



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

MAIO DE 2026

PÁTIO PAULISTA FII

SHPP11

CNPJ: 59.090.726/0001-05

PÁTIO PAULISTA FII

TICKER B3: SHPP11

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 .

PÁTIO PAULISTA FII – SHPP11

Relatório Mensal de Maio de 2026

CNPJ	INÍCIO DO FUNDO
59.090.726/0001-05	02/2025
ADMINISTRADOR	GESTOR
BTG Pactual	Capitânia Investimentos
PÚBLICO-ALVO	CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
Investidores em Geral	CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	TAXA DE PERFORMANCE
0,25% a.a.	Benchmark: IFIX
DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO	DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO
8º dia útil	13º dia útil
QUANTIDADE DE COTAS	QUANTIDADE DE COTISTAS
51.067.415	125
OFERTAS REALIZADAS	EXERCÍCIO SOCIAL
2	1º de julho a 30 de junho

OVERVIEW	
VALOR DE MERCADO (R\$/COTA)	VALOR PATRIMONIAL (R\$/COTA)
R\$ 11,00	R\$ 10,15
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO	P/VP
5,02%	1,08
VALOR DE MERCADO	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 561,7 mi	R\$ 518,2 mi
RENDIMENTO DO MÊS	
R\$ 0,045	

SUMÁRIO

01

COMENTÁRIO DO GESTOR

07

ATIVOS

02

PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

08

INSTITUCIONAL

03

FUNDO A MERCADO

09

ANEXOS

04

INDICADORES FINANCEIROS

10

GLOSSÁRIO

05

DIVIDENDOS

11

DISCLAIMER

06

PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

VISÃO MACRO

O cenário macroeconômico global exige cautela contínua diante das pressões inflacionárias e do aperto monetário nas principais economias. No ambiente doméstico, a trajetória das contas públicas e os movimentos da taxa de juros seguem ditando o ritmo da atividade, influenciando diretamente a volatilidade dos ativos e as perspectivas de crescimento do mercado local.

SETOR — SHOPPING

Os shoppings dominantes em praças urbanas consolidadas seguem com ocupação próxima da plena e poder de repasse nos reajustes, num cenário de oferta nova escassa — condição que sustenta o aluguel real e o resultado operacional. No mercado físico, as vendas se mantêm estáveis na comparação de doze meses e o NOI por m² avança. Na bolsa, porém, as cotas dos fundos do segmento seguem pressionadas pelo custo de oportunidade dos títulos públicos, mantendo o descolamento entre a performance dos ativos e o preço negociado.

O FUNDO NO MÊS

Em maio, o Fundo distribuiu R\$ 0,045 por cota, abaixo dos R\$ 0,056 de abril, com resultado de R\$ 2,0 milhões. O Pátio Paulista manteve ocupação de 99,0%, vendas por m² estáveis em doze meses e NOI por m² em alta de 1,7% no mesmo período — a operação do shopping segue sem sobressaltos. O mês consolidou a segunda aquisição, concluída em 8 de abril: o Fundo somou 4,5 pontos percentuais em cada unidade do empreendimento e passou a deter 21,58% do Pátio Paulista, por R\$ 113,5 milhões. Resta uma única parcela de aquisição, com vencimento em abril de 2027. A cota fechou o mês em R\$ 11,00, negociada em apenas três pregões.

As vendas do mês somaram R\$ 120,7 milhões, queda de 6,2% frente a abr/25, com fluxo de veículos 11% menor. O resultado foi bastante influenciado pela saída de operações pontuais, como Fast Shop e A2You — desconsiderando esse efeito, as vendas estariam levemente positivas. Entre os segmentos, destaque para Entretenimento (+29,3%) e Joalherias (+5,4%), enquanto Moda e F&B tiveram desempenho mais fraco.

O resultado financeiro, por sua vez, manteve boa trajetória: receita bruta de R\$ 15,1 milhões (+8,4% a/a) e NOI de R\$ 14,0 milhões (+10,5% a/a), impulsionados pelos reajustes de aluguel mínimo e pelo overage. No caixa, foram distribuídos R\$ 12,3 milhões aos sócios no mês.

Como pontos de acompanhamento, o custo de ocupação subiu para 13,4% das vendas e a inadimplência ficou em 3,7%, ainda em patamar administrável e com cobrança ativa em curso (parte relevante do saldo já em tratamento jurídico). A vacância permanece baixa, em 1,0%. Para os próximos meses, a recomposição das áreas vagas e a retomada gradual das vendas devem ser os principais vetores de normalização desses indicadores.

