

# Relatório Gerencial

## **SHPH11**

FII Shopping Pátio Higieópolis

OUTUBRO 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\$562.234.639,03 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/09/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 608.950

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 7

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.271

## 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>)

34.103

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

870,52

P/VP

0,94

Vacância

2,6%

Patrimônio Líquido  
(R\$/cota)

923,29

Valor de Mercado (R\$  
milhões)

530,10

NOI (A/A)\*\*

7,4%

Inadimplência Bruta

1,2%

Dividend Yield  
Anualizado\*

6,20%

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

5,36

Receita de Locação  
(A/A)\*\*\*

16,4%

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 de outubro, o fundo apresentou resultado de R\$4,06/cota e distribuição de R\$ 4,50/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

## Desempenho do Mês

Em outubro, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, outubro apresentou alta de 10,8%. 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 um crescimento de 1,3%. A Zara continua sendo um destaque nas vendas, tendo reportado um número de venda acima de R\$12 milhões acima do 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 33,8% do total. O setor como um todo cresce em vendas, fortes 27% comparando com o acumulado do mesmo período do ano anterior e cresceu 10,3% 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 13,9% em relação a outubro de 2023. O setor representa 10,9% das vendas. No total, as vendas mesmas lojas (SSS) apresenta alta de 6,9% versus outubro de 2023.

Abaixo estão as variações acumuladas de cada setor:

Setor	Acumulado 24x23
Moda	27%
Artigos para o lar	2,7%
Food & Beverage	10,4%
Calçados e artigos de couro	11,7%
Seviços	-0,3%
Joalherias	4,5%
Health and Beauty	17,0%
Artigos diversos	3,2%
Livraria e papelaria	7,8%
Entretenimento	18,6%
Outros	12,9%

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 2,5% e quando comparado ao mesmo período no ano passado, a alta é de 3,9%. Os aluguéis mesmos lojas (SSR) apresentou alta de 2,9% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023. A inadimplência líquida do Shopping fechou em 1,2% , 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 19% no acumulado do ano. Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,6%.

Em outubro, tivemos a inauguração do restaurante Cabana Argentina e das lojas Serpuí e Zara Home que consolida a presença da Zara no shopping:



# Comentários

## Desempenho do mês



É importante ressaltar que para o mês de novembro está previsto o pagamento da última parcela do allowance da Zara Home, no volume total de R\$3,6MM e que deverá impactar o resultado do Fundo (na proporção da participação do Fundo no empreendimento). Para dezembro, o allowance da Dolce&Gabbana e Adidas, deverão impactar também o resultado, em um valor estimado em R\$2,5MM.

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e do melhor fluxo, marcando alta de 3,9% versus outubro de 2023 e em comparação com o orçado, o resultado ficou 7,4% acima no acumulado do ano. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita.

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 outubro, tivemos mais uma edição do “Domingo é Dia de Teatro com a peça Pequena Sereia, o evento é gratuito e voltado para o público infantil. Além disso, foi realizado em parceria com a Casa Bauducco e Ri Happy uma oficina infantil de recreação de halloween. Participaram no total 684 crianças.

Desta forma o NOI do mês atingiu o patamar de R\$12,4 milhões, sustentando uma alta acumulada de 10,6% versus mesmo período do ano anterior.

