

Relatório Gerencial SHPH11

FII Shopping
Pátio Higieópolis

agosto24



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\$562.117.436,81 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.287

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)

34.474

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

900,00

P/VP

0,97

Vacância

2,4%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

923,09

Valor de Mercado (R\$
milhões)

548,06

NOI (A/A)**

20,5%

Inadimplência Bruta

1,4%

Dividend Yield
Anualizado*

6,00%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,29

Receita de Locação
(A/A)***

17,4%

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\$4,56/cota e distribuição de R\$ 4,50/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

Desempenho do Mês

Em agosto, o shopping manteve um bom desempenho nas vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, agosto apresentou uma alta de 6,5%. A partir desse mês, os números de vendas em relação ao ano anterior serão mais comparáveis, já que a Zara iniciou suas operações em agosto de 2023. Na comparação com o orçado, houve uma queda de 9,1%, decorrente de algumas lojas que realizaram reformas não previstas, como a NV e a Cristallo. A Zara continua sendo um destaque nas vendas, reportando um valor acima de R\$11 milhões, mantendo-se no mesmo patamar observado no mês de inauguração.

Entre os segmentos, o que mais se destaca em termos de vendas no ano é o de moda, que possui a maior representatividade dentro dos segmentos de lojas do shopping, totalizando 35,6% das vendas. O setor, como um todo, registrou um crescimento robusto de 34,6% em comparação com o acumulado do mesmo período do ano anterior que teve um aumento de 3,3% no mês. Outro segmento que também se sobressai em vendas e é relevante para o shopping é o de Health & Beauty, que registrou um crescimento de 17,3% em relação a agosto de 2023. Esse setor representa 11,1% das vendas totais. No geral, as vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram uma alta de 4% em comparação a agosto de 2023.

Abaixo estão as variações acumuladas de cada setor:

Setor	Acumulado 24x23
Moda	34,60%
Artigos para o lar	0,20%
Food & Beverage	11,70%
Calçados e artigos de couro	11,90%
Seviços	-5,40%
Joalherias	2,30%
Health and Beauty	18,30%
Artigos diversos	2,80%
Livraria e papelaria	7,30%
Entretenimento	21,10%
Outros	17,10%

A rubrica de aluguel mínimo performou de forma positiva no acumulado do ano, com um aumento de 1,4% em relação ao ano anterior e, quando comparado ao mesmo período do ano passado, a alta foi de 4,2%. Os aluguéis nas mesmas lojas (SSR) apresentaram uma alta de 3,0% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023. A inadimplência líquida do shopping fechou em 1,3%, 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 18,3% no acumulado do ano. Em relação à vacância, fechamos o mês com um patamar de 2,3%. Neste mês, tivemos a inauguração da loja Lenny Niemeyer, que agora faz parte do mix de marcas, além da reforma da Centauro.



Comentários

Desempenho do mês

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e o maior fluxo de clientes, registrando uma alta de 53,5% em relação a agosto de 2023. Em comparação com o orçado, o resultado foi 36,3% acima do previsto. Esse aumento expressivo se deve aos pagamentos acumulados do valet, realizados em agosto. A XP oferece uma hora de estacionamento gratuito no valet para seus clientes, e esse valor é repassado pela XP para o shopping. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita.

As despesas ficaram abaixo do orçado para o mês, com uma diferença de 480%. Essa diferença ocorreu principalmente devido ao recebimento de, aproximadamente, R\$ 650.000 de CDU da Casa das Cuecas. Na comparação anual, houve um aumento de 45,6%.

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, foi essencial para manter o shopping com números crescentes. Em agosto, foi realizada uma Galeria Suspensa com a obra "Laços", em celebração ao aniversário de 25 anos do Pátio Higienópolis. Quilômetros de fios vermelhos foram entrelaçados e conectados uns aos outros. Também em agosto, mais uma edição do “Domingo é Dia de Teatro” aconteceu, com a peça João e Maria. O evento é gratuito e voltado para o público infantil. Além disso, tivemos o Pátio Arqtour, com o renomado arquiteto André Scarpa, que realizou um tour pelos edifícios históricos de Higienópolis.

