

# Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio  
Higienópolis

SHPH11



**RIO  
BRAVO**

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

janeiro23

# 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\$ 544.656.433,68 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.631

## 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)

894,42

Dividend Yield  
Anualizado\*

5,55%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

735,00

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

447,58

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

2,75

P/VP

0,82

NOI (A/A)\*\*

21%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

12%

Vacância

9,1%

Inadimplência Bruta

4,4%

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

## Desempenho do mês

No mês de janeiro, o fundo apresentou resultado de R\$6,84/cota e distribuição de R\$ 3,40/cota. A distribuição neste patamar visa linearizar o resultado esperado para o semestre. Com a assinatura do contrato da Zara, o Shopping se prepara para sua inauguração, 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).

Em comparação com o mesmo mês do ano anterior, observamos variação positiva de 21,4% do NOI (resultado operacional do Shopping). Em comparação ao mesmo período de 2021, os números do NOI de 2023 estão 78,6% acima. Vale lembrar que em janeiro de 2021 o shopping operava com restrições devido ao desdobrar da pandemia de covid-19. Entre os defensores do NOI neste mês, podemos citar o crescimento de 19% do aluguel mínimo frente a 2022 e a queda no nível de descontos concedidos, de 87,4%, beneficiando a receita líquida.

As vendas no mês vieram em um bom patamar, superando, inclusive, as vendas do período pré-pandemia, em 23%, de janeiro de 2019.

Quando comparado com o ano passado, as vendas foram 31% acima. Em janeiro, a vacância do empreendimento foi de 9,1%, em linha com os períodos anteriores, ainda sem considerar a locação da Zara, que deverá reduzir de forma relevante a vacância quando a entrega do espaço for efetuada à companhia.

## 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.



# Resultados e rendimentos

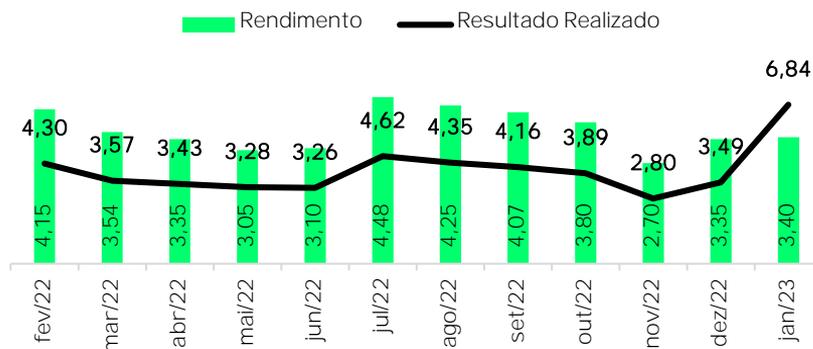
## Dados do fundo

	jan/23	dez/22	jan/22
Valor da Cota	R\$ 735,00	R\$ 736,46	R\$ 818,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 447.578.250,00	R\$ 448.467.317,00	R\$ 498.121.100,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.748.809,12	2.748.809,12	32.405.817,79
Giro (% de cotas negociadas)	0,61%	0,61%	6,88%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$ 4.216.364,31	R\$ 4.216.364,31	R\$ 30.236.080,28	R\$ 309.370,53	R\$ 309.370,53	R\$ 309.370,53
Receita Financeira	R\$ 34.699,06	R\$ 34.699,06	R\$ 34.699,06	R\$ 309.370,53	R\$ 309.370,53	R\$ 309.370,53
Despesas	-R\$ 88.774,60	-R\$ 88.774,60	-R\$ 1.317.816,49	-R\$ 1.317.816,49	-R\$ 1.317.816,49	-R\$ 1.317.816,49
Resultado	R\$ 4.162.288,77	R\$ 4.162.288,77	R\$ 29.227.634,32	R\$ 29.227.634,32	R\$ 29.227.634,32	R\$ 29.227.634,32
Resultado Realizado por cota	R\$ 6,84	R\$ 6,84	R\$ 48,00	R\$ 48,00	R\$ 48,00	R\$ 48,00
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 3,40	R\$ 3,40	R\$ 43,24	R\$ 43,24	R\$ 43,24	R\$ 43,24
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 3,44	R\$ 3,44	R\$ 4,76	R\$ 4,76	R\$ 4,76	R\$ 4,76

## 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											
Δ	-29,2%											

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.

