



# Relatório Gerencial

## **SHPH11**

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de  
Investimento Imobiliário de  
Responsabilidade Limitada

AGOSTO 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\$615.576.907,09 (ref. agosto)

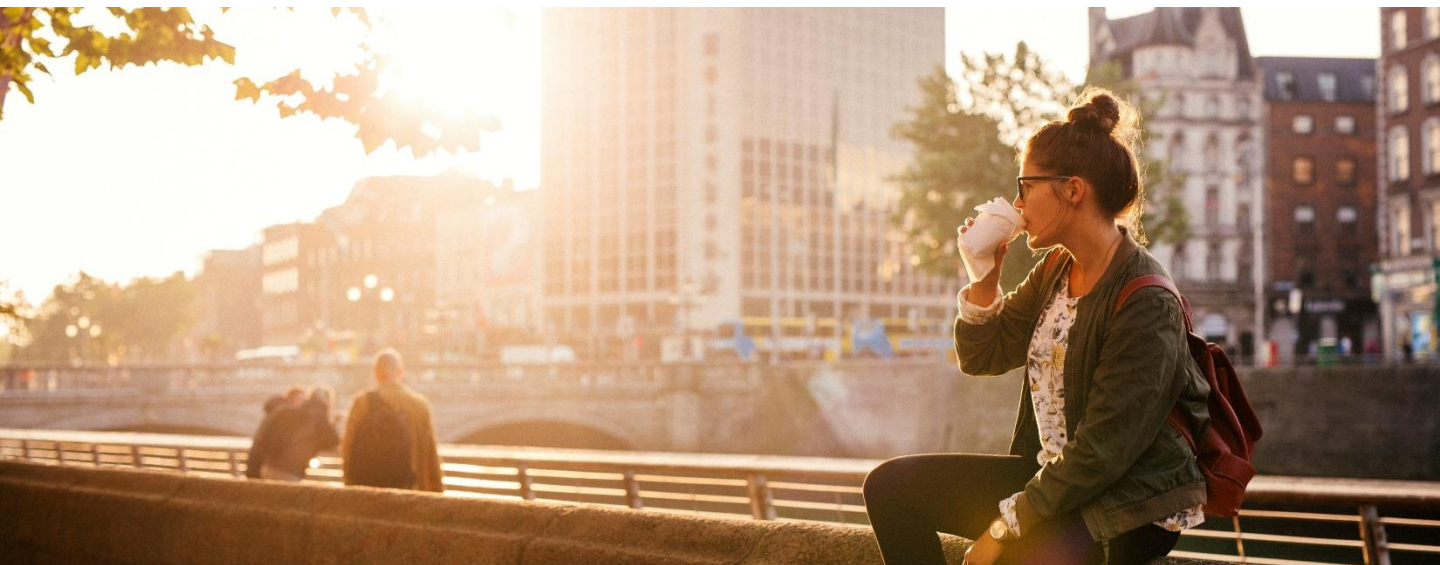
**INÍCIO DO FUNDO** • 15/10/1999

**QUANTIDADE DE COTAS** • 608.950

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 7

**NÚMERO DE COTISTAS** • 2.101



# PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105  
de ABL

R\$ 1.010  
Patrimônio Líquido/Cota

6,1%  
*Dividend Yield\** anualizado

R\$ 984  
Fechamento do Mês

R\$ 599 milhões  
Valor de Mercado

R\$ 1,87 milhão  
Volume médio diário  
negociado

0,97  
P/VP

-13,0%  
NOI (A/A)\*\*

3,3%  
Receita de Locação (A/A)\*\*\*

2,5%  
Vacância

1,7%  
Inadimplência Bruta

608.950  
Números de Cotas

\*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.

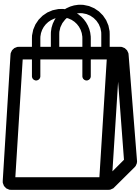
\*\*\* Considera o aluguel faturado menos a inadimplência, carência e cancelamentos no período.

# COMENTÁRIOS

## Resultado do Fundo

No mês de agosto, o fundo apresentou resultado de **R\$4,32/cota** e distribuição de **R\$5,00/cota**. Até o momento foi distribuído 140% do resultado acumulado no semestre.

