

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

dezembro23

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\$ 563.132.086,63 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.434

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 (m²)

34.496

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

924,76

Dividend Yield
Anualizado*

7,20%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

850,00

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

517,61

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,38

P/VP

0,95

NOI (A/A)**

12,2%

Receita de
Locação (A/A)***

7,9%

Vacância

5,2%

Inadimplência Bruta

1,8%

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 dezembro, o fundo apresentou resultado de R\$4,96/cota e distribuição de R\$ 5,10/cota.

Desempenho do Mês

Finalizando o ano, o shopping apresentou desempenho positivo, com resultado operacional (NOI) apresentando crescimento de 18,3% na comparação anual, e indicador de vendas atingindo valor recorde de R\$1,3 bilhões, 17,3% acima de 2022. Como principais gatilhos para estes números, podemos citar a loja Zara que elevou a receita do shopping e o fluxo de pessoas e veículos, somado a esse maior fluxo de veículos, esse ano também houve o aumento do ticket do estacionamento que foi essencial para um crescimento de 39,2% comparado ao resultado do estacionamento de 2022. Além disso, outro fator que auxiliou na boa performance do resultado foi a menor concessão de descontos para as lojas dado melhor patamar de vendas. Ao longo do relatório, destrincharemos as linhas que compõem o resultado.

O Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, dezembro apresentou alta muito expressiva de 17% e no acumulado do ano apresentou alta de 17,3%. Na comparação Real versus Orçado, tivemos uma alta de 1,7% no acumulado do ano.

A inauguração da Zara em agosto tem sido um dos principais fatores para o impacto positivo nas vendas, que estão ocorrendo em patamares acima do projetado pela administradora do Shopping. A inauguração da loja trouxe um aumento do fluxo de pessoas no shopping e nas lojas do entorno, além de impactar positivamente o fluxo de veículos que no mês apresentou alta de 8,5% versus 2022 e 11,4% versus o orçado para o mês. 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 40,1% do total. O setor como um todo cresce em vendas, fortes 33,8% no acumulado do ano e expressivos 34,2% comparando com novembro do ano anterior. Os destaques desse setor seguem sendo a Zara, a Track & Field e a Nati Voza. 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 15,9 % no acumulado do ano. O restaurante Ráscal, Le Jazz e Outback se destacam nesta rubrica. O setor representa 16% das vendas. Outro segmento que possui um ótimo crescimento no ano é o setor de Health and Beauty, que apresenta alta de 20,9% no acumulado do ano, porém, representa apenas 11,1% das vendas do Shopping. Neste segmento, as lojas Sephora e Drograria São Paulo se destacam. Já o setor de entretenimento é o que mais apresenta alta nas vendas no acumulado do ano, um crescimento de 36,4%, segmento que ainda está se recuperando da crise causada pela pandemia e ainda possui uma base de comparação fraca.

Comentários

Desempenho do mês

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e do melhor fluxo, marcando alta de 39,2% no acumulado versus 2022. Parte desta alta também é 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.

O cuidado com o mix de lojas do shopping, através de inaugurações importantes como a Zara, aliado com os eventos e campanhas de marketing bem endereçadas, foram capazes de manter o shopping com números crescentes quando comparado com o ano anterior, como é o caso das vendas e das receitas de locação.

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 2,4%. Porém, quando comparado com o orçado, o indicador apresenta queda de 8,4%, no acumulado, devido principalmente ao patamar negativo do IGP-M. As locações temporárias tem performado de forma muito positiva marcando alta no acumulado alta de 34,6% quando comparado com 2022.

Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 5,2%, pouco mais elevado do que o aguardado para este período do ano. Isso porque, algumas saídas ocorreram e que não eram esperadas, como as lojas Amaro, Le Lis Blanc, Papel Magia, Imaginarium, entre outras.

O NOI do mês atingiu o patamar de 21M, resultado que foi atingido por conta das campanhas que o shopping fez para o período do Natal, sustentando uma alta acumulada de 18,3% versus mesmo período do ano anterior, e alta de 5,1% versus o mesmo mês no ano passado.

