Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio Higienópolis

SHPH11

RIO BRAVO

riobravo.com.br

janeiro24

RIO BRAVO

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$ 563.688.286,12 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO · 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS · 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 7

NÚMERO DE COTISTAS · 2.434

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

RIO BRAVO

Principais Números

ABL (m²)
34.492

Patrimônio Líquido (R$/cota)
892,15

Dividend Yield Anualizado*
6,06%

Fechamento no Mês (R$/cota)
851,28

Valor de Mercado (R$ milhões)
518,39

Volume Médio Diário Negociado (R$ milhões)
0,08

P/VP
0,95

NOI (A/A)**
12,9%

Receita de Locação (A/A)***
10,4%

Vacância
4,7%

Inadimplência Bruta
1,7%

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$7,17/cota e distribuição de R$ 4,30/cota.

Desempenho do Mês

Começando o ano, o shopping apresentou desempenho positivo, com resultado operacional (NOI) reportando crescimento de 55,9% na comparação anual e 41,3% acima do orçado para o mês. O NOI do mês atingiu o patamar de 16M. Os principais fatores para este desempenho foram a baixa inadimplência para o mês, o ótimo desempenho de estacionamento e o recebimento extraordinário de CDU da New Balance de, aproximadamente R$2 milhões. Abaixo detalhamos alguns destaques.

O Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, janeiro apresentou alta expressiva de 12%. Na comparação com o orçado, tivemos uma queda de 13,7%. 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 34,7% do total.

O setor como um todo cresce em vendas, fortes 32,9% comparando com o mesmo mês no ano anterior, como destaque temos, novamente, a loja da Zara. 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 10,8% em relação a janeiro de 2023. O setor representa 18,8% 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 35,1%, 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 2,2% anual.

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas e do melhor fluxo, marcando alta de 40,9% versus janeiro de 2023 e um crescimento de 34,4% versus o orçado para o período. Além da melhora do fluxo de veículos que registra alta anual de 8,4% que reflete principalmente o efeito Zara, temos neste mês um ticket de estacionamento maior que em janeiro do ano anterior. Vale ressaltar que o resultado de estacionamento reportado em janeiro é o efeito caixa do mês de dezembro. 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 março deste ano também deverá haver novo reajuste na tarifa de estacionamento para acompanhar a alta de preços deste serviço na região.

Comentários

Desempenho do mês

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. Nesse período, tivemos a locação temporária da Samsung que montou um espaço no shopping para o lançamento global do novo celular da marca e ajudou no fluxo de pessoas e estacionamento.

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 0,5% e quando comparado ao orçado, o indicador apresenta crescimento de 1,9%. As locações temporárias têm performado de forma muito positiva marcando alta no acumulado alta de 78,3% quando comparado com 2023, reflexo dos eventos e novas mídias realizadas no shopping. Os aluguéis mesmas lojas (SSR) apresentou alta de 2,8% na comparação anual.

A inadimplência líquida do Shopping fechou em 1,7%, 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 4,8%, abaixo do que o aguardado para este período do ano, isso ocorreu devido à entrada da loja Columbia Sportswear e do Pão de Queijo Haddock Lobo, além da nova vigência da New Balance e da nova locação da Cabana Argentina que tiveram início em dezembro de 2023.

Resultados e rendimentos

RIO BRAVO

Dados do fundo

	jan/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R$ 851,28	R$ 850,00	R$ 735,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R$ 518.386.956,00	R$ 517.607.500,00	R$ 447.578.250,00

