

RELATÓRIO MENSAL DE ABRIL DE 2026

Pátio Paulista FH – SHPP11



CNPJ:
59.090.726/0001-05

Início do Fundo:
12/02/2025

Administrador:
BTG Pactual

Público-Alvo:
Investidores em Geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping

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

Benchmark:
IFIX

Quantidade de Cotas:
51.067.415

+ 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\$ 10,15

Valor de Mercado:
R\$ 561.741.565,00

Patrimônio Líquido:
R\$ 518.525.659,31

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,056

Dividend Yield¹:
6,11 % a.a.

Valor dos Ativos Imobiliários (R\$):
R\$ 502.797.677,00

Obrigações de Investimento por Aquisições (R\$):
R\$ 71.265.662,00

ABL Própria (m²):
7.093 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 28/04/2026. 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	11
	Pátio Paulista	
04	Anexos	12
	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	Exposição	% Carteira	Ocupação	100%	Fundo	R\$/m² (LTM)	vs LTM Anterior	R\$/m² (LTM)	vs LTM Anterior
Shopping Patio Paulista	Imóvel	100,00%	99,00%	41.530	7.093	39.329,80	▲ 1,85%	4.230,35	▲ 2,30%
			99,00%	41.530	7.093	39.329,80	▲ 1,85%	4.230,35	▲ 2,30%

+ Comentário do Gestor

(TICKER B3: SHPP11)

Contexto Macroeconômico

A distensão no Oriente Médio devolveu fôlego aos mercados globais em abril: bolsas internacionais subiram 11%, REITs +9% e títulos corporativos high yield +2%, com o dólar recuando 2% contra as moedas pares. Persiste, porém, a cautela com o suprimento de petróleo — o WTI fechou a US\$ 105 — levando o Treasury de 10 anos de 4,37% para 4,40% e a inflação implícita de 2,3% para 2,5%. Emergentes acompanharam o movimento (bolsas ex-China +12%, moedas +1,5%).

No Brasil, o Ibovespa chegou a superar 199 mil pontos, mas cedeu na segunda metade do mês e fechou estável; o IFIX subiu 1,5%, em desempenho paralelo ao IMA-B no ano. O real valorizou 5% contra o dólar, liderando o ranking de moedas em 2026. O IPCA de março veio a 0,88% e a FOCUS elevou a projeção de 2026 para 4,89%; a inflação implícita nos títulos subiu para 5,23%. O Copom cortou a SELIC para 14,5%, mas condicionou novos cortes — o DI jan/28 fechou a 13,89% e as NTN-Bs longas voltaram à faixa de 7,39%.

Sobre o SHPP11

Em abril de 2026, o Fundo concluiu sua 3ª emissão de cotas, captando cerca de R\$ 74.7 milhões. Os recursos viabilizaram o reforço da posição do Fundo no Shopping Pátio Paulista, um dos ativos mais emblemáticos da Avenida Paulista, e ampliaram a base de cotistas. No mesmo mês, o Fundo concretizou a aquisição de 4,5% adicionais do empreendimento, ao lado do Iguatemi e dos demais coproprietários, elevando sua participação no shopping. A operação reforça a estratégia de consolidação do Fundo em um ativo maduro, de localização privilegiada e fluxo resiliente, adquirido inicialmente em março de 2025. Ainda em abril, o Fundo liquidou a parcela intermediária referente à primeira aquisição, no valor de aproximadamente R\$ 70 milhões, encerrando a garantia que assegurava a obrigação e eliminando o respectivo custo.

Em abril de 2026, o Shopping Pátio Paulista manteve sua trajetória sólida: a taxa de ocupação se sustentou em 99,0%, com Vendas LTM/m² de R\$ 39.330 e NOI LTM/m² de R\$ 4.230 — indicadores que reforçam a qualidade do ativo e a resiliência do fluxo de caixa. O Fundo distribuiu R\$ 0,056/cota no mês, equivalente a um dividend yield anualizado de 6,11% a.a. sobre a cota de fechamento de R\$ 11,00.

