



Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 59.090.726/0001-05)
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

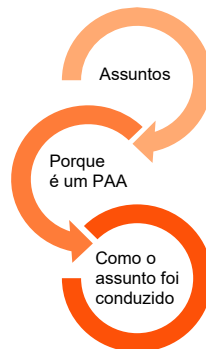
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2026, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3.3.4 e 6) O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em propriedades para investimento. A mensuração dos investimentos considera técnicas de avaliação sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado da empresa e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros: Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.
Mensuração do valor justo das Letras de Crédito Imobiliário (LCI) (Notas explicativas 3.3.1 e 5.2(b)) O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em Letras de Crédito mobiliário. A mensuração do valor justo das Letras de Crédito Imobiliário considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Considerando a relevância dos investimentos em Letras de Crédito Imobiliário em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das Letras de Crédito Imobiliário, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Também realizamos testes relacionados ao registro do ajuste a valor justo em conformidade com as políticas contábeis adotadas pelo Fundo. Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo das Letras de Crédito Imobiliário divulgados nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 27382814886
CPF: 27382814886
Signing Time: 28 September 2026 | 21:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SERASA RFB v3
AC SERASA RFB v3
Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	5.1	11.607	2,35%	29.422	6,67%
Certificados de depósitos bancários	5.1	-	0,00%	42.187	9,57%
De natureza imobiliária					
Letras de crédito imobiliário - LCI	5.2 (b)	73.034	14,80%	20.629	4,68%
Contas a receber			0,00%		0,00%
Aluguéis a receber	6.1	3.733	0,76%	-	0,00%
Outros créditos		5	0,00%	679	0,15%
		88.379	17,91%	92.917	21,07%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	-	0,00%	417.890	94,76%
Letras de crédito imobiliário - LCI	5.2 (b)	-	0,00%	63.946	14,50%
		-	0,00%	481.836	109,26%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		503.336	102,03%	-	-
Ajuste de avaliação ao valor justo		(22.636)	-4,59%	-	-
	7	480.700	97,44%	-	-
Total do ativo		569.079	115,35%	574.753	130,33%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	2.809	0,57%	8.390	1,90%
Provisões e contas a pagar		370	0,07%	2.375	0,54%
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	-	0,00%	61.497	13,95%
		3.179	15,34%	72.262	16,39%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	7	72.537	14,70%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	-	0,01%	61.497	13,95%
		72.537	14,71%	61.497	13,95%
Total do passivo		75.716	15,35%	133.759	30,34%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimento subscritas e integralizadas	11.1	512.747	103,93%	437.747	99,26%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(480)	-0,10%	(398)	-0,09%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		(18.904)	-3,83%	3.645	0,83%
Total do patrimônio líquido		493.363	100,00%	440.994	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		569.079	115,34%	574.753	130,33%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 59.090.726/0001-05

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2026	12/02/2025 a 30/06/2025
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis e estacionamento	8	35.851	-
		35.851	-
Custo de propriedades para investimento vendidas			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	(22.636)	-
		(22.636)	-
Despesas de juros e atualização monetária de captação de recursos e aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(20.146)	-
		(20.146)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		(6.931)	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	19.522
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	(13.538)
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2 (b)	11.241	2.580
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.241	8.564
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		5.086	1.187
Resultado com operações compromissadas		2.348	2.909
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.294)	-
		5.140	4.096
Receitas/(despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	9 e 13	(1.147)	(393)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(61)	(20)
Despesas de comissões	13	-	(443)
Outras receitas operacionais		31	231
		(1.177)	(625)
Lucro líquido do exercício/período		8.273	12.035
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	51.067.415	43.700.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,16	0,28
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,66	10,09

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 59.090.726/0001-05

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 12 de fevereiro de 2025		437.747	-	-	437.747
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(398)	-	(398)
Lucro líquido do período		-	-	12.035	12.035
Rendimentos apropriados	10	-	-	(8.390)	(8.390)
Em 30 de junho de 2025		437.747	(398)	3.645	440.994
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	75.000	-	-	75.000
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(82)	-	(82)
Lucro líquido do exercício		-	-	8.273	8.273
Rendimentos declarados	10	-	-	(30.822)	(30.822)
Em 30 de junho de 2026		512.747	(480)	(18.904)	493.363

