>   |  |                                      |
|               | Não possui informação apresentada.   |  |                                      |

| <b>Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro</b> |   | <b>Valor(R\$)</b>   |                               |
|---|---|---------------------|-------------------------------|
|   |   | <b>Contábil</b>     | <b>Financeiro<sup>4</sup></b> |
| <b>A</b>  | <b>Ativos Imobiliários</b>  |                     |                               |
|   | <b>Estoques:</b>  |                     |                               |
|   | (+) Receita de venda de imóveis em estoque  | 0                   | 0                             |
|   | (-) Custo dos imóveis em estoque vendidos   | 0                   | 0                             |
|   | (+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques                                    | 0                   | 0                             |
|   | (+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque                                | 0                   | 0                             |
|   | <b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>                                      | <b>0</b>            | <b>0</b>                      |
|   | <b>Propriedades para investimento:</b>  |                     |                               |
|   | (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento                         | 12.424.692,85       | 10.203.112,37                 |
|   | (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento        | -480.057,43         | -480.057,43                   |
|   | (+) Receitas de venda de propriedades para investimento                             | 0                   | 0                             |
|   | (-) Custo das propriedades para investimento vendidas                               | 0                   | 0                             |
|   | (+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento                      | 18.076.834,92       | 0                             |
|   | (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento                   | -828.100,84         | -828.100,84                   |
|   | <b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>                                      | <b>29.193.369,5</b> | <b>8.894.954,1</b>            |
|   | <b>Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):</b> |                     |                               |
|   | (+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM                 | 0                   | 0                             |
|   | (+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM           | 0                   | 0                             |
|   | (+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM                 | 0                   | 0                             |
|   | (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM         | 0                   | 0                             |

|                          |   |                      |                     |
|--------------------------|---|----------------------|---------------------|
|                          | <b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>   | <b>0</b>             | <b>0</b>            |
|                          | <b>Resultado líquido dos ativos imobiliários</b>  | <b>29.193.369,5</b>  | <b>8.894.954,1</b>  |
| <b>B</b>                 | <b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>   |                      |                     |
|                          | (+) Receitas de juros de aplicações financeiras   | 160.468,26           | 160.468,26          |
|                          | (+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras   | 0                    | 0                   |
|                          | (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras  | 0                    | 0                   |
|                          | (+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras  | 0                    | 0                   |
|                          | <b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>   | <b>160.468,26</b>    | <b>160.468,26</b>   |
| <b>C</b>                 | <b>Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos</b>   |                      |                     |
| <b>D</b>                 | <b>Outras receitas/despesas</b>   |                      |                     |
|                          | (-) Taxa de administração   | -246.213,16          | -241.683,48         |
|                          | (-) Taxa de desempenho (performance)  | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472  | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472   | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472  | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII   | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Auditoria independente  | -77.326              | 0                   |
|                          | (-) Representante(s) de cotistas  | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)   | -43.261,6            | -43.261,6           |
|                          | (-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII   | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | -34.129,16           | -34.129,16          |
|                          | (-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII  | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Despesas com avaliações obrigatórias  | -11.000              | -5.500              |
|                          | (-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista  | 0                    | 0                   |
|                          | (-) Despesas com o registro de documentos em cartório   | 0                    | 0                   |
|                          | (+/-) Outras receitas/despesas  | -6.240,18            | -5.323,18           |
|                          | <b>Total de outras receitas/despesas</b>  | <b>-418.170,1</b>    | <b>-329.897,42</b>  |
| <b>E = A + B + C + D</b> | <b>Resultado contábil/financeiro trimestral líquido</b>   | <b>28.935.667,66</b> | <b>8.725.524,94</b> |

| <b>Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*</b> |  | <b>Valor(R\$)</b>      |
|---|--|------------------------|
| <b>F = <math>\sum E</math></b>                                    | <b>Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente</b>                           | <b>15.753.354,05</b>   |
| <b>G = 0,95 x F</b>   | <b>95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)</b>                  | <b>14.965.686,3475</b> |
| <b>H.i</b>  | (-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)   | 0                      |
| <b>H</b>  | Não possui informação apresentada.   |                        |
| <b>I.i</b>  | (+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro <sup>5</sup> . | 0                      |
| <b>I.ii</b>   | (+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% <sup>7</sup> .                                     | 745.223,65             |
| <b>J = G - <math>\sum H + I</math></b>                            | <b>Rendimentos declarados</b>  | <b>15.710.909,9975</b> |
| <b>K</b>  | (-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre                                     | -12.605.458,56         |
| <b>L = J - K</b>  | <b>Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre</b>                   | <b>3.105.451,4375</b>  |
| <b>M = J/F</b>  | <b>% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre</b>                               | <b>99,7306%</b>        |

\* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

## Notas

|    |   |
|----|---|
| 1. | Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento. |
| 2. | Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.   |
| 3. | No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.   |
| 4. | O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.   |
| 5. | Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.  |

|    |  |
|----|--|
| 6. | <p>Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Item 1.1.1 – outras características relevantes.</li><li>• Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.</li><li>• Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.</li><li>• Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li><li>• Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.</li><li>• Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.</li><li>• Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.</li><li>• Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.</li><li>• Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.</li><li>• Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.</li></ul> |
| 7. | Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.   |