

**Shopping Pátio Higienópolis Fundo
de Investimento Imobiliário de
Responsabilidade Limitada**
(CNPJ 03.507.519/0001-59)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía parte substancial de sua carteira representada por propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem como a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos procedimentos realizados, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, o qual emitiu relatório em 26 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

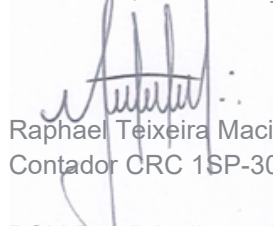
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de março de 2026.



Raphael Teixeira Maciel
Contador CRC 1SP-302.257/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)
CNPJ: 03.507.519/0001-59
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	Nota	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		14.907	2,37%	14.243	2,30%	Circulante		2.906	0,46%	3.421	0,55%
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.285	1,16%	7.138	1,15%	Taxa de administração a pagar	13	94	0,01%	85	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	5	6.290	1,00%	6.638	1,07%	Fornecedores de materiais e serviços		-	-	55	0,01%
Outros valores a receber		1.332	0,21%	467	0,08%	Distribuição de resultados a pagar	8	2.519	0,41%	3.034	0,49%
						Outras contas a pagar		199	0,03%	153	0,02%
Não Circulante		618.084	98,13%	608.561	98,31%	Res sperata		94	0,01%	94	0,02%
Depósitos judiciais	26.b	1.372	0,22%	1.372	0,22%						
						Não Circulante		262	0,04%	333	0,06%
Investimento		616.712	97,91%	607.189	98,08%	Provisão de contingências	26.a	191	0,03%	168	0,03%
Propriedades para Investimento		616.712	97,91%	607.189	98,08%	Res sperata		71	0,01%	165	0,03%
Imóveis Acabados	6.a	616.712	97,91%	607.189	98,08%						
						Patrimônio Líquido		629.823	100,00%	619.050	100,00%
						Cotas integralizadas	7.a	97.358	15,46%	97.358	15,73%
						Amortização de cotas		(7.523)	-1,20%	(7.523)	-1,22%
						Resultados acumulados		539.988	85,74%	529.215	85,49%
Total do Ativo		632.991	100,50%	622.804	100,61%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		632.991	100,50%	622.804	100,61%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)
CNPJ: 03.507.519/0001-59
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2025	2024
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	9	38.827	37.206
Receita com estacionamento	10	7.120	6.731
Despesas com manutenção e conservação		(5.467)	(5.597)
Despesas com condomínio		(82)	(735)
Outras receitas com propriedades para investimento	11	17.829	2.186
Despesas com propriedades para investimento	12	(4.750)	(4.044)
Ajuste a Valor Justo	6.b	9.523	54.963
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		63.000	90.710
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		63.000	90.710
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	16	1.520	753
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	13	(1.140)	(1.064)
Despesas com serviços de terceiros	14	(2.028)	(501)
Despesa administrativas	15	(166)	(14)
Despesas tributárias		(635)	(18)
Outras receitas (despesas) operacionais		16	152
Resultado líquido do exercício		60.567	90.018
Quantidade de cotas em circulação		608.950	608.950
Resultado líquido por cota - R\$		99,46	147,82

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		97.358	(7.523)	473.298	563.133
Resultado líquido do exercício		-	-	90.018	90.018
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(34.101)	(34.101)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		97.358	(7.523)	529.215	619.050
Resultado líquido do exercício		-	-	60.567	60.567
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(49.794)	(49.794)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		97.358	(7.523)	539.988	629.823

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis	45.224	44.141
Recebimento de outras receitas com propriedade para investimento	17.829	2.186
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	1.496	597
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	(5.467)	(5.597)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(2.083)	(530)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(4.749)	(4.043)
Pagamento de condomínio	(82)	(735)
Pagamento de Taxa de Administração	(1.131)	(1.064)
Pagamento de tributos	(431)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(150)	(214)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	50.456	34.741
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(50.309)	(34.495)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(50.309)	(34.495)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	147	246
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	7.138	6.892
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	7.285	7.138

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

I. Contexto operacional

O Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis) (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 21 de dezembro de 1999 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 21 de dezembro de 1999 com prazo indeterminado de duração, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24, 209/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

O Fundo tem por objeto adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões e revitalizações, de parte do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis”, localizado na Avenida Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, nº 133, bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.2 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11, Resolução nº 175/22 e 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

a. Aprovação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 tiveram sua emissão e publicação aprovadas e autorizadas pela Administradora em 25 de março de 2026 no site da CVM e instituição administradora, bem como posteriormente serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota 06 – Propriedades para investimento (valorização das propriedades para investimento).

