



Relatório Gerencial

SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de
Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada

MARÇO 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\$630.417.413,11 (fevereiro)

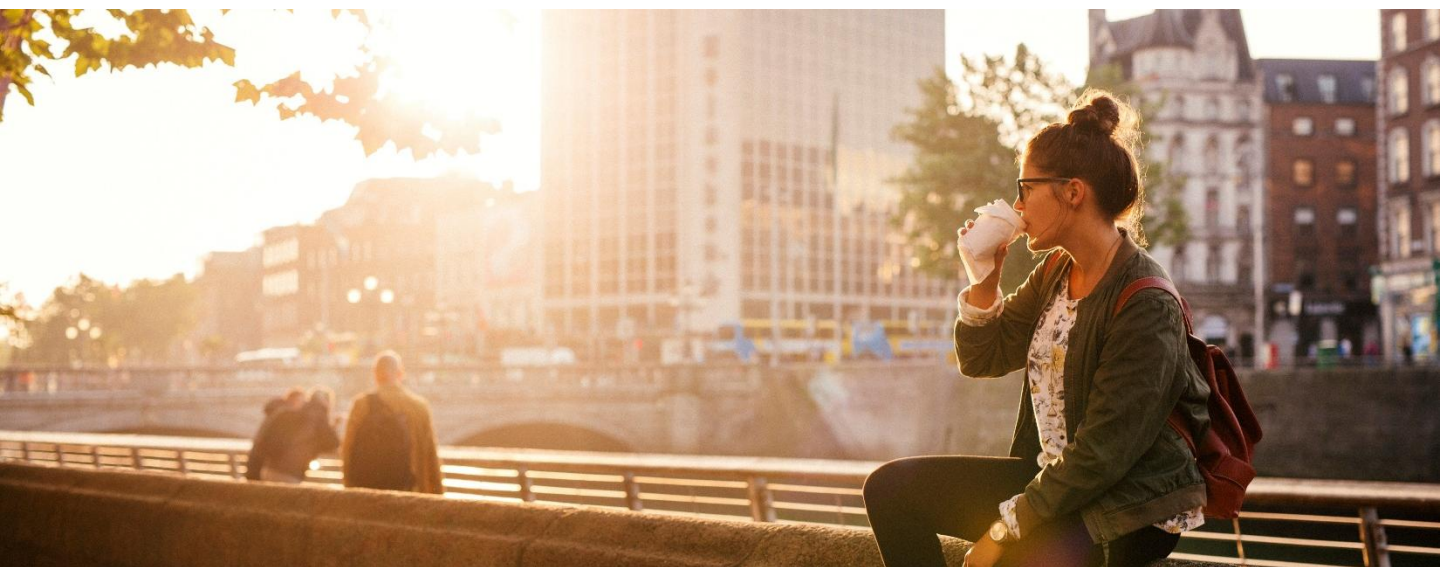
INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.055



PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105 de ABL	R\$ 1.035,25 Patrimônio Líquido/Cota ¹	6,9% <i>Dividend Yield</i> ² anualizado
R\$ 921,00 Fechamento do Mês	R\$ 560,84 milhões Valor de Mercado	R\$ 1,5 milhão Volume Mensal Negociado
0,89 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 Março

No mês de março, o fundo apresentou resultado de **R\$ 5,85/cota** e distribuição de R\$5,30/cota.

Performance do Shopping I Fevereiro

Em fevereiro, as **vendas** totalizaram **R\$ 112,6 milhões**, recuo de 2,0% na comparação anual. No acumulado do ano as vendas alcançaram R\$ 237,2 milhões, representando um crescimento de 3,0%.

A leve retração das vendas em fevereiro foi concentrada em segmentos mais sensíveis ao ciclo de consumo, especialmente **Artigos para o Lar** e **Artigos Diversos**, impactados por uma base de comparação mais forte e menor apetite do consumidor no período. Em contrapartida, setores como **Calçados e Artigos de Couro**, **Entretenimento**, **Joalherias** e **Food & Beverage** apresentaram crescimento, reforçando a resiliência do empreendimento. O bom desempenho do estacionamento, aliado à baixa vacância e à contínua qualificação do mix de lojas, sustenta uma **perspectiva favorável de recuperação gradual das vendas ao longo dos próximos meses**.

