



Relatório Gerencial

SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

SETEMBRO 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\$629.749.005,47 (agosto)

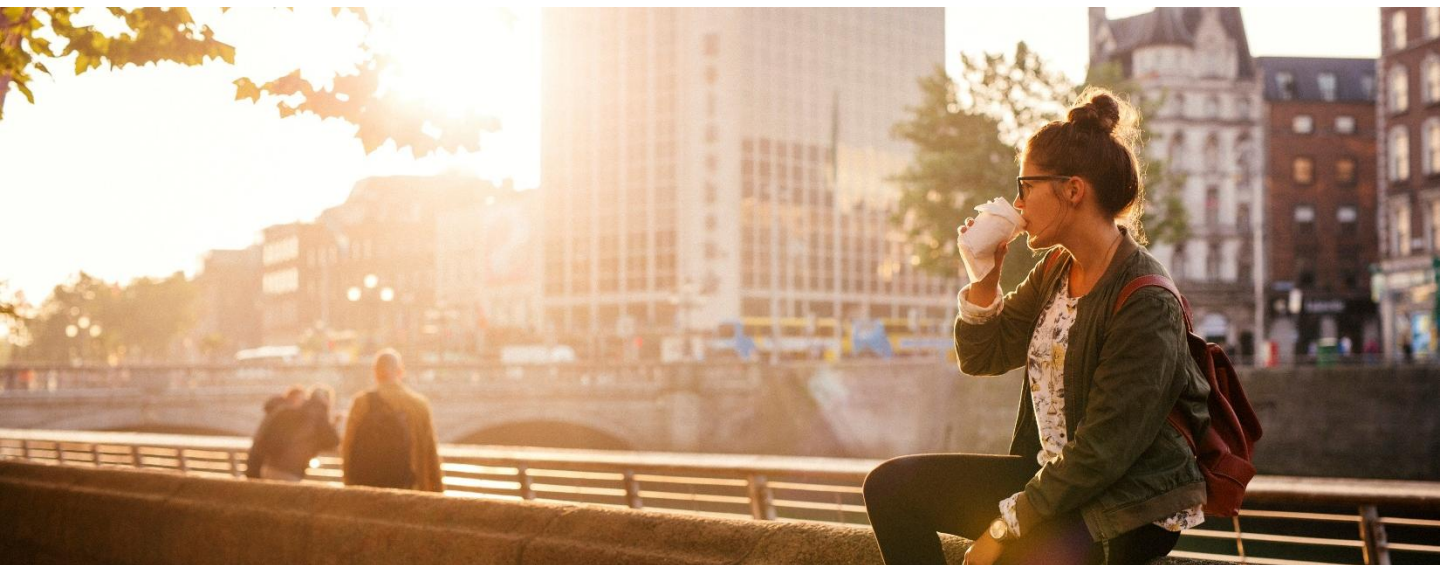
INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.012



PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105 de ABL	R\$ 1.034,16 Patrimônio Líquido/Cota ¹	5,5% <i>Dividend Yield</i> ² anualizado
R\$ 989,00 Fechamento do Mês	R\$ 602,25 milhões Valor de Mercado	R\$ 2,6 milhões Volume Mensal Negociado
0,96 P/VP	608.950 Números de Cotas	

¹ Patrimônio líquido referente ao mês anterior.
²Yield 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 | Setembro

No mês, o fundo apresentou resultado de **R\$ 6,41/cota** e distribuição de **R\$4,50/cota**.

Para o segundo semestre, permanece a expectativa de distribuição em torno de **R\$ 4,50/cota ao mês**.

No mês, o Shopping revisou o *forecast* de investimentos para 2026. A menor expectativa de desembolsos pode contribuir positivamente para o resultado distribuível do Fundo até o encerramento do ano. Os investimentos não realizados permanecem previstos para exercícios futuros. O detalhamento do plano de investimentos pode ser consultado na [página 6](#).

Performance do Shopping | Agosto

Em agosto, o **NOI do Shopping atingiu R\$ 13,7 milhões**, ficando **11,0% abaixo de ago/25 e 11,2% abaixo do orçamento**. O resultado foi impactado principalmente pela provisão para devedores duvidosos e pelas receitas abaixo do previsto, parcialmente compensadas pela revenda de pontos. No acumulado do ano, o NOI alcançou **R\$ 118,8 milhões**, alta de 5,3% na comparação anual e 2,9% abaixo do orçamento.

