

# Relatório Gerencial

## **SHPH11**

FII Shopping Pátio Higienópolis

JANEIRO 25



[riobravo.com.br](http://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\$618.479.435,62 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 07/09/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 608.950

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 7

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.170

## 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 (m <sup>2</sup> )	Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Dividend Yield Anualizado*
34.109	1.015	5,87%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
919,45	559,90	2,02
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,91	8,1%	7,2%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
2,4%	3,0%	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 janeiro, o fundo apresentou resultado de R\$8,75/cota e distribuição de R\$ 4,50/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

## Desempenho do Mês

O orçamento para 2025 apresenta crescimento relevante de, aproximadamente, 9,5% no NOI. Este crescimento se deve ao crescimento de receitas puxado pelo maior volume de vendas devido a lojas relevantes como Zara, Zara Home, Dolce Gabbana e Ricardo Almeida, sendo as duas últimas previstas para inaugurar ao longo do ano. Além disso, as despesas apresenta queda devido ao menor patamar de custos de vacância e de aporte de FPP. Com isso, o NOI apresenta uma melhora qualitativa importante.

Em janeiro, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, janeiro apresentou alta de 8,6%. Na comparação com o orçado, tivemos uma queda de 6,4%, tivemos um fluxo de pessoas menor que o esperado o que afetou o valor orçado para as lojas. A Zara continua sendo um destaque nas vendas, tendo reportado um número de venda 1% acima do mesmo mês ano passado.

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 33,9% do total. O setor como um todo cresce em vendas 6% versus mesmo mês.

	2024	2025	Varição
Aluguel Mínimo	R\$ 128.018,40	R\$ 133.351,64	4%
Aluguel Variável	R\$ 11.378,60	R\$ 16.301,62	43%
Mal/Mídia e Locação Temporária	R\$ 12.429,74	R\$ 13.155,61	6%
Descontos	-R\$ 1.886,41	-R\$ 2.244,80	19%
<b>Total Receitas de Alugueis</b>	<b>R\$ 149.940,33</b>	<b>R\$ 160.564,07</b>	7%
Estacionamento	R\$ 24.345,18	R\$ 29.906,91	23%
Outras Receitas	R\$ 3.146,89	R\$ 4.823,49	53%
<b>Outras Receitas Operacionais</b>	<b>R\$ 27.492,07</b>	<b>R\$ 34.730,40</b>	26%
<b>Receita Não Operacional ( Receita de CDU)</b>	<b>R\$ 5.172,87</b>	<b>R\$ 5.826,10</b>	13%
<b>Total de Receitas</b>	<b>R\$ 182.605,27</b>	<b>R\$ 201.120,57</b>	10%
Despesas Operacionais	-R\$ 8.778,46	-R\$ 4.012,44	-54%
Despesas Administrativas e Comerciais	-R\$ 6.752,16	-R\$ 11.586,93	72%
Outras Despesas	-R\$ 1.439,16	-R\$ 4.100,00	185%
<b>Total de Despesas</b>	<b>-R\$ 16.969,77</b>	<b>-R\$ 19.699,37</b>	16%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 165.635,49</b>	<b>R\$ 181.421,20</b>	10%



# Comentários

## Desempenho do mês

Em 2024. Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o segmento de Food & Beverage que cresce em vendas 6,9% em relação a janeiro de 2024. O setor representa 18,6% das vendas. No total, as vendas mesmas lojas (SSS) apresenta alta de 5,3% versus janeiro de 2024. Abaixo as variações acumuladas de cada setor:

Setor	Acumulado 24x23
Moda	22,4%
Artigos para o lar	7,6%
Food & Beverage	9,8%
Calçados e artigos de couro	12,7%
Seviços	2,5%
Joalherias	7,2%
Health and Beauty	16,2%
Artigos diversos	4,5%
Livraria e papelaria	8,5%
Entretenimento	25,7%
Outros	9,3%

A rubrica de aluguel mínimo tem performado de forma positiva versus ao mesmo mês no ano passado, a alta é de 2,3%. Os aluguéis mesmos lojas (SSR) apresentou queda de 8,9% em comparação ao mesmo período de 2024, essa queda foi devida a renegociação de aluguel de algumas lojas no ano passado que reflete agora.

A inadimplência líquida do Shopping fechou em 2,5% melhor do que o número orçado para o período de 2,0%.

O Shopping está conseguindo alocar quiosques em áreas que antes não eram utilizadas e as locações temporárias ficaram 55,6% acima do orçado para o mês. Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,4% que está abaixo do orçado para o mês.

