



Relatório Gerencial SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 2025



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\$615.503.815,86 (setembro)

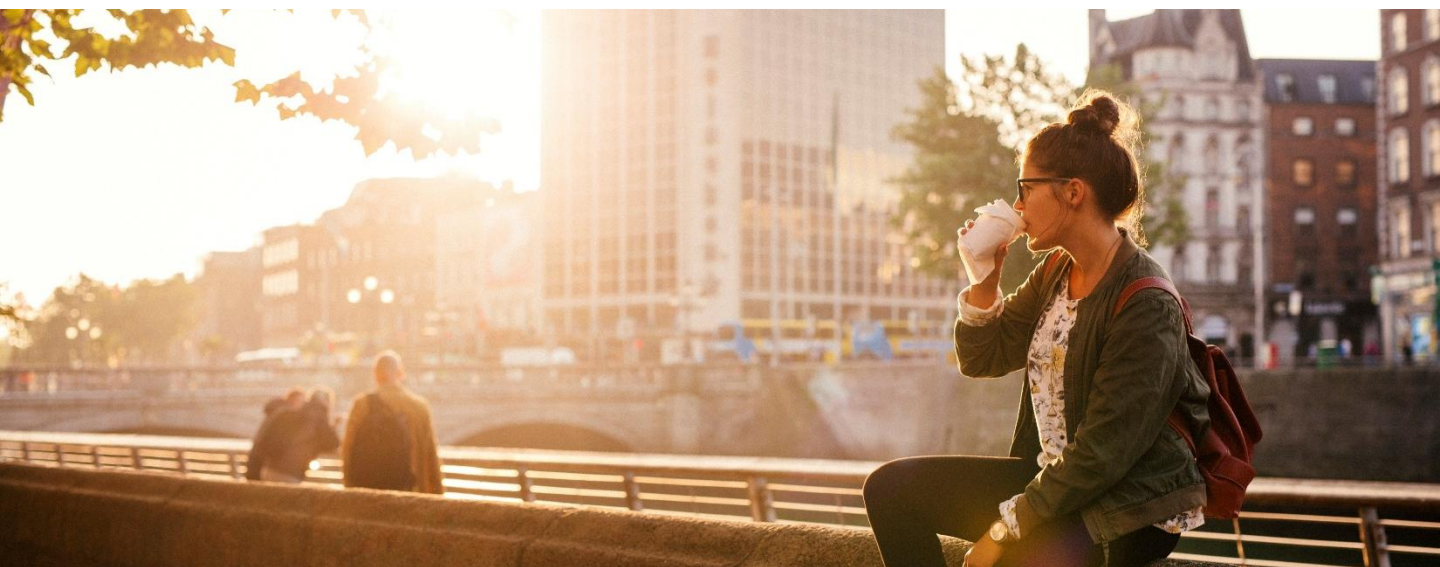
INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.109



PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105 de ABL	R\$ 1.010 Patrimônio Líquido/Cota*	6,1% Dividend Yield** anualizado
R\$ 892,00 Fechamento do Mês	R\$ 543 milhões Valor de Mercado	R\$ 1,4 milhão Volume negociado
0,88 P/VP	608.950 Números de Cotas	

* Patrimônio líquido referente ao mês anterior.
**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).

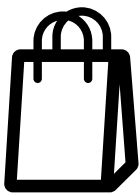
COMENTÁRIOS

Resultado do Fundo I Outubro

No mês de outubro, o fundo apresentou resultado de **R\$5,19/cota** e distribuição de **R\$4,50/cota**.