Vendas: totalizaram **R\$ 140,1 milhões**, retração de 2,1% na comparação anual e 10,1% abaixo do orçamento. No acumulado do ano, somaram **R\$ 1,074 bilhão**, crescimento de 2,1% frente ao mesmo período do ano anterior.

Vendas nas mesmas lojas: o **SSS recuou 1,1%** no mês, enquanto, no acumulado do ano, permaneceu positivo em 1,5%.

Receita bruta: atingiu **R\$ 15,7 milhões**, alta de 6,7% na comparação anual e 5,3% abaixo do orçamento, principalmente em razão do aluguel mínimo abaixo do previsto. No acumulado do ano, a receita alcançou **R\$ 124,7 milhões**, crescimento de 7,2% na comparação anual e 0,7% abaixo do orçamento.

Fluxo de veículos: totalizou aproximadamente **86 mil veículos**, ficando 5,6% abaixo de ago/25 e 5,7% abaixo do orçamento. No acumulado do ano, o fluxo atingiu aproximadamente **683 mil veículos**, queda de 5,4% na comparação anual e 4,9% frente ao orçamento.

Inadimplência Líquida: encerrou o mês em **2,1%**, próxima ao orçamento de 2,0%. No acumulado do ano, o indicador está em 3,7%, ante orçamento de 2,0%.

Vacância: encerrou o mês em **2,3%**, ou **1,8% considerando as operações em coexistência**, permanecendo em patamar controlado.

Em agosto, as vendas do Shopping totalizaram **R\$ 140,1 milhões**. A principal pressão veio de **Artigos para o Lar** e **Artigos Diversos**, enquanto **Entretenimento** apresentou crescimento de **58,3%**, impulsionado pelo desempenho do cinema. No acumulado do ano, as vendas permanecem positivas, com alta de **2,1%**, totalizando **R\$ 1,074 bilhão**.

COMENTÁRIOS

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

Setor	agosto/26 vs. agosto/25	Acumulado 26x25
Moda	-0,8%	7,0%
Artigos para o lar	-17,0%	-18,7%
Food & Beverage	-1,5%	0,1%
Calçados e artigos de couro	3,3%	5,9%
Serviços	4,8%	1,7%
Joalherias	3,0%	4,8%
Health and Beauty	-1,6%	1,4%
Artigos diversos	-9,7%	2,1%
Livraria e papelaria	1,9%	6,7%
Entretenimento	58,3%	27,3%
Mercados	9,1%	10,7%
TOTAL	-2,1%	2,1%

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.

Inaugurações no mês: OCÉANE



A Océane é uma marca brasileira de beleza, fundada em 2008, com atuação nos segmentos de maquiagem, skincare, cuidados pessoais e acessórios. A marca combina inovação e praticidade em seu portfólio, com produtos desenvolvidos e fabricados tanto no Brasil quanto no exterior, incluindo itens de skincare produzidos na Coreia do Sul.

Lojas Inauguradas Recentemente	Próximas Inaugurações Previstas
Fjallraven	Stylebar
Patbo	Lume
Principia	Lindt
Pandora	My basic
Taco Bell	New Era
Slyce	Maison Depil
Garage Rio	Iris Galerie
Aleha	Casa Europa
Firehouse Subs	Sauer
Oficina Reserva	Myka Greek
Austral	
Océane	

Crítério contábil: Os números apresentados no texto foram contabilizados em base competência, ou seja, levam em consideração o mês em que a receita e a despesa foram incorridas. É com base nestes números que a administradora do Shopping reporta os resultados do Shopping e prepara o orçamento anual do empreendimento.

COMENTÁRIOS

Investimentos

Até agosto, foram realizados **R\$ 1,47 milhão em investimentos**, equivalentes a **12,5% do forecast atualizado para 2026**. A projeção anual passou para **R\$ 11,73 milhões**, montante **62,5% inferior ao orçamento original de R\$ 31,29 milhões**.

A revisão decorre principalmente da redução da **verba de incentivo a lojistas**, cujo *forecast* passou de **R\$ 14,70 milhões para R\$ 5,12 milhões**, e da retirada do **Retrofit da CAG 1** do cronograma de 2026. Também foram reduzidas as projeções de recompra de ponto, Verba Shell, Verba DGI e equipamentos WPS. Até o momento, a execução está concentrada na categoria **Outros**, que totaliza **R\$ 1,20 milhão realizado**.

