



Relatório Gerencial

SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

AGOSTO 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\$628.839.781,49 (julho)

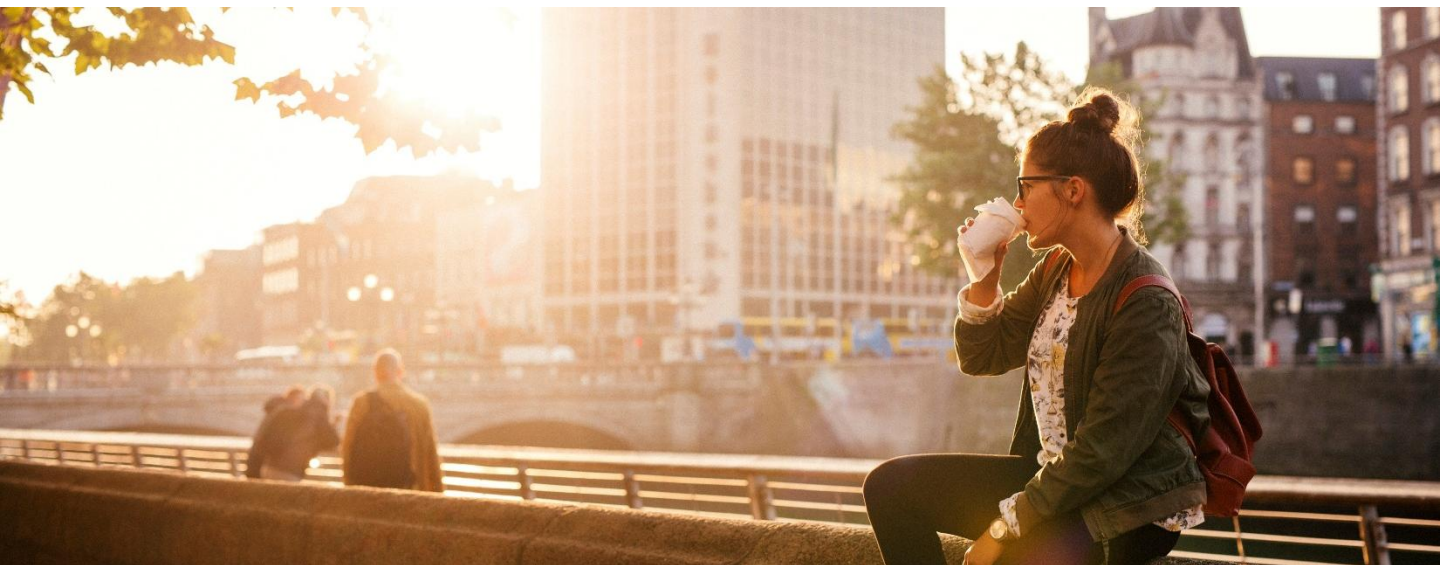
INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.033



PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105 de ABL	R\$ 1.032,66 Patrimônio Líquido/Cota ¹	5,5% <i>Dividend Yield</i> ² anualizado
R\$ 988,00 Fechamento do Mês	R\$ 601,64 milhões Valor de Mercado	R\$ 1,7 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 I Agosto

No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 6,36/cota e distribuição de R\$4,50/cota.

Após a distribuição extraordinária de R\$ 12,00/cota em junho, patamar significativamente acima do nível recorrente, os rendimentos retornaram ao patamar esperado. Para o segundo semestre, permanece a expectativa de distribuição em torno de R\$ 4,50/cota ao mês, refletindo o avanço dos investimentos previstos no Shopping.

Performance do Shopping | Julho

Em julho, o NOI do Shopping atingiu **R\$ 17,5 milhões**, alta de 29,9% na comparação anual e **2,8%** acima do orçamento, impulsionado principalmente pelo crescimento da receita com revenda de pontos, além da redução das despesas com impostos, descontos e corretagem. No acumulado do ano, o **NOI alcançou R\$ 105,1 milhões**, crescimento de **7,9%** na comparação anual.

As vendas recuaram **4,1%**, impactadas pelo menor fluxo no período, com maior pressão em Artigos para o Lar. Por outro lado, **Entretenimento avançou 22,7%**, beneficiado pelo calendário de lançamentos do cinema. **A inadimplência recuou de 7,7% para 6,6%**, embora permaneça acima do orçamento, enquanto a vacância se manteve em patamar saudável.

