

Relatório Gerencial SHPH11

FII Shopping
Pátio Higieópolis

maio24



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\$ 563.208.043,51 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.357

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*
34.475	924,88	7,23%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
879,00	535,82	2,92
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,95	16,00%	15,2%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
3,6%	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\$4,98/cota e distribuição de R\$ 5,30/cota.

Desempenho do Mês

Em maio, o shopping manteve uma boa performance em relação ao desempenho das vendas. Comparando com o ano passado, as vendas mensais de maio apresentaram uma alta expressiva de 22,7%. Em comparação com o orçado, tivemos uma queda de 6,2%. Este resultado se deve, além da saída no final do ano anterior de lojas que não estavam mapeadas, à expectativa de vendas orçadas para a nova locação da loja Zara, que ficou acima do patamar performado em maio. Vale ressaltar que a Zara tem tido uma das melhores performances em termos de vendas quando comparada às outras lojas Zara do portfólio da Iguatemi.

Entre os segmentos, o que mais se destacou no ano em termos de vendas foi o segmento de moda, que possui a maior representatividade dentro dos segmentos de lojas do shopping, totalizando 36% do total. O setor como um todo apresentou um forte crescimento de 42,3% nas vendas em comparação com o mesmo mês do ano anterior, sendo o setor que mais cresceu nesse mês. Outro segmento que também se destacou em vendas e é representativo dentro do shopping é o segmento de Health & Beauty, que cresceu 25,6% em relação a maio de 2023. Este setor representa 11,5% das vendas. No total, as vendas das mesmas lojas (Same Store Sales, SSS) apresentaram uma alta anual de 9,6%.

Segmento	24 x 23 Maio (%)
Moda	42,3
Entretenimento	9,2
Food and Beverage	23,3
Health and Beauty	25,6
Calçados e artigos de Couro	19,2
Artigos para o lar	2,7
Serviços	0,6
Joalherias	1,4
Livrarias e Papelarias	18,4
Artigos Diversos	4,3
Outros	20,7

A rubrica de aluguel mínimo tem performado de forma positiva no acumulado do ano, com um aumento de 1,2% em comparação ao ano anterior. Quando comparado ao orçado, o indicador está em linha com o previsto, apresentando uma alta de 0,4%. As locações temporárias têm se destacado, marcando uma alta acumulada de 30,3% em relação a 2023, refletindo os eventos e novas mídias realizadas no shopping. Os aluguéis das mesmas lojas (Same Store Rent, SSR) apresentaram uma alta de 2,5% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023. A inadimplência líquida do shopping fechou em 0,4%, melhor do que o número orçado para o período, que era de 2%.

Em relação à vacância, fechamos o mês com um patamar de 3,4%. Nesse mês, tivemos a saída da Reserva Mini e a inauguração de duas novas operações: TUMI e New Balance. Além disso, tivemos a reinauguração da Maria Filó e da Live!



Comentários

Desempenho do mês

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e o melhor fluxo de visitantes, marcando uma alta de 23,7% em relação a maio de 2023. Porém, quando comparado ao orçado, o resultado ficou 5,7% abaixo. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita, visto que, além do melhor fluxo de veículos, que está 11% acima de maio de 2023, e do efeito Zara, a tarifa do valet foi elevada para acompanhar o aumento dos preços deste serviço.

As despesas têm performado de forma positiva. Na comparação anual, tivemos uma queda de 173,2%, sendo as principais rubricas responsáveis por esse número as despesas jurídicas, que caíram expressivos 249,7% devido ao menor número de ações judiciais, e as despesas com área não locada, que caíram 59,3%.

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 fatores cruciais para manter o resultado do shopping com números crescentes. Em maio, recebemos a pré-estreia do filme "De Repente Miss!", que contou com a presença do elenco, da imprensa e de 897 convidados. Além disso, foi realizado um jantar especial de Dia das Mães no restaurante Ama.zo, que recebeu convidados de marcas prestigiadas.

