

Relatório Gerencial

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

Fevereiro 25



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\$618.425.264,79 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.150

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)

34.109

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

941,02

P/VP

0,93

Vacância

2,5%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

1.015

Valor de Mercado (R\$
milhões)

573,03

NOI (A/A)**

6,1%

Inadimplência Bruta

3,0%

Dividend Yield
Anualizado*

6,76%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

25,33

Receita de Locação
(A/A)***

6,0%

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 fevereiro, o fundo apresentou resultado de R\$5,25/cota e distribuição de R\$ 5,30/cota, seguindo a estratégia de linearização do resultado.

Desempenho do Mês

Em fevereiro, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, fevereiro apresentou alta de 14,4%. Na comparação com o orçado, tivemos uma queda de 2,6%. 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 33,1% do total. O setor como um todo cresce em vendas 15,8% versus mesmo mês em 2024. Outro segmento que também se destaca em vendas e é representativo dentro do Shopping é o segmento de Artigos para o Lar que cresce em vendas 25,4% em relação a fevereiro de 2023. O setor representa 11,5% das vendas. No total, as vendas mesmas lojas (SSS) apresenta alta de 11,5% versus fevereiro de 2024. Ao lado as variações acumuladas de cada setor.

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 2,5% e quando comparado ao mesmo mês no ano passado, a alta é de 2,7%. Os aluguéis mesmos lojas (SSR) apresentou alta de 5,2% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2024. A inadimplência líquida do Shopping fechou em 2,9% acima do número orçado para o período de 2,0%.

Setor	Acumulado 24x23
Moda	10,6%
Artigos para o lar	20,8%
Food & Beverage	7,1%
Calçados e artigos de couro	19,3%
Seviços	7,4%
Joalherias	23,6%
Health and Beauty	16,3%
Artigos diversos	8,7%
Livraria e papelaria	8,4
Entretenimento	4,6%
Outros	-7,3%

O Shopping está conseguindo alocar quiosques em áreas que antes não eram utilizadas e as locações temporárias cresceram expressivos 35,4% versus mesmo mês no ano passado. Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,5%, abaixo do previsto para o mês que foi orçado em 3,0%.

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas, o resultado ficou 10,7% acima no acumulado do ano e 17,1% acima do mesmo mês no ano passado. O estacionamento deverá continuar sendo uma linha importante de receita.



Comentários

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 fevereiro tivemos uma feira de adoção, mais de 250 pessoas participaram do evento e 7 animais foram adotados. Além disso, nos dias 01, 02, 08 e 09 de fevereiro foi feita uma oficina de férias estendida em parceria com a Ri Happy e 440 crianças participaram.

O NOI do mês atingiu o patamar de R\$12,8 milhões, 7% acima do resultado em fevereiro do ano passado.



Resultados e rendimentos

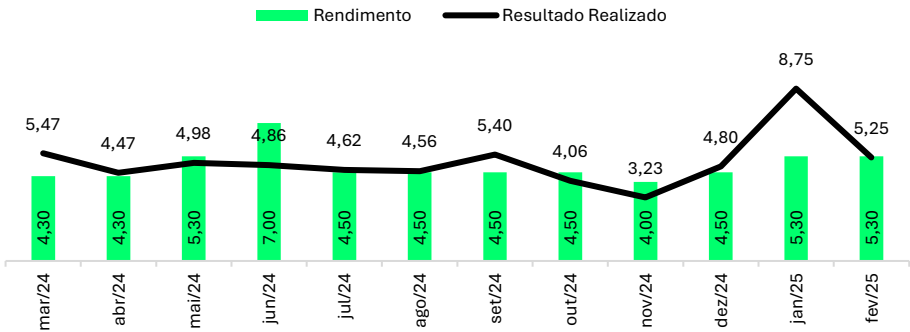
Dados do fundo

	fev/25	dez/23	fev/24
Valor da Cota	R\$ 941,02	R\$ 850,00	R\$ 850,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 573.034.129,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 517.607.500,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	25.329.222,78	27.349.692,31	55.943.543,28
Giro (% de cotas negociadas)	4,44%	4,81%	10,20%
Presença em Pregões	100%	95%	99%