BOTTOM LINE:

O **NOI** do Shopping fechou em **R\$ 17,5 milhões**, alta de 29,9% na comparação anual e 2,8% acima do orçamento. No acumulado do ano, o NOI atingiu **R\$ 105,1 milhões**, 7,9% acima do mesmo período do ano anterior e 1,7% abaixo do orçado.

Vendas: baixa de **4,1%** na comparação anual, **atingindo valor de R\$131,2 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram **2,7%**, totalizando **R\$ 932,6 milhões**. O indicador **SSS recuou 3,7% na comparação anual**, enquanto, no acumulado do ano, apresenta alta de **1,9%**.

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

Setor	julho/26 vs julho/25	Acumulado 26x25
Moda	0,1%	8,3%
Artigos para o lar	-27,7%	-18,9%
Food & Beverage	-3,8%	0,4%
Calçados e artigos de couro	-10,6%	6,3%
Serviços	8,9%	1,3%
Joalherias	-7,8%	5,1%
Health and Beauty	-2,1%	1,9%
Artigos diversos	-1,6%	3,9%
Livraria e papelaria	0,1%	7,5%
Entretenimento	22,7%	23,6%
Mercados	3,8%	11,0%
TOTAL	-4,1%	2,7%

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

Aluguel mínimo: apresentou alta de **2,9%** na comparação anual, atingindo o valor de **R\$ 10,50 milhões**. No acumulado do ano, o aluguel mínimo cresceu **3,3%**, alcançando **R\$ 73,65 milhões**.

Fluxo de veículos: No mês, o fluxo totalizou **81 mil veículos**, ficando **10,4% abaixo** do mesmo período do ano anterior e **8,7% abaixo** do orçado. No acumulado do exercício, o fluxo atingiu **598 mil veículos**, representando **5,2% abaixo** do mesmo período do ano anterior.

Inadimplência: encerrou o mês em 2,9%, ante orçamento de 2,0%, permanecendo como ponto de atenção. Estão em andamento renegociações e ações de retomada para normalização dos recebíveis.

Vacância: permaneceu em patamar saudável, em **2,0%** considerando as operações em coexistência.

O shopping está constantemente negociando com novas marcas para qualificar o mix de lojas do empreendimento. O quadro a seguir 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.

Lojas Inauguradas Recentemente	
Fjallraven	Garage Rio
Patbo	Aleha
Principia	Firehouse Subs
Pandora	Austral
Taco Bell Slyce	Oficina Reserva
Slyce	

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

Os 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.

Até julho, foram realizados **R\$ 1,24 milhão em investimentos**, equivalentes a **4,0% do orçamento anual**. O *forecast* atualizado prevê desembolsos de aproximadamente **R\$ 30,0 milhões em 2026**, montante 4,3% inferior ao orçamento aprovado. A execução permanece concentrada na linha de Outros, enquanto os principais investimentos previstos devem ocorrer nos próximos meses. As principais reprogramações estão relacionadas aos equipamentos WPS e à categoria Outros, parcialmente compensadas pela redução esperada no *retrofit* da CAG 1.

Abaixo o acompanhamento:

Melhoria	Realizado até julho/2026	Execução	Forecast 2026 (realizado + projeção)	Orçamento 2026	Desvio do Forecast vs. Orçamento
Verba de incentivo (allowance)	72.000,00	0%	14.700.000,00	14.700.000,00	0,0%
Retrofit CAG 1	-	0%	3.000.000,00	5.809.300,00	-48,4%
Recompra de ponto	-	0%	2.250.000,00	2.250.000,00	0,0%
Verba Shell	-	0%	1.120.000,00	1.120.000,00	0,0%
Verba DGI	-	0%	1.100.000,00	1.100.000,00	0,0%
Equipamentos WPS (infra + TI)	56.237,81	6%	1.762.893,55	997.579,00	76,7%
Reforma sanitários Veiga Filho	16.412,40	2%	950.001,00	950.001,00	0,0%
Outros (pintura, etc.)	1.092.716,86	25%	5.072.861,53	4.365.037,00	16,2%
Total	1.237.367,07	4%	29.955.756,08	31.291.917,00	-4,3%

