

RELATÓRIO MENSAL DE MARÇO DE 2026

Pátio Paulista FII – SHPP11



CNPJ:
59.090.726/0001-05

Início do Fundo:
12/02/2025

Gestor:
Capitânia Investimentos

Administrador:
BTG Pactual

Classificação Anbima:
Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping

Benchmark:
IFIX

Público-Alvo:
Investidores em Geral

Taxa de Administração e Gestão:
0,25% a.a

Quantidade de Cotas:
43,700,000

+ PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(TICKER B3: SHPP11)

O “PÁTIO PAULISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: O Fundo tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, seu patrimônio líquido em imóvel do tipo shopping center, sendo este representado exclusivamente pelo Shopping Pátio Paulista, localizado na cidade de São Paulo/SP.

PROVENTOS: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil do mês subsequente ao mês de competência. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

+ OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:

R\$ 11,00

Valor Patrimonial (R\$/Cota):

R\$ 10,17

Valor de Mercado:

R\$ 480.700.000,00

Patrimônio Líquido:

R\$ 444.417.462,89

Último rendimento (R\$/Cota):

R\$ 0,052

Dividend Yield¹:

5,8 % a.a.

Valor dos Ativos Imobiliários (R\$):

R\$ 424.801.086,26

Obrigações de Investimento por Aquisições (R\$):

R\$ 140.653.926,18

ABL Própria (m²):

7.093 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 31/03/2026. Dividendo mensal anualizado.



+ SUMÁRIO

01	Fundo	4
	Linha do Tempo e Carteira	
	Comentário do Gestor	
	Resultado e Distribuição	
	Rentabilidade Histórica e Guidance	
	Mercado Secundário	
	Patrimônio e Alavancagem	
02	Portfólio	10
	Portfólio de Ativos Imobiliários	
	Indicadores Operacionais	
03	Ativos	12
	Pátio Paulista	
04	Anexos	19
	Glossário	
	Disclaimer	

+ LINHA DO TEMPO

FEV 2025

Início do Fundo
Constituição e início das operações do FII Pátio Paulista

ABR 2025

Aquisição Pátio Paulista
Finalização da compra de 17,08% do Shopping Pátio Paulista + Entrada

ABR 2026

Ampliação da Participação
Compra de percentual adicional de 3% do empreendimento

ABR 2026

Primeira Parcela
Pagamento da primeira parcela referente ao Pátio Paulista

ABR 2027

Última Parcela
Pagamento da última parcela referente ao Pátio Paulista

+ CARTEIRA

			A B L		V E N D A S		N O I	
Ativo	% Carteira	Ocupação	100%	Fundo	R\$/m² (LTM)	vs LTM Anterior	R\$/m² (LTM)	vs LTM Anterior
Shopping Patio Paulista	100,00%	99,00%	41.530	7.093	39.106,96	▲ 1,19%	4.043,40	▼ -2,34%
		99,00%	41.530	7.093	39.106,96	▲ 1,19%	4.043,40	▼ -2,34%

+ Comentário do Gestor

(TICKER B3: SHPP11)

Contexto Macroeconômico

Março foi marcado por uma reviravolta brusca nos mercados globais, com a escalada do conflito no Irã rompendo o movimento construtivo dos meses anteriores. O choque do petróleo, que disparou 63%, redesenhou todo o quadro de risco: bolsas internacionais cederam 8%, crédito corporativo perdeu 2% e os REITs globais recuaram outros 8%. O movimento de flight to quality concentrou-se no dólar (+2%), enquanto emergentes pagaram a conta mais cara — bolsas locais caíram 14% e moedas perderam 3% no agregado.