A menor execução e a revisão do *forecast* reduzem a expectativa de desembolsos do Shopping em 2026 e podem contribuir positivamente para o resultado distribuível do Fundo até o encerramento do ano. Os investimentos não realizados permanecem previstos para exercícios futuros.

Abaixo o acompanhamento:

Melhoria	Realizado até agosto/2026	Realizado / Forecast	Forecast 2026 (realizado + projeção)	Orçamento 2026	Desvio do Forecast vs. Orçamento
Verba de incentivo (<i>allowance</i>)	120.000,00	2,3%	5.120.000,00	14.700.000,00	-65,2%
Retrofit CAG 1	-	0,0%	-	5.809.300,00	-100,0%
Recompra de ponto	-	0,0%	800.000,00	2.250.000,00	-64,4%
Verba Shell	74.668,40	26,2%	284.668,40	1.120.000,00	-74,6%
Verba DGI	-	0,0%	100.000,00	1.100.000,00	-90,9%
Equipamentos WPS (infra + TI)	56.237,81	20,0%	281.361,58	997.579,00	-71,8%
Reforma sanitários Veiga Filho	16.412,40	1,7%	950.001,40	950.001,00	0,0%
Outros (pintura, etc.)	1.204.050,45	28,7%	4.196.952,89	4.365.037,00	-3,9%
Total	1.471.369,06	12,5%	11.732.984,27	31.291.917,00	-62,5%

**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 SETEMBRO

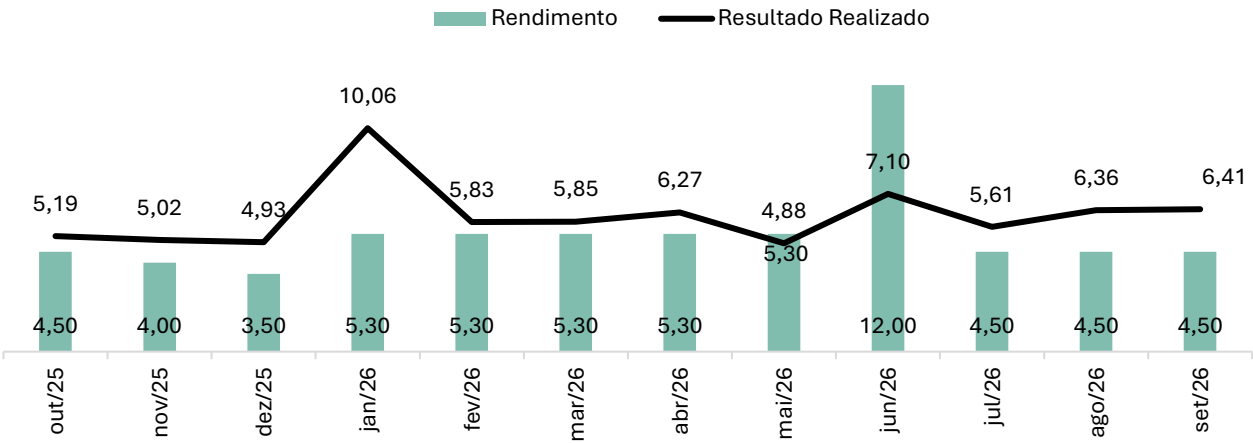
Dados do Fundo

	set/26	dez/25	set/25
Valor da Cota	R\$ 989,00	R\$ 943,99	R\$ 919,45
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 602.251.550,00	R\$ 574.842.710,50	R\$ 559.899.077,50

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.554.788,91	15.115.097,93	20.557.020,78
Giro (% de cotas negociadas)	0,44%	2,66%	3,63%
Presença em Pregões	100%	98%	98%

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



	mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R\$	3.934.192,68	R\$	35.855.989,99	R\$ 45.299.953,36
Receita Financeira	R\$	89.427,38	R\$	803.701,66	R\$ 961.973,46
Despesas	-R\$	119.684,94	-R\$	1.122.526,21	-R\$ 1.499.332,66
Resultado ¹	R\$	3.903.935,12	R\$	35.537.165,44	R\$ 44.762.594,16
Resultado Realizado por cota	R\$	6,41	R\$	58,36	R\$ 73,51
Rendimento por cota	R\$	4,50	R\$	52,00	R\$ 64,00
Resultado Acumulado	R\$	1,91	R\$	6,36	R\$ 9,51

	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	4,50	4,50	4,50			
Δ		0%	0%	0%	0%	-81,1%	126,4%	-15,1%	-10,0%	-10,0%			

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.

