

Relatório Gerencial

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

DEZEMBRO 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\$487.703.223,88 (ref. Dezembro)

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	1.016	6,47%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
834,49	508,16	1,65
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,82	7,4%	8,6%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
2,9%	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 dezembro, o fundo apresentou resultado de R\$4,80/cota e distribuição de R\$ 4,50/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

Desempenho do Mês

Em dezembro, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, dezembro apresentou alta de 10,2%. 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 0,9%. A Zara continua sendo um destaque nas vendas, tendo reportado um número de venda acima de R\$16,7 milhões sendo o maior patamar alcançado pela loja desde que iniciou a operação no shopping.

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 39,6% do total. O setor como um todo cresce em vendas, fortes 22,4% comparando com o acumulado do mesmo período do ano anterior e cresceu 8,7% 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 dezembro de 2023. O setor representa 11,2% das vendas. No total, as vendas mesmas lojas (SSS) apresenta alta de 8,5% versus dezembro de 2023.

Abaixo estão as variações acumuladas de cada setor:

Setor	Acumulado 24x23
Moda	22,4%
Artigos para o lar	7,6%
Food & Beverage	9,8%
Calçados e artigos de couro	12,7%
Seviços	2,5%
Joalherias	7,2%
Health and Beauty	16,2%
Artigos diversos	4,5%
Livraria e papelaria	8,5%
Entretenimento	25,7%
Outros	9,3%

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 2,8% e quando comparado ao mesmo mês no ano passado, a alta é de 3,8%. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) apresentou alta de 6,9% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023. A inadimplência líquida do Shopping fechou em 1,6% , 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 19,4% no acumulado do ano. Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,9%. No mês tivemos a inauguração do MARCUS & MARCUS.



Comentários

Desempenho do mês



O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas, o resultado ficou 13,1% acima no acumulado do ano e 27,9% acima do mesmo mês no ano passado. 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 dezembro tivemos uma ação de Natal em que a cada R\$1.000,00 em compras os clientes ONE que se cadastraram na promoção ganharam 01 Panettone Chocolat du Jour. Além disso, durante todo o mês foi 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\$ 23,9 milhões, sustentando uma alta acumulada de 9,9% versus mesmo período do ano anterior. No ano, o NOI atinge o valor total de R\$ 166,5 milhões (base competência), tendo alcançado um crescimento de 9,9% versus 2023 e um crescimento expressivo de 14% a.a. nos últimos 2 anos. Além disso, no ano o empreendimento bateu recorde de vendas, reportando um total de R\$ 1,6 bilhão, refletindo a boa performance do mix qualificado de lojas.

A reavaliação patrimonial de 2024 do ativo pertencente ao Fundo apresentou variação positiva de, aproximadamente, 10% contra a avaliação de 2023. Com isso, a variação no patrimônio líquido do Fundo foi de 10%, aumentando a cota patrimonial de R\$ 921,92 (base novembro 2024) para R\$ 1.016,58.



Resultados e rendimentos

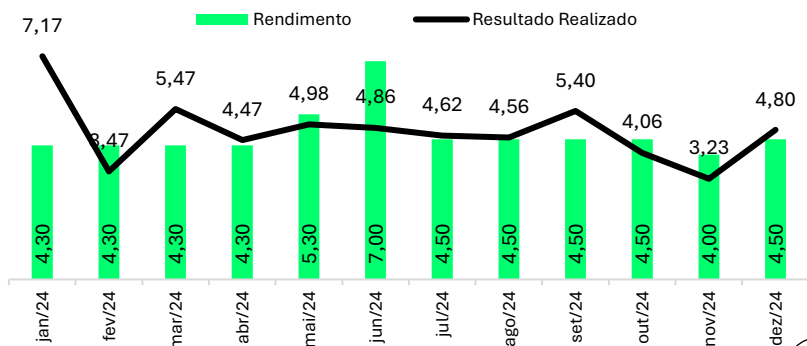
Dados do fundo

	dez/24	dez/23	dez/23
Valor da Cota	R\$ 834,49	R\$ 850,00	R\$ 850,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 508.162.685,50	R\$ 517.607.500,00	R\$ 517.607.500,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.648.785,62	36.957.251,32	36.957.251,32
Giro (% de cotas negociadas)	0,32%	6,96%	6,96%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	3.011.617,08	R\$	35.806.263,43	R\$	35.806.263,43
Receita Financeira	R\$	47.763,01	R\$	544.098,58	R\$	544.098,58
Despesas	-R\$	138.786,82	-R\$	1.594.076,49	-R\$	1.594.076,49
Resultado	R\$	2.920.593,27	R\$	34.756.285,52	R\$	34.756.285,52
Resultado Realizado por cota	R\$	4,80	R\$	57,08	R\$	57,08
Rendimento por cota	R\$	4,50	R\$	56,00	R\$	56,00
Resultado Acumulado	R\$	0,30	R\$	1,08	R\$	1,08