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobiliários

Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

Provisão para ajuste ao valor de realização

A provisão é constituída para os saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida com mais de 90 dias.

c. Propriedades para investimento

Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. O Fundo adota a periodicidade anual. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelo custo de aquisição e, subsequentemente, mensuradas ao valor justo, com base em avaliações realizadas por avaliadores independentes, com reconhecida qualificação técnica. As variações no valor justo são reconhecidas diretamente no resultado do exercício.

Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administradora revisa em bases periódicas o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

A provisão para perdas é constituída com base em modelo de perdas esperadas, considerando o histórico de inadimplência, análise individual de créditos relevantes, tempo de atraso e outros fatores prospectivos.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

g. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

h. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota no exercício é calculado por meio da divisão do resultado líquido, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

i. Partes Relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

j. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, acrescidos, quando aplicável, dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão do instrumento, exceto para aqueles classificados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixa: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

k. Provisões de ativos e passivos contingentes

i. Ativos contingentes

Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

ii. Passivos contingentes

Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

I. “Res sperata” a apropriar

O saldo de res sperata representa valores recebidos antecipadamente relativos à cessão de direito de uso de espaços comerciais, sendo apropriados ao resultado ao longo do prazo contratual

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2025	2024
Depósitos bancários à vista (a)	4	5
Quotas de fundos de investimentos (b)	7.281	7.133
Total	7.285	7.138

(a) O montante de R\$ 4 (R\$ 5 em 2024) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

Descrição	2025	2024
Aplicação Itaú Soberano	7.281	7.133
Total	7.281	7.133

Referem-se a cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados a qualquer tempo (liquidez imediata). Os ativos que compõe a carteira desse Fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 1.340 (R\$ 753 em 2024).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas e o resultado do estacionamento, cujos saldos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, são os seguintes:

Descrição	2025	2024
Aluguéis a receber - Shopping	7.034	7.410
Aluguéis a receber - Estacionamento do Shopping	795	767
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(1.539)	(1.539)
Total	6.290	6.638

A provisão para ajuste ao valor de realização está de acordo com as planilhas de controle de inadimplência, sendo estas fornecidas pela Administradora. Todos os possíveis prejuízos futuros decorrentes de perdas esperadas são contabilizados no exercício em que foram observados.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

6. Propriedades para investimento

a. Relação dos imóveis – acabados

Imóvel: Shopping Pátio Higienópolis I e II

Endereço: Avenida Higienópolis, nº 618, Bairro Higienópolis

Área total: 68.842 m²

Área total construída: 137.824 m²

Área Bruta Locável: 25.168,18 m²

Cidade: São Paulo/SP

Participação do Fundo

Shopping I: 25,6775%

Shopping II - Expansão: 25,7321%

	2025	2024
	470.350	461.875
	146.362	145.314
	616.712	607.189

b. Movimentação

Descrição

Saldo inicial em 1º de janeiro

Ajuste a Valor Justo

Saldo final em 31 de dezembro

	2025	2024
	607.189	552.226
	9.523	54.963
	616.712	607.189

c. Método de determinação do valor justo

A empresa de avaliação Cushman & Wakefield, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para a determinação do valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de dezembro de 2025 (no exercício findo em 2024, a data base foi novembro de 2024, também elaborado pela Cushman & Wakefield). Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A avaliação do shopping foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado de 10 anos, considerando os contratos atuais com cada lojista e as respectivas performances de vendas para as receitas de aluguéis mínimos, fixos e complementares. As demais receitas estimadas estão relacionadas as receitas com quiosques e merchandising, entre outros.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

As despesas consideradas foram: custos de condomínio para as lojas vagas, custos de vacância (estimado com base na vacância atual do empreendimento), despesas de inadimplência (estimada com base na inadimplência atual) e taxa de administração.

