



# Relatório Gerencial SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de  
Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada

JUNHO 2026



# INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

## 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

CONHEÇA A  
RIO BRAVO

AVALIE O  
RELATÓRIO

## ATENDIMENTO DIGITAL

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



- Informações sobre nossos fundos
- Informes de rendimentos
- Atualizações cadastrais
- Acesso direto ao time de RI

## DADOS CADASTRAIS

**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\$631.698.081,98 (maio)

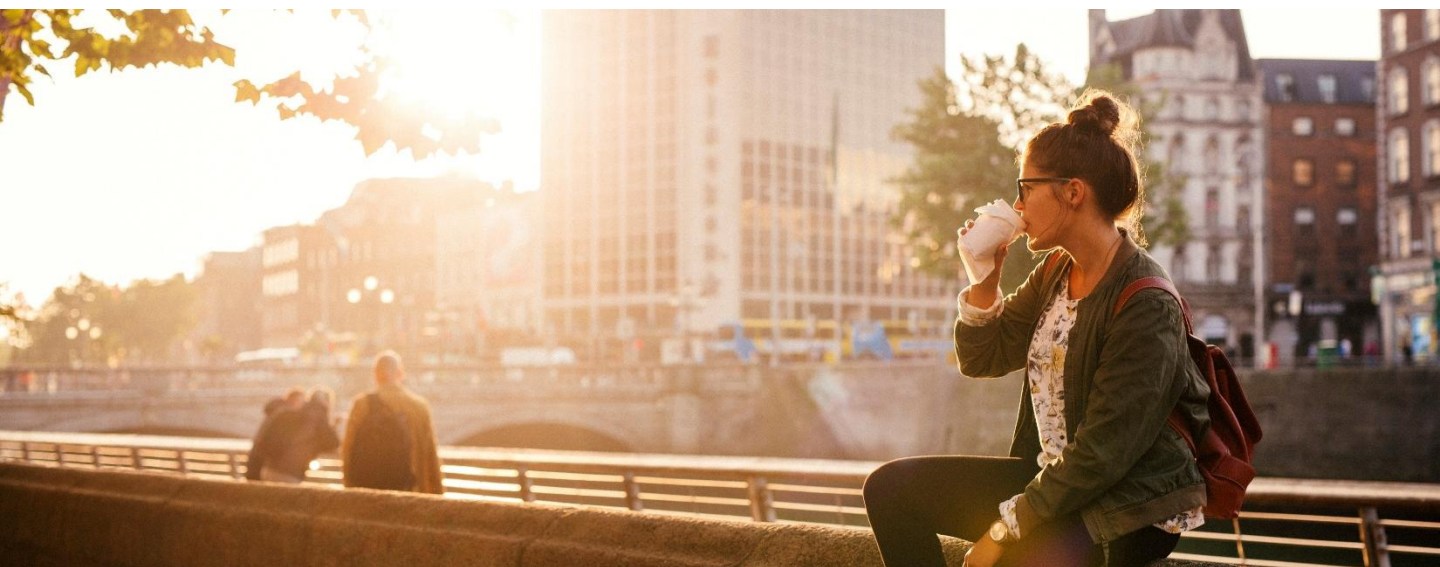
**INÍCIO DO FUNDO** • 15/10/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 608.950

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 7

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.037



# PRINCIPAIS NÚMEROS

|                                 |                                                      |                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 34.105<br>de ABL                | R\$ 1.037,36<br>Patrimônio Líquido/Cota <sup>1</sup> | 15,2%<br><i>Dividend Yield</i> <sup>2</sup> anualizado |
| R\$ 945,00<br>Fechamento do Mês | R\$ 575,46 milhões<br>Valor de Mercado               | R\$ 3,0 milhões<br>Volume Mensal Negociado             |
| 0,91<br>P/VP                    | 608.950<br>Números de Cotas                          |                                                        |

<sup>1</sup> Patrimônio líquido referente ao mês anterior.

<sup>2</sup>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).

# COMENTÁRIOS

## Resultado do Fundo I Junho

No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 7,10/cota e distribuição de R\$12,00/cota.