**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 AGOSTO

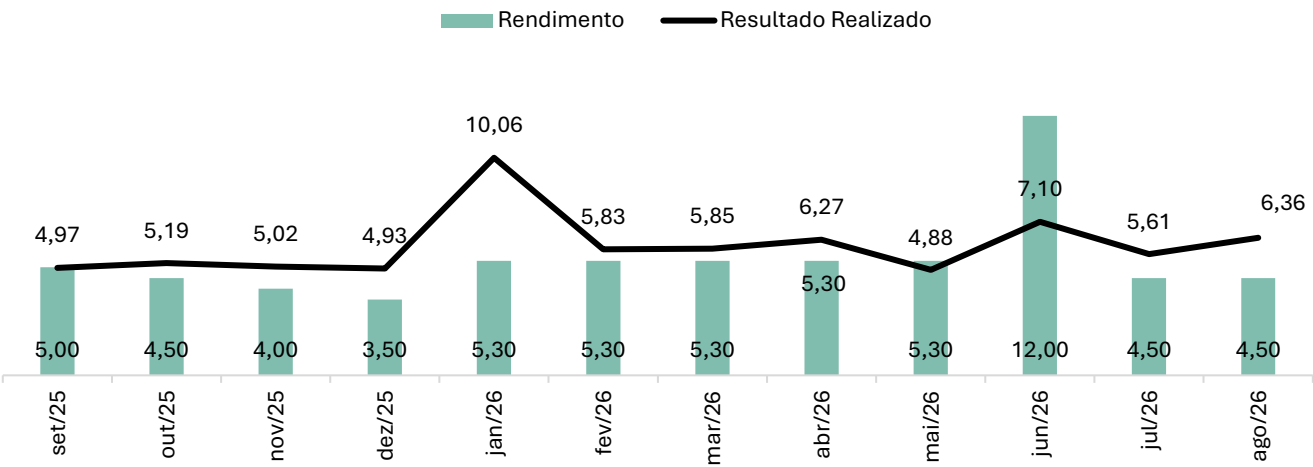
Dados do Fundo

	ago/26	dez/25	ago/25
Valor da Cota	R\$ 988,00	R\$ 943,99	R\$ 919,45
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 601.642.600,00	R\$ 574.842.710,50	R\$ 559.899.077,50

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.735.976,42	12.560.309,02	19.320.922,74
Giro (% de cotas negociadas)	0,29%	2,22%	3,42%
Presença em Pregões	95%	98%	98%

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



		mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R\$	3.904.955,98	R\$	31.921.797,31	R\$	44.491.126,61
Receita Financeira	R\$	82.788,69	R\$	714.274,28	R\$	913.745,36
Despesas	-R\$	114.935,91	-R\$	1.002.841,27	-R\$	1.519.170,51
Resultado ¹	R\$	3.872.808,76	R\$	31.633.230,32	R\$	43.885.701,46
Resultado Realizado por cota	R\$	6,36	R\$	51,95	R\$	67,10
Rendimento por cota	R\$	4,50	R\$	47,50	R\$	64,50
Resultado Acumulado	R\$	1,86	R\$	4,45	R\$	2,60

	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				
Δ		0%	0%	0%	0%	-81,1%	126,4%	-15,1%	-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 JULHO

Shopping Pátio Higienópolis	jul/25	jul/26	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2025	YTD 2026	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo	R\$ 9.924	R\$ 10.086	1,6%	R\$ 76.728	R\$ 78.594	2,4%
Aluguel Variável	R\$ 1.049	R\$ 1.063	1,3%	R\$ 6.212	R\$ 7.361	18,5%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.177	R\$ 1.940	64,8%	R\$ 9.079	R\$ 15.142	66,8%
Estacionamento	R\$ 2.205	R\$ 2.280	3,4%	R\$ 16.636	R\$ 18.180	9,3%
Total Receitas	R\$ 14.356	R\$ 15.369	7,1%	R\$ 108.655	R\$ 119.278	9,78%
Descontos	-R\$ 25	-R\$ 13	-50,4%	-R\$ 358	-R\$ 740	106,7%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 14.330	R\$ 15.356	7,2%	R\$ 108.297	R\$ 118.538	9,5%
Despesas operacionais	-R\$ 1.633	-R\$ 1.192	-27,0%	-R\$ 8.758	-R\$ 8.843	1,0%
NOI	R\$ 12.698	R\$ 14.164	11,5%	R\$ 99.539	R\$ 109.695	10,2%

