



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

PÁTIO PAULISTA FII
SHPP11
AGOSTO DE 2026



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.

CNPJ

59.090.726/0001-05

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

0,25% a.a.

DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO

10º dia útil do mês

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping

QUANTIDADE DE COTAS

51.067.415

INÍCIO DO FUNDO

02/2025

GESTOR

Capitânia Investimentos

EXERCÍCIO SOCIAL

Junho

TAXA DE PERFORMANCE

Benchmark: IFIX

DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO

15º dia útil do mês

QUANT. OFERTAS REALIZADAS

3

QUANTIDADE DE COTISTAS

135

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)

R\$ 12,00

Considerando a cota de fechamento de 31/08/2026

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 9,72

Valor de Mercado

R\$ 612.808.980

Patrimônio Líquido

R\$ 496.222.505

Price to Book

1,23

Último rendimento (R\$/Cota)

R\$ 0,050

Dividend Yield

5,12% a.a.

Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 31/08/2026

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

03 FUNDO A MERCADO

04 INDICADORES FINANCEIROS

05 DIVIDENDOS

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

07 ATIVOS

08 INSTITUCIONAL

09 ANEXOS

10 GLOSSÁRIO

11 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO MACRO

Ações globais subiram 2% (EUA +1,3%, Europa +1,5%, Ásia +3%); FIIs globais caíram 2%. O dólar cedeu 0,4% e as commodities avançaram 6% no mês (ouro +16%, açúcar +20%). Os juros da dívida pública preocupam o mundo: os EUA pagaram 5,2% no 30 anos, maior desde 2001, e anunciaram recompras sem efeito; Alemanha capta a 3,3%, e Japão, a 2,9%. Com juros reais entre -0,5% e 0,5%, ativos de risco e ouro seguem impulsionados. Emergentes superaram os centrais em ações (+4%) e moedas (+1,5%). No Brasil, o corte de recomendação do Morgan Stanley derrubou o Ibovespa até 5%, mas o mês fechou em -0,3%; o IFIX caiu 1,5% e o real perdeu 2%. Falas do ministro da Fazenda levaram a NTN-B de dez anos de 7,93% para 7,76%, com expectativas de inflação ainda resilientes.

O FUNDO NO MÊS

Em agosto, o Fundo distribuiu R\$ 0,050 por cota, ante R\$ 0,055 em julho, o equivalente a um dividend yield de 5,1% a.a. sobre a cota de fechamento de R\$ 12,00. Nos últimos 12 meses, foram R\$ 0,634 por cota distribuídos (DY LTM de 5,3%). O resultado caixa do mês, de R\$ 2,6 milhões, ou R\$ 0,0514 por cota, cobriu integralmente a distribuição. A cota a mercado subiu de R\$ 10,00 para R\$ 12,00, em mês de volume reduzido, de R\$ 0,6 milhão, enquanto o IFIX caiu 1,5%; desde o início do Fundo, em março de 2025, a cota ajustada por proventos acumula 31,5%, contra 14,5% do IFIX. O valor patrimonial da cota ficou estável em R\$ 9,72, com PL de R\$ 496,2 milhões, e o P/VP foi a 1,23. O Fundo encerrou agosto com 135 cotistas, ante 131 em julho. No Pátio Paulista, a ocupação foi de 99,0% em julho; nos 12 meses até julho, as vendas chegaram a R\$ 38.830/m² e o NOI caixa a R\$ 4.193/m² (-0,8%). A parcela de aquisição em aberto, corrigida pelo CDI, equivalia a 15,0% do PL no fim do mês.

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CARTEIRA DE ATIVOS

ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP. JUL/26	ABL 100% (m²)	ABL FUNDO (m²)	VENDAS R\$/m² LTM	VAR. LTM × LTM ANT.	NOI CAIXA R\$/m² LTM	VAR. LTM × LTM ANT.
Shopping Pátio Paulista	Direta	21,6% ¹	100,0%	99,0%	41.530	8.962	38.830	▼ 2,1%	4.193	▼ 0,8%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	21,6%	100,0%	99,0%	41.530	8.962	38.830	▼ 2,1%	4.193	▼ 0,8%

¹ Participação de 17,1% até mar/26 e 21,6% desde abr/26 (2ª aquisição); vendas e NOI por m² não dependem da participação.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