O desempenho do Fundo segue positivo, refletindo a boa evolução da operação do shopping e a distribuição de R\$12,00/cota no mês, patamar **acima do que vinha sendo distribuído**. Esse resultado foi também favorecido, pelo **menor volume de investimentos realizados no primeiro semestre** frente ao cronograma inicialmente previsto. Para atender à diretriz de distribuição aos cotistas, o Fundo realizou uma **distribuição extraordinária** do resultado acumulado no período. Para o segundo semestre, com o avanço dos investimentos previstos no orçamento aprovado pelo Shopping, a expectativa é que os dividendos se estabilizem em torno de R\$4,50/cota ao mês ao longo do segundo semestre. Em termos anuais, isso representaria uma distribuição média estimada de aproximadamente R\$5,45/cota ao mês. Esse desempenho evidencia a melhora operacional do Shopping e seus reflexos positivos no resultado do Fundo. Como referência, em 2025 o resultado médio mensal do Fundo ficou em aproximadamente R\$ 4,80/cota, desconsiderando o não recorrente observado em maio/25.

**Vale destacar que, pelo caráter monoativo do Fundo, as receitas apresentam certa sazonalidade, o que dificulta uma linearização mensal dos resultados. A atualização dos investimentos pode ser acompanhada na [página 6](#) deste relatório.**

## Performance do Shopping I Maio

### BOTTON LINE:

O **NOI** do Shopping fechou em **R\$ 15,1 milhões**, alta de 4,3% na comparação anual e 7,1% abaixo do orçamento. No acumulado do ano, o NOI atingiu **R\$ 72,1 milhões**, 7,1% acima do mesmo período do ano anterior e 0,6% abaixo do orçado.

**Vendas:** Alta de **7,8%** na comparação anual, **atingindo valor de R\$157,7 milhões**. No acumulado do ano a alta é de **4,9%**, totalizando **R\$ 662,1 milhões**. O indicador SSS (Same Store Sale, ou Vendas nas mesmas lojas) no mês foi positivo em **7,9%**.

**Aluguel mínimo:** apresentou alta de **2,5%** na comparação anual, atingindo o valor de **R\$ 10,55 milhões**. No acumulado do ano o crescimento é de **3,7%**, alcançando **R\$ 52,6 milhões**.

**Fluxo de veículos:** No mês, o fluxo totalizou **96 mil veículos**, ficando **0,9% acima** do registrado no mesmo período do ano anterior e **0,1% acima** do orçamento. Mostrando uma **recuperação** após os meses iniciais do ano no negativo. No acumulado do exercício, o fluxo atingiu **434 mil veículos**, o que representa **4,4 % abaixo** do orçado e **3,5% abaixo** do mesmo período do ano anterior.

**Inadimplência:** **5,4%** no mês (**vs. 2,0% orçado**). Em andamento **renegociações** e **ações de retomada** para redução do indicador e normalização dos recebíveis.

**Vacância:** continua em patamar saudável de **1,8%**.

# COMENTÁRIOS

## Todos os Detalhes da Operação

O shopping está constantemente negociando com novas marcas para qualificar o mix de lojas do empreendimento. O quadro abaixo detalha para o investidor as principais novas lojas negociadas nos últimos meses, e as novas marcas com contratos já assinados e que deverão inaugurar no empreendimento.

Loja inaugurada no mês: Austral



A Austral é uma marca brasileira de moda casual masculina fundada em 2016 em São Paulo. Seu propósito é traduzir a estética da vida ao ar livre e o espírito de aventura para o dia a dia urbano. A grife tem forte compromisso socioambiental, utilizando materiais como algodão certificado e tecidos reciclados, além de apoiar causas ecológicas.

| Lojas Inauguradas Recentemente |
|--------------------------------|
| Birkenstock                    |
| Ricardo Almeida                |
| Misci                          |
| NK Store                       |
| Principia Skin                 |
| Holi Home                      |
| Fjallraven                     |
| Pandora                        |
| Slyce                          |
| Aleha                          |
| Garage Rio                     |
| Firehouse                      |
| Austral                        |

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

| Setor                       | maio/26 vs maio/25 | Acumulado 26x25 |
|-----------------------------|--------------------|-----------------|
| Moda                        | 14,8%              | 10,8%           |
| Artigos para o lar          | -18,1%             | -17,4%          |
| Food & Beverage             | 5,0%               | 2,4%            |
| Calçados e artigos de couro | 11,4%              | 14,5%           |
| Serviços                    | 0,9%               | 1,3%            |
| Joalherias                  | 6,8%               | 7,5%            |
| Health and Beauty           | 3,8%               | 4,5%            |
| Artigos diversos            | 8,0%               | 4,6%            |
| Livraria e papelaria        | 23,9%              | 10,3%           |
| Entretenimento              | 53,5%              | 26,4%           |
| Mercados                    | 25,3%              | 11,6%           |
| TOTAL                       | 7,8%               | 4,9%            |

\*Os valores informados correspondem ao orçamento integral do empreendimento e não estão na proporção da participação detida pelo Fundo no empreendimento.