Dessa forma, o NOI do mês atingiu o patamar de R\$ 13,8 milhões, sustentando uma alta acumulada de 15,8% em relação ao mesmo período do ano anterior.

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



Resultados e rendimentos

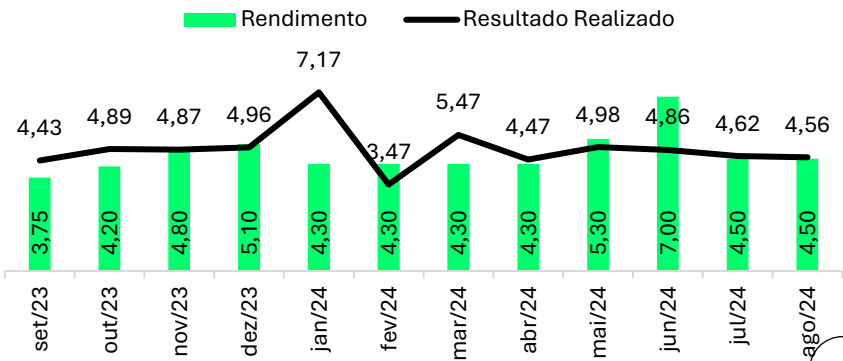
Dados do fundo

	ago/24	dez/23	ago/23
Valor da Cota	R\$ 900,00	R\$ 850,00	R\$ 785,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 548.055.000,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 478.025.750,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.294.117,25	21.164.289,83	27.750.256,69
Giro (% de cotas negociadas)	0,24%	4,00%	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\$	2.834.410,68	R\$	24.690.771,77	R\$	36.587.505,55
Receita Financeira	R\$	44.486,77	R\$	380.525,52	R\$	520.355,41
Despesas	-R\$	104.170,33	-R\$	965.007,01	-R\$	1.343.117,72
Resultado	R\$	2.774.727,12	R\$	24.106.290,28	R\$	35.764.743,24
Resultado Realizado por cota	R\$	4,56	R\$	39,59	R\$	54,30
Rendimento por cota	R\$	4,50	R\$	38,50	R\$	56,35
Resultado Acumulado	R\$	0,06	R\$	1,09	-R\$	2,05

Distribuição de rendimentos

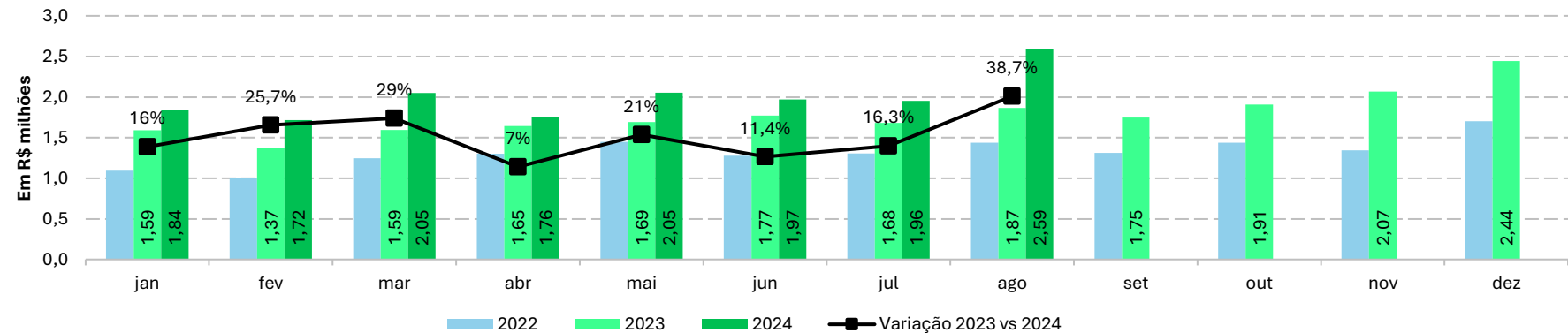
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30	4,30	4,30	5,30	7,00	4,50	4,50				
Δ	26,5%	26,5%	26,5%	2,4%	26,2%	-10,5%	7,1%	20%				

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.