A Super-Quarta refletiu esse novo equilíbrio: o Copom seguiu adiante com o corte de 0,25 p.p., enquanto o FED optou pela manutenção e o choque dos combustíveis voltou a alimentar apostas de juros mais altos nos EUA — a Treasury de 10 anos saltou de 3,94% para 4,32%. No Brasil, a reação foi sensivelmente mais contida: Ibovespa recuou apenas 0,7% (contra -5% do Dow Jones) e o IFIX cedeu 1% (contra -8% dos REITs globais), uma resiliência sustentada por valuations descontados e pelo prêmio eleitoral já incorporado aos preços. As NTN-Bs de dez anos abriram de 7,24% para 7,80%, o que motivou as maiores intervenções do Tesouro desde a pandemia, e o FOCUS elevou a projeção do IPCA de 3,9% para 4,3%.

Sobre o SHPP11

O Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído com o objetivo de adquirir participações em shoppings centers no Brasil, tendo como seu primeiro ativo o Shopping Pátio Paulista, localizado em São Paulo (SP). A aquisição foi realizada em conjunto com o Iguatemi. O Shopping Pátio Paulista é um dos empreendimentos mais relevantes do Brasil, destacando-se em termos de resultados financeiros, volume de vendas e fluxo de visitantes. Trata-se de um ativo tradicional e consolidado no mercado paulistano. O Fundo adquiriu uma participação de 17,08% do shopping como um todo, em transação estruturada da seguinte forma:

- 70% pagos à vista;
- 15% em 12 meses;
- 15% em 24 meses.

O pagamento da entrada ocorreu em 14 de abril, data a partir da qual o Fundo passou a ter direito à participação nos resultados do empreendimento. Inicialmente, foi realizada uma oferta restrita ao público profissional. Na sequência, realizamos uma segunda oferta, direcionada ao público qualificado. Com os recursos dessa segunda emissão, o Fundo tem caixa suficiente para honrar integralmente todas as obrigações futuras decorrentes da aquisição, sem necessidade de captações adicionais.

Por fim, no mês de junho, o Fundo recebeu, em dação em pagamento ao CRI, as cotas da SPE que detém essa participação. Em agosto de 2025, foi concluída a estrutura de aquisição, com o Fundo passando a deter a participação diretamente no ativo, ao mesmo tempo em que se encerrou a transição operacional para a gestão Iguatemi.

Perspectivas

O choque externo não invalida a tese estrutural dos FIIs de shoppings — ajuda a evidenciá-la. Enquanto REITs globais cediam 8%, o IFIX recuou apenas 1%, mostrando que ativos reais bem localizados, com fluxo de caixa indexado e inquilinos diversificados, funcionam como amortecedor natural em janelas de aversão a risco. Quando o ruído do conflito ceder e a curva voltar a precificar o ciclo doméstico, portfólios concentrados em shoppings dominantes tendem a capturar de forma desproporcional o re-rating, combinando reabertura de múltiplos e crescimento de NOI, principalmente em ativos premium.