**As vendas atingiram patamar de R\$143 milhões** em agosto, 10,2% de alta na comparação anual. No acumulado do ano, as vendas **superam marca de 1 bilhão**, marcando alta anual de 8,9%. **Os destaques do mês** ficaram para:



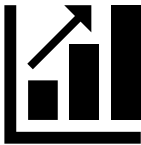
- **Carolina Herrera** com vendas de R\$1,2 milhões, alta de 122%;
- **Hstern** com R\$1,3 milhões, alta de 56%;
- **Bio Ritmo**, com R\$1,2 milhões, alta de 39%;
- **Zara** com R\$13,4 milhões, alta de 19%.

**PERFORMANCE DAS INAUGURAÇÕES RECENTES:** As recentes inaugurações têm apresentado amadurecimento na curva de vendas. **Zara Home** com vendas de R\$1,5 milhões em seu 11º mês, **Birkenstock** atingiu R\$730 mil no 3º mês, Dolce & Gabbana R\$400 mil em seu 3º mês e **Ricardo Almeida** atingiu R\$445 mil em seu 1º mês.

**MAS ATENÇÃO**, é importante notar que cada loja possui sua sazonalidade e as vendas podem sofrer grandes variações entre os meses.

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

- **Aluguel mínimo** aponta crescimento de 3% anual e 2,6% no acumulado do ano;
- **Aluguel percentual** tem crescimento forte de 41,7% no ano e 14,4% no acumulado do ano, refletindo a boa performance das vendas, principalmente da Zara;
- **Estacionamento**, apesar de ter apresentado queda neste mês de agosto, de 14,4%, devido ao menor fluxo parcialmente causado pelo impacto do cinema com menos filmes em cartaz, segue firme no acumulado do ano, com alta de 14,7%.



Vale destacar também a boa performance da revenda de pontos (CDU). No ano já foram efetuados **R\$7,8 milhões** em CDU. As principais revendas foram para as lojas **Me.linda, Dengo e Vix Paula Hermann**.

Os valores levam em consideração o resultado base competência..

# COMENTÁRIOS

**BOTTOM LINE:** Com as receitas em alta e as despesas controladas, principalmente pelo menor impacto das despesas de área não locada e aporte ao fundo de promoção, o **NOI do Shopping apresenta alta de 11,2%** no mês, e 8,9% 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 | 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                        |                                 |

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

| Setor                       | Agosto/25 vs Agosto/24 | Acumulado 25x24 |
|-----------------------------|------------------------|-----------------|
| Moda                        | 12,7%                  | 8,2%            |
| Artigos para o lar          | 10,8%                  | 21,1%           |
| Food & Beverage             | 12,1%                  | 9,1%            |
| Calçados e artigos de couro | 18,4%                  | 14,3%           |
| Seviços                     | -1,6%                  | -2,9%           |
| Joalherias                  | 22,4%                  | 13,6%           |
| Health and Beauty           | 8,6%                   | 9,5%            |
| Artigos diversos            | 4,1%                   | 9,0%            |
| Livraria e papelaria        | 16,2%                  | 7,1%            |
| Entretenimento              | -19,5%                 | -1,2%           |
| Outros                      | -14,5%                 | -17,7%          |
| TOTAL                       | 10,2%                  | 8,9%            |

Os valores levam em consideração o resultado base competência..

# COMENTÁRIOS

## Investimentos

No mês de agosto, o shopping teve como principal investimento o allowances e a recompra do ponto da Deny sport no valor total de R\$1,95 milhões.

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

|                                         | Realizado (até ago/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\$                    | 3.750.000,00  | R\$                                      | 750.000,00    |
| 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 Alimentação/Teatro       | R\$                    | -             | R\$                                      | 2.000.000,00  |
| Retrofit CAG                            | R\$                    | -             | R\$                                      | 2.953.262,70  |
| Verba para Allowances                   | R\$                    | -             | R\$                                      | 2.683.384,00  |
| Outros (Pinturas, Escadas, Piso, Halls) | R\$                    | 1.995.879,09  | R\$                                      | 3.987.028,03  |
| Total                                   | R\$                    | 12.600.997,00 | 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