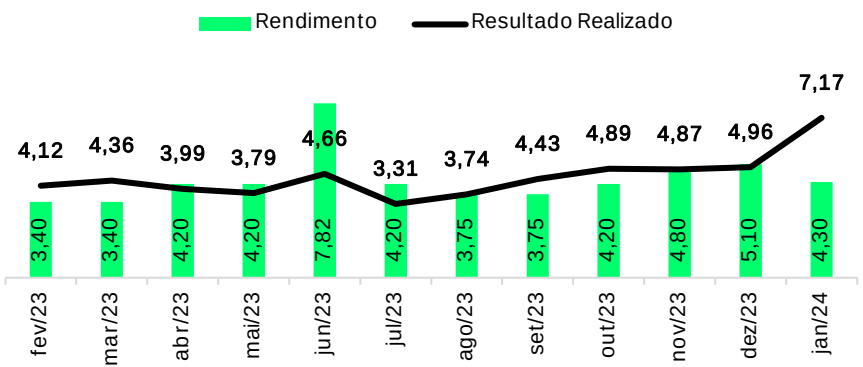
Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	75.866,65	75.866,65	24.117.170,21
Giro (% de cotas negociadas)	0,01%	0,01%	5,50%
Presença em Pregões	77%	77%	94%

Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R$ 4.471.046,69	R$ 4.471.046,69	R$ 38.041.318,64
Receita Financeira	R$ 48.975,09	R$ 48.975,09	R$ 568.303,78
Despesas	-R$ 156.075,00	-R$ 156.075,00	-R$ 1.392.587,88
Resultado	R$ 4.363.946,78	R$ 4.363.946,78	R$ 37.217.034,54
Resultado Realizado por cota	R$ 7,17	R$ 7,17	R$ 54,28
Rendimento por cota	R$ 4,30	R$ 4,30	R$ 53,12
Resultado Acumulado	R$ 2,87	R$ 2,87	R$ 1,16

Resultado do Fundo e Distribuição (R$/cota)



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											
Δ	26,5%											

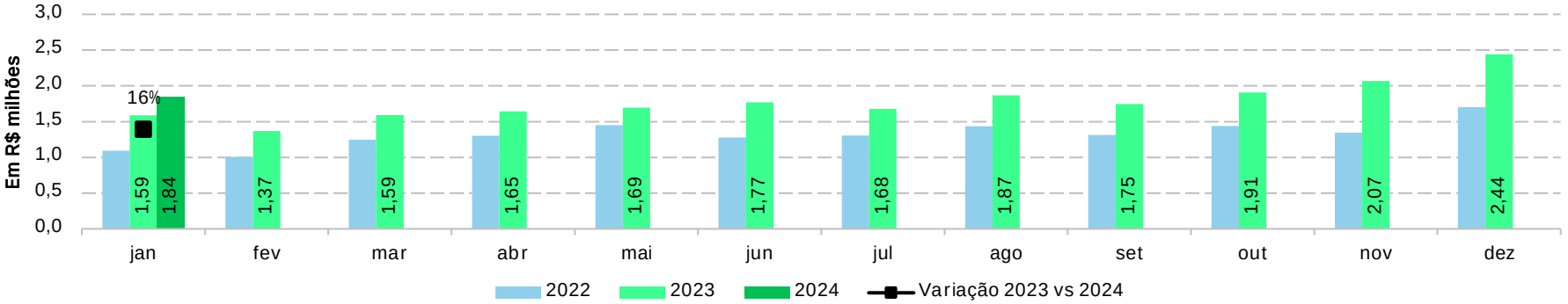
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode 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.

