



# ***RELATÓRIO GERENCIAL***

Shopping Pátio Paulista

Setembro 2025



# Índice



---

Destaques do Relatório 3

---

Comentários do Gestor 4

---

Visão Geral 5

---

Performance do Fundo 6

---

Indicadores 9

---

Glossário 10

---

Disclaimer 11

---

## Objetivo do Fundo

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.

## Informações Gerais

	<b>Início do fundo:</b> 21/05/2025		<b>Gestor:</b> Capitânia Alternatives S.A
	<b>CNPJ:</b> 59.090.726/0001-05		<b>Administrador:</b> BTG Pactual S.A
	<b>Código B3:</b> SHPP11		<b>Taxa de Administração:</b> 0,10%
	<b>Patrimônio Líquido:</b> 448.502.800		<b>Taxa de Gestão:</b> 0,15%
	<b>Quantidade de Cotistas:</b> 125		<b>Benchmark:</b> IFIX
	<b>ISIN:</b> BRSHPPCTF001		<b>Cota Patrimonial</b> R\$ 10,26
	<b>Tipo/segmento ANBIMA:</b> FII Renda Gestão Ativa/Shopping		<b>Cota de Mercado</b> R\$ 11,00

## Sobre o Fundo

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 shopping.

Em agosto de 2025, a estrutura foi concluída e o Fundo passou a deter a participação diretamente no ativo, ao mesmo tempo em que foi finalizada a transição operacional para a gestão Iguatemi.

Fundo registrou seu primeiro mês completo já sob a nova administração. Observamos evolução gradual de indicadores operacionais, com aumento no fluxo de visitantes, impulsionado pela normalização do calendário varejista e pelas ações comerciais implementadas pelo Iguatemi, especialmente focadas no fortalecimento do mix e na atração de marcas com maior produtividade por m<sup>2</sup>. período historicamente relevante para o varejo e para a performance do ativo.

Em setembro de 2025, as vendas alcançaram R\$ 119,6 milhões, representando crescimento de 2,1% na comparação anual. No acumulado de 2025, as vendas totalizam R\$ 1,08 bilhão, 5,0% acima do registrado em 2024.

O NOI de competência do mês foi de R\$ 13,3 milhões, 2,3% superior ao mesmo período de 2024. No acumulado do ano, o NOI soma R\$ 117,4 milhões, com alta de 2,6% versus o acumulado de 2024. A margem NOI em setembro ficou em 92,0%.

A vacância do mês encerrou em 1,2%.

Com a integração concluída e os primeiros reflexos da gestão Iguatemi já observados, o Fundo encerra setembro com perspectivas favoráveis para o último trimestre do ano,



# Visão Geral

Shopping Pátio Paulista



R. Treze de Maio, 1947 -  
Bela Vista, São Paulo - SP



## Data de inauguração

13 de novembro de 1989

## ABL Total

42 mil m<sup>2</sup>

## Participação

17,08%

## Quantidade de lojas

276

## Vagas de estacionamento

1.683





# Performance do fundo

## Demonstrativo do Resultado do Exercício (Regime de Caixa)

**Set - 25**

<b>Receitas</b>	<b>4.440.203</b>
LCI	1.014.101
Receita de aluguel	2.611.092
Compromissadas	815.008
<b>Despesas</b>	<b>-109.592</b>
Taxa de administração e gestão	-93.099
Outras despesas	-16.493
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>	<b>2.661.538</b>
Quantidade de cotas	43.700.000
<b>Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$</b>	<b>0,0609</b>
Distribuição	2.661.538
Distribuição por Cota	0,060



# Performance do fundo

## BALANÇO PATRIMONIAL

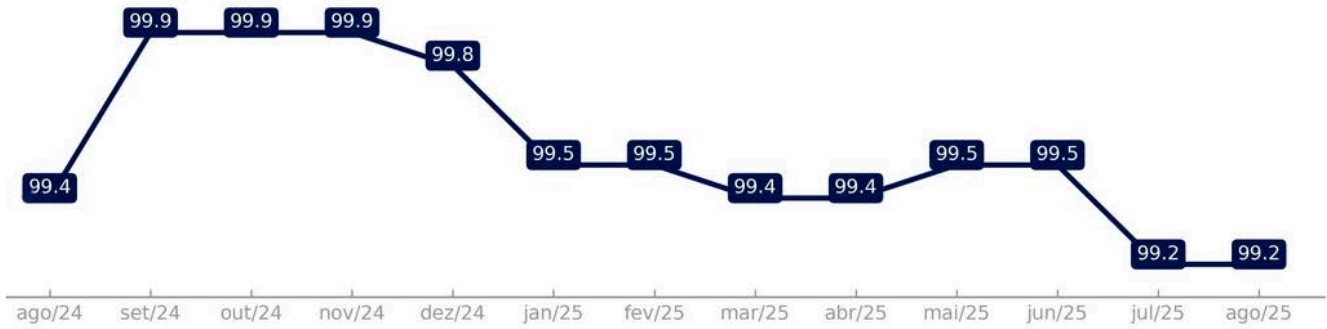
Set - 25

<b>Ativo</b>	<b>571.624.300</b>
Caixa e Equivalentes	63.414.080
LCI	87.580.953
Imóveis	0
FIIs	420.565.251
Contas a Receber	64.015
<b>Passivo</b>	<b>123.121.499</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>448.502.801</b>
Quantidade de Cotas	43.700.000
<b>Valor da Cota</b>	<b>10,26</b>

\*

# Indicadores

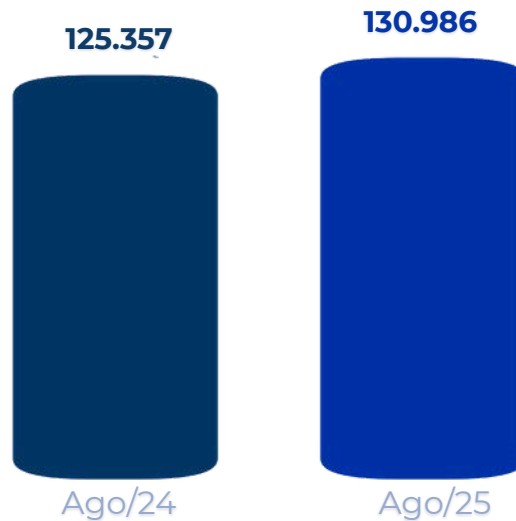
## Taxa de ocupação (%)



## NOI (R\$/m<sup>2</sup>)



## Vendas Totais (R\$/MM)





# GLOSSÁRIO

Termos	Descrição
<b>Valor de Mercado (R\$ / Cota)</b>	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês.
<b>Valor Patrimonial (R\$ / Cota)</b>	Valor da cota patrimonial no último dia do mês.
<b>Valor de Mercado do fundo</b>	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas.
<b>Dividend Yield (Cota Mercado)</b>	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês.
<b>Dividend Yield (Cota de Emissão)</b>	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão.
<b>ABL</b>	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
<b>ABL Própria</b>	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis.
<b>NOI</b>	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.
<b>SSS</b>	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.
<b>Vendas</b>	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
<b>Taxa de Ocupação</b>	% do ABL ocupado sobre o ABL total

## 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 pode ser diferente. 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.



SHPP11