100% da ABL própria no estado de São Paulo



ONDE ESTÁ O PORTFÓLIO

ATIVO

Shopping Pátio Paulista

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

ABL PRÓPRIA

8.962 m²

participação de 21,6% nos 41.530 m² de ABL total

OCUPAÇÃO

99,0%

jul/26

LOJAS

308

1.638 vagas · 7 salas de cinema

INAUGURAÇÃO

1989

no fundo desde jun/25

OPERADOR

Iguatemi

operação e administração do shopping

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

Taxa de Ocupação (jul/26, % da ABL própria)

ABL OCUPADA

99,0%

Vendas (R\$/m² · LTM ago/25–jul/26)

R\$ 38.830

▼ 2,1% em 12 meses

NOI caixa (R\$/m² · LTM ago/25–jul/26)

R\$ 4.193

▼ 0,8% em 12 meses

MUNICÍPIO DO EMPREENDIMENTO

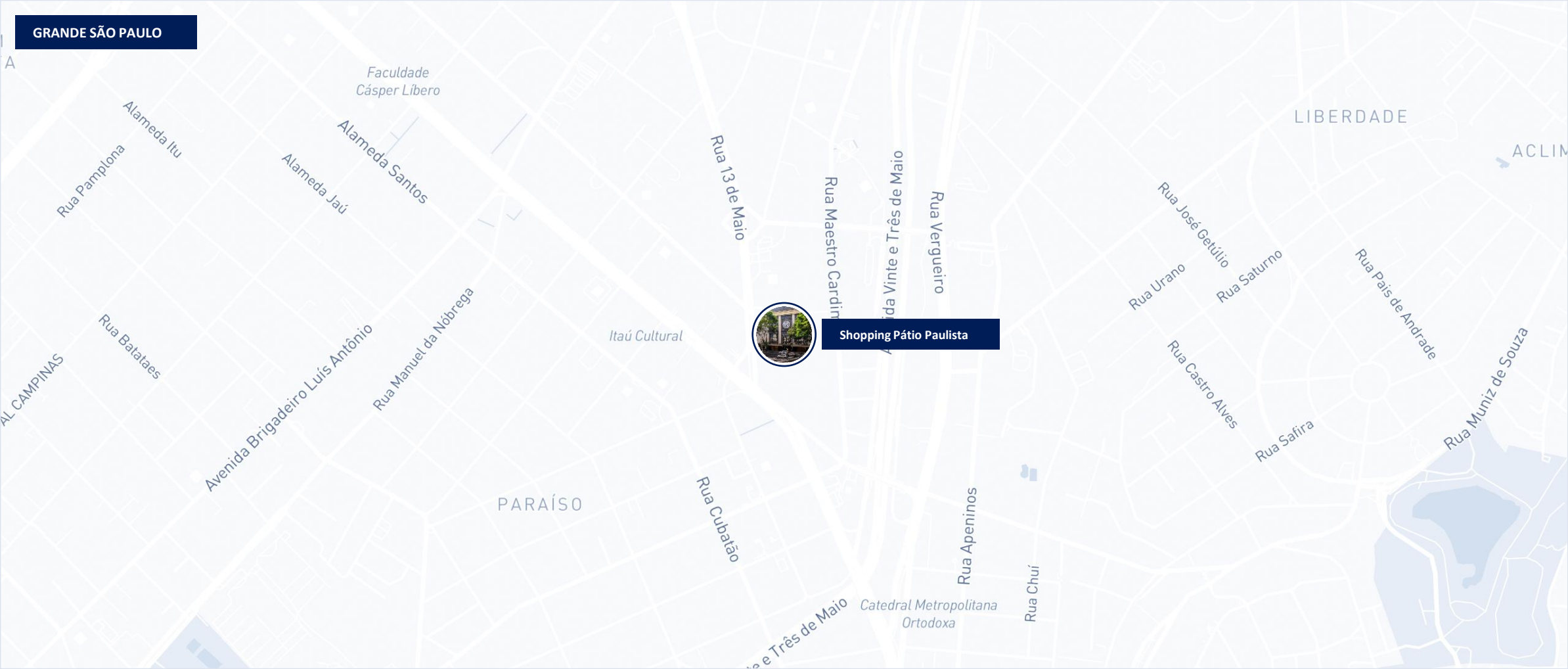
São Paulo (capital) · município do Shopping Pátio Paulista