CARTEIRA DE ATIVOS

ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP.	ABL 100% (m²)	ABL FUNDO (m²)	VENDAS R\$/m² LTM	Δ LTM	NOI R\$/m² LTM	Δ LTM
Shopping Patio Paulista	Direta	21,6%	100,0%	99,0%	41.530	8.962	39.064	▼ 0,1%	4.232	▲ 1,7%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	—	—	99,0%	41.530	8.962	39.064	▼ 0,1%	4.232	▲ 1,7%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

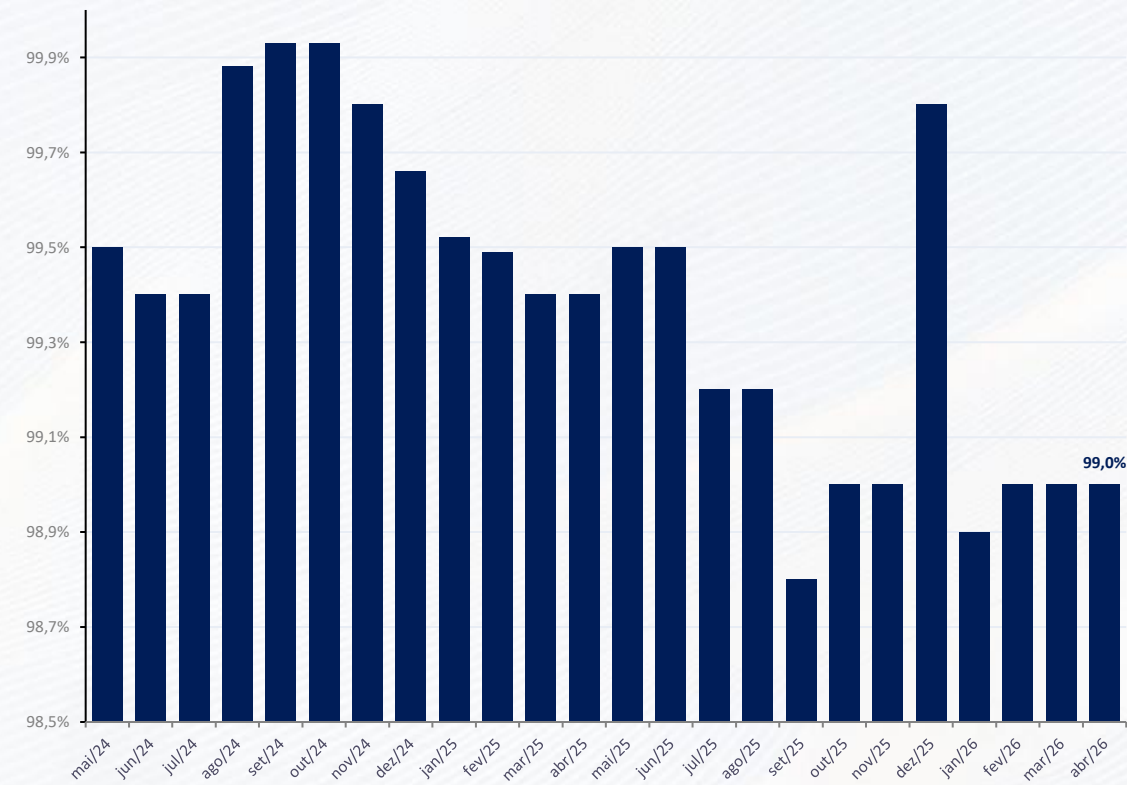


CIDADES	ESTADOS	EM CAPITAIS	OCUPAÇÃO
1	1	100%	Física 99,0%

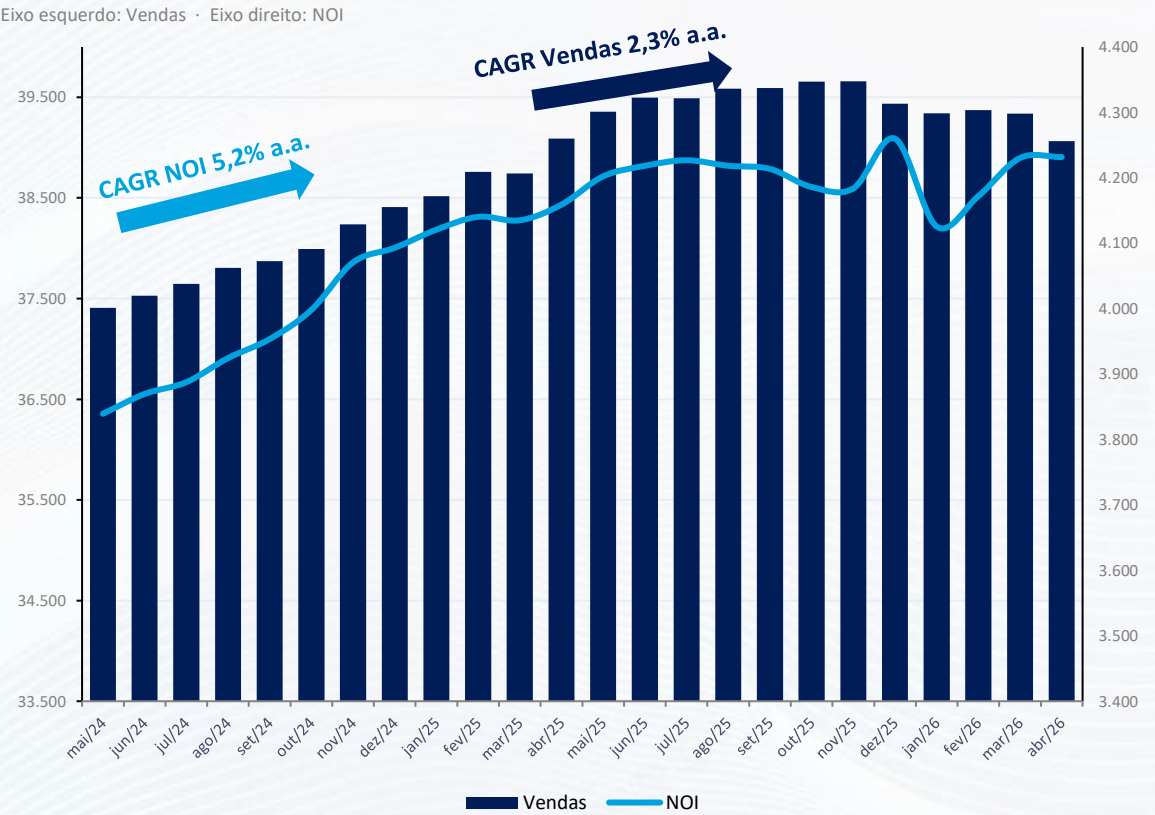
INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

