

Relatório Gerencial **SHPH11**

FII Shopping Pátio Higienópolis

Junho 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\$617.432.818,11 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.134

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)

34.107

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

946

P/VP

0,93

Vacância

2,3%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

1.013

Valor de Mercado (R\$
milhões)

576,07

NOI (A/A)**

8,1%

Inadimplência Bruta

3,0%

Dividend Yield
Anualizado*

6,72%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

2,70

Receita de Locação
(A/A)***

7,0%

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

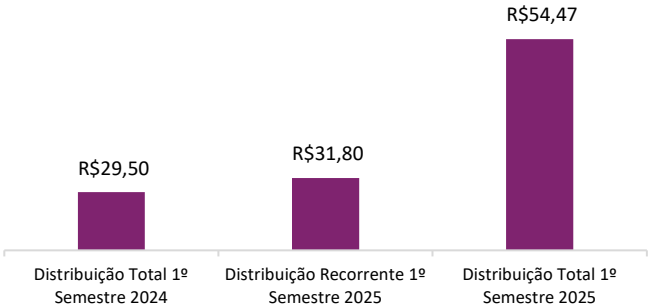
Resultado do Fundo

No mês de junho, o fundo apresentou resultado de R\$2,48/cota e distribuição de R\$ 5,30/cota. Com esta distribuição, o resultado distribuído no semestre foi de 97,8% do resultado apurado no período.

Distribuição

A distribuição total do primeiro semestre foi de R\$ 54,47/cota, um valor impactado positivamente pelo pagamento do prêmio aos cotistas do Fundo, de R\$22,67/cota. Caso expurgássemos o valor do prêmio distribuído, checaríamos a uma distribuição recorrente total de R\$29,5/cota, patamar 7,8% acima do distribuído no primeiro semestre de 2024.

Distribuição Total 2025 x 2024



Inauguração Dolce Gabbana e Birkenstock

Em maio o Shopping teve a abertura de duas grandes lojas: Dolce Gabanna no dia 18 e a Birkenstock no dia 24 de maio. A dolce Gabanna é uma das marcas italianas mais reconhecidas no mundo e atua no seguimento de moda alto luxo. A marca possui estilo extravagante e com diversas referências a cultura italiana. A loja inaugurada no shopping possui 175 m² e está localizada no piso Pacaembu. A Birkenstock é uma marca alemã reconhecida mundialmente e atua no segmento de calçados, principalmente sandálias, com estilo que valoriza o simples e o prático. A loja inaugurada no shopping está presente no piso Pacaembu e possui 62,8 m². Ambas as marcas agregam de forma relevante no mix de lojas, aumentando a oferta de produtos de luxo no empreendimento e refletem a força comercial que o empreendimento possui.

Desempenho no Mês

No de junho mês o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas, atingindo um patamar de R\$141 milhões. Em relação ao ano passado, comparando as vendas mensais, junho apresentou alta de 6,2%. A Zara se destaca pelo patamar de vendas, atingindo apenas neste mês o valor de R\$15,5 milhões. O segmento de moda, que compõe cerca de 38% das vendas teve uma boa expansão quando comparado com o ano anterior, crescendo 7,6% no acumulado do ano. O segmento alimentício, responsável por 16,5% das vendas também mostra ótima performance, com crescimento de 8,1% no acumulado do ano.



Comentários

Pelo lado detrator, o segmento que apresenta queda nas vendas é o setor de serviços, com queda de 1,9%, porém, este segmento representa apenas 3,4% das vendas. De maneira geral as vendas totais crescem no acumulado do ano expressivos 8,5%, com o indicador Same Store Sale (SSS – Vendas Mesmas Lojas) apresenta alta de 5,9%.

