

Relatório Gerencial

SHPH11

FII Shopping Pátio Higienópolis

Março 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\$618.143.895,61 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 07/09/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.139

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

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



Principais Números

ABL (m²)

34.109

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

868,00

P/VP

0,86

Vacância

2,6%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

1.015

Valor de Mercado (R\$
milhões)

528,57

NOI (A/A)**

-3,1%

Inadimplência Bruta

4,1%

Dividend Yield
Anualizado*

7,33%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

2,63

Receita de Locação
(A/A)***

-7,1%

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\$ 3,98/cota e distribuição de R\$ 5,30/cota, seguindo a estratégia de linearização semestral de rendimentos. O fundo conta com resultados acumulados no semestre, que podem ser observados no quadro “Demonstração de Resultados” na página 6, linha “resultado acumulado”.

Pagamento de prêmio aos cotistas

O Fundo recebeu, em 14 de abril, prêmio bruto no valor de R\$15,6 milhões, pago em dinheiro pelos compradores do Shopping, pelo não exercício da totalidade do direito de preferência do Fundo. **O Prêmio é um ganho extraordinário para os atuais cotistas do Fundo negociado pela Rio Bravo.** A linha do tempo abaixo descreve o histórico da operação.

Assinatura de Memorando de Entendimentos (MOU) com os demais coproprietários do Shopping para aumento de participação do Fundo no Shopping

23/12/2024

Aprovação da 8ª emissão de cotas do Fundo pelos cotistas

24/01/2025

Cancelamento da Oferta

27/02/2025

Recebimento do prêmio pelo fundo

14/04/2025

Após deduzidos os devidos custos, conforme descrito na Convocação de Assembleia, o valor será integralmente pago aos cotistas de uma só vez na próxima distribuição de resultados, prevista para anúncio em 30 de maio de 2025, com pagamento no dia 13 de junho de 2025. Todos os detalhes podem ser acessados no fato relevante divulgado pela administradora neste [link](#).

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

Foi realizada assembleia com cotistas no início de maio para deliberar sobre aprovação de pagamento de remuneração, a título de performance, à Administradora do Fundo, no contexto do recebimento do prêmio recebido pelo Fundo pelo não exercício do direito de preferência. Todos os detalhes podem ser acessados na convocação por este [link](#).



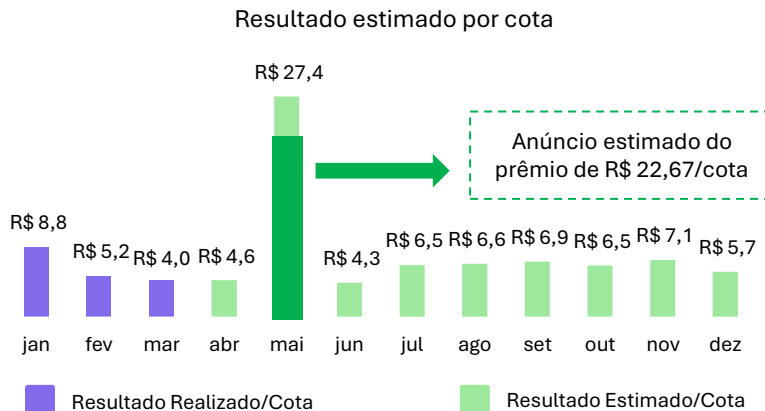
Comentários

- **Rio Bravo negociou diretamente com a Iguatemi** o pagamento de um prêmio ao Fundo, arcado pelos novos sócios do empreendimento, pelo não exercício do direito de preferência.
- +70 reuniões realizadas em 9 meses. Trabalho ativo de negociação durante todo o segundo semestre de 2024.
- **Atuação essencial para viabilizar o prêmio recebido pelo Fundo.** Caso não tivéssemos nos engajado ativamente na operação, o comprador não teria a necessidade de realizar esse pagamento.
- Remuneração aprovada em assembleia com quórum de aprovação de quase 30% da base de cotistas, conforme ata disponível [aqui](#).

**Prêmio Líquido Total:
R\$ 13,8 milhões,
equivalente a
R\$ 22,67/cota**

Impacto para os cotistas

- O prêmio deverá ser repassado aos cotistas em forma de rendimentos em uma única parcela.
- Abaixo estimamos os resultados do Fundo com base no orçamento anual para 2025.
- Pagamento do Prêmio Líquido ao cotistas no mês de junho (anúncio de rendimentos realizado no último dia de maio).