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

Mês 1 – Mês Competência

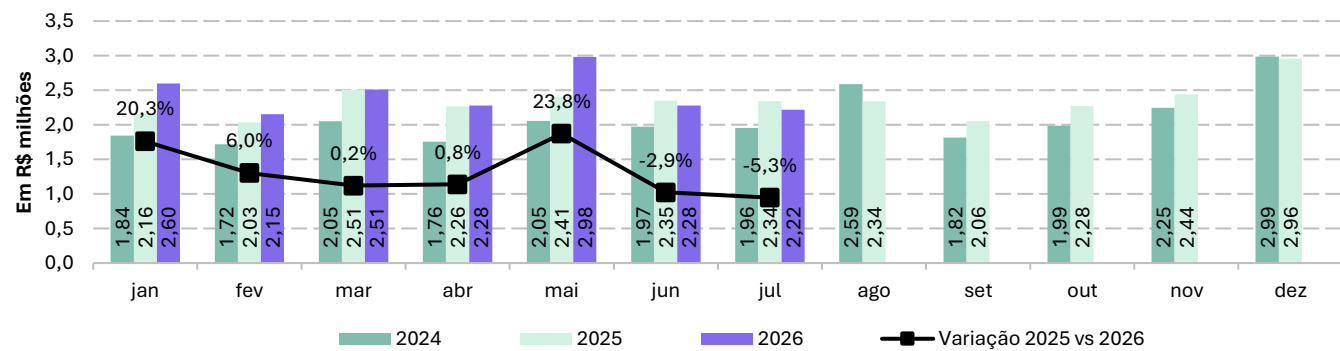
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

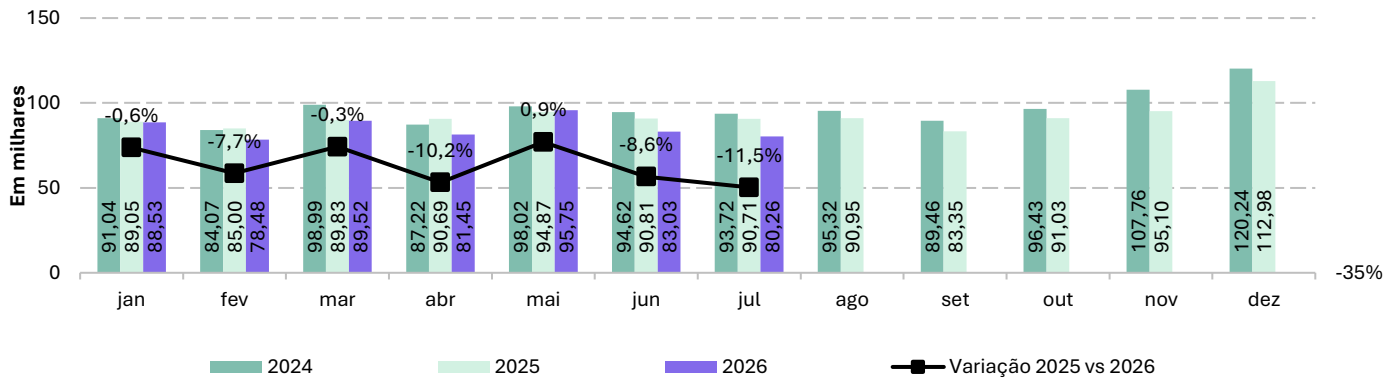
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