# COMENTÁRIOS

## Investimentos

Os investimentos seguem o plano de manutenção e modernização do empreendimento, com foco em sustentar a atratividade do shopping para lojistas e consumidores. Ao longo do ano, acompanhar o ritmo desses investimentos ajuda a entender como eles podem influenciar o resultado do Fundo e o nível de distribuição.

Em maio de 2026, o shopping realizou investimentos líquidos de R\$ 223 mil. Até o momento, a execução orçamentária segue em patamar reduzido, sendo esperado que os desembolsos mais relevantes ocorram ao longo dos próximos meses, em linha com o cronograma das frentes já aprovadas.

Até maio de 2026, estava prevista a realização de aproximadamente R\$ 11,5 milhões em investimentos no empreendimento. No entanto, foram efetivamente desembolsados apenas R\$ 609,6 mil, o que representa uma execução ainda bastante reduzida frente ao cronograma originalmente esperado. Essa postergação dos desembolsos preservou caixa no primeiro semestre e contribuiu positivamente para o resultado distribuível do Fundo, permitindo a distribuição extraordinária observada em junho.

Os principais investimentos previstos para o período e ainda não realizados estão relacionados ao Retrofit da CAG 1, à reforma dos sanitários da Veiga Filho e à aquisição de equipamentos WPS, além de verbas de incentivo a lojistas. Esses projetos seguem contemplados no plano de investimentos de 2026 e devem concentrar seus desembolsos ao longo do segundo semestre, o que tende a normalizar o patamar de dividendos nos próximos meses.

Para aprimorar o acompanhamento dos investimentos previstos para 2026, foi incluída a coluna “Forecast 2026”, que consolida a estimativa de saída de caixa referente aos investimentos do ano, já considerando as reprogramações efetuadas.

Abaixo o acompanhamento:

| Melhoria                       | Realizado até maio/2026 | Forecast 2026 (Atualizado Maio) | Orçamento 2026 | Realizado / Orçamento |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------|-----------------------|
| Verba de incentivo (allowance) | -                       | 14.500.000,00                   | 14.700.000,00  | 0%                    |
| Retrofit CAG 1                 | -                       | 3.000.000,00                    | 5.809.300,00   | 0%                    |
| Recompra de ponto              | -                       | 2.250.000,00                    | 2.250.000,00   | 0%                    |
| Verba Shell                    | -                       | 1.120.000,00                    | 1.120.000,00   | 0%                    |
| Verba DGI                      | -                       | 1.100.000,00                    | 1.100.000,00   | 0%                    |
| Equipamentos WPS (infra + TI)  | -                       | 2.067.212,20                    | 997.579,00     | 0%                    |
| Reforma sanitários Veiga Filho | -                       | 950.001,00                      | 950.001,00     | 0%                    |
| Outros (pintura, etc.)         | 609.629,07              | 4.380.085,58                    | 4.365.037,00   | 14%                   |
| Total                          | 609.629,07              | 29.567.298,78                   | 31.291.917,00  | 2%                    |

