



Relatório Gerencial

SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

NOVEMBRO 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\$615.720.625,28 (outubro)

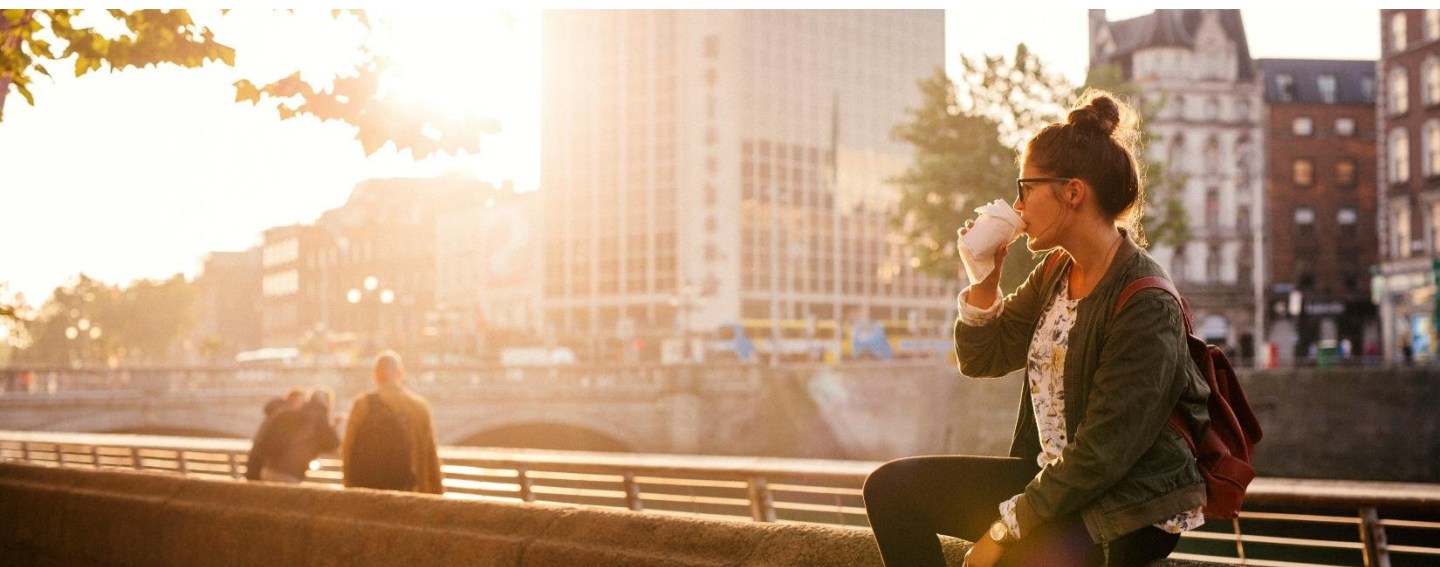
INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.089



PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105 de ABL	R\$ 1.011 Patrimônio Líquido/Cota*	5,5% Dividend Yield** anualizado
R\$ 880,61 Fechamento do Mês	R\$ 536 milhões Valor de Mercado	R\$ 2 milhões Volume negociado
0,87 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).

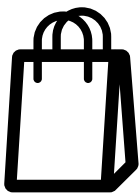
COMENTÁRIOS

Resultado do Fundo I Novembro

No mês de novembro, o fundo apresentou resultado de **R\$5,02/cota** e distribuição de **R\$4,00/cota**.

