

Relatório Gerencial SHPH11

FII Shopping
Pátio Higieópolis

junho24



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\$ 561.878.475,84 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.325

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*
34.424	922,70	9,55%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
880,00	535,88	1,81
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,95	6,70%	5,9%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
3,9%	0,4%	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 maio, o fundo apresentou resultado de R\$4,86/cota e distribuição de R\$ 7,00/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado. No semestre foi distribuído 97,0% do resultado apurado no período.

Desempenho do Mês

Em junho, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, maio apresentou alta expressiva de 26%. Na comparação com o orçado, tivemos uma queda de 4%. Este resultado se deve além da saída no final do ano anterior de lojas que não estavam mapeadas, a uma expectativa de venda orçada da nova locação da loja Zara acima do patamar performado em junho. Vale ressaltar que a Zara tem tido uma das melhores performance em termos de venda quando considerado as lojas Zara do portfólio da Iguatemi.

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 38,7% do total. O setor como um todo cresce em vendas, fortes 51,3% comparando com o mesmo mês no ano anterior, foi o segundo setor que mais cresceu nesse mês, ficando atrás apenas do setor de entretenimento que cresceu 57,1%, grande parte desse crescimento foi gerado pela estreia do filme Divertidamente.

Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o segmento de Health & Beauty que cresce em vendas 24,3% em relação a junho de 2023. O setor representa 10,7% das vendas. No total, as vendas meses lojas (SSS) apresenta alta de 11,5% anual.

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 4% e quando comparado ao orçado, o indicado está em linha com o previsto com uma alta de 0,2%. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) apresentou alta de 3,6% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023. A inadimplência líquida do Shopping fechou em 0,6% melhor do que o número orçado para o período de 2% .

Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 3,9%. Nesse mês não registramos saídas de loja, apenas a mudança de piso da loja Guerreiro. Além disso, tivemos a inauguração da loja Anselmi.

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e do melhor fluxo, marcando alta de 6,4% versus junho de 2023 e em comparação com o orçado, o resultado ficou 2,9% acima. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita, visto que além do melhor fluxo de veículos, que está 12,2% acima de junho de 2023, e do efeito Zara, a tarifa do vallet foi elevada para acompanhar o aumento de preços deste serviço.



Comentários

Desempenho do mês

As despesas têm performado de forma positiva. Na comparação anual, temos uma queda de 106,3%, sendo as principais rubricas responsáveis por esse número as despesas gerais e administrativas, que cai expressivos 84% no acumulado do ano dado o menor número de ações judiciais.

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 resultado do shopping com números crescentes. Em junho, foi realizado um jantar especial de Dia dos Namorados que recebeu convidados das marcas prestige, a campanha Iguatemi Collections entregou mais de 10 mil brindes. Além disso, os Shoppings da Iguatemi estão com a campanha “Domingo é Dia de Teatro (DDT)”, com programação voltada para o público infantil e entrada gratuita para incentivar famílias a irem ao teatro e o Shopping recebeu mais de 250 convidados em um mesmo dia para a peça “As Três Porquinhos”.

Desta forma o NOI do mês atingiu o patamar de R\$13,0 milhões, sustentando uma alta acumulada de 16,2% versus mesmo período do ano anterior.