Performance do Shopping I Setembro

As vendas atingiram patamar de R\$128,8 milhões em setembro, 5,6% de alta na comparação anual. No acumulado do ano, as vendas **superam marca de 1,2 bilhão**, marcando alta anual de 8,5%. **Os destaques do mês** ficaram para:



- **Zara** com vendas de R\$12 milhões, alta de 7,8%;
- **Drogaria São Paulo** com R\$2,8 milhões, alta de 13,5%;
- **Animale**, com R\$1,5 milhões, alta de 30%;
- **Track & Field** com R\$1,9 milhões, alta de 12,6%

INAUGURAÇÕES: Em setembro, reforçamos o mix de lojas com as inaugurações das lojas:

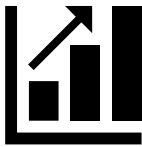
- **Misci**, mobiliário e moda brasileira premium, criada em 2018 por Airon Martin. Localizada no piso Higienópolis com 79,5 m²;
- **Lalibela**, marca de moda feminina de luxo, criada em 2020 por Kaká Grossenbacher. Localizada no piso Vilaboim, com 40,6 m²

misci

 **LALIBELA**

INDICADORES NO POSITIVO: Os indicadores mais importantes para a medição do crescimento da operação estão com ótima performance.

- **Vacância:** Apenas 2,9% de vacância. Se considerarmos as lojas temporárias, a vacância marca apenas 1,7%;
- **Venda Mesmas Lojas:** 5,1% de alta na comparação anual e 6,1% no acumulado do ano;
- **Aluguel Mesmas Lojas:** alta de 6,5% na comparação anual e 4,7% de alta no acumulado do ano;
- **Estacionamento:** 14,5% de alta no acumulado do ano, refletindo aumento do ticket médio.



As despesas marcaram leve alta anual, 4,4%, devido ao pagamento de corretagem relacionado as últimas movimentações, mas se consolidam em queda no acumulado do ano, -10,4% devido a menor despesa de vacância e aporte do fundo de promoção.

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

BOTTOM LINE: Com as receitas em alta e as despesas controladas, o NOI do Shopping apresenta alta de 3,8% no mês, e 8,3% no acumulado do ano.

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 12 meses, e as novas marcas com contratos já assinados e que deverão inaugurar no empreendimento.

Lojas Inauguradas nos Últimos 12 meses	Novas Lojas a Serem Inauguradas
UGG	Principia Skin
Bacio de Latte Picolé	NK Store
Tumi	Pandora
New Balance	Fjallraven
Anselmi	
Lenny Niemeyer	
Cabaña Argentina	
Serpuí	
Zara Home	
Marcus & Marcus	
Dolce & Gabbana	
Birkenstock	
Ricardo Almeida	
Misci	

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

Setor	Setembro/25 vs Setembro/24	Acumulado 25x24
Moda	10,2%	8,4%
Artigos para o lar	9,1%	19,7%
Food & Beverage	1,5%	8,3%
Calçados e artigos de couro	15,5%	14,4%
Seviços	-7,4%	-3,4%
Joalherias	2,6%	12,2%
Health and Beauty	6,8%	9,1%
Artigos diversos	-0,2%	7,9%
Livraria e papelaria	5,8%	7,0%
Entretenimento	-7,7%	-1,7%
Outros	-13,2%	-17,3%
TOTAL	5,6%	8,5%

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

No mês de setembro, o shopping teve como principal investimento o allowance e a recompra do ponto da Deny Sport no valor total de R\$750 mil.

Abaixo, segue tabela consolidada dos principais investimentos já realizados no ano e dos investimentos que estão previstos para ocorrer.

	Realizado (até set/25)		Previstos (a serem realizado até dez/25)	
Allowance Dolce Gabanna	R\$	6.131.125,00	R\$	-
Allowance Birkenstock	R\$	1.400.000,00	R\$	-
Recompra + Allowance Deny Sport	R\$	4.500.000,00	R\$	-
Revitalização Escadas Rolante	R\$	1.108.339,72	R\$	-
Revitalização de Fachada	R\$	426.129,33	R\$	-
Allowance NK Store	R\$	-	R\$	1.000.000,00
Allowance Jo Malone	R\$	-	R\$	720.000,00
Retrofit Praça Alimentação/Teatro	R\$	-	R\$	2.000.000,00
Retrofit CAG	R\$	-	R\$	2.953.262,70
Verba para Allowances	R\$	300.000,00	R\$	2.383.384,00
Outros (Pinturas, Escadas, Piso, Halls)	R\$	2.521.499,52	R\$	3.200.931,40
Total	R\$	16.387.093,57	R\$	12.257.578,10

