

Relatório Gerencial

FII Shopping Pátio
Higienópolis

SHPH11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

março23

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\$ 30.000,00 - data base 01/02/2017, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 545.547.644,23 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.548

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII atualmente é proprietário de 25,6775% 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)

33.909

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

895,88

Dividend Yield
Anualizado*

6,18%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

660,00

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

401,91

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,99

P/VP

0,74

NOI (A/A)**

22%

Receita de
Locação (A/A)***

15%

Vacância

9,1%

Inadimplência Bruta

5,9%

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\$4,36/cota e distribuição de R\$ 3,40/cota. A distribuição neste patamar visa linearizar o resultado esperado para o semestre, dado os investimentos programados.

Para o primeiro semestre, alguns investimentos programados para ocorrer estão relacionados a nova locação da Zara (varejista internacional de moda), ao restaurante Su, a varejista Osklen e Tabacaria Lee, além de investimentos em novas marcas que estão atualmente em negociação. Qualquer indicação de que tais investimentos, completos ou parciais, não venham a ocorrer no primeiro semestre, o Fundo irá ajustar a distribuição de modo a alcançar a distribuição mínima de 95% do resultado dentro do semestre, objetivando uma distribuição de rendimentos menos volátil.

Desempenho do mês

O Shopping vem apresentando uma boa performance em relação as vendas e fluxo de pessoas e veículos. As causas estão ligadas ao melhor ambiente para compras, sem as restrições da pandemia, e a um melhor mix de lojas.

¹Same-store sales

Em março as vendas tiveram alta de 19,3% e o fluxo de veículos alta de 9,3%. No acumulado do ano, a alta alcança 22,3% e 13,7%, respectivamente.

Os números robustos são ainda mais significativos quando reparamos na alta de 15,8% na base anual e 19% no acumulado das vendas de mesmas lojas (SSS¹), indicando que a melhor performance veio de forma orgânica, e não ocorreu por aumento do número de lojas. Os dados indicam uma volta do consumidor ao shopping, refletindo as iniciativas comerciais e de marketing, que elaboram desde o início do ano agendas e campanhas para o aumento do fluxo de pessoas.

As receitas de locação apresentaram alta de 15,3% na comparação com março do ano passado e 16% no acumulado do ano. Os números foram impactados principalmente pela maior receita de aluguel variável, dado um crescimento das vendas, além de altas relevantes nas linhas de eventos, quiosques merchandising e lojas temporárias. O estacionamento também foi destaque, com alta em seu resultado de 35,9% no acumulado do ano. Vale ressaltar que o estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita, visto que além do melhor fluxo de veículos, a tarifa deverá ser reajustada para acompanhar o aumento de preços deste serviço.

Comentários

Desempenho do mês

Em relação a movimentação de lojas, podemos ver que a vacância no patamar de 9,1% ainda não reflete a locação da Zara, que deverá diminuir a vacância para o patamar de 4%. Podemos citar a inauguração da John John como loja temporária, e a inauguração da loja Centopeia, de calçados infantis. No ano, o segmento que mais se destaca em vendas é o de moda, com alta acumulada de 36% nas vendas, com destaque para as vendas da Nati Vozza. Outro segmento que vem se destacando em vendas é o de cosméticos, com alta acumulada de 27% com destaque para as vendas da Sephora e Kiko Milano.

Estes movimentos refletiram no NOI, que apresentou alta de 22,1% na comparação com março de 2022 e 26,8% no acumulado do ano. Vale destacar que, se pelo lado da receita, a maior venda e o maior fluxo de pessoas e veículos ajudaram a sustentar um resultado robusto, pelo lado das despesas o menor patamar de desconto, que apresenta queda de 88,6% no acumulado do ano, impulsionou um melhor NOI.

Principais acontecimentos no Shopping

Oficina Infantil Lego

O projeto teve como proposta manter oficinas infantis aos finais de semana. Em parceria com a Ri Happy, no mês de março, as crianças puderam liberar sua imaginação, brincando com peças de montar LEGO.

