

# Relatório Gerencial SHPH11

FII Shopping  
Pátio Higieópolis

**Setembro 24**



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

# 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\$ 52.444,40 - data base 01/02/2023, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$562.329.797,83 (ref. setembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/09/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 608.950

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 7

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.273

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

*O FII atualmente é proprietário de 25,7% 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> )	Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Dividend Yield Anualizado*
34.723	939,00	5,75%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
939,00	571,80	5,47
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
1,02	7,2%	6,5%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
3,3%	0,7%	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 setembro, o fundo apresentou resultado de R\$5,40/cota e distribuição de R\$ 4,50/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

## Desempenho do Mês

Em setembro, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, setembro apresentou alta de 3,7%. Os números de vendas versus o ano passado são mais comparáveis do que no início do ano, já que a Zara iniciou sua operação em agosto de 2023. Na comparação com o orçado, tivemos uma queda de 4,5. A Zara continua sendo um destaque nas vendas, tendo reportado um número de venda acima de R\$11 milhões mantendo o patamar dos últimos meses.

Dentre os segmentos, o que melhor se destaca no ano em termos de venda está o seguimento de moda, que possui a maior representatividade dentro dos segmentos de lojas no shopping, um total de 34,7% do total. O setor como um todo cresce em vendas, fortes 29,3% comparando com o acumulado do mesmo período do ano anterior, mas teve uma queda de 2,3% versus mesmo mês em 2023. Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o segmento de Health & Beauty que cresce em vendas 17,4% em relação a agosto de 2023. O setor representa 11,6% das vendas. No total, as vendas meses lojas (SSS) apresenta alta de 0,5% versus agosto de 2023.

Abaixo estão as variações acumuladas de cada setor:

Setor	Acumulado 24x23
Moda	29,3%
Artigos para o lar	1,2%
Food & Beverage	10,6%
Calçados e artigos de couro	10,5%
Seviços	-2,7%
Joalherias	3,6%
Health and Beauty	17,4%
Artigos diversos	3,1%
Livraria e papelaria	7,6%
Entretenimento	19,7%
Outros	15,0%

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 2,3% e quando comparado ao mesmo período no ano passado, a alta é de 3,7%. Os aluguéis mesmos lojas (SSR) apresentou alta de 3,0% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023. A inadimplência líquida do Shopping fechou em 0,7% , melhor do que o número orçado para o período de 2,0%.

O Shopping está conseguindo alocar quiosques em áreas que antes não eram utilizadas e as locações temporárias cresceram 17,2% no acumulado do ano. Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,6%. Nesse mês, tivemos a inauguração Zara Home que consolida a presença da Zara no shopping:



# Comentários

## Desempenho do mês



O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e do melhor fluxo, marcando alta de 5,2% versus setembro de 2023 e em comparação com o orçado, o resultado ficou 7,8% acima no acumulado do ano. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita.

As despesas performaram abaixo do orçado para o mês em 8,1%, essa diferença foi devida, principalmente, a despesas de corretagem que foram menores do que previstas. Na comparação anual, temos uma alta de 69,6%.

O cuidado com a curadoria dos eventos e campanhas do shopping, em conjunto com o mix de lojas que nos últimos meses teve inaugurações importantes, foram importantes para manter o shopping com números crescentes. No mês de setembro ainda estava acontecendo a Galeria Suspensa com a obra Laços, em celebração ao Aniversário de 25 anos do Pátio Higienópolis, quilômetros de fios vermelhos foram entrelaçados e conectados uns aos outros. Também em setembro, mais uma edição do “Domingo é Dia de Teatro” aconteceu, a Saltimbancos, o evento é gratuito e voltado para o público infantil. Além disso, foi realizado o evento Casa Cultural Higienópolis, com o responsável pela restauração Toninho Sarassá, um tour na Casa Higienópolis

Desta forma o NOI do mês atingiu o patamar de R\$13,2 milhões, sustentando uma alta acumulada de 15,6% versus mesmo período do ano anterior.