■ Município de São Paulo

■ Municípios vizinhos

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

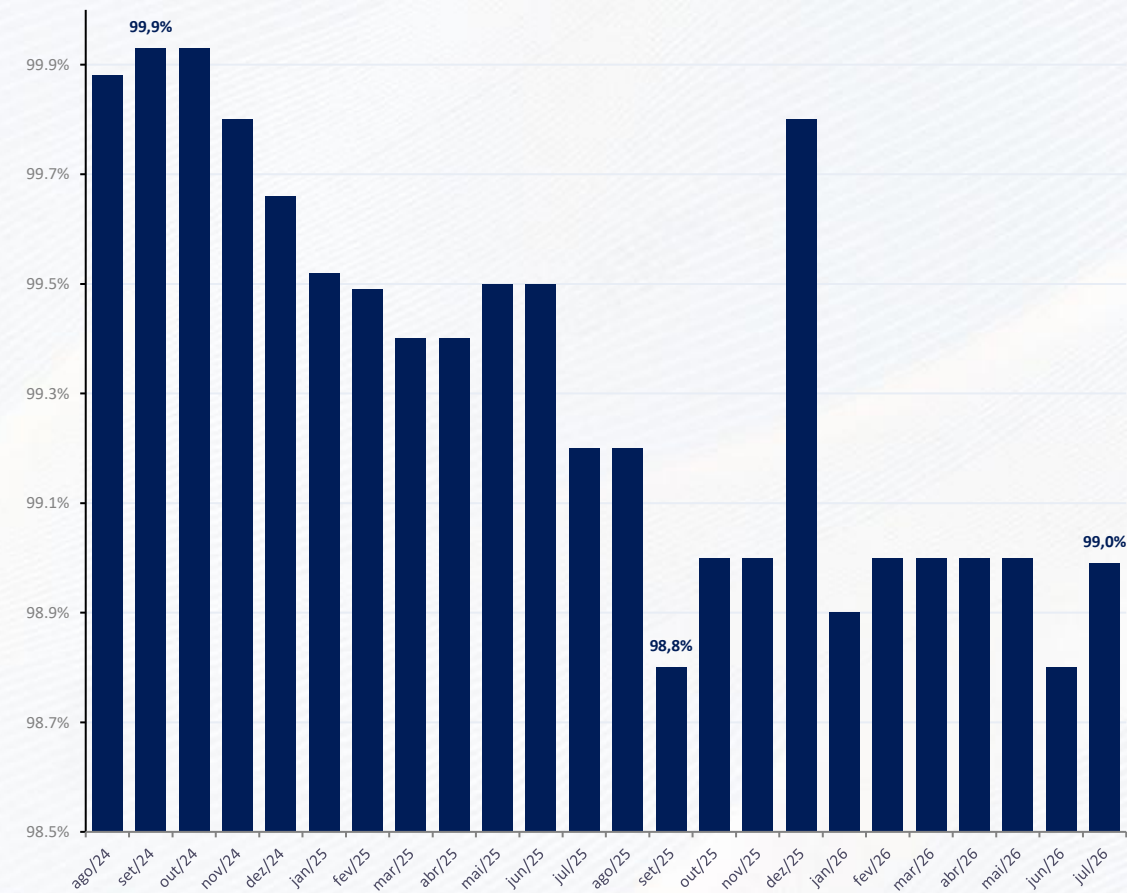


Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