abr/26 · Ocupação 99,0% · Vendas R\$ 39.064/m² LTM · NOI R\$ 4.232/m² LTM

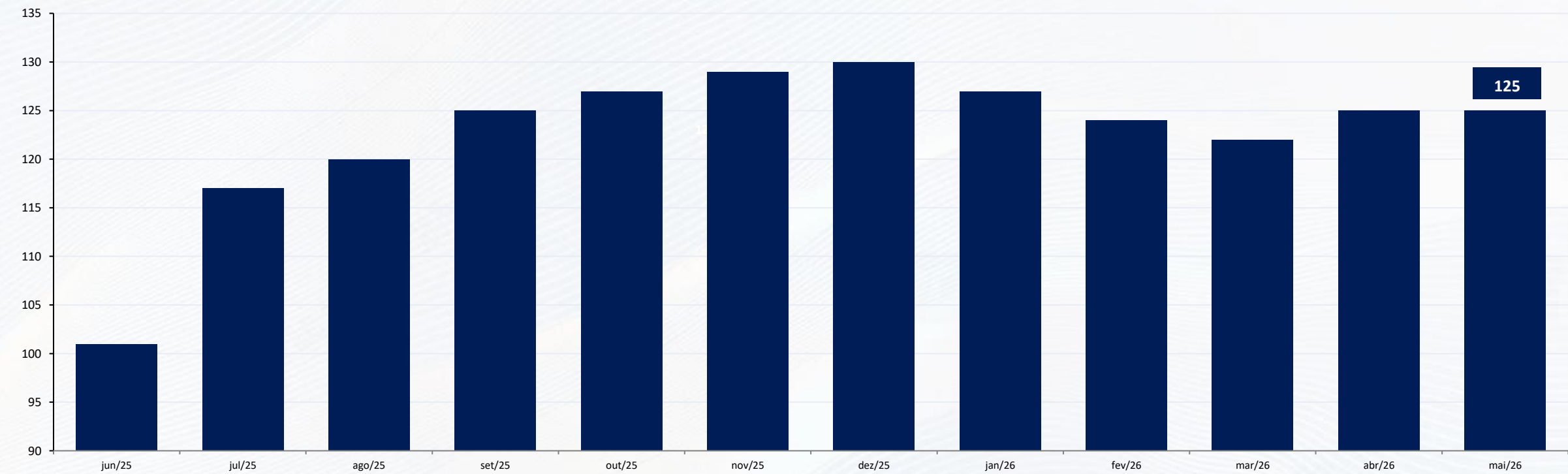
OCUPAÇÃO (%)



VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



PRESEÇA EM PREGÕES

31%

78/249 pregões

ADTV (12M)

R\$ 1,0 mi

volume médio diário

GIRO (12M)