Dessa forma, o NOI (Net Operating Income) do mês atingiu o patamar de R\$ 11,7 milhões, sustentando uma alta acumulada de 16,1% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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



Resultados e rendimentos

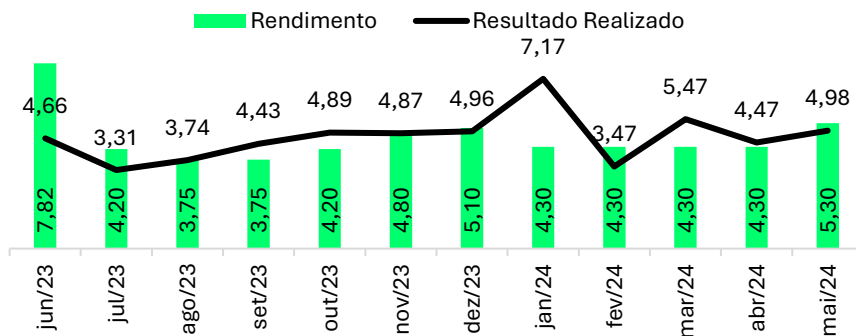
Dados do fundo

	mai/24	dez/23	mai/23
Valor da Cota	R\$ 879,90	R\$ 850,00	R\$ 686,60
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 535.815.105,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 418.105.070,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.918.559,03	16.669.767,36	30.034.427,20
Giro (% de cotas negociadas)	0,56%	3,15%	5,98%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	3.143.779,61	R\$	15.977.604,96	R\$	35.153.676,72
Receita Financeira	R\$	32.094,02	R\$	234.143,25	R\$	516.739,97
Despesas	-R\$	145.342,46	-R\$	653.588,63	-R\$	1.326.394,05
Resultado	R\$	3.030.531,17	R\$	15.558.159,58	R\$	34.344.022,64
Resultado Realizado por cota	R\$	4,98	R\$	25,55	R\$	51,74
Rendimento por cota	R\$	5,30	R\$	22,50	R\$	56,12
Resultado Acumulado	-R\$	0,32	R\$	3,05	-R\$	4,38

Distribuição de rendimentos

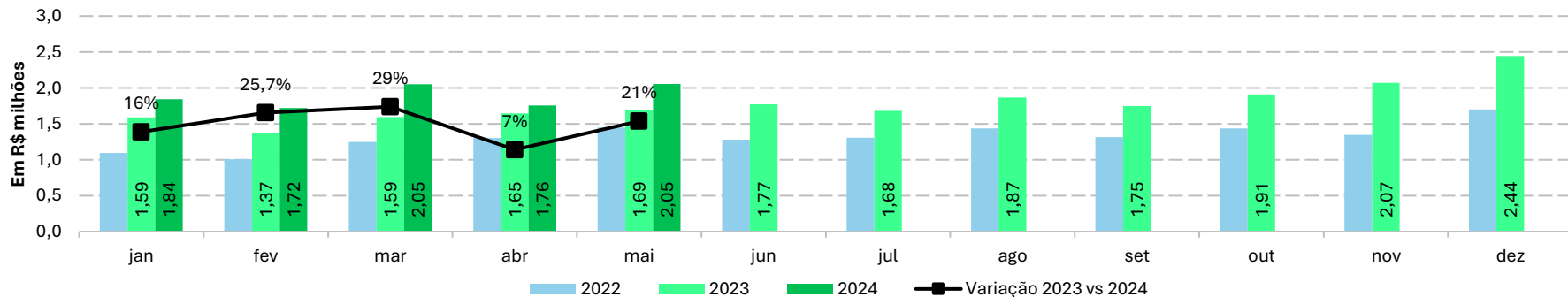
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30	4,30	4,30	5,30							
Δ	26,5%	26,5%	26,5%	2,4%	26,2%							

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.