Setor	Acumulado 2025 x 2024
Moda	7,6%
Artigos para o lar	21,0%
Food & Beverage	8,1%
Calçados e artigos de couro	11,6%
Serviços	-1,9%
Joalherias	13,1%
Health and Beauty	10,3%
Artigos diversos	9,5%
Livraria e papelaria	5,1%
Entretenimento	6,3%
Outros	-19,4%

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 3,1%. Os aluguéis mesmos lojas (SSR) apresentou alta de 3,7% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2024. A inadimplência de aluguel do Shopping fechou em 1,9% no acumulado do ano, abaixo 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, no acumulado, 14,4%. Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,4%, em linha previsto para o mês que foi orçado em 2,5%.

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



Comentários

O resultado acumulado do estacionamento reflete o bom desempenho das vendas, o resultado ficou 21,6% acima no acumulado do ano e 10,2% acima do mesmo mês no ano passado. 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 é muito importante para manter o shopping com números crescentes. Desde o mês de abril ocorre a exposição “Morada” Nina Pandolfo que ficará aberta até este mês de junho. Além disso, ao final de junho foi realizado uma apresentação para convidados do espetáculo infantil “O Mágico de Oz” no teatro Uol.

O NOI do mês atingiu o patamar de R\$16,7 milhões, 28% acima do resultado de junho do ano anterior, muito impactado por menores despesas de vacância e aporte do fundo de promoção. No acumulado do ano, o NOI marca alta de 8,6%.

Investimentos

Em junho, o resultado foi impactado por alguns desembolsos para fazer frente à mudança de mix do Shopping. O maior impacto veio do pagamento da segunda parcela do *allowance* da Dolce Gabbana no valor de R\$2,5 milhões. Também houve impacto pela última parcela do *cash allowance* da Birkenstock, no valor de R\$840 mil e da primeira parcela recompra do ponto da Deny Sports, pelo valor de R\$750 mil, para o projeto que aloca no lugar a loja NK.

Sendo assim, até junho foram investidos R\$8 milhões no empreendimento. Deste valor, os principais investimentos foram R\$3,7 milhões para parte do *allowance* da Dolce Gabanna, além do *allowance* da Birkenstock de, aproximadamente, R\$ 1,4 milhões. Os demais valores utilizados foram para troca de escadas rolantes, desmobilização de áreas, revitalização de fachada, entre outros.

Para os próximos meses do ano, ainda é esperado ainda novos investimentos atrelados a última parcela do *allowance* da Dolce Gabbana de cerca de R\$2,5 milhões e a recompra e *allowance* da Deny Sports de R\$3,7 milhões no total.

**Os valores citados acima representam os investimentos realizados pelo empreendimento e não estão na proporção da participação detida pelo Fundo no empreendimento.*

Os valores estão reportados com base no regime de competência.



Resultados e rendimentos

Dados do fundo

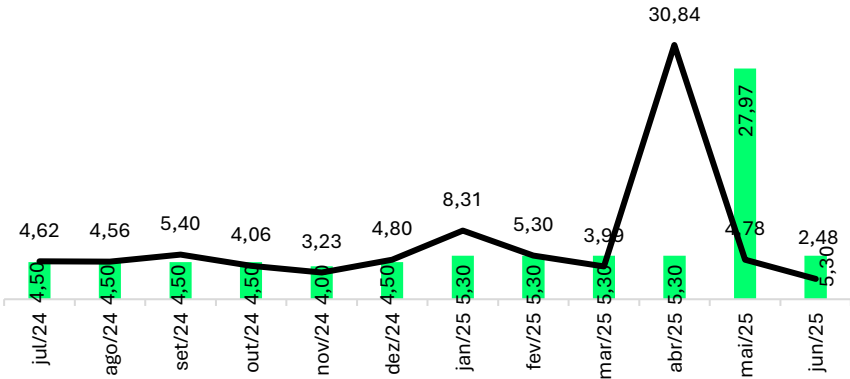
	jun/25	dez/24	jun/24
Valor da Cota	R\$ 946,00	R\$ 834,49	R\$ 850,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 576.066.700,00	R\$ 508.162.685,50	R\$ 517.607.500,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.702.285,54	36.904.735,57	55.382.864,12
Giro (% de cotas negociadas)	0,46%	6,52%	9,98%
Presença em Pregões	100%	98%	99%