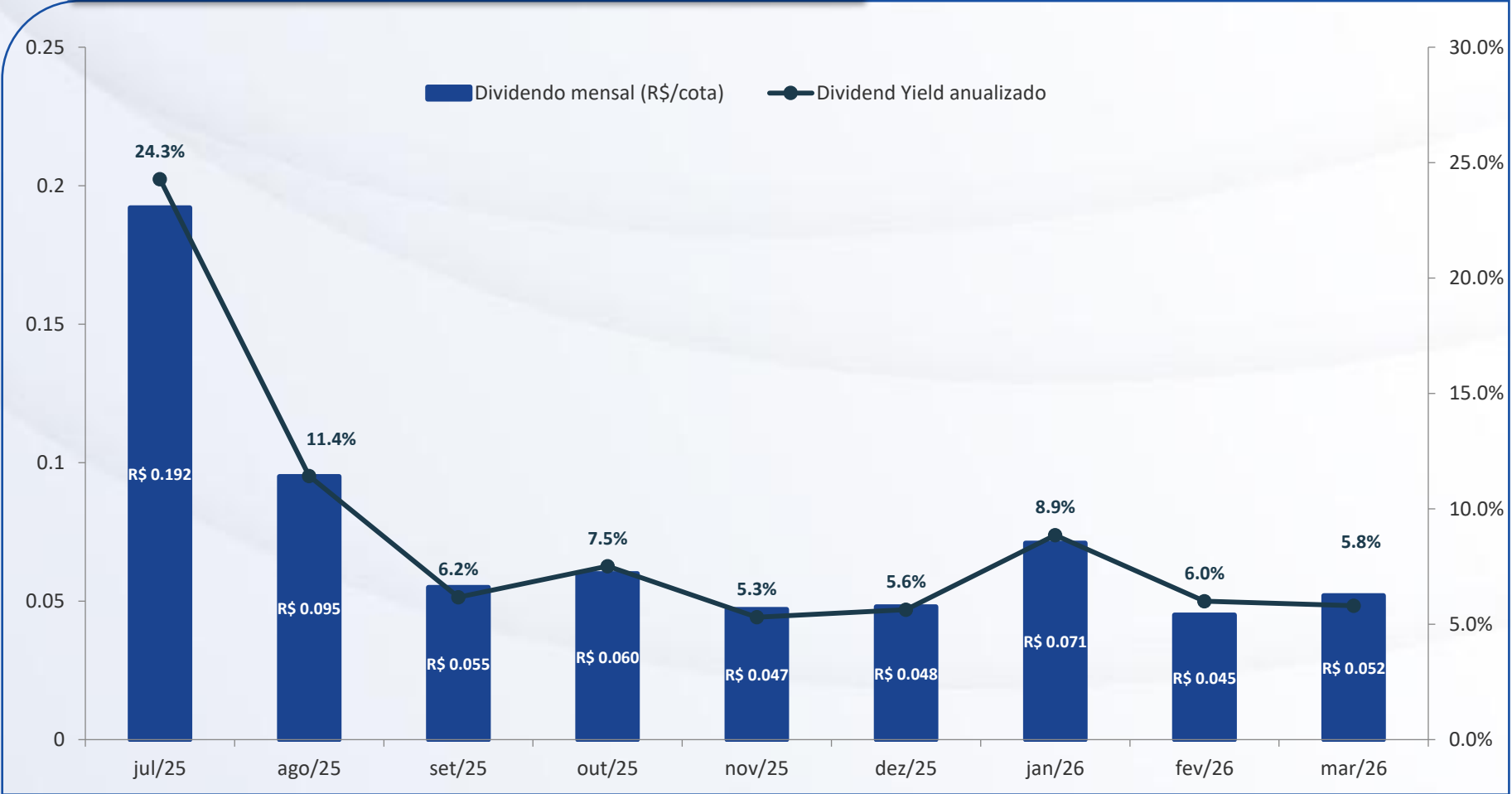
+ RESULTADO

DESCRIÇÃO	Março
Receita	2,411,295
Shopping	2,253,858
Outros Ativos Financeiros	157,437
Despesa	-108,535
Shopping (juros pagos)	0
Taxa de Administração	-92,542
Outras Despesas	-15,993
Resultado	2,302,759
Resultado / Cota	R\$ 0.0527
Distribuição	2,272,400
Distribuição / Cota	R\$ 0.0520
Acumulado mês (não distribuído)	30,360
Acumulado mês / Cota	R\$ 0.0007
Acumulado geral (não distribuído)	1,955,947
Acumulado geral / Cota	R\$ 0.0448

+ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



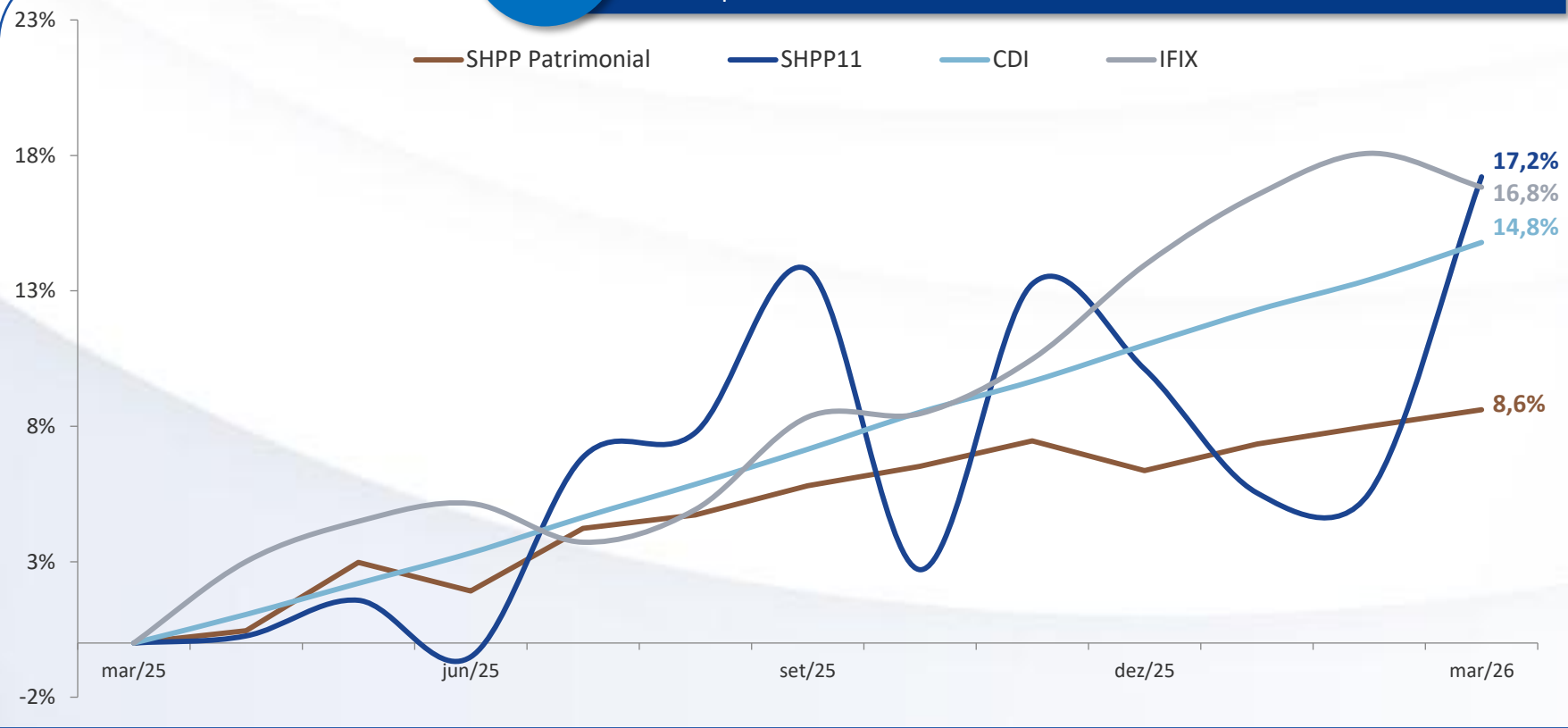
O Fundo distribuiu, no mês de Março, R\$ 0,052 por cota, o equivalente a um dividend yield de 5,8% a.a., considerando a cota de fechamento de 31/03/2026.



+ RENTABILIDADE



Desde mar/25, o SHPP11 a mercado apresenta rentabilidade de +17,2% a.a., enquanto a cota ajustada acumula +8,6% a.a., versus +16,8% a.a. do IFIX no mesmo período.



* Cota patrimonial ajustada pelas distribuições realizadas.

+ GUIDANCE



Distribuições previstas para os próximos 12 meses: R\$ 0,71/cota no total (média mensal de R\$ 0,059).



+ COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



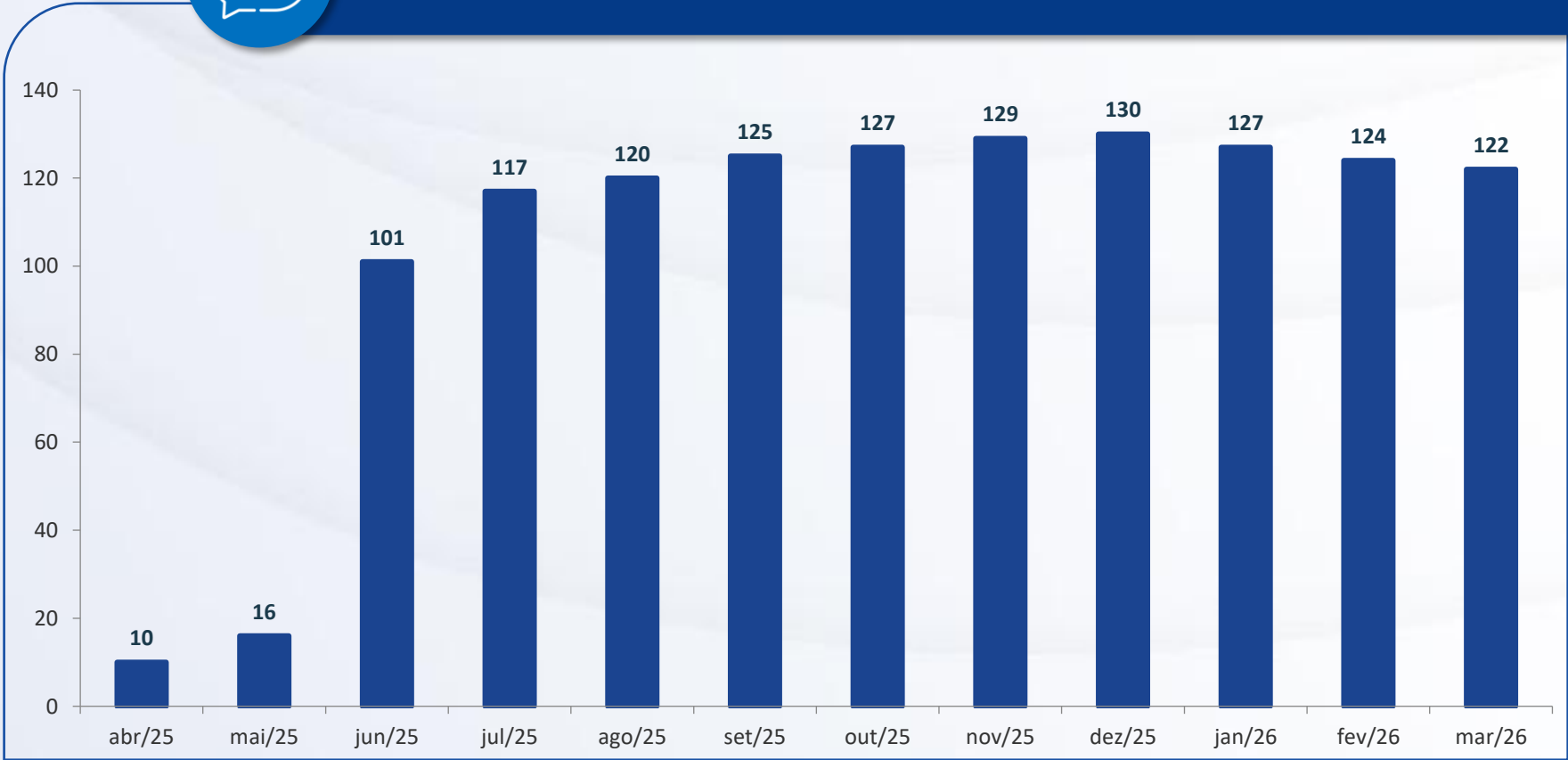
O Fundo possui, atualmente, ativo total de R\$ 585 milhões e possui passivo de R\$ 140.653.926,18 referente à aquisição do imóvel a prazo, corrigida pelo CDI.



