



Relatório Gerencial

SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

JULHO 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
- Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- 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\$616.377.584,13 (ref. julho)

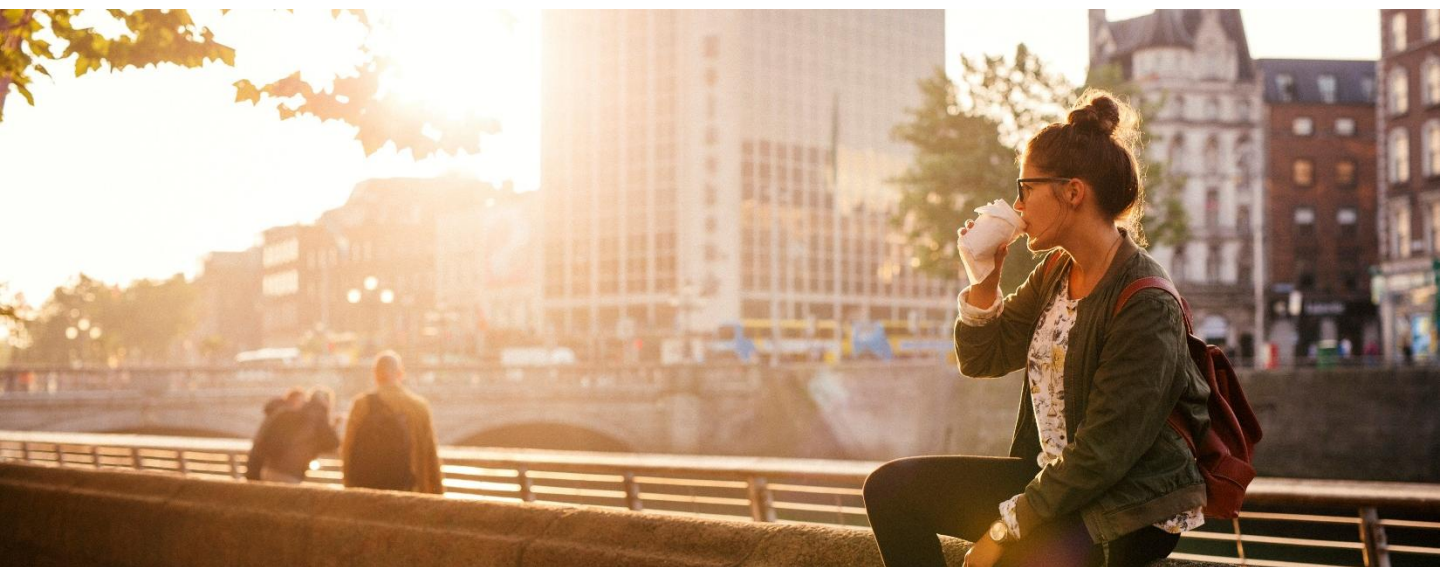
INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.118



PRINCIPAIS NÚMEROS

ABL (m²)	Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Dividend Yield Anualizado*
34.105	1012	6,55%
Fechamento do mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
971	591,29	1,31
P/VP	NOI (A/A)**	Receita de Locação (A/A)***
0,96	-2,5%	0,1%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
2,1%	2,4%	608.950

*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).

** Considera os resultados de estacionamento.

*** Considera o aluguel faturado menos a inadimplência, carência e cancelamentos no período.

COMENTÁRIOS

Resultado do Fundo

No mês de julho, o fundo apresentou resultado de R\$3,03/cota e distribuição de R\$ 5,30/cota. Com esta distribuição, o resultado distribuído no primeiro mês do semestre foi de 174% do resultado apurado. O resultado foi impactado, principalmente, pelos investimentos realizados e detalhados mais abaixo.