Resultados e rendimentos

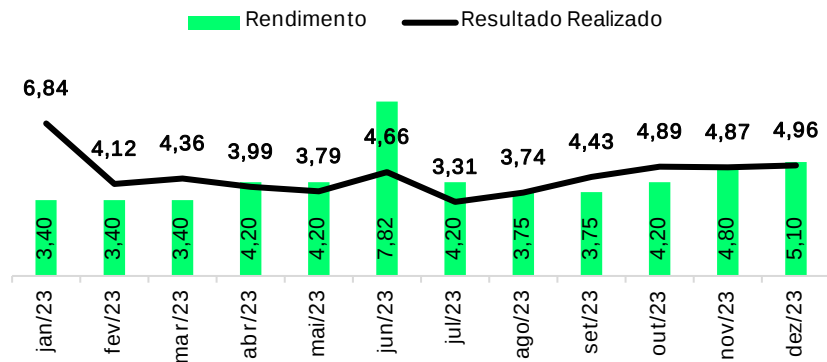
Dados do fundo

	dez/23	dez/22	dez/22
Valor da Cota	R\$ 850,00	R\$ 736,46	R\$ 736,46
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 517.607.500,00	R\$ 448.467.317,00	R\$ 448.467.317,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.364.705,77	26.790.112,68	26.790.112,68
Giro (% de cotas negociadas)	0,27%	6,10%	6,10%
Presença em Pregões	79%	96%	96%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	3.069.569,23	R\$	33.570.271,95	R\$	33.570.271,95
Receita Financeira	R\$	48.874,39	R\$	519.328,69	R\$	519.328,69
Despesas	-R\$	100.205,92	-R\$	1.236.512,88	-R\$	1.236.512,88
Resultado	R\$	3.018.237,70	R\$	32.853.087,76	R\$	32.853.087,76
Resultado Realizado por cota	R\$	4,96	R\$	53,95	R\$	53,95
Rendimento por cota	R\$	5,10	R\$	52,22	R\$	52,22
Resultado Acumulado	-R\$	0,14	R\$	1,73	R\$	1,73

Distribuição de rendimentos

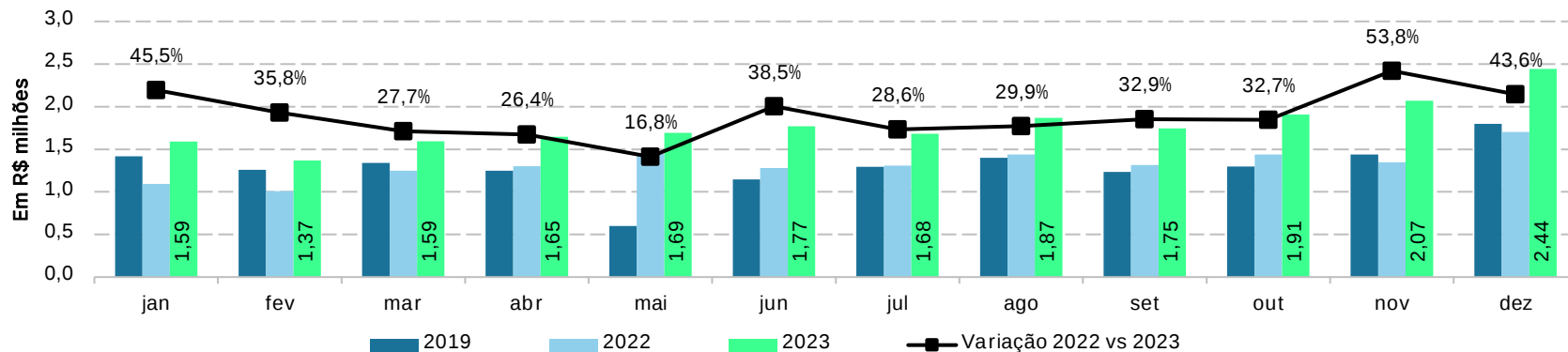
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
Δ	-29,2%	-18,1%	-4,0%	25,4%	37,7%	152,3%	-6,3%	-11,8%	3,2%	10,5%	77,8%	52,2%

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 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.