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	12/02/2025 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		32.118	-
Pagamento de despesas de comissões		-	(443)
Pagamento de taxa de administração		(1.128)	(304)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(40)
Pagamento de IR s/ resgates de renda fixa		(1.639)	(655)
Rendimentos de títulos de renda fixa		5.086	1.187
Rendimento de operações compromissadas		2.348	2.909
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(1.995)	2.513
Caixa líquido das atividades operacionais		34.750	5.167
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	-	(81.995)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	22.782	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	(287.268)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	-	5.998
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	7.2	(75.636)	-
Pagamento de benfeitorias e custas em imóveis para renda	7.2	(9.810)	-
Pagamento de obrigações na aquisição de imóveis	7.2	(70.603)	-
Gastos capitalizados ao valor contábil das ações de cias. fechadas	5.2 (c)	-	(7.642)
Caixa líquido das atividades de investimento		(133.267)	(370.907)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	75.000	437.747
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(82)	(398)
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	10	(36.403)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		38.515	437.349
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(60.002)	71.609
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	5.1	71.609	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	11.607	71.609

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo" ou "Classe"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"). A Classe é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 24 de janeiro de 2025, com prazo de duração indeterminado, destinado a investidores qualificados, e teve o início de suas atividades em 12 de fevereiro de 2025.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento ("Política de Investimentos"), por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou edificações em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para exploração comercial, shoppings, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a consecução do objetivo da classe poderá ser perseguida por meio da aquisição dos seguintes "Ativos Alvo": (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fil; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fil; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fil; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de outros Fil; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fil, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 desde junho de 2025. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026 e período findo em 30 de junho de 2025:

SHPP11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - período anterior
Julho	10,50	-
Agosto	10,49	-
Setembro	11,00	-
Outubro	9,90	-
Novembro	10,89	-
Dezembro	10,50	-
Janeiro	10,00	-
Fevereiro	10,00	-
Março	11,00	-
Abril	11,00	-
Maio	11,00	-
Junho	11,73	10,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

a Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

. Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo, são avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

. Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Letras de crédito imobiliário

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo das Letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são registradas pelo valor justo. Por se tratar de uma operação recente, o valor de aquisição, acrescido dos gastos capitalizados no período, foi considerado como a melhor estimativa do valor justo na data-base, por refletir de forma confiável as condições da transação.

3.3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora da Classe. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados à Classe

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou (b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas da Classe, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.,

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, a Classe poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como as Classes de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 Risco de crédito

- A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
 - Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
 - Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
 - Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
 - Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
 - Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração da Classe monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

A Classe adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos da Classe.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão da Classe adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

- Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
 - Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
 - Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
 - Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
 - Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
 - Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

- Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:
- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
 - Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
 - Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
 - Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho da Classe.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, a Classe mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Operações compromissadas	11.607	29.422
(b) Certificados de depósitos bancários	-	42.187
	11.607	71.609

(a) Saldo composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional - NTN, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A., com data de retorno em 1º de julho de 2026 (2025 - Letras do Tesouro Nacional - LTN, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A., com retorno em 1º de julho de 2025).

(b) Estão compostos por Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco BTG Pactual S.A., com liquidez imediata e sem descontos, e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com a taxa de remuneração contratada por 95% do CDI.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2026	30/06/2025
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	-
(b) Letras de créditos imobiliário	73.034	84.575
(c) Ações de companhias fechadas	-	417.890
	73.034	502.465

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Movimentação do exercício/período	
Saldo em 12 de fevereiro de 2025	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	287.268
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	19.522
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(13.538)
Aquisição de ações de cias. fechadas através de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) - nota 5.2 (c)	(287.254)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(5.998)
Saldo em 30 de junho de 2025	-
Saldo em 30 de junho de 2026	-

(b) Letras de créditos imobiliário

Letra de crédito imobiliário é um instrumento financeiro de Renda Fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela a Lei nº 10.931/2004 e a Circular do Banco Central n 3.614/12, pode ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

Composição da carteira

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2026						
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa	Quantidade em Carteira	Valor justo
Caixa Econômica Federal S.A.	LCI 25C05139286	28/03/2025	05/04/2027	97% do CDI	12	73.034
					12	73.034
30/06/2025						
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa	Quantidade em Carteira	Valor justo
Caixa Econômica Federal S.A.	LCI 25C05174977	28/03/2025	30/03/2026	95,5% do CDI	3	20.629
Caixa Econômica Federal S.A.	LCI 25C05139286	28/03/2025	05/04/2027	97% do CDI	12	63.946
					15	84.575