Perspectivas

O alívio geopolítico melhorou o tom dos mercados, mas a combinação de SELIC a 14,5%, DI jan/28 a 13,89% e NTN-Bs longas a 7,39% mostra que o ciclo de cortes ainda depende de avanços fiscais e da convergência da inflação. Para o SHPP11, o cenário reforça a tese de concentração em um ativo dominante: o Shopping Pátio Paulista combina ocupação acima de 99%, vendas por m² entre as mais altas do país e NOI/m² em expansão, sustentando a capacidade de distribuição mesmo sob juros restritivos. Mantemos a disciplina alocativa, com foco em gestão ativa do mix de lojistas e preservação do guidance ao longo do ano.



+ RESULTADO

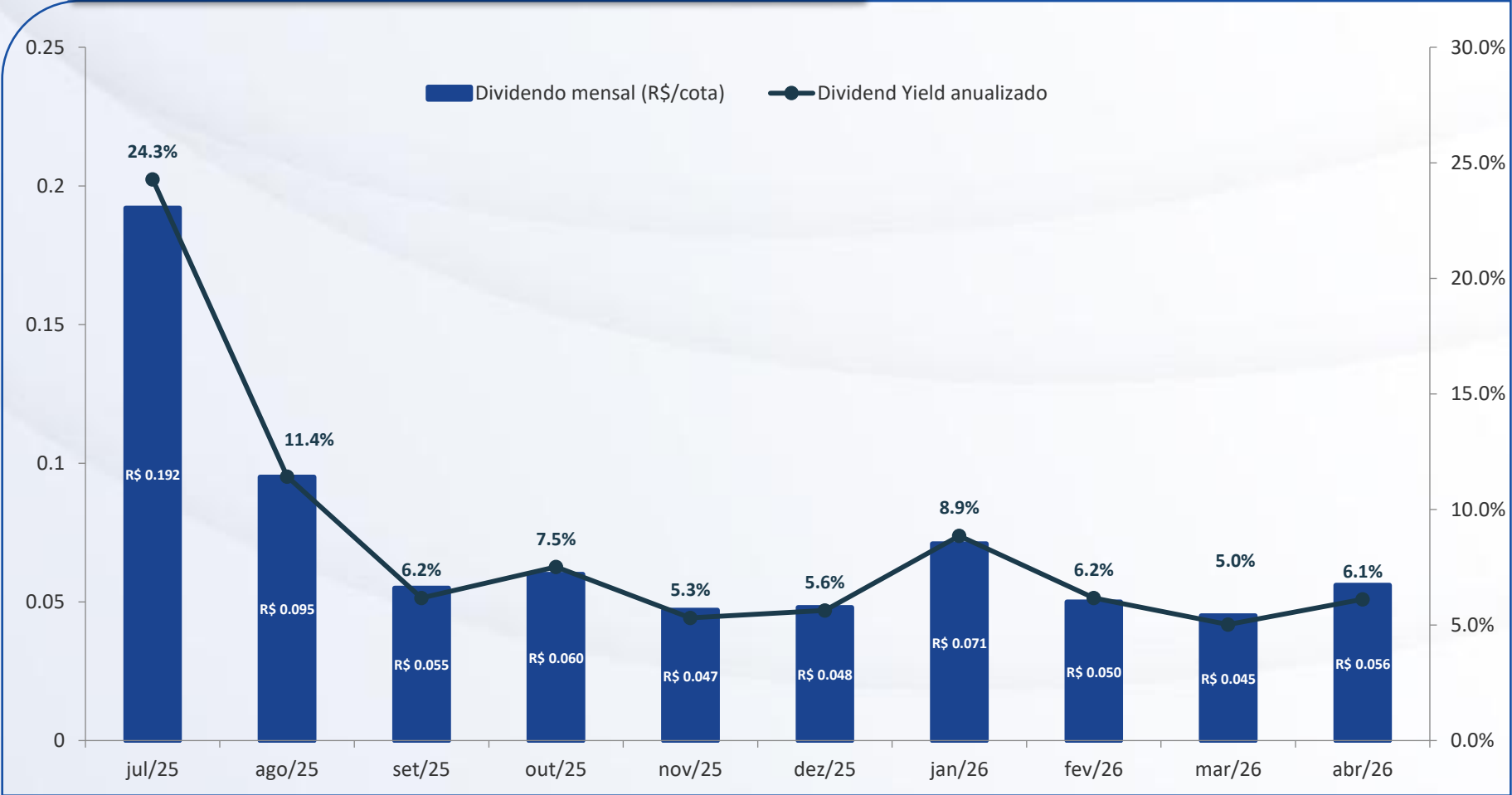
DESCRIÇÃO	Abril
Receita	10.201.906
Shopping	2.095.039
Outros Ativos Financeiros	8.106.867
Despesa	-9.209.864
Shopping (juros pagos)	-9.106.203
Taxa de Administração	-92.587
Outras Despesas	-11.075
Resultado	992.041
Resultado / Cota	R\$ 0,0194
Distribuição	2.859.775
Distribuição / Cota	R\$ 0,0560
Acumulado mês (não distribuído)	-1.867.734
Acumulado mês / Cota	R\$ -0,0366
Acumulado geral (não distribuído)	3.628.270
Acumulado geral / Cota	R\$ 0,0710