Inauguração Ricardo Almeida



No início de agosto foi inaugurado no Shopping a loja conceito da marca Ricardo Almeida. A marca fundada pelo renomado estilista brasileiro Ricardo Almeida em 1983, é consolidada no mercado nacional de moda e alfaiataria de excelência, com destaque para uso de matérias primas nobres para confecção de suas peças. A loja foi projetada para proporcionar uma experiencia imersiva no universo da marca e está localizada no piso Vilaboim.

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	Misci
Tumi	NK Store
New Balance	Pandora
Anselmi	Fjallraven
Lenny Niemeyer	
Cabaña Argentina	
Serpuí	
Zara Home	
Marcus & Marcus	
Dolce & Gabbana	
Birkenstock	
Ricardo Almeida	

COMENTÁRIOS

Desempenho do Mês

No mês de julho o Shopping manteve boa performance em relação ao desempenho das vendas, atingindo um patamar de R\$136,5 milhões, 9,8% na comparação anual. No acumulado do ano, as vendas sobem 8,7% quando comparador com 2024. Os destaques para as vendas ficaram para as marcas Zara, com venda acima de R\$11 milhões e crescimento de 11%, Fast Shop com vendas acima de R\$4,5 milhões e crescimento de 23% e Drogaria São Paulo com vendas acima de R\$4,5 milhões e crescimento de 16,4% na comparação anual. O destaque negativo ficou para o setor de entretenimento, principalmente o cinema, que neste ano não contou com filmes de grande bilheteria em julho. O indicador Same Store Sale (SSS – Vendas Mesmas Lojas) apresenta alta de 6,8% ano contra ano e alta de 6,0% no acumulado do ano.

Abaixo as variações acumuladas de cada setor:

Setor	Julho/25 vs Julho/24	Acumulado 25x24
Moda	6,8%	7,5%
Artigos para o lar	34%	22,8%
Food & Beverage	12,4%	8,7%
Calçados e artigos de couro	25,1	13,7%
Seviços	-9,3%	-3,1%
Joalherias	7,2%	12,3%
Health and Beauty	5,9%	9,6%
Artigos diversos	12,3%	9,9%
Livraria e papelaria	9,4%	5,7%
Entretenimento	-15,9%	1,4%
Outros	-12,4%	-18,2%
TOTAL	9,8%	8,7%

A rubrica de aluguel mínimo tem performado, no acumulado do ano, de forma positiva versus o ano anterior em 2,5%. Os aluguéis mesmos lojas (SSR) apresentou alta de 4,2% no acumulado em comparação ao mesmo período de 2024. A inadimplência de aluguel do Shopping fechou em 2,3% no acumulado do ano, acima do número orçado para o período de 2,0%. Em relação a vacância, fechamos o mês com patamar de 2,1%. A expectativa é que fechemos o ano com vacância próxima a 0,9%, com apenas 6 lojas vagas.

O fluxo de veículos no estacionamento ao longo do ano tem refletido um movimento natural de acomodação do crescente fluxo dos últimos anos. No mês, passaram no shopping cerca de 3,2% menos veículos na comparação anual e 2,6% a menos no acumulado do ano.

COMENTÁRIOS

No entanto resultado do estacionamento apresentou alta de 11,8% na comparação anual e 20,2% no acumulado do ano.

O NOI do mês atingiu o patamar de R\$13,4 milhões, 8,2% acima do resultado de julho do ano anterior, e 8,5% acima no acumulado do ano.

No mês, o shopping promoveu a oficina de férias para crianças, com oferta de jogos e brincadeiras criativas, entre os dias 5 e 20 de julho. Foram recebidas um total de 415 crianças. O evento, Pátio Gourmet, ocorreu também em julho, nos dias 26 e 27. O evento gastronômico, contou com música ao vivo e experiências para família. Um total de 9.072 pessoas compareceram no evento. Está em curso também a campanha de marketing “Iguatemi Collections”, que premia através de pontos os clientes mais assíduos. No total, já foram enviadas mais de 67 mil notas fiscais com mais de 13 mil brindes entregues.