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



Resultados e rendimentos

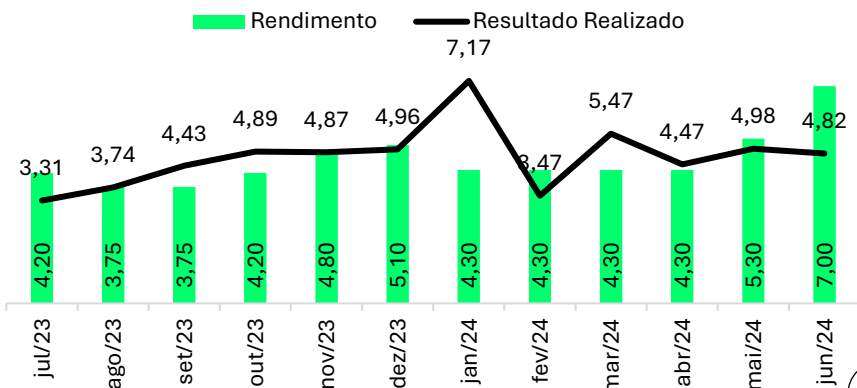
Dados do fundo

	jun/24	dez/23	jun/23
Valor da Cota	R\$ 880,00	R\$ 850,00	R\$ 760,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 535.876.000,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 462.802.000,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.809.355,41	18.479.122,77	28.827.813,78
Giro (% de cotas negociadas)	0,35%	3,50%	5,65%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	3.014.163,09	R\$	18.991.768,05	R\$	35.323.315,67
Receita Financeira	R\$	28.297,16	R\$	262.440,41	R\$	481.591,16
Despesas	-R\$	105.355,53	-R\$	758.944,16	-R\$	1.359.360,03
Resultado	R\$	2.937.104,72	R\$	18.495.264,30	R\$	34.445.546,80
Resultado Realizado por cota	R\$	4,82	R\$	30,37	R\$	56,57
Rendimento por cota	R\$	7,00	R\$	29,50	R\$	55,30
Resultado Acumulado	-R\$	2,18	R\$	0,87	R\$	1,27

Distribuição de rendimentos

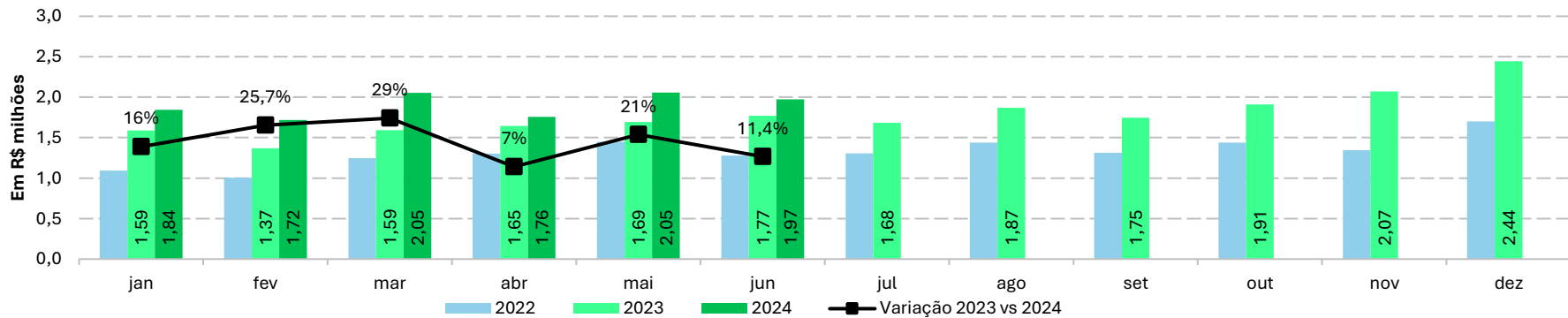
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30	4,30	4,30	5,30	7,00						
Δ	26,5%	26,5%	26,5%	2,4%	26,2%	-10,5%						

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.