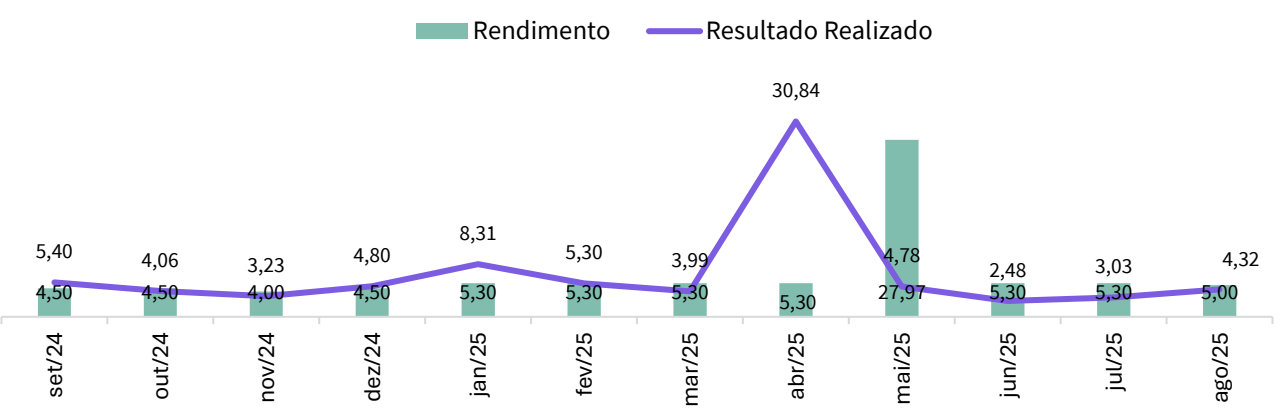
## Dados do Fundo

|                     | agosto-25          | dezembro-24        | agosto-24          |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 984,00         | R\$ 834,49         | R\$ 850,00         |
| Quantidade de Cotas | 608.950            | 608.950            | 608.950            |
| Valor Patrimonial   | R\$ 599.206.800,00 | R\$ 508.162.685,50 | R\$ 517.607.500,00 |

## Liquidez

|                              | mês          | ano           | 12 meses      |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado             | 1.867.308,31 | 40.080.083,94 | 55.873.045,43 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,31%        | 7,05%         | 10,01%        |
| Presença em Pregões          | 100%         | 98%           | 99%           |

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



|                              | mês              | ano               | 12 meses          |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Receita Imobiliária          | R\$ 2.703.589,18 | R\$ 40.291.812,59 | R\$ 51.407.304,25 |
| Receita Financeira           | R\$ 44.085,47    | R\$ 934.067,17    | R\$ 1.097.640,23  |
| Despesas                     | -R\$ 117.909,85  | -R\$ 2.824.750,82 | -R\$ 3.453.820,30 |
| Resultado <sup>1</sup>       | R\$ 2.629.764,80 | R\$ 38.401.128,94 | R\$ 49.051.124,18 |
| Resultado Realizado por cota | R\$ 4,32         | R\$ 63,06         | R\$ 80,55         |
| Rendimento por cota          | R\$ 5,00         | R\$ 64,77         | R\$ 82,27         |
| Resultado Acumulado          | -R\$ 0,68        | -R\$ 1,71         | -R\$ 1,72         |

| 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  |      |      |      |      |
| Δ    | 23,3% | 23,3% | 23,3% | 23,3% | 427,7% | -24,3% | 17,8% | 11,1% |      |      |      |      |