47,2%

das cotas negociadas

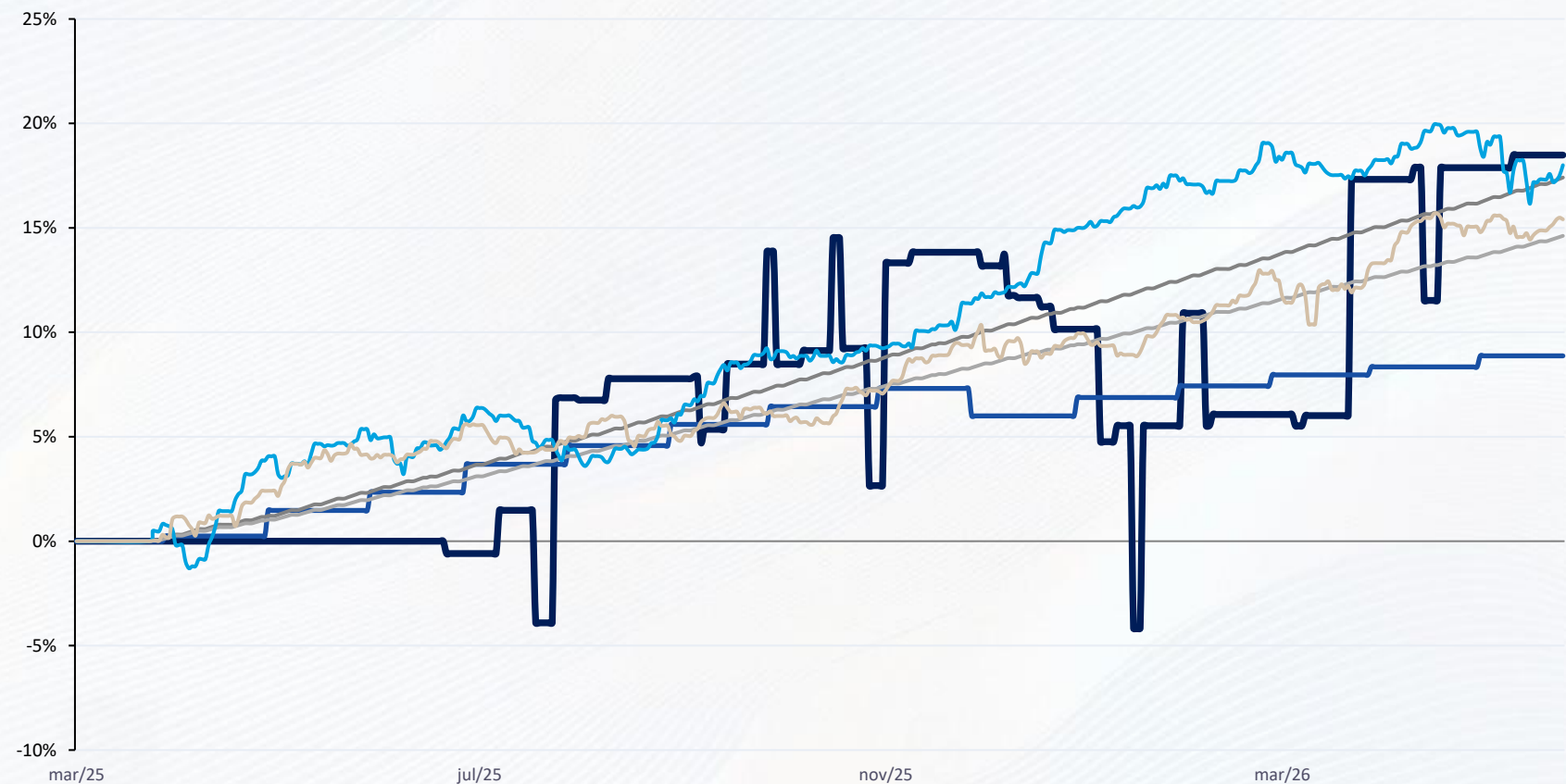
NEGÓCIOS/DIA (12M)

1

279 no período

Dos 125 cotistas, 83,2% são pessoas físicas e 16,8% institucionais.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



No gráfico, a cota a mercado está à frente das outras 5 séries desde mai/26. Em 12 meses o SHPP11 rendeu 18,5% contra 12,0% do IFIX. Distribuiu R\$ 0,82 por cota desde a oferta pública inicial.

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



Resultado (base caixa) de Maio de 2026: R\$ 0,04/cota.

SHPP11	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	Acum 2026
Receitas	3.959.244	2.912.021	2.675.743	10.340.601	2.687.397	22.575.005
Ativos Financeiros	1.697.008	1.428.800	1.810.175	92.567	840.168	5.868.719
Receita de Locação	2.262.236	1.483.220	865.569	10.248.033	1.847.229	16.706.286
Receita com FII's	-	-	-	-	-	-
Resultado com Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-
Despesas	471.688	314.792	372.984	9.353.059	696.064	11.208.587
Taxas de administração e gestão	92.396	92.516	97.742	97.087	112.526	492.267
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-
Despesa Alavancagem	-	-	-	9.106.203	-	9.106.203
Despesas Imobiliárias	372.761	211.356	264.449	138.695	272.520	1.259.780
Outras despesas	6.532	10.919	10.793	11.075	311.018	350.337
Resultado	3.487.556	2.597.229	2.302.759	987.541	1.991.333	11.366.418
Resultado / cota	0,08	0,06	0,05	0,02	0,04	0,25
Distribuição	2.185.000	1.966.194	2.272.400	2.859.775	2.298.034	11.581.403
Distribuição / cota	0,05	0,04	0,05	0,06	0,04	0,25
Resultado Retido	1.534.654	2.165.689	2.196.048	323.815	17.114	
Resultado Retido / cota	0,05	0,04	0,05	0,01	0,00	