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

Rendimento Resultado Realizado



Demonstração de Resultados

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.450.143,92	R\$	35.680.281,60	R\$	52.494.776,98
Receita Financeira	R\$	161.988,51	R\$	811.251,89	R\$	1.067.900,60
Despesas	-R\$	1.099.530,78	-R\$	2.566.095,99	-R\$	3.401.228,32
Resultado	R\$	1.512.601,65	R\$	33.925.437,50	R\$	50.161.449,26
Resultado Realizado por cota	R\$	2,48	R\$	55,71	R\$	82,37
Rendimento por cota	R\$	5,30	R\$	54,47	R\$	80,97
Resultado Acumulado	-R\$	2,82	R\$	1,24	R\$	1,40

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	5,30	27,97	5,30						
Δ	23,3%	23,3%	23,3%	23,3%	427,7%	-24,3%						

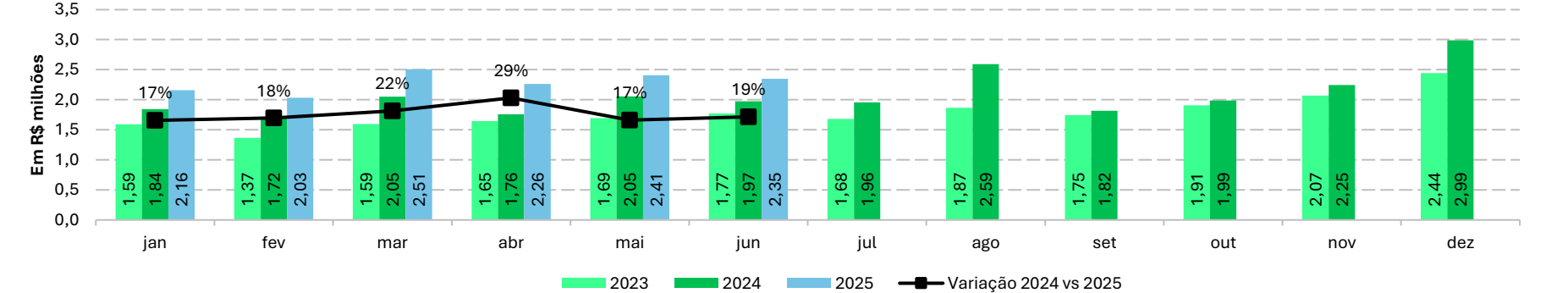
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

