



Relatório Gerencial SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

FEVEREIRO 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\$630.214.428,54 (janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.063



PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105
de ABL

R\$ 1.034,92
Patrimônio Líquido/Cota¹

6,9%
*Dividend Yield*² anualizado

R\$ 922,03
Fechamento do Mês

R\$ 561 milhões
Valor de Mercado

R\$ 1 milhão
Volume negociado

0,89
PVP

608.950
Números de Cotas

¹ Patrimônio líquido referente ao mês anterior.

² 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).

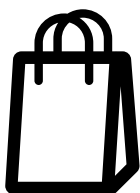
COMENTÁRIOS

Resultado do Fundo I Fevereiro

No mês de fevereiro, o fundo apresentou resultado de **R\$ 5,83/cota** e distribuição de R\$5,30/cota.

Performance do Shopping I Janeiro

As vendas atingiram patamar de R\$123 milhões em janeiro, 8,1% de alta na comparação anual. **Os destaques do mês** ficaram para:



- **Zara** com **R\$ 12 milhões**, alta de **32%**;
- **Drogaria SP** com **R\$ 4,5 milhões**, alta de **12%**;
- **Zara Home** com **R\$ 1,8 milhões**, alta de **55%**;
- **Track&Field** com **R\$ 1,8 milhões**, alta de **20%**;

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

- **Vacância:** Apenas 1,4% de vacância. Se considerarmos as lojas temporárias, a vacância está em 0,9%;
- **Venda Mesmas Lojas:** 6,4% de alta na comparação anual;
- **Aluguel Mesmas Lojas:** alta de 6,2% na comparação anual;
- **Estacionamento:** alta de 15% na comparação anual, refletindo aumento do ticket médio.

As despesas marcaram queda na comparação anual, devido principalmente a menores despesas com vacância.

BOTTOM LINE: Com as receitas em alta e as despesas controladas, o **NOI do Shopping atingiu R\$13,78 milhões**, apresenta alta de 2,4% na comparação anual.

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

Lojas Inauguradas Recentemente
Dolce & Gabbana
Birkenstock
Ricardo Almeida
Misci
NK Store
Principia Skin
Holi Home
Fjallraven
Pandora

INAUGURAÇÕES: As próximas aberturas previstas, conforme cronograma atual, são:

- Slyce
- Aleha
- Garage Rio
- Oficina Reserva
- Stylebar
- Austral
- Lume

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

Setor	janeiro/26 vs janeiro/25	Acumulado 26x25
Moda	14,3%	14,3%
Artigos para o lar	-10,7%	-10,7%
Food & Beverage	5,9%	5,9%
Calçados e artigos de couro	21,3%	21,3%
Serviços	-0,4%	-0,4%
Joalherias	9,1%	9,1%
Health and Beauty	8,8%	8,8%
Artigos diversos	9,6%	9,6%
Livraria e papelaria	5,8%	5,8%
Entretenimento	12,4%	12,4%
TOTAL	8,1%	8,1%

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

COMENTÁRIOS

Investimentos

Em janeiro/2026, o shopping realizou investimentos líquidos de R\$ 144 mil, concentrados em itens de menor porte. Por ser início de ano, a execução do orçamento ainda é baixa e os desembolsos mais relevantes tendem a ocorrer ao longo dos próximos meses, conforme o cronograma das frentes já aprovadas.

Esses 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.

Abaixo o acompanhamento:

Melhoria	Realizado até janeiro/2026	Orçamento 2026	Realizado / Orçamento
Verba de incentivo (allowance)	-	14.700.000,00	0%
Retrofit CAG 1	-	5.809.300,00	0%
Recompra de ponto (itens 433A + 501)	-	2.250.000,00	0%
Verba Shell	-	1.120.000,00	0%
Verba DGI	-	1.100.000,00	0%
Equipamentos WPS (infra + TI)	-	997.579,00	0%
Reforma sanitários Veiga Filho	-	950.001,00	0%
Outros (pintura, etc.)	144.514,75	4.365.037,00	3%
Total	144.514,75	31.291.917,00	0%