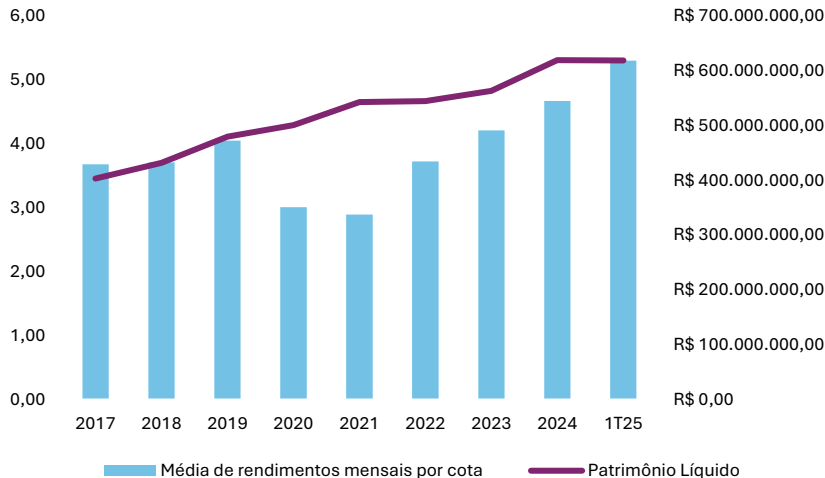


Comentários

Histórico de desempenho

Com o resultado médio mensal distribuído de R\$ 5,30/cota no primeiro trimestre do ano, o fundo SHPH11 tem se provado um ótimo instrumento de renda e perpetuidade de patrimônio a longo prazo para os investidores.

Considerando os últimos anos, o rendimento médio mensal cresceu 44%, e o patrimônio líquido do fundo, 53%. Ambas as comparações entre o último trimestre de 2025 e 2017, conforme gráfico abaixo:



Desempenho

Em março, o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, março apresentou alta de 2,6%. Na comparação com o orçado, tivemos uma queda de 10,5%.

Dentre os segmentos, o que melhor se destaca no ano em termos de venda está o segmento de artigos para o lar, com um crescimento de 22,7% *versus* mesmo mês no ano passado, e 21,5% considerando o acumulado do ano. Outro segmento que também se destaca em vendas e é o mais representativo dentro do Shopping é o segmento de Moda, que cresce em vendas 0,9% em relação a março de 2024. O setor representa 32,6% das vendas. No total, as vendas mesmas lojas (SSS) apresenta queda de 0,1% *versus* março de 2024. Abaixo, as variações acumuladas de cada setor:

Setor	Acumulado 2025 x 2024
Moda	7,0%
Artigos para o lar	21,5%
Food & Beverage	2,3%
Calçados e artigos de couro	9,9%
Seviços	6,0%
Joalherias	16,7%
Health and Beauty	14,2%
Artigos diversos	8,7%
Livraria e papelaria	5,1%
Entretenimento	7,2%
Outros	8,1%

Comentários

Abaixo, temos um levantamento detalhado das últimas lojas inauguradas no Shopping, evidenciando a alta qualidade de mix de lojas que o empreendimento possui.

Lojas Inauguradas nos Últimos 12 meses	Lojas em Reforma que serão Inauguradas ainda neste ano
Columbia	Ricardo Almeida
UGG	Dolce & Gabbana
Bacio de Latte Picolé	Birkenstock
Tumi	
New Balance	
Anselmi	
Lenny Niemeyer	
Cabaña Argentina	
Serpuí	
Zara Home	
Marcos & Marcus	
Outras 3 Lojas	

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 2,6%. Quando comparado ao mesmo mês no ano passado, a alta é de 2,8%.

Os aluguéis mesmos lojas (SSR) apresentou alta de 3,1% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2024. A inadimplência líquida do Shopping fechou em 4,4%, acima do 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 cresceram 3,6% versus mesmo mês no ano passado.

Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,6%, abaixo do previsto para o mês que foi orçado em 2,7%.