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

# COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I JUNHO

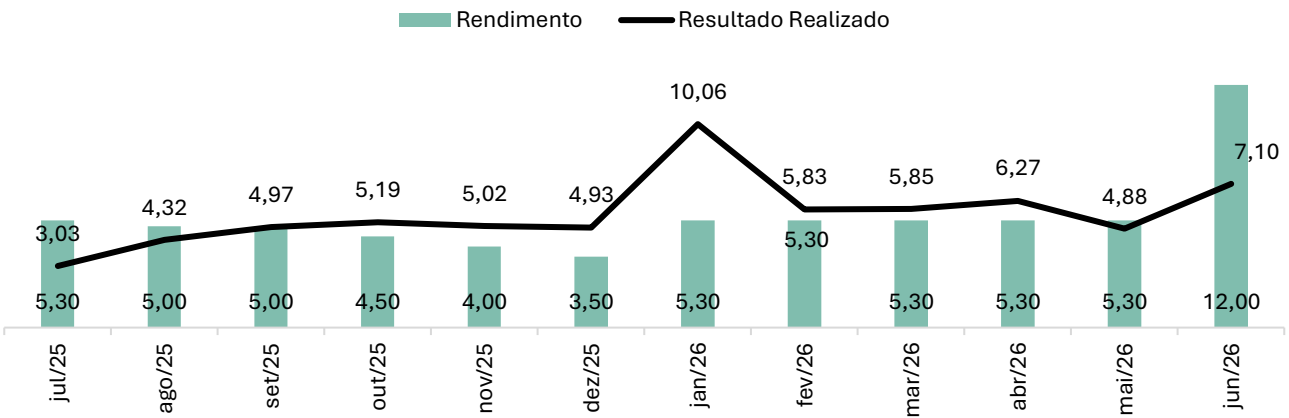
## Dados do Fundo

|                     | jun/26             | dez/25             | jun/25             |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 945,00         | R\$ 943,99         | R\$ 919,45         |
| Quantidade de Cotas | 608.950            | 608.950            | 608.950            |
| Valor de Mercado    | R\$ 575.457.750,00 | R\$ 574.842.710,50 | R\$ 559.899.077,50 |

## Liquidez

|                              | mês          | ano          | 12 meses      |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Volume Negociado             | 3.038.954,24 | 8.646.996,98 | 18.582.959,07 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,55%        | 1,55%        | 3,28%         |
| Presença em Pregões          | 100%         | 100%         | 100%          |

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



|                              | mês              | ano               | 12 meses          |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Receita Imobiliária          | R\$ 4.318.998    | R\$ 24.568.666    | R\$ 41.749.527    |
| Receita Financeira           | R\$ 115.851      | R\$ 548.414       | R\$ 870.700       |
| Despesas                     | -R\$ 113.867     | -R\$ 773.478      | -R\$ 1.548.462    |
| Resultado <sup>1</sup>       | R\$ 4.320.982,24 | R\$ 24.343.602,13 | R\$ 41.071.764,71 |
| Resultado Realizado por cota | R\$ 7,10         | R\$ 39,98         | R\$ 67,45         |
| Rendimento por cota          | R\$ 12,00        | R\$ 38,50         | R\$ 65,80         |
| Resultado Acumulado          | -R\$ 4,90        | R\$ 1,48          | R\$ 1,65          |

|      | ANO | JAN  | FEV  | MAR  | ABR  | MAI    | JUN    | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|-----|------|------|------|------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|
| 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   | 5,30 | 5,00 | 5,00 | 4,50 | 4,00 | 3,50 |
| 2026 |     | 5,30 | 5,30 | 5,30 | 5,30 | 5,30   | 12,00  |      |      |      |      |      |      |
| Δ    |     | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | -81,1% | 126,4% |      |      |      |      |      |      |

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 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

<sup>1</sup>Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

# RESULTADOS DO SHOPPING I MAIO

| Shopping Pátio Higienópolis    | mai/25     | mai/26     | Δ 2026 vs. 2025 | YTD 2025   | YTD 2026   | Δ YTD 2026 vs YTD 2025 |
|--------------------------------|------------|------------|-----------------|------------|------------|------------------------|
| Aluguel Mínimo                 | R\$ 10.036 | R\$ 10.492 | 4,5%            | R\$ 56.637 | R\$ 58.637 | 3,5%                   |
| Aluguel Variável               | R\$ 763    | R\$ 1.212  | 58,8%           | R\$ 3.901  | R\$ 4.657  | 19,4%                  |
| Outras Receitas de Aluguéis    | R\$ 1.491  | R\$ 2.085  | 39,8%           | R\$ 6.477  | R\$ 10.554 | 62,9%                  |
| Estacionamento                 | R\$ 2.133  | R\$ 2.702  | 26,7%           | R\$ 12.165 | R\$ 12.918 | 6,2%                   |
| Total Receitas                 | R\$ 14.424 | R\$ 16.491 | 14,3%           | R\$ 79.181 | R\$ 86.765 | 9,58%                  |
| Descontos                      | -R\$ 76    | -R\$ 447   | 485,4%          | -R\$ 279   | -R\$ 715   | 156,3%                 |
| Receitas Operacionais Líquidas | R\$ 14.347 | R\$ 16.044 | 11,8%           | R\$ 78.902 | R\$ 86.050 | 9,1%                   |
| Despesas operacionais          | -R\$ 1.263 | -R\$ 2.692 | 113,1%          | -R\$ 5.838 | -R\$ 6.709 | 14,9%                  |
| NOI                            | R\$ 13.084 | R\$ 13.352 | 2,1%            | R\$ 73.063 | R\$ 79.341 | 8,6%                   |