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

- **Vacância:** Apenas 1,2% de vacância. Se considerarmos as lojas temporárias, a vacância está em 0,7%;
- **Aluguel Mesmas Lojas:** alta de 3,8% na comparação anual e 4,8% no acumulado do ano;
- **Estacionamento:** alta de 9,6% na comparação anual, refletindo aumento do ticket médio.

As **despesas** apresentaram **queda** de **31,8%** devido ao menor aporte no Fundo de Promoção e consolidam em queda no acumulado do ano de 15,6% devido a **menor despesa com vacância**.

RESUMO: Com as receitas em alta e as despesas controladas, o **NOI do Shopping atingiu R\$ 13,55 milhões**, apresenta alta de 5,5% na comparação anual e 3,9% no acumulado do ano.

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

Lojas Inauguradas Recentemente	Breve Inauguração
Dolce & Gabbana	Slyce
Birkenstock	Aleha
Ricardo Almeida	Garage Rio
Misci	Oficina Reserva
NK Store	Stylebar
Principia Skin	Austral
Holi Home	Lume
Fjallraven	
Pandora	

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

Setor	fevereiro/26 vs fevereiro/25	Acumulado 26x25
Moda	-0,3%	7,1%
Artigos para o lar	-21,1%	-16,0%
Food & Beverage	1,5%	3,8%
Calçados e artigos de couro	13,1%	17,4%
Serviços	5,9%	2,6%
Joalherias	4,7%	6,7%
Health and Beauty	0,3%	4,5%
Artigos diversos	-13,0%	-2,5%
Livraria e papelaria	9,0%	7,3%
Entretenimento	16,9%	14,2%
Mercados	-2,1%	-2,1%
TOTAL	-2,0%	3,0%

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

COMENTÁRIOS

Investimentos

Em fevereiro de 2026, o shopping realizou investimentos líquidos de R\$ 154 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 fevereiro/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.)	298.569,06	4.365.037,00	7%
Total	298.569,06	31.291.917,00	1%

**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 MARÇO

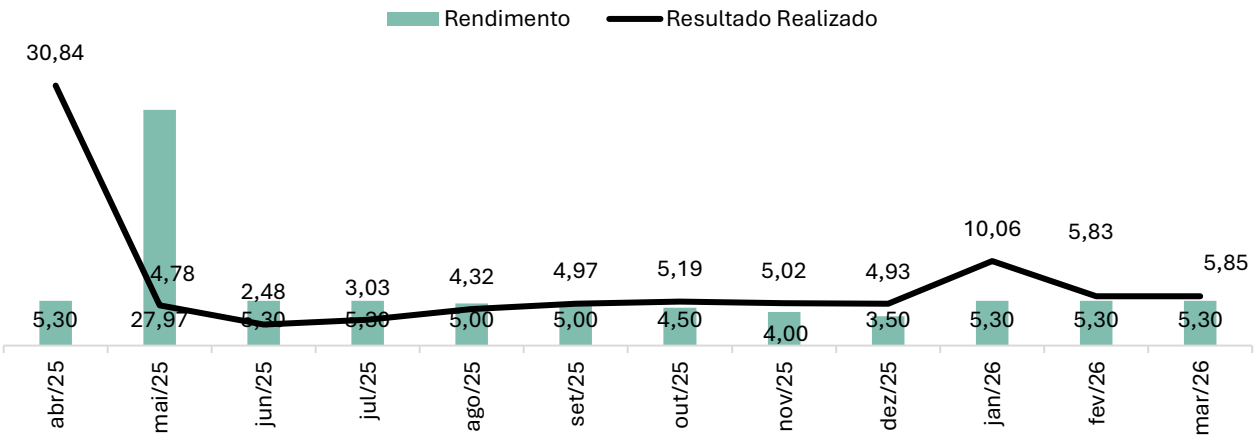
Dados do Fundo

	mar/26	dez/25	mar/25
Valor da Cota	R\$ 921,00	R\$ 943,99	R\$ 919,45
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R\$ 560.842.950	R\$ 574.842.711	R\$ 559.899.078

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.507.473,01	3.551.821,18	20.414.904,05
Giro (% de cotas negociadas)	0,27%	0,63%	3,60%
Presença em Pregões	100%	100%	99%