O resultado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas, o resultado ficou 5,9% acima do mesmo mês no ano passado e 15,5% acima do orçado para o mês. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita.

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, foram importantes para manter o shopping com números crescentes. No mês de janeiro, promovemos nos finais de semana uma oficina de montagem de LEGO em parceria com a Ri Happy, participaram no total 714 crianças. Também nesse mês, tivemos a pré-estreia do filme Viva a Vida, que contou com a presença do elenco, imprensa e 873 convidados.

Desta forma o NOI do mês atingiu o patamar de R\$13,4 milhões, valor 5,3% acima do orçado, mas 16,3% abaixo do mesmo mês no ano passado, essa queda ocorreu porque em janeiro de 2024 recebemos um valor não recorrente referente ao CDU da New Balance e revisional da Centauro que aumentaram o NOI.



# Resultados e rendimentos

## Dados do fundo

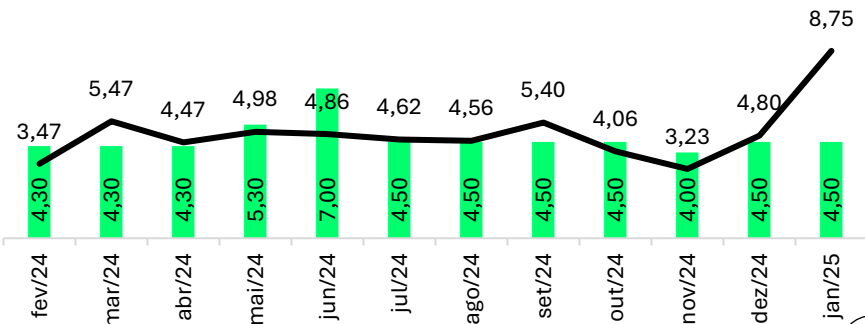
	jan/25	dez/23	jan/24
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 919,45	R\$ 850,00	R\$ 850,00
<b>Quantidade de Cotas</b>	608.950	608.950	608.950
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 559.899.077,50	R\$ 517.607.500,00	R\$ 517.607.500,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	2.020.469,53	2.020.469,53	34.801.977,97
<b>Giro (% de cotas negociadas)</b>	0,37%	0,37%	6,53%
<b>Presença em Pregões</b>	91%	91%	99%

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

■ Rendimento — Resultado Realizado



## Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
<b>Receita Imobiliária</b>	R\$	5.406.736,66	R\$	5.406.736,66	R\$	34.577.577,54
<b>Receita Financeira</b>	R\$	61.139,85	R\$	61.139,85	R\$	506.729,09
<b>Despesas</b>	-R\$	139.448,97	-R\$	139.448,97	-R\$	1.475.031,71
<b>Resultado</b>	R\$	5.328.427,54	R\$	5.328.427,54	R\$	33.609.274,92
<b>Resultado Realizado por cota</b>	R\$	8,75	R\$	8,75	R\$	55,19
<b>Rendimento por cota</b>	R\$	4,50	R\$	4,50	R\$	56,20
<b>Resultado Acumulado</b>	R\$	4,25	R\$	4,25	-R\$	1,01

## Distribuição de rendimentos

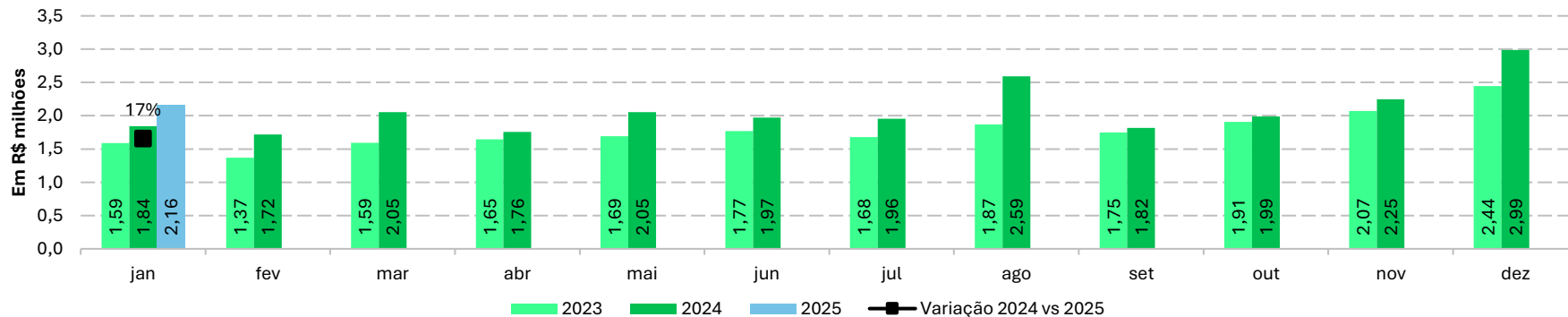
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	3,40	3,40	3,40	4,20	4,20	7,82	4,20	3,75	4,20	4,20	4,80	5,10
2024	4,30	4,30	4,30	4,30	5,30	7,00	4,50	4,50	4,50	4,50	4,00	4,50
2025	4,50											
<b>Δ</b>	<b>4,7%</b>											

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.

