Imprimir

# Informe Trimestral de FII

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome do Fundo:** | SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA | **CNPJ do Fundo:** | 03.507.519/0001-59 |
| **Data de Funcionamento:** | 15/10/1999 | **Público Alvo:** | Investidores em Geral |
| **Código ISIN:** | BRSHPHCTF008 | **Quantidade de cotas emitidas:** | 608.950,00 |
| **Fundo Exclusivo?** | Não | **Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?** | Não |
| **Classificação autorregulação:** | **Classificação:** Tijolo<br>**Subclassificação:** Renda<br>**Gestão:** Definida<br>**Segmento de Atuação:** Shoppings | **Prazo de Duração:** | Indeterminado |
| **Data do Prazo de Duração:** | | **Encerramento do exercício social:** | 31/12 |
| **Mercado de negociação das cotas:** | Bolsa | **Entidade administradora de mercado organizado:** | BM&FBOVESPA |
| **Nome do Administrador:** | RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA | **CNPJ do Administrador:** | 72.600.026/0001-81 |
| **Endereço:** | AVENIDA CHEDID JAFET, 222, Conjunto 32 - Bloco B- Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04551-065 | **Telefones:** | 11 3509-6600 |
| **Site:** | www.riobravo.com.br | **E-mail:** | fundosimobiliarios@riobravo.com.br |
| **Competência:** | 03/2026 | **Data de Encerramento do Trimestre:** | 30/09/2026 |
| **O Fundo se enquadra na definição da nota "6":** | Não | | |

## 1. Informações por tipo de ativo

### 1.1 Direitos reais sobre bens imóveis

#### 1.1.1 Terrenos

Não possui informação apresentada.

#### 1.1.2 Imóveis

##### 1.1.2.1 Imóveis para renda acabados

| 1.1.2.1.1 | Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes[1]) | % de Vacância | % de Inadimplência (a partir de 90 | % em relação às receitas do FII | Relação de setores de atuação dos inquilinos | % em relação às receitas | % em relação às receitas do FII |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **dias de atraso)** | | **responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel** | **oriundas do imóvel** | |
| | Shopping Center<br>Rua Dr. Veiga Filho, 133, Higienópolis, São Paulo - SP<br>Área (m2): 34.511,88<br>Nº de unidades ou lojas: 329<br>O FII é proprietário de 25,6775% do Shopping Pátio Higienópolis. | 2,4151% | 4,6516% | 97,2380% | Comércio<br>Serviço | 98,0863%<br>1,9137% | 95,3781%<br>1,8606% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1.2.1.2 | **Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento** | **% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)** | **% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)** |
| | Até 3 meses | 2,1973% | 2,1367% |
| | De 3 meses e 1 dia a 6 meses | 5,6179% | 5,4630% |
| | De 6 meses e 1 dia a 9 meses | 2,9397% | 2,8586% |
| | De 9 meses e 1 dia a 12 meses | 5,3399% | 5,1927% |
| | De 12 meses e 1 dia a 15 meses | 1,7156% | 1,6683% |
| | De 15 meses e 1 dia a 18 meses | 4,1253% | 4,0114% |
| | De 18 meses e 1 dia a 21 meses | 5,7144% | 5,5566% |
| | De 21 meses e 1 dia a 24 meses | 4,2835% | 4,1652% |
| | De 24 meses e 1 dia a 27 meses | 2,3420% | 2,2775% |
| | De 27 meses e 1 dia a 30 meses | 5,2893% | 5,1433% |
| | De 30 meses e 1 dia a 33 meses | 4,2213% | 4,1049% |
| | De 33 meses e 1 dia a 36 meses | 2,0232% | 1,9674% |
| | Acima de 36 meses | 34,8247% | 33,8627% |
| | Prazo indeterminado | 19,3659% | 18,8304% |
| 1.1.2.1.3 | **Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste** | **% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)** | **% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)** |
| | IGP-M | 99,3207% | 96,5782% |
| | INPC | | |
| | IPCA | 0,0328% | 0,0319% |
| | INCC | | |
| | IGP-DI | 0,6465% | 0,6286% |
| 1.1.2.1.4 | **Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):**<br>Contratos típicos de 5 anos, ajustados anualmente pelo indíce IGP-M ou IGP-DI com garantia de Fiadores. Além de contratos temporários e locações temporárias de quiosques e semelhantes. | | |
| 1.1.2.1.5 | **Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes)[2]:** | | |
| | **Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)** | **Características contratuais** | |
| | Shopping Higienópolis | Contratos típicos de 5 anos, ajustados anualmente pelo indíce IGP-M ou IGP-DI com garantia de Fiadores. Além de contratos temporários e locações temporárias de quiosques e semelhantes. | |
| 1.1.2.1.6 | **Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:**<br>Contratação do seguro realizado pelo empreendimento através do condomínio. | | |
| **1.1.2.2** | **Imóveis para renda em construção** | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.1.2.3 | **Imóveis para Venda Acabados** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.1.2.4 | **Imóveis para Venda em Construção** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.1.3 | **Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2 | **Ativos financeiros** | | | |
| 1.2.1 | **Fundos de Investimento Imobiliário - FII** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.2 | **Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.3 | **Letras de Crédito Imobiliário (LCI)** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.4 | **Letra Imobiliária Garantida (LIG)** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.5 | **Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.6 | **Ações** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.7 | **Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.8 | **Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.9 | **Fundo de Investimento em Ações (FIA)** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.10 | **Fundo de Investimento em Participações (FIP)** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.11 | **Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.2.12 | **Outras cotas de Fundos de Investimento** | | | |
| | **Fundo** | **CNPJ** | **Quantidade** | **Valor (R$)** |
| | Itaú Soberano RF Simples LP FICFI | 06.175.696/0001-73 | 131.045,35 | 11.832.286,46 |
| 1.2.13 | **Outros Ativos Financeiros** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 1.3 | **Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez** | | | |
| | **Informações do Ativo** | | | **Valor (R$)** |
| | Disponibilidades | | | 3.001,12 |
| | Títulos Públicos | | | |
| | Títulos Privados | | | |
| | Fundos de Renda Fixa | | | 11.832.286,46 |
| 2. | **Aquisições e Alienações** | | | |
| 2.1 | **Terrenos** | | | |
| 2.1.1 | **Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)** | **% do Terreno em relação ao total investido** | **% do Terreno em relação ao PL** | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 2.1.2 | **Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)** | **% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação** | **% do Terreno em relação ao PL** | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 2.2 | **Imóveis** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.2.1 | **Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)** | **% do Imóvel em relação ao total investido** | **Categoria (Renda ou Venda)** |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 2.2.2 | **Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)** | **% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação** | **% do Imóvel em relação ao PL** |
| | Não possui informação apresentada. | | |