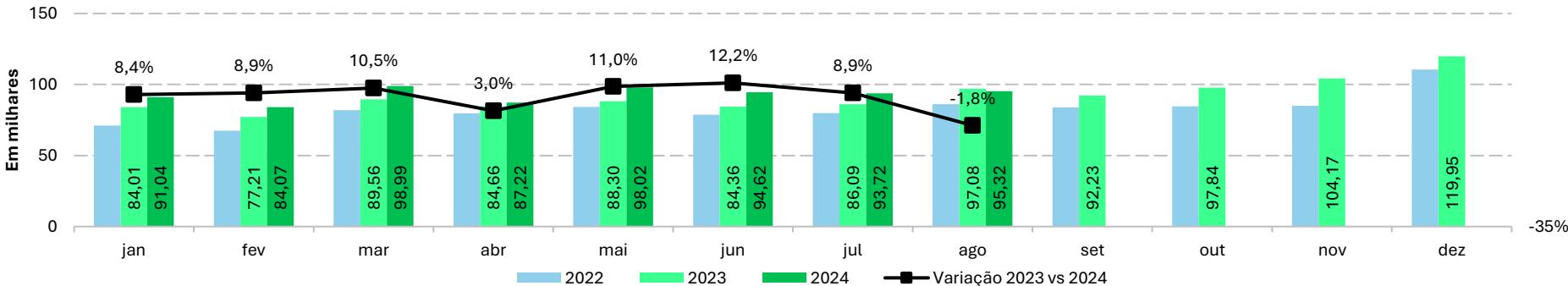
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de Estacionamento

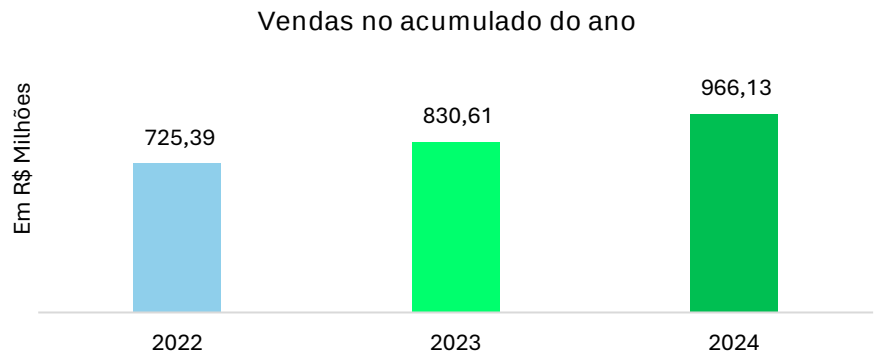
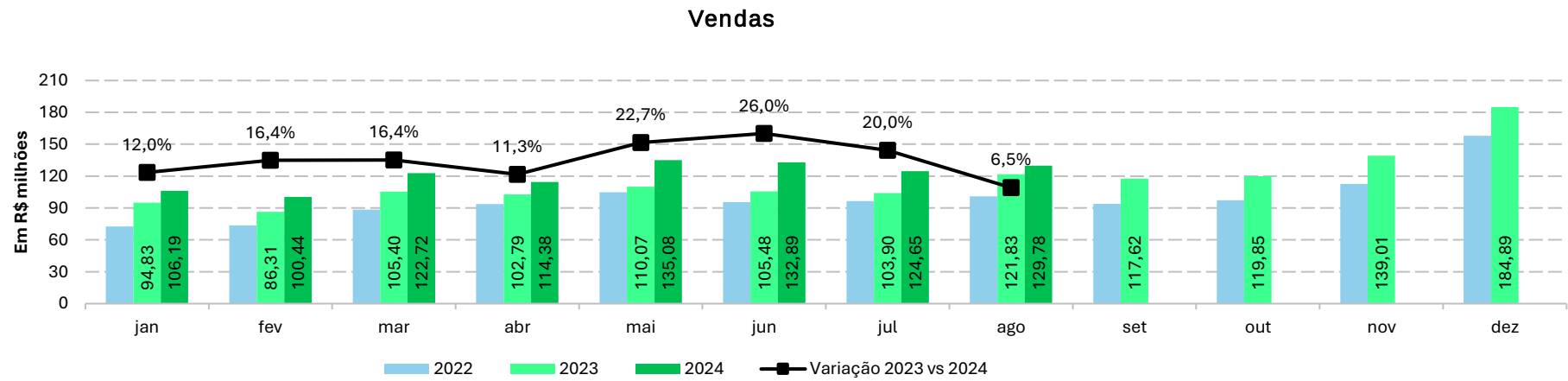
Resultado do Estacionamento



