

# Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio  
Higienópolis

SHPH11



**RIO  
BRAVO**

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

junho23

# 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\$ 542.990.118,05 (ref. junho)

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>)

33.909

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

891,68

Dividend Yield  
Anualizado\*

12,35%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

760,00

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

462,80

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

3,02

P/VP

0,85

NOI (A/A)\*\*

4,0%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*

4,4%

Vacância

6,7%

Inadimplência Bruta

2,4%

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

## Resultado do Fundo

No mês, o fundo apresentou resultado de R\$4,66/cota e distribuição de R\$ 7,82/cota. A distribuição neste patamar visou linearizar o resultado no semestre, distribuindo um total de, aproximadamente, 95% do resultado no período.

Conforme ressaltado nos últimos relatórios, a distribuição deste mês foi elevada quando comparado com o patamar médio distribuído neste ano. Isso ocorreu devido aos investimentos que estavam programados para ocorrer no primeiro semestre terem ficado para o segundo semestre do ano. Os investimentos mais relevantes estavam relacionados com a operação da Zara, varejista internacional de moda, ao restaurante Su, a varejista Osklen e a Tabacaria Lee. Estes investimentos deverão ocorrer impreterivelmente no segundo semestre do ano e o Fundo deverá manter uma linearização no resultado que atenuar os impactos e a volatilidade da distribuição.

A Zara deverá inaugurar a loja na primeira quinzena de agosto, e deverá marcar um novo momento do Shopping, ancorando o fluxo de pessoas e evoluindo a qualidade de mix.

*Números reportados na base competência.*

## Desempenho do mês

O Shopping vem apresentando uma boa performance em relação a vendas, fluxo de pessoas e de veículos. As causas estão ligadas ao melhor ambiente para compras, sem as restrições da pandemia, e a um melhor mix de lojas. Na comparação mensal, as vendas de junho apresentaram alta de 10,5% e no acumulado do ano já apresentam alta de 14,5%. Quando comparado com o orçamento, o indicador fica em linha, apresentando leve alta de 0,4%.

As vendas estão sendo lideradas pelos segmentos de moda, com destaque para as vendas da Track & Field e a Nati Voza. No shopping, o setor como um todo cresce no acumulado do ano, com expressivos 20,8% a mais em vendas, e possui a maior representatividade dentro dos segmentos de lojas no shopping, um total de 32,3% do total.

Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o segmento de *Food and Beverage* que cresce em vendas 14,8% no acumulado do ano. O restaurante Ráscal se destaca nesta rubrica. O setor representa 17,9% das vendas no Shopping.

# Comentários

## Desempenho do mês

Outro segmento que possui um ótimo crescimento no ano é o setor de *Health and Beauty*, que apresenta alta de 21,3% no acumulado do ano, porém, representa apenas 10,8% das vendas do Shopping. Neste segmento, as lojas Sephora e Drogaria São Paulo se destacam. Já o setor de serviços é o que mais apresenta alta nas vendas, 35,8% no acumulado do ano, com destaque para academia Bio Ritmo e Studio W.

O fluxo de veículos segue apresentando boa evolução, com alta de 7,1% na comparação anual e 9,6% no acumulado do ano. O indicador também apresenta alta quando na comparação com o orçamento, de 3,7%. O resultado do estacionamento reflete os bons números de fluxo, com alta de 33,1% na comparação anual e 27,2% no acumulado. Em relação ao orçamento, este indicador aponta alta de 10,2%, sendo esta 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 de mesmas lojas seguem fortes, apresentando altas de 13,0% e 12,6% 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.

As receitas de locação apresentaram alta de 10,4% na comparação anual e 10,1% no acumulado do ano. Em relação ao 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.

Em relação ao patamar de vacância, fechamos o mês com 7% de vacância. Este número já considera a entrada da Zara e está um pouco mais elevado do que o aguardado para este período do ano. Isso pois algumas saídas não esperadas foram concretizadas, como as lojas Amaro, Le Lis Blanc, Papel Magia, Imaginarium, entre outras. Estes movimentos refletiram no NOI, que apresentou patamar de R\$11,1 milhões neste mês, sustentando uma alta acumulada no ano de 23,3%. 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 80,7% no acumulado do ano – impulsionou um melhor NOI.

# Comentários

## 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 junho, tivemos o tema "Oficina de tiaras e gravatas para festa junina".