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas: o resultado ficou 31,2% acima no acumulado do ano e 82,3% acima do mesmo mês no ano passado. Neste mês houve um recebimento extraordinário de aproximadamente R\$850 mil de estacionamento provenientes da parceria comercial entre a XP investimentos e o Shopping, no qual a XP arca com parte do custo do valet para clientes do estacionamento que possuem cartões da marca. O desconto concedido aos clientes é reembolsado ao Shopping uma vez no ano e, neste caso, ocorreu neste mês de março, distorcendo a comparação com março do ano anterior. 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 março tivemos uma Oficina de Carnaval, mais de 300 crianças participaram do evento. Além disso, no dia da mulher todas as mulheres que passavam pela entrada Higienópolis receberam flores e descontos na plataforma Iguatemi One e mais de 1.500 mulheres foram impactadas. Também tivemos a campanha, que já é recorrente no shopping, “Domingo é dia de Teatro”, em que foi apresentado o espetáculo infantil “Os Saltimbancos”.

O NOI do mês atingiu o patamar de R\$13,1 milhões, 8,2% acima do resultado em março do ano passado.



Resultados e rendimentos

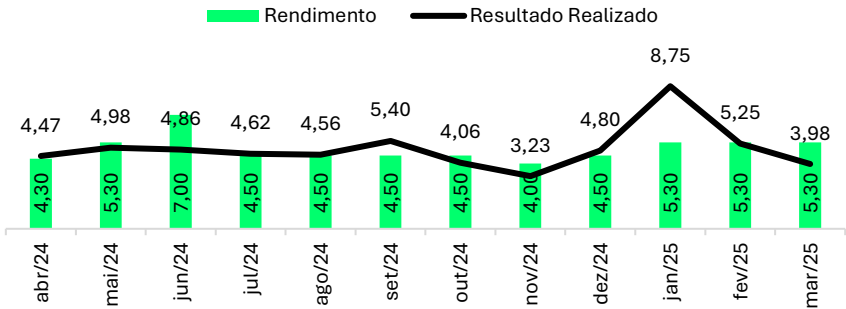
Dados do fundo

	mar/25	dez/23	mar/24
Valor da Cota	R\$ 868,00	R\$ 850,00	R\$ 850,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 528.568.600,00	R\$ 517.607.500,00	R\$ 517.607.500,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
VOLUME NEGOCIADO	2.627.922,48	29.977.614,79	56.336.541,16
Giro (% de cotas negociadas)	0,46%	5,28%	10,24%
Presença em Pregões	100%	97%	99%

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



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.469.839,67	R\$	11.148.963,16	R\$	36.903.892,14
Receita Financeira	R\$	69.824,09	R\$	186.110,62	R\$	584.210,65
Despesas	-R\$	116.496,55	-R\$	389.502,15	-R\$	1.590.262,55
Resultado	R\$	2.423.167,21	R\$	10.945.571,63	R\$	35.897.840,24
Resultado Realizado por cota	R\$	3,98	R\$	17,97	R\$	54,48
Rendimento por cota	R\$	5,30	R\$	15,90	R\$	59,00
Resultado Acumulado	-R\$	1,32	R\$	2,07	-R\$	4,52

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

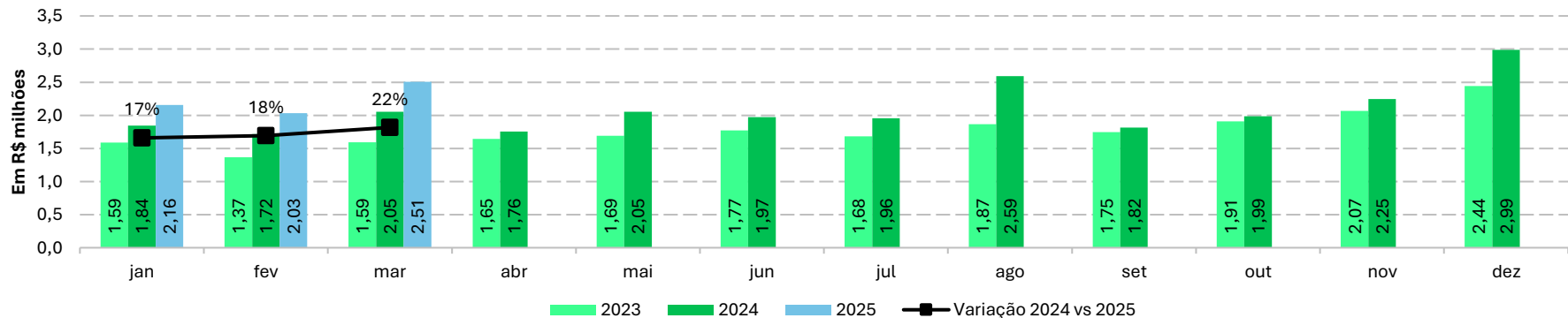
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