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

## Mês 1 – Mês Competência

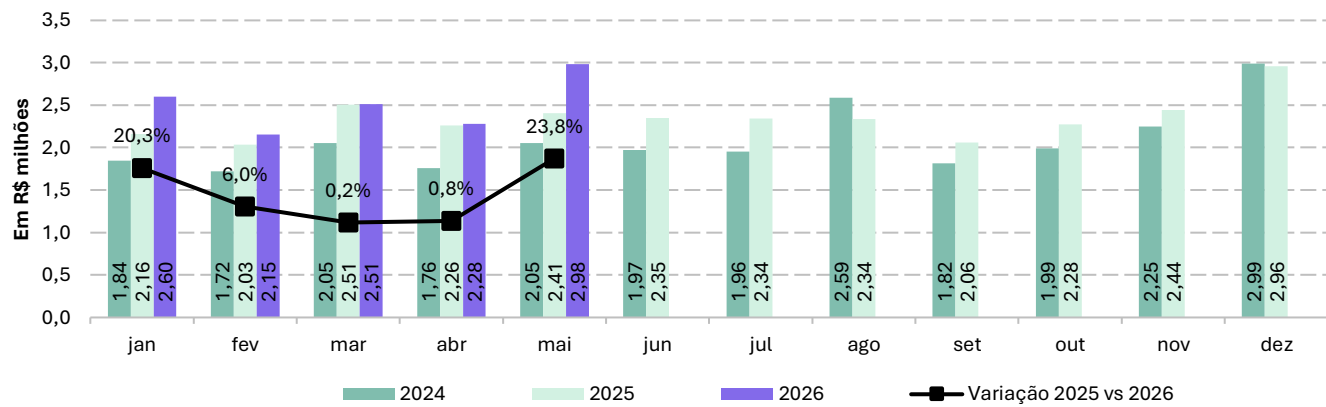
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

## Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

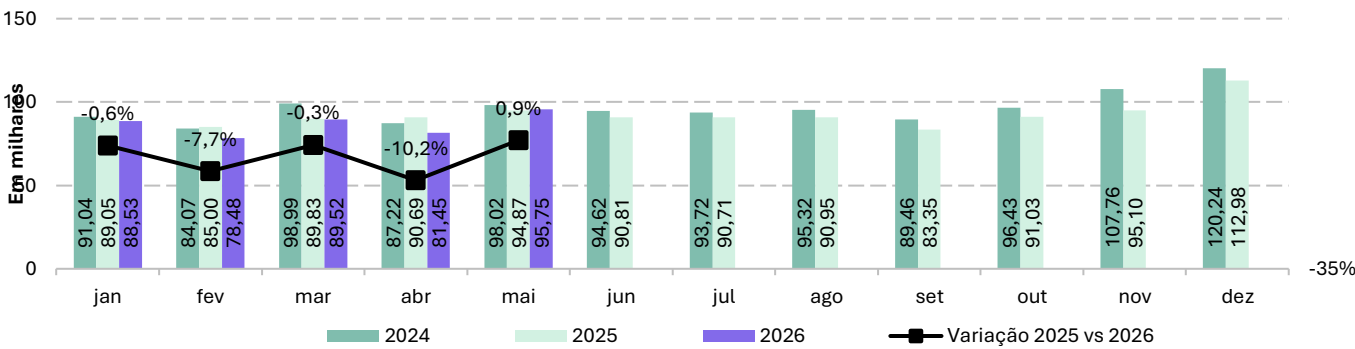
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