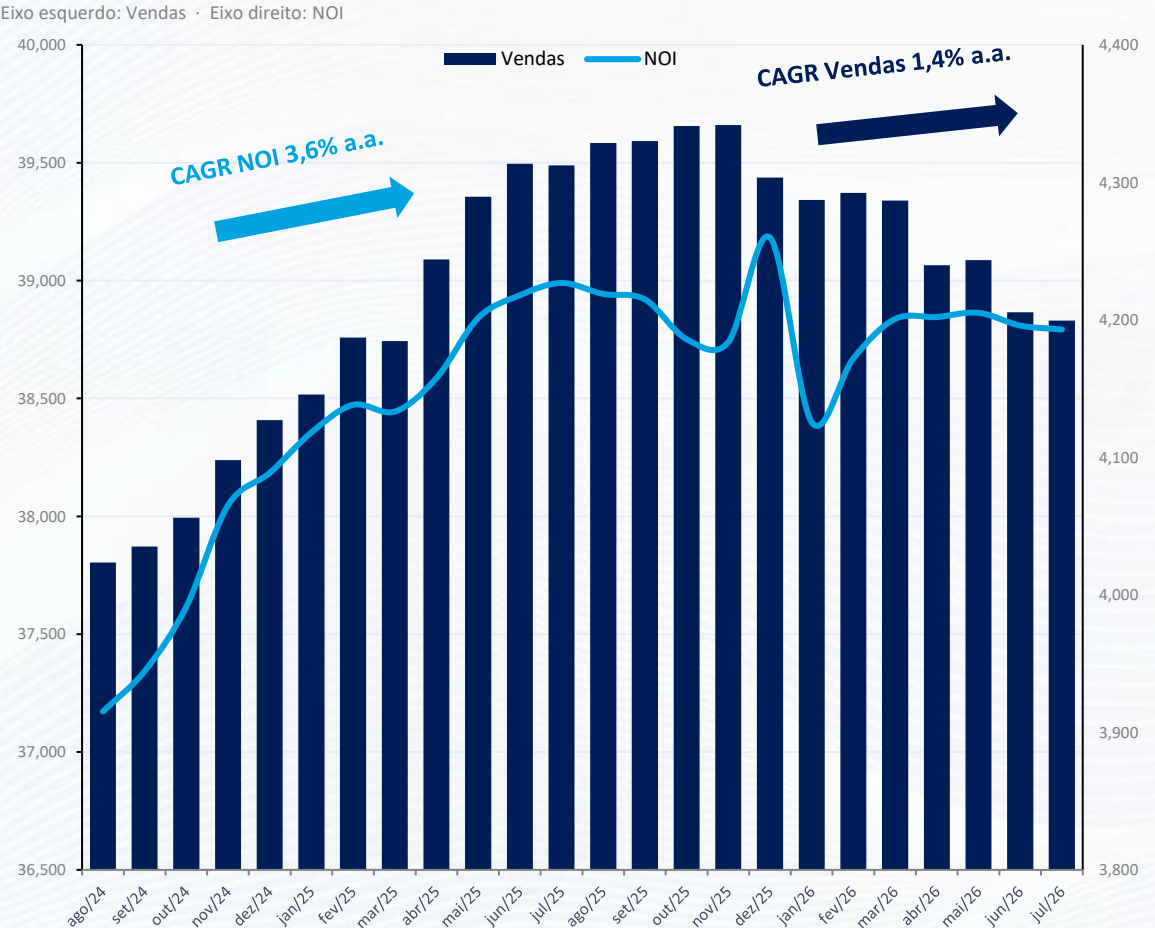
INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

jul/26 · Ocupação jul/26: 99,0% · Vendas R\$ 38.830/m² · NOI caixa R\$ 4.193/m² · LTM ago/25–jul/26

OCUPAÇÃO (%)