DISTRIBUIÇÃO



DY LTM (12 MESES)

7,5%

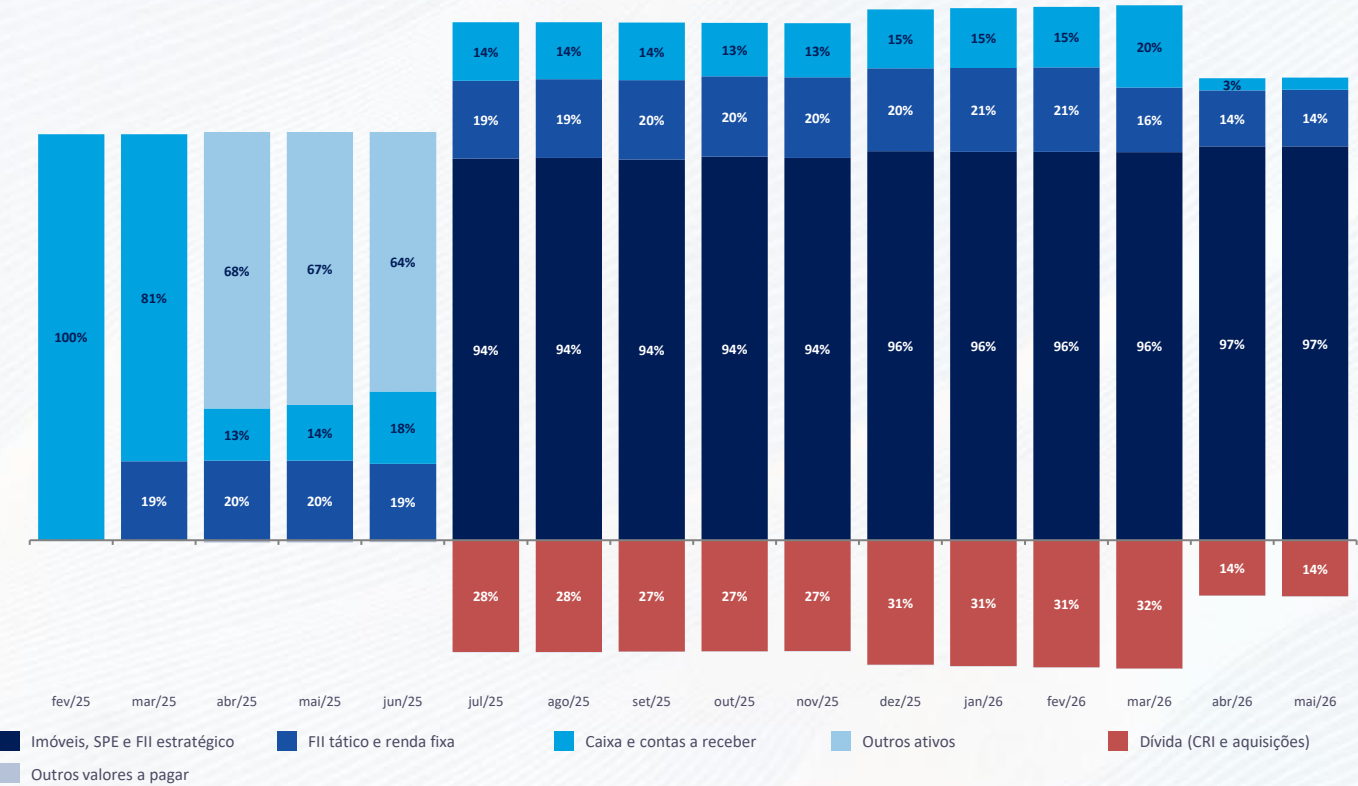
R\$ 0,82/cota distribuídos no período

O Fundo distribuiu, na competência de maio, R\$ 0,045 por cota, o equivalente a um dividend yield de 5,02% a.a., considerando a cota de fechamento de 13/05/2026.