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



	mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R\$	3.605.441,02	R\$	13.355.525,05	R\$ 55.067.703,78
Receita Financeira	R\$	106.388,49	R\$	267.625,50	R\$ 1.169.120,47
Despesas	-R\$	148.440,40	-R\$	385.539,73	-R\$ 3.063.443,99
Resultado ¹	R\$	3.563.389,11	R\$	13.237.610,82	R\$ 53.173.380,26
Resultado Realizado por cota	R\$	5,85	R\$	21,74	R\$ 56,48
Rendimento por cota	R\$	5,30	R\$	15,90	R\$ 81,77
Resultado Acumulado	R\$	0,55	R\$	5,84	-R\$ 25,29

	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									
Δ		0%	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 FEVEREIRO

Shopping Pátio Higienópolis	fev/25	fev/26	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2025	YTD 2026	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo	R\$ 10.212	R\$ 9.988	-2,2%	R\$ 27.364	R\$ 27.687	1,2%
Aluguel Variável	R\$ 648	R\$ 609	-6,0%	R\$ 1.956	R\$ 2.180	11,5%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.233	R\$ 1.453	17,8%	R\$ 2.953	R\$ 3.921	32,8%
Estacionamento	R\$ 2.158	R\$ 2.349	8,8%	R\$ 4.746	R\$ 5.552	17,0%
Total Receitas	R\$ 14.252	R\$ 14.400	1,0%	R\$ 37.019	R\$ 39.340	6,27%
Descontos	-R\$ 44	-R\$ 25	-42,8%	-R\$ 121	-R\$ 145	19,8%
Receitas Operacionais Líquidas	R\$ 14.207	R\$ 14.375	1,2%	R\$ 36.897	R\$ 39.195	6,2%
Despesas operacionais	-R\$ 1.207	-R\$ 929	-23,1%	-R\$ 2.786	-R\$ 1.872	-32,8%
NOI	R\$ 13.000	R\$ 13.446	3,4%	R\$ 34.112	R\$ 37.324	9,4%

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

Mês 1 – Mês Competência

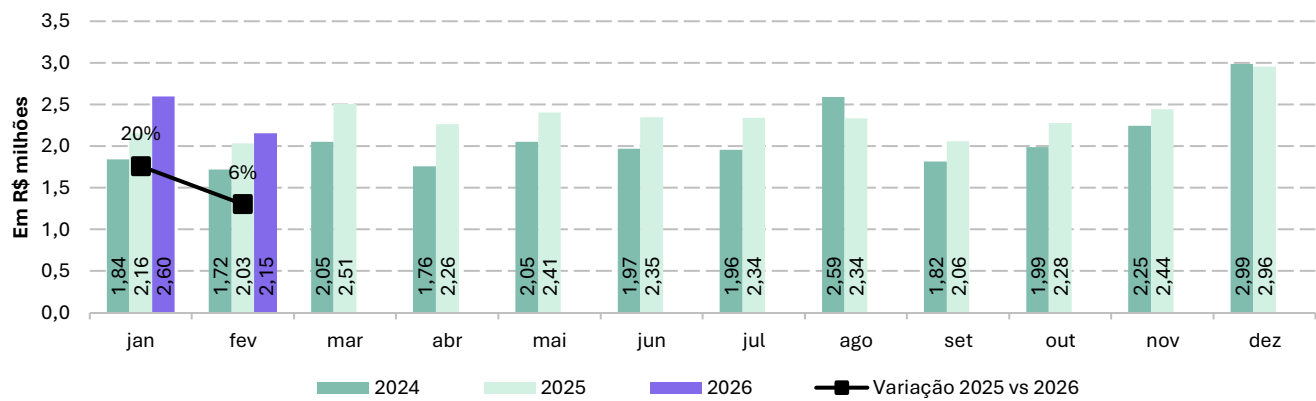
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