¹Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

RESULTADOS DO SHOPPING I AGOSTO

Shopping Pátio Higienópolis	ago/25	ago/26	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2025	YTD 2026	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo	R\$ 10.109	R\$ 10.026	-0,8%	R\$ 86.837	R\$ 88.620	2,1%
Aluguel Variável	R\$ 910	R\$ 803	-11,7%	R\$ 7.121	R\$ 8.164	14,6%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.953	R\$ 2.653	35,8%	R\$ 11.033	R\$ 17.795	61,3%
Estacionamento	R\$ 2.209	R\$ 2.220	0,5%	R\$ 18.845	R\$ 20.400	8,3%
Total Receitas	R\$ 15.180	R\$ 15.701	3,4%	R\$ 123.835	R\$ 134.979	9,00%
Descontos	-R\$ 98	-R\$ 13	-87,1%	-R\$ 456	-R\$ 753	65,2%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 15.083	R\$ 15.689	4,0%	R\$ 123.380	R\$ 134.226	8,8%
Despesas operacionais	-R\$ 3.302	-R\$ 1.369	-58,6%	-R\$ 12.061	-R\$ 10.211	-15,3%
NOI	R\$ 11.780	R\$ 14.320	21,6%	R\$ 111.319	R\$ 124.015	11,4%

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

Mês 1 – Mês Competência

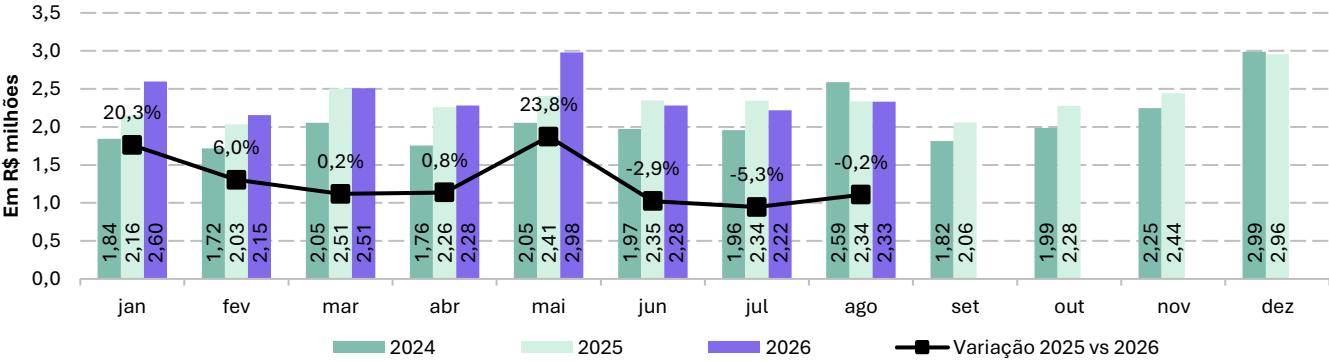
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

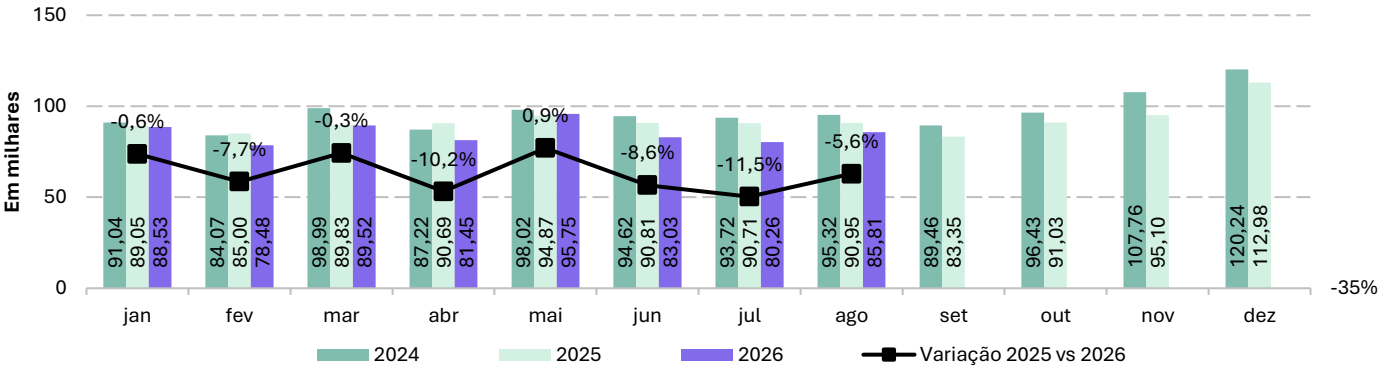
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