# RESULTADOS DO SHOPPING I MAIO

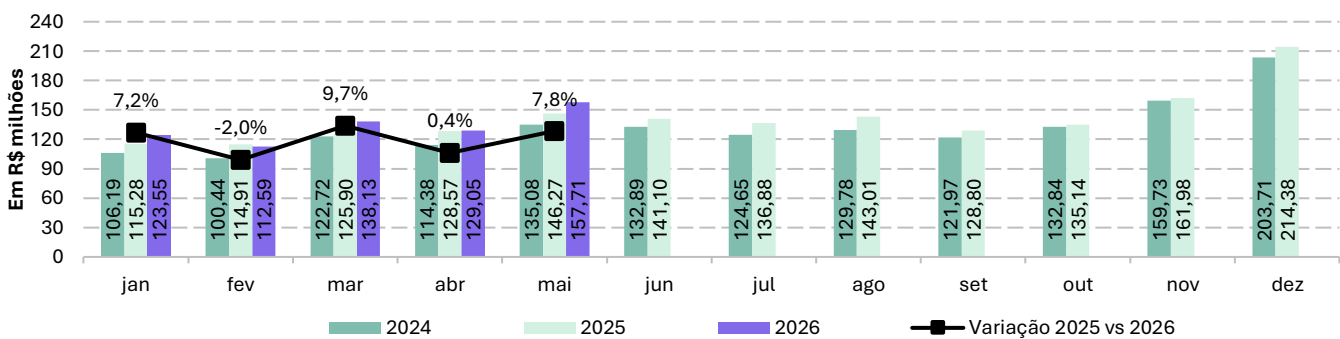
## Resultado do Estacionamento



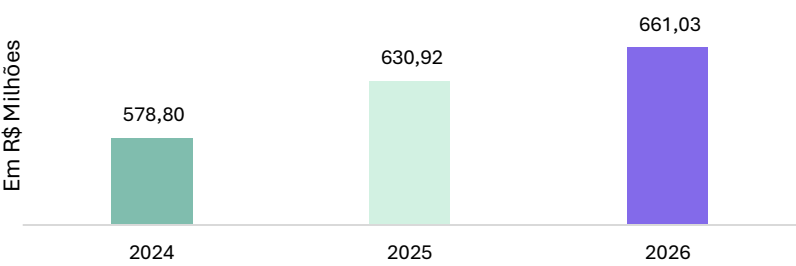
## Fluxo do Estacionamento



## Vendas



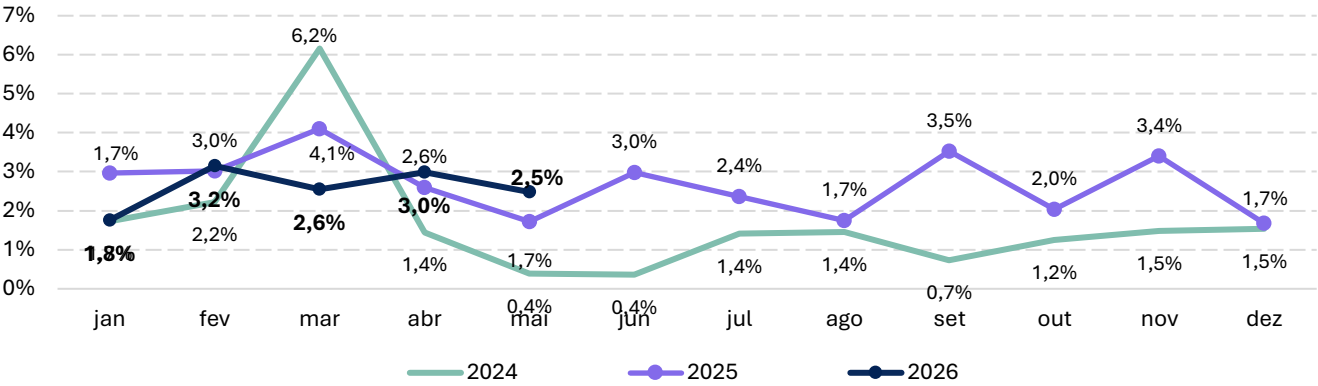
## Vendas no acumulado do ano<sup>1</sup>