### Dia dos Namorados - Ativação com Lojas

O Marketing realizou a produção de conteúdo envolvendo Archai, Adidas, Ellus, Foxton, Lacoste, Levis, Le Jazz, Livraria da Vila, com as influenciadoras Victoria Yamagata e Manoela Meinke. No período divulgamos 23 lojas com sugestões de presentes para o Dia dos Namorados através das nossas redes sociais.

### Sessão Especial – Pequena Sereia

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.

### Aula Especial de Yoga – Track & Field

No dia 24 de junho, foi realizada uma aula especial de Yoga com a Track & Field. A aula foi conduzida por Paulo Junqueira, empresário/criador do Superioga e Holisticgym. O evento ocorreu no Vão Central do Piso Veiga Filho, no Boulevard do Piso Pacaembu.

### 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.

### Dia dos Namorados - Ação Prestige

No dia 12 de junho, foi realizado um jantar especial na Casa Higienópolis. Os convidados foram clientes de lojas Prestige, sendo elas: Carolina Herrera, Boss, Dryzun, Jo Malone, Montblanc, NV, Vivara e Le Lis. Ao chegarem no evento, os convidados eram recepcionados pelo trio musical de cordas Titanium.

### 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

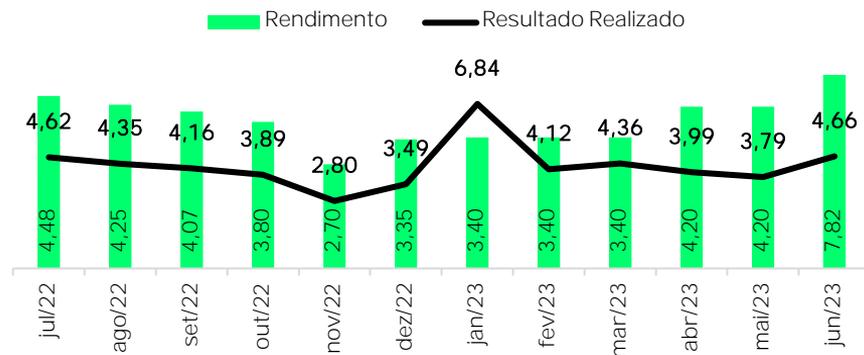
## Dados do fundo

	jun/23	dez/22	jun/22
Valor da Cota	R\$ 760,00	R\$ 736,46	R\$ 773,02
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 462.802.000,00	R\$ 448.467.317,00	R\$ 470.730.529,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	3.015.968,83	16.441.421,67	31.211.119,07
Giro (% de cotas negociadas)	0,68%	3,95%	7,11%
Presença em Pregões	95%	99%	99%

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



## Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.844.524,14	R\$ 17.238.724,33	R\$ 33.940.493,03
Receita Financeira	R\$ 63.445,97	R\$ 300.177,94	R\$ 499.597,75
Despesas	-R\$ 72.389,55	-R\$ 636.097,01	-R\$ 1.355.030,87
Resultado	R\$ 2.835.580,56	R\$ 16.902.805,26	R\$ 33.085.059,91
Resultado Realizado por cota	R\$ 4,66	R\$ 27,76	R\$ 51,07
Rendimento por cota	R\$ 7,82	R\$ 26,42	R\$ 49,07
Resultado Acumulado	-R\$ 3,16	R\$ 1,34	R\$ 2,00

## Distribuição de rendimentos

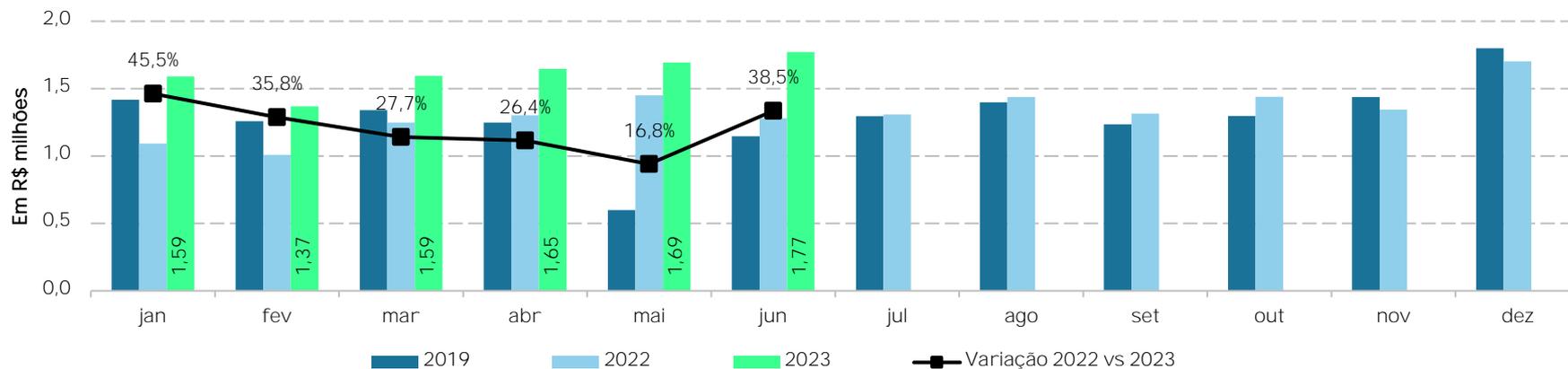
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82						
Δ	-29,2%	-18,1%	-4,0%	25,4%	37,7%	152,3%						