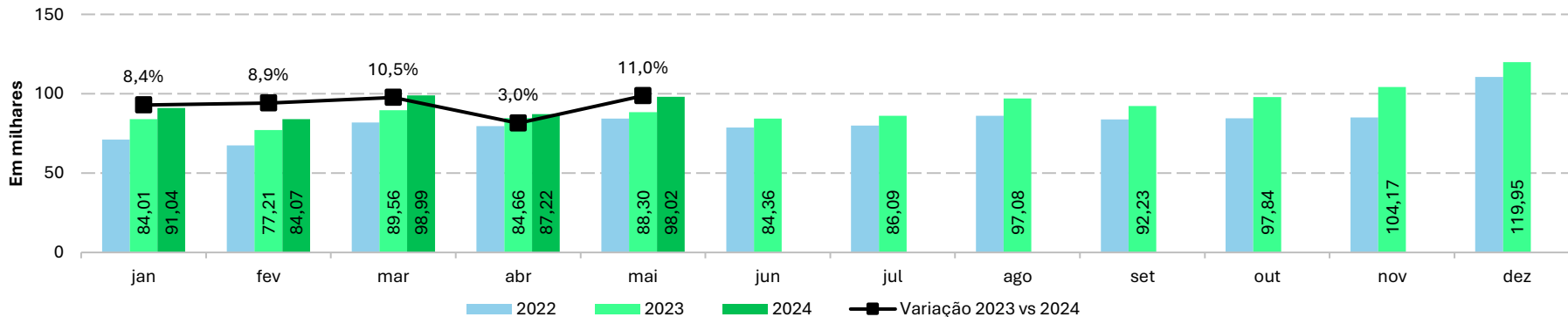
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de Estacionamento