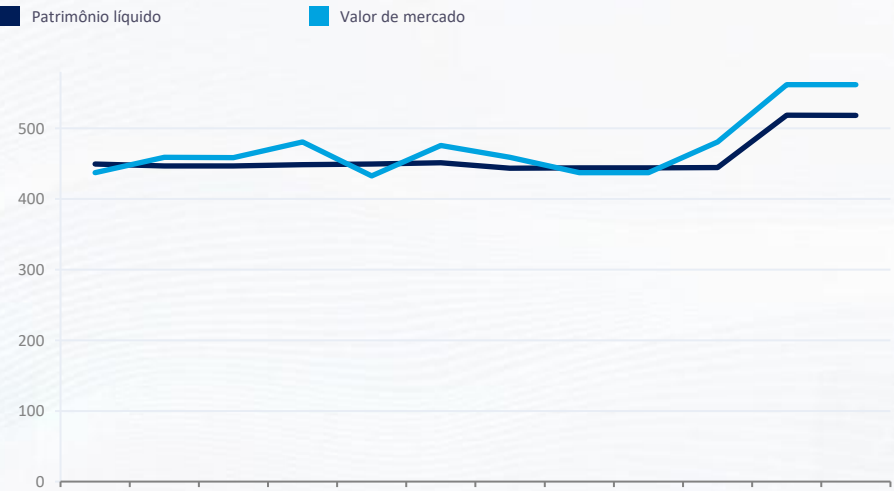
06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

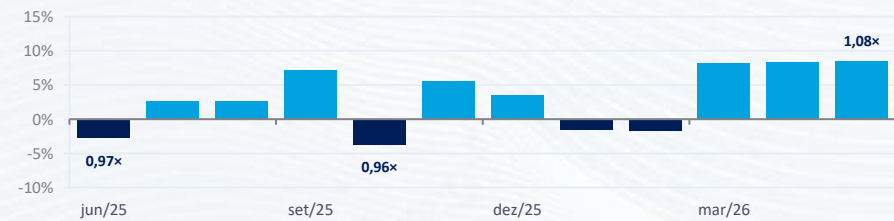
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL, 24 MESES)



PL x VALOR DE MERCADO (R\$ MM) — 12 MESES



ÁGIO/DESÁGIO



PL (MAI/26)
R\$ 518,2 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 10,15

VALOR DE MERCADO
R\$ 561,7 mm
P/VP de 1,08x

SHOPPING CENTER

Shopping Pátio Paulista

SÃO PAULO, SP · R. Treze de Maio, 1947

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
308	1.638	7
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
3	41.530 m²	21,58%

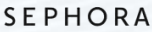
DADOS DO IMÓVEL

Endereço	R. Treze de Maio, 1947, Bela Vista
Cidade	Sao Paulo – SP
Ano de entrega	1989
Entrada no portfólio	jun/2025
Administrador	Iguatemi



DADOS OPERACIONAIS — LTM

OCUPAÇÃO	VENDAS/M² (12M)	NOI/M² (12M)
99,0%	R\$ 39.064	R\$ 4.232





R\$ **21,4 bilhões**

sob gestão
em 29/05/2026



66

fundos de
investimento



+540.000

investidores



42

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



37%

Plataformas,
WMs e EFPCs

63%

listados e cetipados



18 anos

média de tempo de
atuação conjunta dos
membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Christopher Smith, CFA*
Monik Dourado
Rogério Lino, CFA
Carlos Fernandes
Ariel Halaban
Rodrigo Zuniga
Guilherme Oliveira
André Fraga
Bruno Bacci

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*
Fábio Góes
Gustavo Moura, CFA
Pedro Lobo, CFA
Alexandre Alfer
Vitor Pacheco
Gabriel Martins
Felipe Cateb
Fernando Ferreira
José Dimas
Thiago Marcadella
Arthur Castro
Fernanda Araújo

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*
Flavia Krauspenhar*
Camila Lupino
Lucieli Andrade
Gustavo Castillo
Cauã Santos
Luis Felipe Medeiros

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*
Rafael Piccinini
Rafael Souza
Matheus Cavalcanti
Álvaro de Oliveira
João Luís Pezzuol
Renato Hwang Kim

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais



42 PROFISSIONAIS | **8 ANOS** DE CASA EM MÉDIA
TURN OVER⁽¹⁾ **REDUZIDO**



OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO
TRABALHAM JUNTOS HÁ **18 ANOS** EM MÉDIA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Posição: Maio/2026

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VM (R\$)	VP (R\$)	COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FII's e, de forma complementar, em CRI's...	2.777 mi	3.195 mi	381.877	Clique aqui >
CPSH11	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.244 mi	1.425 mi	37.178	Clique aqui >
AJFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	286 mi	372 mi	9.532	Clique aqui >
GSFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets...	1.085 mi	1.218 mi	6.451	Clique aqui >
CPLG11	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	648 mi	593 mi	5.398	Clique aqui >
CPHF11	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRI's e o restante em cotas de FII's e outros ativos...	85 mi	85 mi	2.395	Clique aqui >
CPUR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	705 mi	656 mi	1.860	Clique aqui >
ADSH11	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	495 mi	466 mi	133	Clique aqui >
SHPP11	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	562 mi	518 mi	125	Clique aqui >
CPOF11	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	623 mi	695 mi	118	Clique aqui >
SHOP11	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	77 mi	77 mi	99	Clique aqui >
MIDW11	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	202 mi	184 mi	90	Clique aqui >
HBCR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	234 mi	187 mi	73	Clique aqui >