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 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.

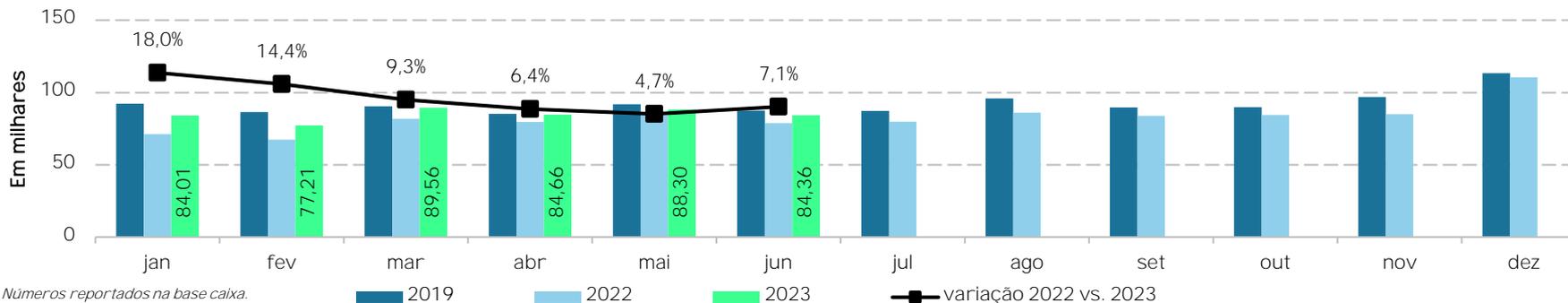
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