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



# Resultados e rendimentos

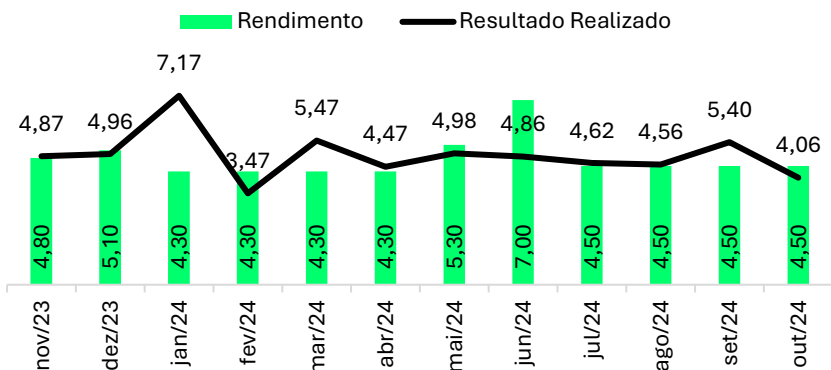
## Dados do fundo

	out/24	dez/23	out/23
Valor da Cota	R\$ 870,52	R\$ 850,00	R\$ 791,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 530.103.154,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 481.679.450,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	5.363.777,12	32.002.425,32	35.173.590,66
Giro (% de cotas negociadas)	1,01%	5,99%	6,63%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.541.365,41	R\$	30.589.580,77	R\$	36.687.417,12
Receita Financeira	R\$	52.404,89	R\$	469.415,52	R\$	545.707,06
Despesas	-R\$	120.168,97	-R\$	1.189.041,33	-R\$	1.381.211,17
Resultado	R\$	2.473.601,33	R\$	29.869.954,96	R\$	35.851.913,01
Resultado Realizado por cota	R\$	4,06	R\$	49,05	R\$	54,01
Rendimento por cota	R\$	4,50	R\$	47,50	R\$	57,40
Resultado Acumulado	-R\$	0,44	R\$	1,55	-R\$	3,39

## Distribuição de rendimentos

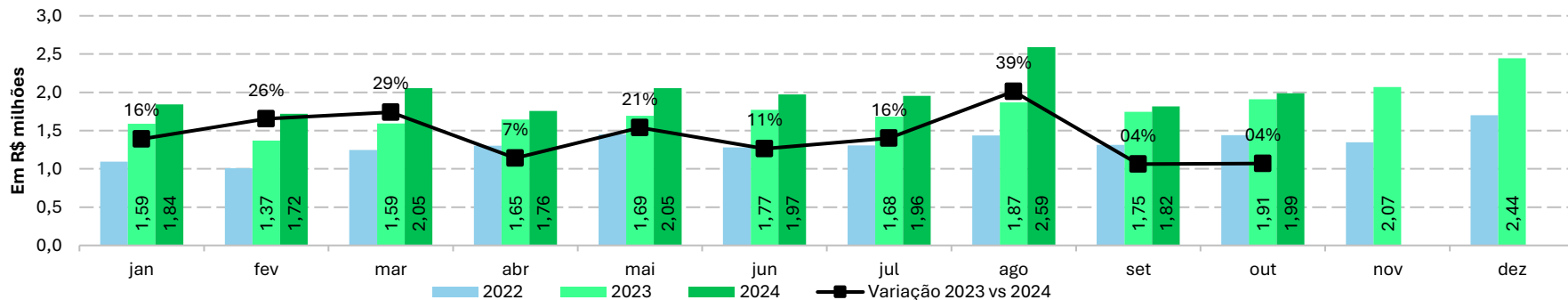
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30	4,30	4,30	5,30	7,00	4,50	4,50	4,50	4,50		
Δ	26,5%	26,5%	26,5%	2,4%	26,2%	-10,5%	7,1%	20%	7,1%	-6,3%		

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 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.

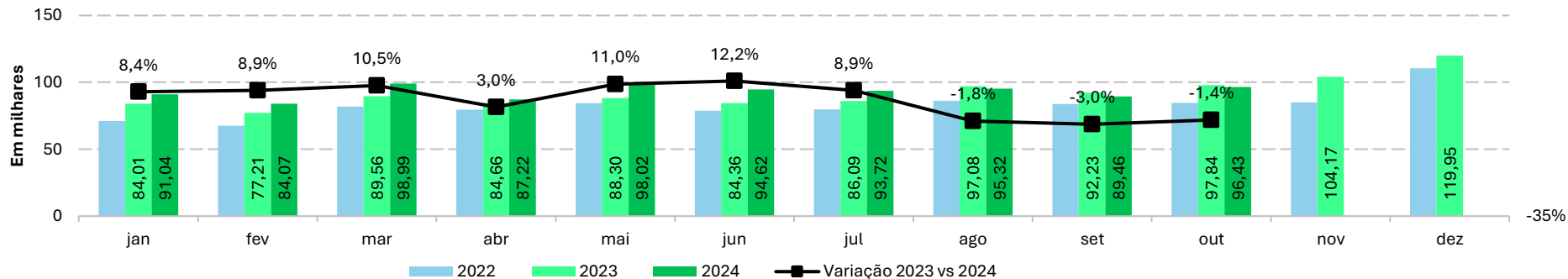
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

