



# Relatório Gerencial

## **SHPH11**

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de  
Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada

JANEIRO 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\$629.823.046,51 (dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/10/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 608.950

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 7

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.074



# PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105  
de ABL

R\$ 1.034  
Patrimônio Líquido/Cota<sup>1</sup>

7,0%  
*Dividend Yield*<sup>2</sup> anualizado

R\$ 911,50  
Fechamento do Mês

R\$ 555 milhões  
Valor de Mercado

R\$ 1 milhão  
Volume negociado

0,90  
P/VP

608.950  
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).

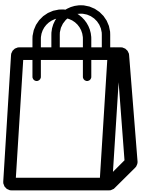
# COMENTÁRIOS

## Resultado do Fundo I Janeiro

No mês de janeiro, o fundo apresentou resultado de **R\$ 10,06/cota** e distribuição de R\$5,30/cota.

## Performance do Shopping I Dezembro

**As vendas atingiram patamar de R\$214,4 milhões** em dezembro, 5,24% de alta na comparação anual. No acumulado do ano, as vendas **superam marca de 1,69 bilhão**, marcando alta anual de **6,8%**. Os destaques do mês ficaram para:



- **Zara** com **R\$ 17,6 milhões**, alta de **5,0%**;
- **Dryzun/Rolex** com **R\$ 4,4 milhões**, alta de **34,9%**;
- **Birkenstock** com **R\$ 2,9 milhões**, nova operação (sem base comparável em 12.2024), inaugurada em 2025. A loja ocupa 62 m<sup>2</sup> e já registrou quase R\$ 3 milhões em vendas, um resultado que reforça a atratividade do investimento feito pelo shopping na inauguração.
- **Montblanc** com **R\$ 2,6 milhões**, alta de **31,3%**;
- **Cia Marítima** com **R\$ 1,6 milhão**, alta de **60,9%**;
- **Claro** com **R\$ 1,38 milhão**, alta de **75,5%**;
- **Jo Malone** com **R\$ 1,35 milhão**, alta de **44,3%**.

**INAUGURAÇÕES:** Em dezembro, reforçamos o mix de lojas com a inauguração:

- **PANDORA** - A Pandora é reconhecida como a maior marca de joias do mundo, com presença em mais de 100 países, vendendo por cerca de 6.800 pontos de venda, incluindo mais de 2.700 lojas conceito, o que reforça a relevância da inauguração para qualificação do mix do shopping. A nova loja contará com 68 m<sup>2</sup> de ABL, no piso Vilaboim.

# PANDORA

# 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 está em 0,9%;
- **Venda Mesmas Lojas:** 3,3% de alta na comparação anual e 4,9% no acumulado do ano;
- **Aluguel Mesmas Lojas:** alta de 7,3% na comparação anual e 5,3% de alta no acumulado do ano;
- **Estacionamento:** 11% de alta no acumulado do ano, refletindo aumento do ticket médio.



As despesas marcaram queda de -47,6% na comparação anual e consolidam queda no acumulado do ano, -18,7% devido a menor despesa de vacância.

**BOTTOM LINE:** Com as receitas em alta e as despesas controladas, **o NOI do Shopping atingiu R\$25,33 milhões**, apresenta alta de 5,9% no mês e 9,7% 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
Bacio de Latte Picolé
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
Fjallraven
Pandora

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

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

Setor	Dezembro/25 vs Dezembro/24	Acumulado 25x24
Moda	7,3%	8,2%
Artigos para o lar	-11,2%	9,5%
Food & Beverage	0,3%	2,8%
Calçados e artigos de couro	20,6%	9,5%
Serviços	4,2%	-1,3%
Joalherias	21,6%	11,9%
Health and Beauty	3,9%	8,3%
Artigos diversos	6,0%	6,1%
Livraria e papelaria	3,1%	7,2%
Entretenimento	-9,2%	-6,5%
<b>TOTAL</b>	<b>5,2%</b>	<b>6,8%</b>

## Investimentos

No mês de dezembro, o shopping realizou investimentos líquidos na ordem de R\$ 944 mil. Os principais desembolsos foram para:

- R\$ 451 mil para allowance da Jo Malone;
- R\$ 122 mil para reforma halls de acesso do estacionamento;
- R\$ 109 mil para pintura nas garagens.