RESULTADOS DO SHOPPING I AGOSTO

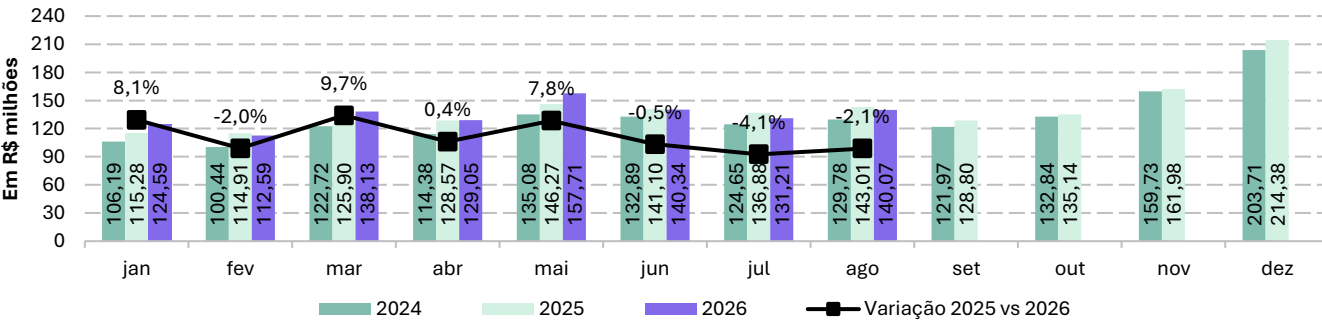
Resultado do Estacionamento



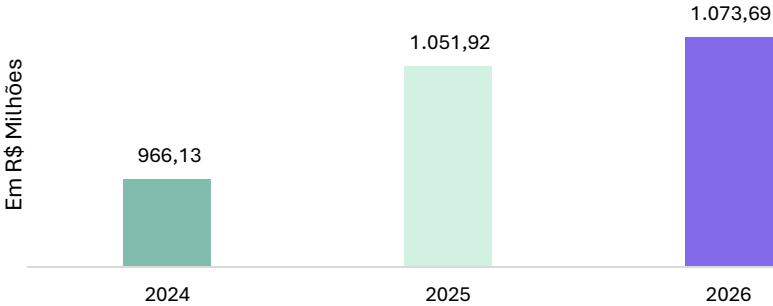
Fluxo do Estacionamento



Vendas



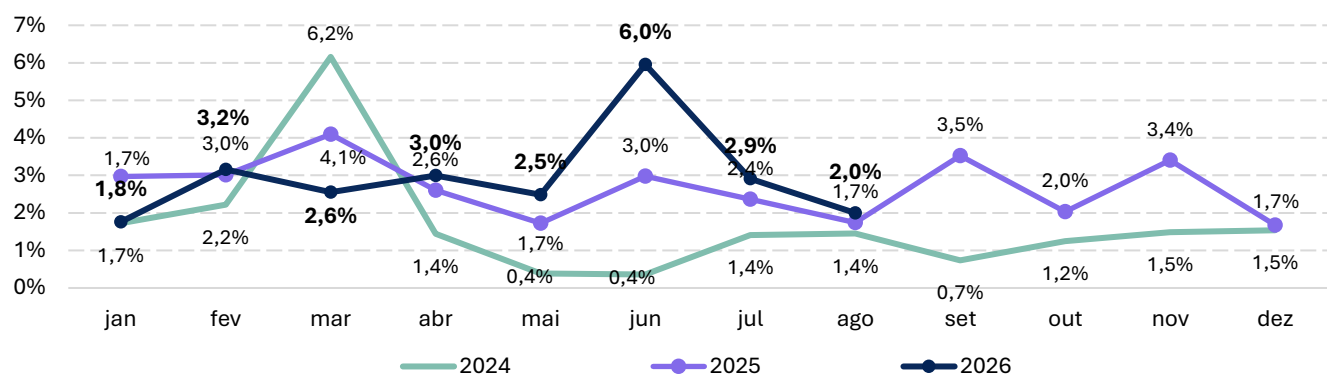
Vendas no acumulado do ano¹



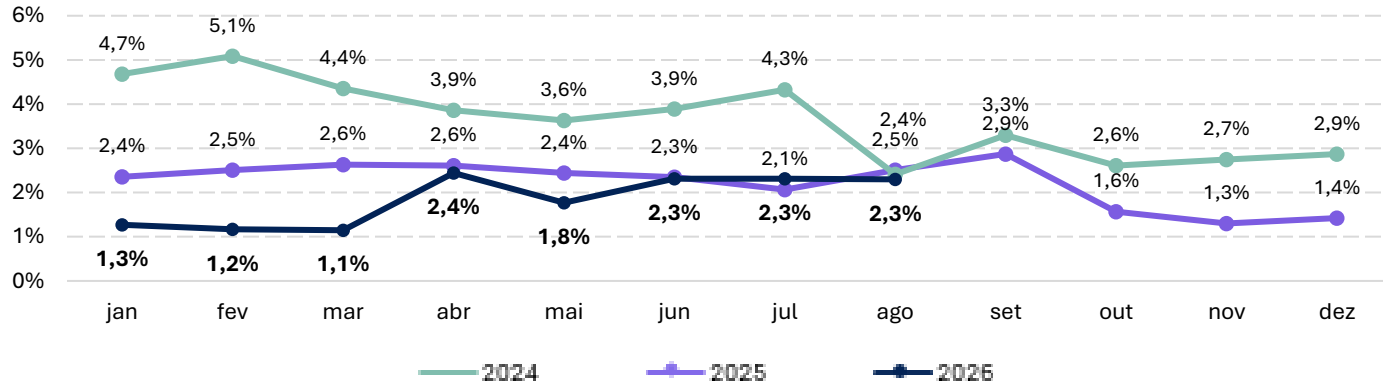
¹As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