**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 FEVEREIRO

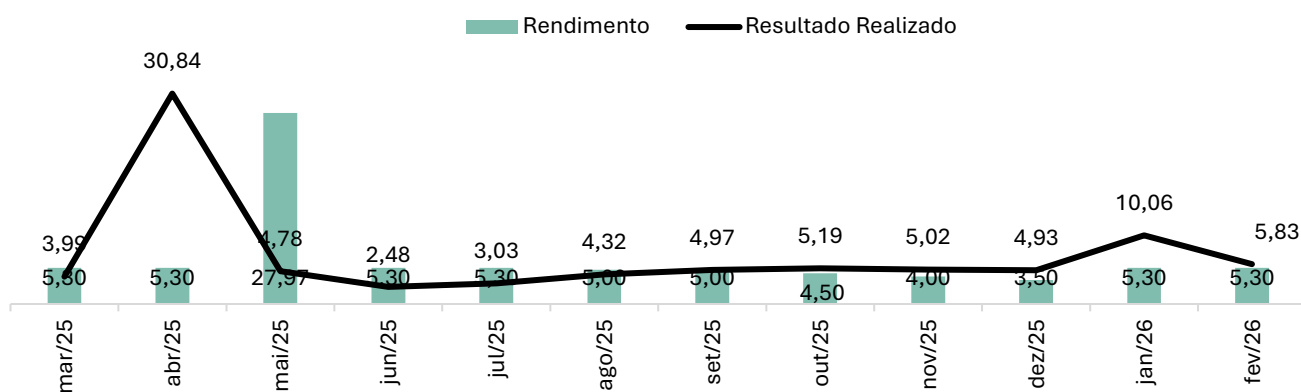
Dados do Fundo

	fev/26	dez/25	fev/25
Valor da Cota	R\$ 922,03	R\$ 943,99	R\$ 919,45
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 561.470.168,50	R\$ 574.842.710,50	R\$ 559.899.077,50

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.028.254,29	2.044.348,17	21.535.353,52
Giro (% de cotas negociadas)	0,18%	0,36%	3,79%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

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



		mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R\$	3.583.458,60	R\$	9.750.084,03	R\$	53.932.102,43
Receita Financeira	R\$	80.858,77	R\$	161.237,01	R\$	1.140.004,28
Despesas	-R\$	114.635,09	-R\$	237.099,33	-R\$	3.031.500,14
Resultado¹	R\$	3.549.682,28	R\$	9.674.221,71	R\$	52.040.606,57
Resultado Realizado por cota	R\$	5,83	R\$	15,89	R\$	85,46
Rendimento por cota	R\$	5,30	R\$	10,60	R\$	81,77
Resultado Acumulado	R\$	0,53	R\$	5,29	R\$	3,69

	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										
Δ		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 JANEIRO

Shopping Pátio Higienópolis	jan/25	jan/26	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2025	YTD 2026	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo	R\$ 17.151	R\$ 17.699	3,2%	R\$ 17.151	R\$ 17.699	3,2%
Aluguel Variável	R\$ 1.307	R\$ 1.571	20,1%	R\$ 1.307	R\$ 1.571	20,1%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.720	R\$ 2.469	43,5%	R\$ 1.720	R\$ 2.469	43,5%
Estacionamento	R\$ 2.588	R\$ 3.202	23,7%	R\$ 2.588	R\$ 3.202	23,7%
Total Receitas	R\$ 22.767	R\$ 24.940	9,5%	R\$ 22.767	R\$ 24.940	9,55%
Descontos	-R\$ 77	-R\$ 120	55,8%	-R\$ 77	-R\$ 120	55,8%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 22.690	R\$ 24.820	9,4%	R\$ 22.690	R\$ 24.820	9,4%
Despesas operacionais	-R\$ 1.578	-R\$ 943	-40,3%	-R\$ 1.578	-R\$ 943	-40,3%
NOI	R\$ 21.112	R\$ 23.878	13,1%	R\$ 21.112	R\$ 23.878	13,1%

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

Mês 1 – Mês Competência

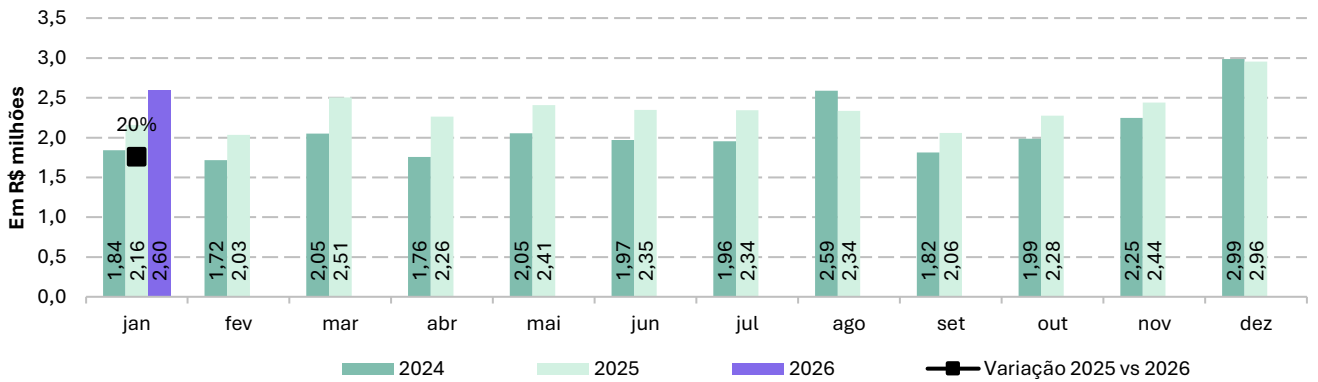
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