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



Demonstração de Resultados

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.272.386,83	R\$ 8.679.123,49	R\$ 37.849.964,37
Receita Financeira	R\$ 55.146,68	R\$ 116.286,53	R\$ 561.875,77
Despesas	-R\$ 133.556,63	-R\$ 273.005,60	-R\$ 1.608.588,34
Resultado	R\$ 3.193.976,88	R\$ 8.522.404,42	R\$ 36.803.251,80
Resultado Realizado por cota	R\$ 5,25	R\$ 14,00	R\$ 60,44
Rendimento por cota	R\$ 5,30	R\$ 10,60	R\$ 58,00
Resultado Acumulado	-R\$ 0,05	R\$ 3,40	R\$ 2,44

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	5,30	5,30										
Δ	23,3%	23,3%										

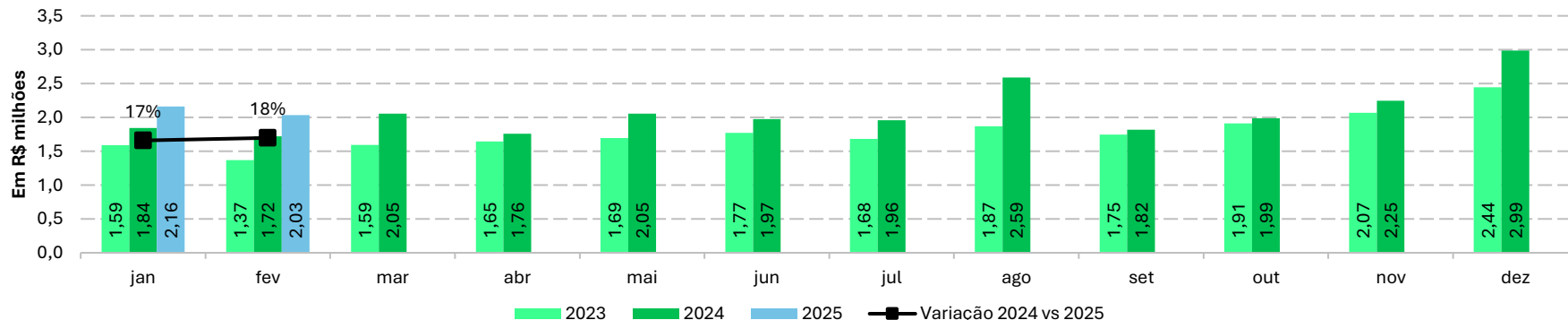
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