No mês, tivemos também as devoluções dos allowances (já dentro do valor líquido do mês de R\$ 944 mil):

- R\$ 321 mil devolução de allowance Birkenstock;
- R\$ 144 mil devolução de allowance Dolce & Gabbana;

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 no ano de 2025	
Allowance Dolce Gabbana	R\$ 5.986.875,00
Allowance Birkenstock	R\$ 1.078.128,00
Recompra + Allowance Deny Sport	R\$ 4.500.000,00
Revitalização Escadas Rolante	R\$ 1.377.004,00
Revitalização de Fachada	R\$ 426.129,33
Allowance NK Store	R\$ 1.000.000,00
Allowance Jo Malone	R\$ 451.561,48
Retrofit Praça Alimentação/Teatro	R\$ 1.100.000,00
Verba para Allowances	R\$ 500.000,00
Outros (Pinturas, Escadas, Piso, Halls)	R\$ 4.873.313
<b>Total</b>	<b>R\$ 21.293.010</b>

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

## Orçamento 2026

Apresentamos abaixo o orçamento de 2026, comparado à última estimativa de 2025 utilizada no processo orçamentário. Para 2026, projetamos crescimento de receitas de 8,2%, puxado principalmente por aluguel mínimo (+5,2%), overage (+16,0%) e locações temporárias (+15,8%). Do lado das despesas, a projeção é de leve redução (-4,1%), contribuindo para um NOI estimado de R\$ 194,9 milhões, 7,4% acima da estimativa de 2025.

Resultado Base Competência	Orçado 2026	% s/ Total de Rec.	Estimado 2025	% s/ Total de Rec.	Var% O26 x E25
Aluguel Mínimo	139.200	69%	132.363	71%	5,2%
Aluguel Overage	15.301	8%	13.196	7%	16,0%
Descontos Contratuais	-1.200	-1%	-1.451	-1%	-17,3%
Receitas de Locações Temporárias	14.182	7%	12.243	7%	15,8%
Eventos Casa Higienópolis	2.182	1%	1.944	1%	12,2%
<b>Totais Aluguéis</b>	<b>169.665</b>	<b>85%</b>	<b>158.296</b>	<b>85%</b>	<b>7,2%</b>
Receita Bruta de Estacionamento	31.580	16%	27.635	15%	14,3%
Deduções da Receita Bruta de Estacionamento	0	0%	0	0%	
Outras	-513	0%	-372	0%	37,8%
<b>Total Outras Receitas</b>	<b>31.067</b>	<b>15%</b>	<b>27.263</b>	<b>15%</b>	<b>14,0%</b>
<b>Total Receitas</b>	<b>200.732</b>	<b>100%</b>	<b>185.558</b>	<b>100%</b>	<b>8,2%</b>
Despesas Estacionamento	0	0%	0	0%	
Repasse do Estacionamento ao Condomínio	0	0%	0	0%	
Área não Locada	-166	0%	-301	0%	-44,8%
Condomínio Irrecuperável	0	0%	0	0%	
Fundo de Promoção	0	0%	-7	0%	-100,0%
Taxa de Administração	-3.747	-2%	-3.430	-2%	9,2%
Despesas de Corretagem	-3.603	-2%	-4.034	-2%	-10,7%
Despesas Gerais Administrativas	-145	0%	-135	0%	7,1%
Despesas Gerais Administrativas CH	-1.834	-1%	-1.982	-1%	-7,5%
Despesas Jurídicas	-2.101	-1%	-2.152	-1%	-2,4%
Auditoria de Vendas	-103	0%	-158	0%	-34,4%
<b>Total Despesas</b>	<b>-11.699</b>	<b>-6%</b>	<b>-12.200</b>	<b>-7%</b>	<b>-4,1%</b>
<b>Resultado Operacional I</b>	<b>189.032</b>	<b>94%</b>	<b>173.359</b>	<b>93%</b>	<b>9,0%</b>
Aporte Fundo de Promoção	-3.300	-2%	-3.707	-2%	-11,0%
Resultado da Revenda de Ponto	6.500	3%	10.118	5%	-36%
Constituição (Reversão) de PDD	-383	0%	45	0%	-944,0%
Multa Rescisão/ Taxa de Transferência	3.032	2%	1.665	1%	82,1%
(-) Outros custos operacionais	0	0%	0	0%	-100%
<b>Outras Operacionais</b>	<b>5.850</b>	<b>3%</b>	<b>8.121</b>	<b>4%</b>	<b>-28,0%</b>
<b>NOI</b>	<b>194.882</b>	<b>97%</b>	<b>181.480</b>	<b>98%</b>	<b>7,4%</b>

