RIO BRAVO

Relatório Gerencial SHPH11

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 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$630.741.094,19 (setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 15/10/1999

QUANTIDADE DE COTAS • 608.950

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 7

NÚMERO DE COTISTAS • 2.007



PRINCIPAIS NÚMEROS

34.105
de ABL

R$ 1.035,78
Patrimônio Líquido/Cota[1]

5,8%
Dividend Yield[2] anualizado

R$ 925,00
Fechamento do Mês

R$ 563,28 milhões
Valor de Mercado

R$ 3,2 milhões
Volume Mensal Negociado

0,89
P/VP

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 Outubro

No mês, o fundo apresentou resultado de **R$ 4,38/cota** e distribuição de **R$4,50/cota**.

Para o segundo semestre, permanece a expectativa de distribuição em torno de **R$ 4,50/cota ao mês**.

No mês, o Shopping revisou o *forecast* de investimentos para 2026. A menor expectativa de desembolsos pode contribuir positivamente para o resultado distribuível do Fundo até o encerramento do ano. Os investimentos não realizados permanecem previstos para exercícios futuros. O detalhamento do plano de investimentos pode ser consultado na página 6.

Performance do Shopping | Setembro

Em setembro, o **NOI do Shopping atingiu R$ 13,8 milhões**, ficando **0,3% acima de set/25 e 15,9% abaixo do orçamento**. O desempenho abaixo do previsto foi impactado principalmente pela **PDD de R$ 701 mil** e pela ausência das receitas orçadas com revenda de pontos, parcialmente compensadas por menores custos operacionais. No acumulado do ano, o NOI alcançou **R$ 132,6 milhões**, alta de **4,8%** na comparação anual e **4,4% abaixo do orçamento**.

Vendas: totalizaram **R$ 129,6 milhões**, crescimento de **0,6%** na comparação anual e desempenho **11,0% abaixo do orçamento**. No acumulado do ano, somaram **R$ 1,203 bilhão**, alta de **1,9%** frente ao mesmo período do ano anterior e 7,7% abaixo do orçamento.

Vendas nas mesmas lojas: o **SSS recuou 0,3%** no mês, enquanto, no acumulado do ano, permaneceu positivo em **1,3%**.

Receita bruta: atingiu **R$ 15,5 milhões**, alta de **2,6%** na comparação anual e **4,2% abaixo do orçamento**, principalmente em razão do aluguel mínimo e do *overage* abaixo do previsto. No acumulado do ano, a receita alcançou **R$ 140,2 milhões**, crescimento de **6,7%** na comparação anual e 1,1% abaixo do orçamento.

Fluxo de veículos: totalizou aproximadamente **85 mil veículos**, ficando **2,2% acima de set/25 e 1,5% acima do orçamento**. No acumulado do ano, o fluxo atingiu aproximadamente **768 mil veículos**, queda de **4,6%** na comparação anual e 4,2% frente ao orçamento.

Inadimplência: encerrou o mês em **2,1%**, próxima ao orçamento de 2,0%. No acumulado do ano, o indicador está em **3,8%**, ante orçamento de 2,0%.

Vacância: encerrou o mês em **2,5%**, ou **2,0% considerando as operações em coexistência**, permanecendo em patamar controlado.

Em setembro, as vendas do Shopping totalizaram **R$ 129,6 milhões**, com crescimento de **0,6%** na comparação anual. Os principais destaques positivos foram **Mercados**, com alta de 17,1%, **Joalherias**, com crescimento de 11,4%, e **Livraria e Papelaria**, com avanço de 9,0%.

Entretenimento também manteve desempenho expressivo, com alta de 51,5%, impulsionado pelo cinema. Por outro lado, **Artigos para o Lar** e **Calçados e Artigos de Couro** apresentaram retrações de 10,2% e 6,2%, respectivamente. No acumulado do ano, as vendas permanecem positivas, com alta de **1,9%**, totalizando **R$ 1,203 bilhão**.

Critério 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

Abaixo as variações nas vendas de cada setor:

Setor	setembro/26 vs. setembro/25	Acumulado 26x25
Moda	-0,4%	6,2%
Artigos para o Lar	-10,2%	-17,8%
Food & Beverage	6,9%	0,8%
Calçados e Artigos de Couro	-6,2%	4,6%
Serviços	-0,9%	1,4%
Joalherias	11,4%	5,5%
Health & Beauty	-2,3%	1,0%
Artigos Diversos	-0,7%	1,8%
Livraria e Papelaria	9,0%	6,9%
Entretenimento	51,5%	29,2%
Mercados	17,1%	11,4%
TOTAL	**0,6%**	**1,9%**

Novas Operações

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.

