

Relatório Gerencial SHPH11

FII Shopping
Pátio Higieópolis

julho24



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\$561.915.113,24 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.304

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*
34.439	922,76	6,06%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
891,00	542,57	1,39
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,97	21,2%	17,1%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
4,3%	1,4%	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 julho, o fundo apresentou resultado de R\$4,62/cota e distribuição de R\$ 4,50/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

Desempenho do Mês

Em julho, o Shopping manteve uma boa performance em relação ao desempenho das vendas. Comparando as vendas mensais com o ano passado, julho apresentou uma alta expressiva de 20%. Esse aumento pode ser, em parte, explicado pelo efeito Zara. A partir do próximo mês, a Zara completará um ano dentro do Shopping, e assim, a comparação anual das vendas não contará com o efeito positivo causado pela nova locação. Na comparação com o orçado, tivemos uma queda de 9,6%. Esse resultado se deve a algumas performances específicas que não atingiram a estimativa prevista no orçamento, como, por exemplo, a loja NV, que passou por um relançamento da marca e ficou fechada para reforma, e a Centauro, que também passou por uma repaginação e precisou permanecer fechada. Ambas as lojas já foram reabertas. Além disso, as vendas da Fast Shop não atingiram o patamar orçado. Vale ressaltar que a Zara está em linha com o orçado e tem tido uma das melhores performances em termos de venda, considerando as lojas Zara do portfólio da Iguatemi. Porém, de forma geral, as vendas estão superando de maneira significativa os números registrados no ano anterior, sendo um dos grandes gatilhos do ótimo resultado operacional do Shopping.

Dentre os segmentos, o que mais se destaca no ano, em termos de vendas, é o de moda, que possui a maior representatividade dentro dos segmentos de lojas no shopping, com um total de 37,1% do total. O setor como um todo cresce em vendas, com fortes 47,5% em comparação com o mesmo mês do ano anterior, sendo o setor que mais cresceu neste mês. Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o de Health & Beauty, que cresce em vendas 18,4% em relação a julho de 2023. O setor representa 11,5% das vendas. No total, as vendas mesmas lojas (SSS) apresentam uma alta de 7,6% anual.

A rubrica de aluguel mínimo tem performado de forma positiva no acumulado do ano, com alta de 1,9% em comparação ao ano anterior, e de 3,4% quando comparada ao mesmo período do ano passado. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) apresentaram alta de 2,8% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023. A inadimplência bruta do Shopping fechou em 1,4%, melhor do que o número orçado para o período, que era de 2%.

O Shopping está conseguindo alocar quiosques em áreas que antes não eram utilizadas, e as locações temporárias cresceram 19,5% no acumulado do ano. Em relação à vacância, fechamos o mês com um patamar de 4,4%.

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e o melhor fluxo, marcando alta de 28,6% em comparação a julho de 2023 e, em relação ao orçado, o resultado ficou 5,1% acima. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita, e o melhor resultado foi impulsionado pela melhora de fluxo, com uma alta de 8,9% em comparação ao mesmo período do ano passado.



Comentários

Desempenho do mês

As despesas têm performado de forma positiva. Na comparação anual, temos uma queda de 80%, sendo a principal rubrica a diminuição de áreas vagas.

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 fundamentais para manter o Shopping com números crescentes. Em julho, aconteceu o Pátio Gourmet, em comemoração aos 25 anos do Shopping. Foi um evento ao ar livre com pratos de chefs de diferentes especialidades, teatro de fantoches e música ao vivo, com patrocínio da Range Rover e apoio da Campari, Aperol e Casillero del Diablo.

Dessa forma, o NOI do mês atingiu o patamar de R\$ 12,4 milhões, sustentando uma alta acumulada de 15,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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