RESULTADOS DO SHOPPING I AGOSTO

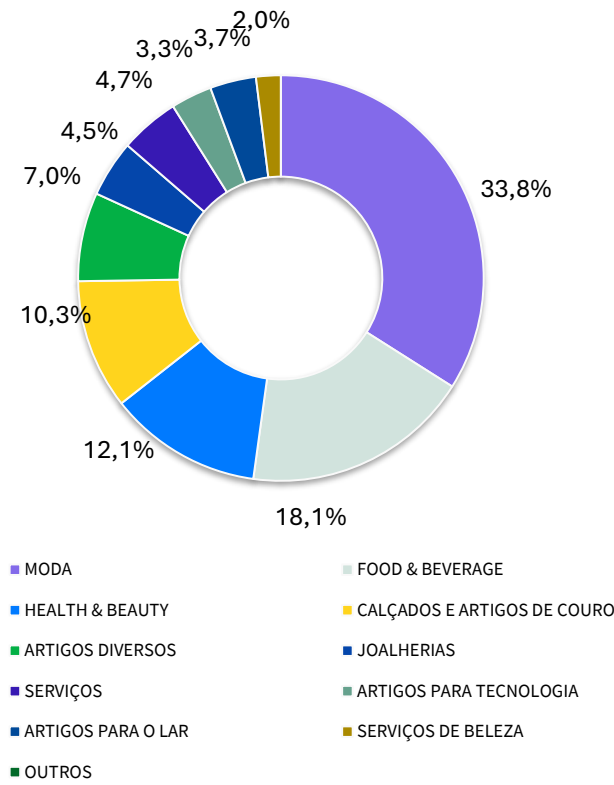
Evolução Inadimplência Bruta



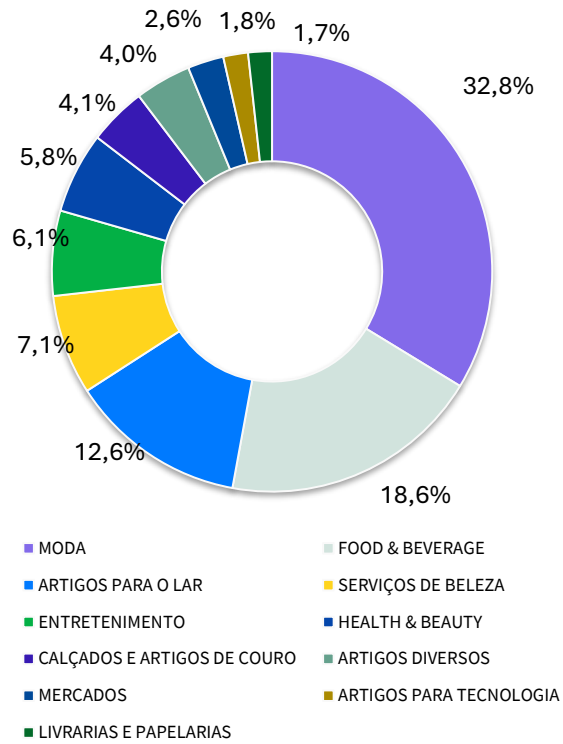
Evolução Vacância



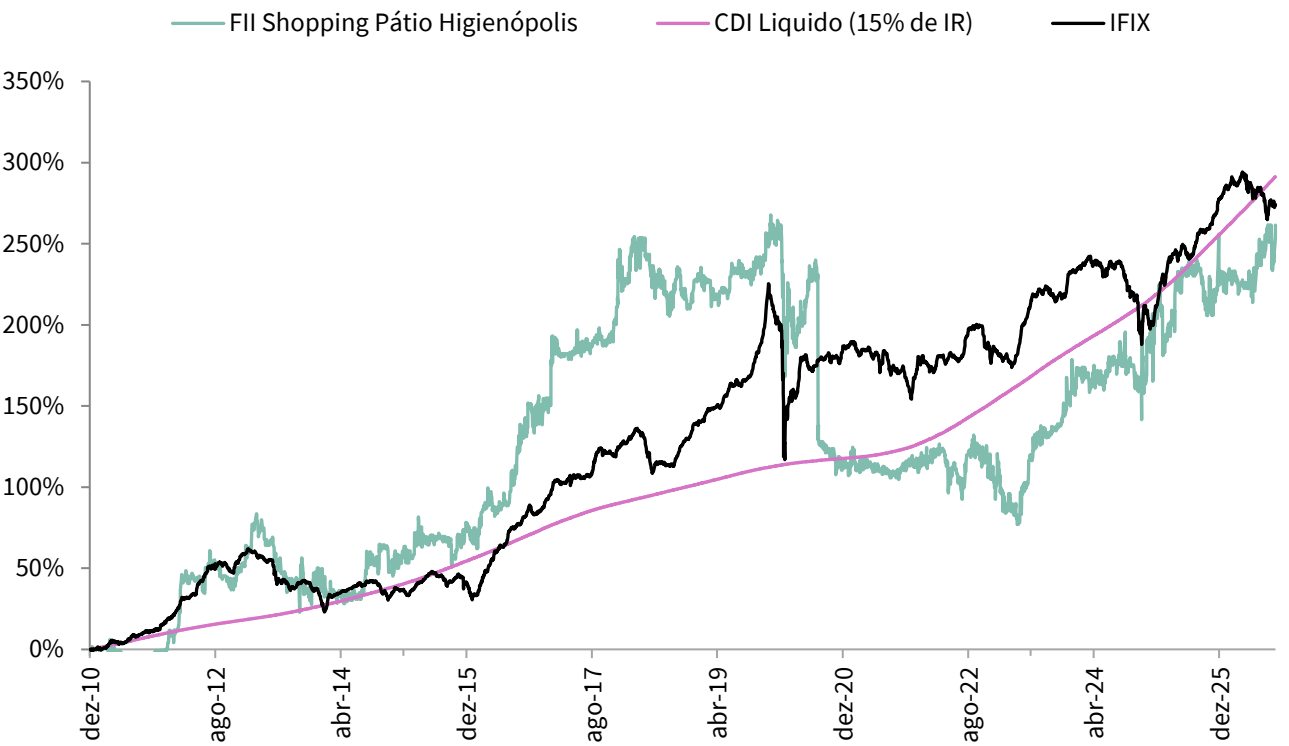
Locatários (% das Vendas)



Locatários (% da ABL)



RENTABILIDADE I SETEMBRO



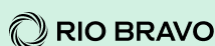
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,56%	8,26%	8,42%	261,15%
IFIX	-0,20%	-0,53%	4,62%	275,52%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,46%	5,51%	6,60%	145,36%
CDI líquido (15% de IR)	0,92%	8,93%	12,31%	291,52%

¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os 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.

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/2010 até último dia útil de setembro/26.



Aqui, o futuro é concreto.

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 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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.



 **RIO BRAVO**
riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