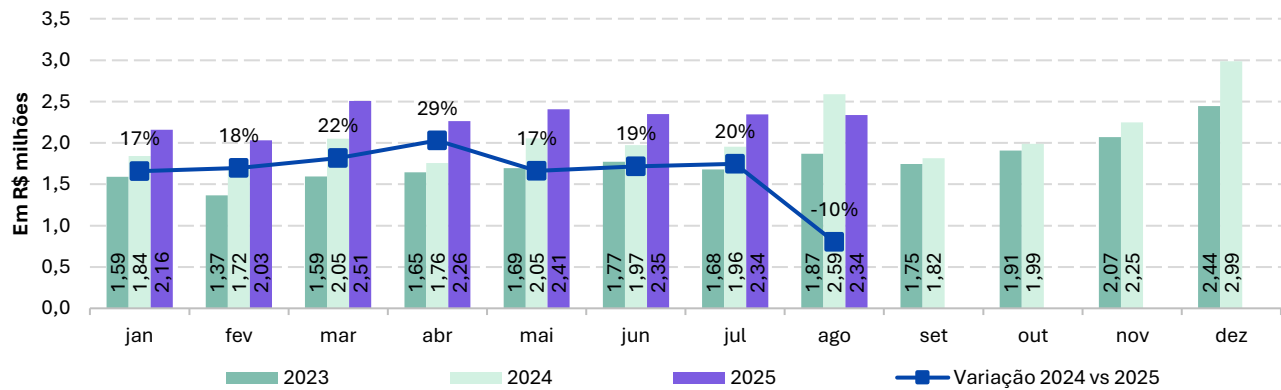
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

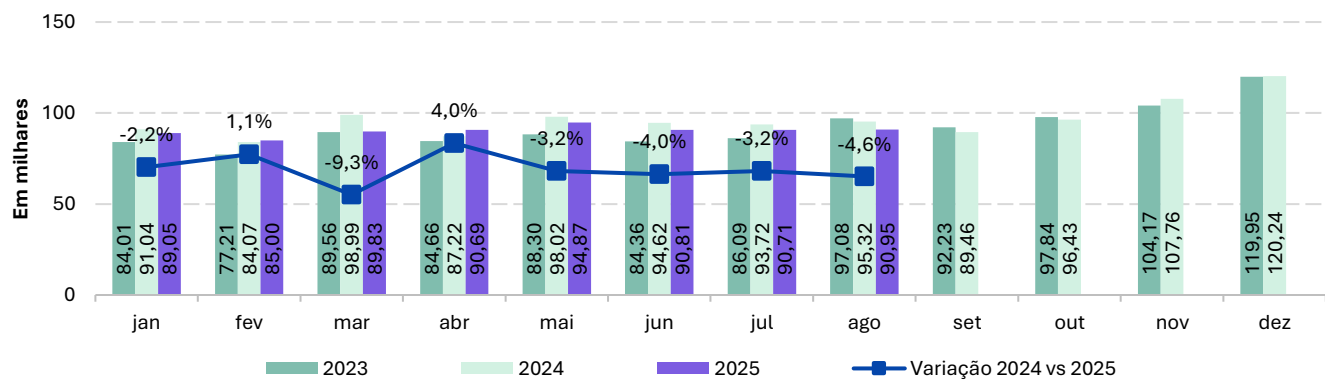
<sup>1</sup>Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

