

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

abril24

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\$ 563.500.345,28 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.374

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)

34.489

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

925,36

Dividend Yield
Anualizado*

5,73%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

900,00

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

548,06

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

3,15

P/VP

0,97

NOI (A/A)**

6,7%

Receita de
Locação (A/A)***

5,3%

Vacância

3,9%

Inadimplência Bruta

1,4%

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 março, o fundo apresentou resultado de R\$4,47/cota e distribuição de R\$ 4,30/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

Desempenho do Mês

Em abril, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Comparando com o ano passado, as vendas mensais apresentaram uma alta expressiva de 11,3%. No entanto, quando comparadas com o orçamento, tivemos uma queda de 13,4%. Esse 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 abril. Vale ressaltar que a Zara tem tido uma das melhores performances em termos de venda, considerando as lojas Zara do portfólio da Iguatemi.

Dentre os segmentos, o que melhor se destaca no ano em termos de vendas é o segmento de moda, que possui a maior representatividade dentro das lojas do shopping, totalizando 35,1% do total. O setor como um todo cresceu em vendas, com um forte aumento de 34,3% comparando com o mesmo mês do ano anterior. Foi o setor que mais cresceu nesse mês. Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o segmento de Health & Beauty, que cresceu em vendas 15,2% em relação a abril de 2023. Esse setor representa 11,2% das vendas. No total, as vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentam uma alta anual de 3,3%.

O cuidado com o mix de lojas do shopping, através de inaugurações importantes, aliado aos eventos e campanhas de marketing bem direcionadas, foi capaz de manter o shopping com números crescentes quando comparado com o ano anterior, como é o caso das vendas e das receitas de locação. Além disso, o Shopping faz parte da campanha Collections da Iguatemi, na qual os consumidores podem acumular pontos (pins) e posteriormente trocar por panelas da marca Staub.

A rubrica de aluguel mínimo tem apresentado um desempenho positivo no acumulado do ano, em comparação com o ano anterior, com um aumento de 0,5%. Quando comparado ao orçamento, o indicador está em linha com o previsto, com uma alta de 0,4%. As locações temporárias também têm apresentado um desempenho muito positivo, com uma alta acumulada de 42,7% em comparação com 2023, reflexo dos eventos e novas mídias realizadas no shopping. Os aluguéis das mesmas lojas (SSR) tiveram um aumento de 1,0% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2023.

A inadimplência líquida do Shopping fechou em 1,4%, um patamar muito baixo, dado que no início do ano é esperado um maior índice de inadimplência devido à cobrança do aluguel dobrado em dezembro do ano anterior. Em relação à vacância, fechamos o mês com um patamar de 4%.

Comentários

Desempenho do mês

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e do fluxo, marcando uma alta de 28,2% em relação a abril de 2023 e uma alta de 3,3% em relação ao orçado para o período. Além da melhora no fluxo de veículos e o efeito Zara em comparação com o ano passado, neste mês tivemos um ticket de estacionamento maior do que em abril do ano anterior. O estacionamento continuará sendo uma linha importante de receita, visto que, além do melhor fluxo de veículos, a tarifa do valet foi elevada para acompanhar o aumento de preços deste serviço.

As despesas têm apresentado um desempenho positivo. Na comparação anual, houve uma queda de 36,9%, sendo a principal rubrica responsável por grande parte dessa queda as despesas com área não locada, que caíram expressivos 55,9% no acumulado do ano. Outra rubrica que também apresenta queda no acumulado do ano é a de despesas jurídicas, devido ao menor volume de ações judiciais.

Desta forma o NOI do mês atingiu o patamar de R\$12,3 milhões, sustentando uma alta acumulada de 21,2% versus mesmo período do ano anterior.