# Dados de estacionamento

## Resultado do Estacionamento



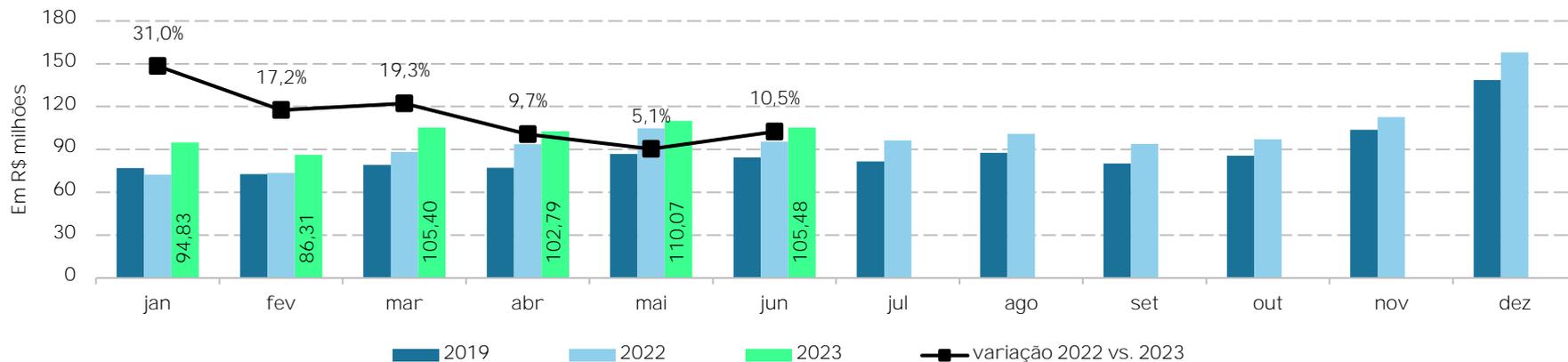
## Fluxo do Estacionamento



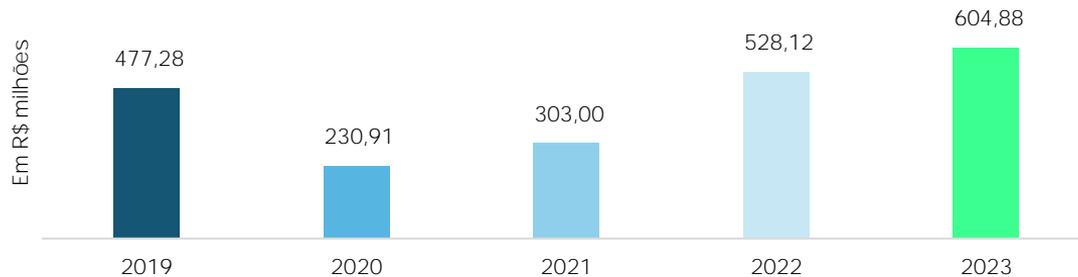
Números reportados na base caixa.

## Dados de vendas

## Vendas



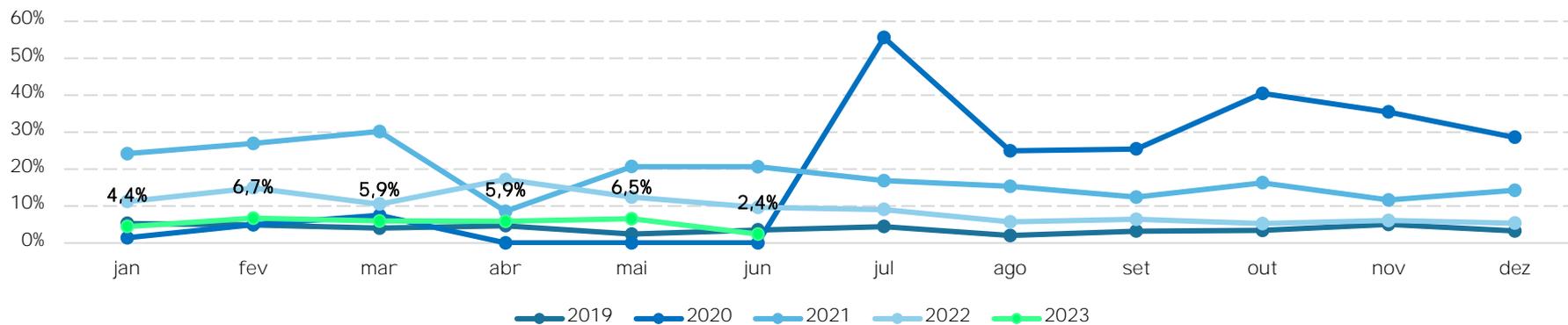
## Vendas no acumulado do ano



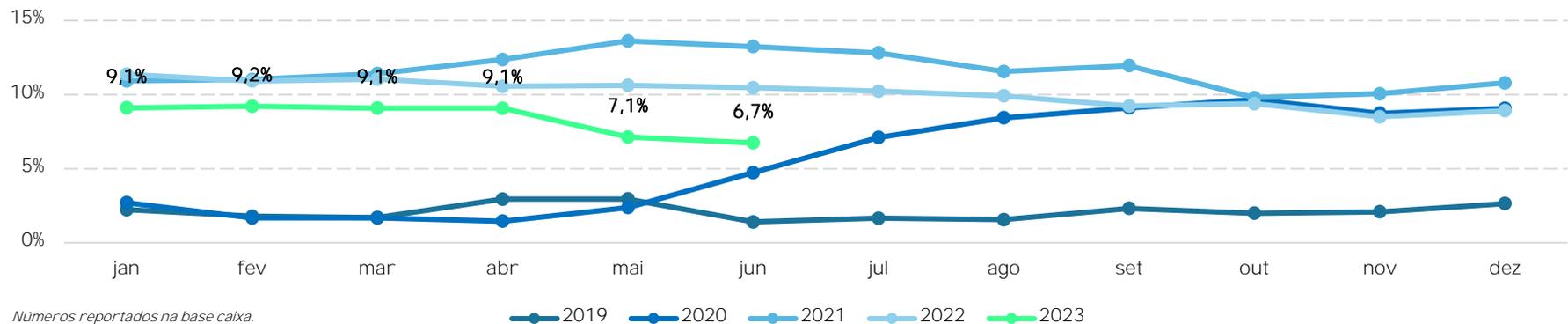
Números reportados na base caixa.