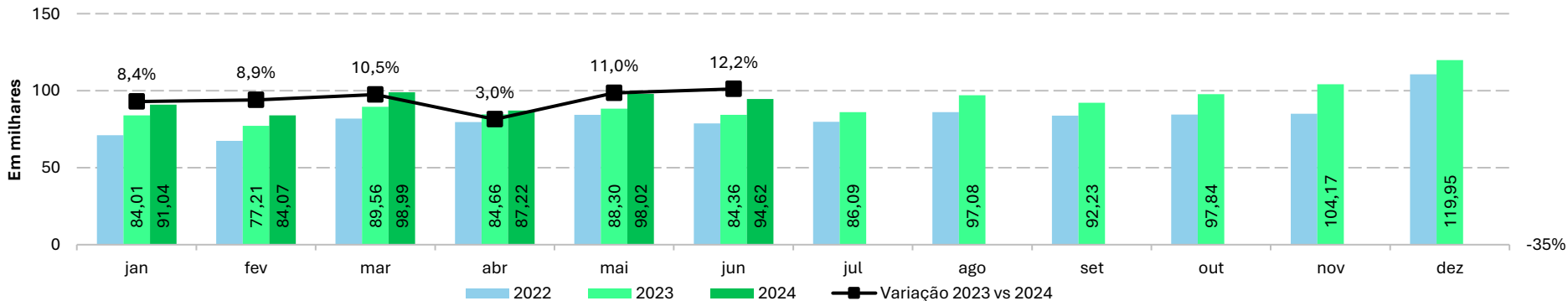
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de Estacionamento