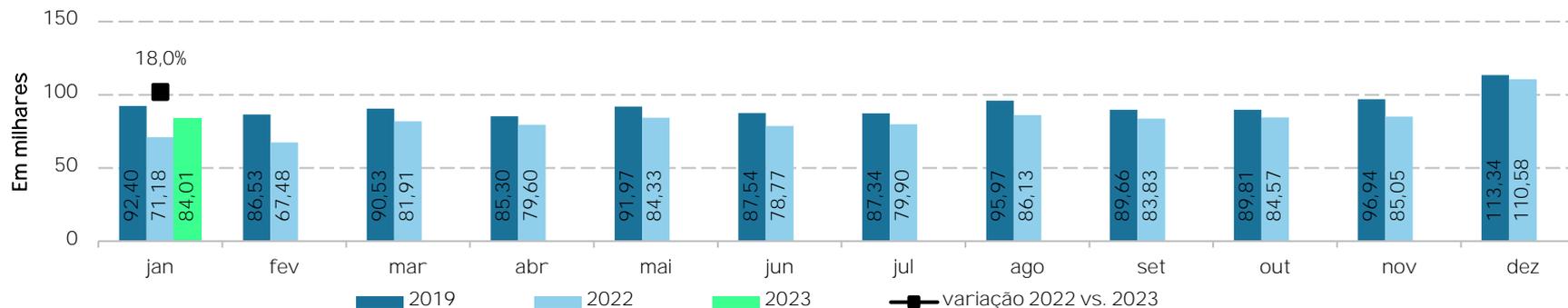
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

# Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento



## Fluxo do Estacionamento

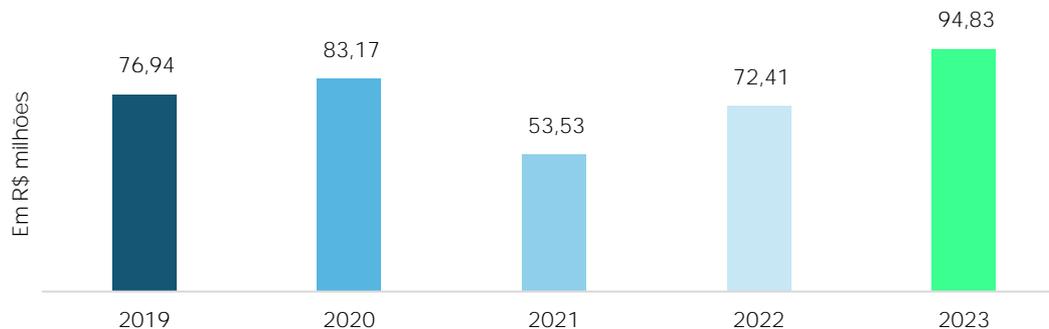


# Dados de vendas

## Vendas

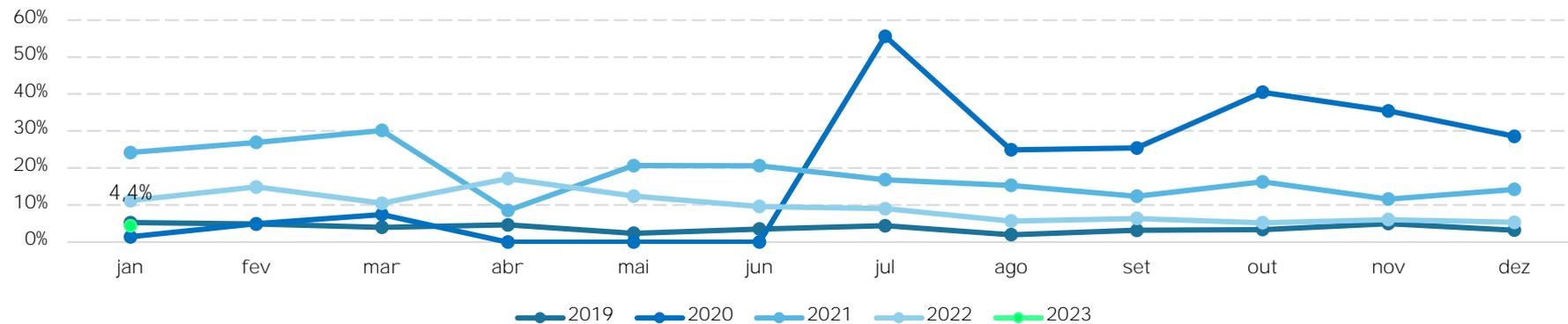


## Vendas acumuladas YTD

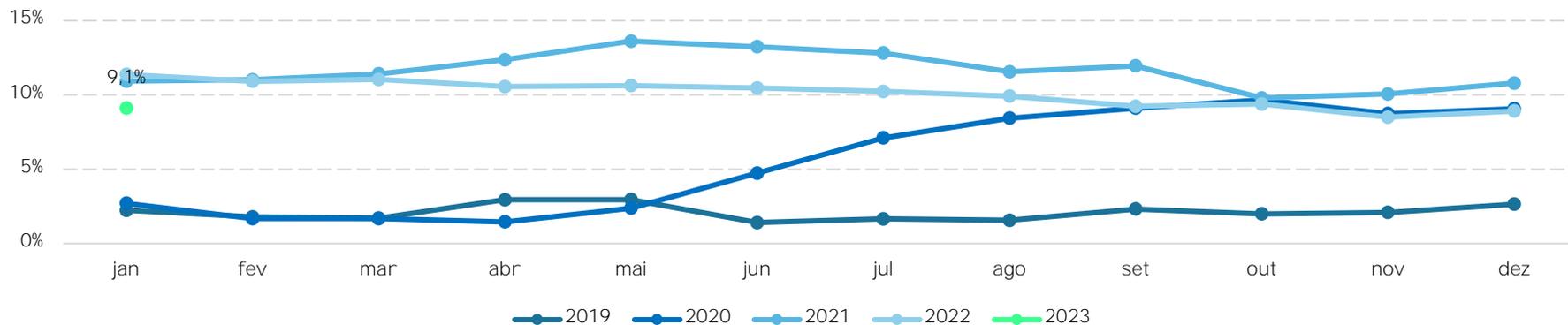


# Dados de inadimplência e vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



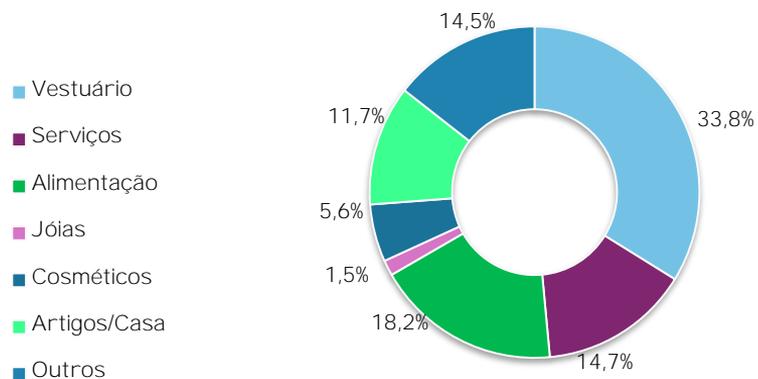
## Evolução Vacância



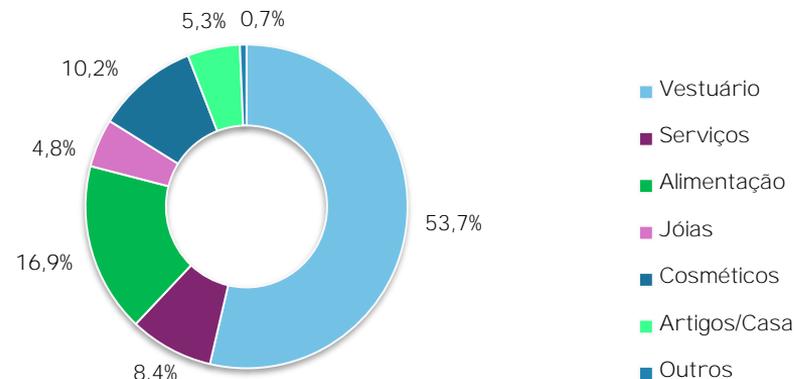
# Resultado operacional

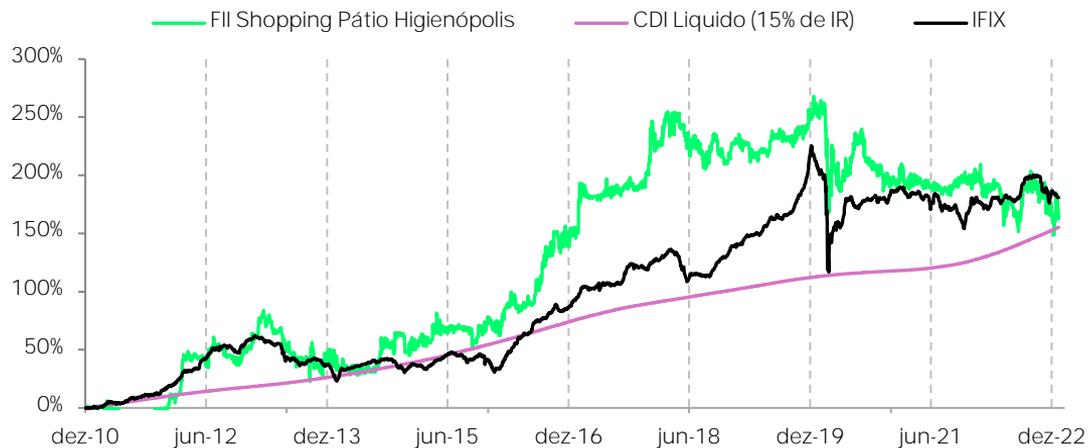
Shopping Pátio Higienópolis	jan/19	jan/22	jan/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo	R\$ 13.288	R\$ 13.520	R\$ 16.095	19,0%	R\$ 13.288	R\$ 13.520	R\$ 16.095	21,1%	19,0%
Aluguel Variável	R\$ 370	R\$ 481	R\$ 247	-48,6%	R\$ 370	R\$ 481	R\$ 247	-33,2%	-48,6%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.142	R\$ 917	R\$ 1.155	25,9%	R\$ 1.142	R\$ 917	R\$ 1.155	1,1%	25,9%
Estacionamento	R\$ 1.870	R\$ 2.214	R\$ 1.735	-21,6%	R\$ 1.870	R\$ 2.214	R\$ 1.735	-7,2%	-21,6%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 16.670</b>	<b>R\$ 17.132</b>	<b>R\$ 19.232</b>	<b>12,3%</b>	<b>R\$ 16.670</b>	<b>R\$ 17.132</b>	<b>R\$ 19.232</b>	<b>15,4%</b>	<b>12,3%</b>