# Dados de Estacionamento

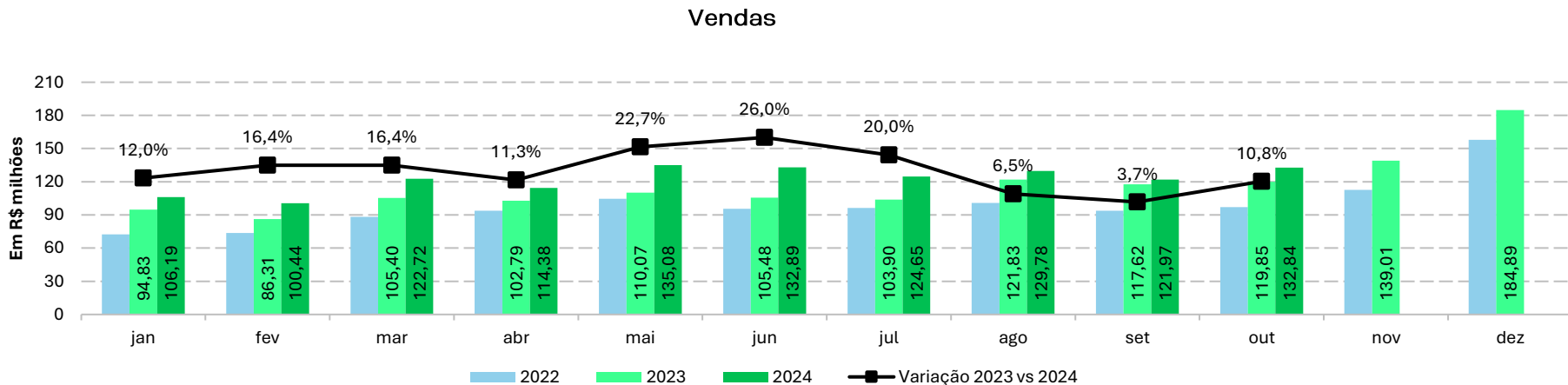
## Resultado do Estacionamento



## Fluxo do Estacionamento



# Dados de Vendas

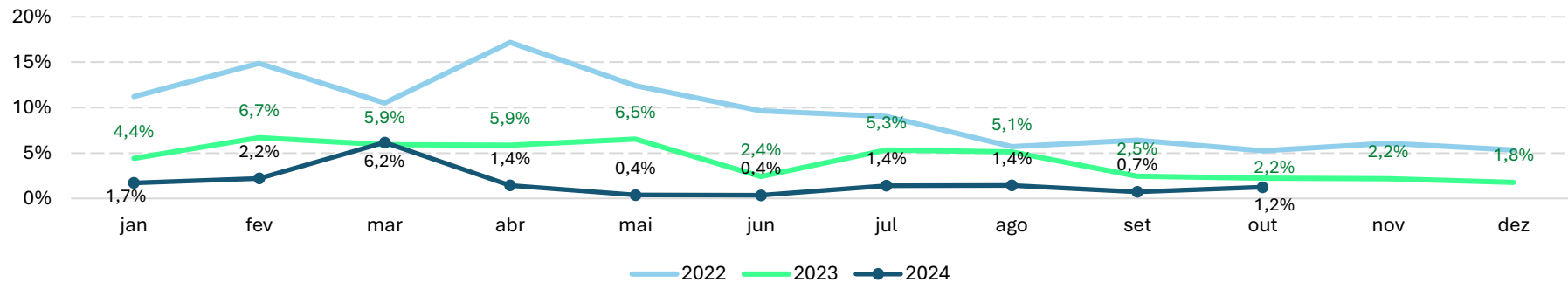


Números reportados na base caixa.

