

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

fevereiro24

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\$ 562.921.837,47 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.409

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)

34.435

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

924,41

Dividend Yield
Anualizado*

5,82%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

886,02

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

539,54

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

4,19

P/VP

0,96

NOI (A/A)**

12,9%

Receita de
Locação (A/A)***

10,4%

Vacância

5,1%

Inadimplência Bruta

2,2%

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 dezembro, o fundo apresentou resultado de R\$3,47/cota e distribuição de R\$ 4,30/cota.

Desempenho do Mês

Em fevereiro, o shopping apresentou desempenho positivo, com resultado operacional (NOI) reportando crescimento de 9,9% na comparação anual e 23,2% acima do orçado para o mês. O NOI do mês atingiu o patamar de R\$12 milhões.

O Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, fevereiro apresentou alta expressiva de 16,4%. Na comparação com o orçado, tivemos uma queda de 12,8%. Este resultado se deve a saída no final do ano anterior de lojas que não estavam mapeadas e à entrada de novas lojas que ainda estão em período inicial de operação. 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 31,7% do total. O setor como um todo cresce em vendas, fortes 39,4% comparando com o mesmo mês no ano anterior. Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o segmento de Food and Beverage que cresce em vendas 14,8% em relação a janeiro de 2023.

O setor representa 19,2% das vendas. Já o setor de entretenimento é o que mais apresenta alta nas vendas em relação ao mesmo período do ano anterior, um crescimento de 65,7%, segmento que ainda está se recuperando da crise causada pela pandemia e ainda possui uma base de comparação fraca. No total, as vendas meses lojas (SSS) apresenta alta de 5,7% anual.

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e do melhor fluxo, marcando alta de 15,9% versus fevereiro de 2023 e uma queda marginal de 1,1% versus o orçado para o período. Além da melhora do fluxo de veículos que registra alta anual de 8,9% que reflete principalmente o efeito Zara, temos neste mês um ticket de estacionamento maior que em janeiro do ano anterior. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita, visto que além do melhor fluxo de veículos, a tarifa foi elevada no ano passado, para acompanhar o aumento de preços deste serviço. A partir de marços deste ano também deverá haver novo reajuste na tarifa de estacionamento para acompanhar a alta de preços deste serviço na região.

O cuidado com o mix de lojas do shopping, através de inaugurações importantes, aliado com os eventos e campanhas de marketing bem endereçadas, foram capazes de manter o shopping com números crescentes quando comparado com o ano anterior, como é o caso das vendas e das receitas de locação

Comentários

Desempenho do mês

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 0,1% e quando comparado ao orçado, o indicador apresenta crescimento de 0,4%. As locações temporárias têm performado de forma muito positiva marcando alta no acumulado alta de 45,9% quando comparado com 2023, reflexo dos eventos e novas mídias realizadas no shopping. Os aluguéis mesmo lojas (SSR) apresentou alta de 3,9% na comparação anual. A inadimplência líquida do Shopping fechou em 2,0%, patamar muito baixo dado que no início do ano é esperado um maior patamar de inadimplência devido a cobrança do aluguel dobrado em dezembro do ano anterior.

Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 5,1%, abaixo do orçado para o mês de 5,3%. A vacância deverá diminuir ao longo do ano dado as perspectivas e negociações de novas locações, sendo a principal delas, uma marca consolidada no seguimento de cama mesa e banho. O NOI do mês atingiu o patamar de R\$12 milhões, sustentando uma alta de 9,9% versus mesmo período do ano anterior, e alta de 23,2% versus o orçado para o mês.

Em relação aos investimentos, foi pago a última parcela de allowance da Zara que estava previsto para ocorrer no primeiro semestre deste ano. Sendo assim, o impacto negativo no resultado foi de R\$1,69/cota para o Fundo.