Distribuição de rendimentos

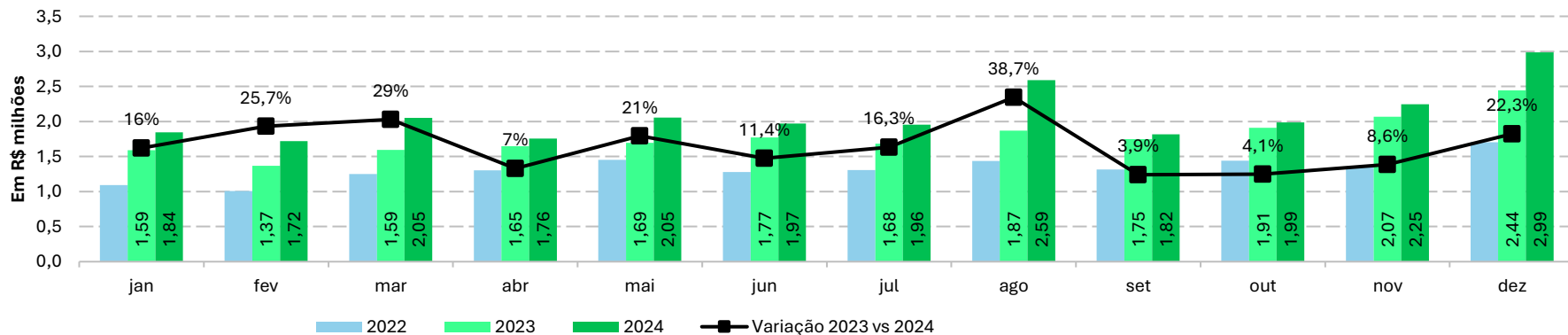
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30	4,30	4,30	5,30	7,00	4,50	4,50	4,50	4,50	4,00	4,50
Δ	26,5%	26,5%	26,5%	2,4%	26,2%	-10,5%	7,1%	20%	7,1%	7,1%	-16,3%	15,4%

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.

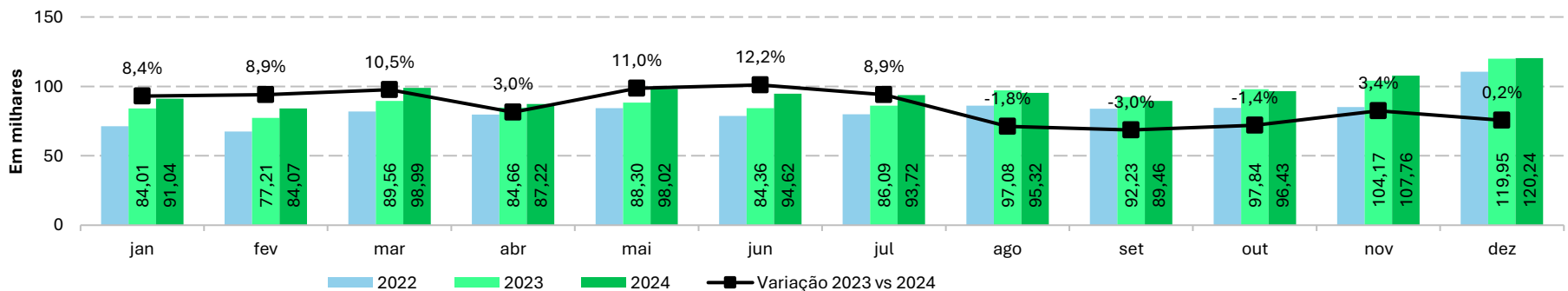
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de Estacionamento