Fluxo do Estacionamento



Dados de Vendas

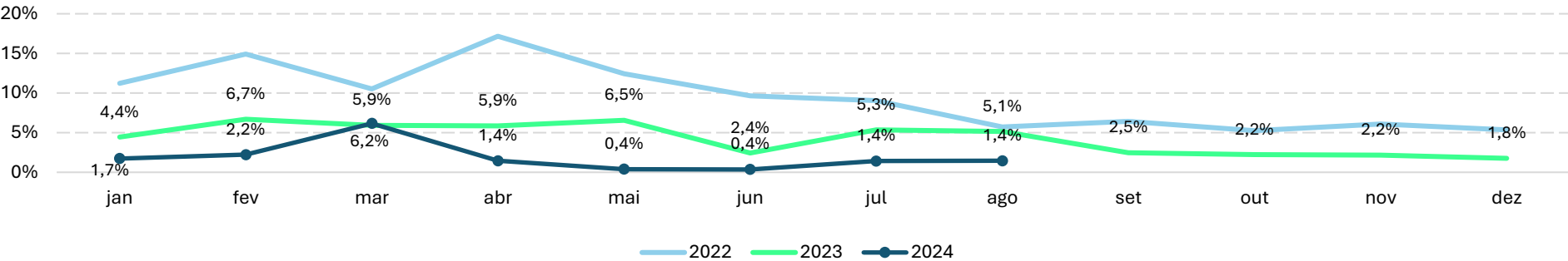


Números reportados na base caixa.