Resultado do Estacionamento

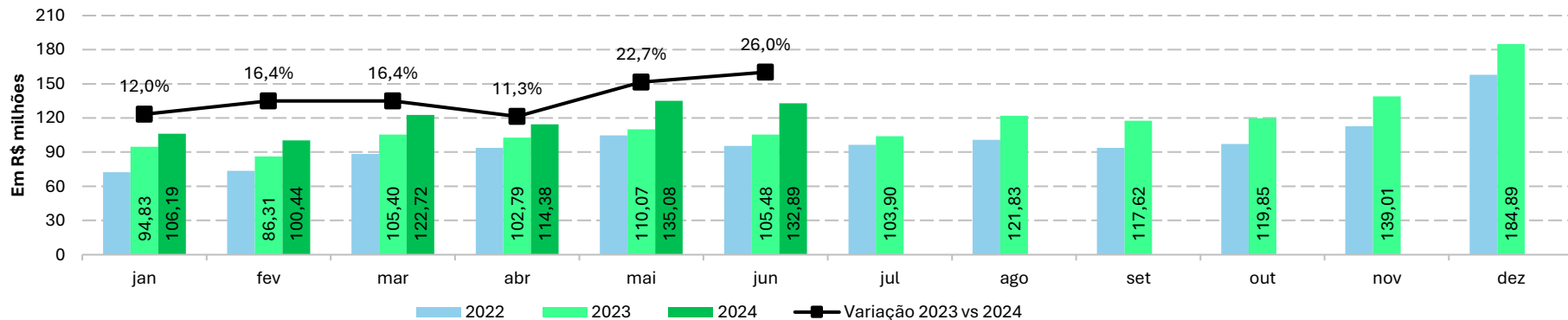


Fluxo do Estacionamento

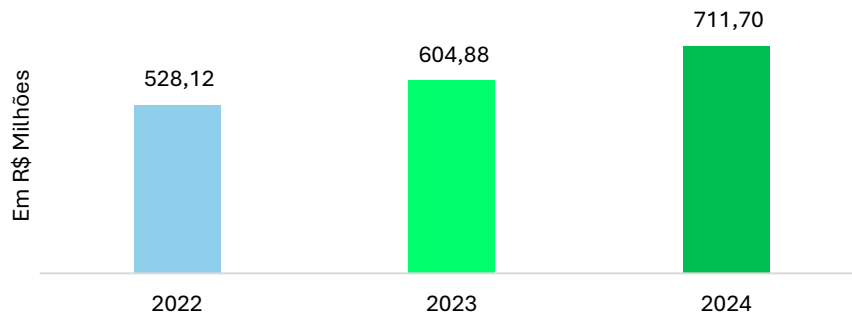


Dados de Vendas

Vendas

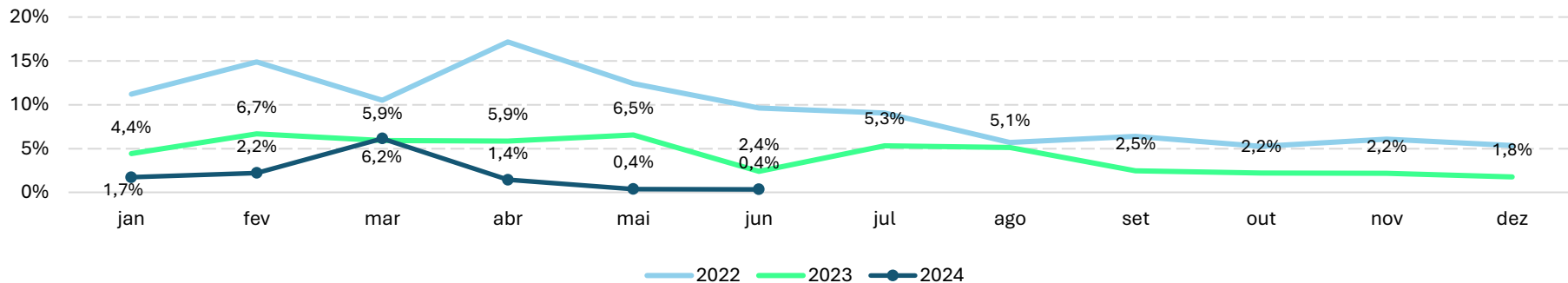


Vendas no acumulado do ano

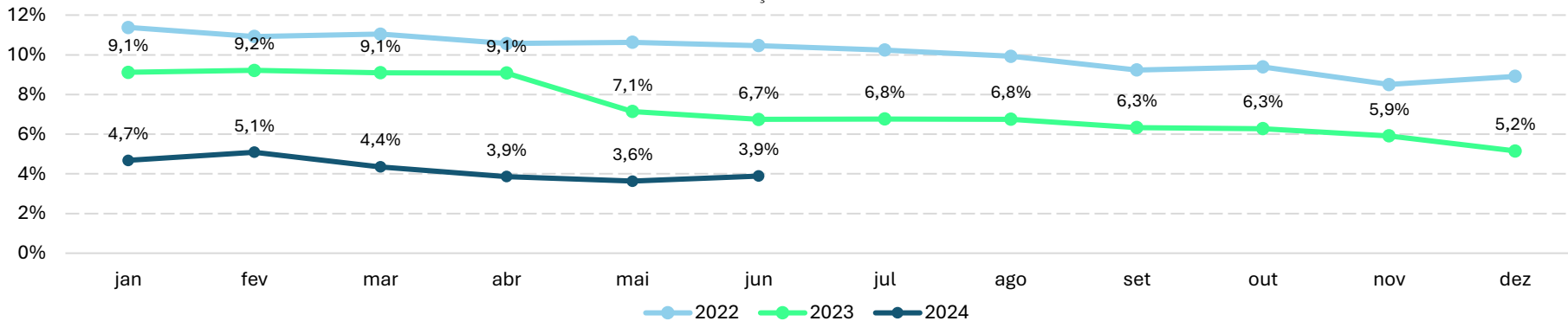


Dados de Inadimplência e Vacância

Evolução Inadimplência Bruta



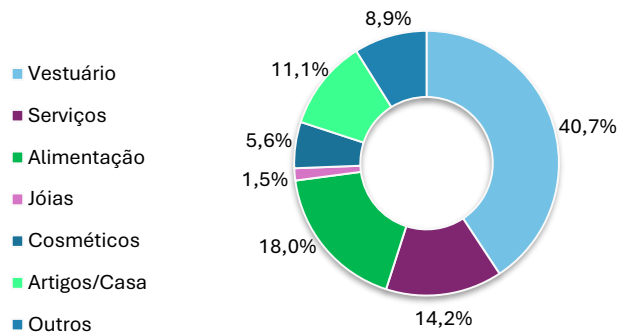
Evolução Vacância



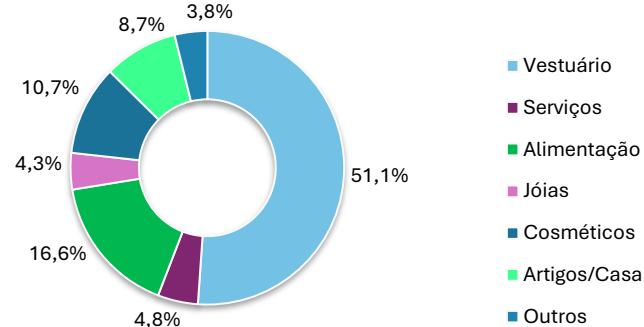
Resultado Operacional

Shopping Pátio Higienópolis	jun/23	jun/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo	R\$ 9.554	R\$ 9.734	1,9%	R\$ 64.590	R\$ 67.480	4,5%
Aluguel Variável	R\$ 358	R\$ 873	143,8%	R\$ 1.324	R\$ 2.823	113,2%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.590	R\$ 1.896	19,3%	R\$ 7.060	R\$ 9.401	33,2%