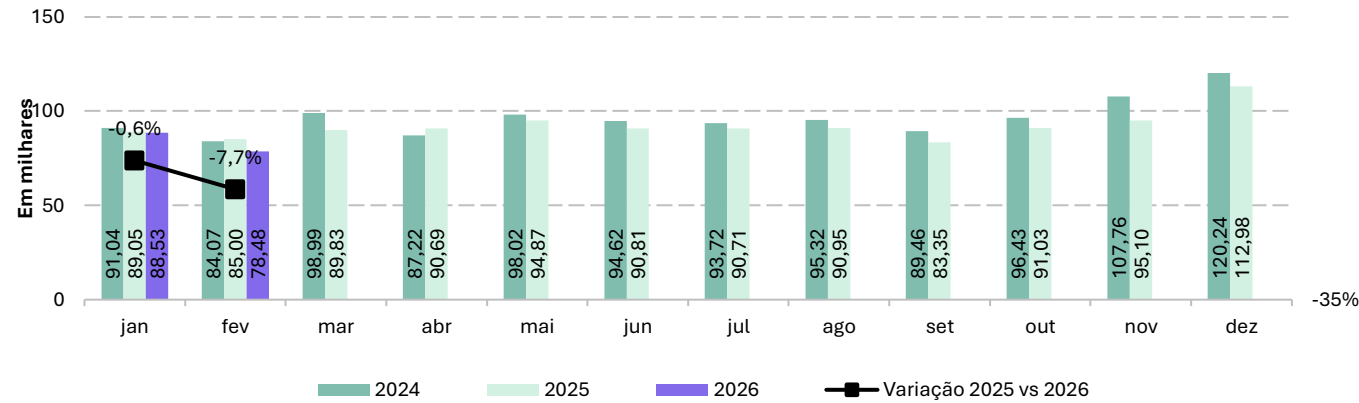
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