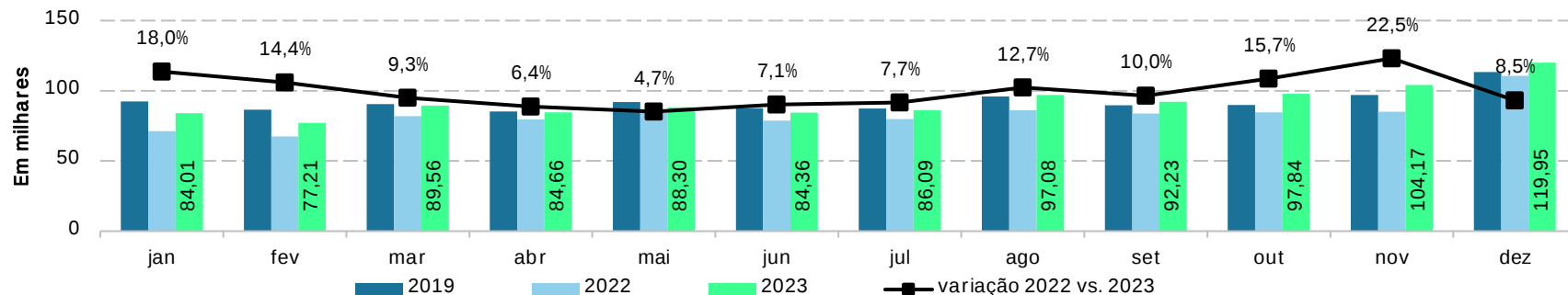
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento



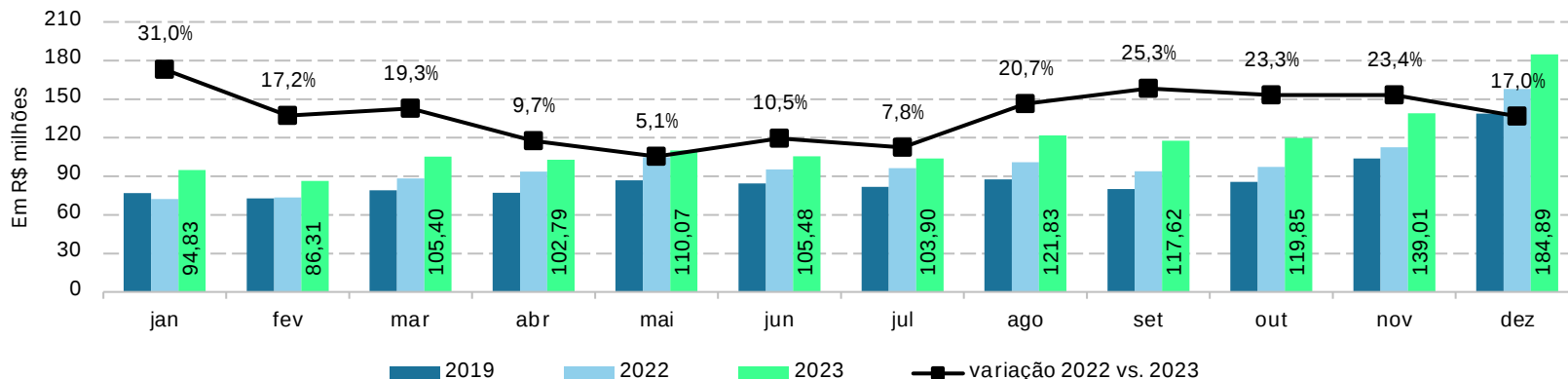
Fluxo do Estacionamento



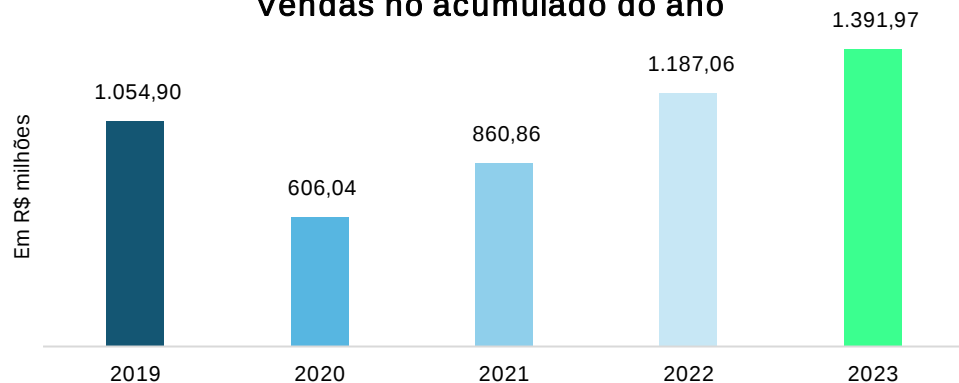
Números reportados na base caixa.