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

Resultados e rendimentos

Dados do fundo

	abr/24	dez/23	abr/23
Valor da Cota	R\$ 900,00	R\$ 850,00	R\$ 620,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 548.055.000,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 377.549.000,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	3.152.883,38	13.751.208,33	30.949.220,51
Giro (% de cotas negociadas)	0,60%	2,60%	6,38%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

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

■ Rendimento — Resultado Realizado



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.782.490,90	R\$	12.833.825,35	R\$	36.916.990,29
Receita Financeira	R\$	56.050,68	R\$	202.049,23	R\$	576.136,48
Despesas	-R\$	114.930,08	-R\$	508.246,17	-R\$	1.441.028,20
Resultado	R\$	2.723.611,50	R\$	12.527.628,41	R\$	36.052.098,57
Resultado Realizado por cota	R\$	4,47	R\$	20,57	R\$	55,21
Rendimento por cota	R\$	4,30	R\$	17,20	R\$	55,02
Resultado Acumulado	R\$	0,17	R\$	3,37	R\$	0,19

Distribuição de rendimentos

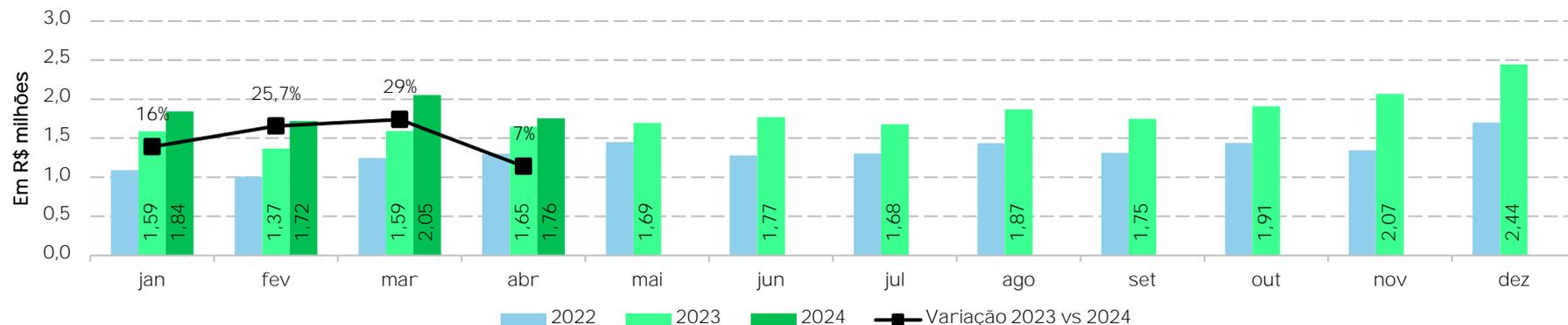
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30	4,30	4,30								
Δ	26,5%	26,5%	26,5%	2,4%								

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.

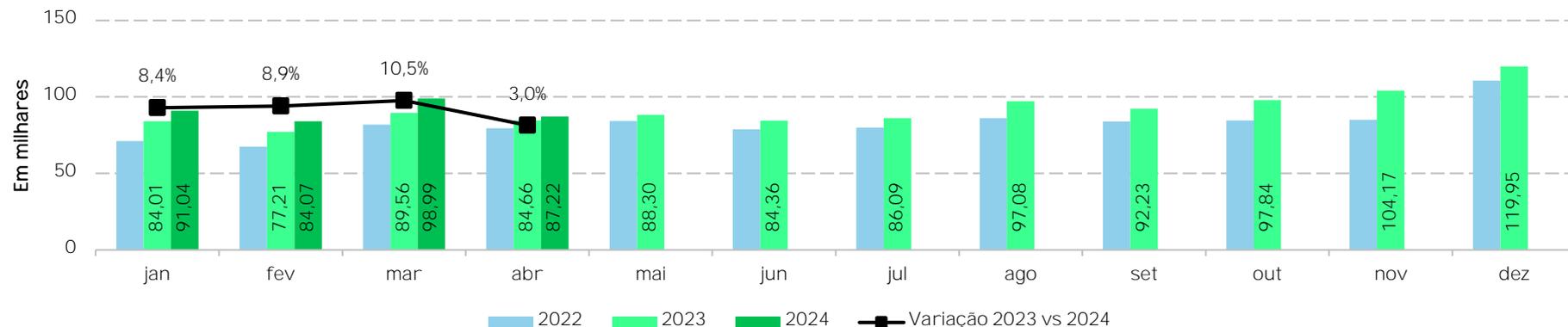
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento