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
fev/26 ›	abr/26 ›	mai/26 ›	mar/26 ›	abr/26 ›
fev/26 ›	mar/26 ›	abr/26 ›	dez/25 ›	fev/26 ›
mai/25 ›	fev/26 ›	mar/26 ›	set/25 ›	fev/25 ›
fev/25 ›	jan/26 ›	fev/26 ›	jun/25 ›	
fev/25 ›	dez/25 ›	jan/26 ›	mar/25 ›	
fev/25 ›	nov/25 ›	dez/25 ›		
jan/25 ›	out/25 ›	nov/25 ›		
	set/25 ›	out/25 ›		
	ago/25 ›	set/25 ›		
	jun/25 ›	ago/25 ›		

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota negociada no mercado secundário no fechamento do último dia útil do mês.	—
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Patrimônio líquido do fundo dividido pelo número de cotas, no último dia do mês.	—
Valor de Mercado do Fundo	Cotação de fechamento multiplicada pelo número total de cotas emitidas (market cap).	—
Patrimônio Líquido (PL)	Soma dos ativos do fundo deduzidas as obrigações, conforme informe mensal à CVM.	—
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Último rendimento distribuído, anualizado de forma composta $((1 + d/p)^{12} - 1)$, dividido pela cota de fechamento do mês — mais conservador que o anualizado simples (×12) usado por várias gestoras.	DY mensal anualizado composto sobre a cota de FECHAMENTO na B3: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{cota de fechamento})^{12} - 1)$. DY LTM: soma dos dividendos de 12 meses ÷ cota de fechamento da competência.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.	DY mensal anualizado composto sobre o preço da EMISSÃO de referência: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{preço de emissão})^{12} - 1)$.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).	Cota de fechamento na B3 ÷ valor patrimonial por cota do informe mensal CVM.
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.	DY mensal anualizado composto sobre o valor PATRIMONIAL por cota do informe mensal CVM: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{VP/cota})^{12} - 1)$.
Rendimento / Provento	Valor distribuído por cota aos cotistas, isento de IR para pessoa física nas condições da legislação vigente.	—
Mercado Secundário	Modalidade dedicada à compra e venda de cotas em bolsa, posteriores à oferta primária.	—
Liquidez (Volume Médio Diário)	Volume financeiro médio negociado por dia com as cotas do fundo no mês (também citado como ADTV — Average Daily Trading Volume).	Volume financeiro negociado no período ÷ nº de pregões B3 do período (janela de 12 meses, fonte B3/COTAHIST).
Renda Fixa	Parcela do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais.	—
CDI	Certificado de Depósito Interbancário — taxa de referência da renda fixa brasileira, usada como benchmark.	—
ADTV	Average Daily Trading Volume — volume médio diário de negociação das cotas na B3; proxy de liquidez do fundo.	Average daily traded volume: volume financeiro negociado no período ÷ nº de pregões B3 do período (janela de 12 meses, fonte B3/COTAHIST).

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
Taxa Selic	Taxa básica de juros do país, definida pelo Banco Central.	—
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 — benchmark do setor.	—
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IBGE — principal índice de inflação e indexador de contratos.	—
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado pela FGV — indexador tradicional de contratos de locação.	—
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários — título de dívida lastreado em fluxos imobiliários (aluguéis ou vendas).	—
NOI (Net Operating Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis: receitas operacionais (aluguéis e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.	Resultado operacional caixa do imóvel: receitas de locação e estacionamento efetivamente recebidas, líquidas das despesas imobiliárias, antes de despesas do fundo, CRI e reservas.
ABL	Área Bruta Locável — área total (m²) de um imóvel disponível para locação.	—
Cap Rate	Taxa de capitalização — rendimento anual do imóvel dividido pelo valor de aquisição. Mercado oscila entre NOI (ex.: XP Malls) e aluguel anual contratado (ex.: Pátria/BTG) no numerador; ler a convenção do relatório.	NOI anualizado ÷ valor do ativo (aquisição ou laudo, conforme indicado).
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.	—
Fração Ideal	Percentual de propriedade que o fundo detém em um imóvel ou empreendimento.	—
Vacância Física	Percentual da ABL desocupada sobre a ABL total (ou ABL própria).	ABL vaga ÷ ABL própria total do portfólio, na posição do fim do mês (EOMONTH).
Inadimplência	Percentual da receita contratada não recebida no período.	—
Vacância Financeira	Percentual da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita contratada total. A potencial das vagas costuma usar aluguel de laudo/mercado; gestoras podem incluir carências e descontos (ex.: Pátria Offices).	Receita potencial das áreas vagas (asking rent) ÷ receita potencial total (contratada + asking das vagas).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).	ABL locada ÷ ABL própria total do portfólio, na posição do fim do mês (complemento da vacância física).