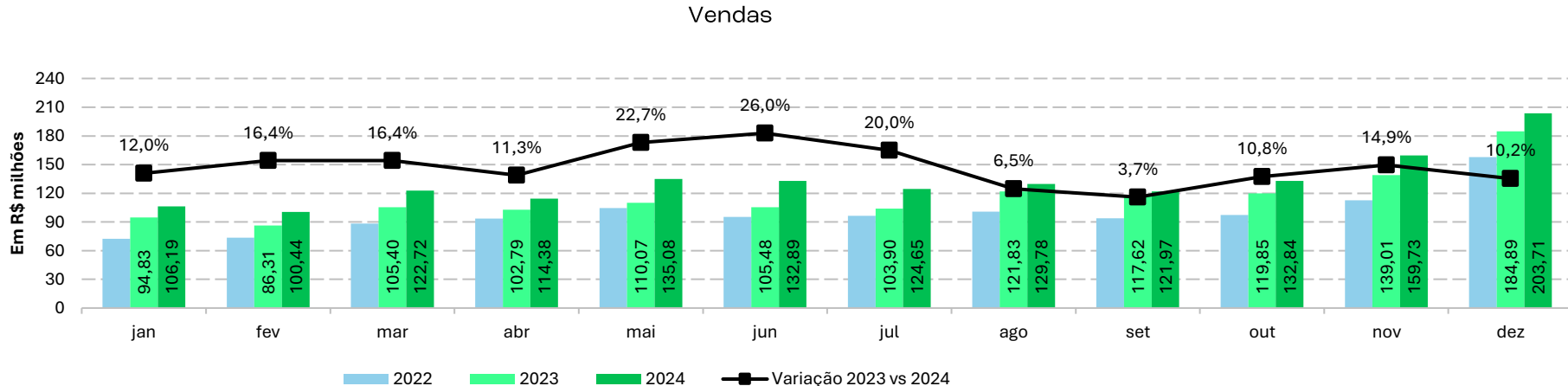
Resultado do Estacionamento



Fluxo do Estacionamento



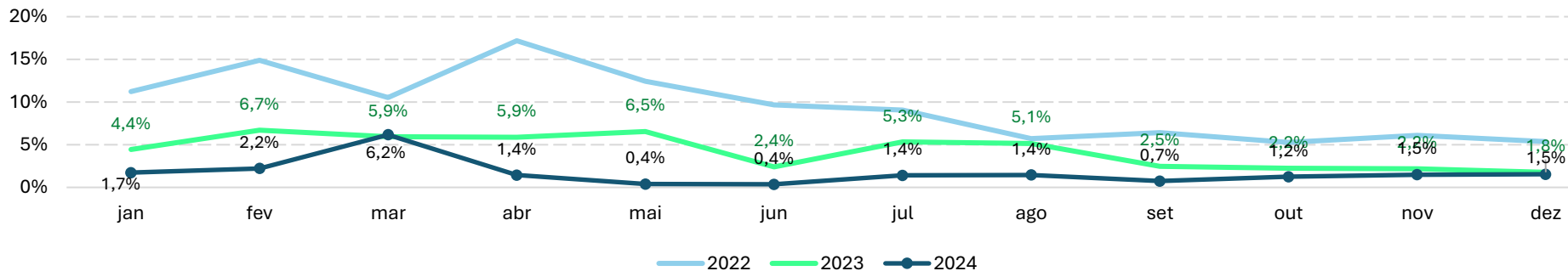
Dados de Vendas



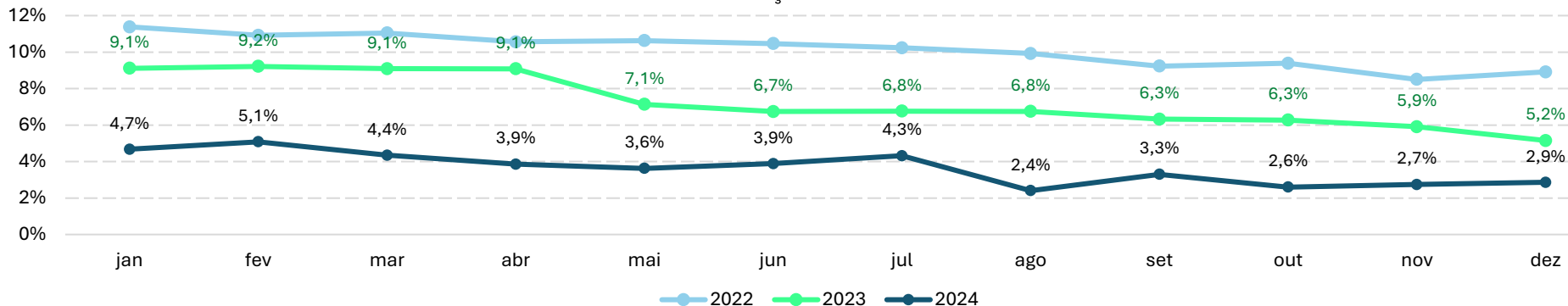
Números reportados na base caixa.