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

Resultados e rendimentos

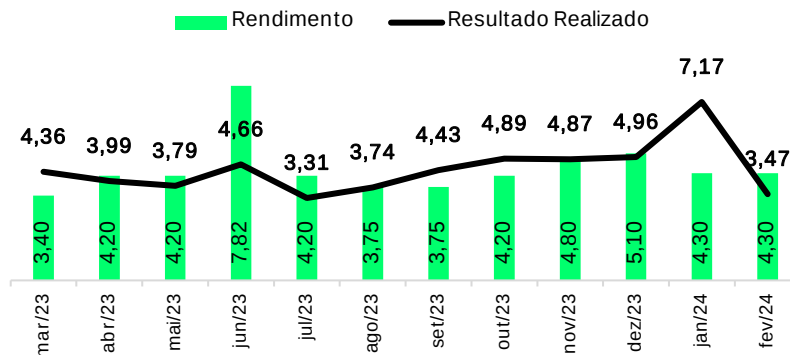
Dados do fundo

	fev/24	dez/23	fev/23
Valor da Cota	R\$ 886,02	R\$ 850,00	R\$ 655,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 539.541.879,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 398.862.250,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	4.187.657,47	8.363.400,35	30.008.764,30
Giro (% de cotas negociadas)	0,78%	1,58%	6,49%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.164.375,86	R\$	6.635.422,55	R\$	35.989.330,19
Receita Financeira	R\$	49.534,25	R\$	98.509,34	R\$	583.138,97
Despesas	-R\$	102.418,75	-R\$	258.493,75	-R\$	1.406.232,03
Resultado	R\$	2.111.491,36	R\$	6.475.438,14	R\$	35.166.237,13
Resultado Realizado por cota	R\$	3,47	R\$	10,63	R\$	53,63
Rendimento por cota	R\$	4,30	R\$	8,60	R\$	54,02
Resultado Acumulado	-R\$	0,83	R\$	2,03	-R\$	0,39

Distribuição de rendimentos

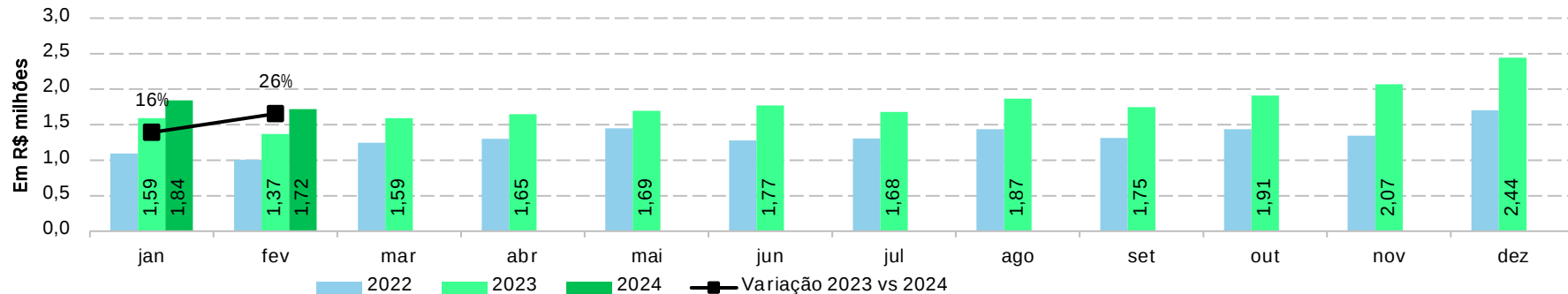
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30										
Δ	26,5%	26,5%										

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.

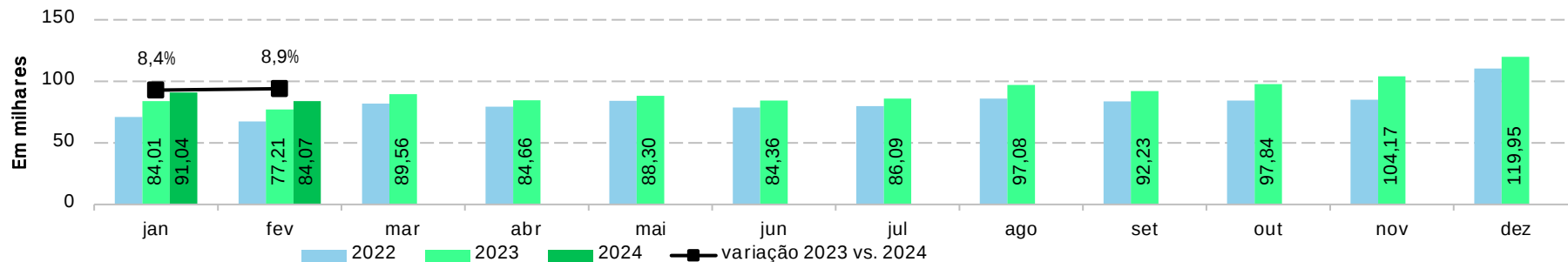
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento

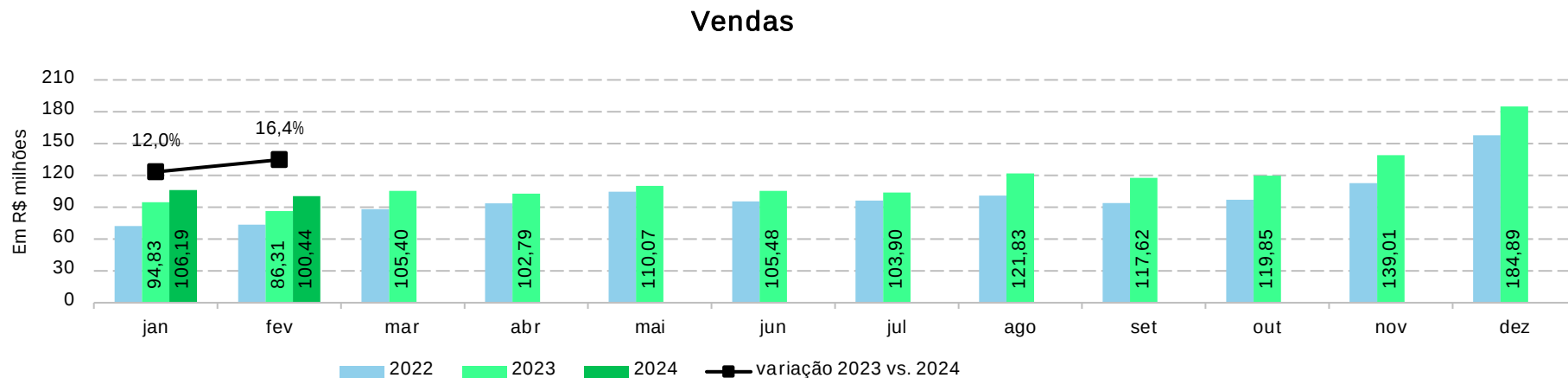


Fluxo do Estacionamento



Números reportados na base caixa.

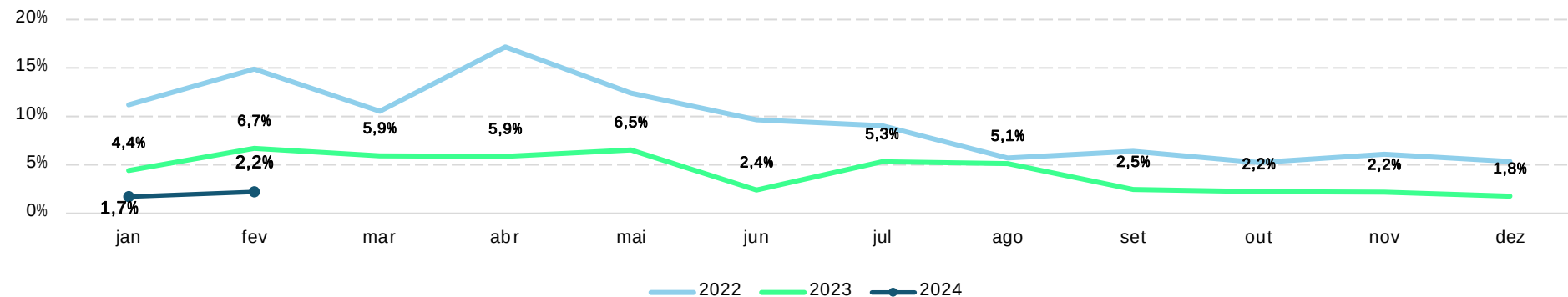
Dados de vendas



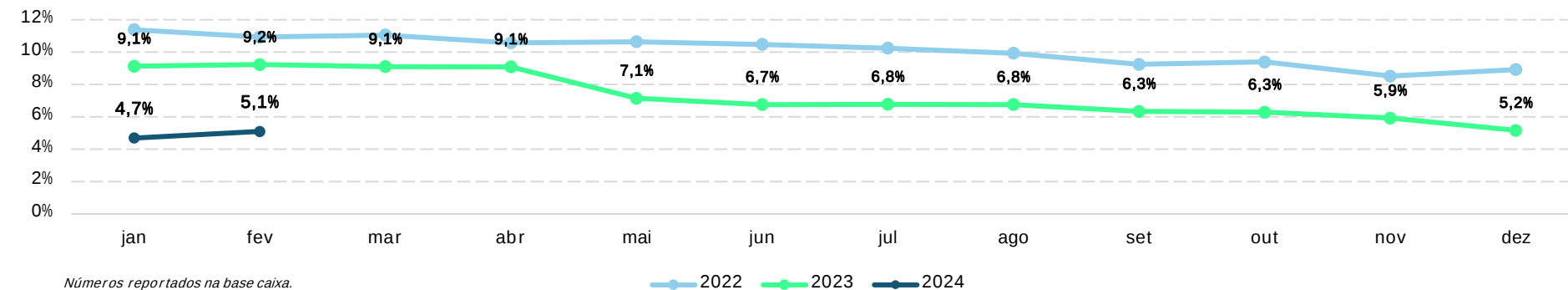
Números reportados na base caixa.

Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância



Números reportados na base caixa.