Inaugurações no mês: MY BASIC, LUME E STYLEBAR

A **MyBasic** é uma marca de moda premium fundada em **2012**, pioneira no conceito de *slow fashion* e e-commerce de vestuário no Brasil. É certificada como **Empresa B**, operando com produção 100% nacional e 92% de tecidos ecológicos/biodegradáveis. Sua estratégia atual foca no modelo ***omnichannel***, unindo o e-commerce a lojas físicas em shoppings de alta renda (JK Iguatemi, Higienópolis e Rio Design Barra).

A **LUME** é uma marca de *fashion jewelry* contemporânea lançada em 2026 pelo tradicional grupo de alta joalheria HStern. A etiqueta nasceu como uma nova porta de entrada para o ecossistema do grupo, operando com um tíquete médio mais acessível por meio de bijuterias premium que utilizam latão com banhos nobres, além de misturas de metais, pedras naturais, ligas inovadoras e acabamentos esmaltados.

O **Stylebar** é uma rede de salões de beleza de luxo e "bar de beleza" fundada em **2018** em São Paulo pela empreendedora Gisela Prochaska. A marca é pioneira no país no conceito de ***easy beauty*** (beleza rápida), focado em atender com extrema praticidade e flexibilidade as demandas de rotina da mulher moderna.

Critério contábil: os números apresentados estão contabilizados em regime de competência, considerando o mês em que as receitas e despesas foram incorridas. Essa é a base utilizada pela administradora do Shopping para acompanhamento dos resultados e preparação do orçamento anual.

COMENTÁRIOS

Lojas Inauguradas Recentemente	Próximas Inaugurações Previstas
Fjallraven	Lindt
Patbo	New Era
Principia	Confeitaria Dama
Pandora	Iris Galerie
Taco Bell	Casa Europa
Slyce	Sauer
Garage Rio	Myka Greek
Aleha	Michael Kors
Firehouse Subs	
Oficina Reserva	
Austral	
Océane	
Mybasic	
Lume	
Stylebar	

Critério contábil: os números apresentados estão contabilizados em regime de competência, considerando o mês em que as receitas e despesas foram incorridas. Essa é a base utilizada pela administradora do Shopping para acompanhamento dos resultados e preparação do orçamento anual.

COMENTÁRIOS

Investimentos

Até setembro, foram realizados **R$ 1,78 milhão em investimentos**, equivalentes a **16,3% do *forecast* atualizado para 2026**. A projeção anual passou para **R$ 10,94 milhões**, montante **65% inferior ao orçamento original de R$ 31,29 milhões**.

A revisão decorre principalmente da redução da **verba de incentivo a lojistas**, cujo *forecast* passou de **R$ 14,70 milhões para R$ 5,12 milhões**, e da retirada do ***Retrofit* da CAG 1** do cronograma de 2026. Também foram reduzidas as projeções de recompra de ponto, Verba Shell e Verba DGI. Até o momento, a execução está concentrada na categoria **outros**, que totaliza **R$ 1,30 milhão realizado**.

A menor execução e a revisão do *forecast* reduzem a expectativa de desembolsos do Shopping em 2026 e podem contribuir positivamente para o resultado distribuível do Fundo até o encerramento do ano. Os investimentos não realizados permanecem previstos para exercícios futuros.

Abaixo o acompanhamento:

Melhoria	Realizado até setembro/2026	Realizado / Forecast	Forecast 2026 (realizado + projeção)	Orçamento 2026	Forecast vs. Orçamento
Verba de incentivo (allowance)	120.000,00	2,3%	5.120.000,00	14.700.000,00	-65,2%
Retrofit CAG 1	-	0,0%	-	5.809.300,00	-100,0%
Recompra de ponto	-	0,0%	-	2.250.000,00	-100,0%
Verba Shell	225.329,40	79,0%	285.396,40	1.120.000,00	-74,5%
Verba DGI	-	0,0%	32.000,00	1.100.000,00	-97,1%
Equipamentos WPS (infra + TI)	56.237,81	3,3%	1.705.202,20	997.579,00	70,9%
Reforma sanitários Veiga Filho	85.935,40	75,4%	113.935,41	950.001,00	-88,0%
Outros (pintura, etc.)	1.294.714,45	35,1%	3.685.144,40	4.365.037,00	-15,6%
Total	**1.782.217,06**	**16,3%**	**10.941.678,41**	**31.291.917,00**	-65,0%