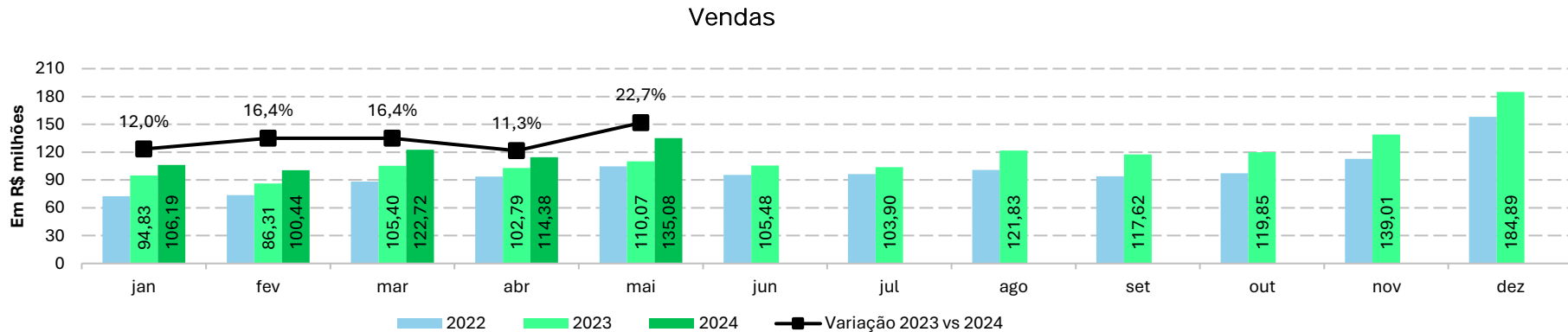
Resultado do Estacionamento



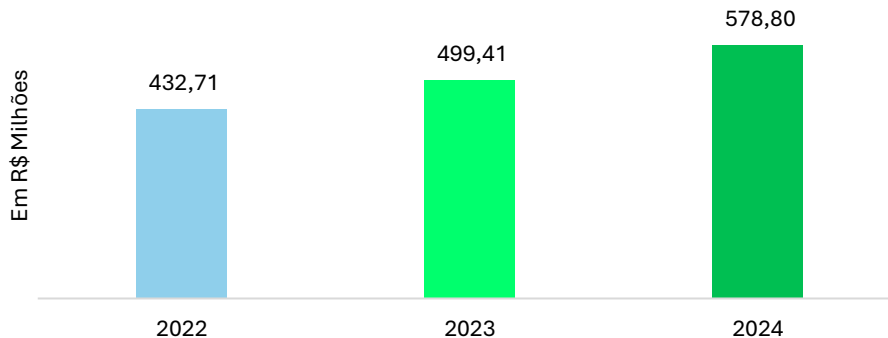
Fluxo do Estacionamento



Dados de Vendas

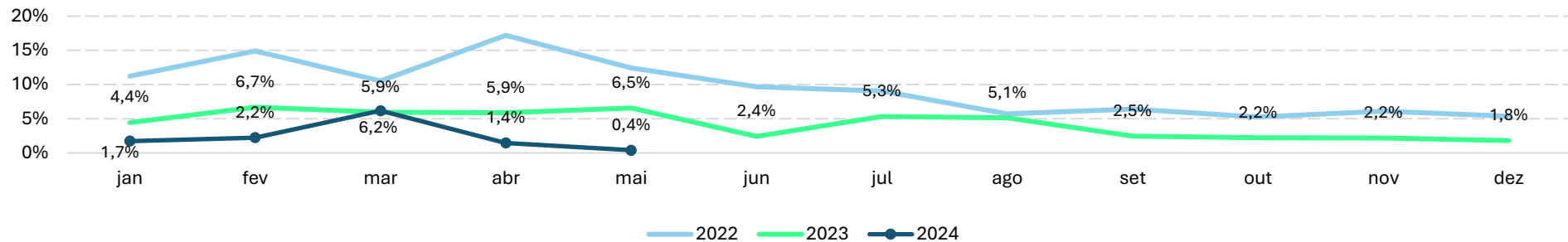


Vendas no acumulado do ano

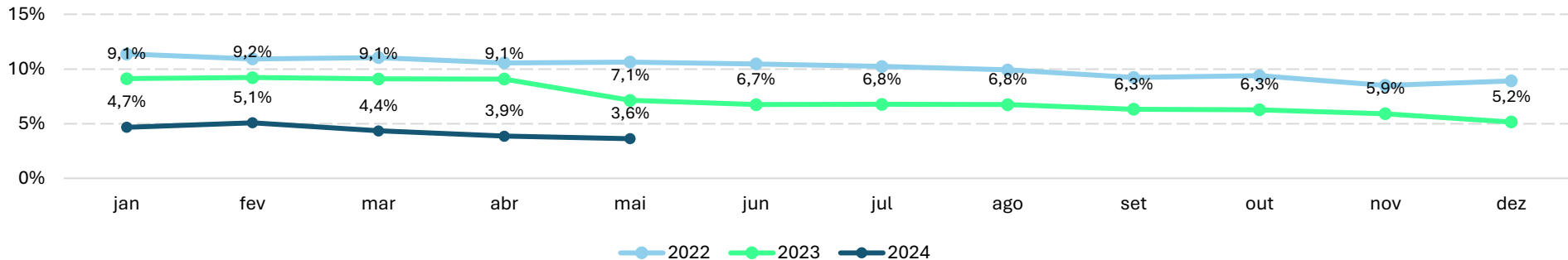


Dados de Inadimplência e Vacância

Evolução Inadimplência Bruta



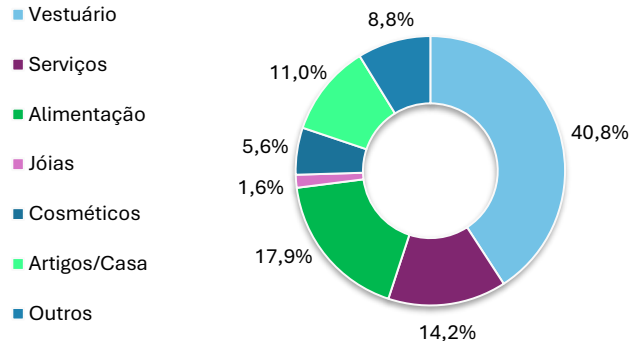
Evolução Vacância



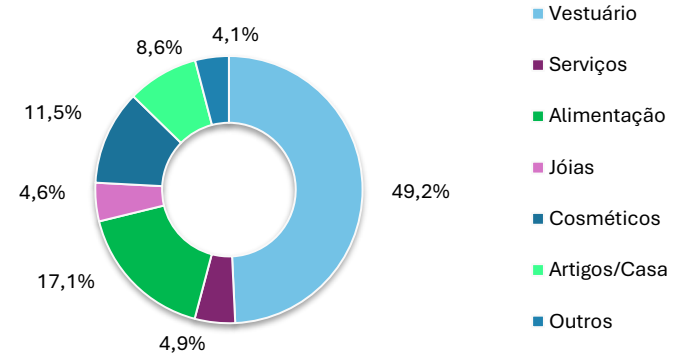
Resultado Operacional

Shopping Pátio Higienópolis	mai/23	mai/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo	R\$ 9.170	R\$ 10.325	12,6%	R\$ 55.036	R\$ 57.746	4,9%
Aluguel Variável	R\$ 266	R\$ 467	75,6%	R\$ 966	R\$ 1.949	101,9%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 999	R\$ 1.364	36,5%	R\$ 5.470	R\$ 7.505	37,2%