Investimentos

No mês de julho, o shopping teve como principais investimentos a terceira e última parcela do allowance da Dolce Gabanna, no valor aproximado de R\$ 2,5 milhões, além da segunda parcela do allowance da Deny Sports de aproximadamente R\$1 milhão. Em julho foi utilizado como investimentos e allowance um total de R\$4,2 milhões. Tais movimentações impactaram o resultado do Fundo.

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

	Realizado (até jul/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\$	1.800.000,00	R\$	2.700.000,00
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	R\$	-	R\$	2.000.000,00
Alimentação/Teatro				
Retrofit CAG	R\$	-	R\$	2.953.262,70
Verba para Allowances	R\$	-	R\$	2.683.384,00
Outros (Pinturas, Escadas, Piso, Halls)	R\$	1.427.142,28	R\$	4.295.288,64
Total	R\$	12.292.736,33	R\$	16.351.935,34

*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

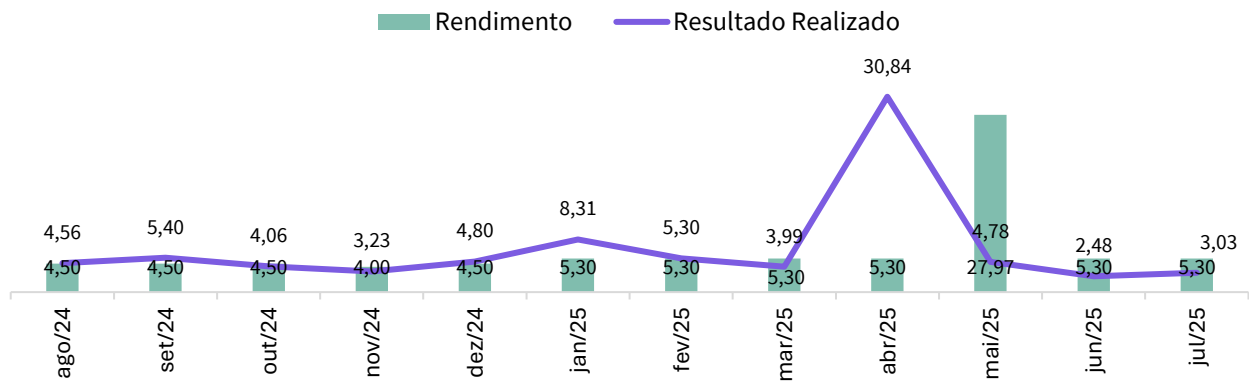
Dados do Fundo

	julho-25	janeiro-25	julho-24
Valor da Cota	R\$ 971,00	R\$ 834,49	R\$ 850,00
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor Patrimonial	R\$ 591.290.450,00	R\$ 508.162.685,50	R\$ 517.607.500,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.308.040,06	38.212.775,63	55.299.854,37
Giro (% de cotas negociadas)	0,22%	6,74%	9,94%
Presença em Pregões	100%	98%	99%

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.907.941,81	R\$ 37.588.223,41	R\$ 51.538.125,75
Receita Financeira	R\$ 78.729,81	R\$ 889.981,70	R\$ 1.098.041,53
Despesas	-R\$ 140.744,98	-R\$ 2.706.840,97	-R\$ 3.440.080,78
Resultado	R\$ 1.845.926,64	R\$ 35.771.364,14	R\$ 49.196.086,50
Resultado Realizado por cota	R\$ 3,03	R\$ 58,74	R\$ 76,23
Rendimento por cota	R\$ 5,30	R\$ 59,77	R\$ 81,77
Resultado Acumulado	-R\$ 2,27	-R\$ 1,03	-R\$ 5,54

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					
Δ	23,3%	23,3%	23,3%	23,3%	427,7%	-24,3%	17,8%					