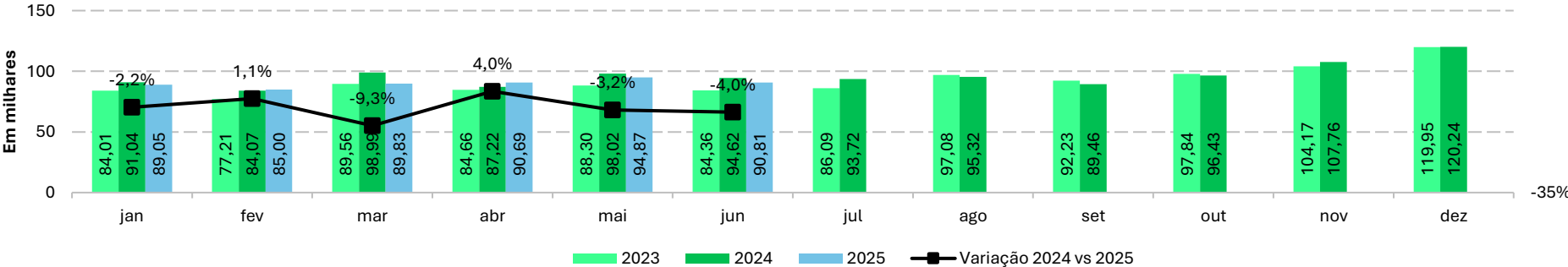


Dados de Estacionamento

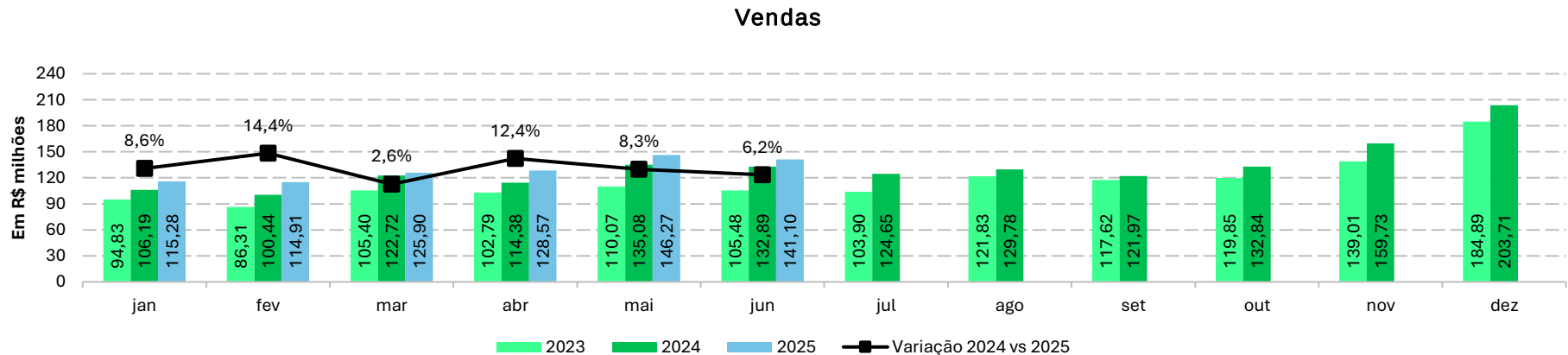
Resultado do Estacionamento



Fluxo do Estacionamento



Dados de Vendas

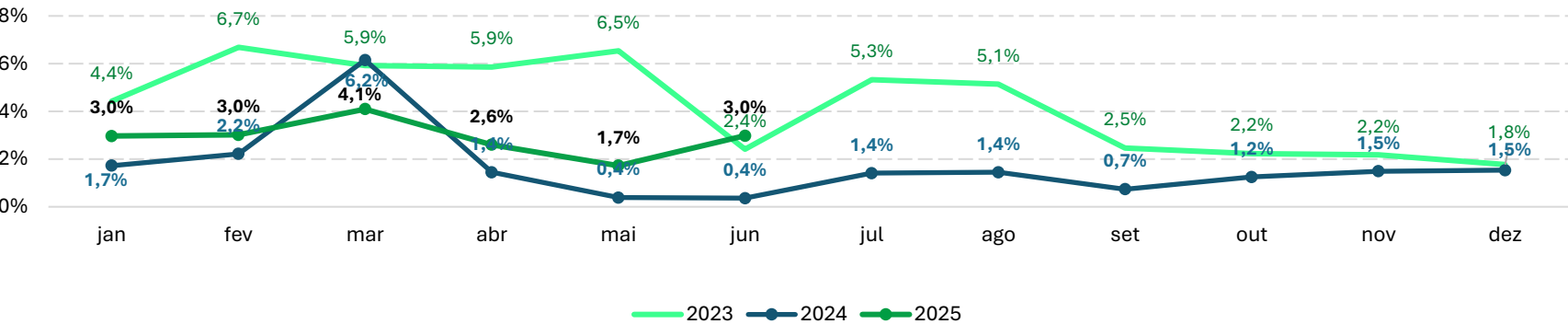


Números reportados na base caixa.