Descontos	-R\$ 295	-R\$ 1.397	-R\$ 177	-87,4%	-R\$ 295	-R\$ 1.397	-R\$ 177	-40,2%	-87,4%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 16.374</b>	<b>R\$ 15.735</b>	<b>R\$ 19.056</b>	<b>21,1%</b>	<b>R\$ 16.374</b>	<b>R\$ 15.735</b>	<b>R\$ 19.056</b>	<b>16,4%</b>	<b>21,1%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 1.009	-R\$ 1.483	-R\$ 1.749	17,9%	-R\$ 1.009	-R\$ 1.483	-R\$ 1.749	73,3%	17,9%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 15.365</b>	<b>R\$ 14.252</b>	<b>R\$ 17.307</b>	<b>21,4%</b>	<b>R\$ 15.365</b>	<b>R\$ 14.252</b>	<b>R\$ 17.307</b>	<b>12,6%</b>	<b>21,4%</b>

### Locatários (% da ABL)



### Locatários (% das Vendas)



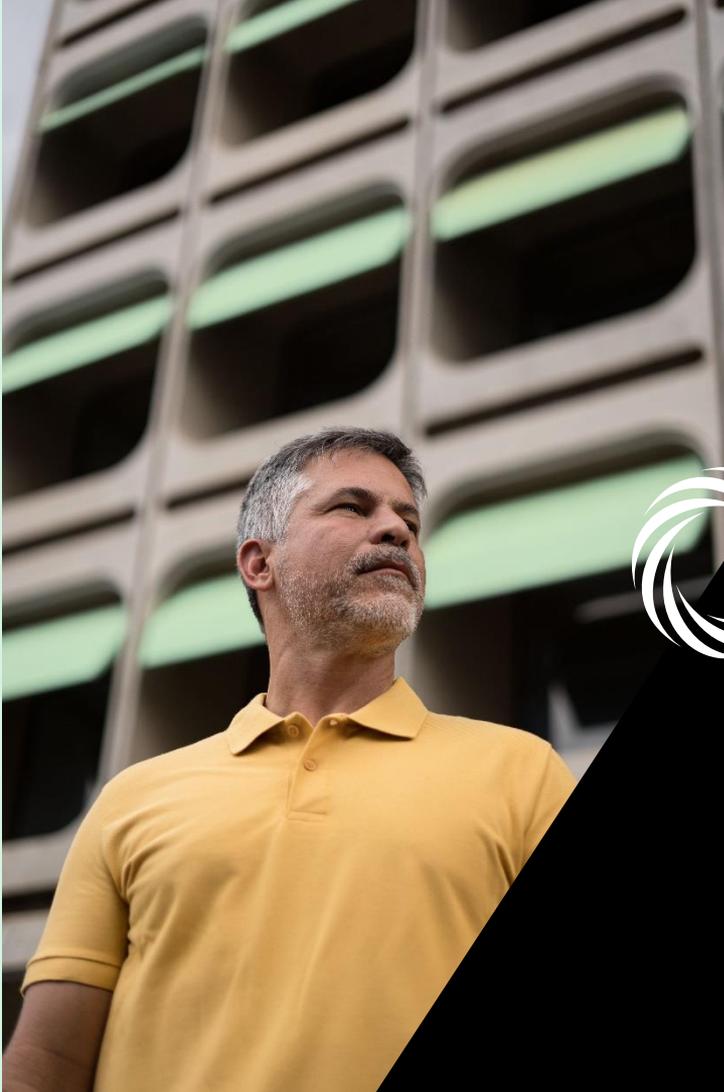


Rentabilidade Total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-0,21%	-0,21%	-10,92%	167,16%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	182,11%

Rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,46%	0,46%	5,29%	95,65%
CDI líquido (15% de IR)	0,95%	0,95%	10,89%	155,46%

<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](mailto: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.