*\*Os valores citados se referem ao regime de competência.*



# Resultados e rendimentos

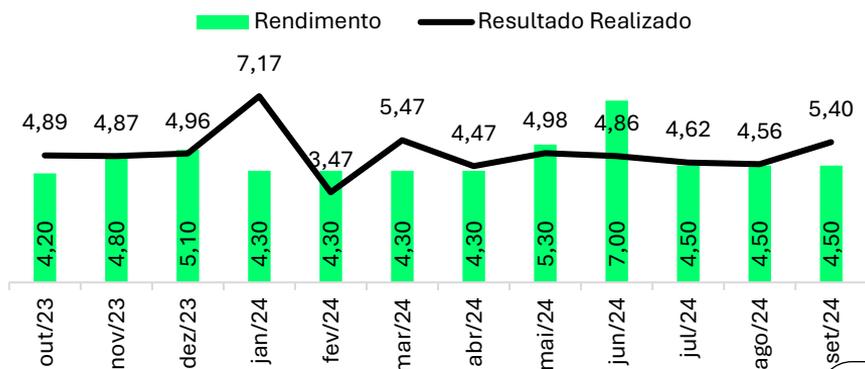
## Dados do fundo

	set/24	dez/23	set/23
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 939,00	R\$ 850,00	R\$ 792,00
<b>Quantidade de Cotas</b>	608.950	608.950	608.950
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 571.804.050,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 482.288.400,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	5.474.358,37	26.638.648,20	31.193.773,53
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	0,98%	4,98%	5,91%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
<b>Receita Imobiliária</b>	R\$	3.357.443,59	R\$	28.048.215,36	R\$	37.184.134,14
<b>Receita Financeira</b>	R\$	36.485,11	R\$	417.010,63	R\$	526.113,52
<b>Despesas</b>	-R\$	103.865,35	-R\$	1.068.872,36	-R\$	1.352.856,07
<b>Resultado</b>	R\$	3.290.063,35	R\$	27.396.353,63	R\$	36.357.391,59
<b>Resultado Realizado por cota</b>	R\$	5,40	R\$	44,99	R\$	59,71
<b>Rendimento por cota</b>	R\$	4,50	R\$	43,00	R\$	57,10
<b>Resultado Acumulado</b>	R\$	0,90	R\$	1,99	R\$	2,61

## Distribuição de rendimentos

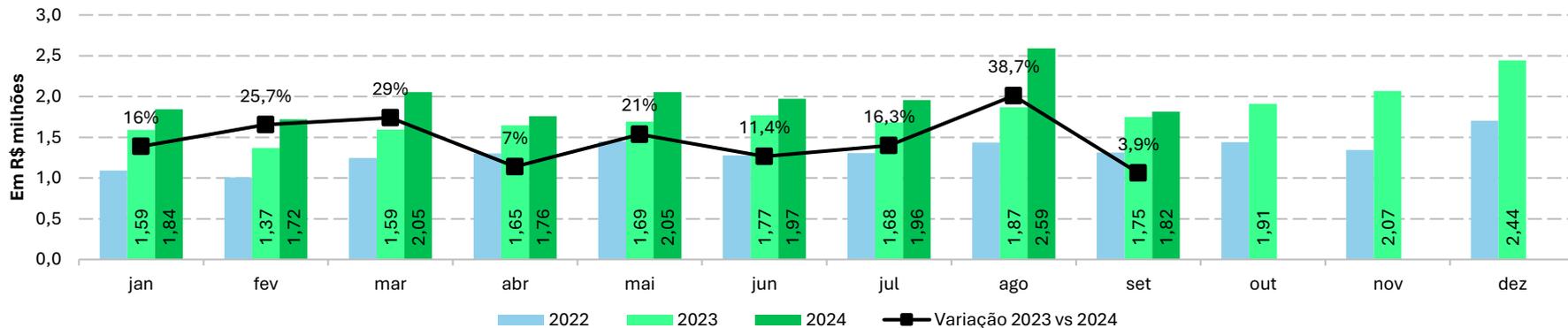
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30	4,30	4,30	5,30	7,00	4,50	4,50	4,50			
<b>Δ</b>	<b>26,5%</b>	<b>26,5%</b>	<b>26,5%</b>	<b>2,4%</b>	<b>26,2%</b>	<b>-10,5%</b>	<b>7,1%</b>	<b>20%</b>	<b>7,1%</b>			

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 administração 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.