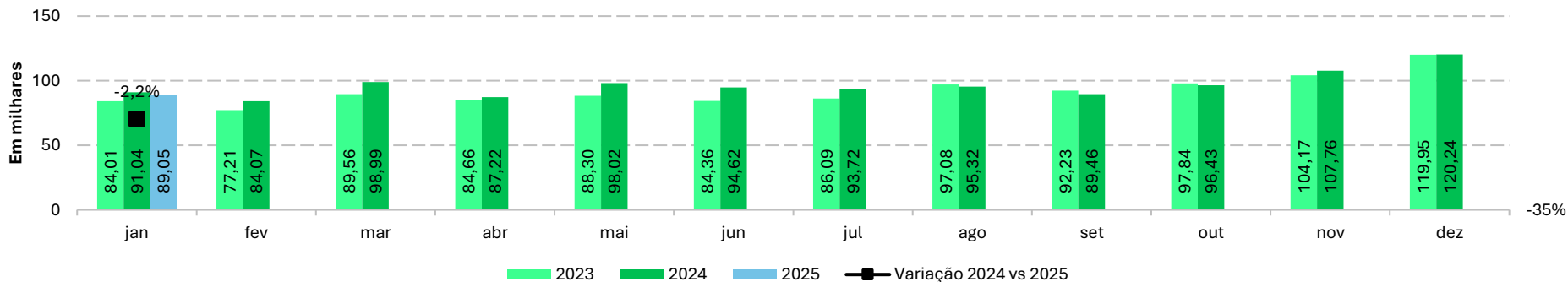
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