A taxa de desconto (real) aplicada foi de 8,00% a.a. (8,00% a.a. em 2024) e taxa de capitalização de 7,50% a.a. (7,50% em 2024). A vacância financeira em 6% (6% em 2024) no 1º ano, 6% (6% em 2024) no 2º ano e 5% (4% em 2024) no 5º ano. Para o shopping em operação, na avaliação do perito independente e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

7. Patrimônio líquido

a. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025 está representado por 608.950 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas. Conforme demonstrado na nota explicativa nº 7.b, houve gastos com colocação cotas no valor de R\$ 664 até 31 de dezembro de 2025 (R\$ 664 em 2024), totalizando a integralização de R\$ 97.358 (R\$ 97.358 em 2024).

b. Séries de cotas do Fundo

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª emissão	100.000	100,000	10.000
2ª emissão	100.000	100,000	10.000
3ª emissão	100.000	100,000	10.000
4ª emissão	100.000	100,000	10.000
5ª emissão	131.000	187,023	24.500
6ª emissão	47.353	260,596	12.340
7ª emissão	30.597	148,623	21.182
	608.950		98.022
Gastos com colocações de cotas			(664)
Líquido das cotas integralizadas			97.358

c. Gastos com colocação de cotas

Não houve gastos com colocação de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

d. Emissão e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais, os recursos serão preferencialmente reinvestidos em Ativos Imobiliários. Caso a instituição administradora não identifique novos Ativos Imobiliários e condicionada à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, os recursos serão destinados à amortização de cotas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

Não houve a ocorrência de emissões e amortizações de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

8. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento deverá distribuir a seus cotistas 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos Cotistas, mensalmente, até o dia 15 do mês subsequente ou, no caso deste não ser em dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	74.835	101.991
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(14.268)	(11.973)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	60.567	90.018
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(15.813)	(61.755)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	117	158
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	6.638	6.937
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(140)	(168)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	51.369	35.190
Resultado mínimo a distribuir (95%)	48.801	33.430
Lucro distribuído no exercício	49.794	34.101
Saldo de lucros a pagar	3.034	3.428
Pagamento de rendimentos	(50.309)	(34.495)
Saldo de rendimentos a pagar	2.519	3.034
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	96,93%	96,91%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

9. Receita de aluguéis

A receita de aluguéis corresponde à participação de 25,6775% da receita líquida de aluguel do Shopping Pátio Higienópolis – parte I e 25,7321% da receita líquida do aluguel do Shopping Higienópolis – Parte II, totalizando em 2025 R\$ 38.827 (R\$ 37.206 em 2024).

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

10. Receita com estacionamento

A receita com estacionamento corresponde à participação de 25,6775% da receita líquida de estacionamento do Shopping Pátio Higienópolis, totalizando R\$ 7.120 (R\$ 6.731 em 2024).

11. Outras Receitas com propriedades para investimento

Descrição	2025	2024
Juros/Multas Recebidos	193	127
Multas contratuais	213	240
Outras receitas	161	364
Recuperação de despesas	-	26
Co-Participação Shopping	1.611	1.429
Prêmios por renúncia de direitos (*)	15.651	-
Total	17.829	2.186

(*) O Fundo recebeu em 14 de abril, prêmio bruto no valor de R\$15.651, equivalente a R\$ 25,70 por cota, pago em dinheiro pelos compradores do Shopping, pelo não exercício da totalidade do direito de preferência do Fundo ("Prêmio"). O Prêmio foi um ganho extraordinário para os cotistas do Fundo negociado pela Rio Bravo.

12. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2025	2024
Auditoria interna	(46)	(27)
Comissões sobre locações - comercialização	(1.120)	(818)
Fundo de Promoção	(948)	(1.124)
Taxa de administração aluguéis	(814)	(837)
Outras despesas	(1.132)	(932)
Despesas legais e judiciais	(690)	(306)
Total	(4.750)	(4.044)

13. Taxa de Administração

A taxa de administração é calculada com base em 0,2% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, respeitando o valor mínimo de R\$ 30 corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV na data base de 01 de fevereiro de 2017 e paga a administradora mensalmente, por período vencido, no mês subsequente aos dos serviços prestados.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a taxa de administração totalizou R\$ 1.140 (R\$ 1.064 em 2024) e representou 0,18% (0,19% em 2024) do patrimônio líquido médio, o saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 94 (R\$ 85 em 2024).