Performance do Shopping I Outubro

As vendas atingiram patamar de R\$135,1 milhões em outubro, 1,7% de alta na comparação anual. No acumulado do ano, as vendas **superam marca de 1,3 bilhão**, marcando alta anual de 7,8%. **Os destaques do mês** ficaram para:



- **Zara Home** com vendas de R\$1,4 milhões, alta de 219%;
- **Hstern** com R\$1,4 milhões, alta de 51%;
- **Carolina Herrera**, com R\$1,1 milhões, alta de 50%;
- **Track&Field**, com R\$2,1 milhões, alta de 35%;

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

- **NK Store** - A loja foi fundada pela Natalie Klein e traz uma seleção de marcas internacionais de luxo, com perfil fashion e jovem. A loja fica localizada no piso Pacaembu e conta com 122,2m²;
- **Principia Skin** – Marca brasileira de dermocosméticos com grande destaque no mercado. A loja fica localizada no piso Veia Filho e conta com 25,2 m²;
- **Holi Home** – Loja brasileira especializada em artigos de decoração, mesa posta e cama, com todos os itens de alto padrão. A loja fica localizada no piso higienópolis e conta com 41,77 m².



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

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

- **Vacância:** Apenas 1,6% de vacância. Se considerarmos as lojas temporárias, a vacância marca apenas 0,2%;
- **Venda Mesmas Lojas:** 2,2% de alta na comparação anual e 5,7% no acumulado do ano;
- **Aluguel Mesmas Lojas:** alta de 5,2% na comparação anual e 4,8% de alta no acumulado do ano;
- **Estacionamento:** 13,7% de alta no acumulado do ano, refletindo aumento do ticket médio.



DESTAQUE: Na competência de outubro, foram registrado receita de compra de ponto (CDU) referente as lojas Oficina Reserva, no valor de **R\$ 1,75 milhões** e loja Livo, no valor de **R\$ 580 mil**. Estes valores impactaram positivamente e de forma extraordinária o NOI. O efeito caixa destes pagamentos ocorreram ao longo de 40 parcelas.

As despesas marcaram queda de 34,4% devido ao menor aporte no Fundo de Promoção e consolidam em queda no acumulado do ano, -12,3% devido a menor despesa de vacância.

BOTTOM LINE: Com as receitas em alta e as despesas controladas, o **NOI do Shopping atingiu R\$17,1 milhões**, apresenta alta de 37,2% no mês e 11,1% 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.

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

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

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

Setor	Outubro/25 vs Outubro/24	Acumulado 25x24
Moda	5,7%	8,8%
Artigos para o lar	-4,5%	17,0%
Food &Beverage	-1,7%	3,7%
Calçados e artigos de couro	3,1%	7,3%
Seviços	5,0%	-8,8%
Joalherias	2,5%	11,1%
Health and Beauty	7,3%	9,2%
Artigos diversos	-14,1%	11,0%
Livraria e papelaria	15,2%	7,9%
Entretenimento	-14,3%	-1,2%
TOTAL	1,7%	7,8%
Moda	5,7%	8,8%

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 outubro, o shopping realizou investimentos na ordem de R\$2,3 milhões. Os principais desembolsos foram para:

- R\$700 mil para obras de readequação e atualização do Teatro Uol;
- R\$600 mil para allowance da NK Store;
- R\$406 mil para revitalização e troca de escadas rolantes;
- R\$200 mil para allowance Misci.

Os investimentos realizados já estavam previstos, conforme tabela abaixo. Os investimentos são uma importante ferramenta para manter a relevância do empreendimento e podem impactar a distribuição de proventos do Fundo.

	Realizado (até out/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\$	600.000,00	R\$	400.000,00
Allowance Jo Malone	R\$	-	R\$	720.000,00
Retrofit Praça Alimentação/Teatro	R\$	700.000,00	R\$	1.300.000,00
Retrofit CAG	R\$	-	R\$	2.953.262,70
Verba para Allowances	R\$	500.000,00	R\$	2.183.384,00
Outros (Pinturas, Escadas, Piso, Halls)	R\$	3.351.978,64	R\$	2.370.452,28
Total	R\$	18.717.572,69	R\$	9.927.098,98