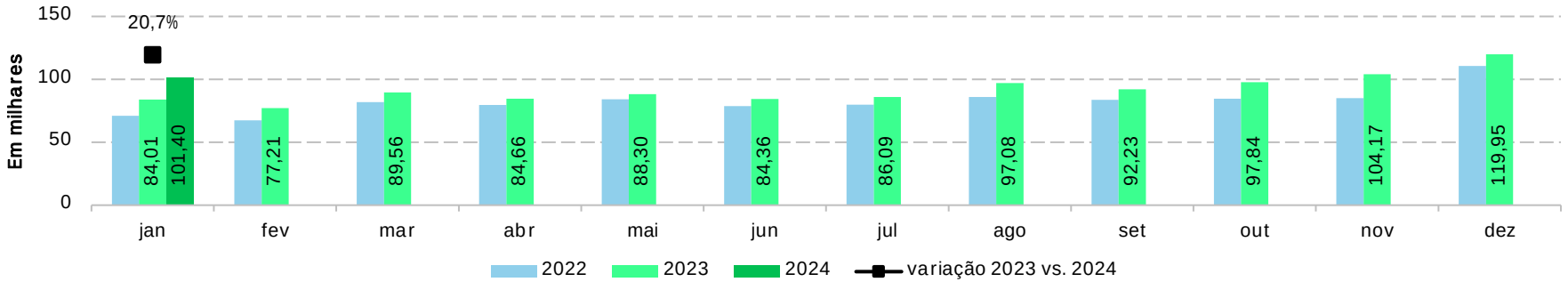
Dados de estacionamento

RIO BRAVO

Resultado do Estacionamento



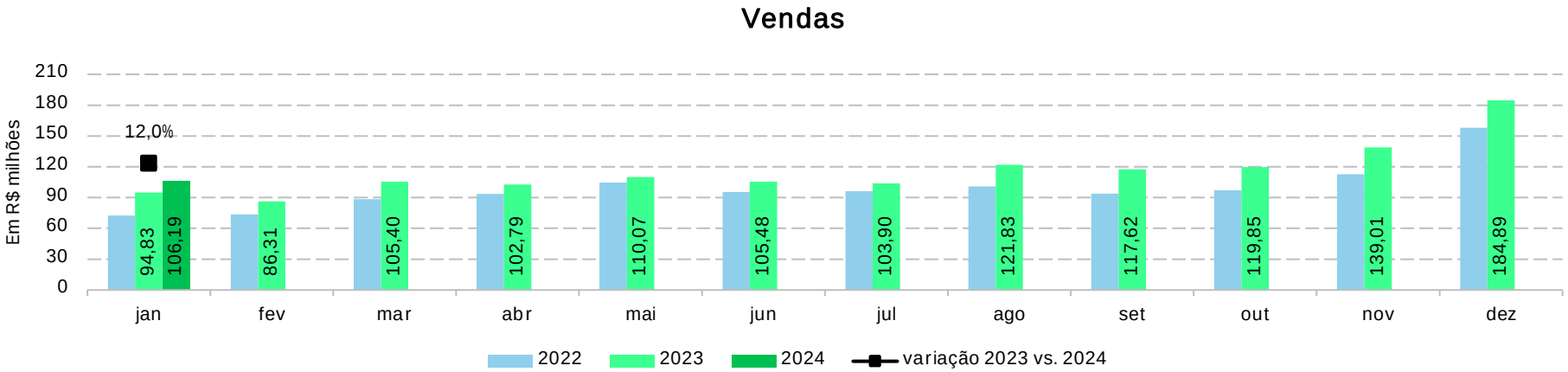
Fluxo do Estacionamento