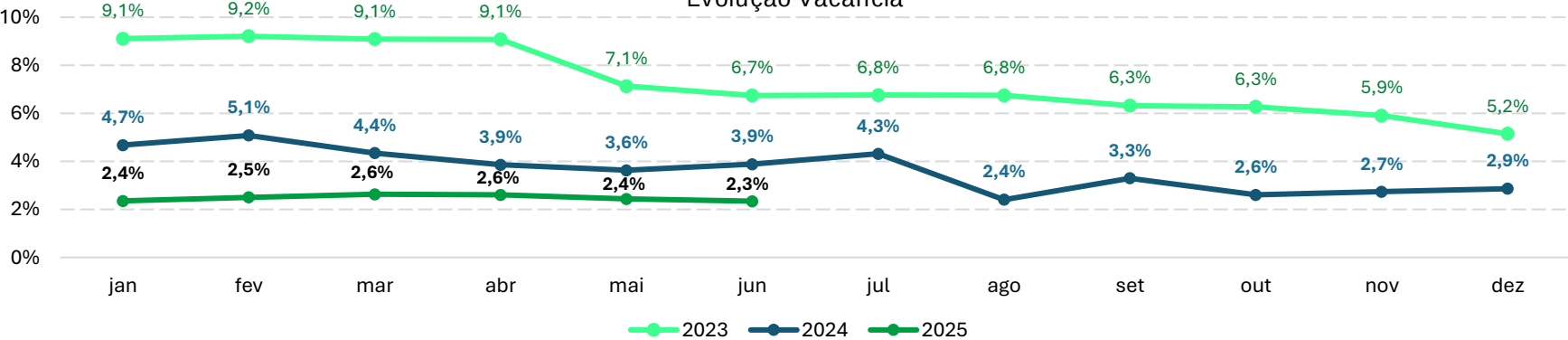


Dados de Inadimplência e Vacância

Evolução Inadimplência Bruta



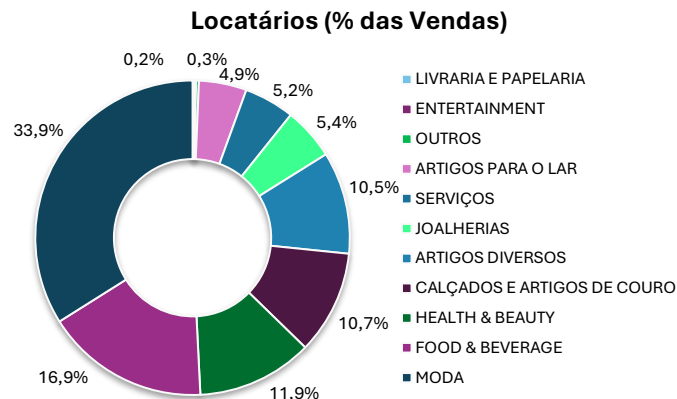
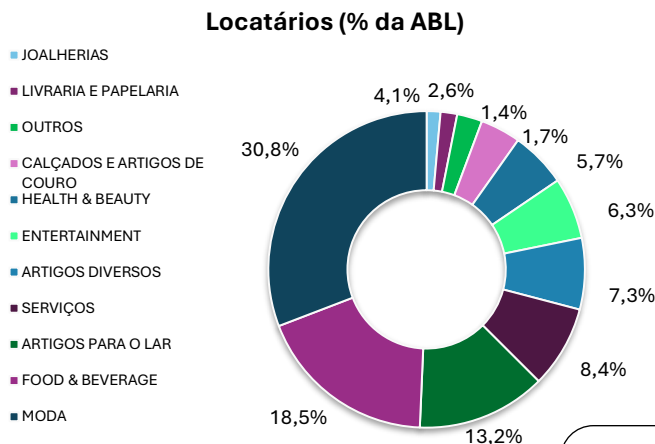
Evolução Vacância