# DADOS DE ESTACIONAMENTO E VENDAS

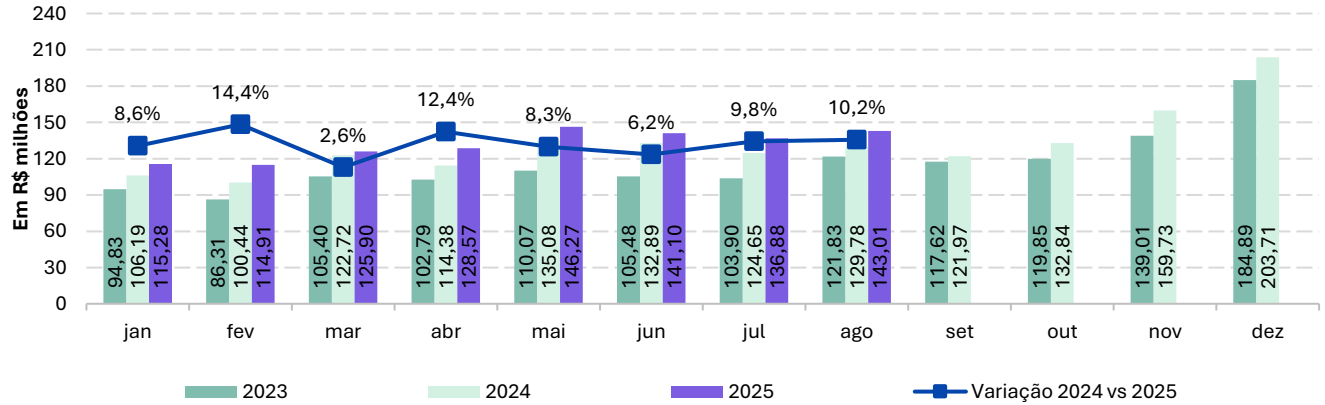
Resultado do Estacionamento



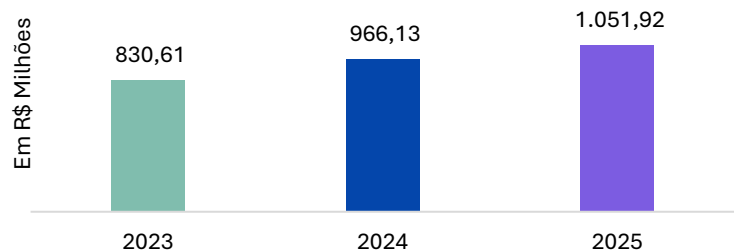
Fluxo do Estacionamento



Vendas

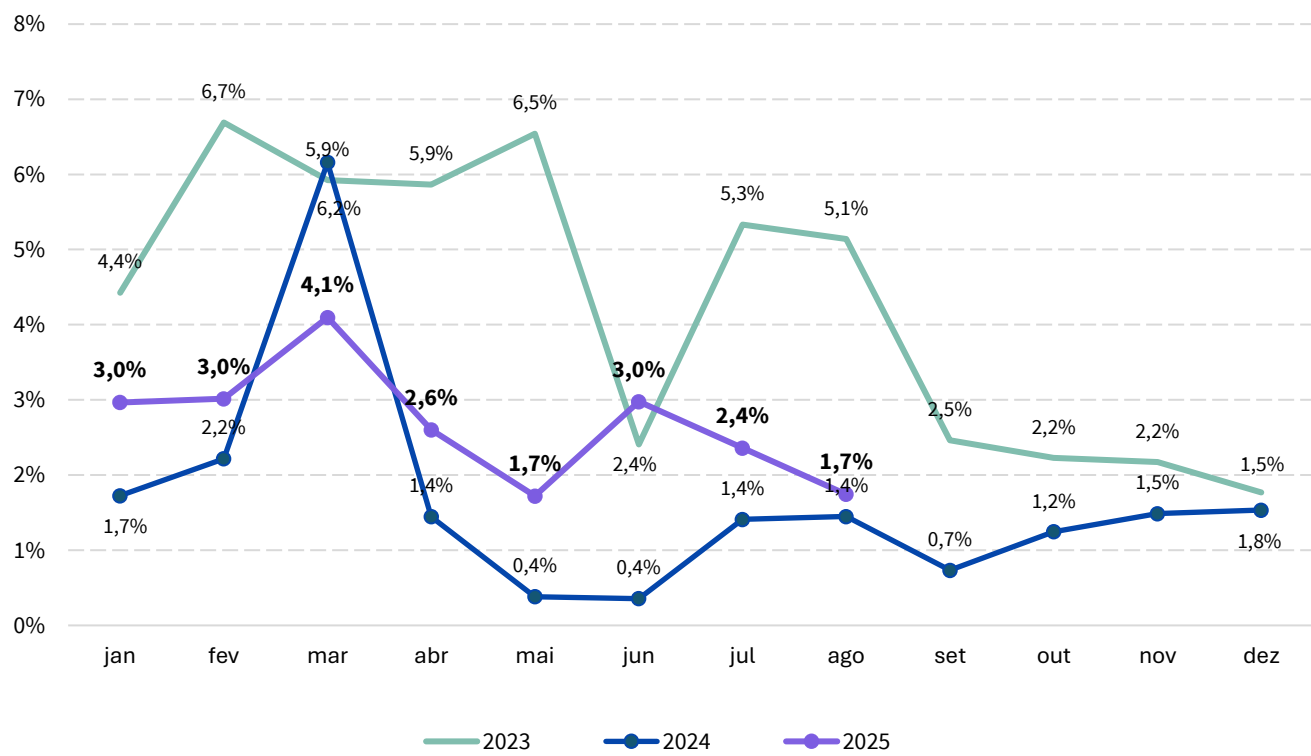


Vendas no acumulado do ano

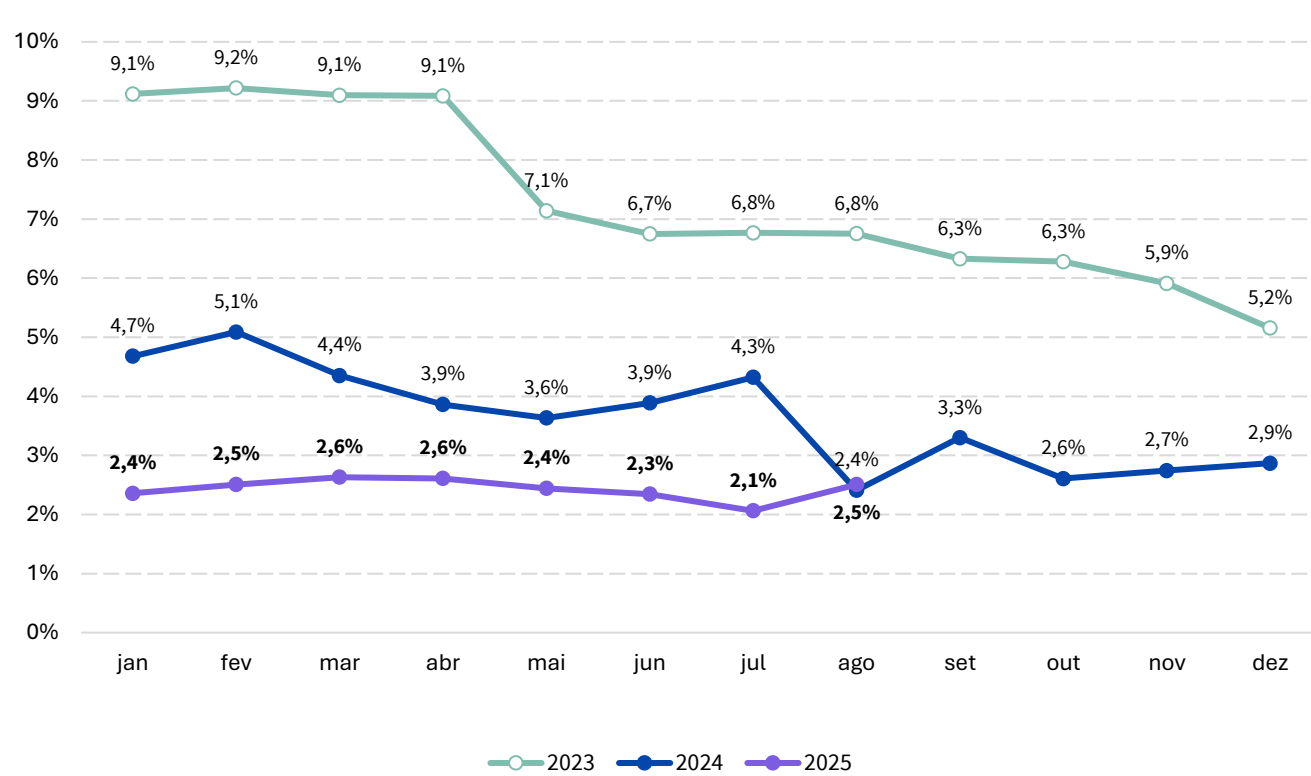


# VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

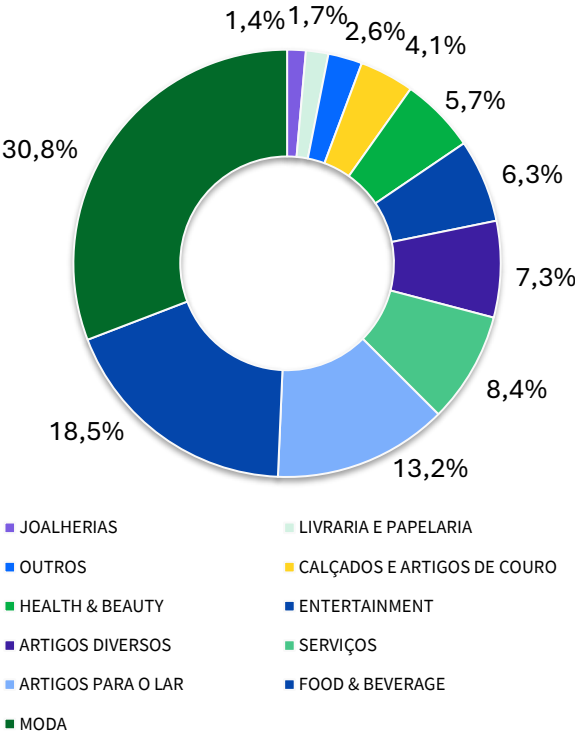


# RESULTADOS DO SHOPPING

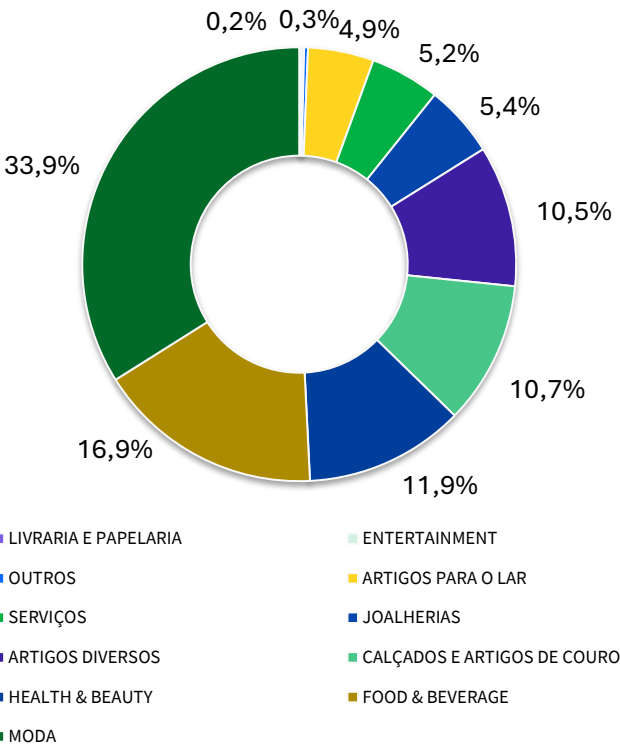
| Shopping Pátio Higienópolis    | ago/24     | ago/25     | Δ 2025 vs. 2024 | YTD 2024    | YTD 2025    | Δ YTD 2025 vs YTD 2024 |