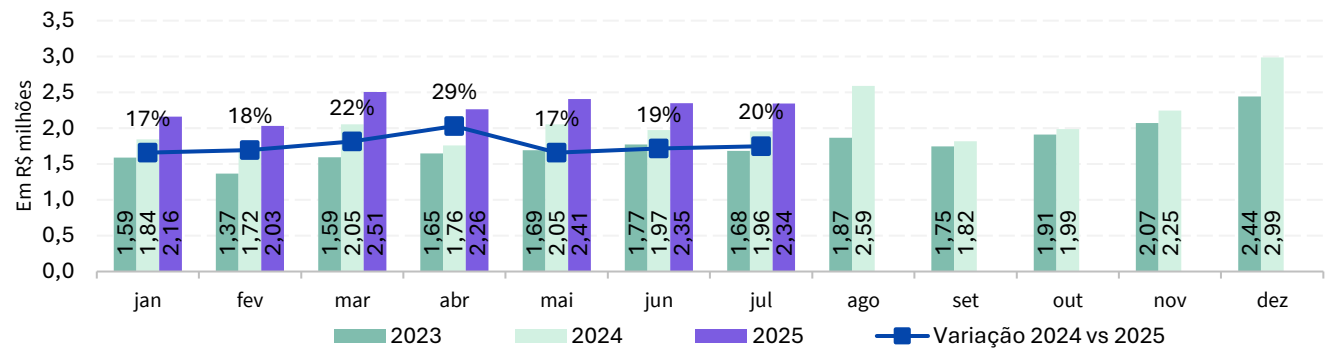
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode 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.

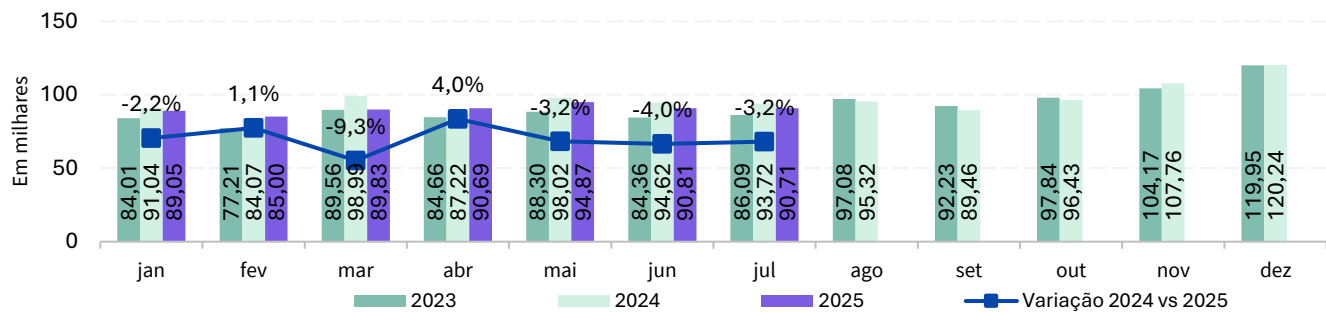
¹Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DADOS DE ESTACIONAMENTO E VENDAS