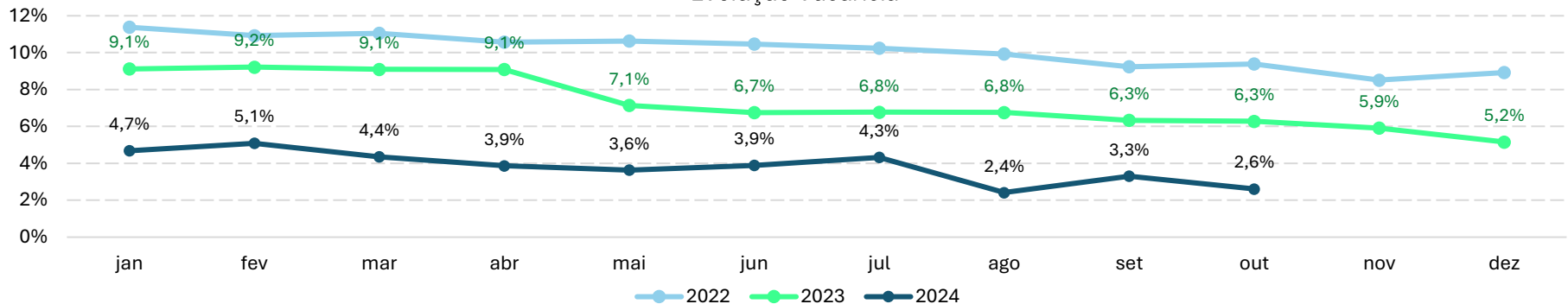


# Dados de Inadimplência e Vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância

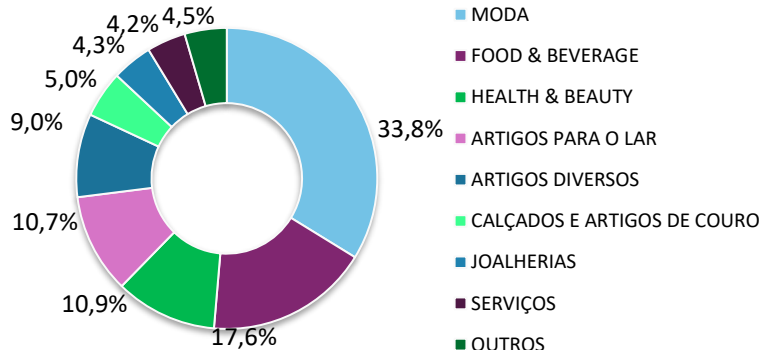


# Resultado Operacional

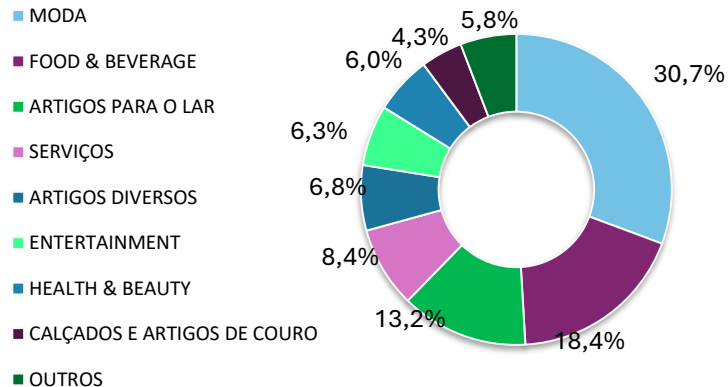
Shopping Pátio Higienópolis	out/23	out/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ YTD 2023 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 9.472	R\$ 10.685	12,8%	R\$ 102.186	R\$ 107.648	5,3%
Aluguel Variável	R\$ 680	R\$ 611	-10,2%	R\$ 3.253	R\$ 5.876	80,7%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.722	R\$ 2.742	59,2%	R\$ 12.298	R\$ 16.811	36,7%
Estacionamento	R\$ 1.747	R\$ 1.815	3,9%	R\$ 16.562	R\$ 19.777	19,4%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 13.621</b>	<b>R\$ 15.853</b>	<b>16,4%</b>	<b>R\$ 134.299</b>	<b>R\$ 150.112</b>	<b>11,77%</b>