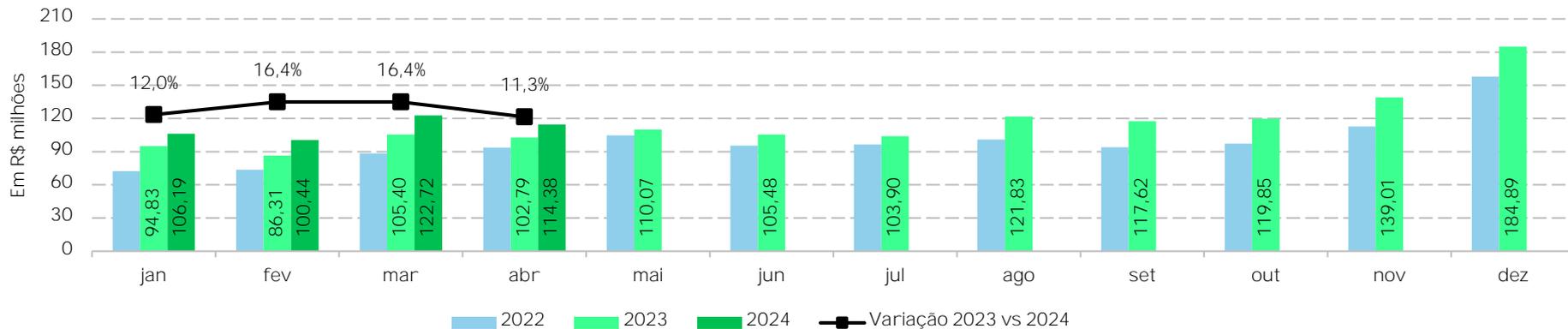
Fluxo do Estacionamento



Números reportados na base caixa.

Dados de vendas

Vendas



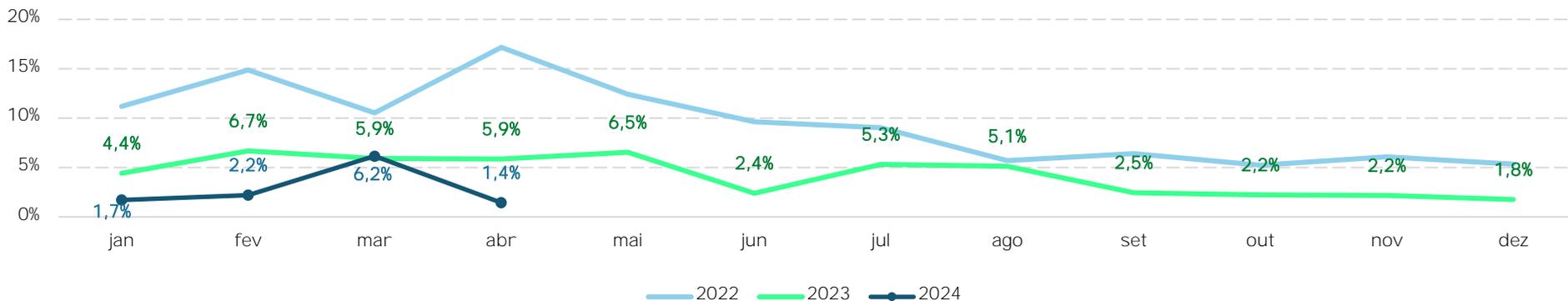
Vendas no acumulado do ano



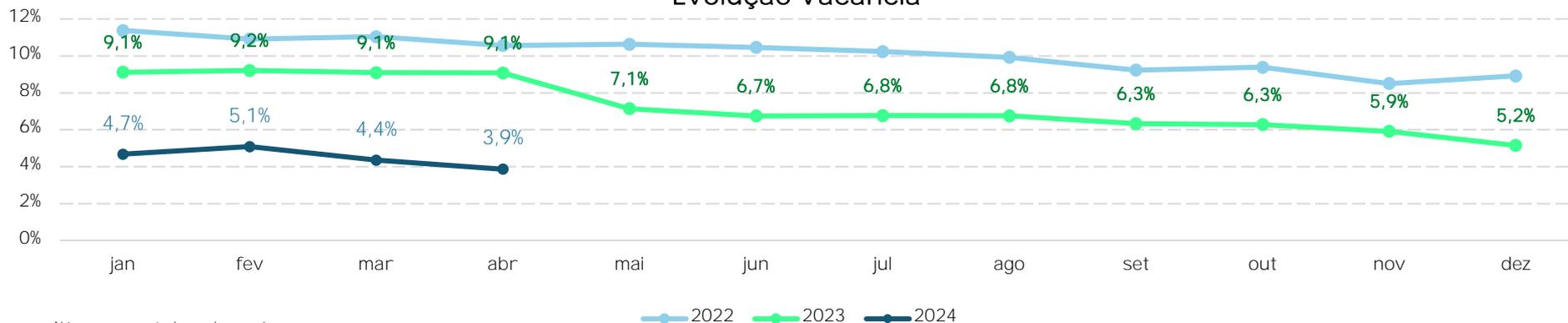
Números reportados na base caixa.

Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância



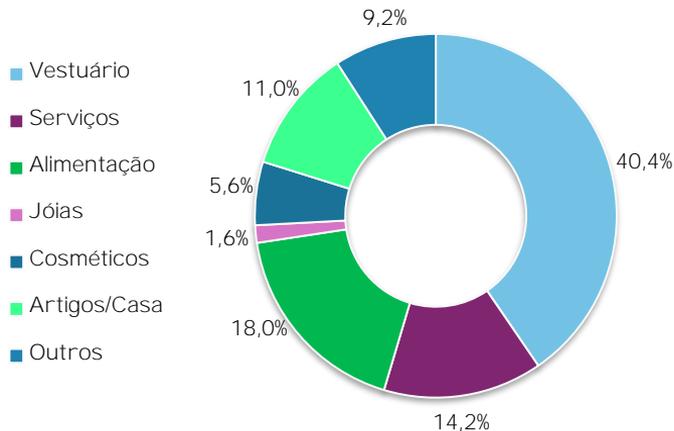
Números reportados na base caixa.

Resultado operacional

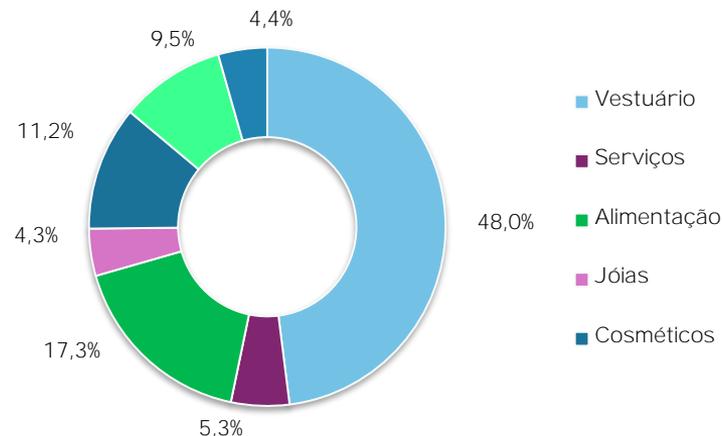
(Valores em R\$ mil) regime caixa

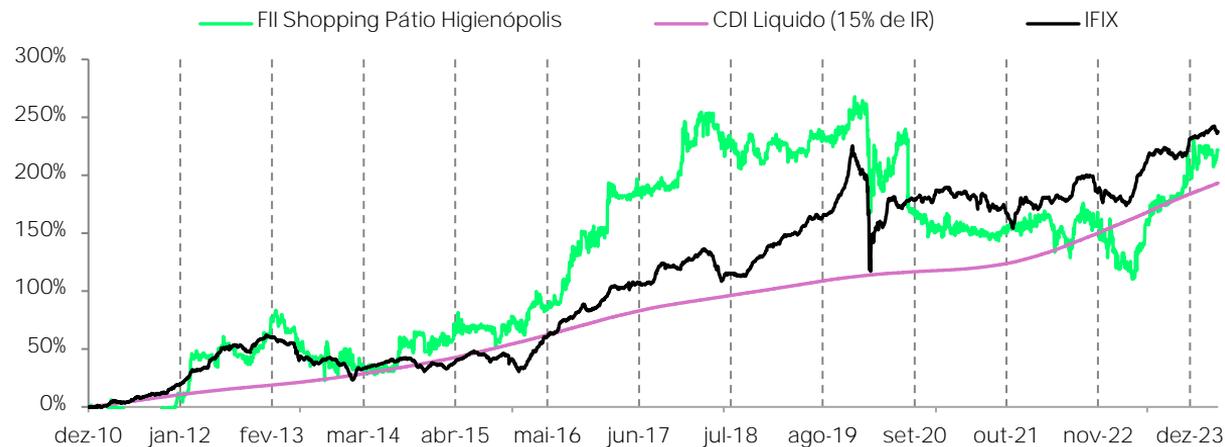
Shopping Pátio Higienópolis	abr/23	abr/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo	R\$ 9.974	R\$ 9.586	-3,9%	R\$ 45.866	R\$ 47.420	3,4%
Aluguel Variável	R\$ 185	R\$ 577	211,2%	R\$ 699	R\$ 1.482	111,9%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.336	R\$ 1.564	17,0%	R\$ 4.471	R\$ 6.141	37,3%
Estacionamento	R\$ 1.646	R\$ 2.053	24,7%	R\$ 6.197	R\$ 8.058	30,0%
Total Receitas	R\$ 13.089	R\$ 13.779	5,3%	R\$ 57.234	R\$ 63.102	10,25%
Descontos	-R\$ 73	-R\$ 65	-12,0%	-R\$ 372	-R\$ 439	18,1%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 13.016	R\$ 13.714	5,4%	R\$ 56.861	R\$ 62.662	10,2%
Despesas operacionais	-R\$ 1.418	-R\$ 1.339	-5,6%	-R\$ 6.355	-R\$ 5.552	-12,6%
NOI	R\$ 11.597	R\$ 12.376	6,7%	R\$ 50.507	R\$ 57.111	13,1%

Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



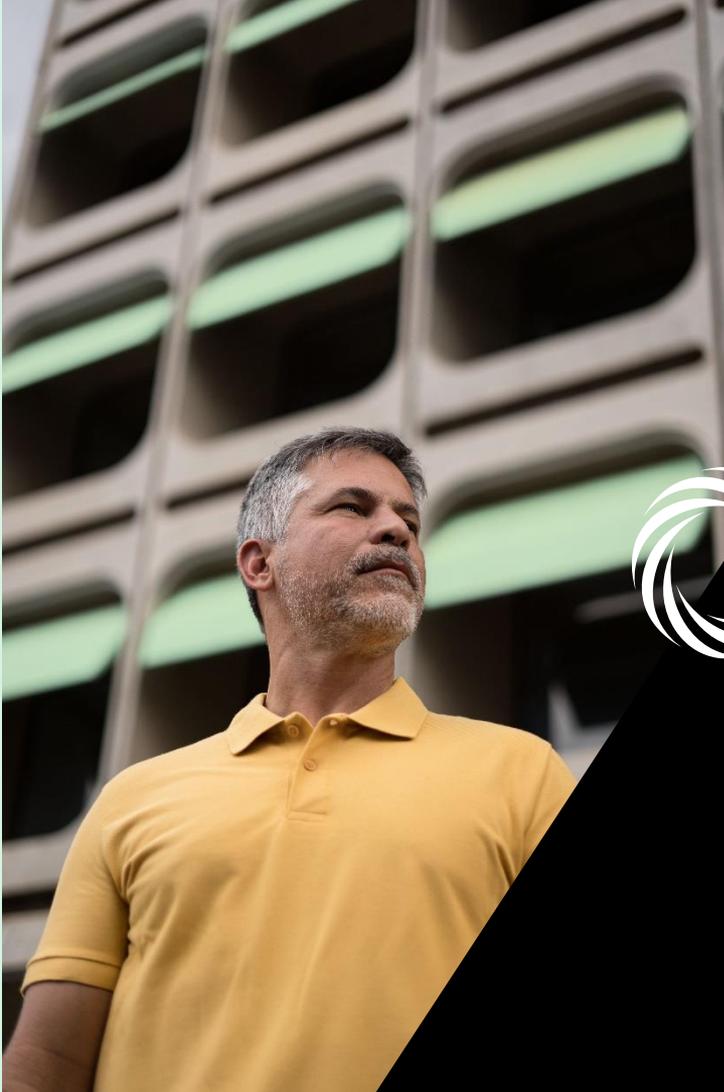


rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	2,19%	7,88%	55,38%	227,08%
IFIX	-0,77%	2,12%	18,32%	238,18%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,49%	2,02%	8,87%	109,41%
CDI líquido (15% de IR)	0,75%	3,01%	10,48%	193,32%

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.