RESULTADOS DO SHOPPING I JULHO

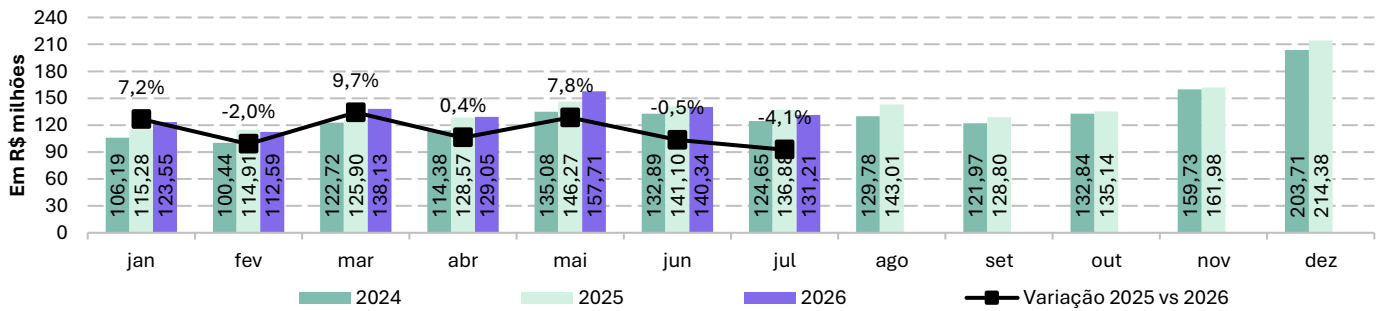
Resultado do Estacionamento



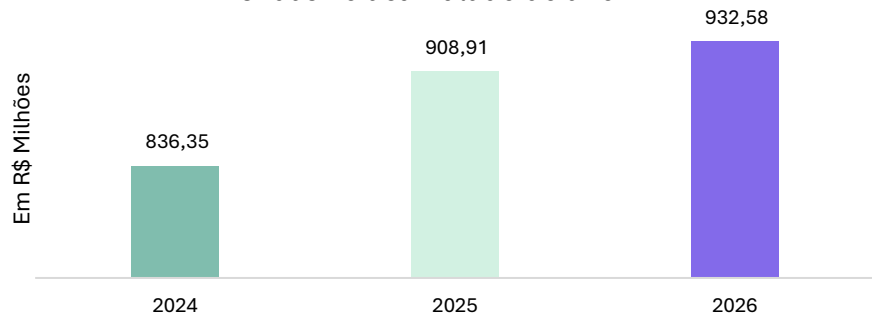
Fluxo do Estacionamento



Vendas



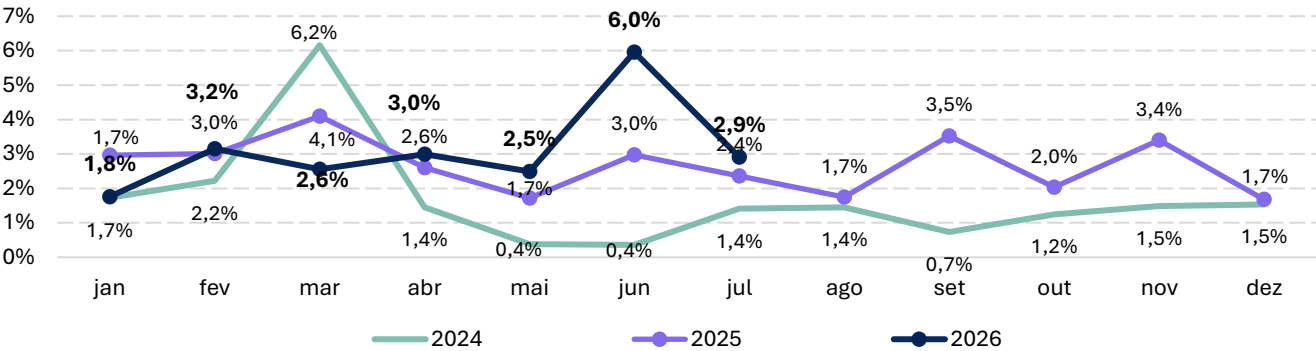
Vendas no acumulado do ano¹



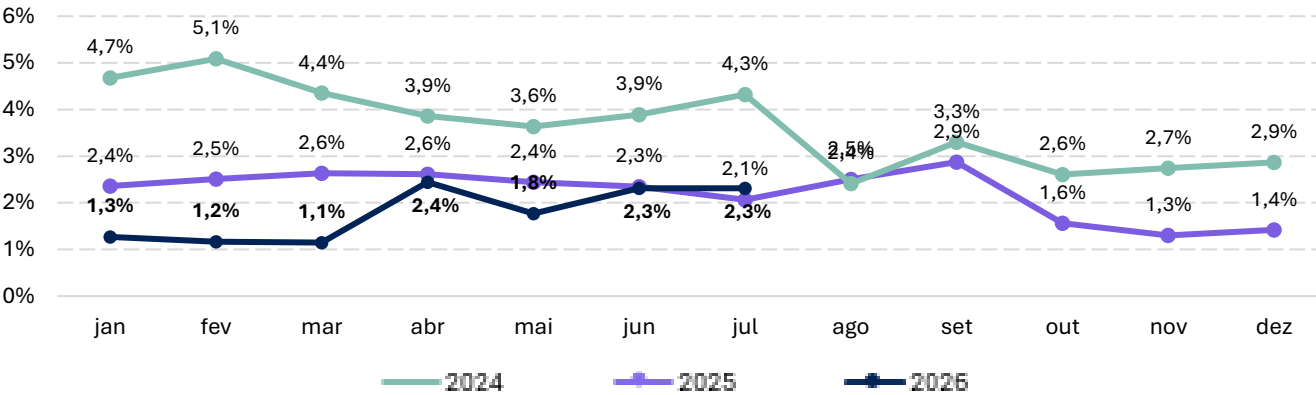
¹As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