**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 OUTUBRO

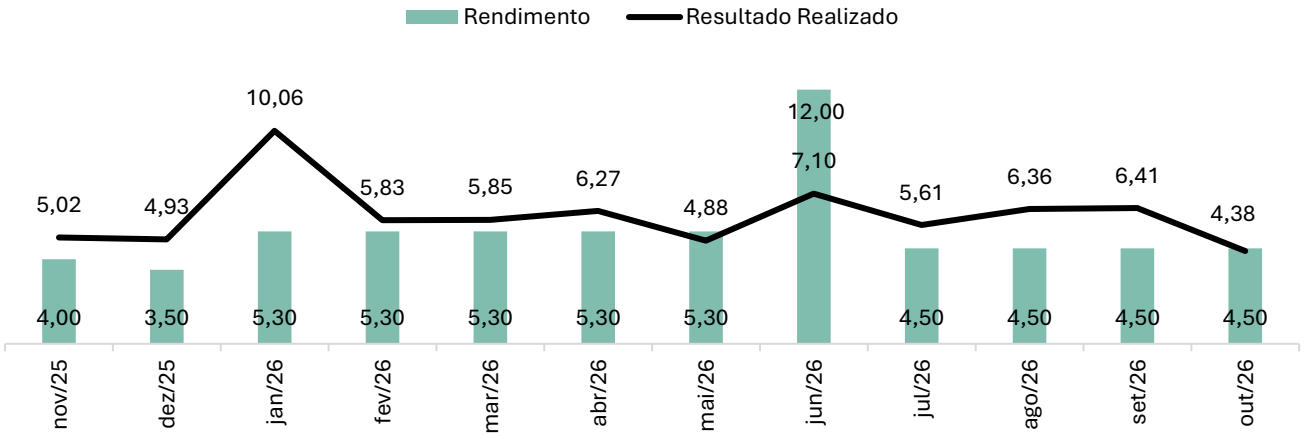
Dados do Fundo

	out/26	dez/25	out/25
Valor da Cota	R$ 925,00	R$ 943,99	R$ 919,45
Quantidade de Cotas	608.950	608.950	608.950
Valor de Mercado	R$ 563.278.750,00	R$ 574.842.710,50	R$ 559.899.077,50

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	3.168.502,95	18.283.600,88	22.364.330,69
Giro (% de cotas negociadas)	0,55%	3,21%	3,94%
Presença em Pregões	95%	98%	98%

Resultado do Fundo e Distribuição (R$/cota)



		mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R$	2.716.213,68	R$	38.572.203,67	R$	41.642.881,85
Receita Financeira	R$	92.623,99	R$	896.325,65	R$	964.534,64
Despesas	-R$	140.976,75	-R$	1.263.502,96	-R$	1.399.183,76
Resultado[1]	R$	2.667.860,92	R$	38.205.026,36	R$	41.208.232,73
Resultado Realizado por cota	R$	4,38	R$	62,74	R$	67,67
Rendimento por cota	R$	4,50	R$	56,50	R$	64,00
Resultado Acumulado	-R$	0,12	R$	6,24	R$	3,67

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	4,50	4,50		
Δ	0%	0%	0%	0%	-81,1%	126,4%	-15,1%	-10,0%	-10,0%	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.

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

RESULTADOS DO SHOPPING I SETEMBRO

Shopping Pátio Higienópolis	set/25	set/26	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2025	YTD 2026	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo	R$ 9.773	R$ 9.986	2,2%	R$ 96.610	R$ 98.606	2,1%
Aluguel Variável	R$ 1.142	R$ 1.185	3,8%	R$ 8.263	R$ 9.349	13,1%
Outras Receitas de Aluguéis	R$ 2.007	R$ 3.262	62,5%	R$ 13.040	R$ 21.057	61,5%
Estacionamento	R$ 2.206	R$ 2.535	15,0%	R$ 21.050	R$ 22.935	9,0%
Total Receitas	R$ 15.127	R$ 16.969	12,2%	R$ 138.963	R$ 151.948	9,34%
Descontos	-R$ 48	-R$ 21	-55,7%	-R$ 504	-R$ 774	53,6%
Receitas Operacionais Líquidas	R$ 15.079	R$ 16.947	12,4%	R$ 138.459	R$ 151.174	9,2%
Despesas operacionais	-R$ 1.154	-R$ 845	-26,7%	-R$ 13.214	-R$ 11.057	-16,3%
NOI	R$ 13.926	R$ 16.102	15,6%	R$ 125.245	R$ 140.117	11,9%

Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.
Valores em R$ mil

Mês 1 – Mês Competência

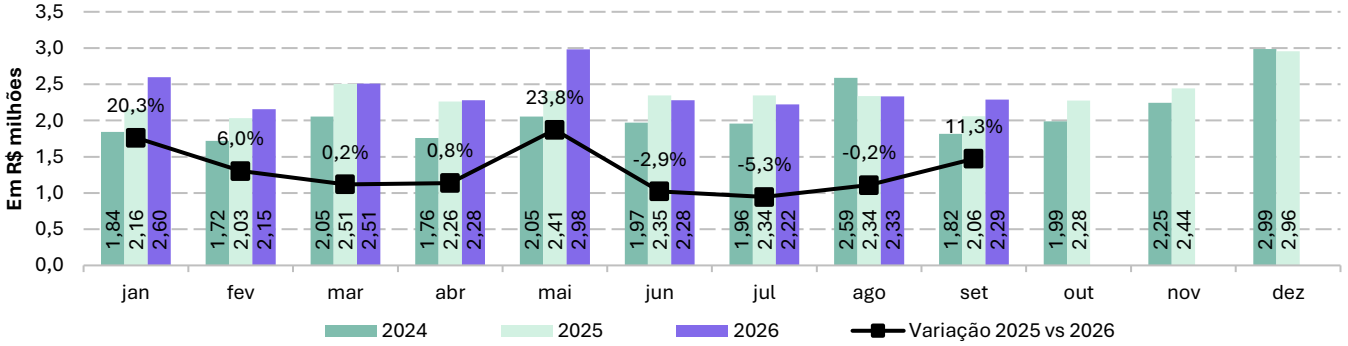
Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

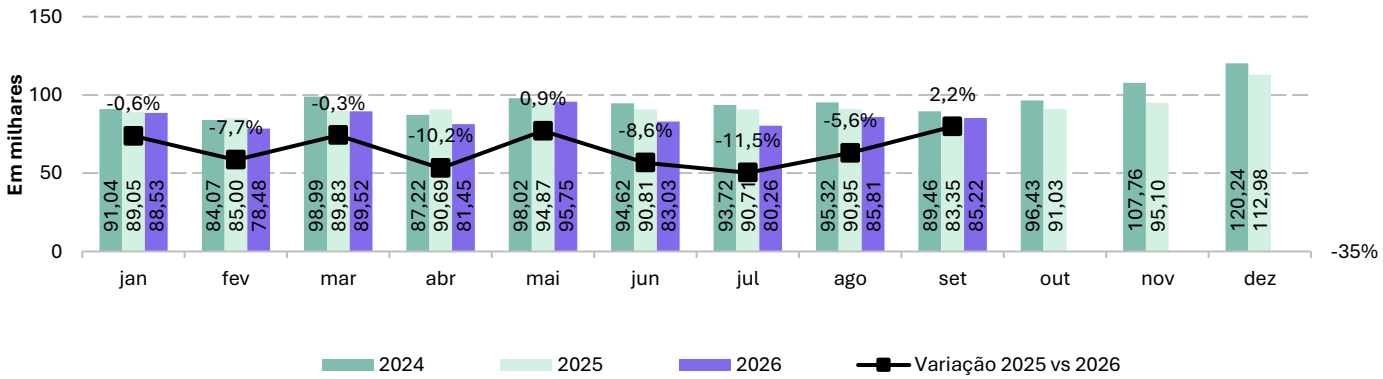
Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