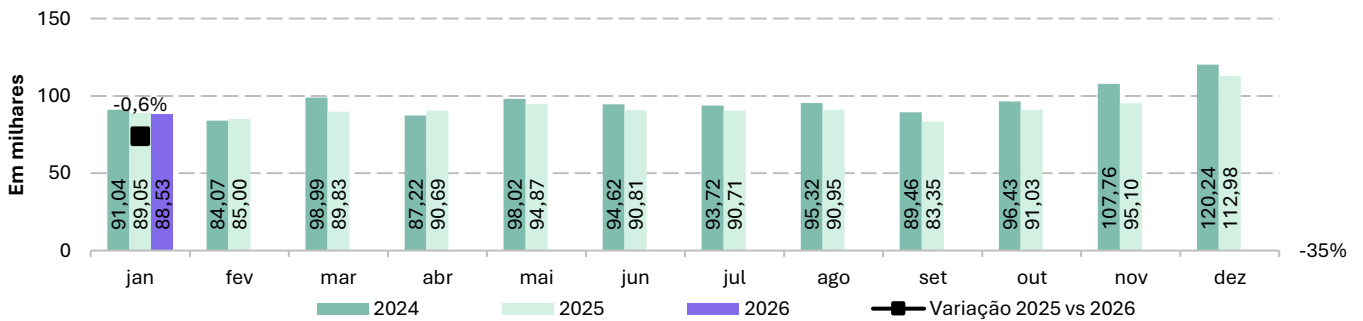
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