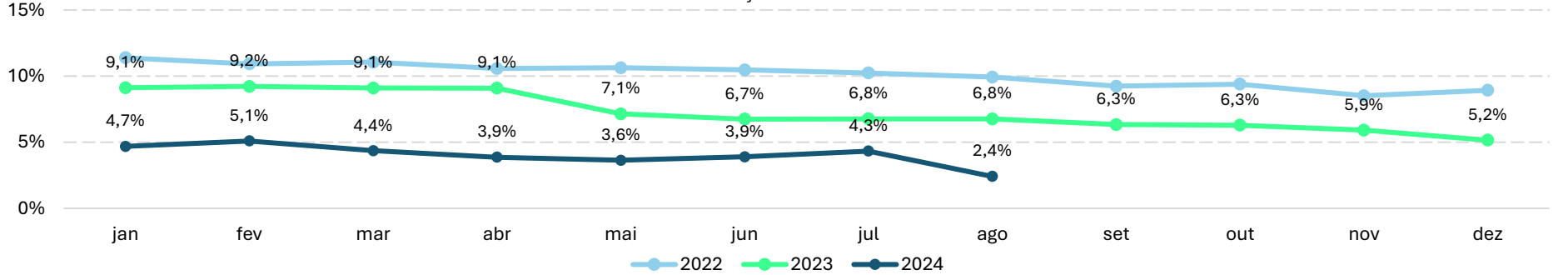


Dados de Inadimplência e Vacância

Evolução Inadimplência Bruta



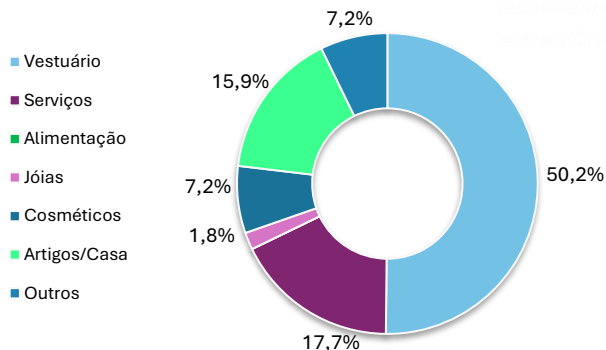
Evolução Vacância



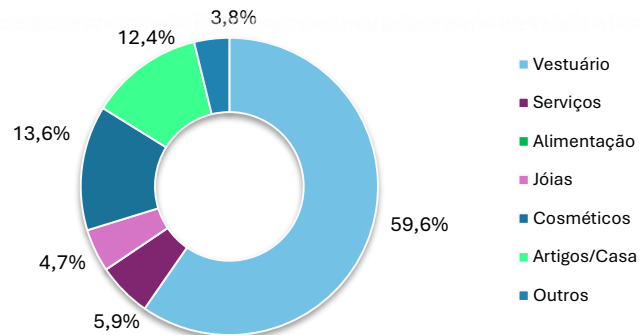
Resultado Operacional

Shopping Pátio Higienópolis	ago/23	ago/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ YTD 2023 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 9.321	R\$ 9.739	4,5%	R\$ 83.256	R\$ 87.150	4,7%
Aluguel Variável	R\$ 228	R\$ 847	271,2%	R\$ 1.762	R\$ 4.481	154,2%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.289	R\$ 2.369	83,7%	R\$ 9.498	R\$ 13.501	42,1%
Estacionamento	R\$ 1.681	R\$ 2.580	53,5%	R\$ 12.947	R\$ 15.997	23,6%
Total Receitas	R\$ 12.519	R\$ 14.697	17,4%	R\$ 107.464	R\$ 121.129	12,72%
Descontos	-R\$ 89	-R\$ 46	-48,3%	-R\$ 709	-R\$ 785	10,8%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 12.430	R\$ 14.651	17,9%	R\$ 106.755	R\$ 120.343	12,7%
Despesas operacionais	-R\$ 1.195	-R\$ 1.112	-6,9%	-R\$ 11.640	-R\$ 10.653	-8,5%
NOI	R\$ 11.235	R\$ 13.539	20,5%	R\$ 95.115	R\$ 109.690	15,3%

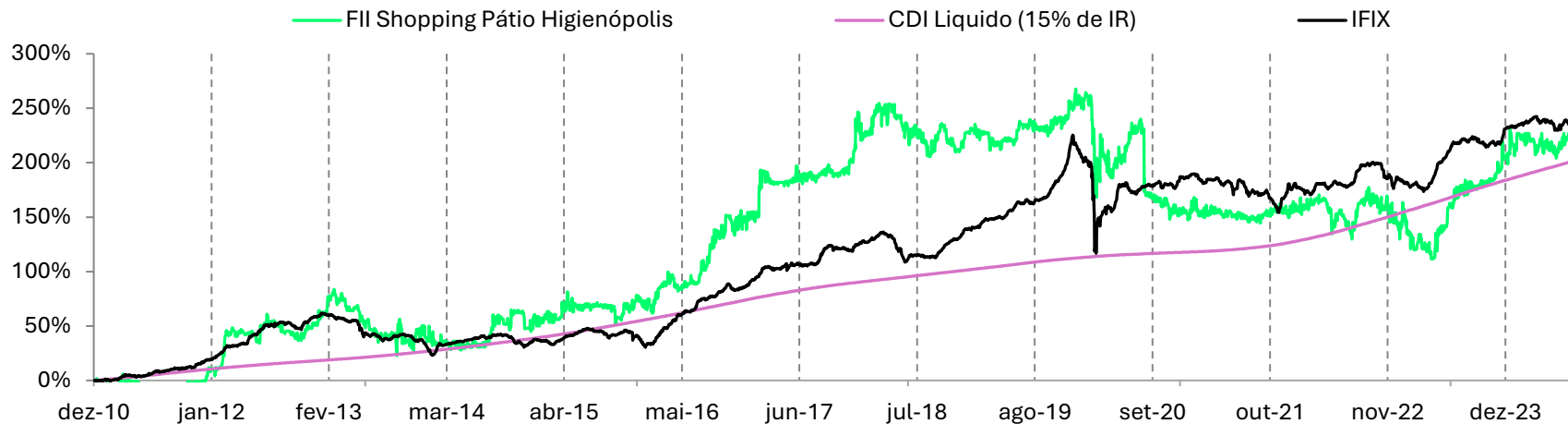
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	1,02%	7,34%	18,67%	227,01%
IFIX	0,86%	2,48%	5,63%	239,36%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,51%	4,53%	7,18%	113,84%
CDI líquido (15% de IR)	0,74%	6,03%	9,53%	202,90%

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.