Projeto uma vida melhor

Aulas gratuitas destinada a pessoas idosas a partir dos 50 anos. O objetivo é estimular a busca por mais qualidade de vida, oferecendo atividades físicas complementares, com o acompanhamento de profissional especializado.

Pet Day

Evento de 3 dias, com programação variada voltada especialmente para a família e seus pets. É muito popular no Shopping e conta com alto fluxo de pessoas e até pets influencers.

Pré Estreia – John Wick 4: Baba Yaga

Ocorreu a Pré Estreia do quarto filme da franquia “John Wick”. Foi feita uma lista com convidados especiais e disponibilizado um combo de água, refrigerante e pipoca para todo o público.

Iguatemi One + Iguatemi Collections

Entrou em vigor o programa Iguatemi Collections que é acessado por meio do aplicativo Iguatemi One. É possível comprar itens, acumular pins e trocar por produtos Kuhn Rikon e Nachtmann por um período limitado.

Resultados e rendimentos

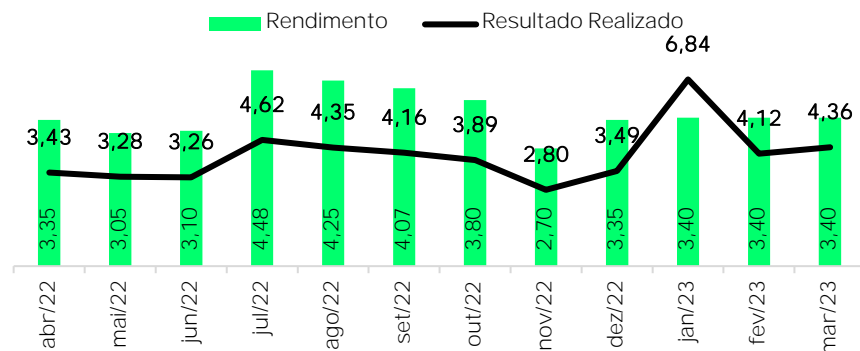
Dados do fundo

	mar/23	dez/22	mar/22
Valor da Cota	R\$ 660,00	R\$ 736,46	R\$ 830,50
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 401.907.000,00	R\$ 448.467.317,00	R\$ 505.732.975,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.994.792,73	7.139.541,46	31.879.694,19
Giro (% de cotas negociadas)	0,50%	1,68%	6,95%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$ 2.683.840,24	R\$ 9.487.107,01	R\$ 32.764.819,31			
Receita Financeira	R\$ 64.027,50	R\$ 145.241,44	R\$ 401.311,03			
Despesas	-R\$ 91.760,29	-R\$ 303.730,85	-R\$ 1.391.982,98			
Resultado	R\$ 2.656.107,45	R\$ 9.328.617,60	R\$ 31.774.147,36			
Resultado Realizado por cota	R\$ 4,36	R\$ 15,32	R\$ 48,61			
Rendimento por cota	R\$ 3,40	R\$ 10,20	R\$ 42,35			
Resultado Acumulado	R\$ 0,96	R\$ 5,12	R\$ 6,26			