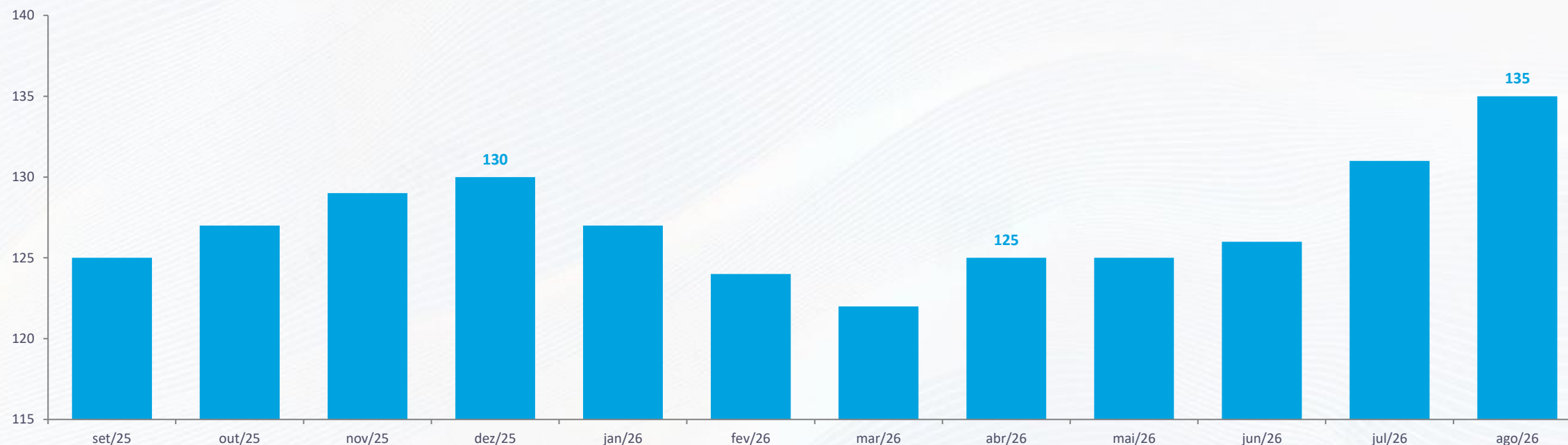


VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA



03 FUNDO A MERCADO

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



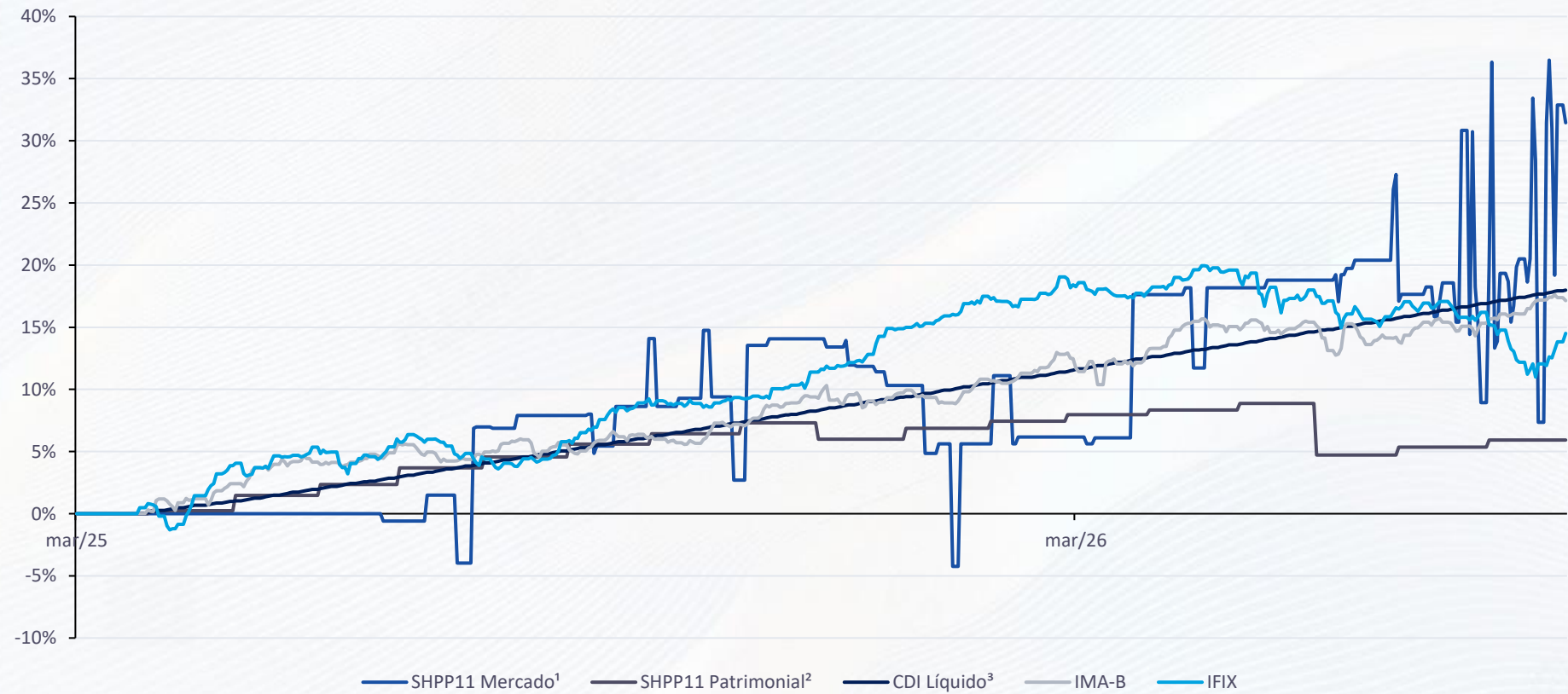
No mês de agosto de 2026, as cotas do SHPP11 fecharam em R\$ 12,00.



O Fundo encerrou agosto com 135 cotistas, aumento de 3,1% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em março de 2025, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu **31,5%**, versus **18,0%** do CDI líquido, **17,1%** do IMA-B e **14,5%** do IFIX.



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
SHPP11 Mercado¹	31,5	20,2
CDI Líquido³	18,0	11,7
IMA-B	17,1	11,2
IFIX	14,5	9,5
SHPP11 Patrimonial²	5,9	3,9

¹ Cota a mercado ajustada por proventos: fechamento na B3 com cada provento descontado das cotações anteriores à data ex, sem reinvestimento.
² Cota patrimonial ajustada por proventos: valor patrimonial da cota no informe mensal CVM com os proventos do mês da data-com reinvestidos, composto mês a mês.
³ CDI líquido: CDI com IR de 15% (aliquota das aplicações acima de 720 dias) descontado do rendimento de cada dia, composto.

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de agosto de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,0514/cota**.