Movimentação do exercício/período

Saldo em 12 de fevereiro de 2025	-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	81.995
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	2.580
Saldo em 30 de junho de 2025	84.575
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(22.782)
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	11.241
Saldo em 30 de junho de 2026	73.034

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(c) Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2025 a Classe detinha a seguinte participação em ações de companhia fechada:

	30/06/2025			
	Existência de controle	Quantidade de ações (*)	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
(1) PPPH FII SPP Participações Ltda.	Sim	76.761.079	100%	417.890
				417.890

(1) A companhia é denominada de PPPH FII SPP PARTICIPAÇÕES LTDA., a sede, foro e domicílio da Sociedade é na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Torre Norte, 3 Andar - Conj 31 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP, 01452-002, podendo por resolução dos sócios, abrir, transferir ou encerrar filiais, agências e escritórios em qualquer parte do País. A sociedade tem por objeto social (i) holding em instituição não financeiras (CNAE 64.62-0-00); incorporação de empreendimentos imobiliários, como centros comerciais, esportivos e de estacionamento de automóveis (CNAE 41.10-7-00); (iii) atividade de consultoria em gestão empresarial em centros comerciais, esportivos e estacionamento de automóveis (CNAE 70.20-4-00); (iv) serviços de organização de feiras, congressos, exposições e festas (CNAE 82.30-0-01).

Em 30 de junho de 2025, o investimento na companhia está avaliado pelo valor justo. Considerando o período recente de aquisição do ativo, o valor de aquisição das ações de companhias fechadas, adicionado dos custos capitalizados representam a melhor estimativa de valor justo.

Movimentação do exercício/período - Ações de companhias fechadas

Saldo em 12 de fevereiro de 2025	-
Aquisição de ações de cias. fechadas através de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) (a)	287.254
Aquisição de ações de cias. fechadas - contratos a pagar (a)	122.994
Gastos capitalizados ao valor contábil das ações de cias. fechadas	7.642
Saldo em 30 de junho de 2025	417.890
Redução de capital de ações de companhia fechada com entrega de ativos - Nota 6.2 (b)	(347.287)
Redução de capital de ações a integralizar em companhia fechada (c)	(70.603)
Saldo em 30 de junho de 2026	-

(a) Em 30 de junho de 2025, a Classe adquiriu 100% das cotas da companhia, conforme divulgado na segunda alteração e consolidação do contrato social da sociedade empresária limitada. Nos termos do Compromisso de Compra e Venda, a participação societária foi adquirida da seguinte forma: (i) 70% do preço, por meio da cessão dos "CRIs - Aquisição Brookfield Investidor" pelo Investidor à SPE; e (ii) 30% do preço, a serem pagos da seguinte forma: 12 meses após a data de fechamento do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("SPA"), o montante de R\$ 61.497, atualizado pela Taxa Acordada no SPA ("Parcela Intermediária"); e (b) em 24 meses após a data de fechamento do SPA, o montante de R\$ 61.497, também atualizados pela Taxa Acordada no SPA ("Parcela Final").

(b) Através do Ato de Decisão do Sócio Único de 1º de outubro de 2025, foi deliberada a incorporação da PPPH FII SPP Participações Ltda. ("Sociedade") pela Classe com a entrega da Fração ideal de 17,97% do Shopping Pátio Paulista, situado à Rua Treze de Maio, 1947, Bela Vista, São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.327-900, objeto da matrícula nº 130.389.