Dados de vendas

Vendas



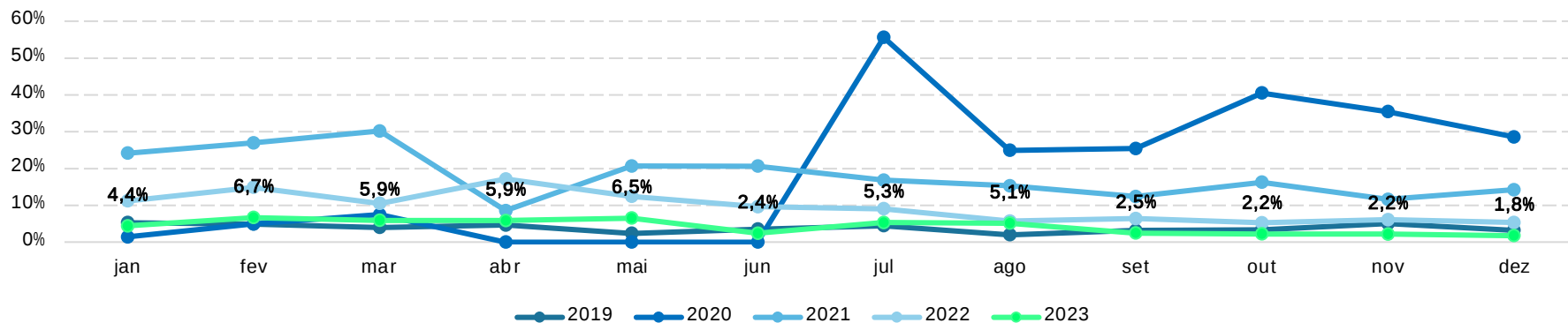
Vendas no acumulado do ano



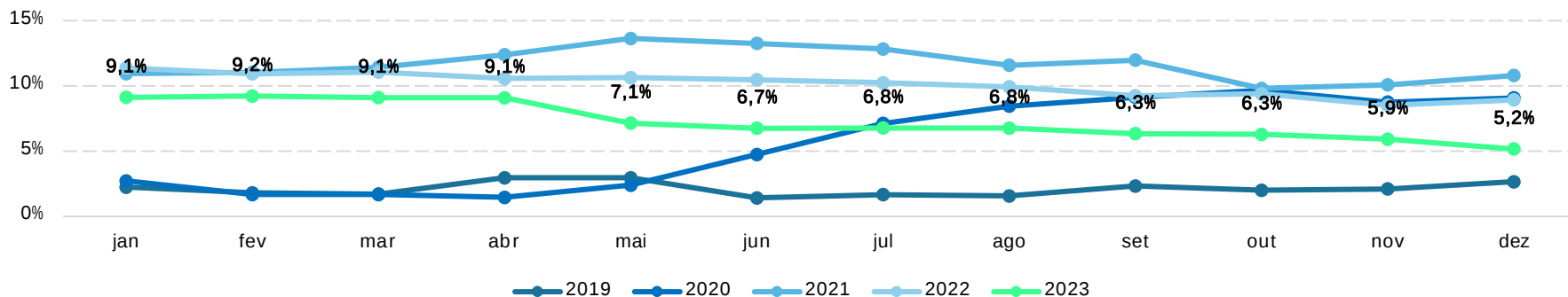
Números reportados na base caixa.

Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

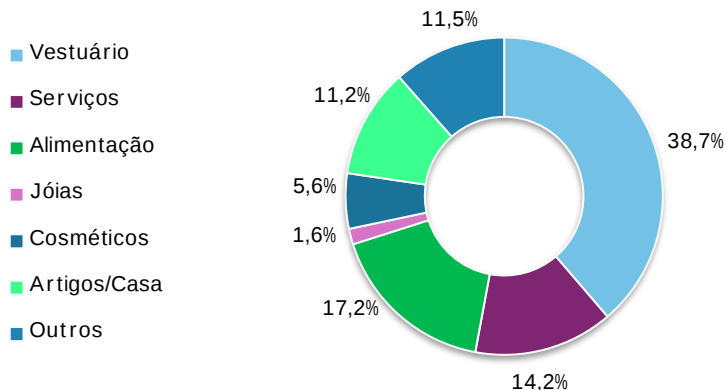


Números reportados na base caixa.