|--------------------------------|------------|------------|-----------------|-------------|-------------|------------------------|
| Aluguel Mínimo                 | R\$ 9.739  | R\$ 10.109 | 3,8%            | R\$ 87.150  | R\$ 86.837  | -0,4%                  |
| Aluguel Variável               | R\$ 847    | R\$ 910    | 7,3%            | R\$ 4.481   | R\$ 7.121   | 58,9%                  |
| Outras Receitas de Aluguéis    | R\$ 1.530  | R\$ 1.953  | 27,7%           | R\$ 12.552  | R\$ 11.033  | -12,1%                 |
| Estacionamento                 | R\$ 2.580  | R\$ 2.209  | -14,4%          | R\$ 15.997  | R\$ 18.845  | 17,8%                  |
| Total Receitas                 | R\$ 14.697 | R\$ 15.180 | 3,3%            | R\$ 120.180 | R\$ 123.835 | 3,04%                  |
| Descontos                      | -R\$ 46    | -R\$ 98    | 111,1%          | -R\$ 785    | -R\$ 456    | -42,0%                 |
| Receitas Operacionais Líquidas | R\$ 14.651 | R\$ 15.083 | 3,0%            | R\$ 119.394 | R\$ 123.380 | 3,3%                   |
| Despesas operacionais          | -R\$ 1.112 | -R\$ 3.302 | 197,0%          | -R\$ 10.653 | -R\$ 12.061 | 13,2%                  |
| NOI                            | R\$ 13.539 | R\$ 11.780 | -13,0%          | R\$ 108.741 | R\$ 111.319 | 2,4%                   |