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

# COMENTÁRIOS

## Orçamento Investimentos 2026

Apresentamos abaixo o orçamento de investimentos do Shopping para 2026, que totaliza aproximadamente R\$ 31,3 milhões. O plano está concentrado em três frentes: ações comerciais para ocupação e renovação do mix (principalmente verba de incentivo e recompras de ponto), infraestrutura e continuidade operacional (com destaque para a modernização da central de ar-condicionado, além de melhorias técnicas), e obras de base, regularizações e tecnologia (preparação de lojas, aprovações e equipamentos). Os valores refletem a previsão orçamentária e podem ser ajustados ao longo do ano conforme cronograma de execução e negociações.

Item consolidado	2026 (previsão)
Verba de incentivo (allowance)	R\$ 14.700.000
Retrofit CAG 1	R\$ 5.809.300
Recompra de ponto (itens 433A + 501)	R\$ 2.250.000
Verba Shell	R\$ 1.120.000
Verba DGI	R\$ 1.100.000
Equipamentos WPS (infra + TI)	R\$ 997.579
Reforma sanitários Veiga Filho	R\$ 950.001
Outros (pintura, etc.)	R\$ 4.365.037
<b>Total 2026 consolidado</b>	<b>R\$ 31.291.917</b>

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

# COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I JANEIRO

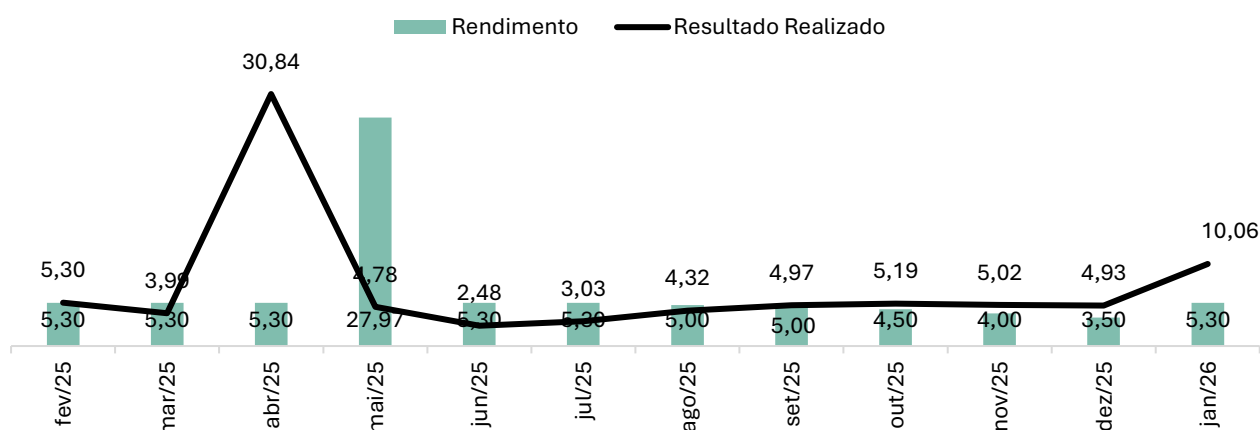
## Dados do Fundo

	jan/26	dez/25	jan/25
Valor da Cota	R\$ 911,50	R\$ 943,99	R\$ 919,45
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 555.057.925	R\$ 574.842.711	R\$ 559.899.078

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.016.093,88	1.016.093,88	45.836.322,01
Giro (% de cotas negociadas)	0,18%	0,18%	8,06%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

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



		mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R\$	6.166.625,43	R\$	6.166.625,43	R\$	50.348.643,83
Receita Financeira	R\$	80.378,24	R\$	80.378,24	R\$	1.059.145,51
Despesas	-R\$	122.464,24	-R\$	122.464,24	-R\$	2.916.865,05
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>R\$</b>	<b>6.124.539,43</b>	<b>R\$</b>	<b>6.124.539,43</b>	<b>R\$</b>	<b>48.490.924,29</b>
Resultado Realizado por cota	R\$	10,06	R\$	10,06	R\$	79,63
Rendimento por cota	R\$	5,30	R\$	5,30	R\$	81,77
Resultado Acumulado	R\$	4,76	R\$	4,76	-R\$	2,14