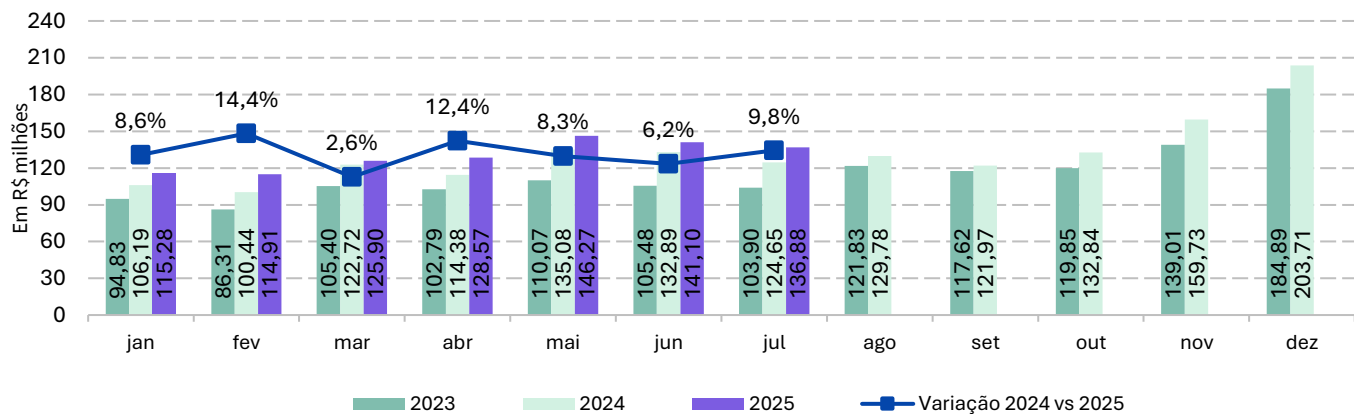
Resultado do Estacionamento



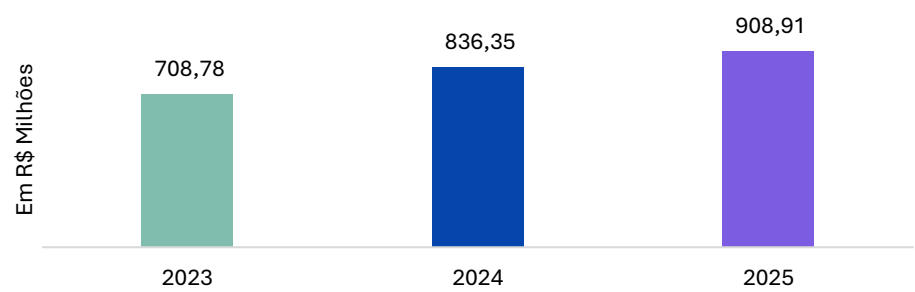
Fluxo do Estacionamento



Vendas

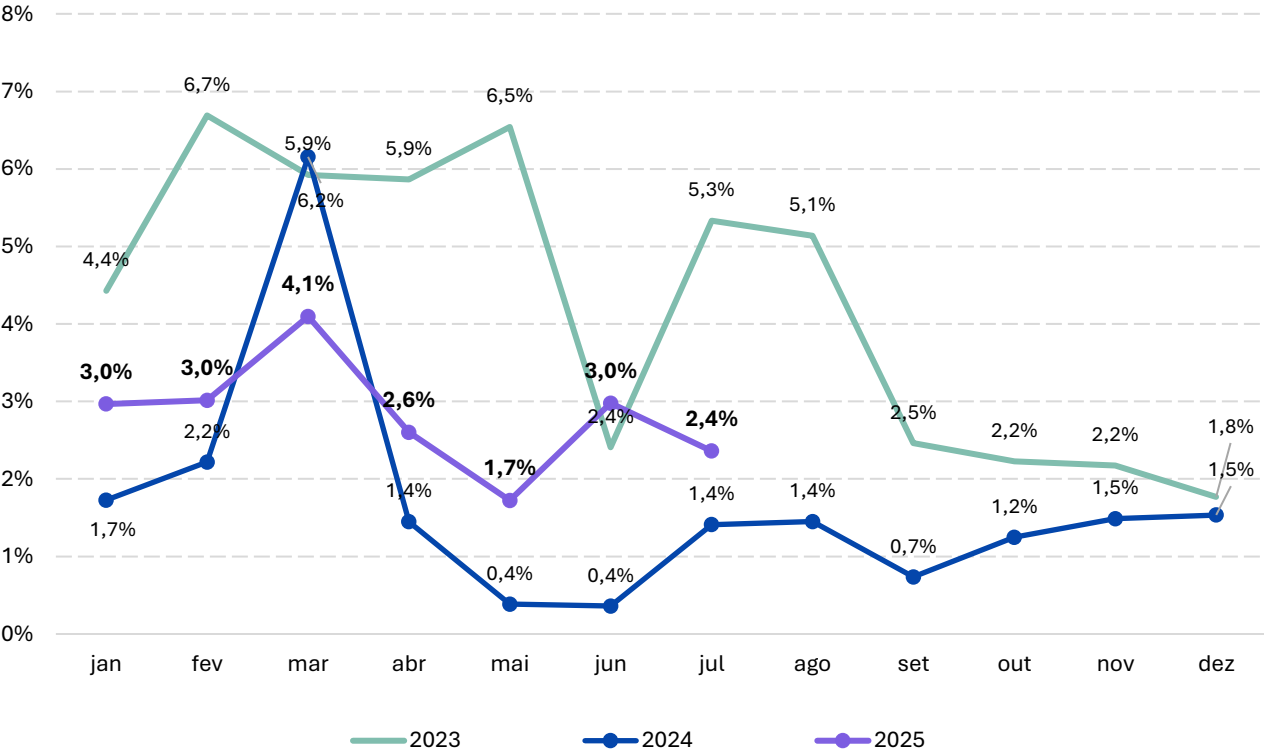


Vendas no acumulado do ano

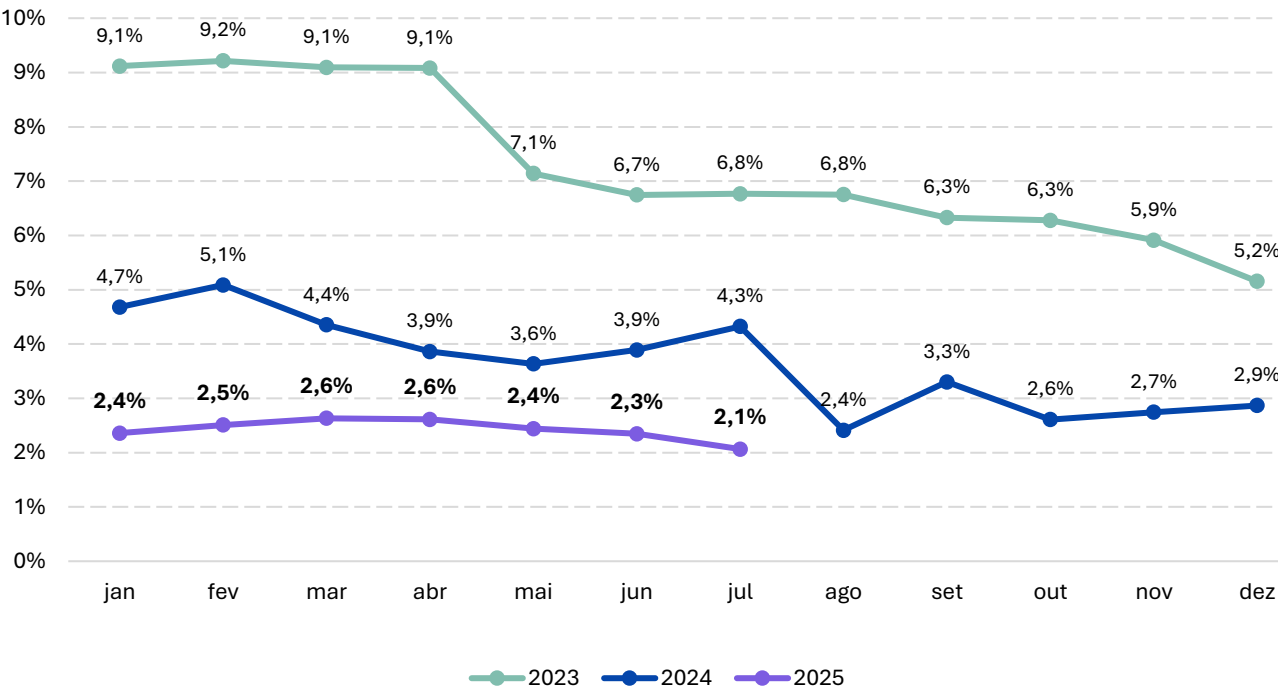


VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

Evolução Inadimplência Bruta



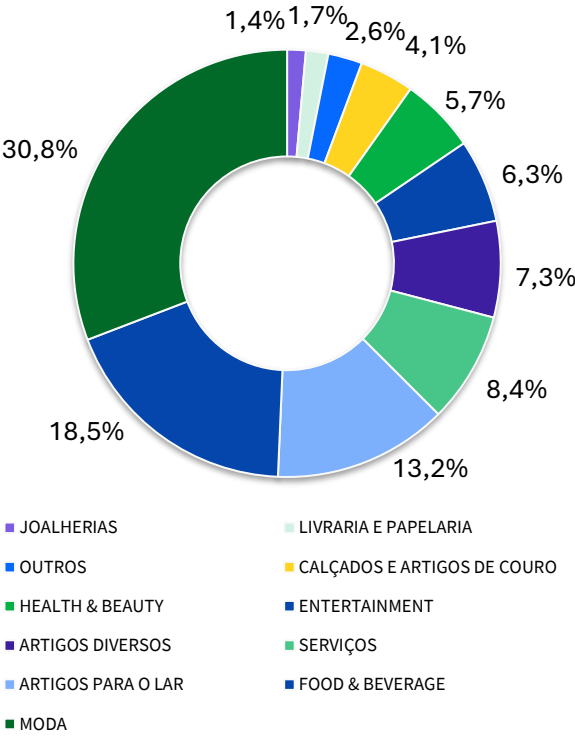
Evolução Vacância



