



Relatório Gerencial

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

NOVEMBRO 24



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\$561.401.156,26 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.245

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 ²) | Patrimônio Líquido (R\$/cota) | Dividend Yield Anualizado* |
| 34.107 | 921,92 | 5,85% |
| Fechamento no Mês (R\$/cota) | Valor de Mercado (R\$ milhões) | Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões) |
| 820,00 | 499,34 | 3,31 |
| P/VP | NOI (A/A)** | Receita de Locação (A/A)*** |
| 0,89 | 12,8% | 9,4% |
| Vacância | Inadimplência Bruta | Número de Cotas |
| 2,7% | 1,5% | 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 novembro, o fundo apresentou resultado de R\$3,23/cota e distribuição de R\$ 4,00/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

Desempenho do Mês

Em novembro, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, novembro apresentou alta de 14,9%. 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 8,1%. 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 e em linha com outubro.

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 25,1% comparando com o acumulado do mesmo período do ano anterior e cresceu 11,6% 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 16,2% em relação a novembro de 2023. O setor representa 12,4% das vendas. No total, as vendas mesmas lojas (SSS) apresenta alta de 11% versus novembro de 2023. Abaixo as variações acumuladas de cada setor:

Abaixo estão as variações acumuladas de cada setor:

| Setor | Acumulado 24x23 |
|-----------------------------|-----------------|
| Moda | 25,1% |
| Artigos para o lar | 5,6% |
| Food & Beverage | 10,4% |
| Calçados e artigos de couro | 12,4% |
| Seviços | 2,0% |
| Joalherias | 6,1% |
| Health and Beauty | 16,9% |
| Artigos diversos | 4,1% |
| Livraria e papelaria | 8,4% |
| Entretenimento | 25,7% |
| Outros | 10,9% |

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 2,6% e quando comparado ao mesmo mês no ano passado, a alta é de 3,7%. Os aluguéis mesmos lojas (SSR) apresentou alta de 6,4% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023. A inadimplência líquida do Shopping fechou em 1,7%, 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 20,2% no acumulado do ano. Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,7%.

Em outubro, tivemos a inauguração do restaurante Frito e das lojas Papoua e Jo Malone, sendo que essa última foi uma realocação para o piso Higienópolis.



Comentários

Desempenho do mês



No mês de novembro houve pagamento da última parcela do *allowance* da Zara Home, no volume total de R\$3,6MM e que impactou 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, o resultado ficou 11,6% 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 novembro tivemos a parada de Natal em que o boulevard do shopping, no piso Pacaembu, se transformou em um palco para uma projeção mágica de Natal. Além disso, a partir de 07/11, é possível tirar foto com o Papai Noel no interior da árvore, no vão central do piso Veiga Filho.

Desta forma o NOI do mês atingiu o patamar de R\$13,3 milhões, sustentando uma alta acumulada de 9,3 % versus mesmo período do ano anterior.

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



Resultados e rendimentos

Dados do fundo

| | nov/24 | dez/23 | nov/23 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota | R\$ 820,00 | R\$ 850,00 | R\$ 815,00 |
| Quantidade de Cotas | 608.950 | 608.950 | 608.950 |
| Valor de Mercado | R\$ 499.339.000,00 | R\$ 517.607.500,00 | R\$ 496.294.250,00 |

Liquidez

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado | 3.306.040,38 | 35.308.465,70 | 36.673.171,47 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,65% | 6,64% | 6,91% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