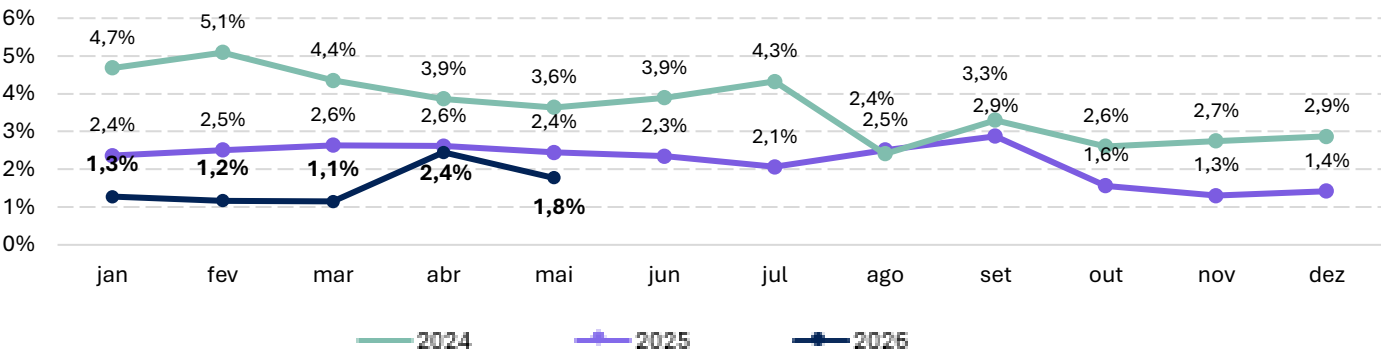
<sup>1</sup>As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