Descontos	-R\$ 126	-R\$ 108	-14,2%	-R\$ 935	-R\$ 932	-0,3%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 13.495</b>	<b>R\$ 15.745</b>	<b>16,7%</b>	<b>R\$ 133.364</b>	<b>R\$ 149.180</b>	<b>11,9%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 1.491	-R\$ 2.856	91,5%	-R\$ 14.222	-R\$ 14.666	3,1%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 12.004</b>	<b>R\$ 12.889</b>	<b>7,4%</b>	<b>R\$ 119.142</b>	<b>R\$ 134.514</b>	<b>12,9%</b>

Valores em R\$ mil.

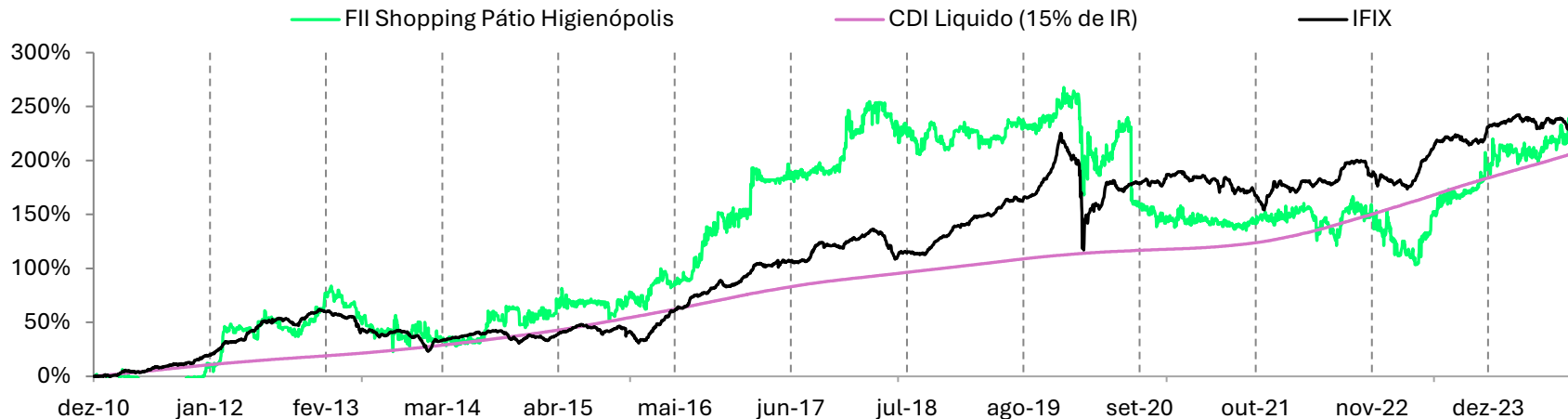
### Locatários (% das Vendas)



### Locatários (% da ABL)



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Shopping Pátio Higienópolis</b>	-6,85%	7,92%	17,28%	216,24%
<b>IFIX</b>	-3,06%	-3,22%	1,56%	220,48%

rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Shopping Pátio Higienópolis</b>	0,48%	5,59%	7,26%	115,72%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	0,79%	7,64%	9,33%	207,99%

<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.





ri@riobravo.com.br  
[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

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