	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											
<b>Δ</b>		<b>0%</b>											

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 DEZEMBRO

Shopping Pátio Higienópolis	dez/24	dez/25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 9.982	R\$ 11.281	13,0%	R\$ 127.549	R\$ 128.264	0,6%
Aluguel Variável	R\$ 1.287	R\$ 1.301	1,1%	R\$ 7.892	R\$ 10.873	37,8%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.371	R\$ 2.977	117,2%	R\$ 20.246	R\$ 20.363	0,6%
Estacionamento	R\$ 2.646	R\$ 2.677	1,2%	R\$ 24.619	R\$ 27.794	12,9%
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 15.286</b>	<b>R\$ 18.236</b>	<b>19,3%</b>	<b>R\$ 180.306</b>	<b>R\$ 187.293</b>	<b>3,88%</b>
Descontos	-R\$ 68	-R\$ 82	19,5%	-R\$ 1.057	-R\$ 700	-33,8%
<b>Receitas Operacionais Líquidas</b>	<b>R\$ 15.218</b>	<b>R\$ 18.154</b>	<b>19,3%</b>	<b>R\$ 179.249</b>	<b>R\$ 186.593</b>	<b>4,1%</b>
Despesas operacionais	-R\$ 1.472	-R\$ 2.132	44,9%	-R\$ 17.443	-R\$ 17.275	-1,0%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 13.746</b>	<b>R\$ 16.023</b>	<b>16,6%</b>	<b>R\$ 161.806</b>	<b>R\$ 169.317</b>	<b>4,6%</b>

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

## Mês 1 – Mês Competência

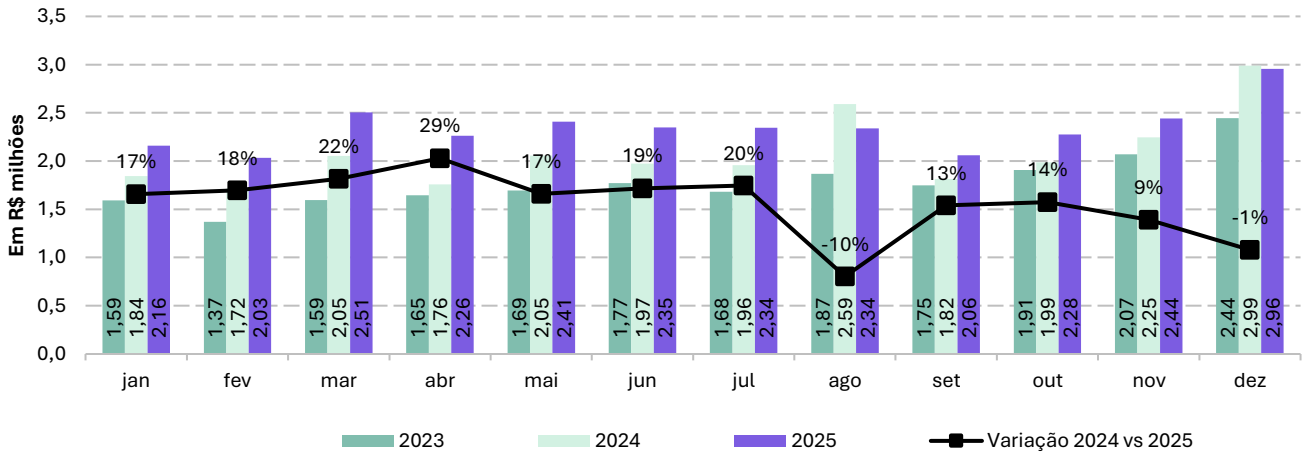
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

## Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

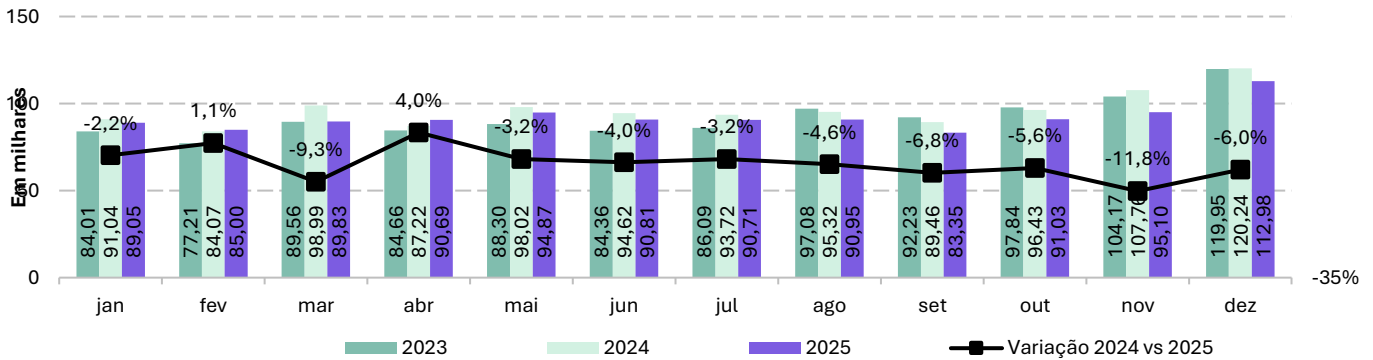
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