Resultados e rendimentos

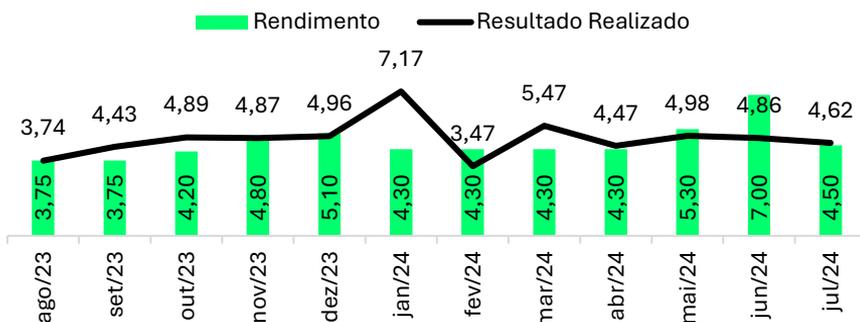
Dados do fundo

	jul/24	dez/23	jul/23
Valor da Cota	R\$ 891,00	R\$ 850,00	R\$ 799,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 542.574.450,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 486.551.050,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.391.049,81	19.870.172,58	27.617.382,73
Giro (% de cotas negociadas)	0,26%	3,76%	5,35%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.864.593,04	R\$	21.856.361,09	R\$	36.081.047,87
Receita Financeira	R\$	48.588,88	R\$	336.038,75	R\$	515.256,64
Despesas	-R\$	101.892,52	-R\$	860.836,68	-R\$	1.330.164,39
Resultado	R\$	2.811.289,40	R\$	21.331.563,16	R\$	35.266.140,12
Resultado Realizado por cota	R\$	4,62	R\$	35,03	R\$	57,91
Rendimento por cota	R\$	4,50	R\$	34,00	R\$	55,60
Resultado Acumulado	R\$	0,12	R\$	1,03	R\$	2,31

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					
Δ	26,5%	26,5%	26,5%	2,4%	26,2%	-10,5%	7,1%					

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.

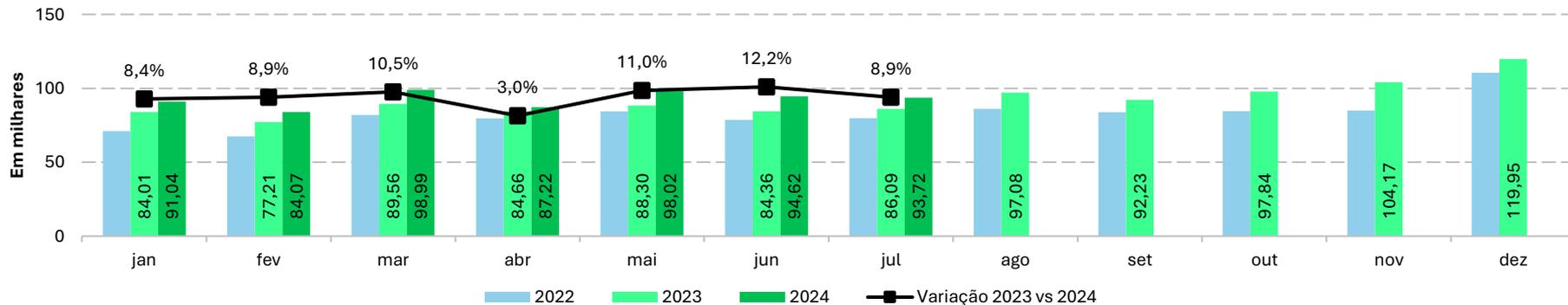
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de Estacionamento