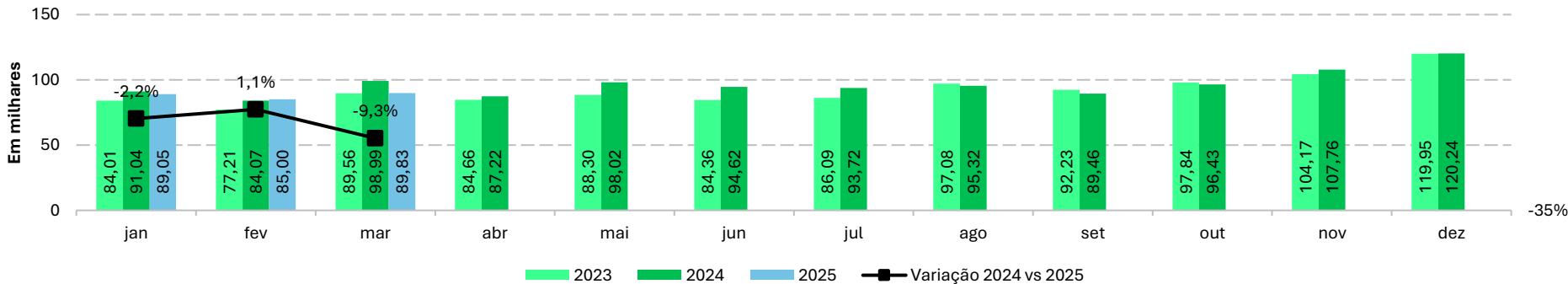


Dados de Estacionamento

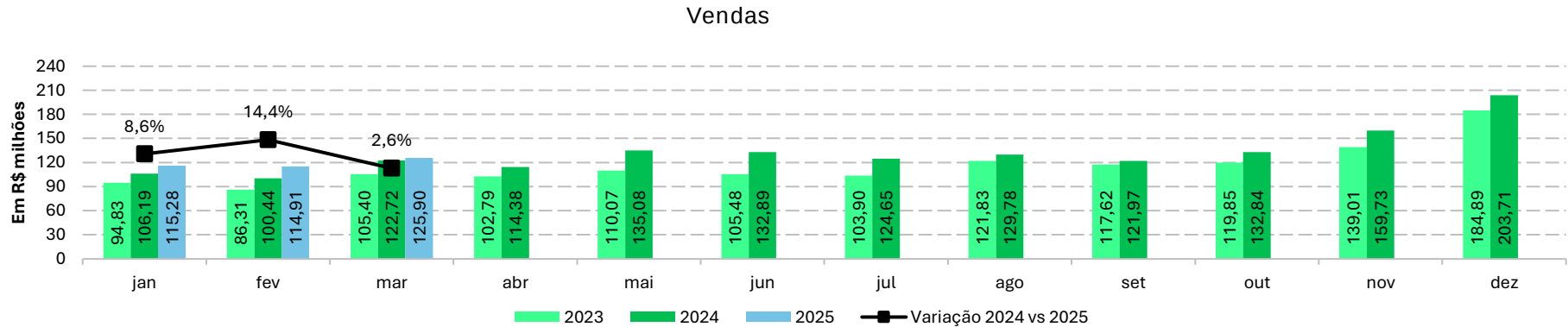
Resultado do Estacionamento



Fluxo do Estacionamento



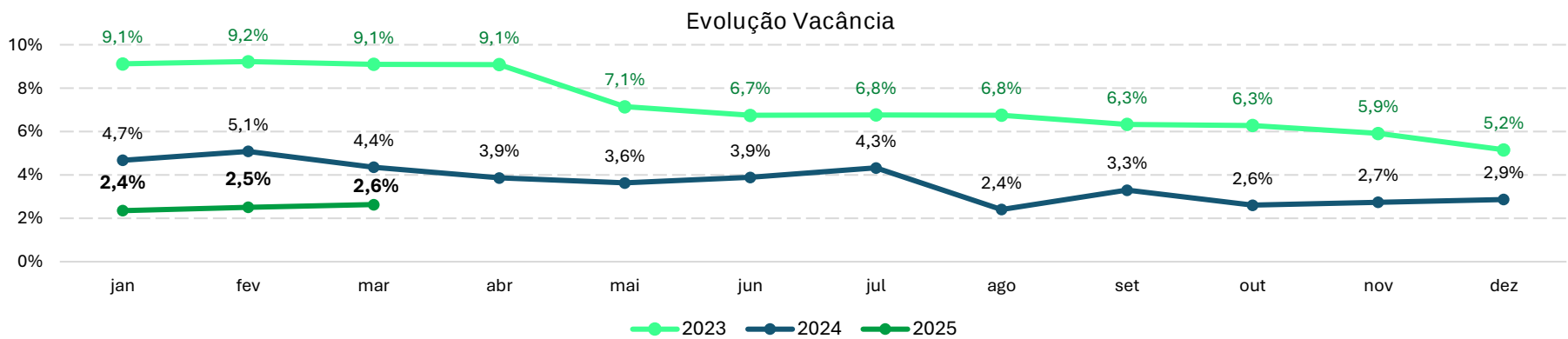
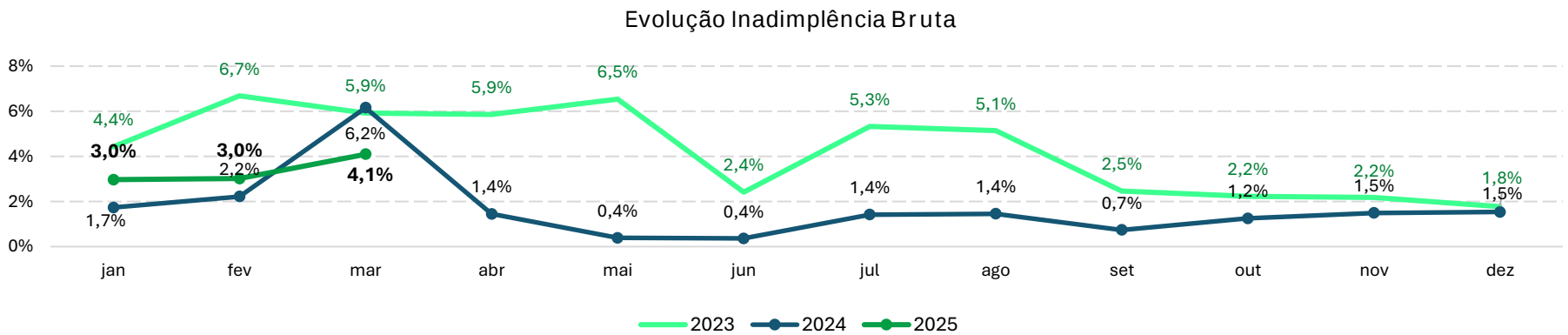
Dados de Vendas



Números reportados na base caixa.



Dados de Inadimplência e Vacância



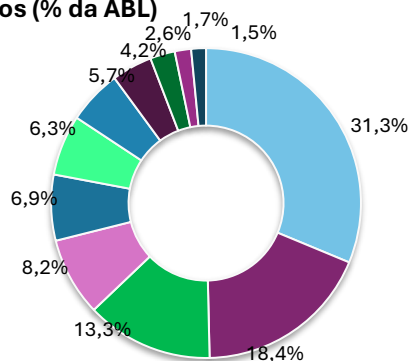
Resultado Operacional

Shopping Pátio Higienópolis	mar/24	mar/25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 10.654	R\$ 9.615	-9,8%	R\$ 37.835	R\$ 36.978	-2,3%
Aluguel Variável	R\$ 281	R\$ 588	109,7%	R\$ 905	R\$ 2.544	181,1%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.992	R\$ 263	-86,8%	R\$ 4.577	R\$ 3.216	-29,8%
Estacionamento	R\$ 1.719	R\$ 3.133	82,3%	R\$ 6.006	R\$ 7.879	31,2%
Total Receitas	R\$ 14.645	R\$ 13.599	-7,1%	R\$ 49.323	R\$ 50.617	2,62%
Descontos	-R\$ 67	-R\$ 43	-36,2%	-R\$ 375	-R\$ 164	-56,2%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 14.578	R\$ 13.556	-7,0%	R\$ 48.948	R\$ 50.453	3,1%
Despesas operacionais	-R\$ 1.628	-R\$ 1.013	-37,8%	-R\$ 4.213	-R\$ 3.799	-9,8%
NOI	R\$ 12.951	R\$ 12.543	-3,1%	R\$ 44.735	R\$ 46.654	4,3%