*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 NOVEMBRO

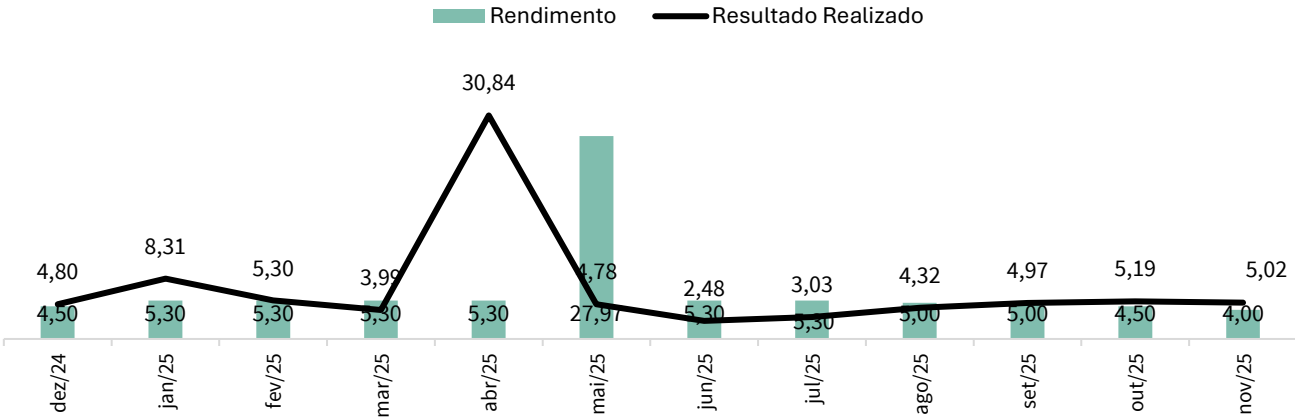
Dados do Fundo

	nov/25	dez/24	nov/24
Valor da Cota	R\$ 880,61	R\$ 834,49	R\$ 850,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 536.247.459,50	R\$ 508.162.685,50	R\$ 517.607.500,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	0,37%	7,88%	8,21%
Giro (% de cotas negociadas)	R\$ 2.031.920	R\$ 44.791.887	R\$ 46.440.673
Presença em Pregões	95%	98%	98%

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 3.138.674	R\$ 49.790.464	R\$ 52.802.081
Receita Financeira	R\$ 34.372	R\$ 1.065.329	R\$ 1.113.092
Despesas	-R\$ 113.778	-R\$ 3.205.399	-R\$ 3.344.186
Resultado ¹	R\$ 3.059.268,89	R\$ 47.650.393,71	R\$ 50.570.986,98
Resultado Realizado por cota	R\$ 5,02	R\$ 78,25	R\$ 83,05
Rendimento por cota	R\$ 4,00	R\$ 78,27	R\$ 82,77
Resultado Acumulado	R\$ 1,02	-R\$ 0,02	R\$ 0,28

	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	4,00	
Δ		23,3%	23,3%	23,3%	23,3%	427,7%	-24,3%	17,8%	11,1%	11,1%	0%	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 OUTUBRO

Shopping Pátio Higienópolis	out/24	out/25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 10.685	R\$ 10.252	-4,1%	R\$ 107.648	R\$ 106.862	-0,7%
Aluguel Variável	R\$ 611	R\$ 496	-18,8%	R\$ 5.876	R\$ 8.759	49,1%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 2.742	R\$ 2.475	-9,7%	R\$ 16.811	R\$ 15.515	-7,7%
Estacionamento	R\$ 1.815	R\$ 1.930	6,3%	R\$ 19.777	R\$ 22.980	16,2%
Total Receitas	R\$ 15.853	R\$ 15.153	-4,4%	R\$ 150.112	R\$ 154.116	2,67%
Descontos	-R\$ 108	-R\$ 51	-52,9%	-R\$ 932	-R\$ 555	-40,5%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 15.745	R\$ 15.102	-4,1%	R\$ 149.180	R\$ 153.561	2,9%
Despesas operacionais	-R\$ 2.856	-R\$ 883	-69,1%	-R\$ 14.666	-R\$ 14.098	-3,9%
NOI	R\$ 12.889	R\$ 14.219	10,3%	R\$ 134.514	R\$ 139.464	3,7%