Resultado do Estacionamento

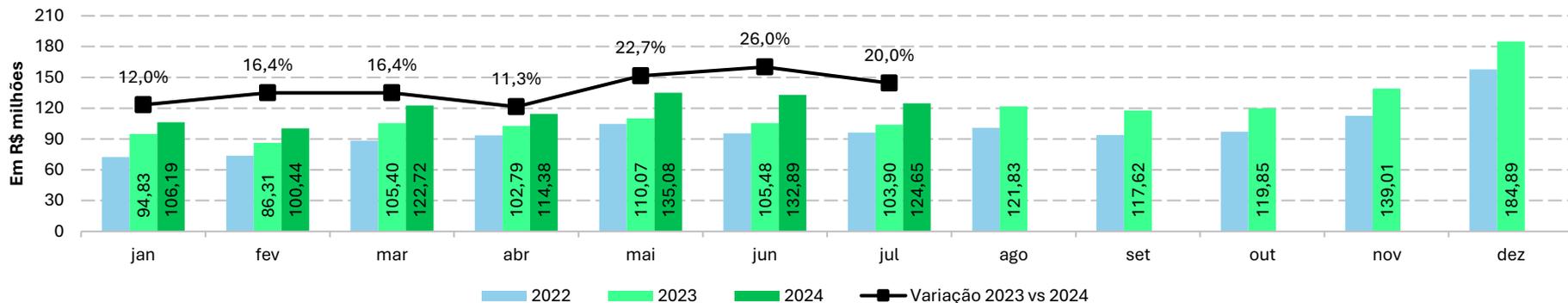


Fluxo do Estacionamento

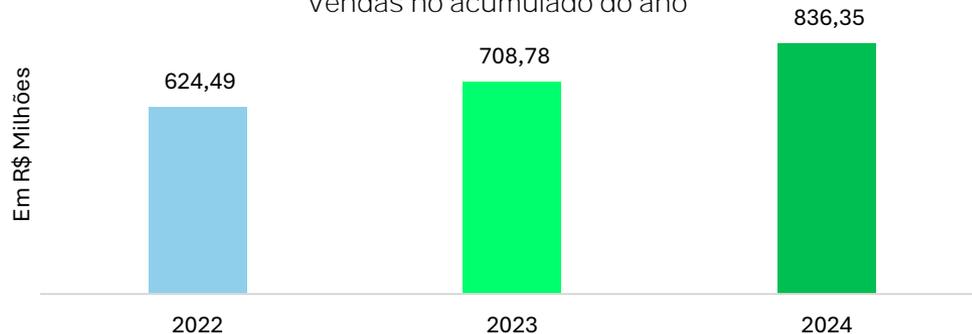


Dados de Vendas

Vendas

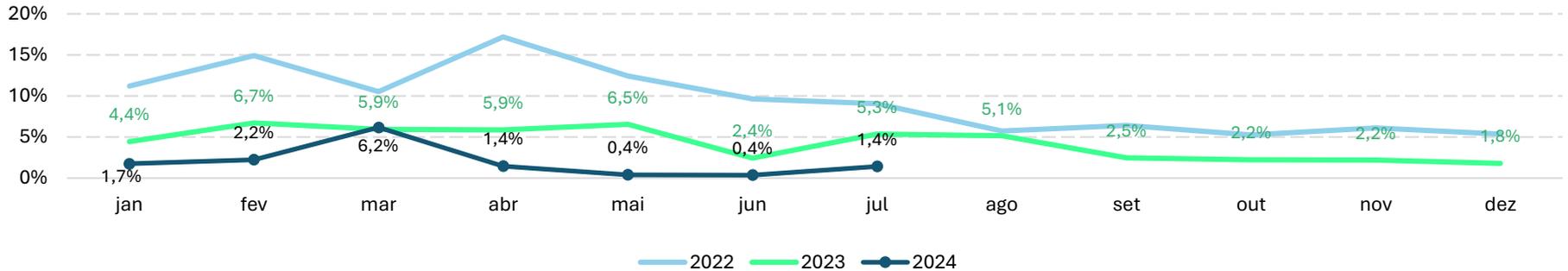


Vendas no acumulado do ano

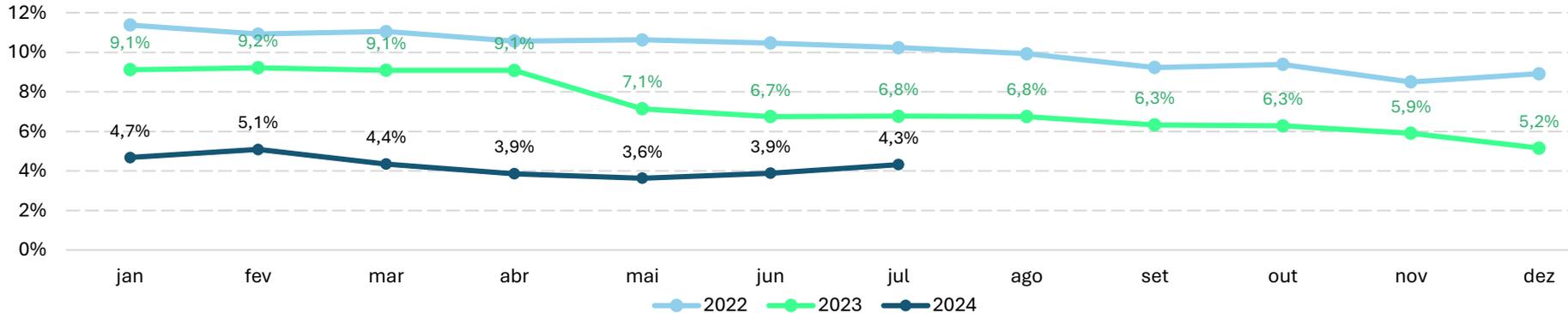


Dados de Inadimplência e Vacância

Evolução Inadimplência Bruta



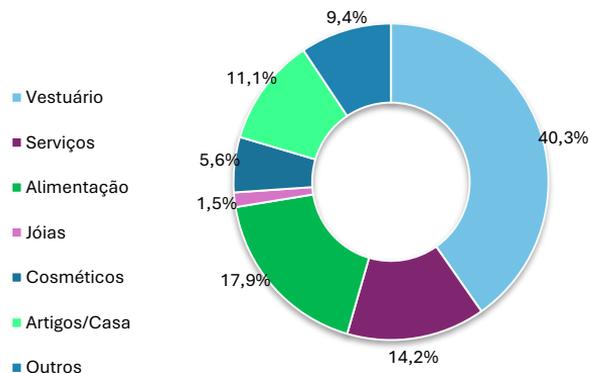
Evolução Vacância



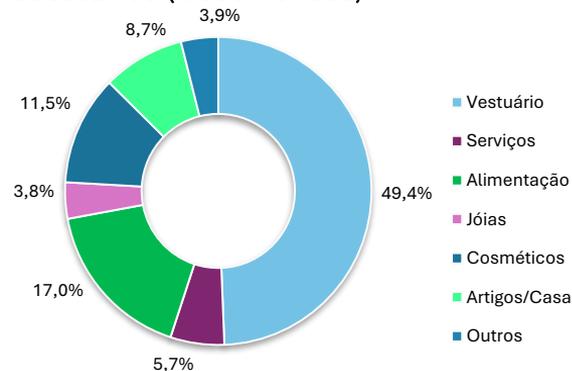
Resultado Operacional

Shopping Pátio Higienópolis	jul/23	jul/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo	R\$ 9.346	R\$ 9.932	6,3%	R\$ 73.935	R\$ 77.411	4,7%
Aluguel Variável	R\$ 210	R\$ 811	285,3%	R\$ 1.534	R\$ 3.633	136,8%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.149	R\$ 1.621	41,1%	R\$ 8.209	R\$ 11.022	34,3%
Estacionamento	R\$ 1.533	R\$ 1.972	28,6%	R\$ 11.266	R\$ 13.416	19,1%