(c) Em razão da incorporação da Sociedade, o saldo a integralizar passou a constituir obrigação relacionada à aquisição do imóvel, uma vez que a integralização originalmente prevista tinha por objeto o imóvel anteriormente pertencente à Sociedade, o qual, em decorrência da incorporação pela Classe, passou a integrar integralmente o patrimônio da Classe.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2026	30/06/2025
A vencer	326	-
Vencidos até 120 dias	1901	-
Vencidos entre 121 e 180 dias	475	-
Vencidos entre 181 e 360 dias	1031	-
	3.733	-

7. Propriedade para investimento/obrigações por aquisições de imóveis

7.1 Descrição do empreendimento

Corresponde a 20,97% fração ideal do empreendimento Shopping Pátio Paulista (área original) e 16,23% no Shopping Pátio Paulista (expansão), localizado na Rua Treze de Maio, 1947 - Bela Vista - São Paulo, Estado de São Paulo. O empreendimento é composto por 266 lojas, 1.683 vagas e possui um terreno de 13.411,75m², com área bruta locável de 39.021,25m² e área construída de 108.397,80 m².	480.700	-
	480.700	-

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Redução de capital de ações de companhia fechada com entrega de ativos - Nota 5.2 (c)	347.287
Aquisição de imóveis para renda (a)	75.636
Pagamento de obrigações na aquisição de imóveis (b)	70.603
Pagamento de benfeitorias e custas em imóveis para renda	9.810
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(22.636)
Saldo em 30 de junho de 2026	480.700

(a) Em abril de 2026, conforme divulgado através de Fato Relevante, a Classe concluiu a aquisição de participação adicional correspondente a 3% do empreendimento do Shopping Pátio Paulista, pelo valor total de R\$ 75.636, integralmente pagos à vista na data de fechamento da transação.

(b) Em razão da incorporação da Sociedade, conforme mencionado na Nota Explicativa 5.2(c), o saldo a integralizar passou a constituir obrigação relacionada à aquisição do imóvel. O valor originalmente previsto era de R\$ 61.497, atualizado pela Taxa Acordada no SPA ("Parcela Intermediária"), e, adicionalmente, de R\$ 61.497, também atualizado pela Taxa Acordada no SPA, com vencimento em 24 meses após a data de fechamento do SPA ("Parcela Final"). Em 13 de abril de 2026, foi realizado o pagamento da Parcela Intermediária, no montante atualizado de R\$ 70.603. Em 30 de junho de 2026, o saldo da obrigação totalizava R\$ 72.537.

7.3 Avaliação a valor justo

	30/06/2026				
Empreendimento	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Pátio Paulista	(a)	2,00%	10 anos	8,25%	7,75%

(a) O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de junho de 2026 e aprovado pela administração em julho de 2026. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (1), método comparativo direto de dados do mercado (2) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise. O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8. Receita de aluguéis e estacionamento	30/06/2026	12/02/2025 a 30/06/2025
	35.851	-
	35.851	-

As unidades de locações do Shopping Pátio Paulista I são lojas, pelas quais os inquilinos pagam uma renda mínima mensal, reajustas de acordo com contrato entre as partes. A receita de aluguel da Classe é reconhecida com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes pertinentes, além dos efeitos de descontos e abatimentos concedidos.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 34.086 (2025 - R\$0).

9. Encargos, taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance	30/06/2026	12/02/2025 a 30/06/2025
	1.147	393
	1.147	393

A remuneração pelo serviço de administração é equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, incidente sobre o patrimônio líquido da classe. Remuneração mínima mensal: R\$ 10, podendo ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IGP-M, a critério do Administrador.

A remuneração paga pelo serviço de gestão é equivalente 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe. Remuneração mínima mensal: R\$ 5, podendo ser corrigida anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IGP-M, a critério do Administrador.

Às Taxas de Administração e de Gestão poderão ser acrescidas as taxas de administração e de gestão dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano.

Não será cobrada da Classe taxa de performance.

10. Política de distribuição dos resultados
A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 13º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668. Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos descritos anteriormente, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do Anexo do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	12/02/2025 a 30/06/2025
Lucro líquido do exercício/período	8.273	12.035
Despesas operacionais não pagas	8	39
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	22.636	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	(13.524)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	13.538
Ajuste ao valor justo das Letras de Crédito Imobiliário	-	(2.580)
Inadimplência com rendas	(3.733)	-
Outros Valores a receber	(7.340)	(1.118)
Despesas com correção e atualização monetária	11.040	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	30.884	8.390
Ajuste para distribuição do resultado (disponibilidade futura de caixa)		
Retenção de rendimentos - até 5%	(62)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	(62)	-
Rendimentos declarados	30.822	8.390
Rendimentos (a distribuir)	(2.809)	(8.390)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	8.390	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	36.403	-
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,71	-
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,80%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(62)	-