Dados de Inadimplência e Vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

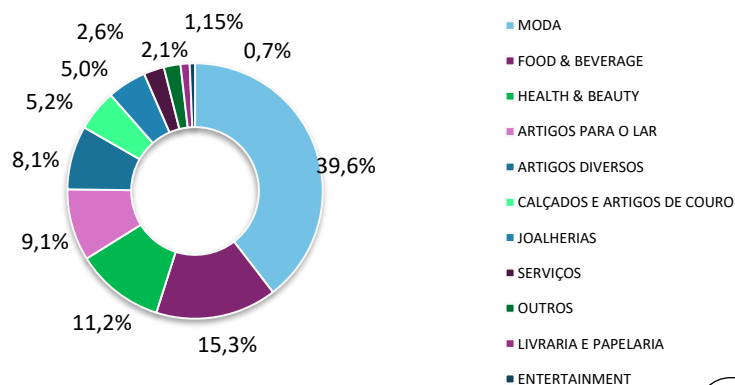


Resultado Operacional

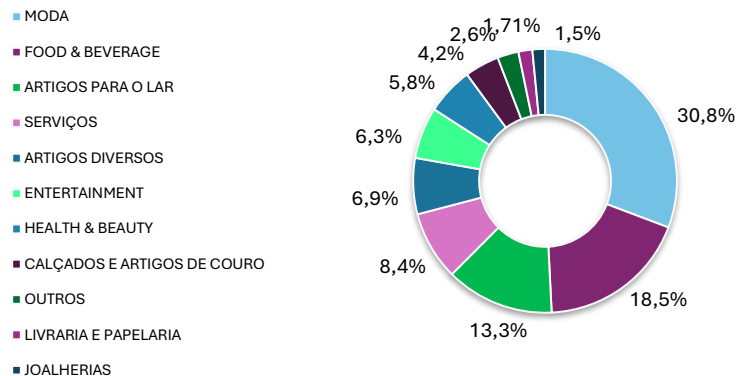
Shopping Pátio Higienópolis	dez/23	dez/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ YTD 2023 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 10.033	R\$ 9.982	-0,5%	R\$ 121.617	R\$ 127.549	4,9%
Aluguel Variável	R\$ 655	R\$ 1.287	96,4%	R\$ 4.519	R\$ 7.892	74,7%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.317	R\$ 1.371	4,1%	R\$ 15.298	R\$ 20.246	32,3%
Estacionamento	R\$ 2.069	R\$ 2.646	27,9%	R\$ 22.005	R\$ 24.619	11,9%
Total Receitas	R\$ 14.074	R\$ 15.286	8,6%	R\$ 163.439	R\$ 180.306	10,32%
Descontos	-R\$ 118	-R\$ 68	-41,9%	-R\$ 1.158	-R\$ 1.057	-8,7%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 13.956	R\$ 15.218	9,0%	R\$ 162.282	R\$ 179.249	10,5%
Despesas operacionais	-R\$ 1.160	-R\$ 1.472	26,8%	-R\$ 14.946	-R\$ 17.443	16,7%
NOI	R\$ 12.796	R\$ 13.746	7,4%	R\$ 147.336	R\$ 161.806	9,8%

Valores em R\$ mil.

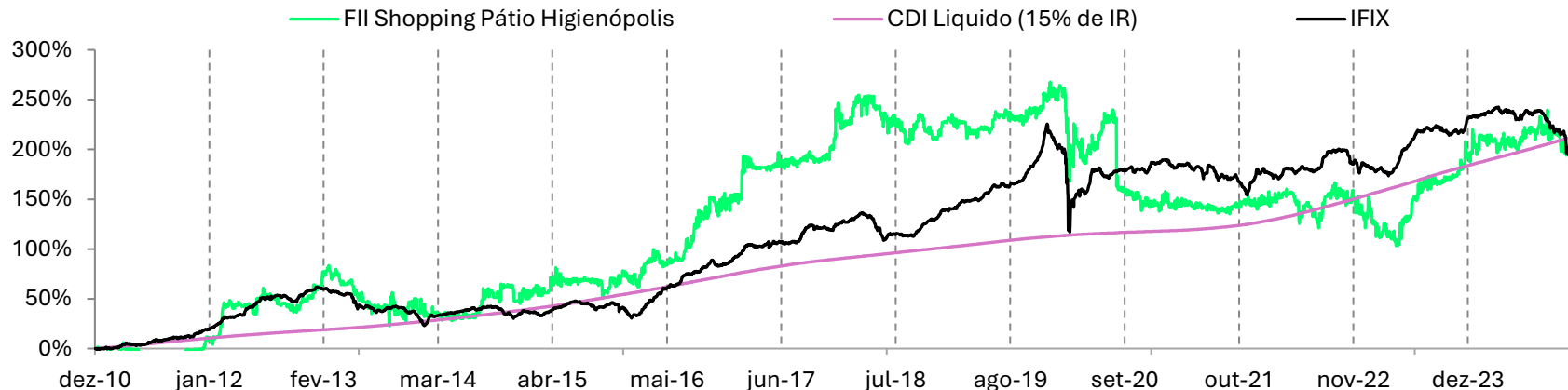
Locatários (% das Vendas)



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 dez/2024.

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	1,71%	3,43%	3,43%	203,09%
IFIX	-0,67%	-5,89%	-5,89%	211,63%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,55%	6,59%	6,59%	117,49%
CDI líquido (15% de IR)	0,75%	9,20%	9,20%	212,91%

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 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.