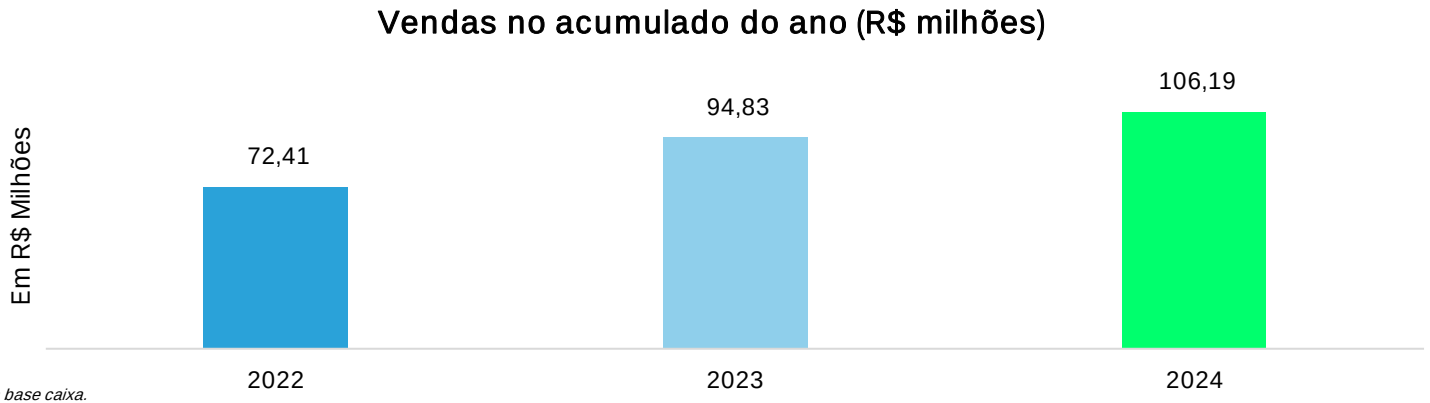


Números reportados na base caixa.

Dados de vendas

RIO BRAVO



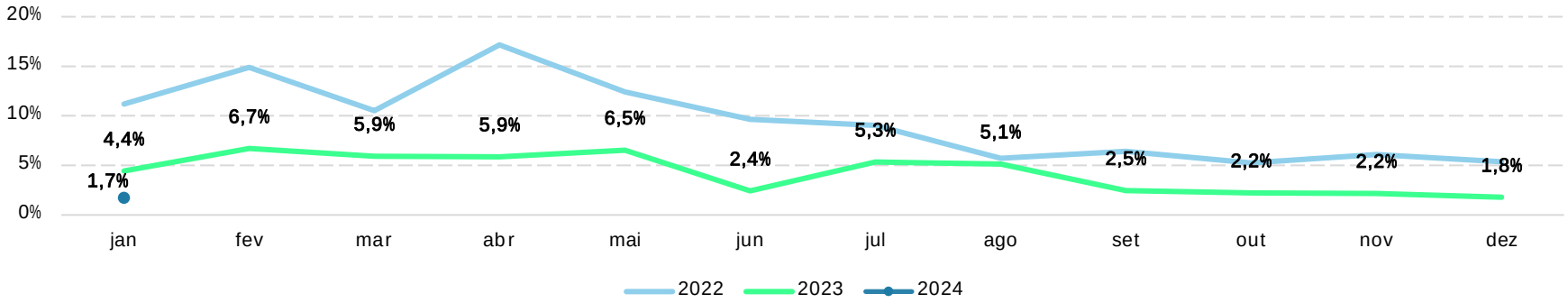


Números reportados na base caixa.