Distribuição de rendimentos

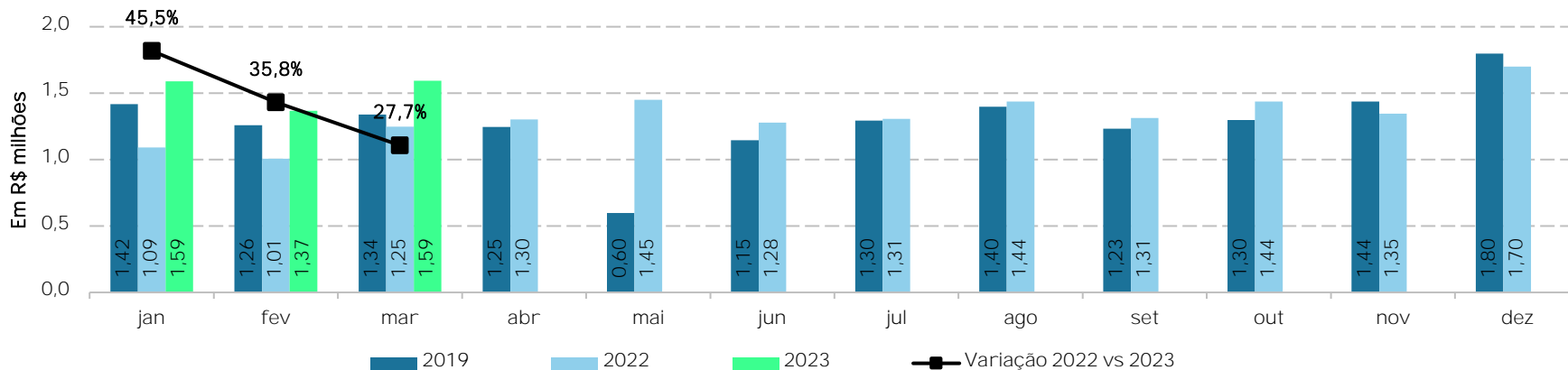
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	4,32	2,64	1,63	-	2,20	1,95	2,25	2,71	3,03	4,07	3,10	3,90
2022	4,80	4,15	3,54	3,35	3,05	3,10	4,48	4,25	4,07	3,80	2,70	3,35
2023	3,40	3,40	3,40									
Δ	-29,2%	-18,1%	-4,0%									

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 gestão 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.

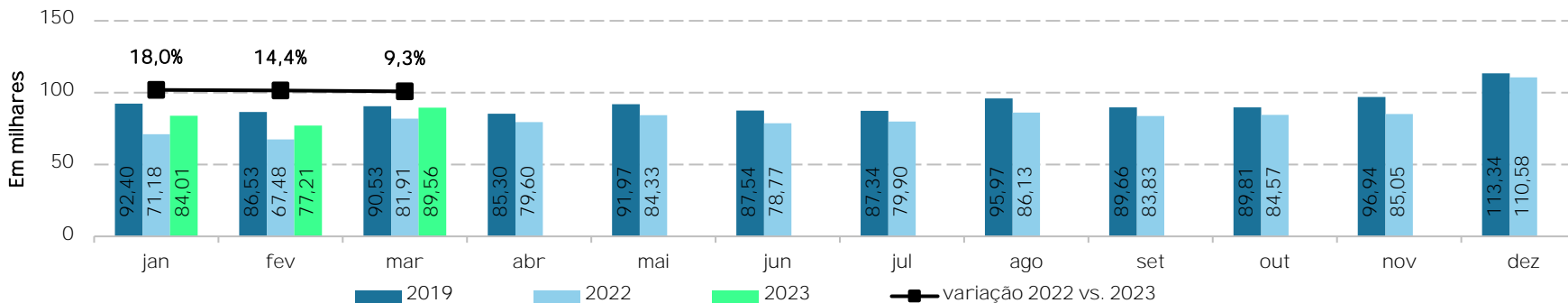
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Dados de estacionamento