+ COTISTAS



O Fundo encerrou Março com 122 cotistas, um recuo de 1,6% em relação ao mês anterior.



+ Retrospectiva Pátio Paulista



1989

Inauguração do Shopping



2007

Primeira expansão e revitalização



2009

Segunda expansão concluída



2011

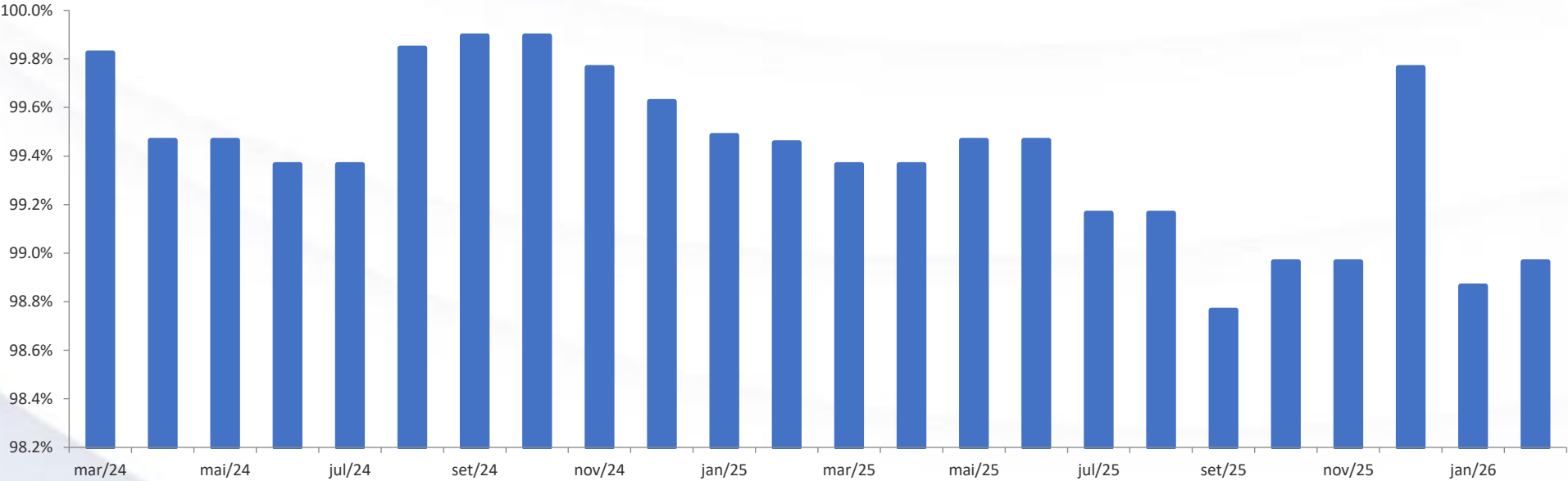
Mais opções de lazer



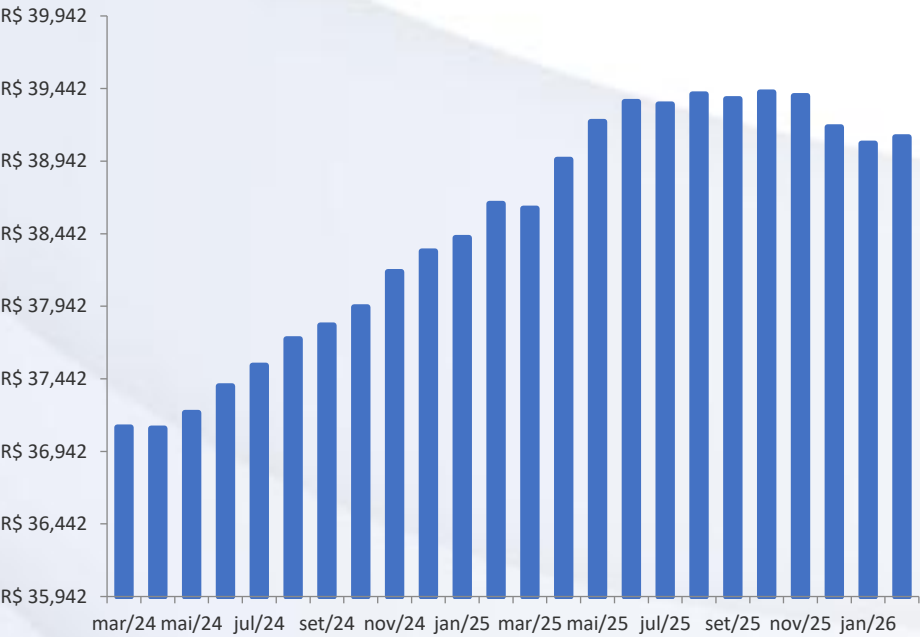
2016

Ampliação do empreendimento

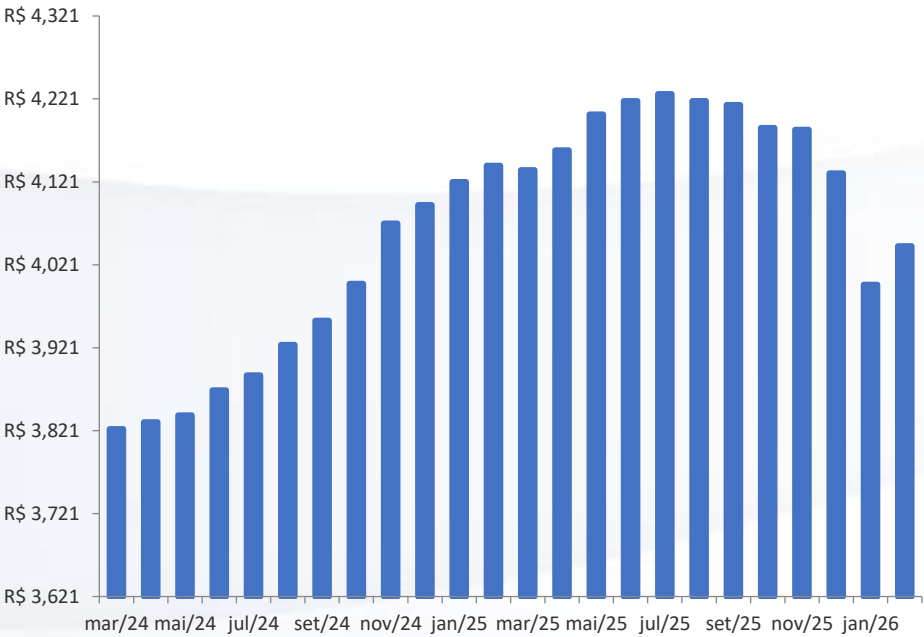
+ Taxa de Ocupação



+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ NOI (R\$/m² - LTM)



+ Distribuição Geográfica (% NOI)



+ SHOPPING PÁTIO PAULISTA

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 1989	Lojas: 276	Participação Atual: 17,08%
Expansões: 3	Vagas de Estacionamento: 1.638	ABL Própria: 7.093
ABL Total: 41.530 m²	Salas de Cinema: 7	Entrada SHPP: Março/25

+ Dados Operacionais

Ocupação: 99,0%
Vendas LTM/m²: 39.107
NOI LTM/m²: 4.043



+ Lojas

RCHLO
RIACHUELO

ZARA

bt bodytech

FAST
SHOP

SEPHORA

SAMSUNG

Brooksfield

CMICADO

+ GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operating Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (Same Store Sales)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (Same Store Rent)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
CRI	Certificado de recebível imobiliário
Equity	Patrimônio líquido (PL)
SPE	Sociedade de propósito específico
MOU	Memorandum of understanding / Memorando de entendimentos
CVC	Compromisso de venda e compra

DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizadas pelos diferentes Fundos varia em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo podem ser diferentes. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