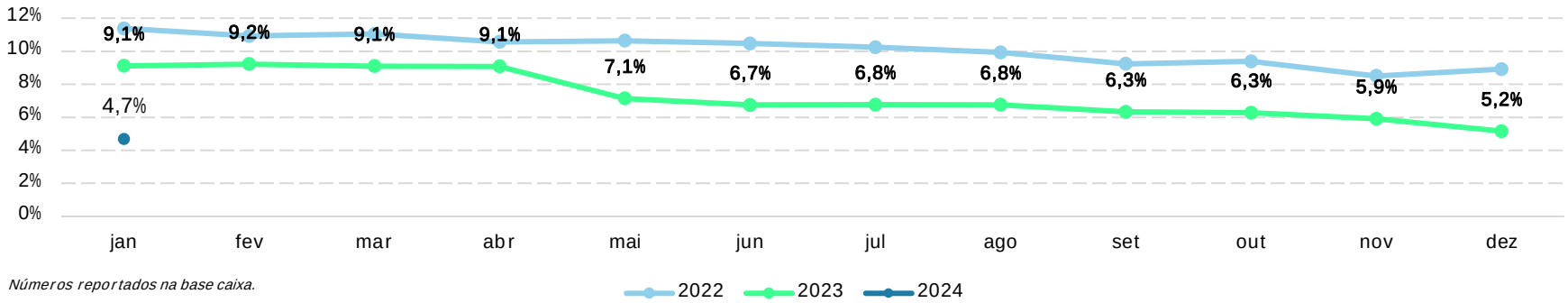
Dados de inadimplência e vacância

RIO BRAVO

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância



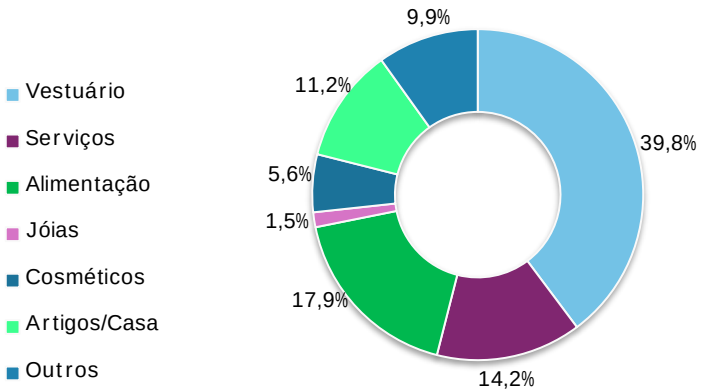
Números reportados na base caixa.

Resultado operacional

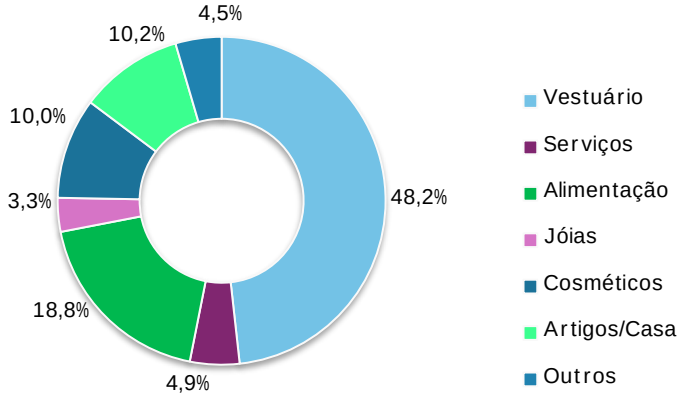
Valores em R$ mil
Considera o regime caixa

Shopping Pátio Higienópolis	jan/23	jan/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo	R$ 16.095	R$ 17.291	7,4%	R$ 16.095	R$ 17.291	7,4%
Aluguel Variável	R$ 247	R$ 474	91,7%	R$ 247	R$ 474	91,7%
Outras Receitas de Aluguéis	R$ 1.155	R$ 1.023	-11,4%	R$ 1.155	R$ 1.023	-11,4%
Estacionamento	R$ 1.590	R$ 2.444	53,7%	R$ 1.590	R$ 2.444	53,7%
Total Receitas	R$ 19.232	R$ 21.231	10,4%	R$ 19.087	R$ 21.231	11,23%
Descontos	-R$ 177	-R$ 225	27,3%	-R$ 177	-R$ 225	27,3%
Receitas Operacionais Líquidas	R$ 19.056	R$ 21.006	10,2%	R$ 18.911	R$ 21.006	11,1%
Despesas operacionais	-R$ 1.749	-R$ 1.471	-15,9%	-R$ 1.749	-R$ 1.471	-15,9%
NOI	R$ 17.307	R$ 19.536	12,9%	R$ 17.162	R$ 19.536	13,8%

