

RELATÓRIO GERENCIAL

Shopping Pátio Paulista

Novembro 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

	Início do fundo: 21/05/2025		Gestor: Capitânia Alternatives S.A
	CNPJ: 59.090.726/0001-05		Administrador: BTG Pactual S.A
	Código B3: SHPP11		Taxa de Administração: 0,10%
	Patrimônio Líquido: 451.119.146		Taxa de Gestão: 0,15%
	Quantidade de Cotistas: 129		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRSHPPCTF001		Cota Patrimonial R\$ 10,32
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 10,89

Comentário do Gestor

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.

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 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.

Após o primeiro mês completo sob a nova administração, em setembro, outubro de 2025 marcou a consolidação inicial da gestão Iguatemi, com avanços mais perceptíveis nos indicadores operacionais do empreendimento. As vendas somaram R\$ 126,4 milhões, com alta de 4,4% em relação a outubro/24. No acumulado de 2025, as vendas atingem R\$ 1,26 bilhão, mantendo crescimento de 5,0% sobre 2024.

O NOI de competência em outubro foi de R\$ 13,6 milhões, 9,4% abaixo do mesmo mês de 2024. Ainda assim, no acumulado do ano, o NOI chega a R\$ 134,1 milhões, 1,3% acima do acumulado de 2024. A margem NOI do mês ficou em 94,3%.

A vacância em outubro foi de 1,0%.



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 m²

Participação

17,08%

Quantidade de lojas

276

Vagas de estacionamento

1.683





Performance do fundo

Demonstrativo do Resultado do Exercício (Regime de Caixa)

Nov - 25

Receitas	3.781.477
Receita de aluguel	2.298.851
LCI	894.223
Compromissadas	588.403
Despesas	-110.183
Taxa de administração e gestão	-93.646
Outras despesas	-16.537
Lucro (prejuízo) ajustado do período	2.307.044
Quantidade de cotas	43.700.000
Lucro (prejuízo) ajustado do período por cota - R\$	0,0527
Distribuição	2.053.900
Distribuição por Cota	0,047



Performance do fundo

BALANÇO PATRIMONIAL

Nov - 25

Ativo	574.257.814
Caixa	59.905.094
LCI	89.546.445
Imóveis	424.767.240
Contas a Receber	39.034
Passivo	123.138.668
Patrimônio Líquido	451.119.146
Quantidade de Cotas	43.700.000
Valor da Cota	10,32

*



Indicadores

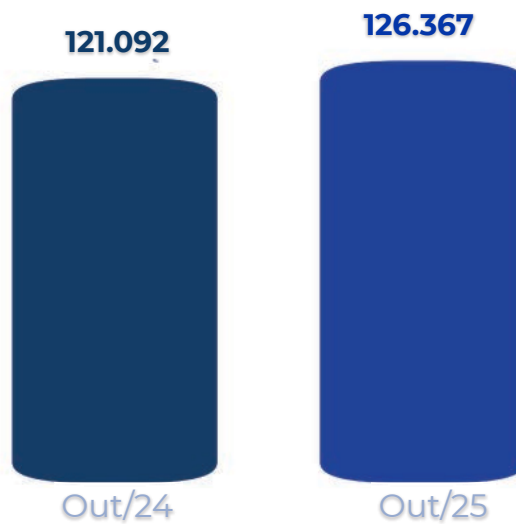
Taxa de ocupação (%)



NOI LTM (R\$/m²)



Vendas Totais (R\$/MM)





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.
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis.
NOI	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	Vendas 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 Ocupação	% 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