SHPP11	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	Ano 2026	12M
RECEITAS	2.724.227	11.495.982	2.716.615	3.207.704	2.966.311	3.065.069	33.168.367	44.662.706
Receita de Locação	2.518.306	2.233.734	2.586.757	3.080.739	2.790.037	2.944.595	22.792.575	33.518.973
Ajuste de caixa (LCI e CDB a receber)	(1.652.738)	8.014.299	(739.528)	(779.686)	(854.352)	(778.105)	316.940	(5.854.717)
Rendimento de LCI	1.069.154	744.171	739.528	779.686	854.352	778.105	6.851.876	10.881.449
Rendimento Caixa	789.504	503.778	129.858	126.966	176.274	120.474	3.206.976	6.117.001
DESPESAS	(421.468)	(10.508.441)	(725.282)	(352.889)	(143.162)	(441.829)	(13.500.744)	(14.904.175)
Taxa de Administração e Gestão	(92.542)	(92.587)	(108.026)	(107.958)	(102.784)	(103.397)	(792.206)	(1.166.311)
IR sobre aplicações financeiras	(48.484)	(1.155.382)	(29.218)	(28.567)	(31.247)	(27.107)	(1.441.197)	(1.626.320)
Despesas Imobiliárias	(264.449)	(138.695)	(272.520)	(298.426)	(121.145)	(298.709)	(1.978.060)	(2.751.527)
Correção da parcela de aquisição (CDI)	-	(9.106.203)	-	-	-	-	(9.106.203)	(9.106.203)
Outras Despesas	(15.993)	(15.575)	(315.518)	82.062	112.014	(12.616)	(183.077)	(253.814)
Resultado	2.302.759	987.541	1.991.333	2.854.816	2.823.149	2.623.240	19.667.623	29.758.531
Distribuição	2.272.400	2.859.775	2.298.034	2.808.708	2.808.708	2.553.371	19.752.495	29.628.695
Resultado / cota	0,0527	0,0193	0,0390	0,0559	0,0553	0,0514	0,4128	0,6437
Distribuição / cota	0,052	0,056	0,045	0,055	0,055	0,050	0,408	0,634
Resultado Acumulado / cota	0,0502	0,0063	0,0000	0,0012	0,0000	0,0017		

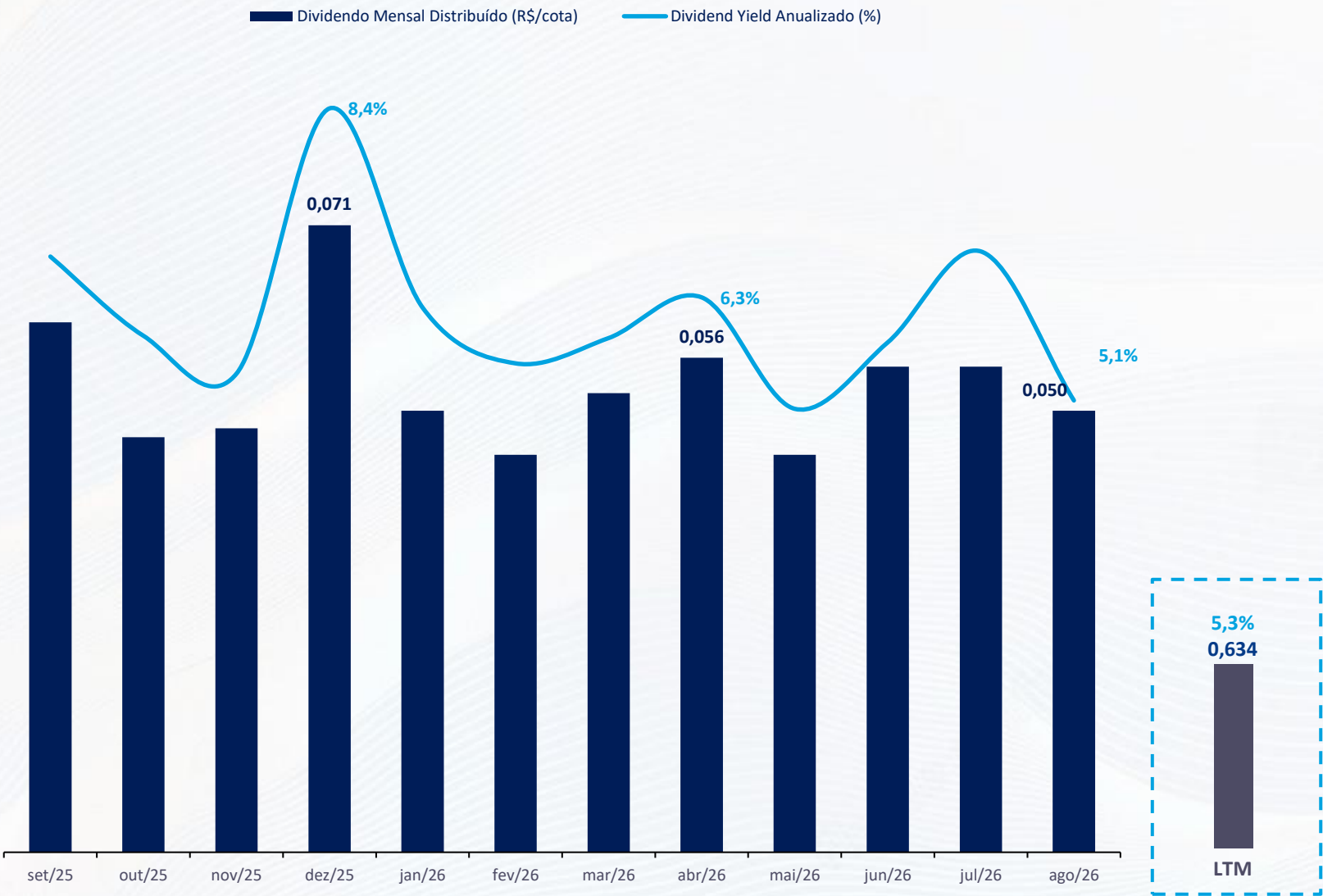
Observações: nas colunas Ano e 12M, Resultado/cota e Distribuição/cota somam cada mês na base de cotas com direito daquele mês. O Resultado Acumulado/cota é o saldo do exercício após as distribuições, dividido pelas cotas atuais, e não corresponde à diferença entre as duas linhas por cota: o saldo zero na abertura do exercício, emissões repartem o resultado retido entre mais cotas e o rendimento pago a recibos de subscrição sai do resultado sem compor o valor por cota. Distribuição acima do resultado é paga com resultado retido em meses anteriores.