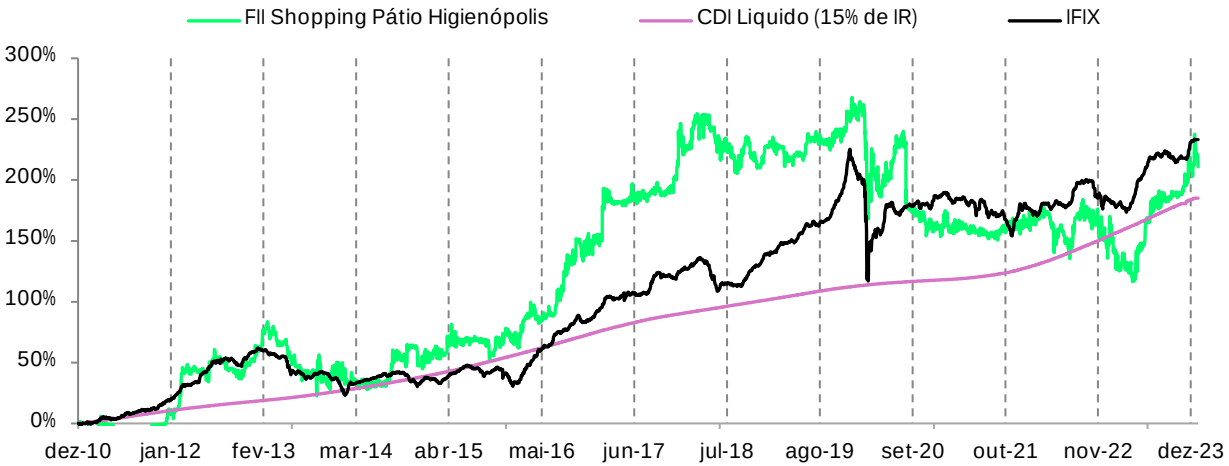
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



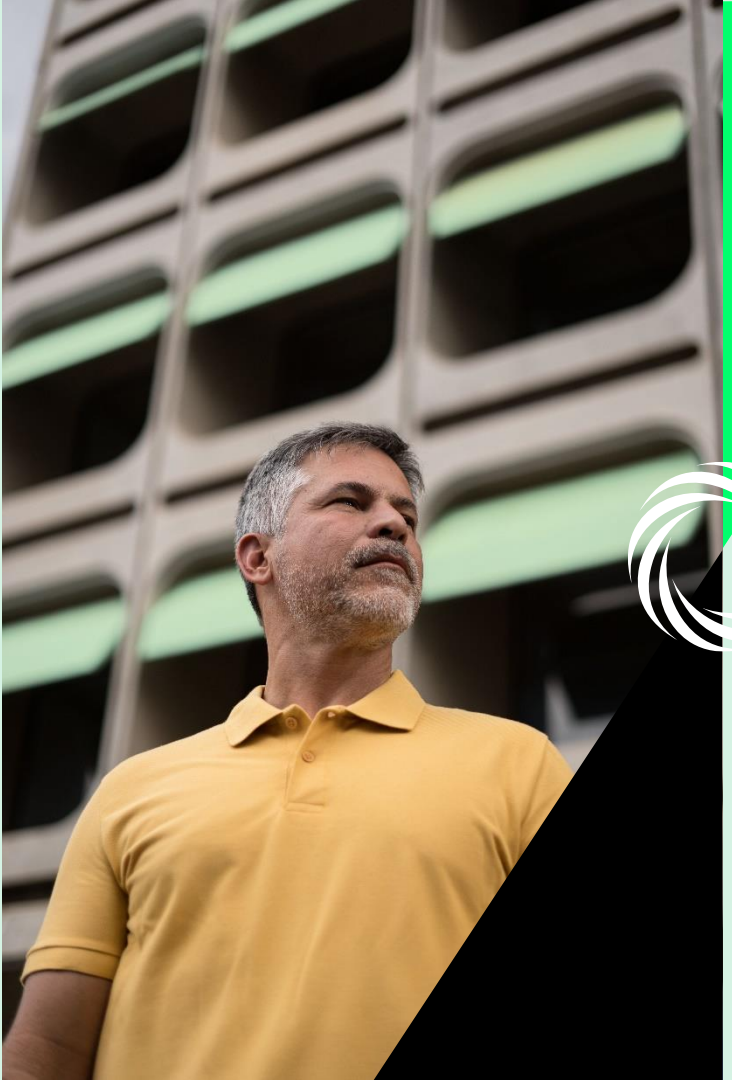
Rentabilidade



rentabilidade total[1]	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,55%	0,55%	22,79%	210,86%
IFIX	0,64%	0,64%	18,13%	233,25%

rentabilidade das distribuições de rendimentos[2]	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,51%	0,51%	7,23%	106,72%
CDI líquido (15% de IR)	0,45%	0,45%	10,52%	185,23%

[1] Rentabilidade calculada 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.