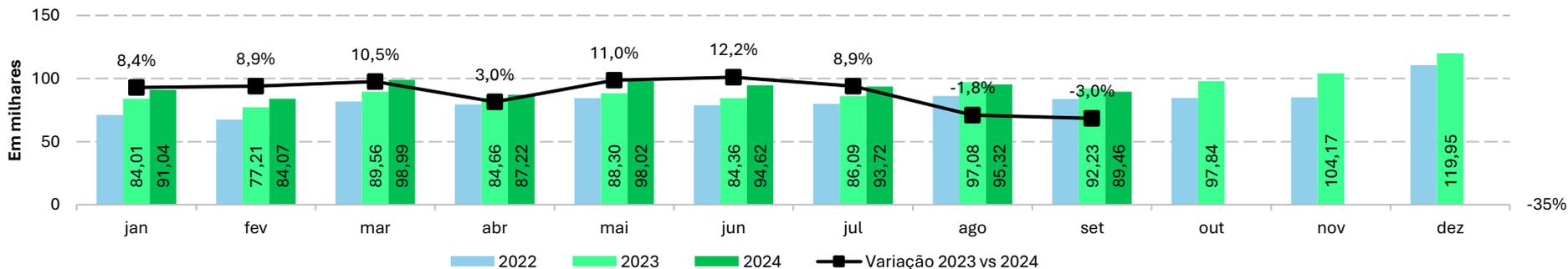
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