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

Mês 1 – Mês Competência

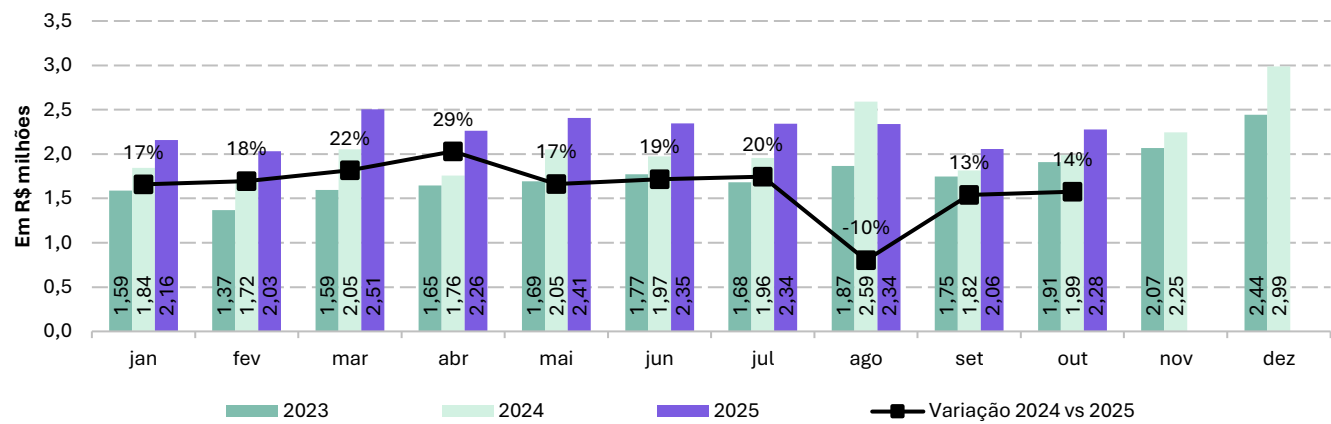
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

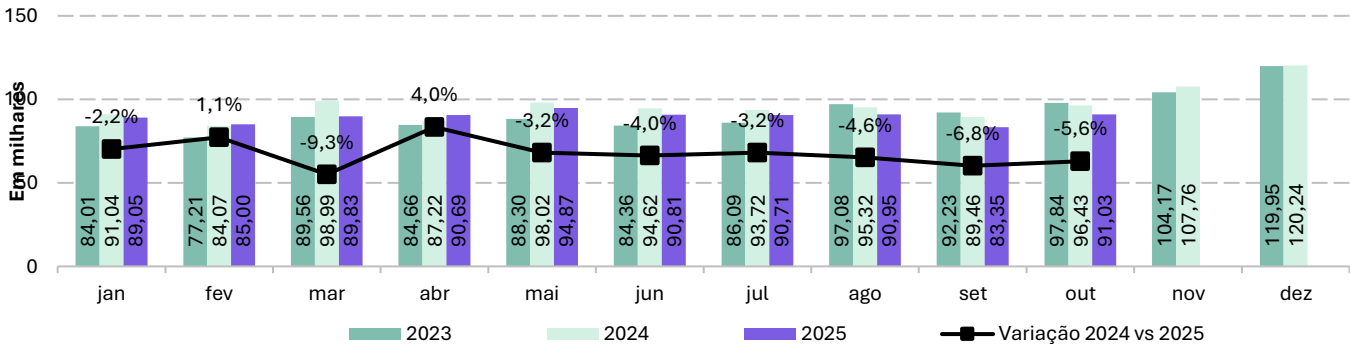
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