# RESULTADOS DO SHOPPING I DEZEMBRO

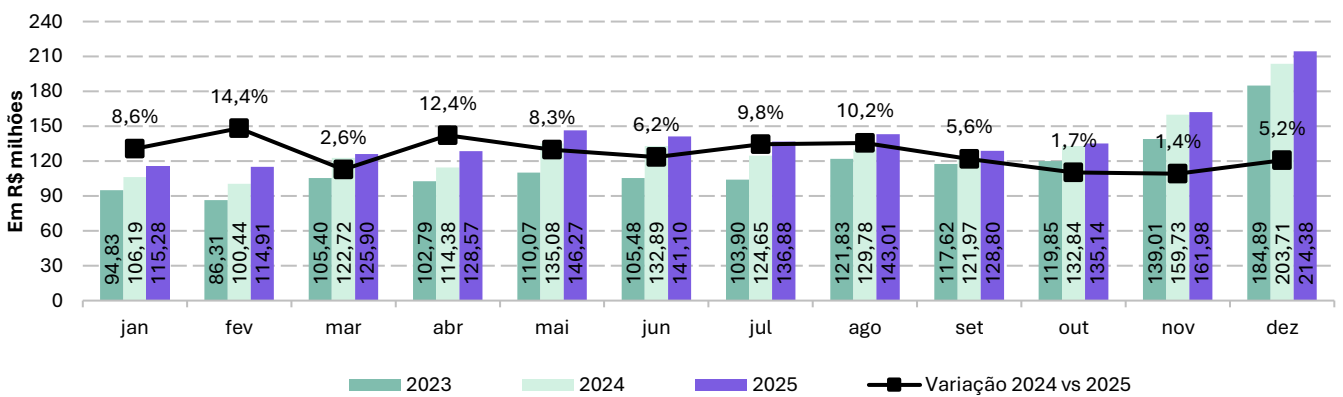
## Resultado do Estacionamento



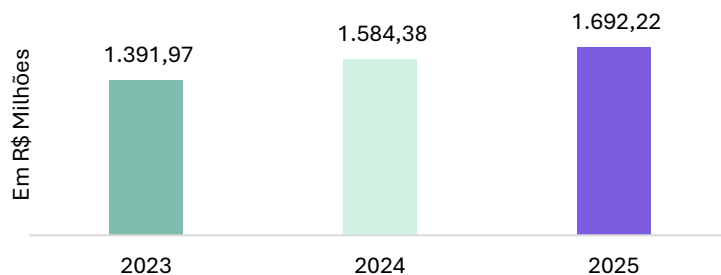
## Fluxo do Estacionamento



## Vendas

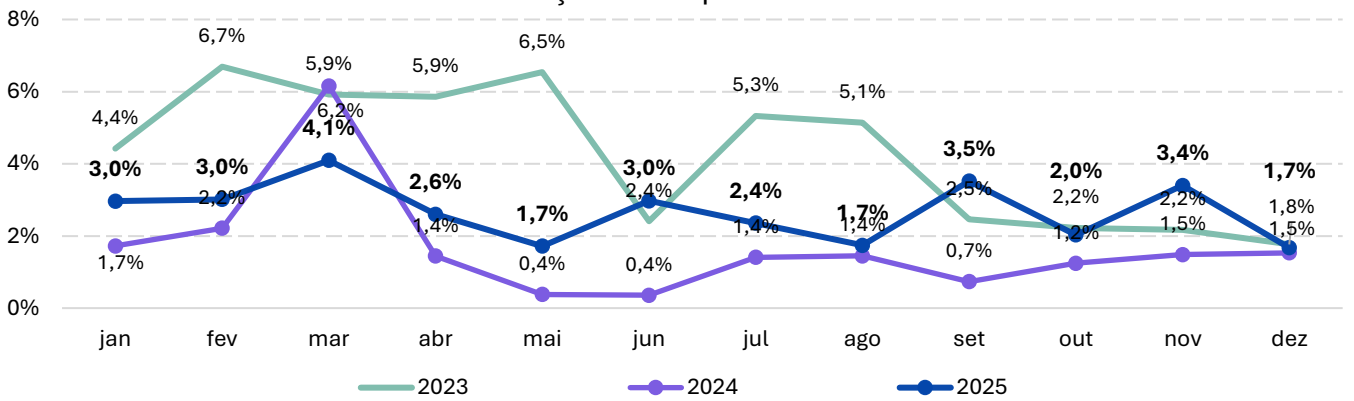


## Vendas no acumulado do ano

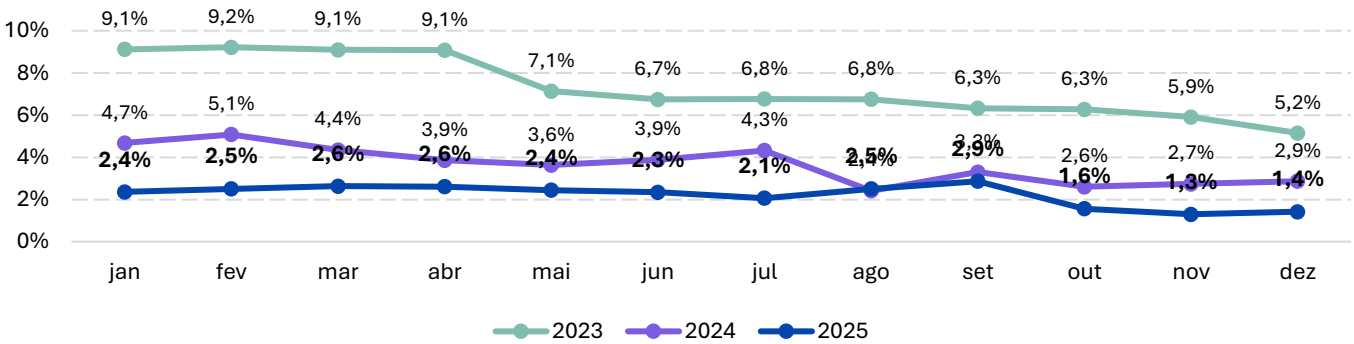


# RESULTADOS DO SHOPPING I DEZEMBRO

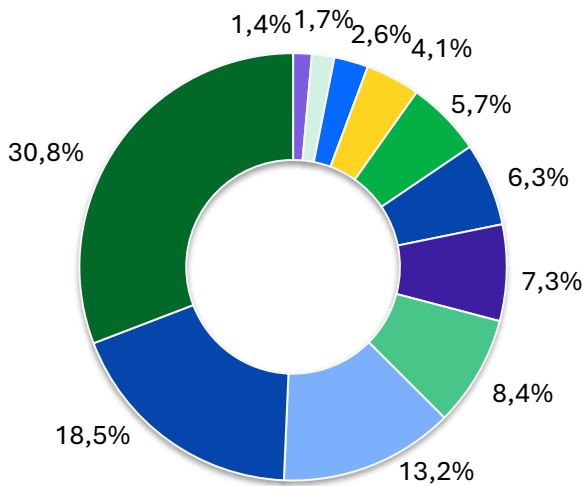
## Evolução Inadimplência Bruta



## Evolução Vacância

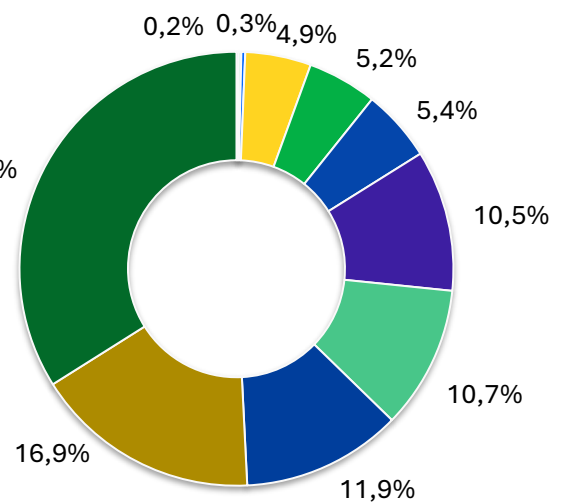


## Locatários (% da ABL)



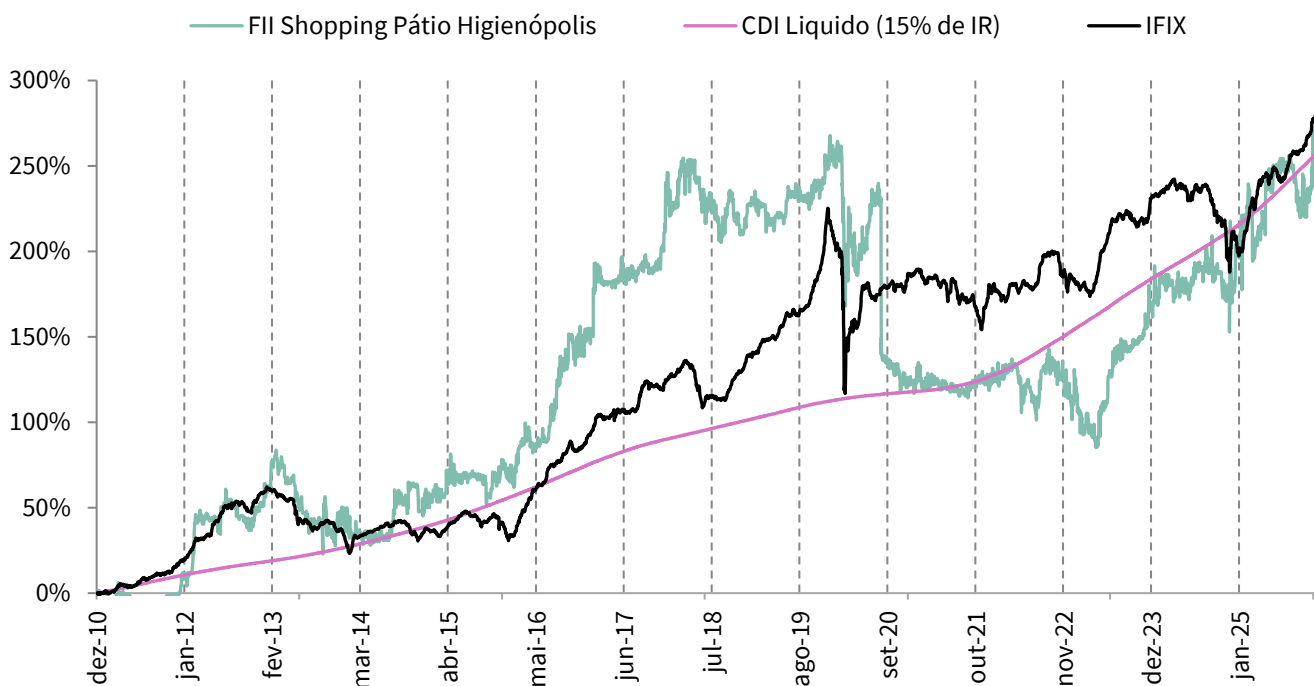
- JOALHERIAS
- OUTROS
- HEALTH & BEAUTY
- ARTIGOS DIVERSOS
- ARTIGOS PARA O LAR
- MODA
- LIVRARIA E PAPELARIA
- CALÇADOS E ARTIGOS DE COURO
- ENTERTAINMENT
- SERVIÇOS
- FOOD & BEVERAGE

## Locatários (% das Vendas)



- LIVRARIA E PAPELARIA
- OUTROS
- SERVIÇOS
- ARTIGOS DIVERSOS
- HEALTH & BEAUTY
- MODA
- ENTERTAINMENT
- ARTIGOS PARA O LAR
- JOALHERIAS
- CALÇADOS E ARTIGOS DE COURO
- FOOD & BEVERAGE

# RENTABILIDADE I JANEIRO



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	-3,08%	-3,08%	7,07%	230,92%
IFIX	2,27%	2,27%	27,82%	286,10%


rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,56%	0,56%	8,89%	135,63%
CDI líquido (15% de IR)	0,99%	0,99%	12,31%	259,68%

<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 janeiro/26.



 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

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