# Dados de inadimplência e vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância



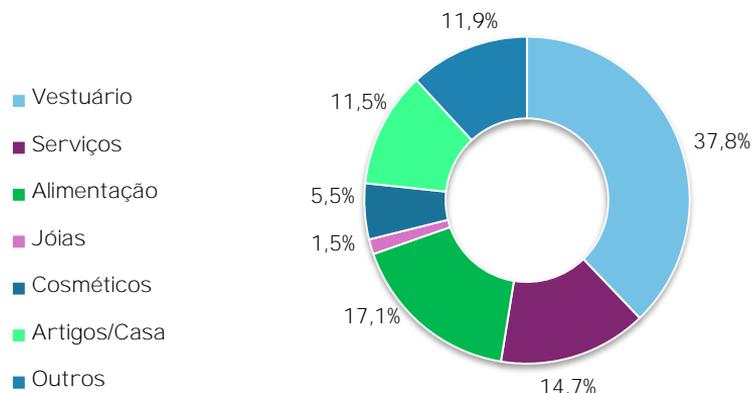
Números reportados na base caixa.

# Resultado operacional

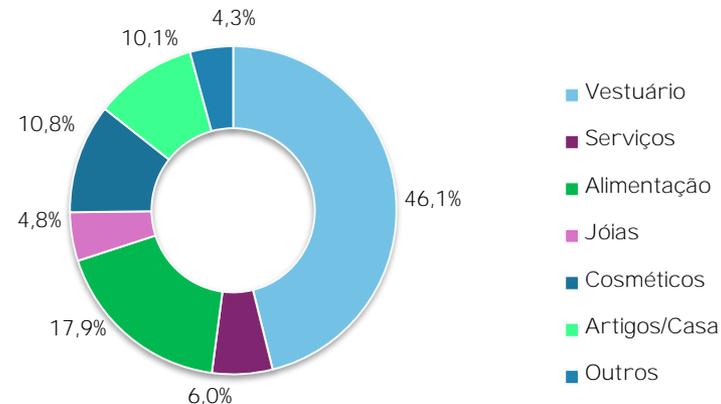
Shopping Pátio Higienópolis	Jun/19	Jun/22	Jun/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo	R\$ 7.227	R\$ 9.748	R\$ 9.554	-2,0%	R\$ 50.728	R\$ 58.308	R\$ 64.590	27,3%	10,8%	R\$ 67.268	-4,0%
Aluguel Variável	R\$ 337	R\$ 274	R\$ 358	30,6%	R\$ 1.546	R\$ 1.191	R\$ 1.324	-14,4%	11,1%	R\$ 1.433	-7,6%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 876	R\$ 746	R\$ 1.004	34,6%	R\$ 6.671	R\$ 5.442	R\$ 6.474	-2,9%	19,0%	R\$ 6.680	-3,1%
Estacionamento	R\$ 599	R\$ 1.279	R\$ 1.843	44,1%	R\$ 8.213	R\$ 7.379	R\$ 9.733	18,5%	31,9%	R\$ 8.952	8,7%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 9.038</b>	<b>R\$ 12.219</b>	<b>R\$ 12.759</b>	<b>4,4%</b>	<b>R\$ 67.158</b>	<b>R\$ 72.321</b>	<b>R\$ 82.120</b>	<b>22,3%</b>	<b>13,6%</b>	<b>R\$ 84.333</b>	<b>-2,6%</b>
Descontos	-R\$ 104	-R\$ 87	-R\$ 130	49,9%	-R\$ 874	-R\$ 2.861	-R\$ 563	-35,6%	-80,3%	-R\$ 2.432	-76,8%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 8.935</b>	<b>R\$ 12.132</b>	<b>R\$ 12.628</b>	<b>4,1%</b>	<b>R\$ 66.284</b>	<b>R\$ 69.460</b>	<b>R\$ 81.557</b>	<b>23,0%</b>	<b>17,4%</b>	<b>R\$ 81.901</b>	<b>-0,4%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 863	-R\$ 1.208	-R\$ 1.267	4,9%	-R\$ 5.153	-R\$ 8.847	-R\$ 8.204	59,2%	-7,3%	-R\$ 9.195	-10,8%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 8.072</b>	<b>R\$ 10.924</b>	<b>R\$ 11.361</b>	<b>4,0%</b>	<b>R\$ 61.130</b>	<b>R\$ 60.613</b>	<b>R\$ 73.353</b>	<b>20,0%</b>	<b>21,0%</b>	<b>R\$ 72.706</b>	<b>0,9%</b>