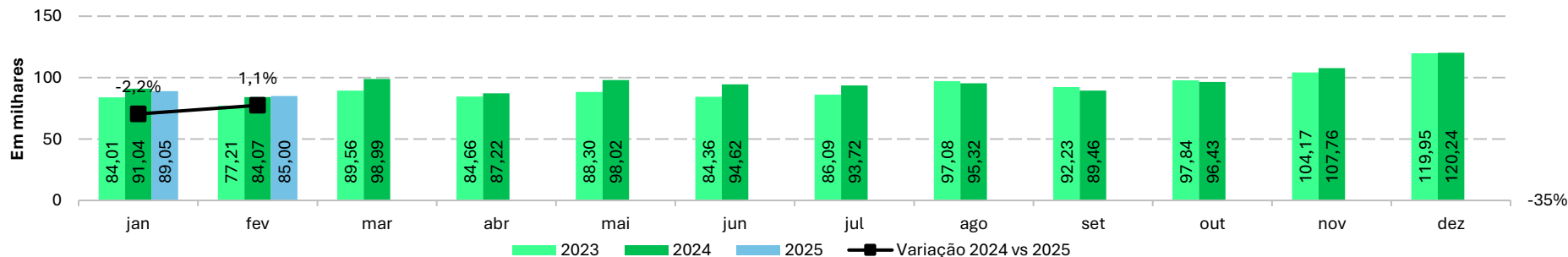


Dados de Estacionamento

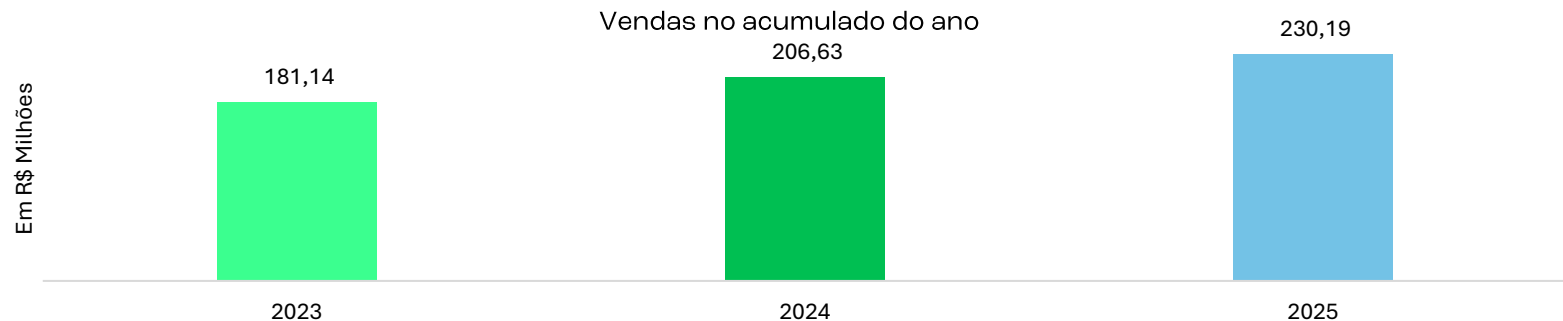
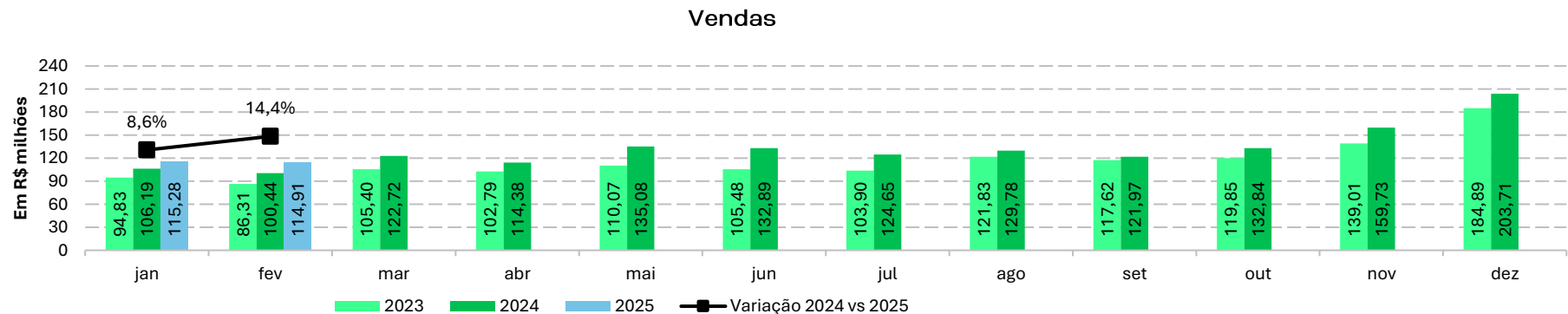
Resultado do Estacionamento