I4. Despesas com serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários advocatícios	(905)	(321)
Honorários Auditoria	(44)	(91)
Honorários com avaliações	(14)	(7)
Honorários pagos para outras pessoas jurídicas	(981)	-
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(41)
Taxa B3	(32)	(28)
Taxa Anbima	(5)	(6)
Taxa de escrituração de cotas	(7)	(7)
Total	(2.028)	(501)

I5. Despesas Administrativas

Descrição	2025	2024
Correios e Despesas bancárias	(1)	(3)
Outras Despesas	(164)	(6)
Despesas cartorárias	(1)	(5)
Total	(166)	(14)

I6. Receita financeira líquida

Descrição	2025	2024
Receitas de aplicações financeiras	1.340	753
Variações monetárias ativas	180	-
Total	1.520	753

I7. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

1. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
2. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

18. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo é prestado pela própria Administradora.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

19. Rentabilidade do Fundo

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo nos meses de dezembro de 2025 e 2024 foram os seguintes:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do exercício	Valor Patrimonial da cota no final do exercício	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2024	924,7592	1.016,5845	9,9296%	6,0609%	15,9905%
31/12/2025	1.016,5845	1.034,2771	1,7404%	5,5116%	7,2520%

A rentabilidade patrimonial por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

20. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do ticker SHPH11, e no exercício de 2025 foram negociadas aos preços de fechamento conforme demonstrado abaixo:

Data	Valor da Cota
jan/25	919,45
fev/25	941,02
mar/25	868,00
abr/25	907,02
mai/25	995,99
jun/25	946,00
jul/25	971,00
ago/25	984,00
set/25	969,00
out/25	892,00
nov/25	880,61
dez/25	943,99

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

21. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia
- (b) Taxas de juros;
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros;
- (f) Riscos tributários
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

22. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 04, as quais possuem como referência (“benchmark”) o CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro).

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

23. Hierarquia de mensuração de valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos	2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	7.281	-
Propriedade de investimento	-	-	616.712
Total do ativo	-	7.281	616.712

Ativos	2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	7.133	-
Propriedade de investimento	-	-	607.189
Total do ativo	-	7.133	607.189

24. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

26. Demandas judiciais

a. Provisão para contingências

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, os processos com estimativa de perda “provável” foram 100% provisionados no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 191 (R\$ 168 em 2024). Os processos judiciais cíveis, em sua maioria, envolvem processos de ação renovatória dos locatários do empreendimento.

Os processos com estimativa de perda “possível” no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 no montante de R\$ 4.128 (R\$ 3.465 em 2024), não foram provisionados.

b. Depósitos judiciais

Descrição	2025	2024
CPMF - Processo nº 4711971 (a)	715	535
(-) Provisão para Perda - CPMF - Processo nº 4711971	(715)	(535)
ITBI -Processo nº 10396326620148260053 (b)	1.372	1.372
Total	1.372	1.372

- a) Em 26 de agosto de 2008, a administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandado de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da CPMF, previsto no inciso III, artigo 8º da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimento. O montante de R\$ 715 (R\$ 535 em 2024) refere-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo, e provisionado como perda no final do exercício de 2018.
- b) O depósito judicial “ITBI” tem como objetivo afastar o recolhimento do ITBI sobre o valor venal de referência fixado pela Municipalidade de São Paulo, no percentual de 32,98% (conforme fixado pela Prefeitura de São Paulo), na lavratura da Escritura de Venda e Compra do imóvel situado na Avenida Higienópolis, nº 758, nos termos da Lei nº 14.256/06 e dos Decretos nº 52.703/11 e nº 55.196/14, assegurando o recolhimento do referido imposto com base no valor venal apontado no lançamento do IPTU do exercício de 2014, na proporção de 32,98% do total do empreendimento, posto que superior ao valor da transação.

Shopping Pátio Higienópolis Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis)

CNPJ: 03.507.519/0001-59

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais – R\$, exceto valor unitário das cotas)

27. Seguros

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. O Fundo possui seguros contratados considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais.

28. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o exercício de 2025 foram registrados no resultado o valor de R\$ 77 em escrituração de cotas, R\$ 324 de taxa de administração líquida e R\$ 604 de taxa de gestão, sendo os seguintes saldos a pagar com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2025	2024
Taxa de administração	(26)	(22)
Taxa de escrituração de cotas	(6)	(7)
Taxa de gestão	(50)	(45)
Total	(82)	(74)

29. Eventos Subsequentes

Em 13 de janeiro de 2026, o Fundo convocou os cotistas para Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), para aprovar o exercício do direito de preferência na aquisição da fração ideal de 9% (nove por cento) do Shopping Pátio Higienópolis, sendo que 30,48% (trinta vírgula quarenta e oito por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto, deliberaram por reprová-la matéria.