RESULTADOS DO SHOPPING I JULHO

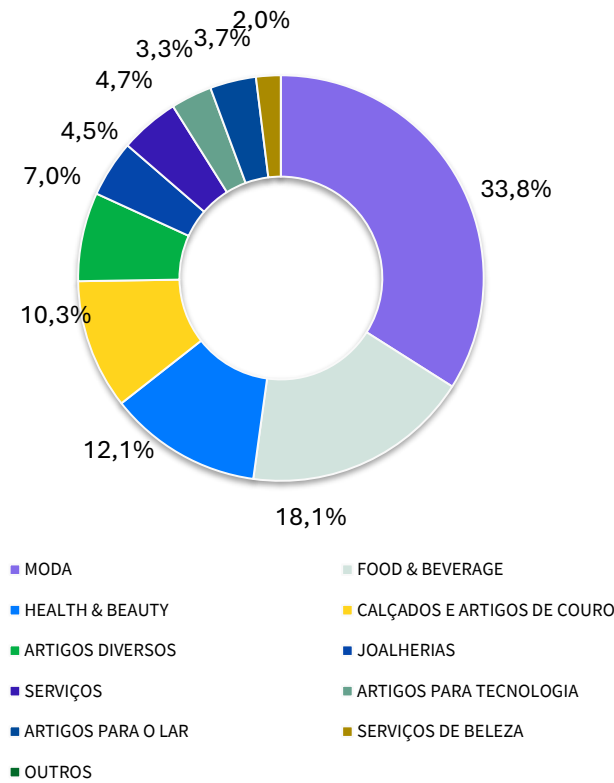
Evolução Inadimplência Bruta



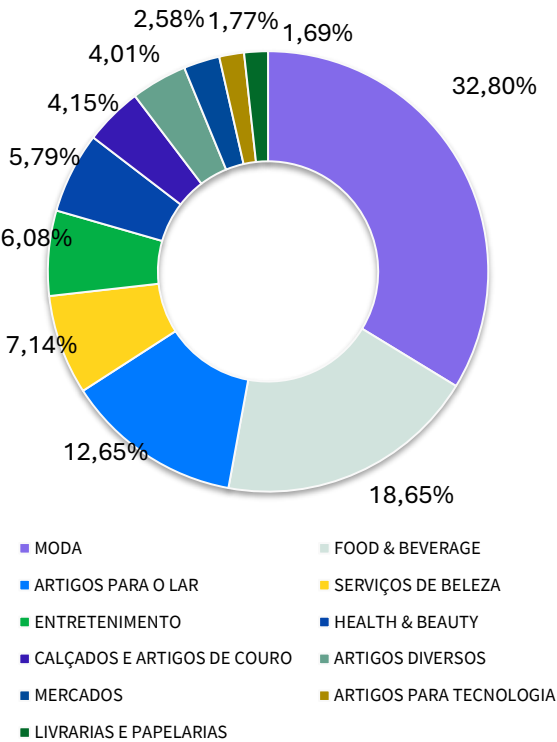
Evolução Vacância



Locatários (% das Vendas)



Locatários (% da ABL)



RENTABILIDADE I AGOSTO



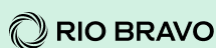
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	4,01%	7,66%	6,71%	259,14%
IFIX	-1,14%	-0,33%	8,24%	276,28%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,47%	5,03%	6,55%	144,42%
CDI líquido (15% de IR)	0,98%	7,93%	12,44%	287,49%

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/2010 até último dia útil de agosto/26.



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 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.