RESULTADOS DO SHOPPING I JANEIRO

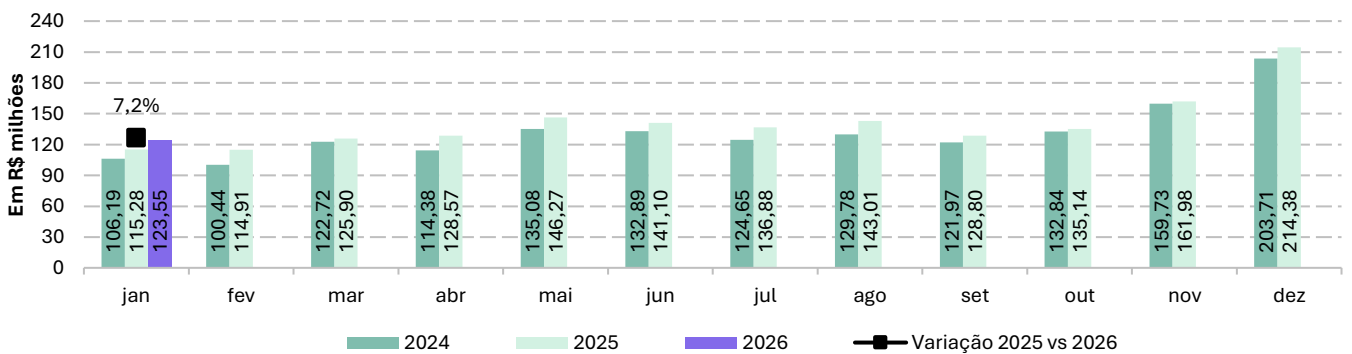
Resultado do Estacionamento



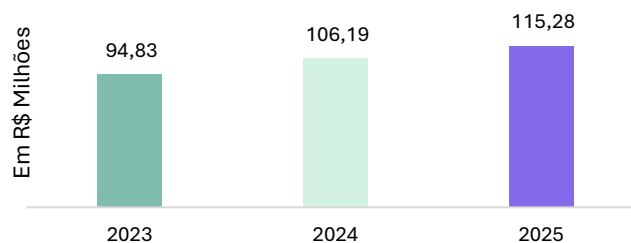
Fluxo do Estacionamento



Vendas

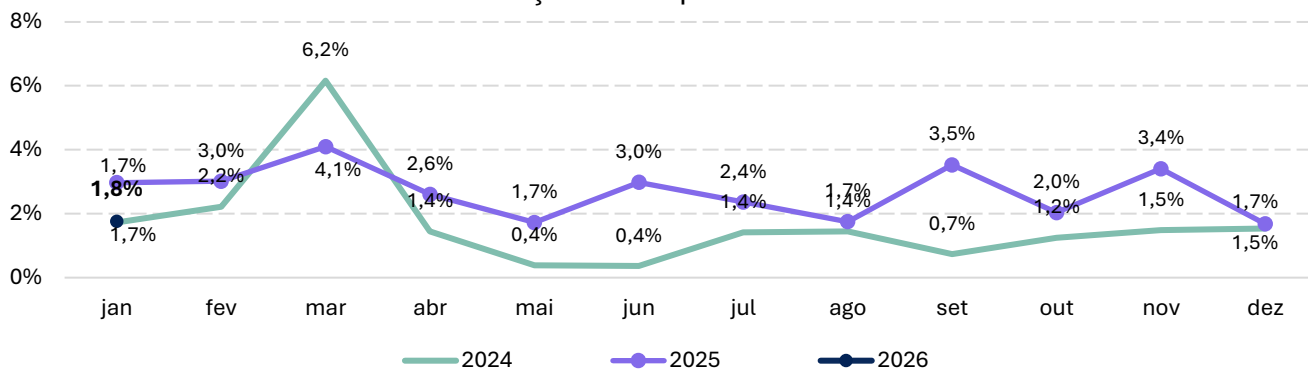


Vendas no acumulado do ano

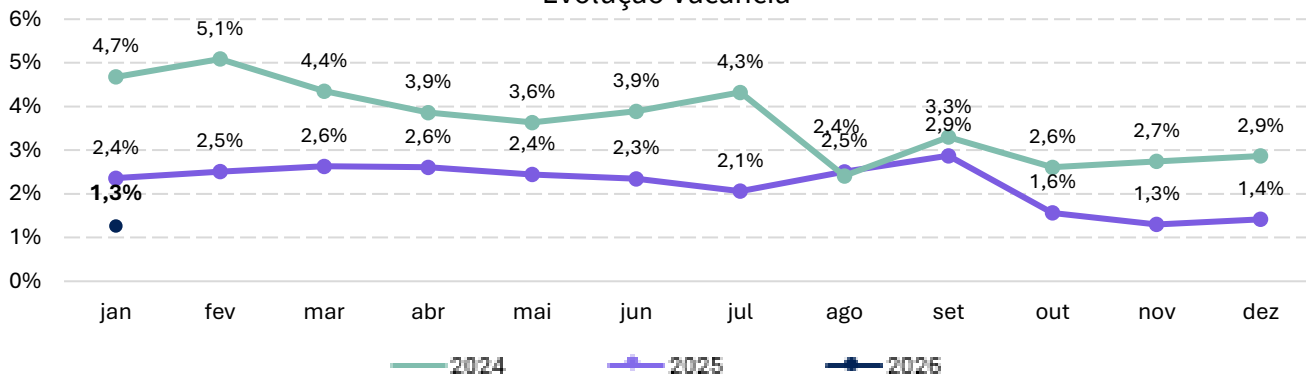


RESULTADOS DO SHOPPING I JANEIRO

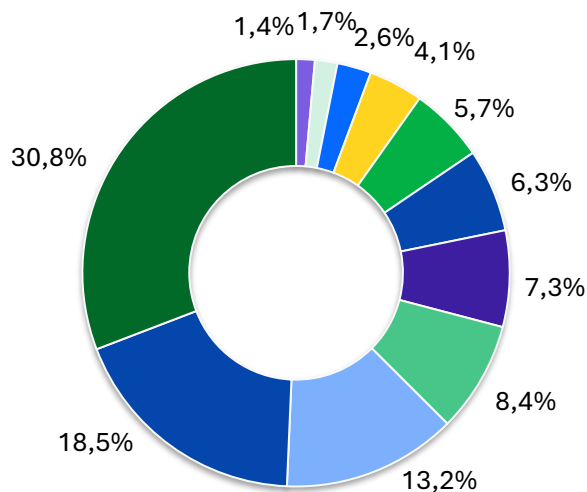
Evolução Inadimplência Bruta



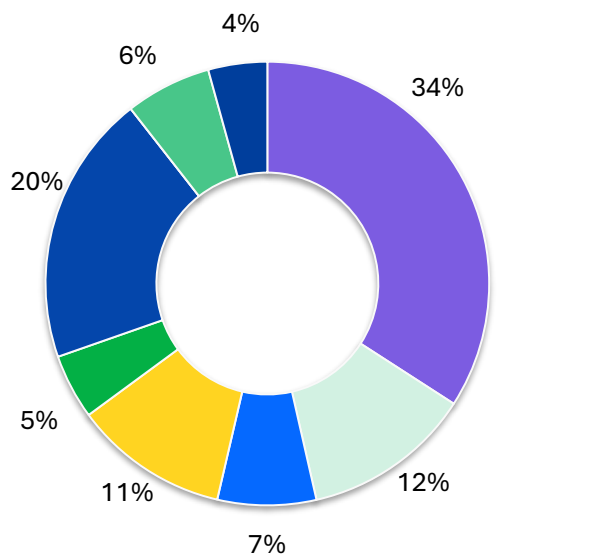
Evolução Vacância



Locatários (% da ABL)

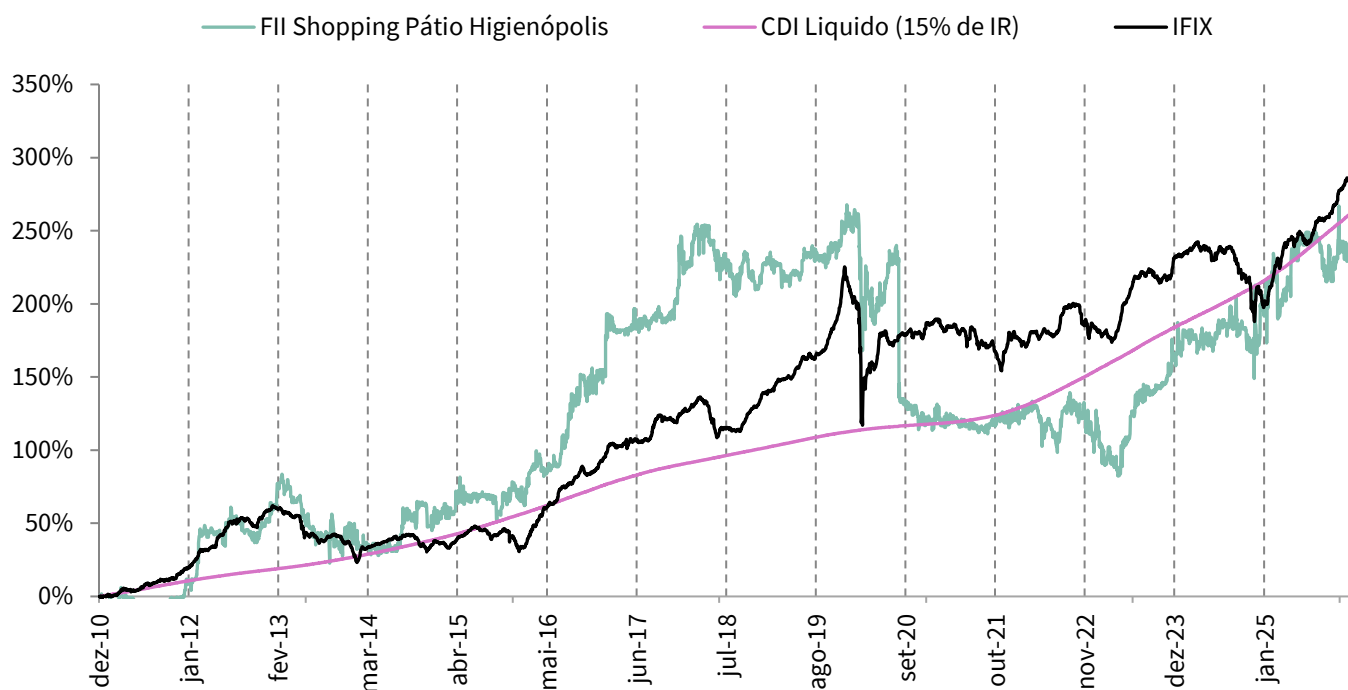


Locatários (% das Vendas)



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

RENTABILIDADE | FEVEREIRO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	1,75%	-1,39%	6,85%	234,76%
IFIX	1,32%	3,62%	25,32%	291,20%


rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,58%	1,12%	8,69%	136,73%
CDI líquido (15% de IR)	0,85%	1,85%	12,33%	263,11%

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 fevereiro/26.



 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

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.