Resultado do Estacionamento



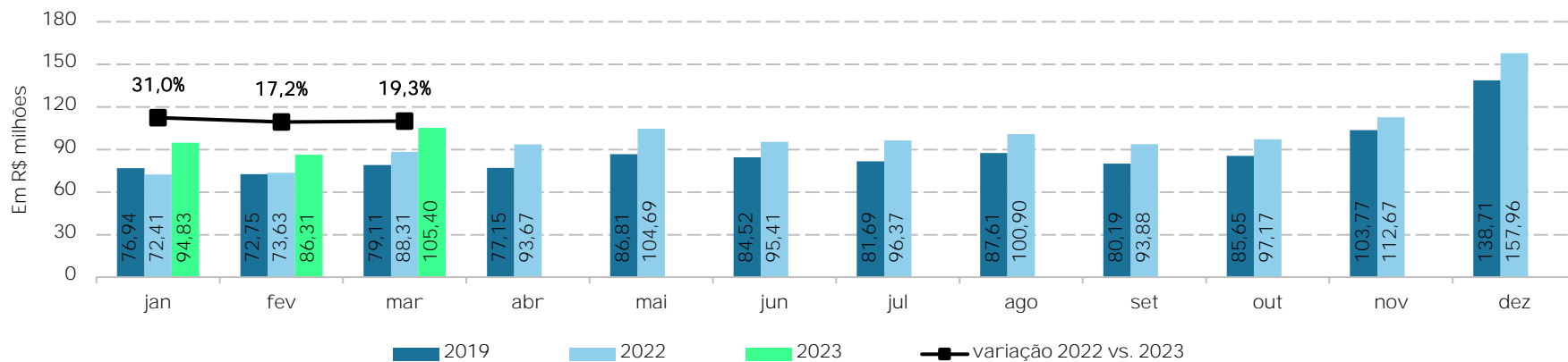
Fluxo do Estacionamento



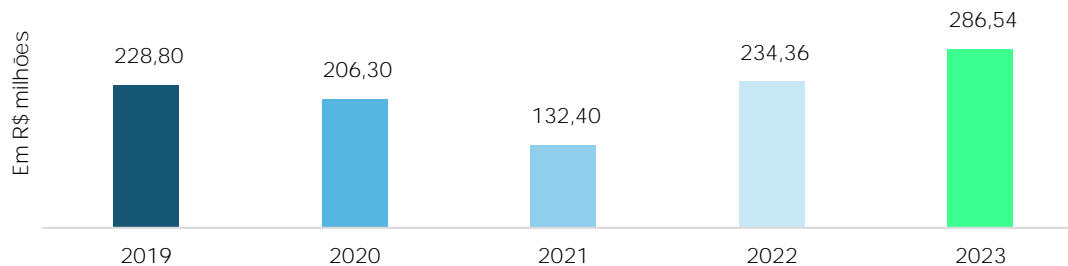


Dados de vendas

Vendas

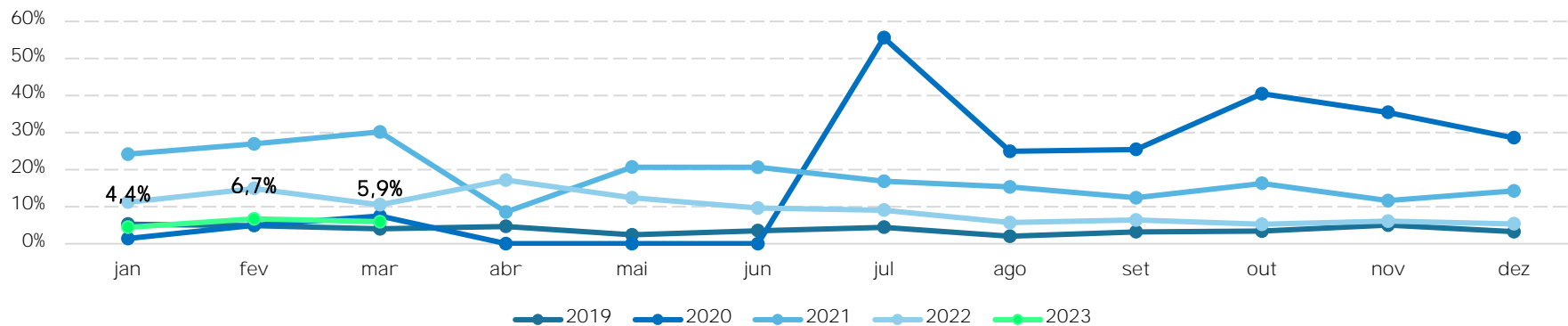


Vendas no acumulado do ano

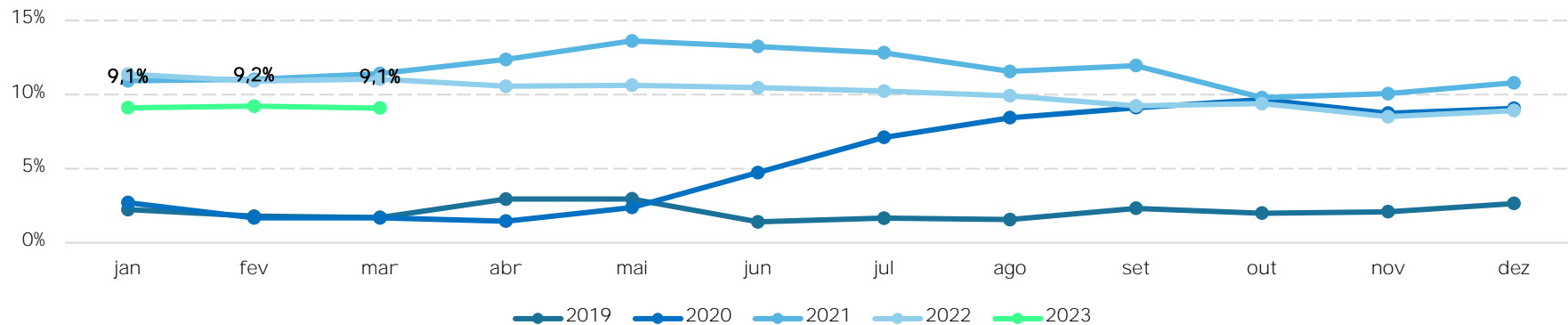


Dados de inadimplência e vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

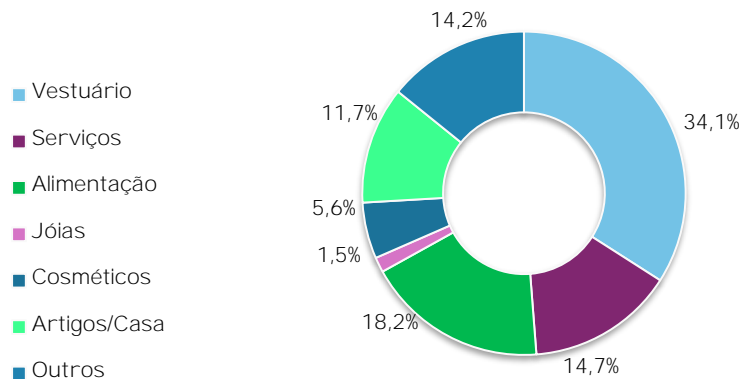


Resultado operacional

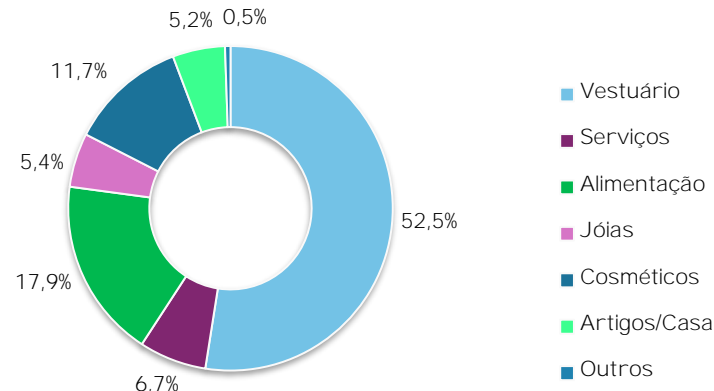
Shopping Pátio Higienópolis	mar/19	mar/22	mar/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2019	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2019	Δ 2022	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo	R\$ 7.137	R\$ 8.930	R\$ 10.059	12,6%	R\$ 28.324	R\$ 31.278	R\$ 35.892	26,7%	14,8%	R\$ 128.803	-72,1%