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.	Prazo médio remanescente dos contratos, ponderado pela receita contratada vigente (weighted average unexpired lease term), em anos.
Receita Potencial	Soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos — base do cálculo de vacância financeira.	—
LTM	Last Twelve Months — últimos 12 meses findos no mês de referência do indicador (ex.: vendas LTM, NOI LTM).	Last twelve months: soma dos 12 meses findos na competência (fluxos como vendas e NOI são SOMADOS, nunca média mensal).
Receita de Locação	Aluguéis, recuperações, multas e receitas da exploração de áreas comuns dos imóveis.	—
Alavancagem	Saldo devedor de operações de securitização/dívida usadas na aquisição de ativos, em geral expresso em % do PL ou do valor dos imóveis.	—
LTV (Loan to Value)	Relação entre o valor da dívida e o valor do ativo em garantia.	—
Yield on Cost (YoC)	Retorno do investimento em relação ao custo original de aquisição (ou desenvolvimento).	—
Guidance	Projeção divulgada pela gestão sobre distribuição ou desempenho futuro do fundo.	—
Resultado Distribuível	Resultado do período disponível para distribuição aos cotistas (antes ou após retenções conforme política do fundo).	—
FII Estratégicos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição estrutural da carteira — alocação de longo prazo, em geral alinhada à tese do fundo.	—
FII Táticos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição tática — alocação oportunística ou de liquidez, distinta das posições estratégicas de longo prazo.	—
Presença em Pregões	Percentual dos pregões da B3 em que a cota do fundo registrou negócios.	Nº de pregões com negócio no ticker ÷ nº total de pregões B3 da janela de 12 meses.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.	Quantidade de cotas negociadas em 12 meses ÷ total de cotas emitidas ao fim da competência.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).	Resultado caixa gerado menos rendimentos distribuídos, acumulado no semestre (base de apuração da distribuição mínima de 95% — Lei 8.668/93), por cota do fim do mês.

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
TERMOS DO SETOR — SHOPPING		
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers.	—
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado — proxy de desempenho do varejo.	—
Vendas	Vendas totais declaradas pelos lojistas dos shoppings no período.	—
SSS (Same Store Sales)	Vendas das mesmas lojas presentes no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior (desconsidera entradas e saídas).	Same-store sales: variação das vendas dos mesmos lojistas presentes nos dois períodos comparados, excluindo áreas inauguradas/desativadas.
SSR (Same Store Rent)	Aluguéis das mesmas lojas presentes no mesmo local nos dois períodos comparados.	Same-store rent: variação do aluguel dos mesmos lojistas presentes nos dois períodos comparados.
Aluguel Mínimo (AMM)	Aluguel mínimo (ou aluguel base) previsto no contrato do lojista.	—
Aluguel Percentual / Complementar (A%)	Diferença, se positiva, entre o aluguel calculado sobre a porcentagem de vendas e o aluguel mínimo.	—
Mall & Mídia (M&M)	Receita de publicidade/merchandising nos shoppings e aluguel de quiosques, stands e espaços nas áreas comuns (mall).	—
Custo de Ocupação	Percentual das vendas do lojista comprometido com aluguel (mínimo + percentual), condomínio e fundo de promoção e propaganda.	—
Inadimplência Líquida	Considera não apenas os vencimentos do mês recebidos, mas também boletos em aberto de vencimentos anteriores (relação entre o faturado e o recebido no mês e em atrasados).	—
Descontos	Desconto concedido aos lojistas sobre o aluguel mínimo.	—
Âncora / Megaloja / Satélite	Âncora: loja de grande porte (em geral >1.000 m²) que atrai fluxo ao shopping; Megaloja: 500–999 m²; Satélite: até 500 m², tipicamente no entorno das âncoras.	—
Mix de Lojas (Tenant-mix)	Composição estratégica de segmentos e tamanhos de lojas do shopping (alimentação, vestuário, lazer, serviços etc.), definida pelo operador.	—

10 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
NOI Caixa	NOI do shopping já descontada a inadimplência líquida do período.	Resultado operacional caixa do imóvel: receitas de locação e estacionamento efetivamente recebidas, líquidas das despesas imobiliárias, antes de despesas do fundo, CRI e reservas.
Leasing Spread	Comparação entre o aluguel mínimo médio do novo contrato e o último aluguel mínimo faturado do contrato anterior para o mesmo espaço.	—
Capex	Capital expenditure — investimento em revitalização, expansão ou aquisição do shopping.	—
Encargos de Lojas Vagas	Despesas de unidades vagas pagas pelo proprietário (energia, água, condomínio, fundo de promoção).	—
Outlet	Formato de shopping especializado em lojas de desconto ou ponta de estoque.	—
Operador	Empresa especializada responsável pela administração do dia a dia do shopping.	—

11 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 variam 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.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

3º andar | Pinheiros

São Paulo/SP - Brasil | 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