11. Patrimônio Líquido	30/06/2026		30/06/2025	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
	512.747	51.067.415	437.747	43.700.000
	512.747	51.067.415	437.747	43.700.000

11.1 Cotas integralizadas	30/06/2026		30/06/2025	
	R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
	512.747	51.067.415	437.747	43.700.000
	512.747	51.067.415	437.747	43.700.000

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

11.2 Emissão de novas cotas
A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 1.000, correspondente a 100.000 (cem mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais).
A primeira emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição da Classe e da classe ("Primeira Emissão"). Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.
Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora, a exclusivo critério do Gestor, e mediante prévia deliberação do Comitê de Investimentos, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 200.000 ("Capital Autorizado"), ainda cabendo-lhe reduzir tal montante sem aprovação de Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do Anexo I do Regulamento.
Durante o período findo em 30 de junho de 2025 foram emitidas 43.700.000 cotas pelo montante de R\$ 437.747. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 398, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.
Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 foram emitidas 7.367.415 cotas pelo montante de R\$ 75.000 com valor unitário de R\$ 10,18 (dez reais e dezoito centavos). Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 82, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.
11.3 Amortização de cotas
De acordo com o Regulamento, não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da Classe e/ou Subclasse de cotas, conforme aplicável.
No exercício findos em 30 de junho de 2026 e período findo em 30 de junho de 2025 não houve amortização de cotas da Classe.

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	480	398
	<u>480</u>	<u>398</u>

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$82 (2025 - R\$ 398).

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refriram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e período findo em 30 de junho de 2025 a Classe não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício/período	8.273	12.035
Patrimônio líquido inicial	440.994	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	75.000	437.747
Gastos com colocação de cotas	(82)	(398)
	<u>74.918</u>	<u>437.349</u>
	<u>1,60%</u>	<u>2,75%</u>

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados à Classe

	30/06/2026		12/02/2025 a 30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	1.147	0,40%	393	0,14%
Taxa de fiscalização da CVM	61	0,02%	20	0,00%
Despesas de comissões	-	0,00%	443	0,01%
	<u>1.208</u>	<u>0,42%</u>	<u>856</u>	<u>0,15%</u>
		<u>462,405</u>		<u>288,429</u>

Patrimônio líquido médio do exercício/período

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração

Os serviços de custódia e tesouraria da Classe são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 8 e 15.

18. Demonstrativo ao valor justo

a Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	30/06/2026			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	11.607	-	11.607
Letras de crédito imobiliário - LCI	-	73.034	-	73.034
Propriedades para Investimento	-	-	480.700	480.700
Total do ativo	<u>-</u>	<u>84.641</u>	<u>480.700</u>	<u>565.341</u>

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	29.422	-	29.422
Certificados de depósitos bancários	-	42.187	-	42.187
Letras de crédito imobiliário - LCI	-	84.575	-	84.575
Ações de companhias fechadas	-	417.890	-	417.890
Total do ativo	<u>-</u>	<u>574.074</u>	<u>-</u>	<u>574.074</u>

As demonstrações das mudanças das no valor justo dos Certificados de depósitos bancários, Letras de crédito imobiliário - LCI, Ações de companhias fechadas e Propriedades para Investimento estão demonstradas nas notas 5.2 e 6.

Shopping Pátio Paulista Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 59.090.726/0001-05
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira do exercício findo em 30 de junho de 2026 e do período de 12 de fevereiro de 2025 (data de início das atividades da Classe) a 30 de junho de 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

19.

Outras informações
- 19.1

Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço a Classe.
- 19.2

A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 19.3

Conforme o Instrumento Particular de Alteração, realizado em 26 de fevereiro de 2026, a Adminstradora, tendo em vista as modificações implementadas pelo Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN ("Ofício-Circular CVM nº 3/2024"), aprovou a nova tabela de remuneração total paga aos prestadores de serviços da Classe Única. Destaca-se que não houve qualquer aumento no valor pago pelos cotistas, tratando-se apenas de uma adequação ao formato estabelecido no referido Ofício-Circular. Tais deliberações passaram a ter efeito no fechamento do dia 27 de fevereiro de 2026.
20.

Eventos subsequentes
- Após 30 de junho de 2026 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *