

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

agosto23

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\$ 30.000,00 - data base 01/02/2017, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 542.425.228,97 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.515

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)

34.417

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

890,75

Dividend Yield
Anualizado*

5,73%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

785,00

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

478,03

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,16

P/VP

0,88

NOI (A/A)**

7,5%

Receita de
Locação (A/A)***

4,2%

Vacância

6,8%

Inadimplência Bruta

5,1%

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 agosto, o fundo apresentou resultado de R\$3,74/cota e distribuição de R\$ 3,75/cota.

Inauguração Zara

No último dia 10 de agosto, foi inaugurada a loja da Zara no Shopping Higienópolis. A varejista de moda que atende o público feminino, masculino e infantil possui presença em mais de 80 países e o valor de sua marca está estipulada em 18,3 bilhões de dólares, segundo relatório da consultoria americana Kantar BrandZ. A loja possui 2.113 m², localizada no piso Higienópolis, no corredor principal. A loja, 44ª loja da marca no Brasil, também é sua flagship, e possui integração completa com o ambiente online.

Há interação com a marca a todo momento e através de qualquer dispositivo, com funcionalidades como a busca de peças de roupa dentro da própria loja utilizando apenas o celular, caixas de autoatendimento, compra de peças utilizando QR Code, provador automático, reserva de cabine com horário marcado e retirada de pedido feito online. A Zara é a primeira loja âncora do Shopping e sua consolidação no mercado brasileiro embasa uma expectativa da elevação do fluxo de consumidores no Shopping.



Números reportados na base competência.

Comentários

Desempenho do mês

Na comparação mensal, as vendas de agosto apresentaram alta de 20,7% na comparação ano contra ano. No acumulado de 2023, já apresentam alta de 14,5% em comparação ao acumulado do ano (YTD) de 2022. Quando comparado com o orçamento, o indicador fica em linha, apresentando leve queda de 0,3% no acumulado do ano.

As vendas continuam sendo lideradas pelos segmentos de moda e o destaque neste mês é para a Zara, devido à sua inauguração, e também para as lojas Track & Field e Nati Vozza. Como um todo, o setor de moda continua crescendo em vendas, apresentando no acumulado do ano expressivos 23,8%, sendo o segmento de maior representatividade no shopping e colaborando com 36,7% do total de vendas. Outro segmento de destaque é o de Food and Beverage, que cresceu 14,5% nas vendas no acumulado do ano, sendo o restaurante Ráscal o maior destaque desta rubrica. Este setor representa 17,1% do total das vendas no Shopping. Outro segmento que apresentou um ótimo crescimento no ano é o setor de Health and Beauty, que apresenta alta de 19,9% no acumulado do ano, representando apenas 10,1% das vendas do Shopping. Neste segmento, as lojas Sephora e Drogaria São Paulo são os maiores destaques. Já o setor de entretenimento é o que mais apresenta alta nas vendas: 37% no acumulado do ano devido à estreia do filme da Barbie.

O fluxo de veículos segue apresentando boa evolução, com alta de 12,7% na comparação anual e 9,8% no acumulado do ano. O indicador também apresenta alta quando na comparação com o orçamento, de 7,5%. O resultado do estacionamento reflete os bons números, com alta de 28,6% na comparação anual e 25,9% no acumulado. Versus o orçamento este indicador aponta alta de 8,2%. 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 Indicador Vendas e Aluguéis Mesmas Lojas segue forte, apresentando altas de 11,6% e 10,5% no acumulado do ano.

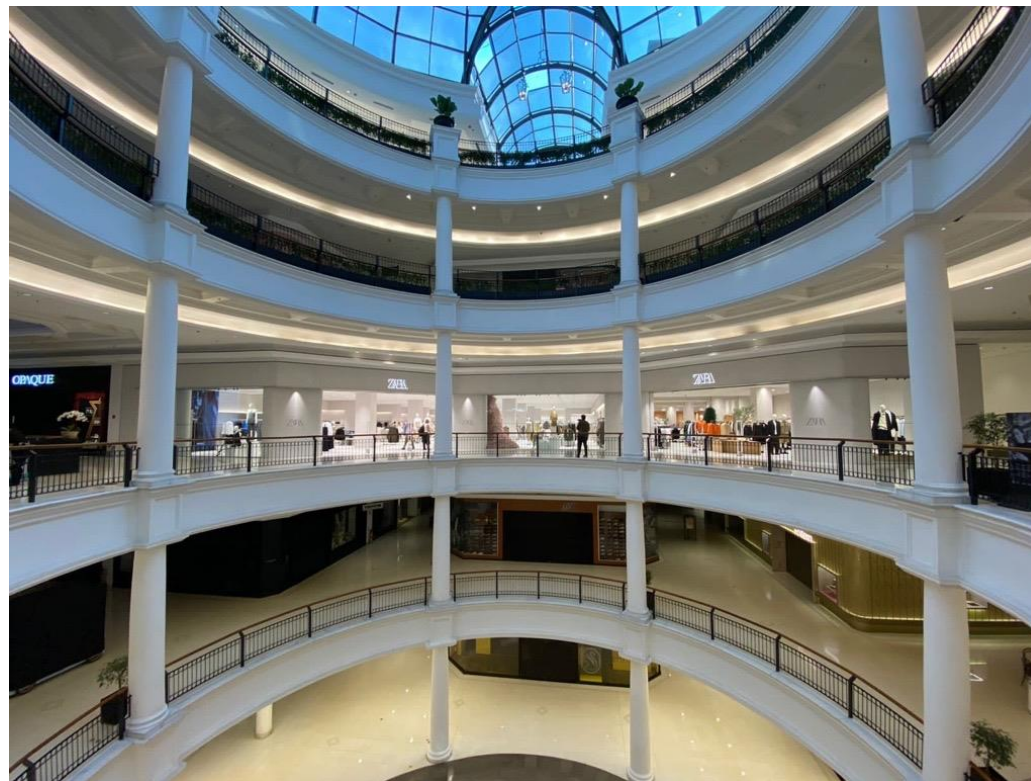
A receita bruta, que considera as receitas de locação e o resultado do estacionamento, apresentou alta de 8,4% na comparação anual e 9,3% no acumulado do ano. Versus o orçamento, o indicador apresenta leve queda, de 0,4% no acumulado do ano. Os números foram impactados principalmente pela maior receita de aluguel base, além de altas relevantes nas linhas de eventos, quiosques merchandising e lojas temporárias.

Comentários

Desempenho do mês

Em relação ao patamar de vacância, o Shopping encerrou o mês com 6,8% de área vaga. Este número é um pouco acima do esperado, devido a algumas saídas que ocorreram e não eram esperadas, tais como as lojas Amaro, Le Lis Blanc, Papel Magia, Imaginarium, entre outras. Vale destacar que já estamos considerando a inauguração da Zara, que colaborou aqui para a melhora do número de vacância do Shopping. O time comercial do Empreendimento segue atuando para a comercialização dos espaços e ocupação seguindo a estratégia de mix do Shopping.

Estes movimentos refletiram no NOI, que apresentou aumento no patamar de R\$11,7MM em agosto, sustentando uma alta acumulada no ano de 20,8%. Vale destacar que, pelo lado da receita, a maior venda e o maior fluxo de pessoas e veículos ajudaram a sustentar um resultado robusto e, pelo lado das despesas, o menor patamar de desconto que apresenta queda de 73,4% no acumulado do ano, impulsionou um melhor NOI.





Resultados e rendimentos

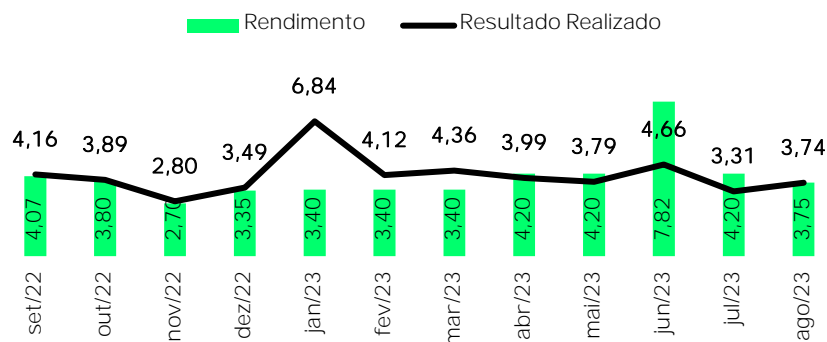
Dados do fundo

	ago/23	dez/22	ago/22
Valor da Cota	R\$ 785,00	R\$ 736,46	R\$ 800,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 478.025.750,00	R\$ 448.467.317,00	R\$ 487.160.000,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.161.243,29	20.204.145,82	27.780.793,50
Giro (% de cotas negociadas)	0,24%	4,74%	6,32%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.327.953,00	R\$	21.673.538,17	R\$	33.444.977,83
Receita Financeira	R\$	39.388,00	R\$	379.498,80	R\$	524.703,83
Despesas	-R\$	91.217,00	-R\$	858.402,17	-R\$	1.392.257,06
Resultado	R\$	2.276.124,00	R\$	21.194.634,80	R\$	32.577.424,60
Resultado Realizado por cota	R\$	3,74	R\$	34,81	R\$	49,15
Rendimento por cota	R\$	3,75	R\$	34,37	R\$	48,29
Resultado Acumulado	-R\$	0,01	R\$	0,44	R\$	0,86

Distribuição de rendimentos

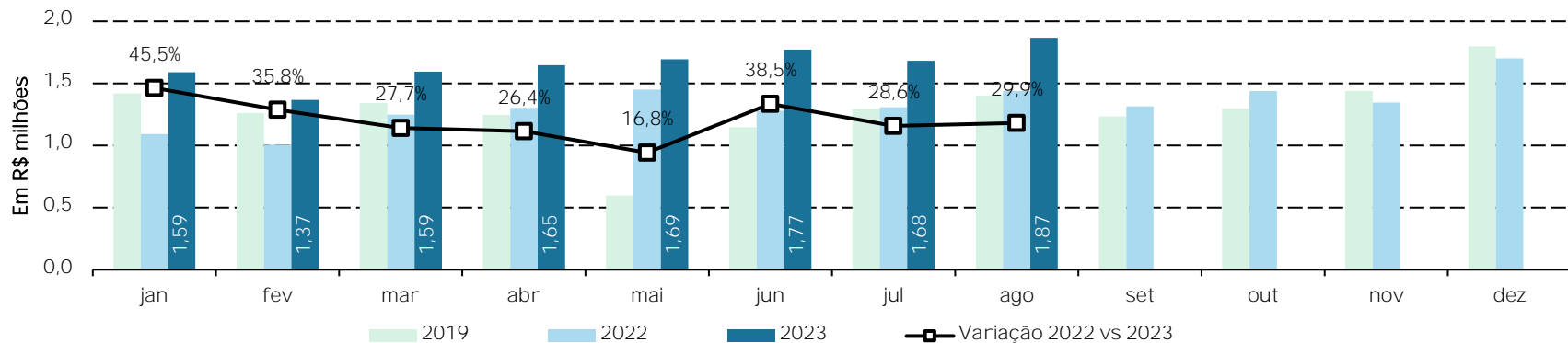
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75				
Δ	-29,2%	-18,1%	-4,0%	25,4%	37,7%	152,3%	-6,3%	-11,8%				

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 na caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão 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.

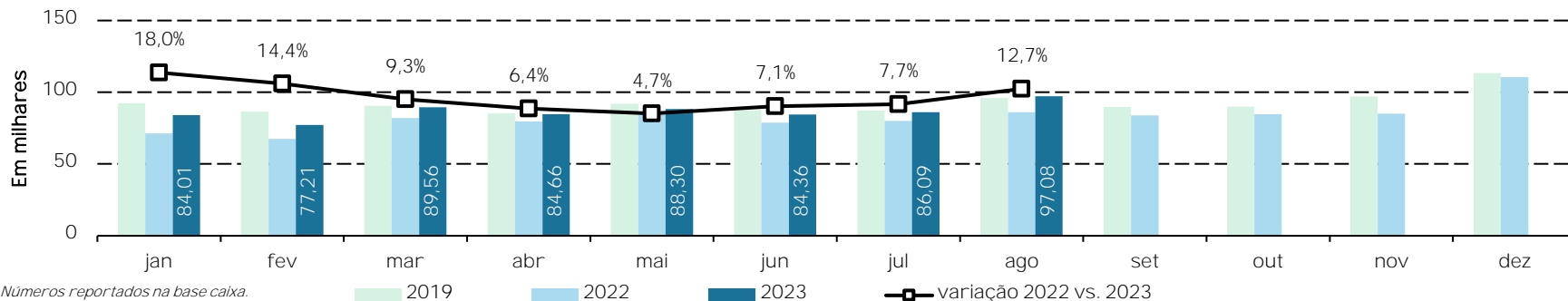
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento



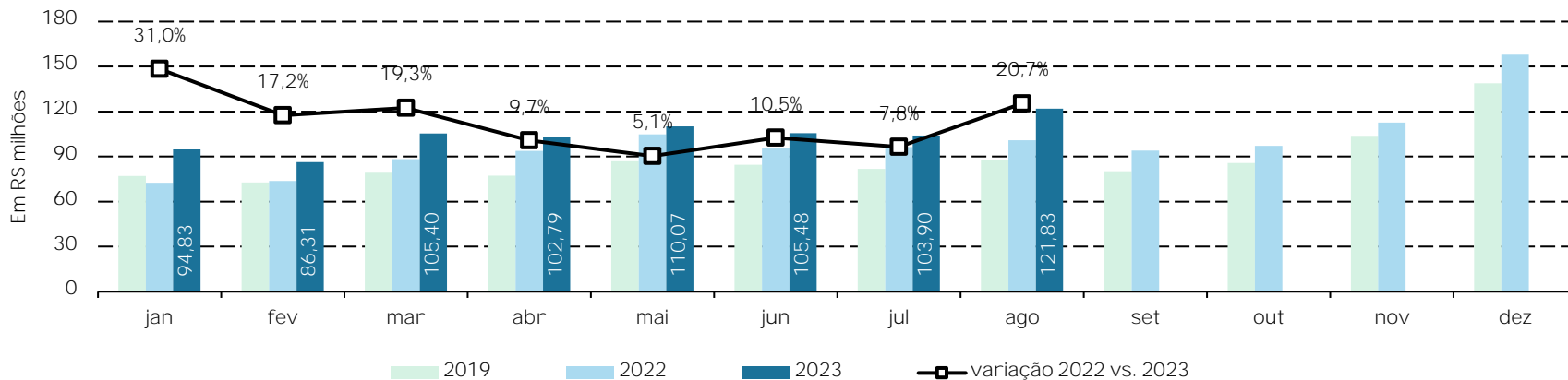
Fluxo do Estacionamento



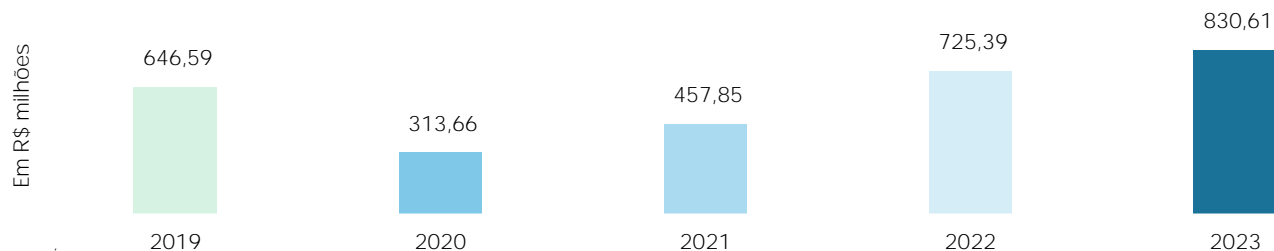
Números reportados na base caixa.

Dados de vendas

Vendas



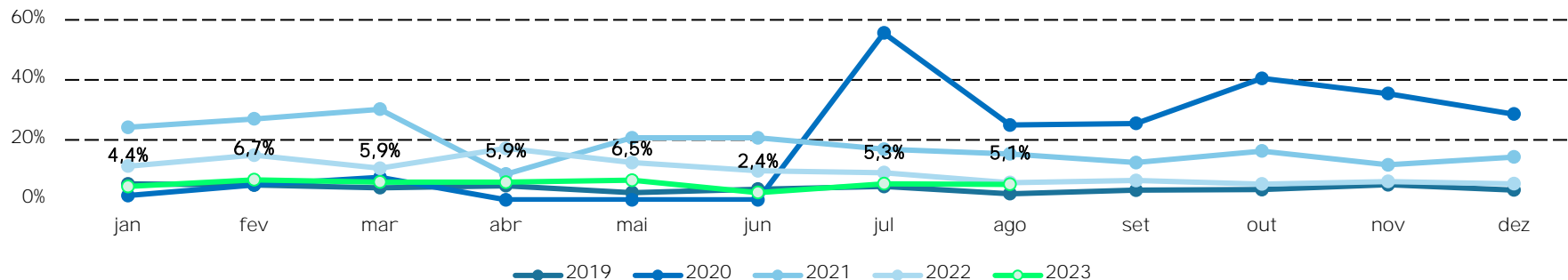
Vendas no acumulado do ano



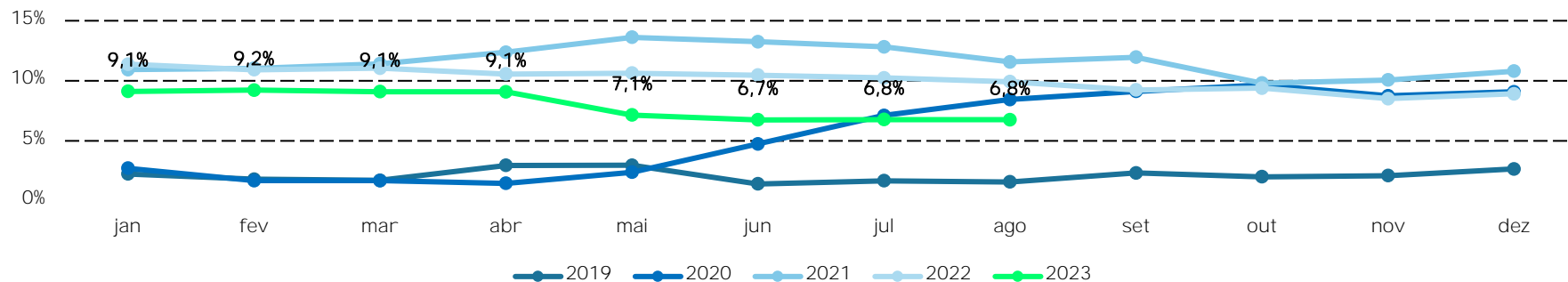
Números reportados na base caixa.

Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância



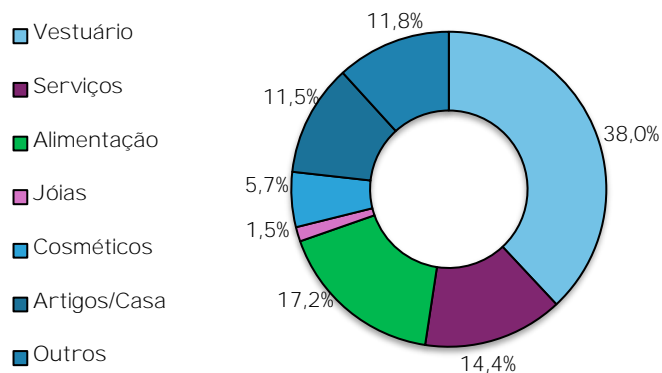
Números reportados na base caixa.

Resultado operacional

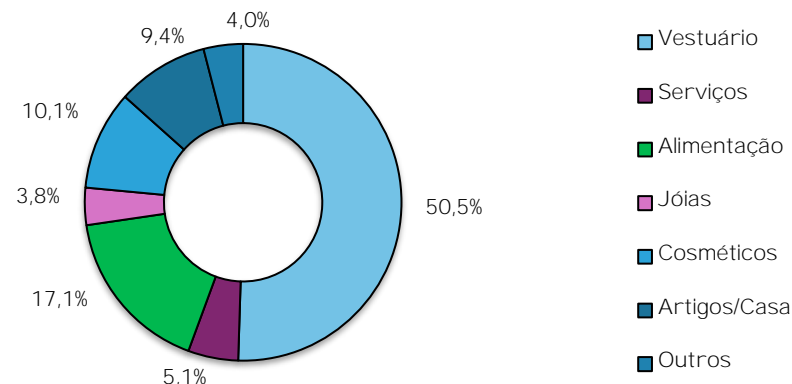
Valores em R\$ mil
Considera o regime caixa