RESULTADOS DO SHOPPING I FEVEREIRO

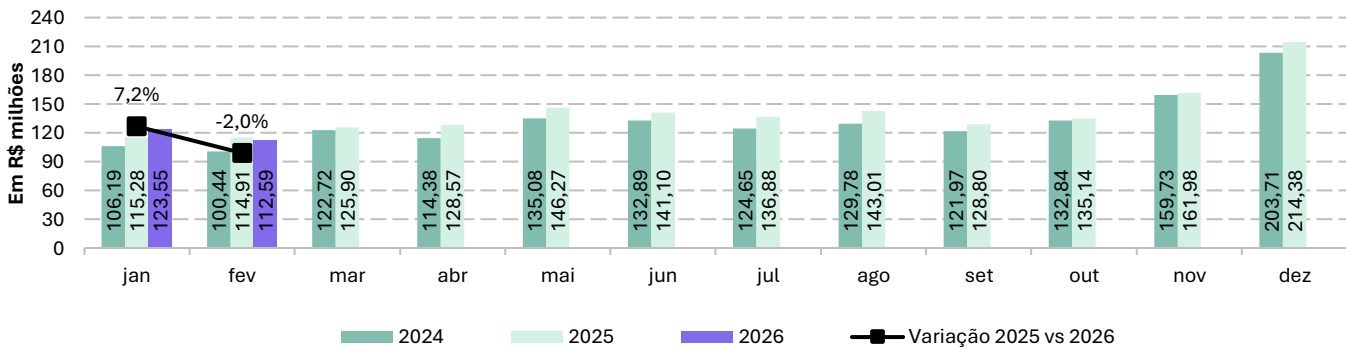
Resultado do Estacionamento



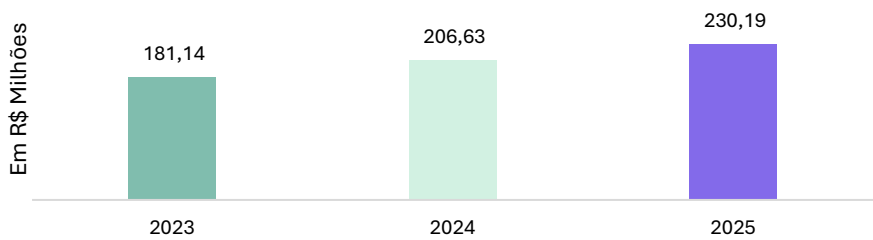
Fluxo do Estacionamento



Vendas



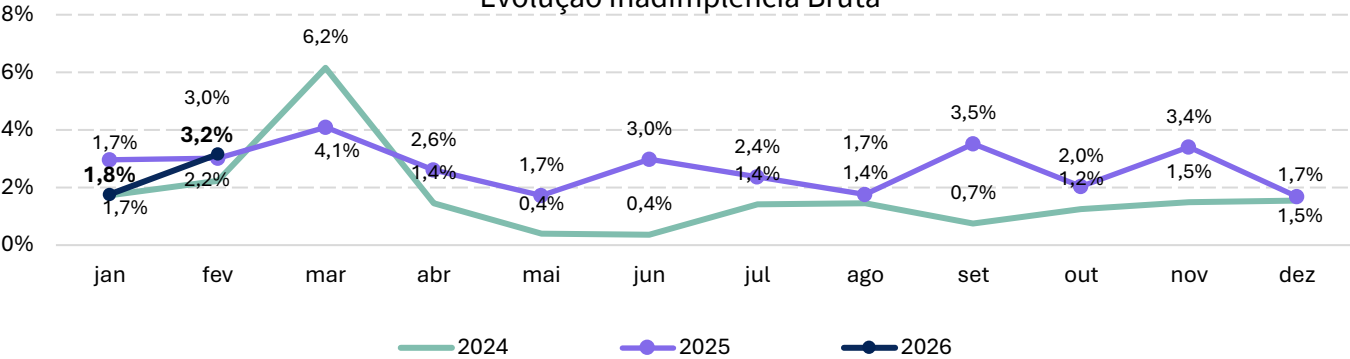
Vendas no acumulado do ano¹



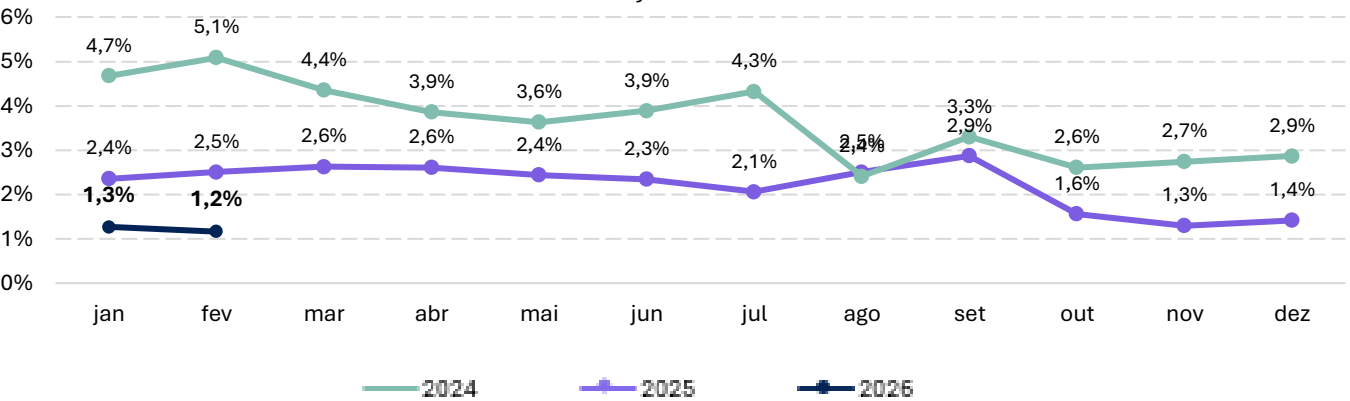
¹As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

RESULTADOS DO SHOPPING I FEVEREIRO

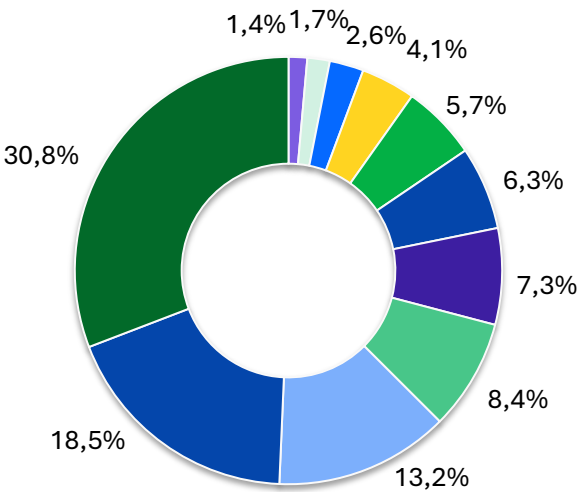
Evolução Inadimplência Bruta



Evolução Vacância

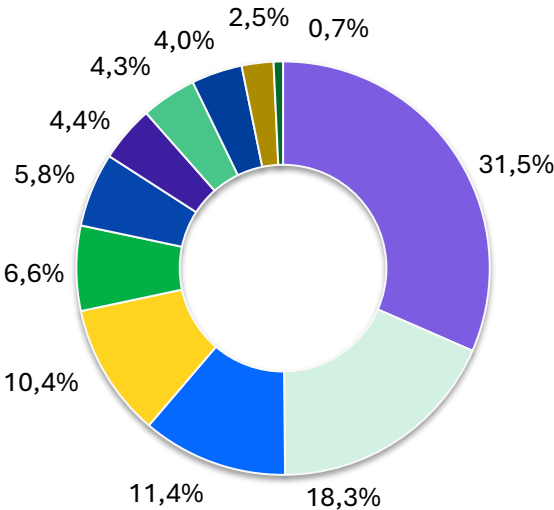


Locatários (% da ABL)