*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 OUTUBRO

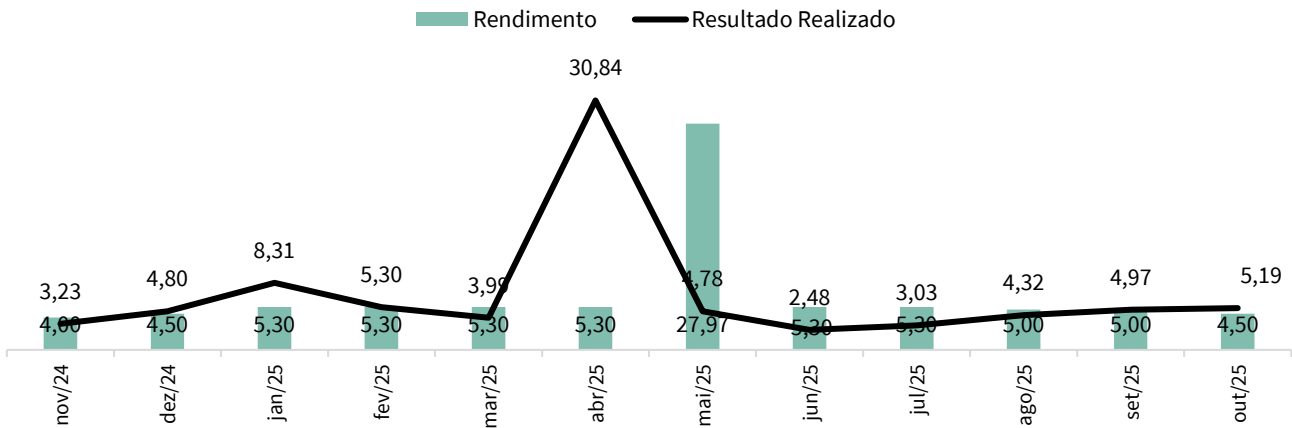
Dados do Fundo

	out/25	dez/24	out/24
Valor da Cota	R\$ 892,00	R\$ 834,49	R\$ 850,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 543.183.400,00	R\$ 508.162.685,50	R\$ 517.607.500,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.361.193,04	42.759.967,85	47.714.793,85
Giro (% de cotas negociadas)	0,24%	7,51%	8,48%
Presença em Pregões	100%	99%	99%

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



	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	3.234.611,02	R\$	46.651.789,54	R\$	49.663.406,62
Receita Financeira	R\$	55.690,49	R\$	1.030.956,94	R\$	1.078.719,95
Despesas	-R\$	127.348,05	-R\$	3.091.621,66	-R\$	3.230.408,48
Resultado ¹	R\$	3.162.953,46	R\$	44.591.124,82	R\$	47.511.718,09
Resultado Realizado por cota	R\$	5,19	R\$	73,23	R\$	78,02
Rendimento por cota	R\$	4,50	R\$	74,27	R\$	82,77
Resultado Acumulado	R\$	0,69	-R\$	1,04	-R\$	4,75

	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	5,30	5,00	5,00	4,50		
Δ		23,3%	23,3%	23,3%	23,3%	427,7%	-24,3%	17,8%	11,1%	11,1%	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 SETEMBRO

Shopping Pátio Higienópolis	set/24	set/25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 9.813	R\$ 9.773	-0,4%	R\$ 96.963	R\$ 96.610	-0,4%
Aluguel Variável	R\$ 785	R\$ 1.142	45,5%	R\$ 5.265	R\$ 8.263	56,9%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.517	R\$ 2.007	32,3%	R\$ 14.069	R\$ 13.040	-7,3%
Estacionamento	R\$ 1.965	R\$ 2.206	12,3%	R\$ 17.961	R\$ 21.050	17,2%
Total Receitas	R\$ 14.079	R\$ 15.127	7,4%	R\$ 134.259	R\$ 138.963	3,50%
Descontos	-R\$ 39	-R\$ 48	24,6%	-R\$ 824	-R\$ 504	-38,9%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 14.041	R\$ 15.079	7,4%	R\$ 133.435	R\$ 138.459	3,8%
Despesas operacionais	-R\$ 1.158	-R\$ 1.154	-0,3%	-R\$ 11.811	-R\$ 13.214	11,9%
NOI	R\$ 12.883	R\$ 13.926	8,1%	R\$ 121.624	R\$ 125.245	3,0%