05 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



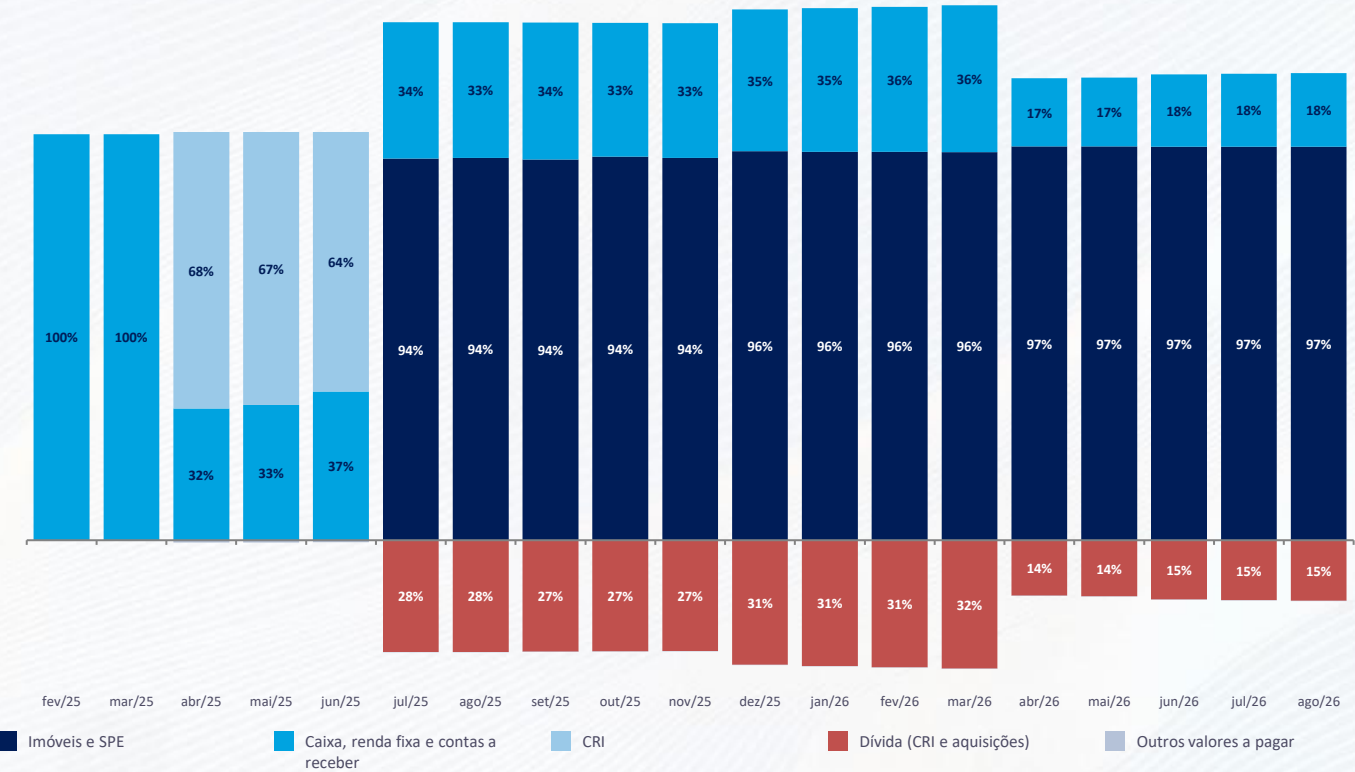
O Fundo distribuiu, no mês de agosto, **R\$ 0,050 por cota**, o equivalente a um dividend yield de **5,1% a.a.**, considerando a cota de fechamento de 31/08/2026.