Shopping Pátio Higienópolis	ago/19	ago/22	ago/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022
Aluguel Mínimo	R\$ 7.713	R\$ 9.315	R\$ 9.321	0,1%	R\$ 65.749	R\$ 77.039	R\$ 83.256	26,6%	8,1%
Aluguel Variável	R\$ 96	R\$ 168	R\$ 228	36,0%	R\$ 1.757	R\$ 1.562	R\$ 1.762	0,3%	12,8%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 2.254	R\$ 1.225	R\$ 1.289	5,3%	R\$ 11.170	R\$ 7.993	R\$ 9.498	-15,0%	18,8%
Estacionamento	R\$ 1.295	R\$ 1.437	R\$ 1.681	17,0%	R\$ 10.654	R\$ 10.124	R\$ 12.947	21,5%	27,9%
Total Receitas	R\$ 11.358	R\$ 12.015	R\$ 12.519	4,2%	R\$ 89.329	R\$ 96.718	R\$ 107.464	20,3%	11,1%
Descontos	-R\$ 53	-R\$ 84	-R\$ 89	6,6%	-R\$ 985	-R\$ 3.080	-R\$ 709	-28,1%	-77,0%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 11.305	R\$ 11.931	R\$ 12.430	4,2%	R\$ 88.344	R\$ 93.638	R\$ 106.755	20,8%	14,0%
Despesas operacionais	-R\$ 537	-R\$ 1.484	-R\$ 1.195	-19,5%	-R\$ 6.490	-R\$ 12.015	-R\$ 11.640	79,4%	-3,1%
NOI	R\$ 10.768	R\$ 10.448	R\$ 11.235	7,5%	R\$ 81.854	R\$ 81.624	R\$ 95.115	16,2%	16,5%

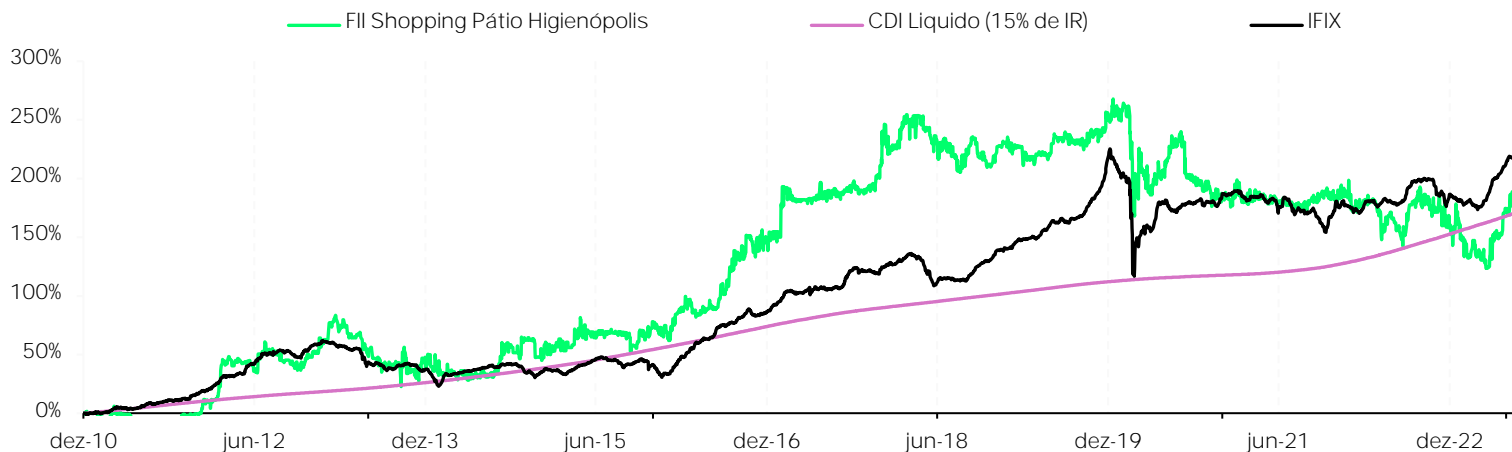
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-1,70%	9,59%	2,80%	185,29%
IFIX	0,49%	12,06%	7,95%	221,28%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,47%	4,67%	6,04%	102,11%
CDI líquido (15% de IR)	0,97%	7,54%	11,52%	173,88%

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.