RESULTADOS DO SHOPPING I OUTUBRO

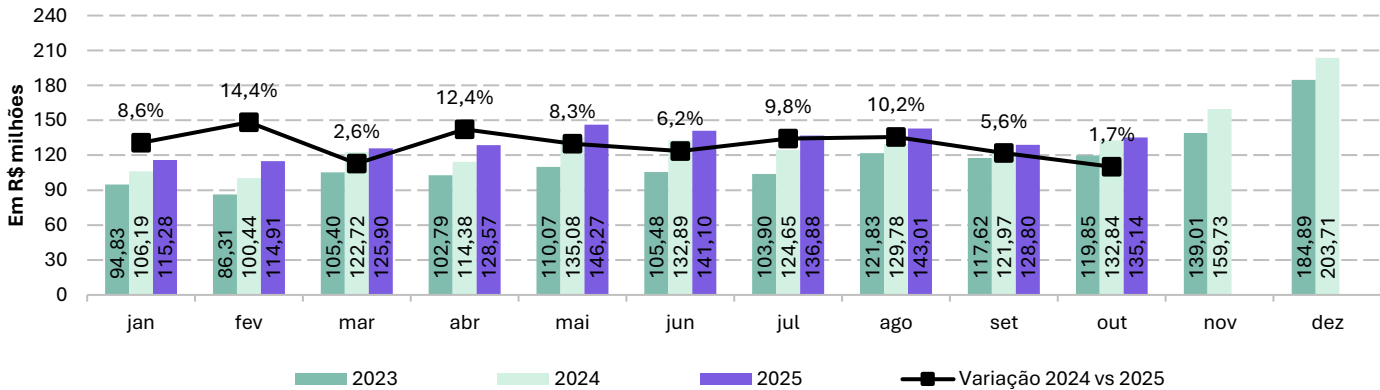
Resultado do Estacionamento



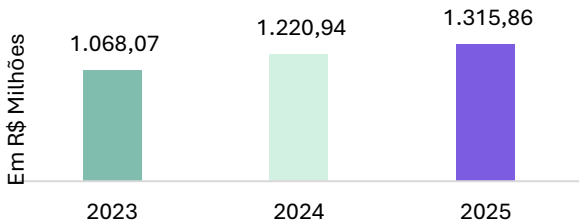
Fluxo do Estacionamento



Vendas

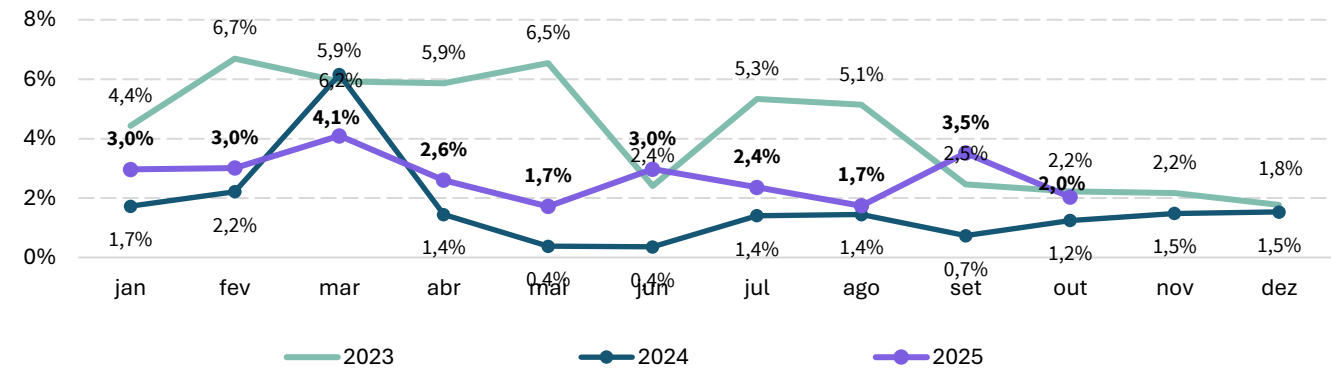


Vendas no acumulado do ano

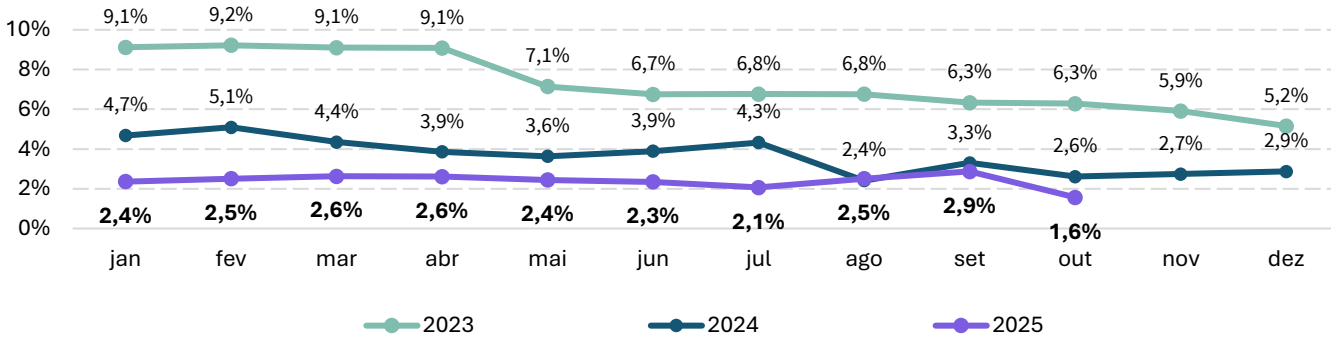


RESULTADOS DO SHOPPING I OUTUBRO