Estacionamento	R\$ 1.843	R\$ 1.628	-11,6%	R\$ 9.733	R\$ 11.444	17,6%
Total Receitas	R\$ 13.344	R\$ 14.132	5,9%	R\$ 82.706	R\$ 91.147	10,21%
Descontos	-R\$ 130	-R\$ 109	-16,3%	-R\$ 563	-R\$ 666	18,3%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 13.214	R\$ 14.023	6,1%	R\$ 82.143	R\$ 90.481	10,2%
Despesas operacionais	-R\$ 1.267	-R\$ 1.281	1,1%	-R\$ 9.010	-R\$ 8.299	-7,9%
NOI	R\$ 11.947	R\$ 12.742	6,7%	R\$ 73.133	R\$ 82.181	12,4%

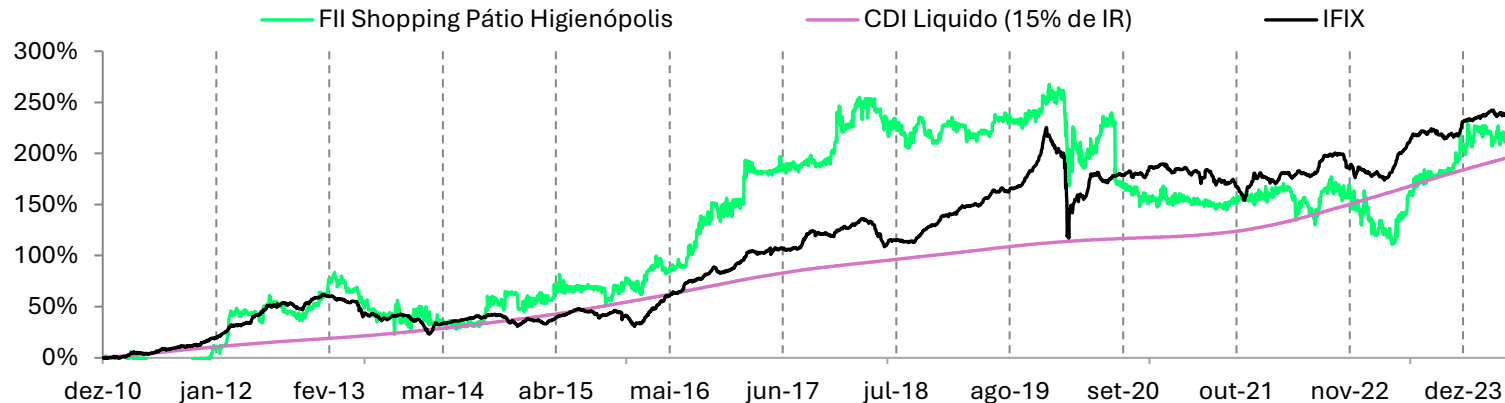
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-0,18%	4,64%	21,37%	218,79%
IFIX	-1,04%	1,08%	6,09%	234,73%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,80%	3,47%	7,28%	111,97%
CDI líquido (15% de IR)	0,67%	4,44%	9,94%	197,85%

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.