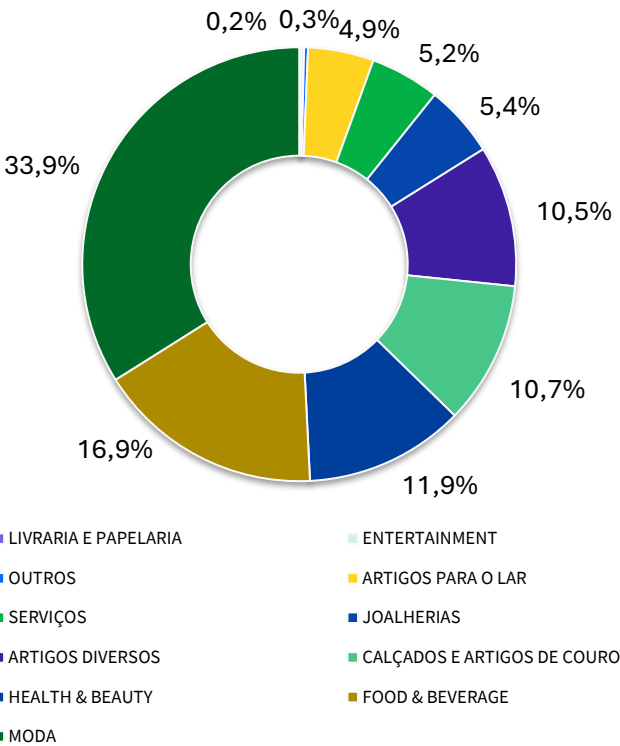
RESULTADOS DO SHOPPING

Shopping Pátio Higienópolis	jul/24	jul/25	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2025	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo	R\$ 9.932	R\$ 9.924	-0,1%	R\$ 77.411	R\$ 76.728	-0,9%
Aluguel Variável	R\$ 811	R\$ 1.049	29,4%	R\$ 3.633	R\$ 6.212	71,0%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.621	R\$ 1.177	-27,4%	R\$ 11.022	R\$ 9.079	-17,6%
Estacionamento	R\$ 1.972	R\$ 2.205	11,8%	R\$ 13.416	R\$ 16.636	24,0%
Total Receitas	R\$ 14.336	R\$ 14.356	0,1%	R\$ 105.483	R\$ 108.655	3,01%
Descontos	-R\$ 73	-R\$ 25	-65,0%	-R\$ 739	-R\$ 358	-51,6%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 14.263	R\$ 14.330	0,5%	R\$ 104.744	R\$ 108.297	3,4%
Despesas operacionais	-R\$ 1.242	-R\$ 1.633	31,5%	-R\$ 9.541	-R\$ 8.758	-8,2%
NOI	R\$ 13.021	R\$ 12.698	-2,5%	R\$ 95.202	R\$ 99.539	4,6%