RESULTADOS DO SHOPPING I SETEMBRO

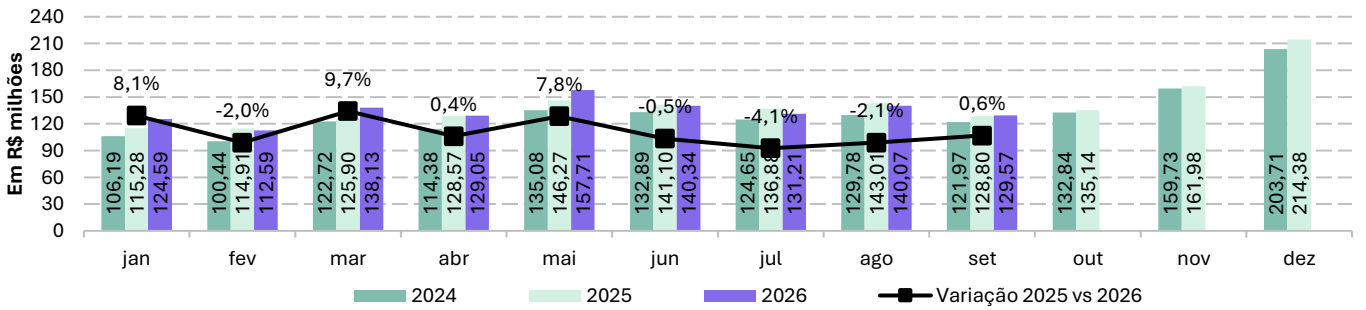
Resultado do Estacionamento



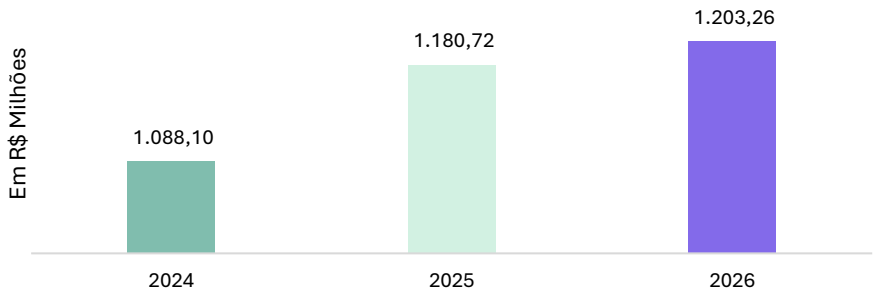
Fluxo do Estacionamento



Vendas

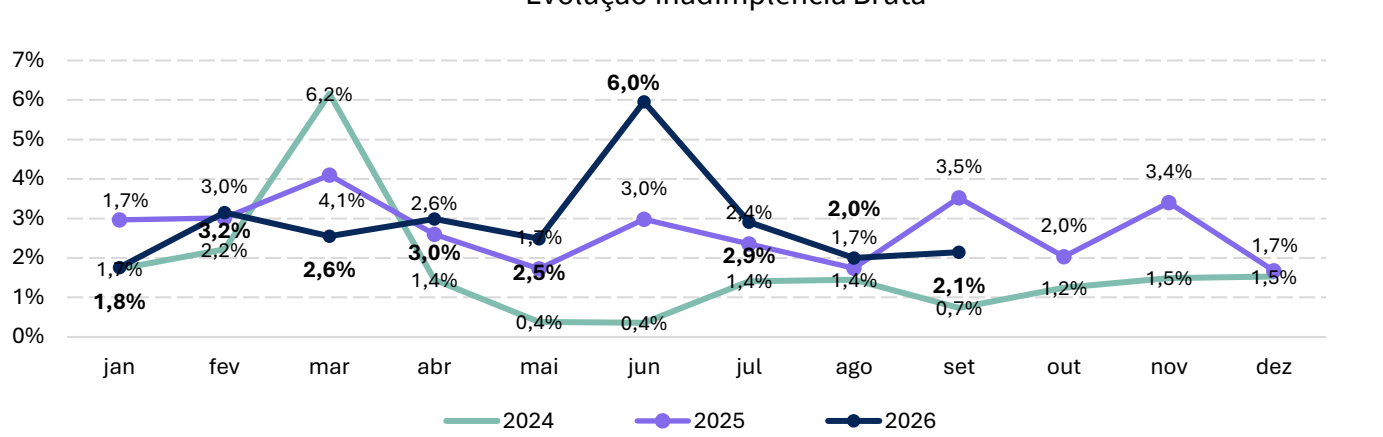