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



Demonstração de Resultados

| | mês | | ano | | 12 meses | |
|------------------------------|------|--------------|------|---------------|----------|---------------|
| Receita Imobiliária | R\$ | 2.205.065,58 | R\$ | 32.794.646,35 | R\$ | 35.864.215,58 |
| Receita Financeira | R\$ | 26.920,05 | R\$ | 496.335,57 | R\$ | 545.209,96 |
| Despesas | -R\$ | 266.248,34 | -R\$ | 1.455.289,67 | -R\$ | 1.555.495,59 |
| Resultado | R\$ | 1.965.737,29 | R\$ | 31.835.692,25 | R\$ | 34.853.929,95 |
| Resultado Realizado por cota | R\$ | 3,23 | R\$ | 52,28 | R\$ | 52,28 |
| Rendimento por cota | R\$ | 4,00 | R\$ | 51,50 | R\$ | 56,60 |
| Resultado Acumulado | -R\$ | 0,77 | R\$ | 0,78 | -R\$ | 4,32 |

Distribuição de rendimentos

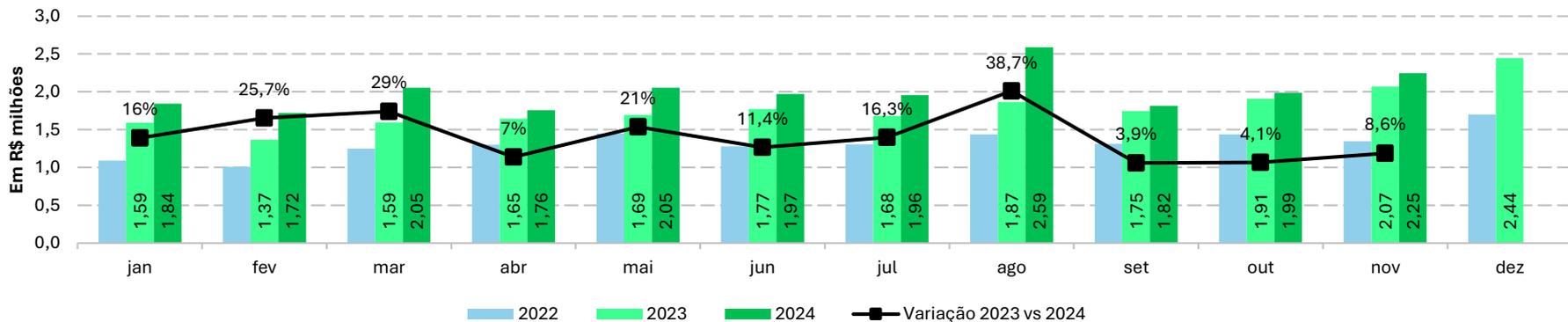
| ANO | JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|------|-------|-------|-------|------|-------|--------|------|------|------|------|--------|------|
| 2022 | 4,80 | 4,15 | 3,54 | 3,35 | 3,05 | 3,10 | 4,48 | 4,25 | 4,07 | 3,80 | 2,70 | 3,35 |
| 2023 | 3,40 | 3,40 | 3,40 | 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 | 4,00 | |
| Δ | 26,5% | 26,5% | 26,5% | 2,4% | 26,2% | -10,5% | 7,1% | 20% | 7,1% | 7,1% | -16,3% | |

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.

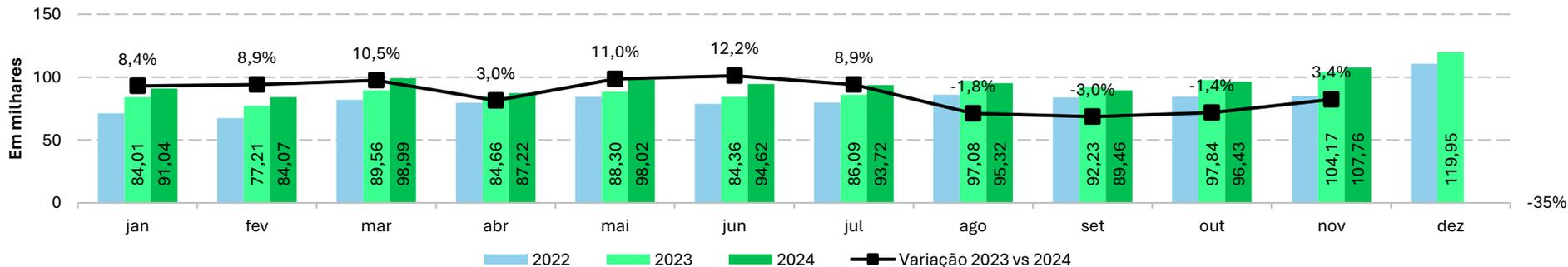
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de Estacionamento