Obs.: na DRE do RMG publicado no mês anterior, utilizávamos o acumulado apenas do semestre vigente. O fundo, porém, possui resultado acumulado oriundo de semestres anteriores, agora refletido nesta apuração.

+ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



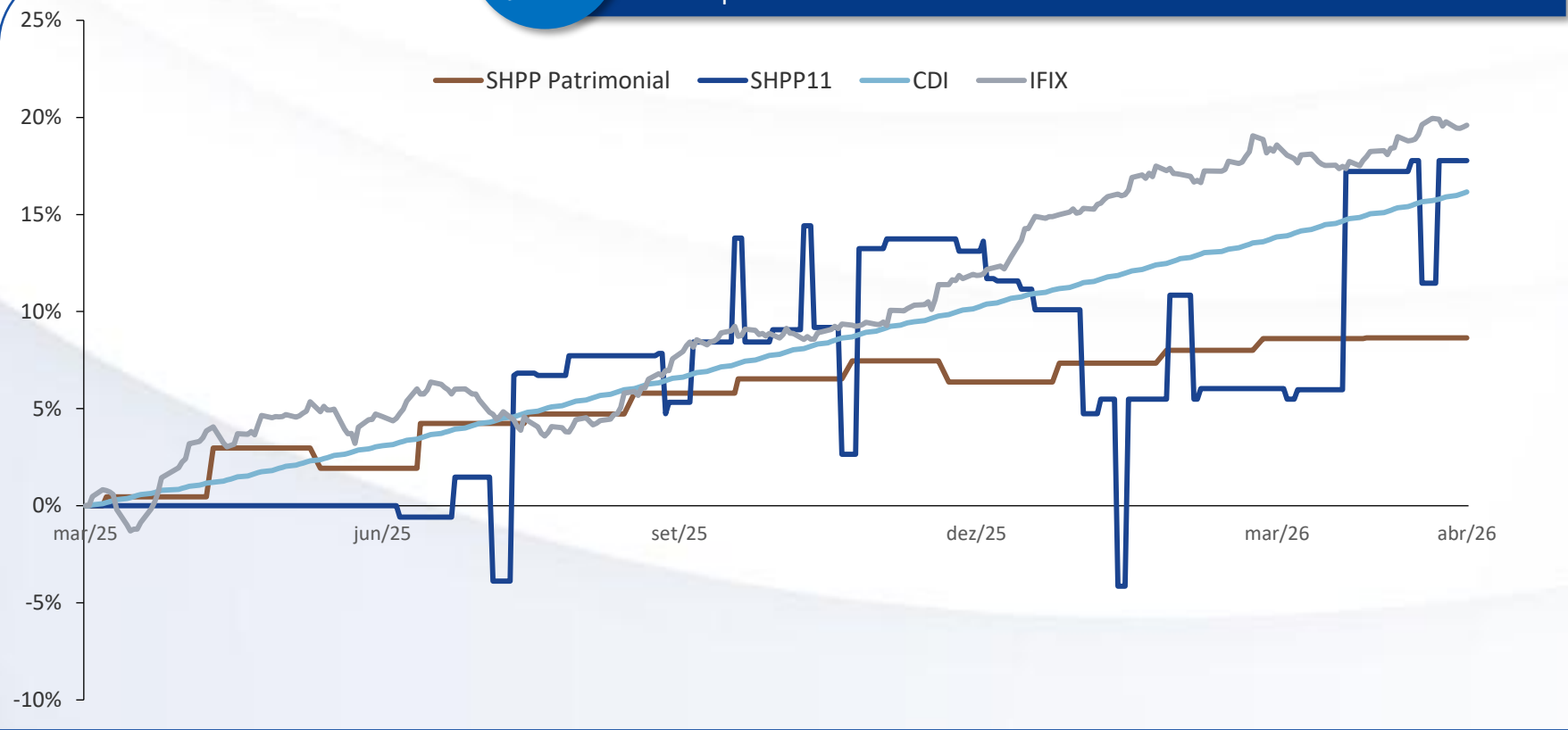
O Fundo distribuiu, no mês de Abril, R\$ 0,056 por cota, o equivalente a um dividend yield de 6,11% a.a., considerando a cota de fechamento de 30/04/2026.