# Dados de Estacionamento

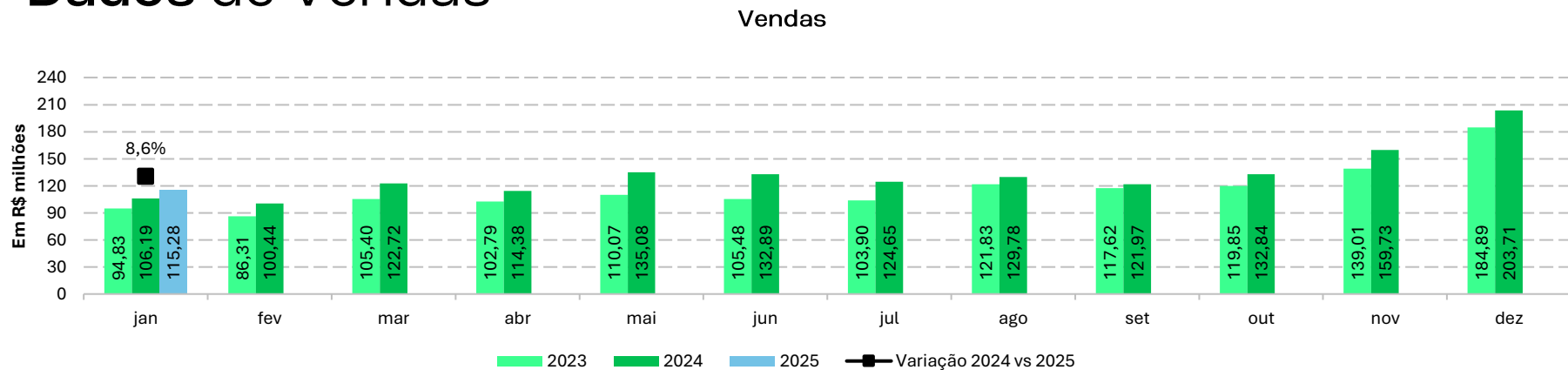
## Resultado do Estacionamento



## Fluxo do Estacionamento



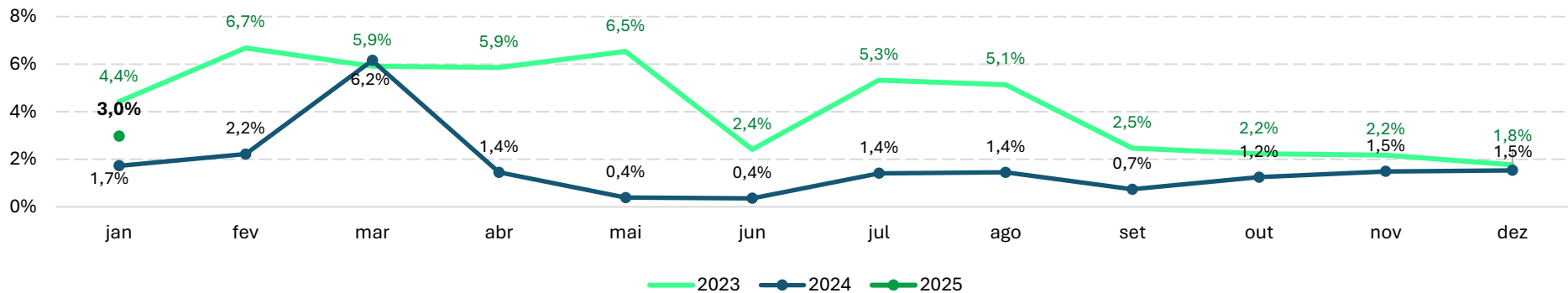
# Dados de Vendas



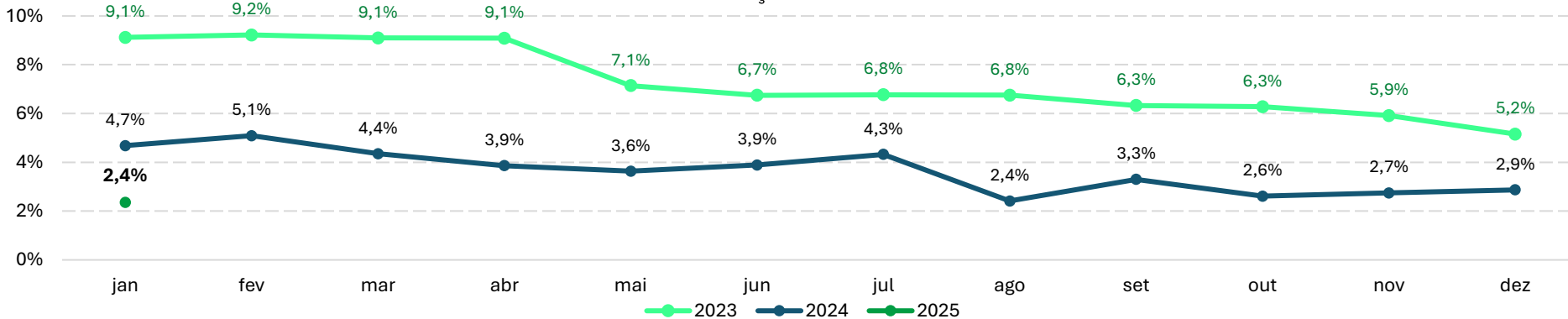
Números reportados na base caixa.

# Dados de Inadimplência e Vacância

## Evolução Inadimplência Bruta



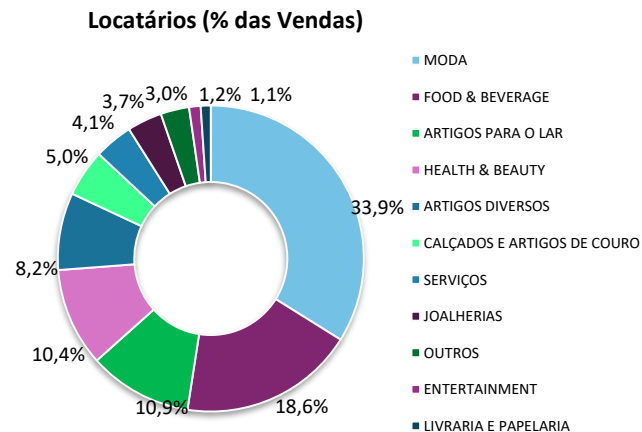
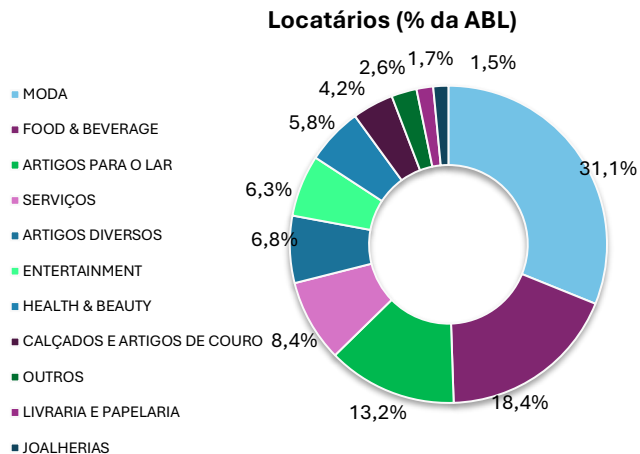
## Evolução Vacância