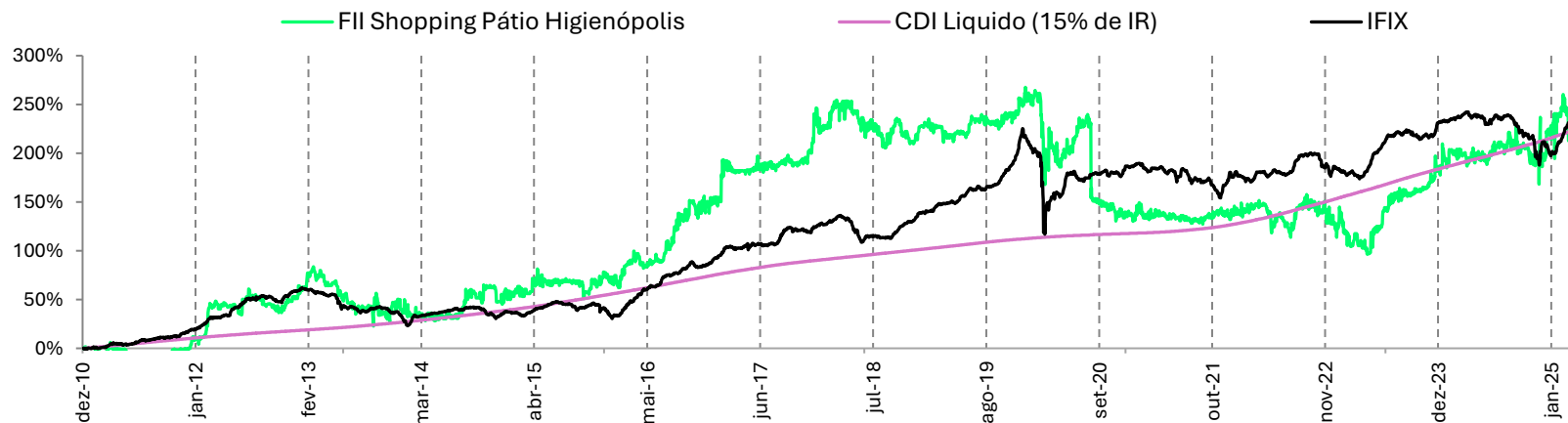
Resultado Operacional

Shopping Pátio Higienópolis	jun/24	jun/25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 9.734	R\$ 10.166	4,4%	R\$ 67.480	R\$ 66.804	-1,0%
Aluguel Variável	R\$ 873	R\$ 1.262	44,5%	R\$ 2.823	R\$ 5.163	82,9%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.896	R\$ 1.425	-24,8%	R\$ 9.401	R\$ 7.902	-15,9%
Estacionamento	R\$ 1.628	R\$ 2.265	39,1%	R\$ 11.444	R\$ 14.431	26,1%
Total Receitas	R\$ 14.132	R\$ 15.119	7,0%	R\$ 91.147	R\$ 94.299	3,46%
Descontos	-R\$ 109	-R\$ 54	-50,7%	-R\$ 666	-R\$ 333	-50,1%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 14.023	R\$ 15.065	7,4%	R\$ 90.481	R\$ 93.966	3,9%
Despesas operacionais	-R\$ 1.281	-R\$ 1.287	0,4%	-R\$ 8.299	-R\$ 7.125	-14,1%
NOI	R\$ 12.742	R\$ 13.778	8,1%	R\$ 82.181	R\$ 86.841	5,7%

Valores expressos em milhares e se referem ao regime caixa do empreendimento.



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 junho/25.

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	-18,60%	0,00%	-2,00%	184,58%
IFIX	-9,98%	0,00%	-6,90%	211,63%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,53%	6,53%	9,20%	128,84%
CDI líquido (15% de IR)	-4,28%	-0,04%	4,53%	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.