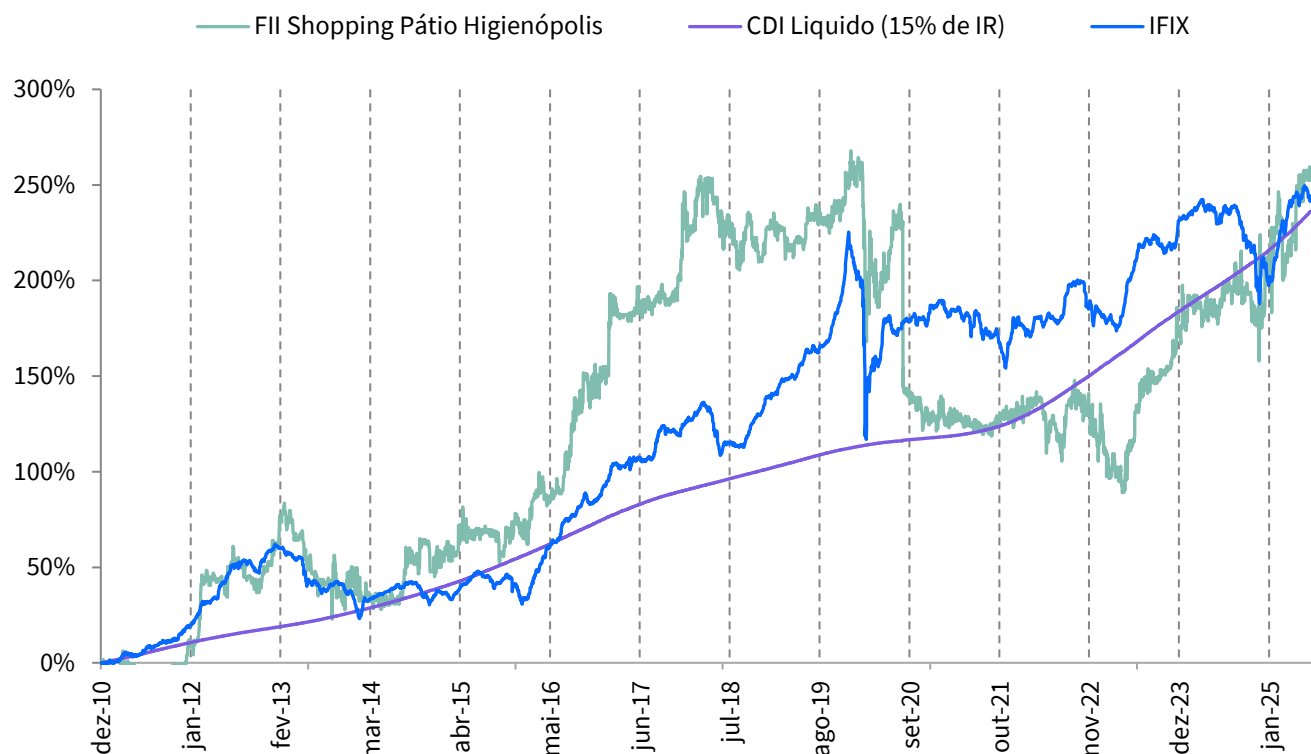
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



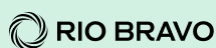
RENTABILIDADE



Rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	-16,70	23,92%	18,99%	252,64%
IFIX	-10,55%	10,27%	2,13%	243,64%

Rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,56%	7,16%	9,18%	129,94%
CDI líquido (15% de IR)	-5,16%	6,60%	10,66%	236,20%

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 julho/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.