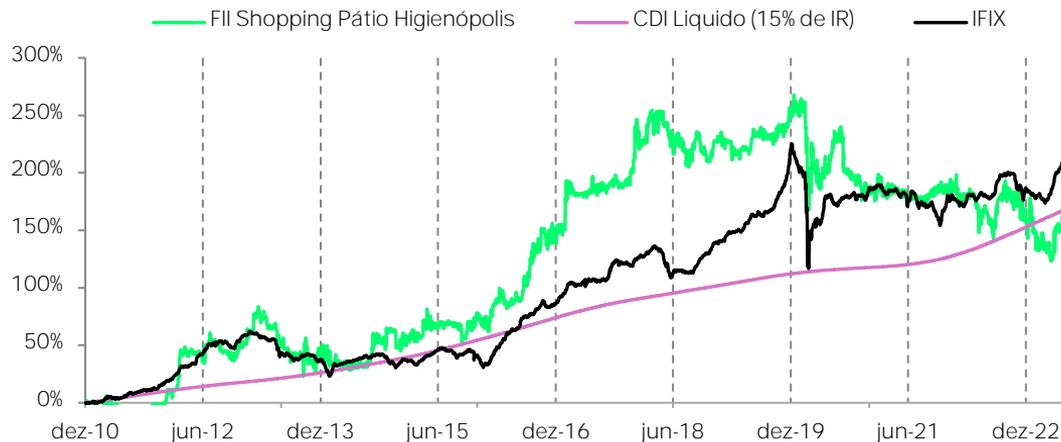
Valores em R\$ mil  
Considera o regime caixa

### Locatários (% da ABL)



### Locatários (% das Vendas)



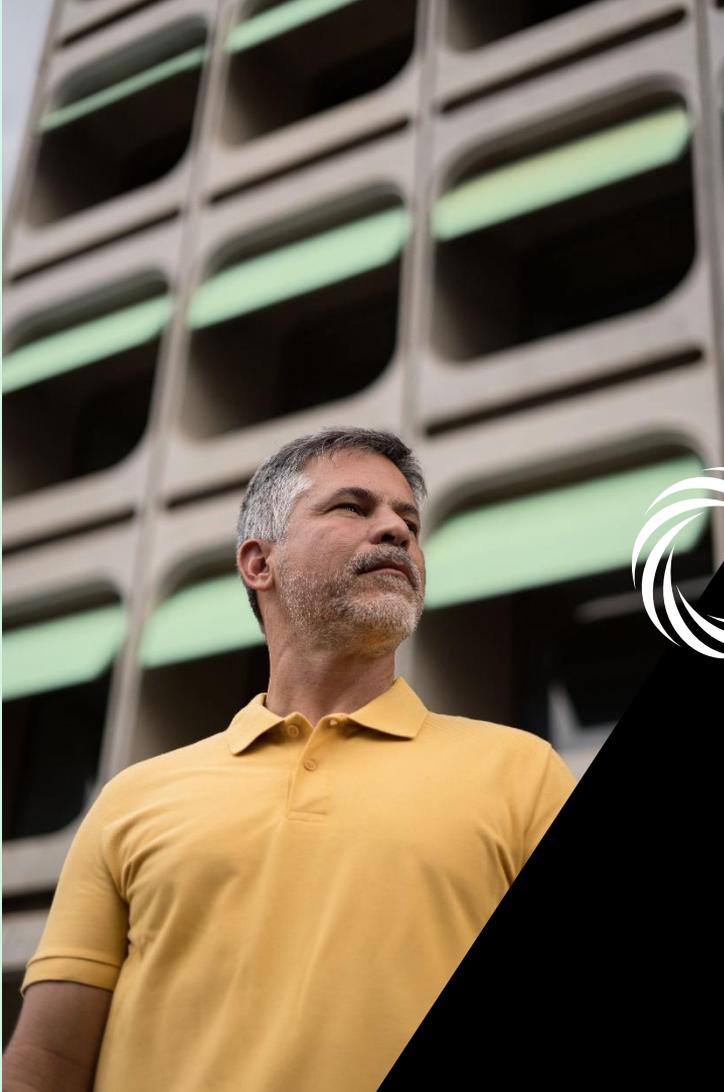


rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	10,23%	5,51%	3,48%	174,67%
IFIX	4,71%	10,05%	12,87%	215,53%

rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	1,14%	3,59%	6,35%	100,45%
CDI líquido (15% de IR)	0,91%	5,52%	11,51%	168,25%

<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.