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

Mês 1 – Mês Competência

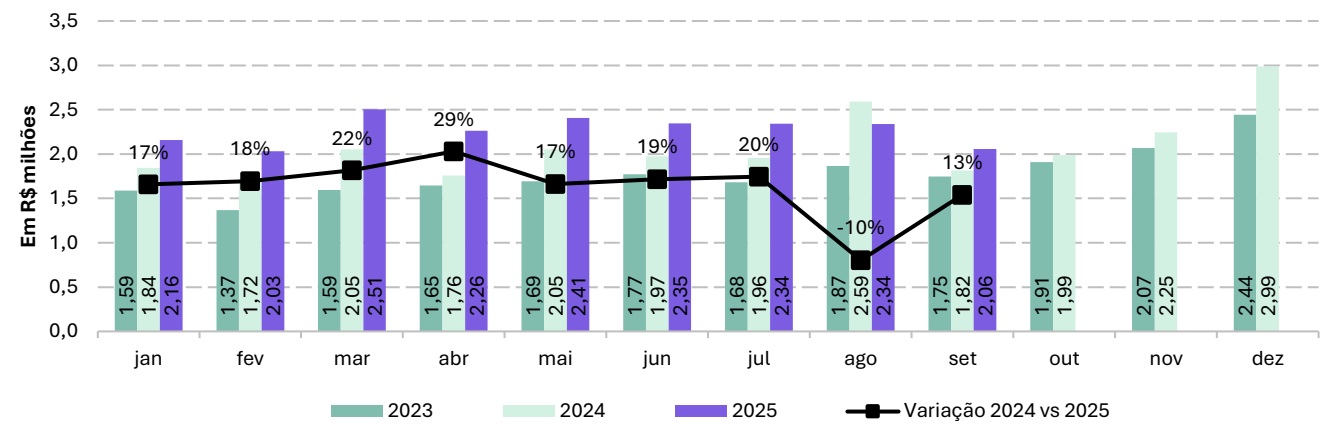
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

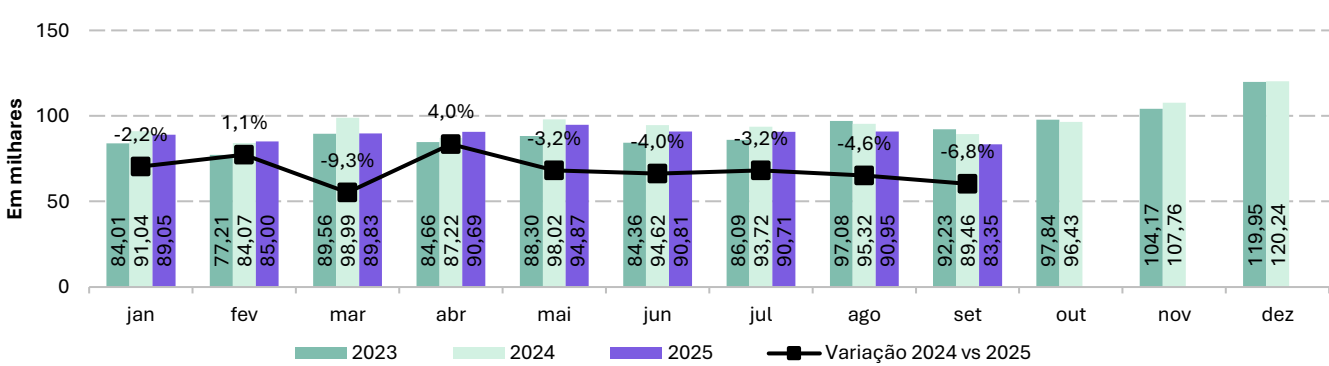
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