Aluguel Variável	R\$ 277	R\$ 39	R\$ 170	333,1%	R\$ 879	R\$ 588	R\$ 514	-41,6%	-12,7%	R\$ 3.809	-86,5%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 893	R\$ 964	R\$ 1.020	5,7%	R\$ 3.078	R\$ 2.799	R\$ 3.135	1,9%	12,0%	R\$ 14.216	-77,9%
Estacionamento	R\$ 1.316	R\$ 1.248	R\$ 1.594	27,7%	R\$ 5.029	R\$ 3.348	R\$ 4.551	-9,5%	35,9%	R\$ 18.818	-75,8%
Total Receitas	R\$ 9.623	R\$ 10.941	R\$ 12.616	15,3%	R\$ 37.311	R\$ 38.013	R\$ 44.092	18,2%	16,0%	R\$ 165.645	-73,4%
Descontos	-R\$ 137	-R\$ 419	-R\$ 57	-86,5%	-R\$ 590	-R\$ 2.610	-R\$ 299	-49,3%	-88,6%	-R\$ 5.262	-94,3%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 9.486	R\$ 10.522	R\$ 12.559	19,4%	R\$ 36.721	R\$ 35.402	R\$ 43.794	19,3%	23,7%	R\$ 160.384	-72,7%
Despesas operacionais	-R\$ 780	-R\$ 1.546	-R\$ 1.605	3,8%	-R\$ 2.503	-R\$ 4.752	-R\$ 4.936	97,2%	3,9%	-R\$ 15.918	-69,0%
NOI	R\$ 8.707	R\$ 8.976	R\$ 10.955	22,1%	R\$ 34.218	R\$ 30.650	R\$ 38.858	13,6%	26,8%	R\$ 144.466	-73,1%

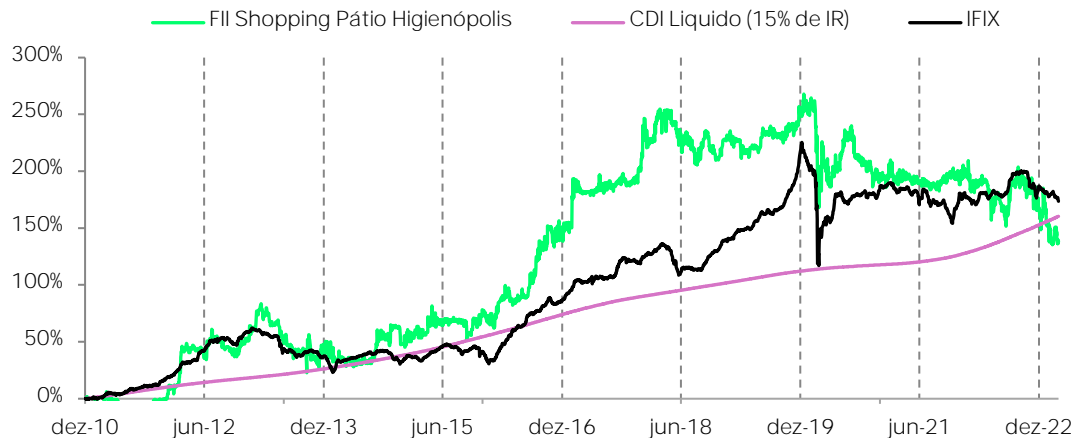
Valores em R\$ mil
Considera o regime caixa

Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)





rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,77%	-10,44%	-17,88%	139,77%
IFIX	-1,69%	-3,70%	-0,68%	176,10%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,52%	1,39%	5,10%	97,07%
CDI líquido (15% de IR)	1,00%	2,76%	11,29%	160,52%

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
+55 11 3509 6600 /ri@riobravo.com.br





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.