Fluxo do Estacionamento

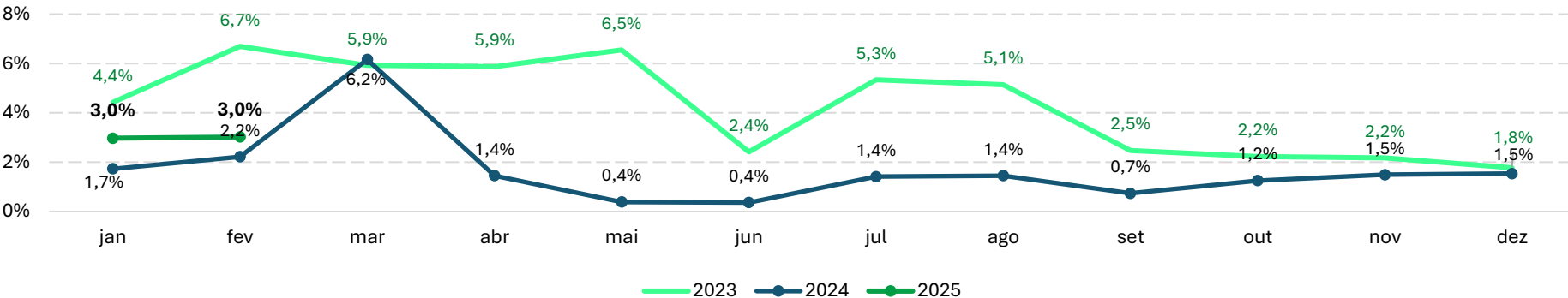


Dados de Vendas

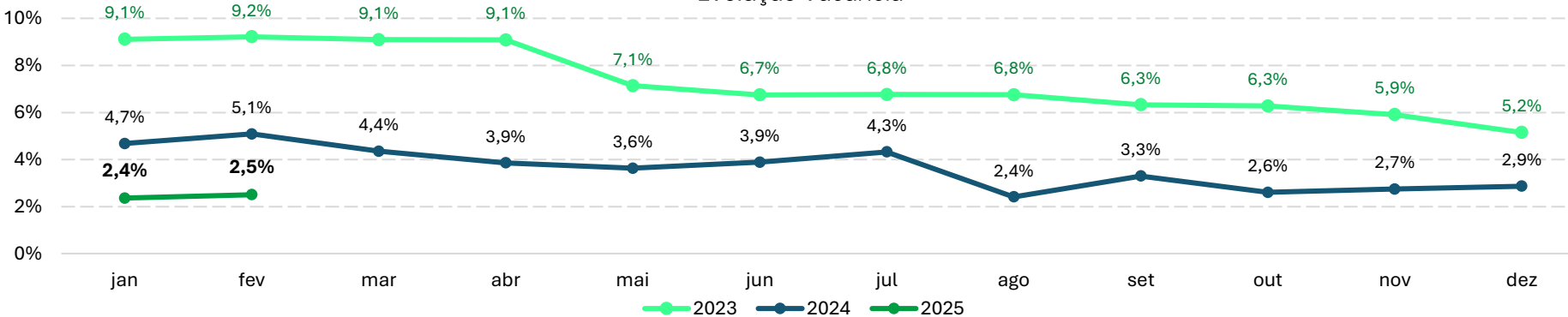


Dados de Inadimplência e Vacância

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

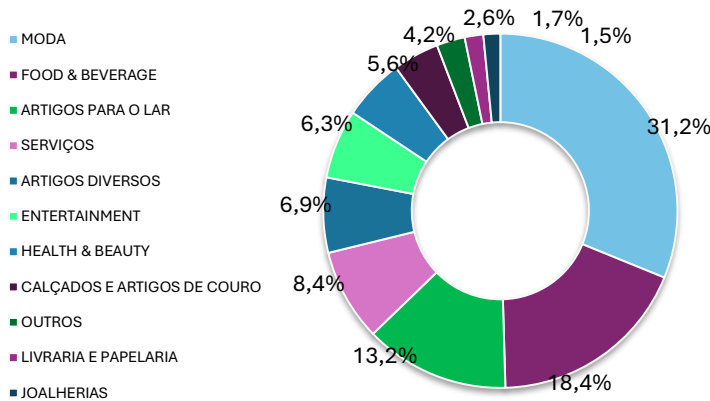


Resultado Operacional

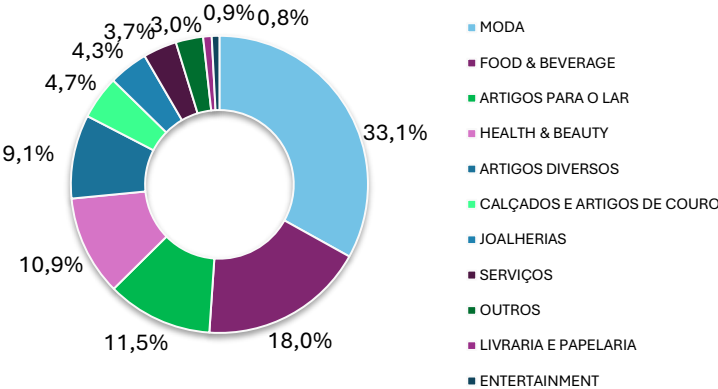
Shopping Pátio Higienópolis	fev/24	fev/25	Δ 2024 vs. 2025	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2024 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo	R\$ 9.890	R\$ 10.212	3,3%	R\$ 27.181	R\$ 27.364	0,7%
Aluguel Variável	R\$ 151	R\$ 648	330,2%	R\$ 624	R\$ 1.956	213,1%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.562	R\$ 1.233	-21,1%	R\$ 2.585	R\$ 2.953	14,2%
Estacionamento	R\$ 1.843	R\$ 2.158	17,1%	R\$ 4.287	R\$ 4.746	10,7%
Total Receitas	R\$ 13.446	R\$ 14.252	6,0%	R\$ 34.678	R\$ 37.019	6,75%
Descontos	-R\$ 83	-R\$ 44	-46,6%	-R\$ 308	-R\$ 121	-60,6%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 13.363	R\$ 14.207	6,3%	R\$ 34.370	R\$ 36.897	7,4%