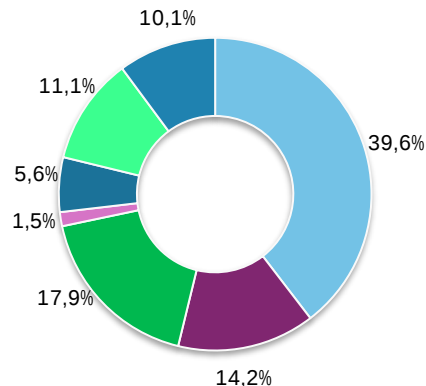
Resultado operacional

(Valores em R\$ mil) regime caixa

Shopping Pátio Higienópolis	fev/23	fev/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo	R\$ 9.738	R\$ 9.890	1,6%	R\$ 25.833	R\$ 27.181	5,2%
Aluguel Variável	R\$ 97	R\$ 151	55,0%	R\$ 344	R\$ 624	81,4%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 961	R\$ 1.562	62,6%	R\$ 2.116	R\$ 2.585	22,2%
Estacionamento	R\$ 1.368	R\$ 1.843	34,8%	R\$ 2.958	R\$ 4.287	45,0%
Total Receitas	R\$ 12.385	R\$ 13.446	8,6%	R\$ 31.250	R\$ 34.678	10,97%
Descontos	-R\$ 65	-R\$ 83	27,1%	-R\$ 242	-R\$ 308	27,3%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 12.320	R\$ 13.363	8,5%	R\$ 31.008	R\$ 34.370	10,8%
Despesas operacionais	-R\$ 1.583	-R\$ 1.115	-29,6%	-R\$ 3.332	-R\$ 2.585	-22,4%
NOI	R\$ 10.737	R\$ 12.249	14,1%	R\$ 27.677	R\$ 31.784	14,8%

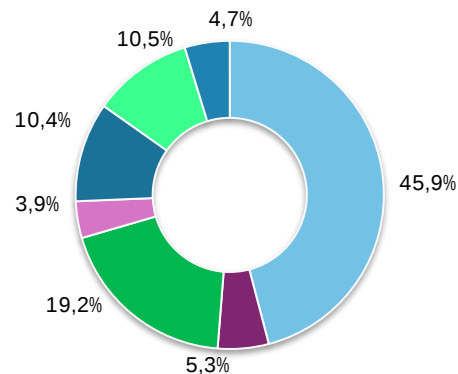
Locatários (% da ABL)

- Vestuário
- Serviços
- Alimentação
- Jóias
- Cosméticos
- Artigos/Casa
- Outros

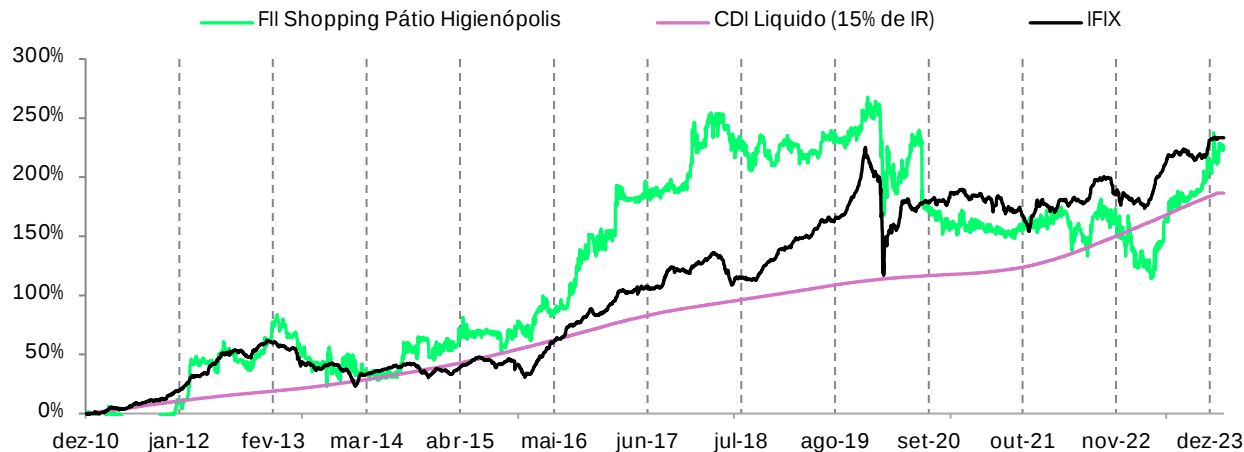


Locatários (% das Vendas)

- Vestuário
- Serviços
- Alimentação
- Jóias
- Cosméticos
- Artigos/Casa
- Outros



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	3,58%	4,14%	43,46%	221,98%
IFIX	-0,02%	0,65%	18,68%	233,29%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,51%	1,01%	8,25%	107,62%
CDI líquido (15% de IR)	0,07%	0,90%	10,15%	186,65%

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.