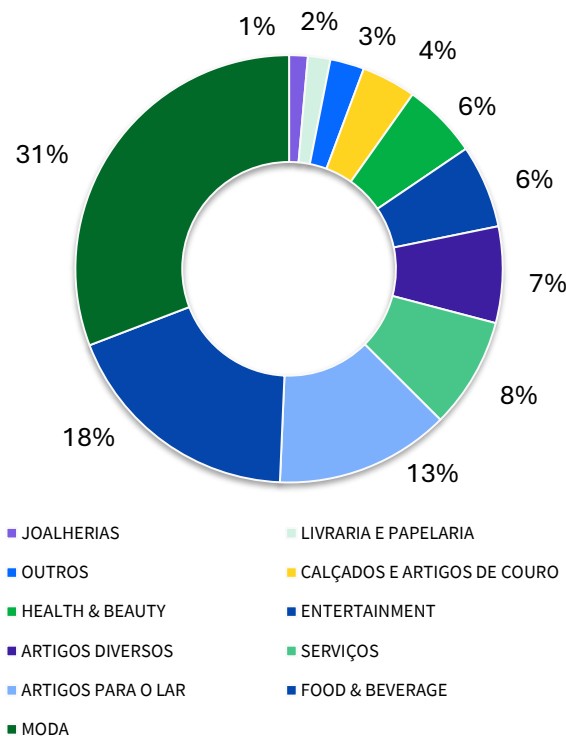
Evolução Inadimplência Bruta



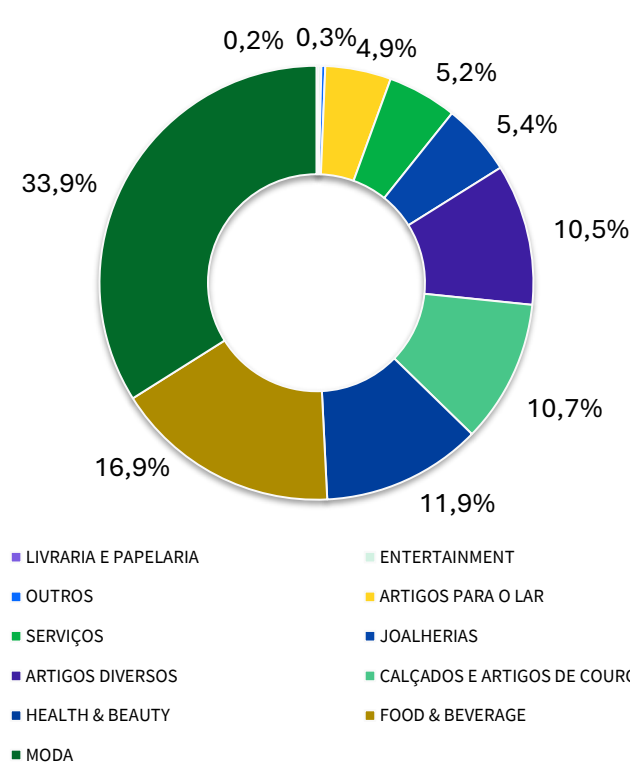
Evolução Vacância



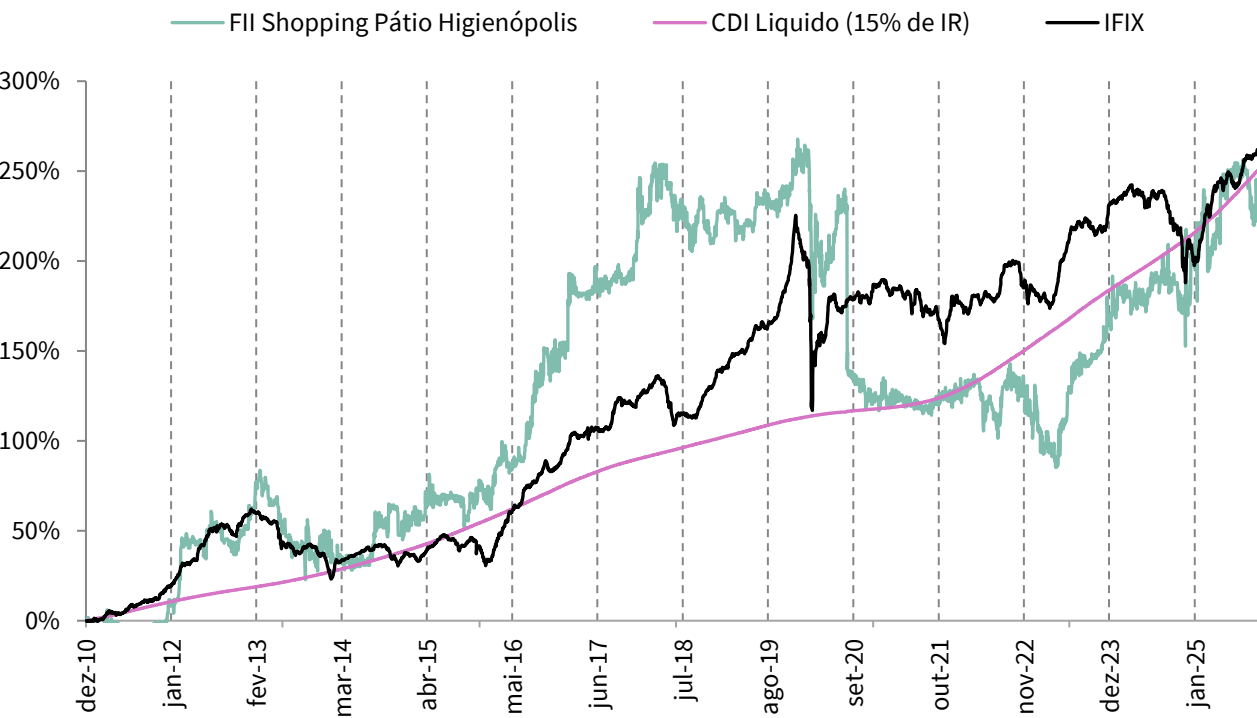
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



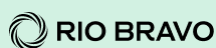
RENTABILIDADE I NOVEMBRO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	-0,78%	14,74%	17,34%	220,11%
IFIX	1,86%	17,46%	16,67%	266,04%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,45%	9,38%	10,09%	133,80%
CDI líquido (15% de IR)	0,89%	11,00%	11,89%	251,60%

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 novembro/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.