RESULTADOS DO SHOPPING I SETEMBRO

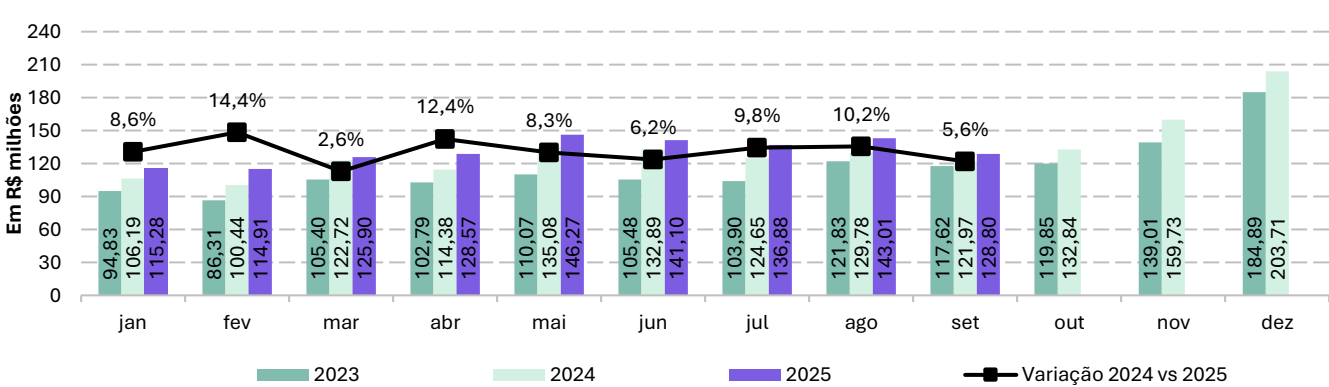
Resultado do Estacionamento



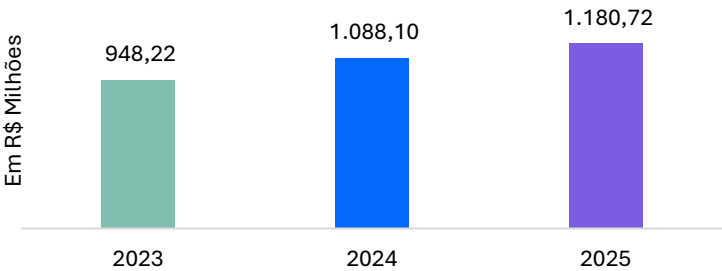
Fluxo do Estacionamento



Vendas

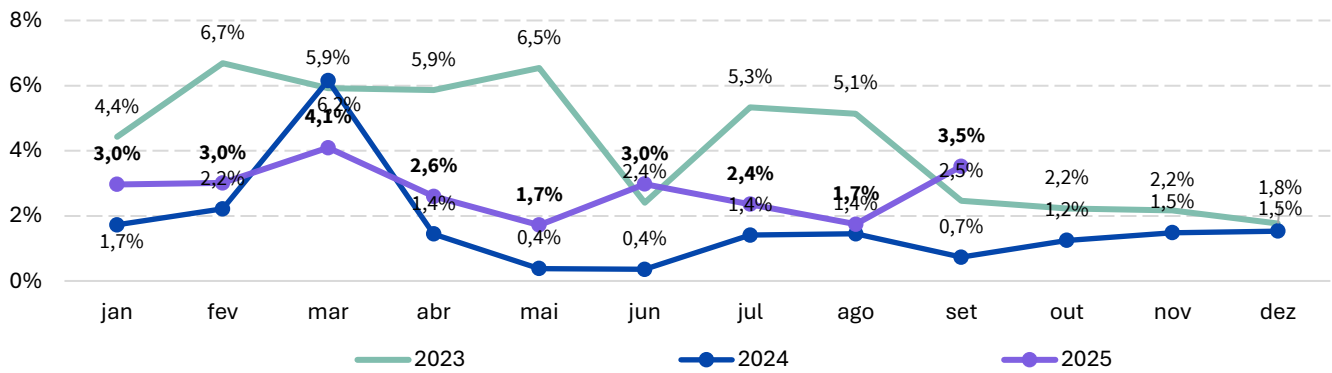


Vendas no acumulado do ano

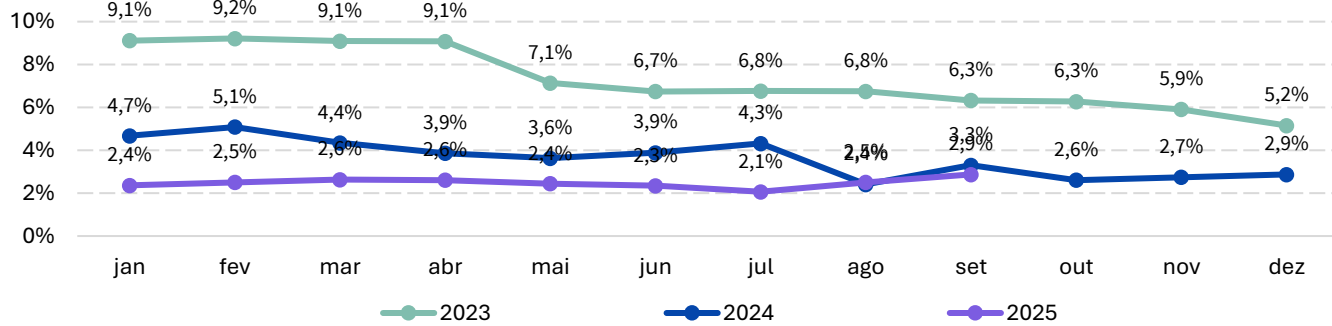


RESULTADOS DO SHOPPING I SETEMBRO

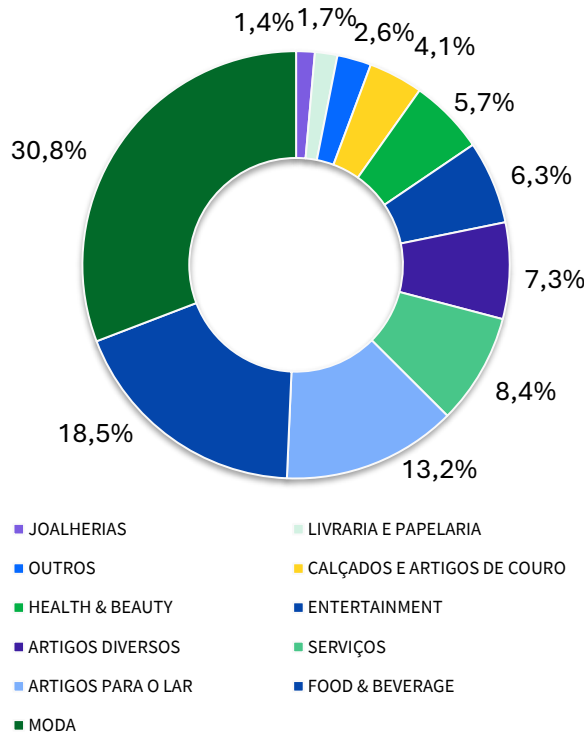