06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



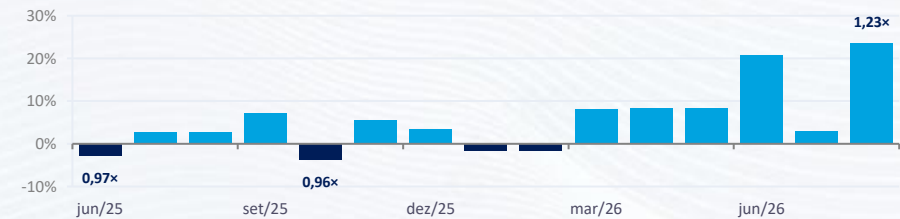
PL (AGO/26)
R\$ 496,2 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 9,72

PL x VALOR DE MERCADO (R\$ MM) — 15 MESES



ÁGIO/DESÁGIO



VALOR DE MERCADO
R\$ 612,8 mm
P/VP de 1,23x

07 ATIVOS

SHOPPING CENTER

Shopping Pátio Paulista

SÃO PAULO, SP

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	São Paulo – SP
Ano de entrega	1989
Entrada no portfólio	jun/2025
Operador	Iguatemi



DADOS OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO (JUL/26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26	NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26
99,0%	R\$ 38.830	R\$ 4.193



08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,7 bilhões
sob gestão
em 31/08/2026



67
fundos de
investimento



+570.000
investidores



43
colaboradores
8 anos
de casa em média



23 anos
de história



MQ1.br
rating de qualidade
emitido pela Moody's



35%
Plataformas,
WMs e EFPCs
65%
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 Arthur Castro Fernanda Araújo Alik Nasser	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 Bruno Abssamra
				ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA 5 profissionais



43 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

* Membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário | ¹ Taxa de rotatividade de colaboradores de uma empresa

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11 FII Capitânia Securities II	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FIIs e, de forma complementar, em CRIs. Busca renda recorrente e ganho de capital.	2.715.368.508	3.081.805.084	398.543	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.184.836.179	1.420.821.248	38.659	Clique aqui
GSFI11 General Shopping & Outlets do Brasil FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets desenvolvidos pela General Shopping e Outlets do Brasil.	1.077.355.726	1.234.333.839	6.838	Clique aqui
CPUR11 Capitânia HBC Renda Urbana FII	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	728.448.501	673.736.464	1.900	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631.267.660	730.633.885	117	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	619.913.250	605.602.953	5.601	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	612.808.980	496.222.505	135	Clique aqui

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (CONTINUAÇÃO)

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
ADSH11 FII AD Shopping	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	534.543.135	466.328.629	195	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	280.776.916	351.322.828	9.153	Clique aqui
HBCR11 FII HBC Renda Urbana	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	243.200.000	209.136.202	73	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	210.735.000	184.085.228	103	Clique aqui
CPHF11 Capitânia Hedge Fund	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRIs e o restante em cotas de FIIs e outros ativos imobiliários.	82.543.240	82.543.240	2.319	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75.070.451	75.070.451	93	Clique aqui

09

ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

10 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
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).
SSR (Same Store Rent)	Aluguéis das mesmas lojas presentes no mesmo local 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.
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.
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.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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 — um pouco acima do anualizado simples ($\times 12$) usado por várias gestoras, porque considera o reinvestimento mensal.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.
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).
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.
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	Receitas operacionais do imóvel (aluguéis, estacionamento e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.
ABL	Área Bruta Locável — área total (m^2) 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.
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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).
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).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.
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).
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.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).

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