+ RENTABILIDADE



Desde mar/25, o SHPP11 a mercado apresenta rentabilidade de +17,8% a.a., enquanto a cota ajustada acumula +8,6% a.a., versus +19,6% 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



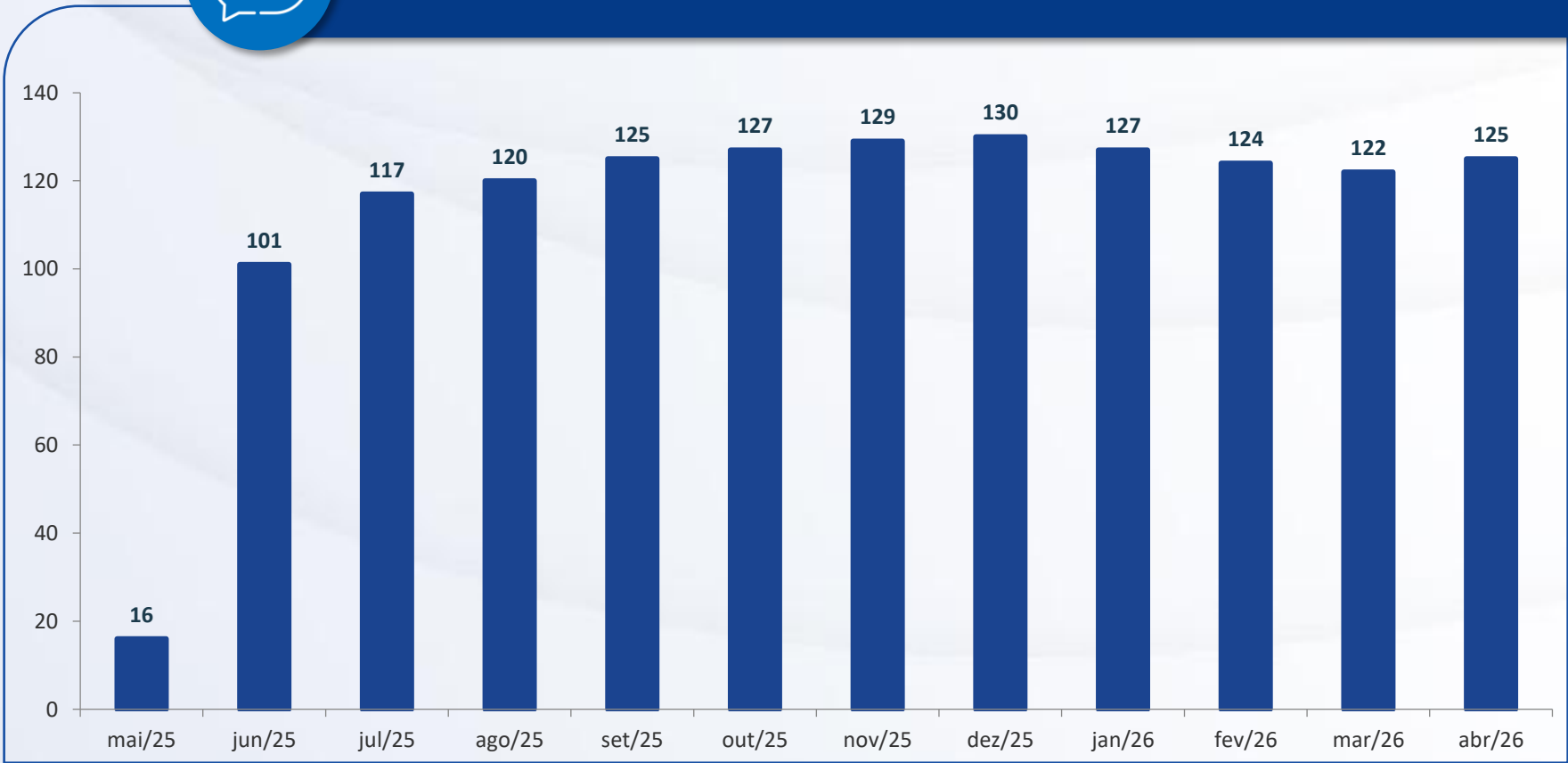
O Fundo possui, atualmente, ativo total de R\$ 585 milhões e possui passivo de R\$ 140.653.926,18 referente à aquisição do imóvel a prazo, corrigida pelo CDI.