## 3. Outras Informações

### 3.1 Rentabilidade Garantida

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.1.1 | **Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade[3]** | **% garantido relativo** | **Garantidor** | **Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)** |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 3.1.2 | **Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia** | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |

| **Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro** | | **Valor(R$)** | |
|---|---|---|---|
| | | **Contábil** | **Financeiro[4]** |
| **A** | **Ativos Imobiliários** | | |
| | **Estoques:** | | |
| | (+) Receita de venda de imóveis em estoque | | |
| | (-) Custo dos imóveis em estoque vendidos | | |
| | (+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques | | |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque | | |
| | **Resultado líquido de imóveis em estoque** | **0** | **0** |
| | **Propriedades para investimento:** | | |
| | (+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento | 11.168.458,77 | 11.537.607,65 |
| | (-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento | -225.063,68 | -225.063,68 |
| | (+) Receitas de venda de propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (-) Custo das propriedades para investimento vendidas | 0 | 0 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento | -234.598,38 | -234.598,38 |
| | **Resultado líquido de imóveis para renda** | **10.708.796,71** | **11.077.945,59** |
| | **Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):** | | |
| | (+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM | | |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM | | |
| | (+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM | | |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM | | |
| | **Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM** | **0** | **0** |
| | **Resultado líquido dos ativos imobiliários** | **10.708.796,71** | **11.077.945,59** |
| **B** | **Recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | | |
| | (+) Receitas de juros de aplicações financeiras | 370.907,98 | 370.907,98 |
| | (+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras | | |
| | (+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras | | |
| | (+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras | | |
| | **Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez** | **370.907,98** | **370.907,98** |
| **C** | **Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos** | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **D** | **Outras receitas/despesas** | | |
| | (-) Taxa de administração | -291.607,37 | -286.249,33 |
| | (-) Taxa de desempenho (performance) | | |
| | (-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472 | | |
| | (-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472 | | |
| | (-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472 | | |
| | (-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII | 0 | 0 |
| | (-) Auditoria independente | 0 | 0 |
| | (-) Representante(s) de cotistas | | |
| | (-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM) | -75.306,99 | -75.306,99 |
| | (-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII | | |
| | (-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente) | -46.251,34 | -46.251,34 |
| | (-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII | | |
| | (-) Despesas com avaliações obrigatórias | 0 | 0 |
| | (-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista | | |
| | (-) Despesas com o registro de documentos em cartório | 0 | 0 |
| | (+/-) Outras receitas/despesas | -17.566,52 | -17.566,52 |
| | **Total de outras receitas/despesas** | **-430.732,22** | **-425.374,18** |
| **E = A + B + C + D** | **Resultado contábil/financeiro trimestral líquido** | **10.648.972,47** | **11.023.479,39** |

| **Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*** | | **Valor(R$)** |
|---|---|---|
| **F = ∑E** | **Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente** | **11.023.479,39** |
| **G = 0,95 x F** | **95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)** | **10.472.305,4205** |
| **H.i** | (-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º) | -2.251.480,42 |
| **H** | Não possui informação apresentada. | |
| **I.i** | (+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro[5]. | |
| **I.ii** | (+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%[7]. | |
| **J = G - ∑H + I** | **Rendimentos declarados** | **8.220.825,0005** |
| K | (-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre | -5.466.321,23 |
| **L = J - K** | **Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre** | **2.754.503,7705** |
| **M = J/F** | % do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre | 74,5756% |

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

# Notas

| | |
|---|---|
| 1. | Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento. |
| 2. | Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos. |
| 3. | No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista. |
| 4. | O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas. |
| 5. | Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro. |

| | |
|---|---|
| 6. | Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:<br>• Item 1.1.1 – outras características relevantes.<br>• Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.<br>• Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.<br>• Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.<br>• Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.<br>• Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.<br>• Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.<br>• Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.<br>• Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.<br>• Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes. |
| 7. | Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre. |