Evolução Inadimplência Bruta



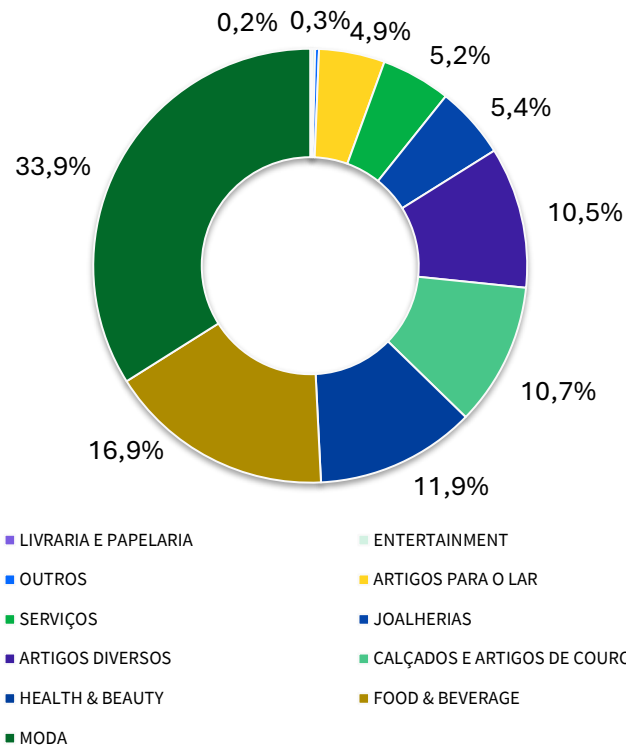
Evolução Vacância



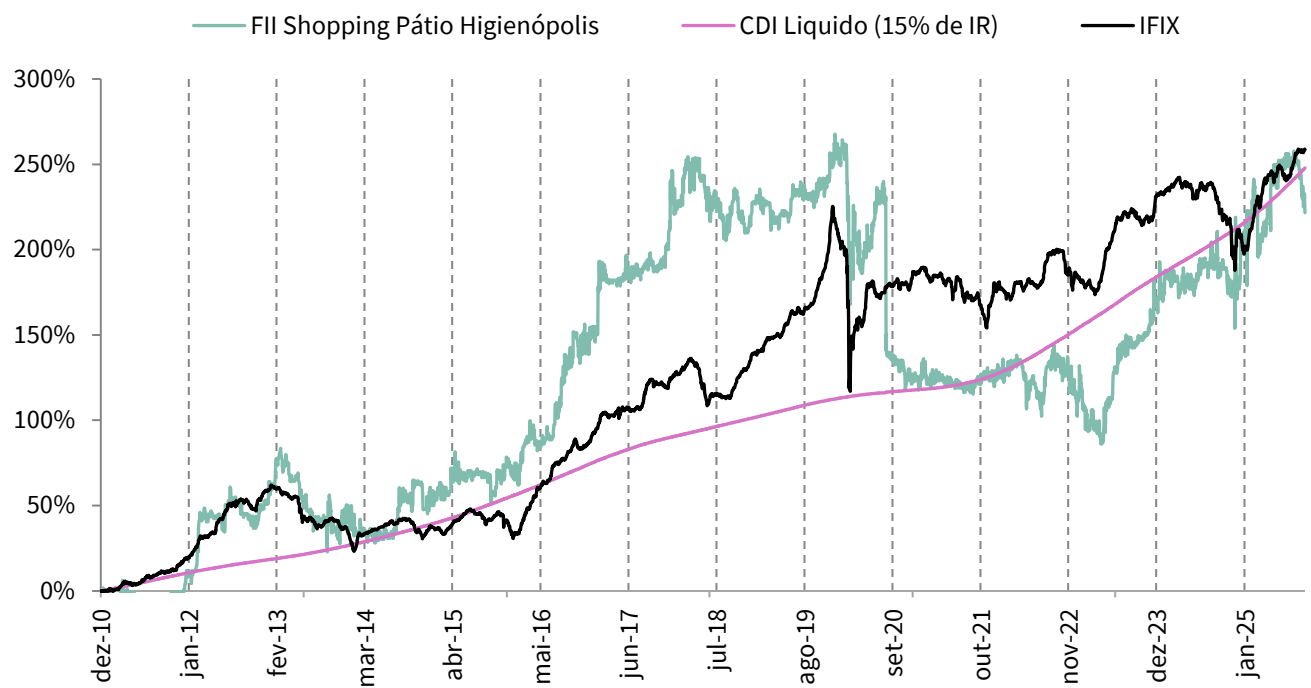
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



RENTABILIDADE I OUTUBRO



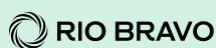
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	-7,47%	15,64%	11,98%	224,09%
IFIX	0,12%	15,32%	12,13%	259,36%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,46%	8,90%	9,51%	132,96%
CDI líquido (15% de IR)	1,08%	10,00%	11,64%	248,10%

¹ Rentabilidade calculada 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.

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 outubro/25.



Aqui, o futuro é concreto.



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.