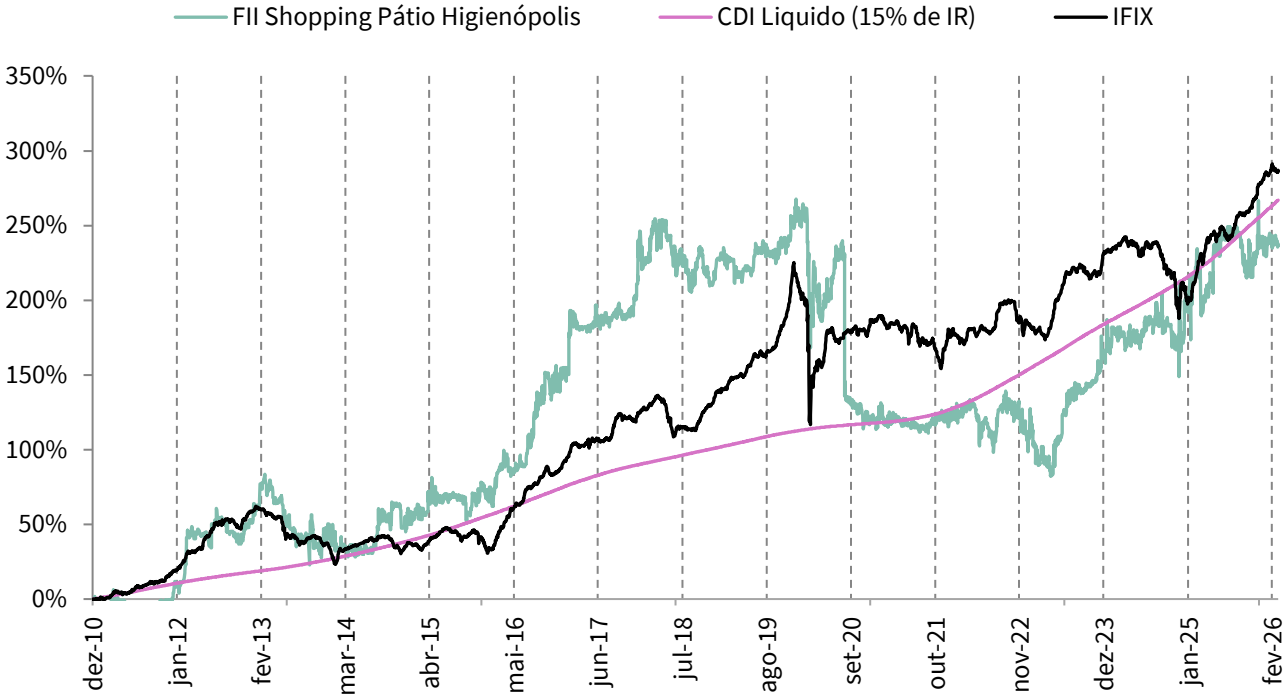
- JOALHERIAS
- OUTROS
- HEALTH & BEAUTY
- ARTIGOS DIVERSOS
- ARTIGOS PARA O LAR
- MODA
- LIVRARIA E PAPELARIA
- CALÇADOS E ARTIGOS DE COURO
- ENTERTAINMENT
- SERVIÇOS
- FOOD & BEVERAGE

Locatários (% das Vendas)



- MODA
- HEALTH & BEAUTY
- ARTIGOS DIVERSOS
- SERVIÇOS
- ARTIGOS PARA O LAR
- OUTROS
- FOOD & BEVERAGE
- CALÇADOS E ARTIGOS DE COURO
- JOALHERIAS
- ARTIGOS PARA TECNOLOGIA
- SERVIÇOS DE BELEZA

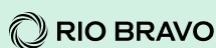
RENTABILIDADE I MARÇO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,47%	-0,93%	15,72%	236,32%
IFIX	-1,06%	2,52%	16,83%	287,06%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,57%	1,68%	9,42%	137,84%
CDI líquido (15% de IR)	1,03%	2,90%	12,57%	267,34%

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 março/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.