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

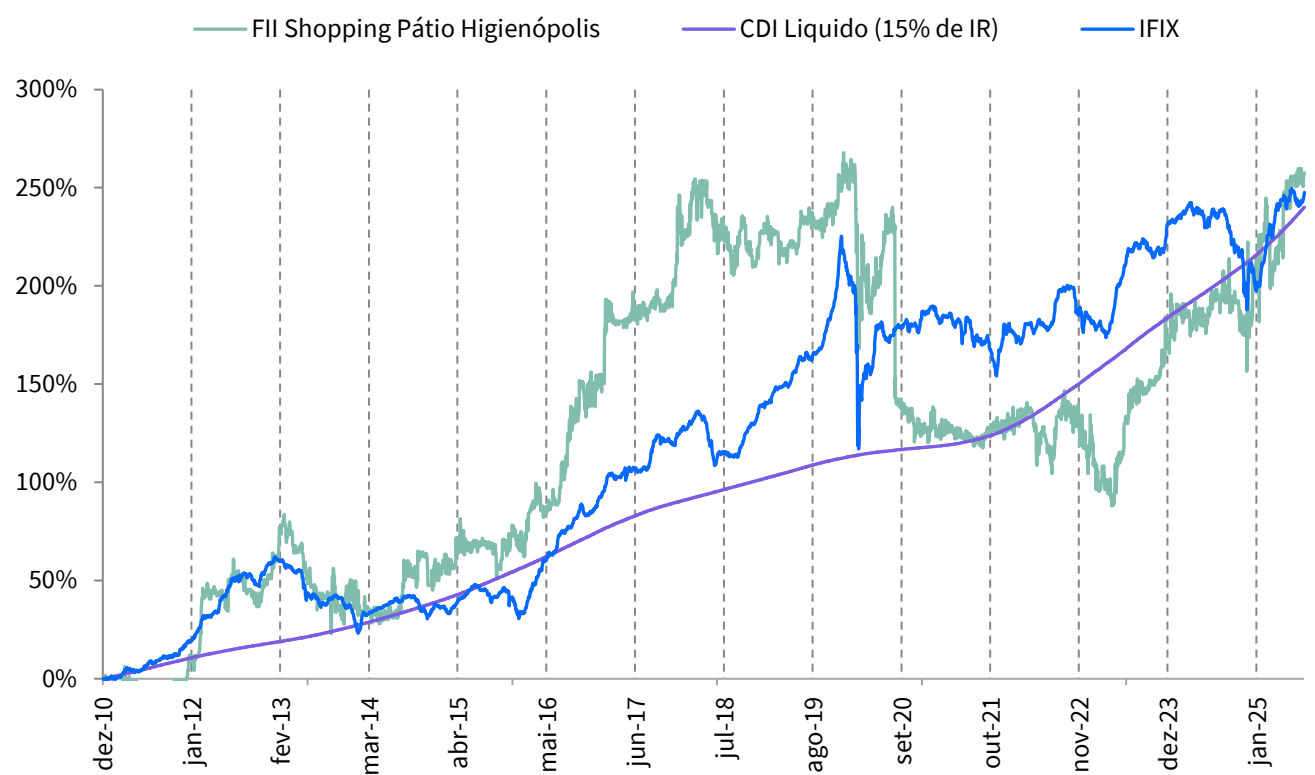
Locatários (% da ABL)



Locatários (% das Vendas)



# RENTABILIDADE



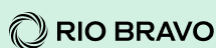
| Rentabilidade total <sup>1</sup> | mês   | ano    | 12 meses | desde 2010 |
|----------------------------------|-------|--------|----------|------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis  | 1,89% | 26,26% | 19,42%   | 257,50%    |
| IFIX                             | 1,16% | 11,55% | 2,44%    | 247,64%    |

| Rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup> | mês   | ano   | 12 meses | desde 2010 |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|----------|------------|
| FII Shopping Pátio Higienópolis                            | 0,51% | 7,76% | 9,14%    | 130,98%    |
| CDI líquido (15% de IR)                                    | 0,99% | 7,67% | 10,94%   | 239,94%    |

<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 agosto/25.



Aqui, o futuro é concreto.



[riobravo.com.br](http://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](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br).