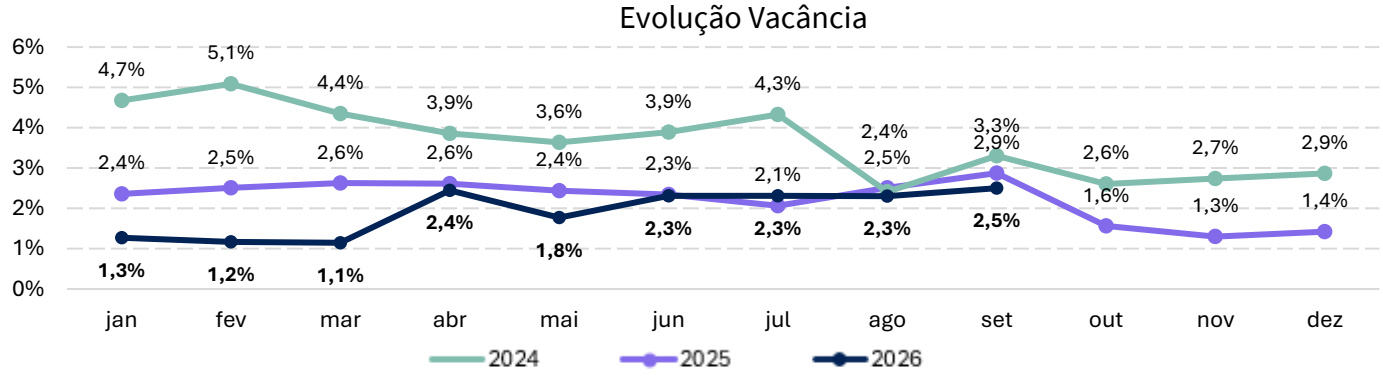
Vendas no acumulado do ano[1]

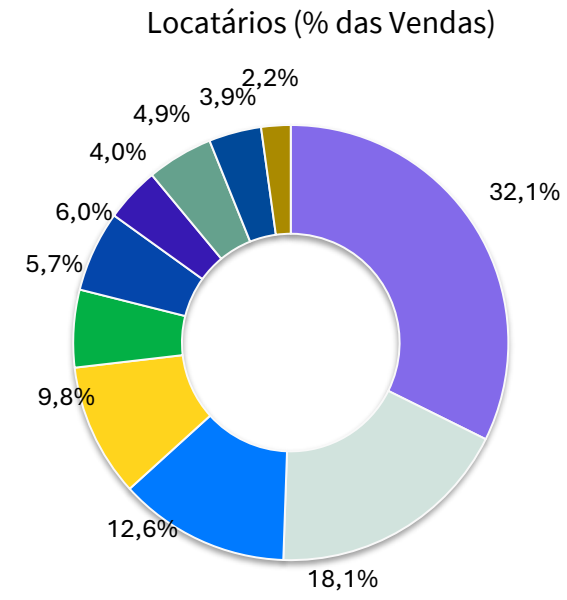


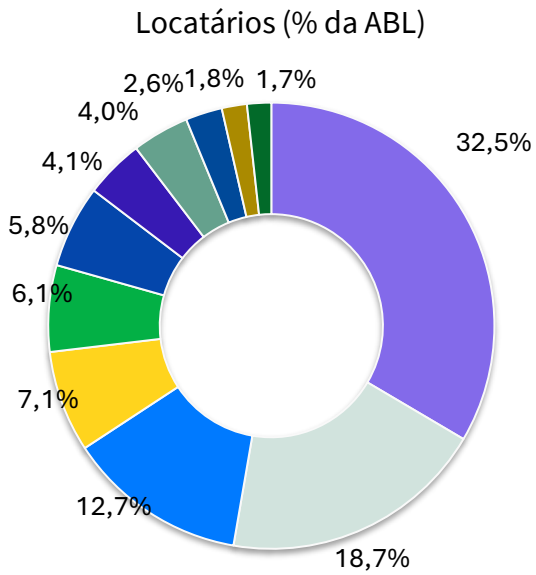
[1]As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