Despesas operacionais	-R\$ 1.115	-R\$ 1.207	8,3%	-R\$ 2.585	-R\$ 2.786	7,7%
NOI	R\$ 12.249	R\$ 13.000	6,1%	R\$ 31.784	R\$ 34.112	7,3%

Valores em R\$ mil.

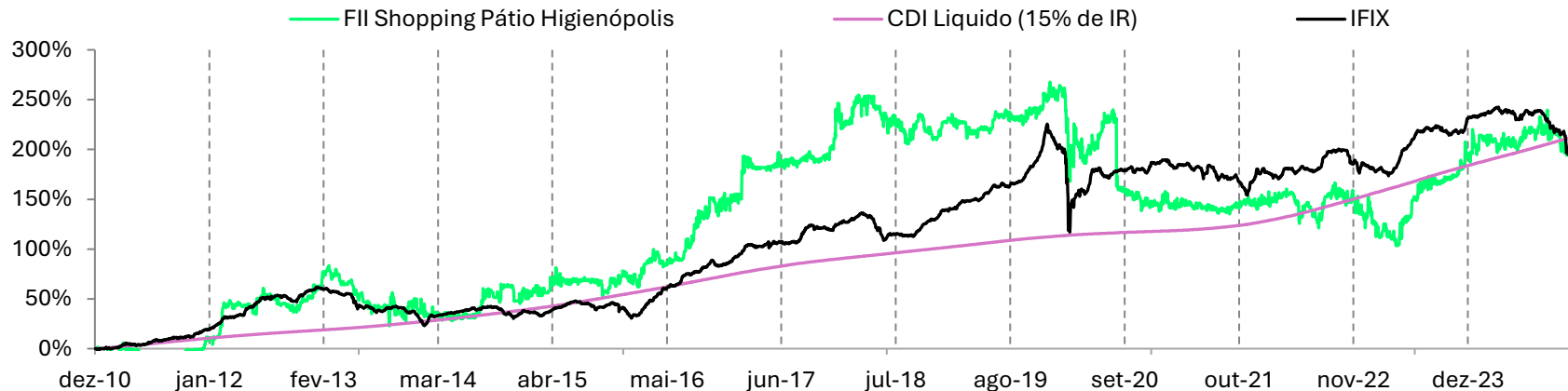
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



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 fev/25.

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-9,73%	0,00%	-0,64%	201,34%
IFIX	3,17%	0,00%	-7,25%	211,63%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,58%	1,27%	6,55%	119,70%
CDI líquido (15% de IR)	-0,89%	-0,04%	7,56%	212,91%

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

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

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, consequentemente, 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 expresse 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.