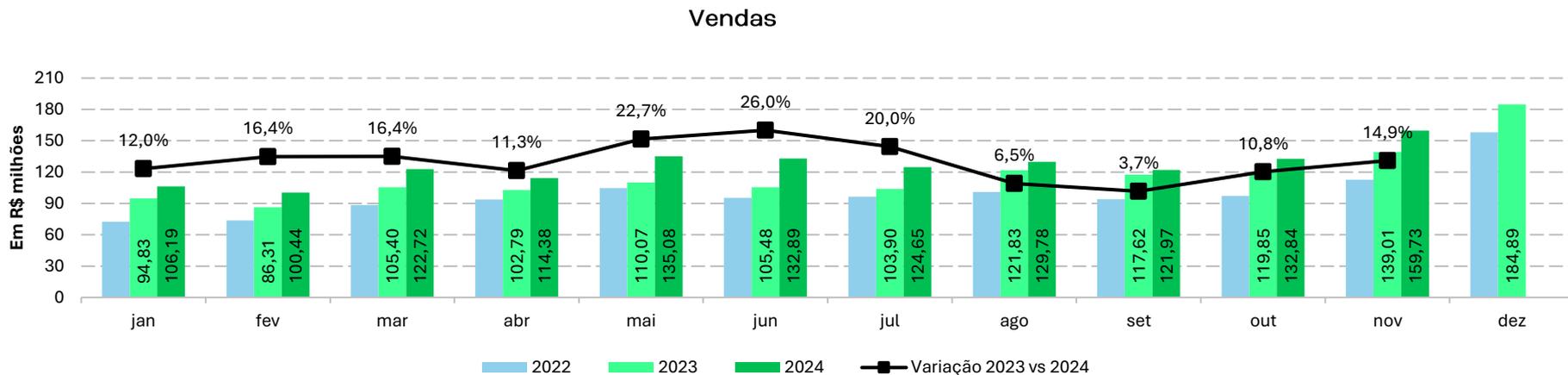
Resultado do Estacionamento



Fluxo do Estacionamento



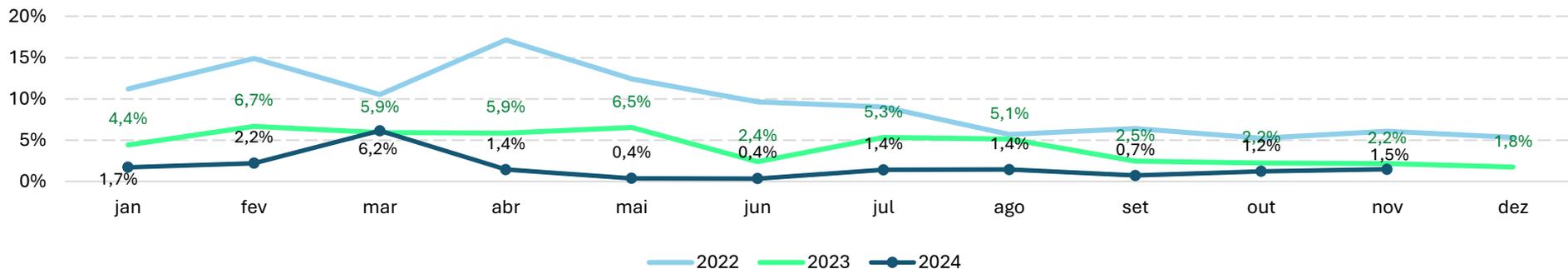
Dados de Vendas



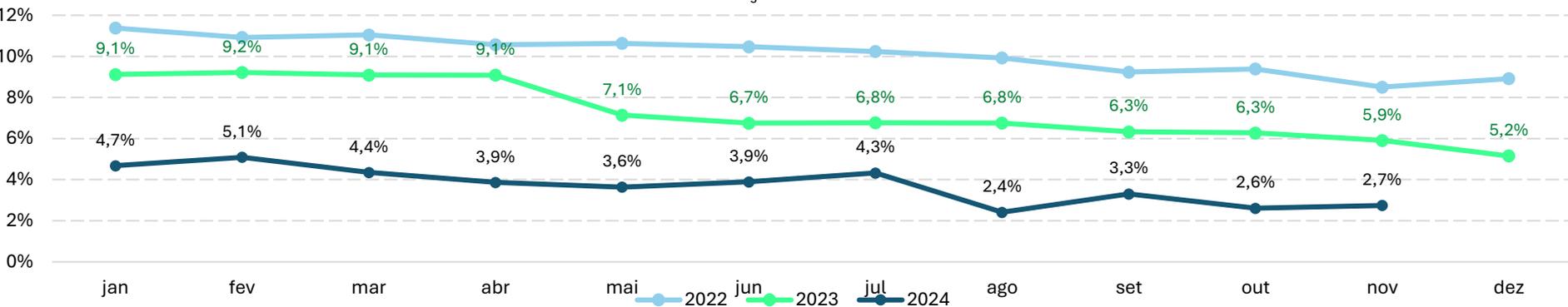
Números reportados na base caixa.

Dados de Inadimplência e Vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

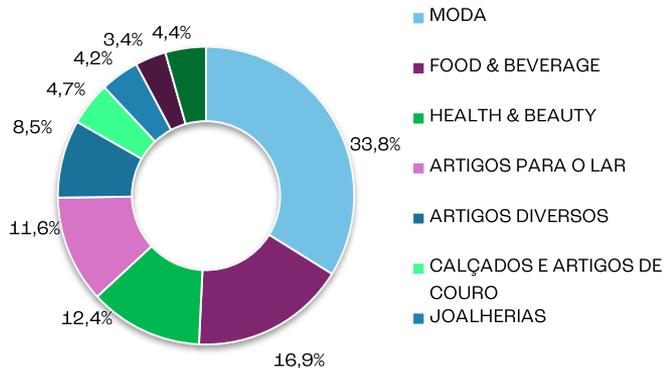


Resultado Operacional

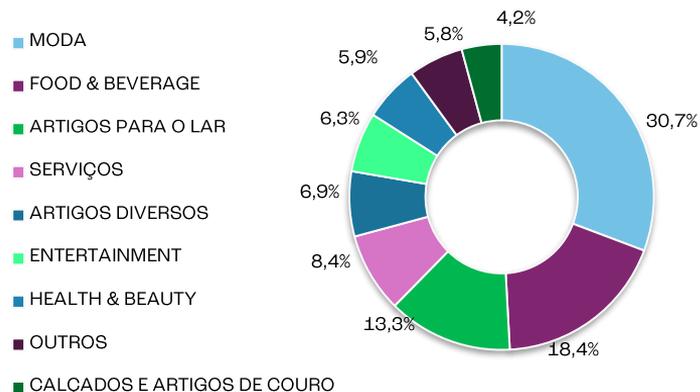
| Shopping Pátio Higienópolis | nov/23 | nov/24 | Δ 2023 vs. 2024 | YTD 2023 | YTD 2024 | Δ YTD 2023 vs YTD 2024 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| Aluguel Mínimo | R\$ 9.398 | R\$ 9.918 | 5,5% | R\$ 111.584 | R\$ 117.567 | 5,4% |
| Aluguel Variável | R\$ 611 | R\$ 729 | 19,4% | R\$ 3.863 | R\$ 6.605 | 71,0% |
| Outras Receitas de Aluguéis | R\$ 1.683 | R\$ 2.064 | 22,6% | R\$ 13.982 | R\$ 18.875 | 35,0% |
| Estacionamento | R\$ 3.374 | R\$ 2.196 | -34,9% | R\$ 19.936 | R\$ 21.972 | 10,2% |
| Total Receitas | R\$ 15.067 | R\$ 14.907 | -1,1% | R\$ 149.366 | R\$ 165.019 | 10,48% |
| Descontos | -R\$ 105 | -R\$ 56 | -46,9% | -R\$ 1.040 | -R\$ 988 | -5,0% |
| Receitas Operacionais Líquidas | R\$ 14.962 | R\$ 14.851 | -0,7% | R\$ 148.326 | R\$ 164.031 | 10,6% |
| Despesas operacionais | R\$ 436 | -R\$ 1.306 | -399,5% | -R\$ 13.786 | -R\$ 15.972 | 15,9% |
| NOI | R\$ 15.397 | R\$ 13.546 | -12,0% | R\$ 134.540 | R\$ 148.059 | 10,0% |