+ COTISTAS



O Fundo encerrou Abril com 125 cotistas, um avanço de 2,5% em relação ao mês anterior.



+ Retrospectiva Pátio Paulista



1989

Inauguração do Shopping



2007

Primeira expansão e revitalização



2009

Segunda expansão concluída



2011

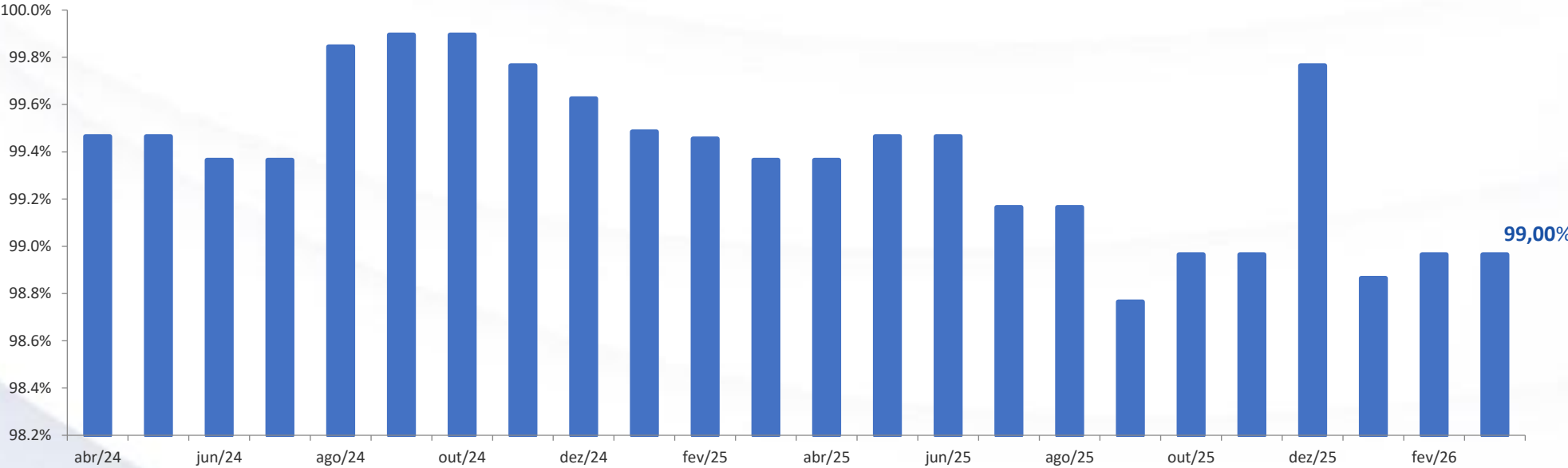
Mais opções de lazer



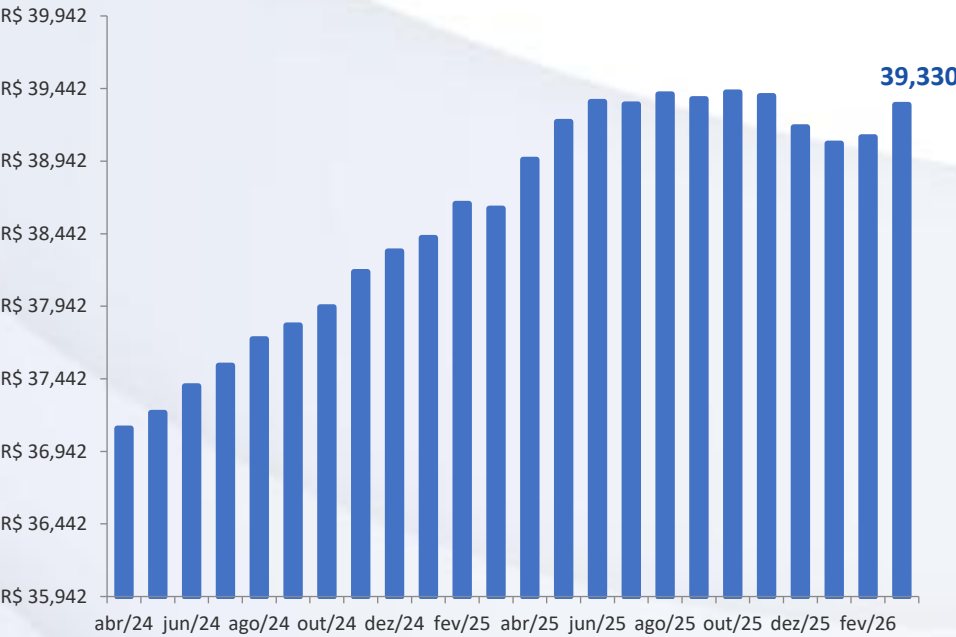
2016

Ampliação do empreendimento