# Dados de Estacionamento

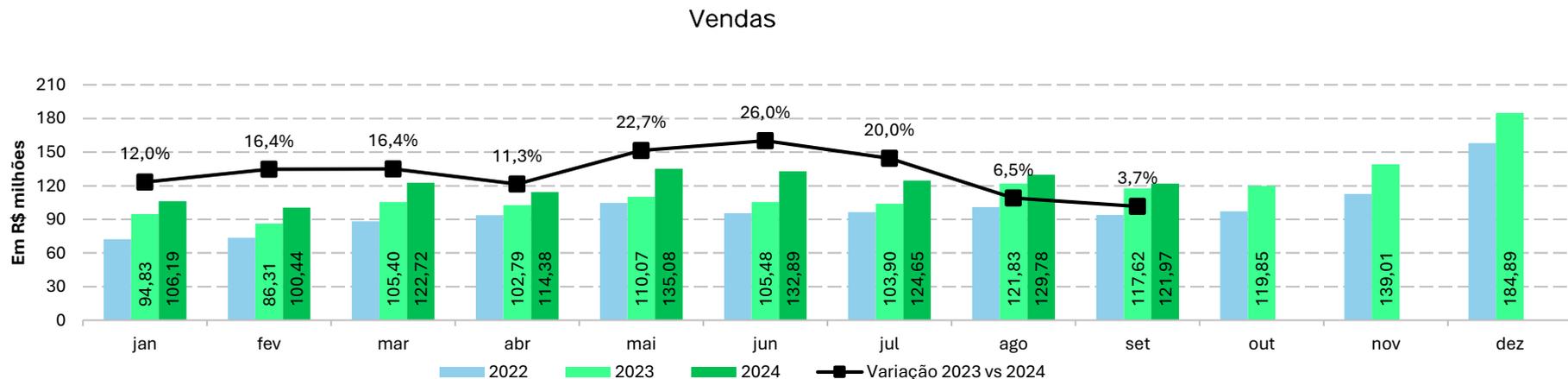
## Resultado do Estacionamento



## Fluxo do Estacionamento



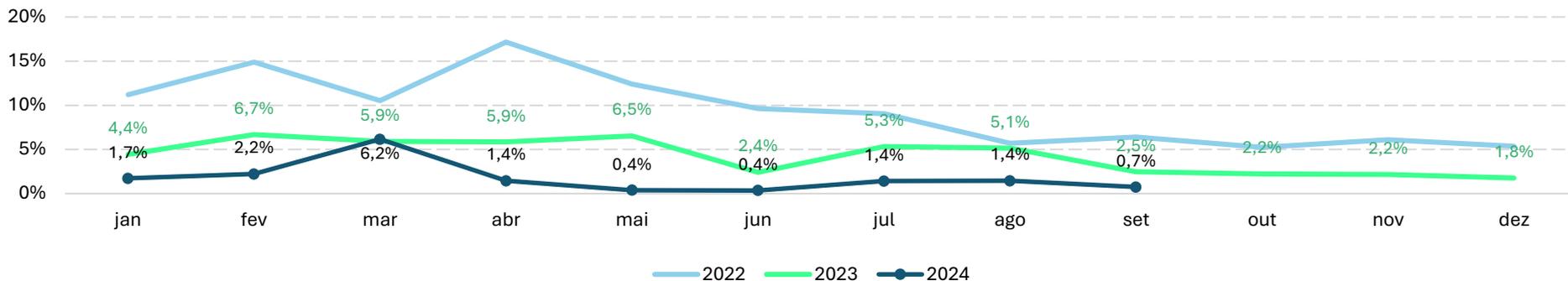
# Dados de Vendas



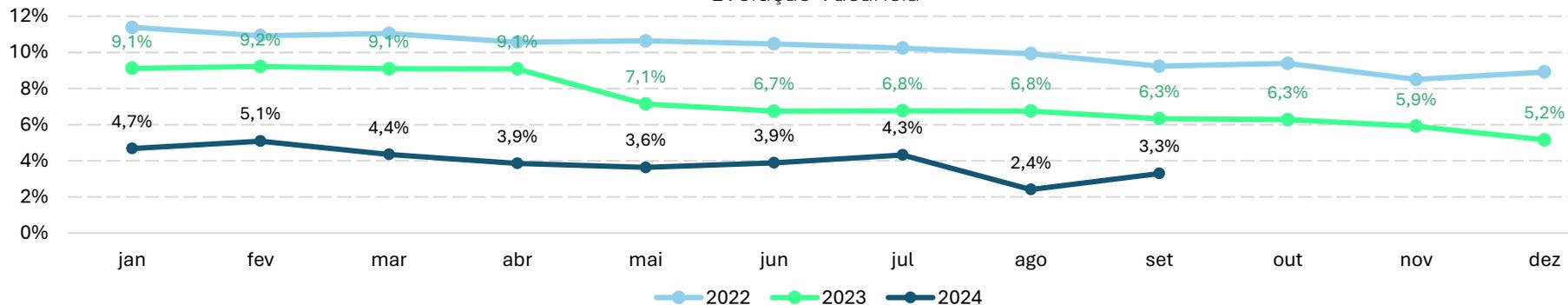
Números reportados na base caixa.