Estacionamento	R\$ 1.693	R\$ 1.757	3,8%	R\$ 7.890	R\$ 9.815	24,4%
Total Receitas	R\$ 12.080	R\$ 13.914	15,2%	R\$ 69.362	R\$ 77.015	11,03%
Descontos	-R\$ 61	-R\$ 118	93,7%	-R\$ 433	-R\$ 558	28,7%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 12.019	R\$ 13.795	14,8%	R\$ 68.929	R\$ 76.458	10,9%
Despesas operacionais	-R\$ 1.388	-R\$ 1.467	5,7%	-R\$ 7.742	-R\$ 7.018	-9,4%
NOI	R\$ 10.631	R\$ 12.329	16,0%	R\$ 61.186	R\$ 69.440	13,5%

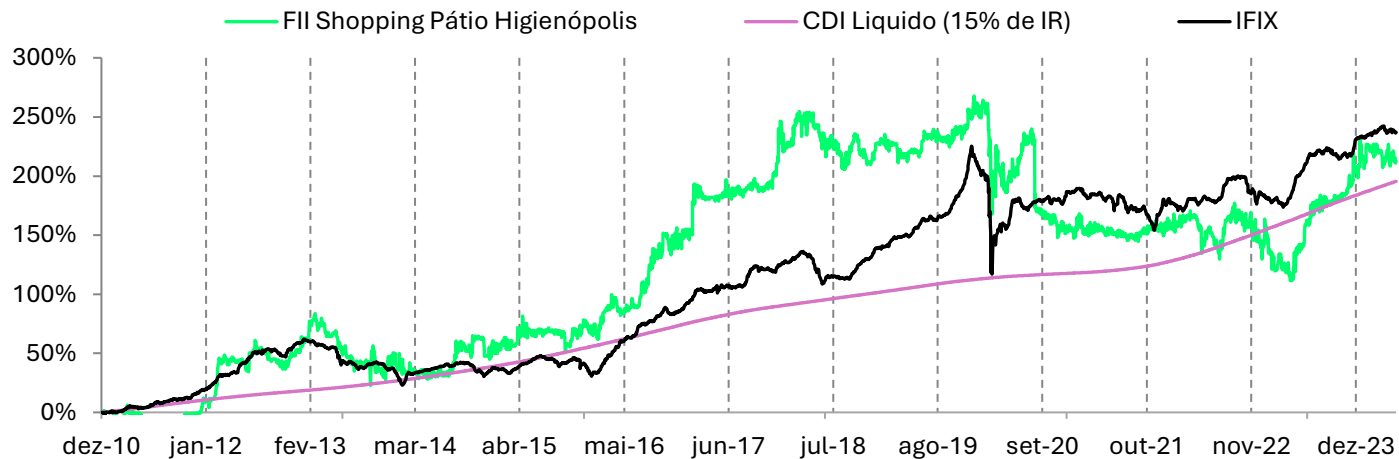
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-2,36%	4,84%	35,42%	219,38%
IFIX	0,02%	2,14%	12,24%	238,23%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,59%	2,65%	8,17%	110,51%
CDI líquido (15% de IR)	0,71%	3,74%	10,21%	195,64%

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.