Total Receitas	R\$ 12.239	R\$ 14.336	17,1%	R\$ 94.945	R\$ 105.483	11,10%
Descontos	-R\$ 56	-R\$ 73	29,7%	-R\$ 619	-R\$ 739	19,3%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 12.183	R\$ 14.263	17,1%	R\$ 94.325	R\$ 104.744	11,0%
Despesas operacionais	-R\$ 1.436	-R\$ 1.242	-13,5%	-R\$ 10.445	-R\$ 9.541	-8,7%
NOI	R\$ 10.747	R\$ 13.021	21,2%	R\$ 83.880	R\$ 95.202	13,5%

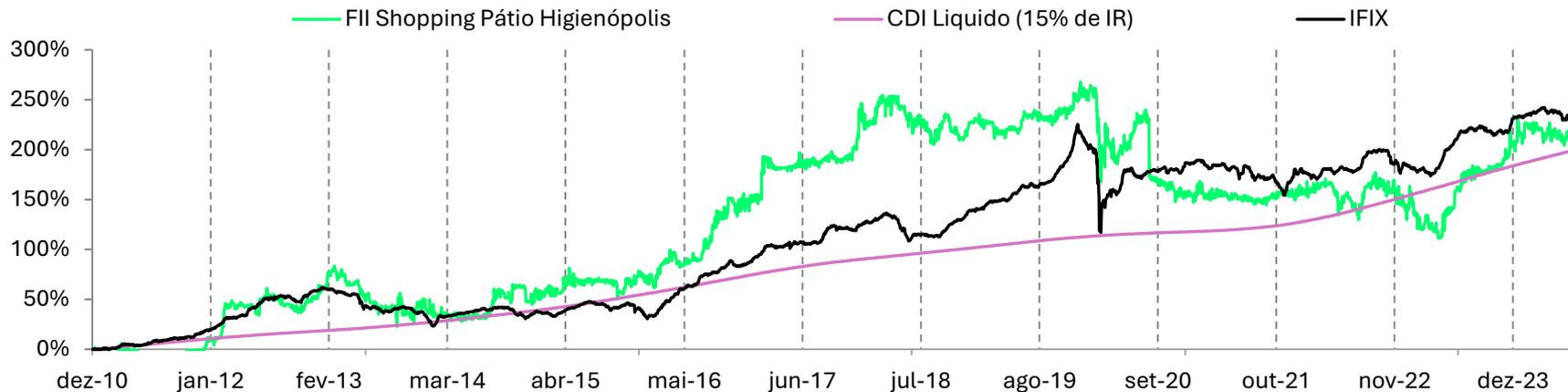
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	1,55%	6,26%	16,03%	223,72%
IFIX	0,52%	1,61%	5,24%	236,48%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,51%	4,00%	6,96%	112,91%
CDI líquido (15% de IR)	0,77%	5,25%	9,78%	200,42%

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.





RIO BRAVO



riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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.