RESULTADOS DO SHOPPING I SETEMBRO





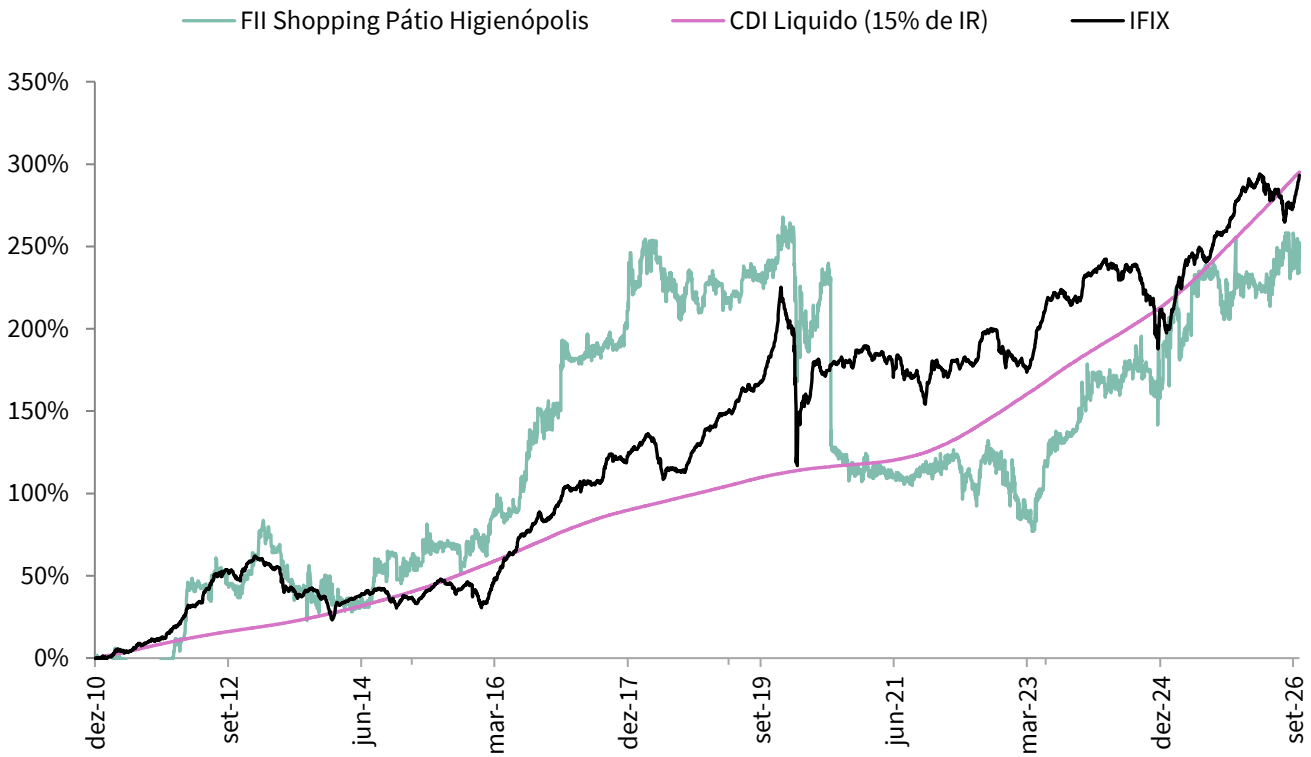




MODA
FOOD & BEVERAGE
HEALTH & BEAUTY
CALÇADOS E ARTIGOS DE COURO
ARTIGOS DIVERSOS
JOALHERIAS
SERVIÇOS
ARTIGOS PARA TECNOLOGIA
ARTIGOS PARA O LAR
SERVIÇOS DE BELEZA

MODA
FOOD & BEVERAGE
ARTIGOS PARA O LAR
SERVIÇOS DE BELEZA
ENTRETENIMENTO
HEALTH & BEAUTY
CALÇADOS E ARTIGOS DE COURO
ARTIGOS DIVERSOS
MERCADOS
ARTIGOS PARA TECNOLOGIA
LIVRARIAS E PAPELARIAS

RENTABILIDADE I OUTUBRO



rentabilidade total[1]	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	-6,04%	0,76%	9,05%	236,14%
IFIX	5,00%	4,44%	9,72%	294,29%

rentabilidade das distribuições de rendimentos[2]	mês	ano	12 meses	desde 2010
FII Shopping Pátio Higienópolis	0,46%	5,99%	7,17%	146,30%
CDI líquido (15% de IR)	0,91%	9,94%	12,11%	295,54%

[1] Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os 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 outubro/26.



RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

RIO BRAVO

riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3° andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600