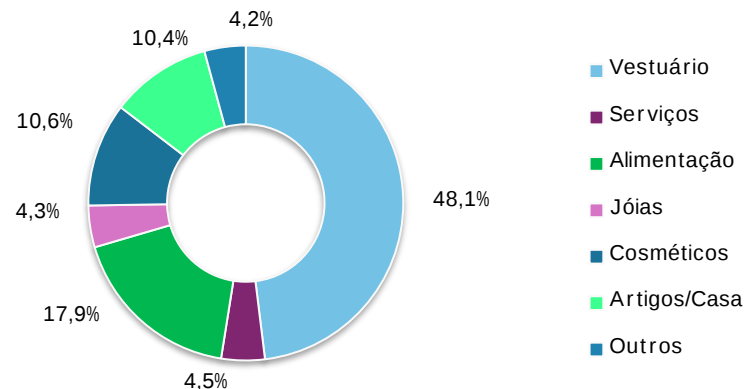
Resultado operacional

Valores em R\$ mil Considera o regime caixa	Shopping Pátio Higienópolis	dez/19	dez/22	dez/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
	Aluguel Mínimo	R\$ 8.266	R\$ 9.717	R\$ 10.033	3,2%	R\$ 95.828	R\$ 116.362	R\$ 121.617	26,9%	4,5%
	Aluguel Variável	R\$ 418	R\$ 366	R\$ 655	79,2%	R\$ 2.829	R\$ 2.496	R\$ 4.519	59,7%	81,1%
	Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.804	R\$ 1.569	R\$ 1.317	-16,1%	R\$ 17.280	R\$ 13.353	R\$ 15.298	-11,5%	14,6%
	Estacionamento	R\$ 1.649	R\$ 1.701	R\$ 2.069	21,6%	R\$ 16.986	R\$ 15.924	R\$ 22.005	29,6%	38,2%
	Total Receitas	R\$ 12.136	R\$ 13.045	R\$ 14.074	7,9%	R\$ 132.923	R\$ 148.135	R\$ 163.439	23,0%	10,3%
	Descontos	-R\$ 26	-R\$ 55	-R\$ 118	112,7%	-R\$ 1.152	-R\$ 3.411	-R\$ 1.158	0,5%	-66,1%
	Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 12.110	R\$ 12.990	R\$ 13.956	7,4%	R\$ 131.771	R\$ 144.724	R\$ 162.282	23,2%	12,1%
	Despesas operacionais	-R\$ 900	-R\$ 1.586	-R\$ 1.160	-26,9%	-R\$ 10.212	-R\$ 18.062	-R\$ 14.946	46,4%	-17,3%
	NOI	R\$ 11.210	R\$ 11.404	R\$ 12.796	12,2%	R\$ 121.560	R\$ 126.662	R\$ 147.336	21,2%	16,3%

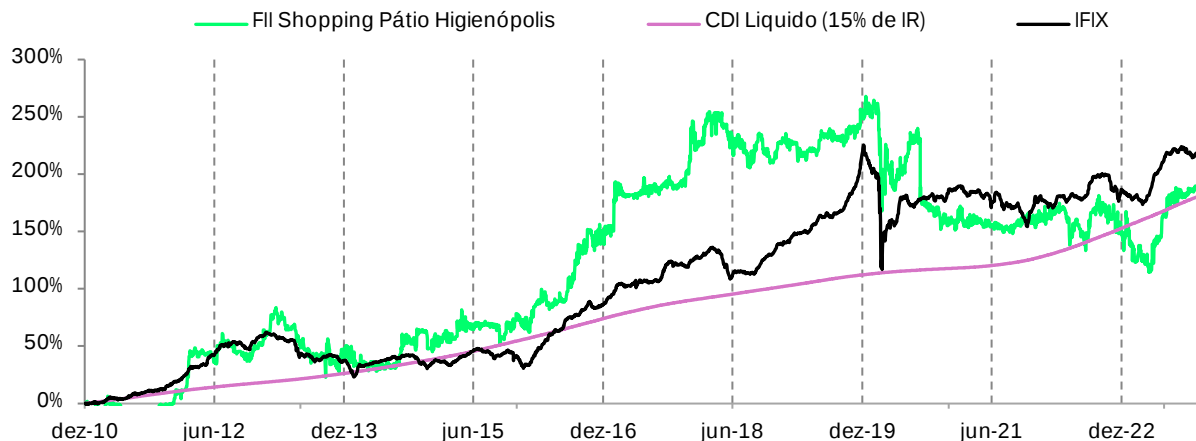
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	4,91%	23,65%	23,65%	209,17%
IFIX	4,25%	15,50%	15,50%	231,14%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,63%	7,09%	7,09%	105,82%
CDI líquido (15% de IR)	0,76%	11,09%	11,09%	183,82%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² 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

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.