# Dados de Inadimplência e Vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância

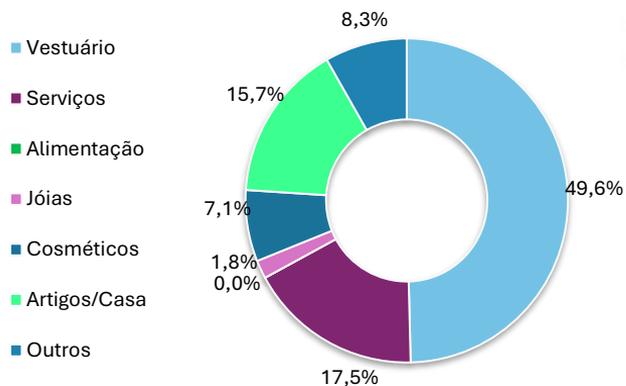


# Resultado Operacional

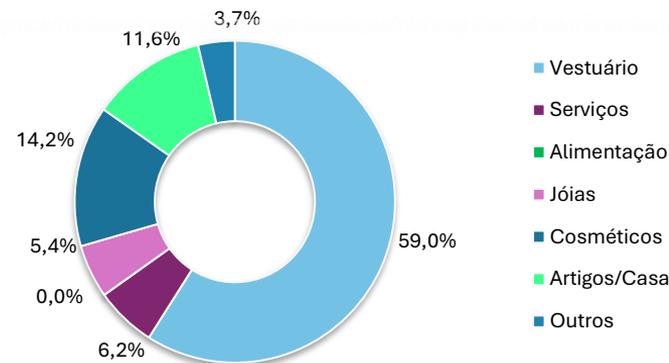
Shopping Pátio Higienópolis	set/23	set/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ YTD 2023 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 9.459	R\$ 9.813	3,7%	R\$ 92.715	R\$ 96.963	4,6%
Aluguel Variável	R\$ 810	R\$ 785	-3,1%	R\$ 2.572	R\$ 5.265	104,7%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.078	R\$ 1.517	40,8%	R\$ 10.576	R\$ 14.069	33,0%
Estacionamento	R\$ 1.868	R\$ 1.965	5,2%	R\$ 14.815	R\$ 17.961	21,2%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 13.214</b>	<b>R\$ 14.079</b>	<b>6,5%</b>	<b>R\$ 120.678</b>	<b>R\$ 134.259</b>	<b>11,25%</b>
Descontos	-R\$ 100	-R\$ 39	-61,4%	-R\$ 809	-R\$ 824	1,9%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 13.114</b>	<b>R\$ 14.041</b>	<b>7,1%</b>	<b>R\$ 119.869</b>	<b>R\$ 133.435</b>	<b>11,3%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 1.091	-R\$ 1.158	6,1%	-R\$ 12.731	-R\$ 11.811	-7,2%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 12.023</b>	<b>R\$ 12.883</b>	<b>7,2%</b>	<b>R\$ 107.138</b>	<b>R\$ 121.624</b>	<b>13,5%</b>

Valores em R\$ mil.

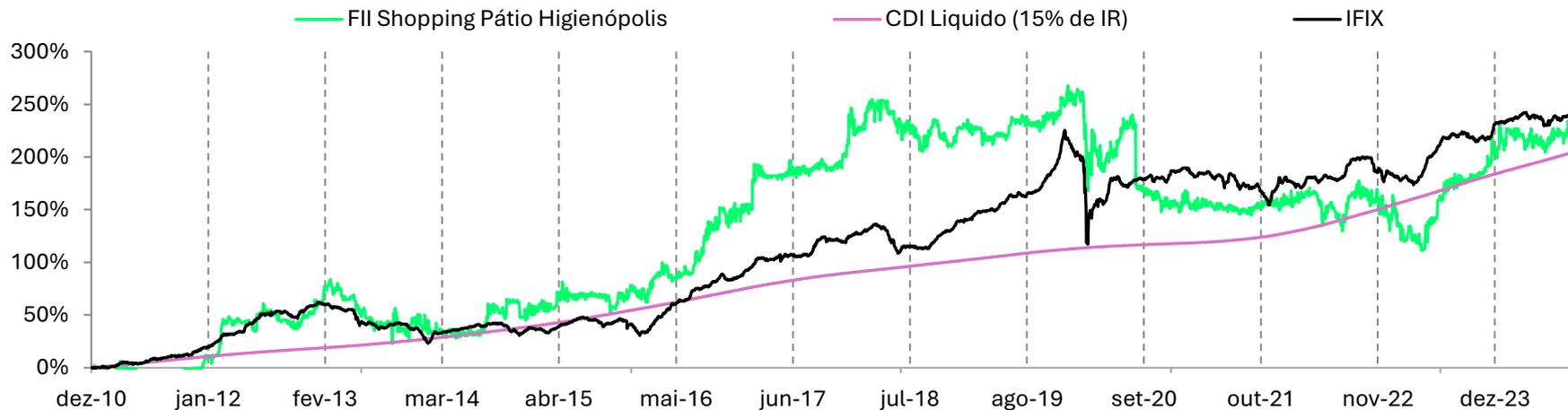
### Locatários (% da ABL)



### Locatários (% das Vendas)



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	4,36%	12,02%	22,16%	241,25%
IFIX	-2,58%	-0,16%	2,69%	230,60%

rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,50%	5,06%	7,21%	114,78%
CDI líquido (15% de IR)	0,71%	6,79%	9,40%	205,30%

<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.





# RIO BRAVO



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

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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.