# RESULTADOS DO SHOPPING I MAIO

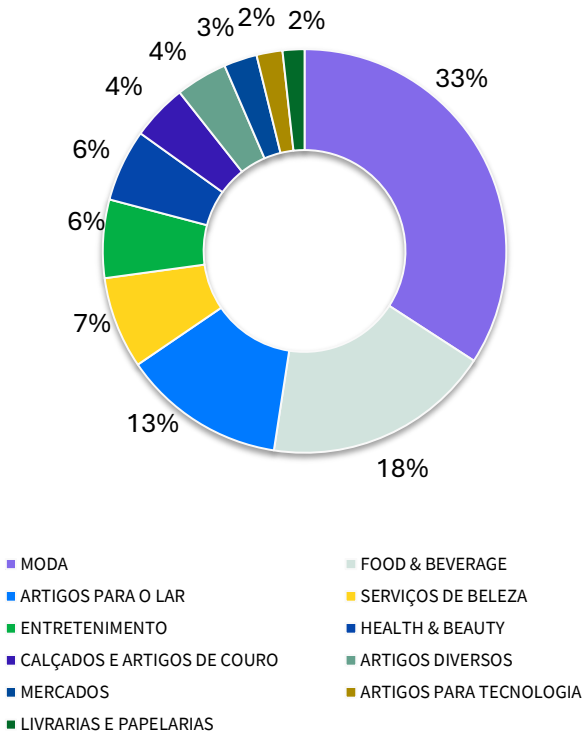
Evolução Inadimplência Bruta



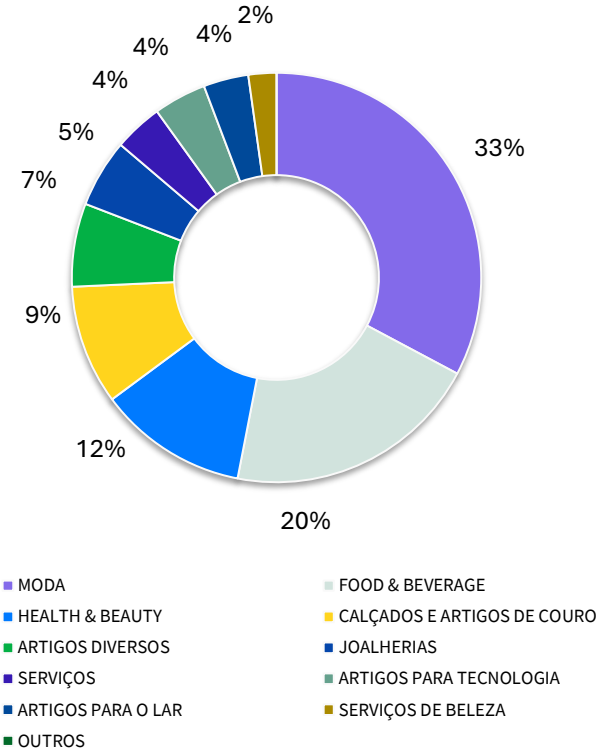
Evolução Vacância



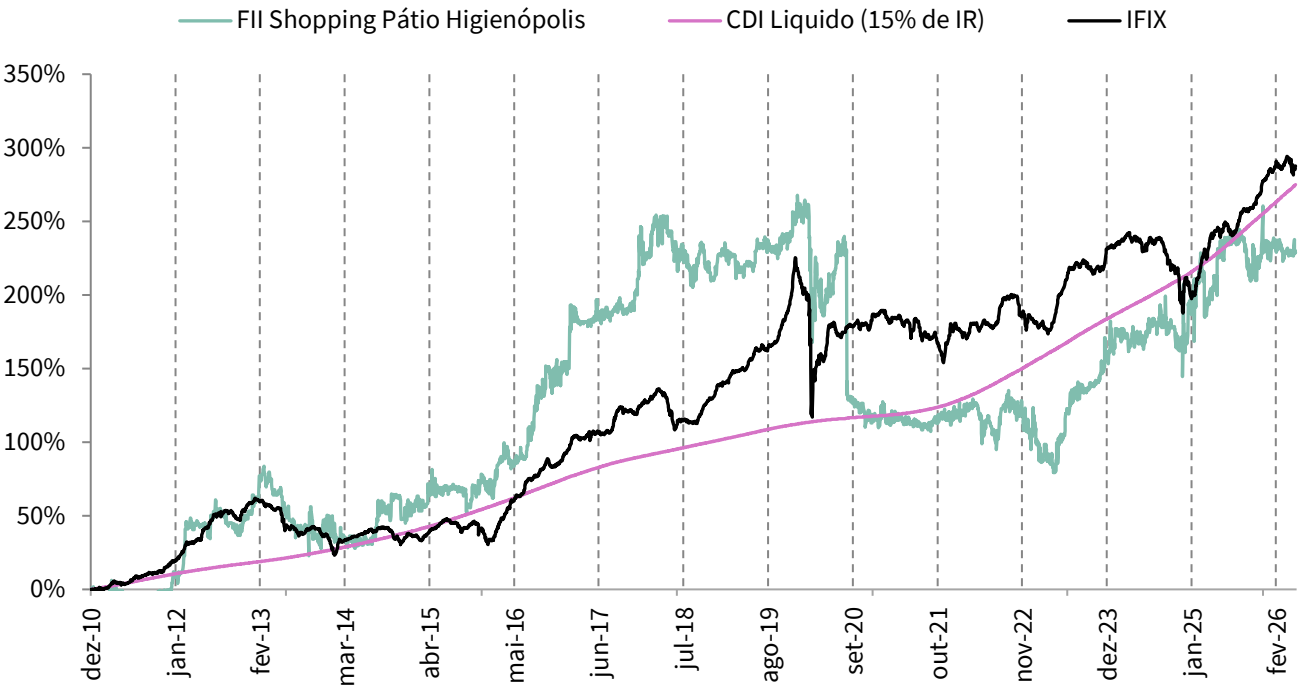
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



# RENTABILIDADE I JUNHO



| rentabilidade total <sup>1</sup> | mês | ano | 12 meses | desde 2010 |
|----------------------------------|-----|-----|----------|------------|
|----------------------------------|-----|-----|----------|------------|

|                                 |       |       |       |         |
|---------------------------------|-------|-------|-------|---------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis | 5,03% | 2,13% | 6,47% | 240,70% |
|---------------------------------|-------|-------|-------|---------|

|      |        |       |       |         |
|------|--------|-------|-------|---------|
| IFIX | -1,21% | 1,46% | 9,96% | 283,06% |
|------|--------|-------|-------|---------|

| rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup> | mês | ano | 12 meses | desde 2010 |
|-------------------------------------------------------------|-----|-----|----------|------------|
|-------------------------------------------------------------|-----|-----|----------|------------|

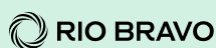
|                                 |       |       |       |         |
|---------------------------------|-------|-------|-------|---------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis | 1,33% | 4,08% | 6,96% | 142,55% |
|---------------------------------|-------|-------|-------|---------|

|                         |       |       |        |         |
|-------------------------|-------|-------|--------|---------|
| CDI líquido (15% de IR) | 0,95% | 5,82% | 12,57% | 279,04% |
|-------------------------|-------|-------|--------|---------|

<sup>1</sup> Rentabilidade calculada 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.

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/26.



Aqui, o futuro é concreto.



[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32  
04551-065, São Paulo - SP - Brasil  
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600





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 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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br).