Valores em R\$ mil.

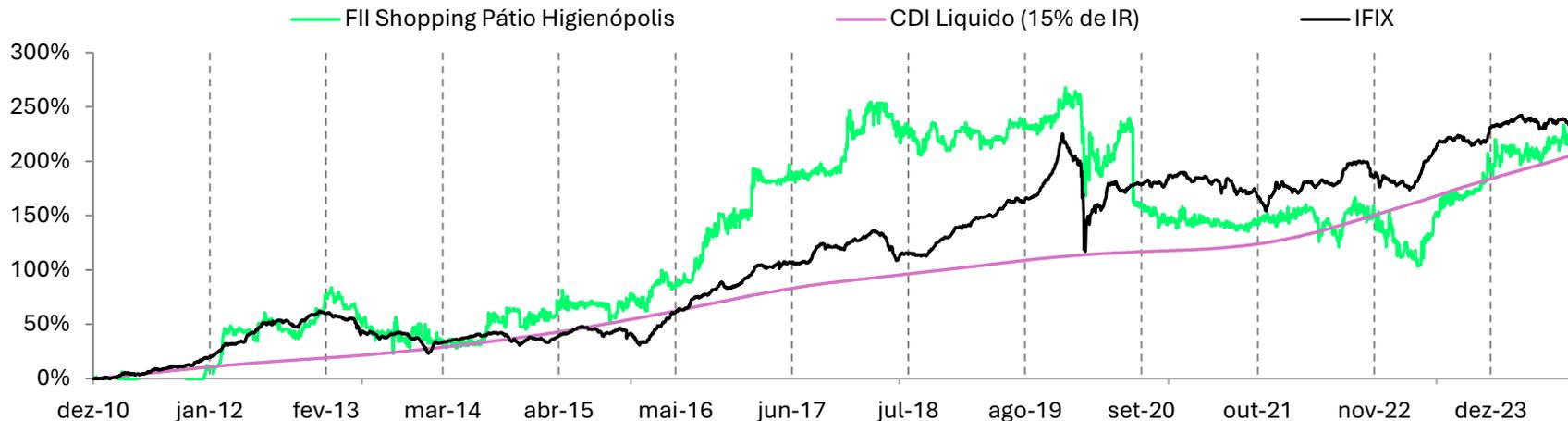
Locatários (% das Vendas)



Locatários (% da ABL)



Rentabilidade



Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de nov/2024.

| rentabilidade total ¹ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|--------|--------|----------|----------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis | -5,78% | 1,69% | 6,68% | 197,98% |
| IFIX | -2,11% | -5,26% | -1,23% | 213,73% |

| rentabilidade das distribuições de rendimentos ² | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|---|-------|-------|----------|----------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis | 0,46% | 6,06% | 6,94% | 116,55% |
| CDI líquido (15% de IR) | 0,67% | 8,38% | 9,21% | 210,31% |

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

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

ouvidoria@riobravo.com.br

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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 expresse 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.