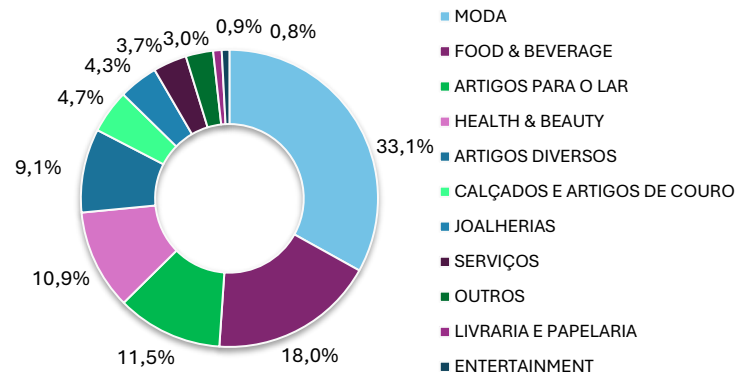
Valores em R\$ mil.

- MODA
- FOOD & BEVERAGE
- ARTIGOS PARA O LAR
- SERVIÇOS
- ARTIGOS DIVERSOS
- ENTERTAINMENT
- HEALTH & BEAUTY
- CALÇADOS E ARTIGOS DE COURO
- OUTROS
- LIVRARIA E PAPELARIA
- JOALHERIAS

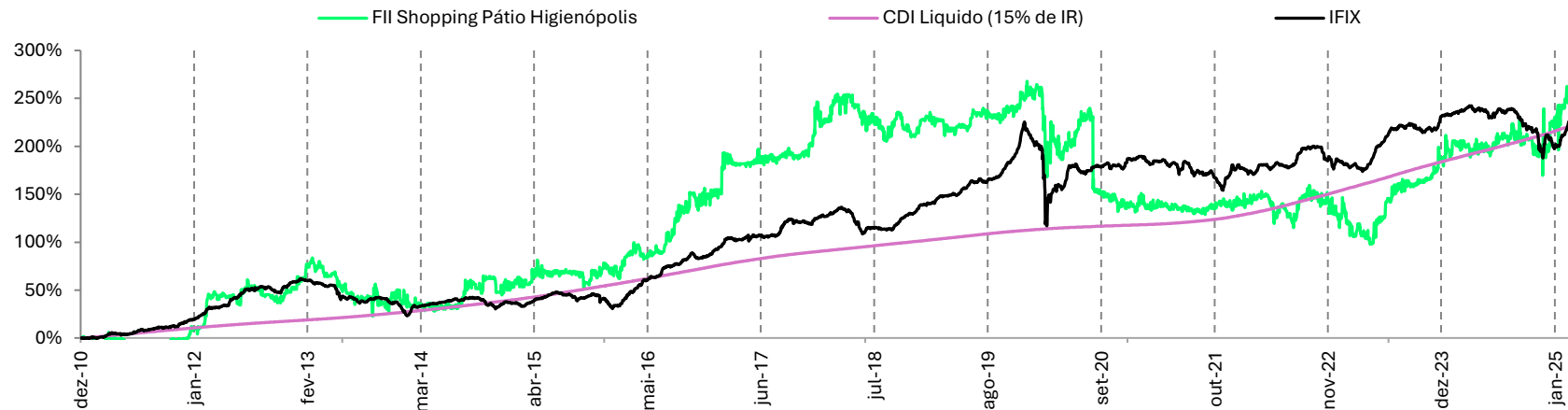
Locatários (% da ABL)



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 mar/25.

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-12,31%	0,00%	-1,01%	197,81%
IFIX	-0,17%	0,00%	-8,56%	211,63%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,56%	1,91%	6,67%	120,80%
CDI líquido (15% de IR)	-1,71%	-0,04%	6,79%	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.