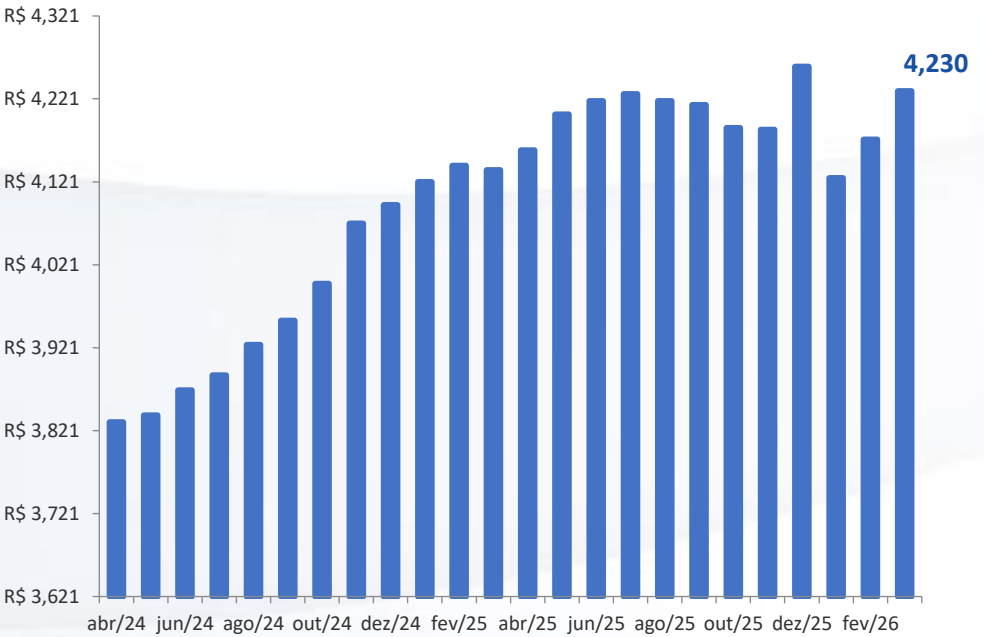
+ Taxa de Ocupação



+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ NOI (R\$/m² - LTM)



+ Distribuição Geográfica (% NOI)



+ SHOPPING PÁTIO PAULISTA

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 1989	Lojas: 308	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: 39.330
NOI LTM/m²: 4.230



+ 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