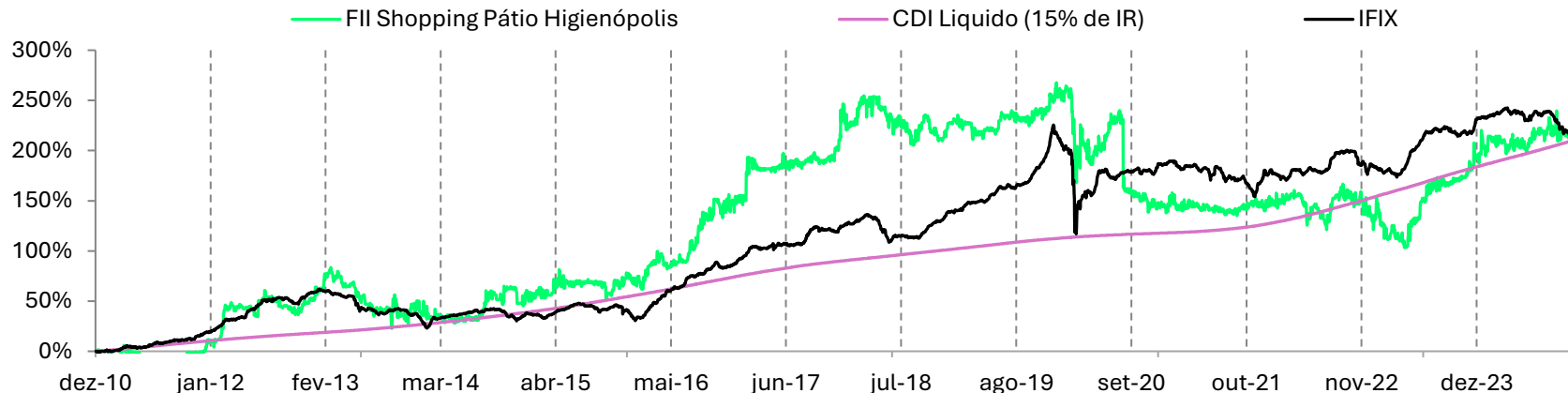
# Resultado Operacional

Shopping Pátio Higienópolis	jan/24	jan/25	Δ 2024 vs. 2025	YTD 2023	YTD 2024	Δ YTD 2024 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo	R\$ 17.291	R\$ 17.151	-0,8%	R\$ 17.291	R\$ 17.151	-0,8%
Aluguel Variável	R\$ 474	R\$ 1.307	175,9%	R\$ 474	R\$ 1.307	175,9%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.023	R\$ 1.720	68,1%	R\$ 1.023	R\$ 1.720	68,1%
Estacionamento	R\$ 2.444	R\$ 2.588	5,9%	R\$ 2.444	R\$ 2.588	5,9%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 21.231</b>	<b>R\$ 22.767</b>	<b>7,2%</b>	<b>R\$ 21.231</b>	<b>R\$ 22.767</b>	<b>7,23%</b>
Descontos	-R\$ 225	-R\$ 77	-65,8%	-R\$ 225	-R\$ 77	-65,8%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 21.006</b>	<b>R\$ 22.690</b>	<b>8,0%</b>	<b>R\$ 21.006</b>	<b>R\$ 22.690</b>	<b>8,0%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 1.471	-R\$ 1.578	7,3%	-R\$ 1.471	-R\$ 1.578	7,3%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 19.536</b>	<b>R\$ 21.112</b>	<b>8,1%</b>	<b>R\$ 19.536</b>	<b>R\$ 21.112</b>	<b>8,1%</b>

Valores em R\$ mil.



# Rentabilidade



Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de jan/25.

rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Shopping Pátio Higienópolis</b>	0,58%	0,58%	1,83%	203,09%
<b>IFIX</b>	0,00%	0,00%	-6,52%	211,63%

rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Shopping Pátio Higienópolis</b>	0,54%	0,54%	6,53%	118,43%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	-0,04%	-0,04%	8,30%	212,91%

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>2</sup> 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](https://riobravo.com.br)

**Fale com o RI**

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

3509-6500

**Ouvidoria**

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

0800-722-9910





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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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.