



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

PÁTIO PAULISTA FII
SHPP11
JUNHO 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

126

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)

R\$ 11,73

Considerando a cota de fechamento de 30/06/2026

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 9,72

Valor de Mercado

R\$ 599.020.778

Patrimônio Líquido

R\$ 496.172.100

Price to Book

1,21

Último rendimento (R\$/Cota)

R\$ 0,055

Dividend Yield

5,77% a.a.

Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 30/06/2026

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

Em junho de 2026, o alívio geopolítico EUA-Irã e a queda do petróleo (-20%) impulsionaram ações globais, apesar da correção em tecnologia. No Brasil, porém, o mercado seguiu em deterioração: o Ibovespa caiu 0,5%, o Real perdeu 2,4% e o IFIX recuou 1,2%. O destaque negativo foi a disparada dos juros, com o DI 2028 atingindo 14,01% e as NTN-Bs superando 8% nos prazos curtos. A comunicação desastrada do Banco Central ao cortar a Selic desancorou expectativas inflacionárias (IPCA-15 a 4,80% em 12 meses). Com o exterior favorável, fica claro que a crise dos ativos domésticos é autoinfligida: as mazelas e o destino do mercado agora estão 100% na conta do próprio Brasil.

O FUNDO NO MÊS

Em junho, mês de encerramento do exercício social, o Fundo distribuiu R\$ 0,055 por cota, acima dos R\$ 0,045 de maio, o equivalente a um dividend yield de 5,8% a.a. sobre a cota de fechamento de R\$ 11,73. Nos últimos 12 meses, foram R\$ 0,679 por cota distribuídos (DY LTM de 5,8%). O resultado caixa do mês, de R\$ 2,9 milhões, ou R\$ 0,0559 por cota, cobriu integralmente a distribuição; no acumulado de 2026, o resultado soma R\$ 0,3062 por cota, contra R\$ 0,303 distribuídos. Desde o início do Fundo, em março de 2025, a cota a mercado ajustada por proventos rendeu 27,0%, contra 16,6% do IFIX. O valor patrimonial da cota fechou em R\$ 9,72, com PL de R\$ 496,2 milhões, e o P/VP foi a 1,21. O Fundo encerrou junho com 126 cotistas. No Pátio Paulista, a ocupação foi de 99,0% em maio; nos 12 meses até maio, as vendas chegaram a R\$ 39.086/m² e o NOI caixa a R\$ 4.205/m² (+0,1%). A única obrigação de aquisição em aberto é a parcela de abril de 2027, corrigida por 100% do CDI, cujo saldo era de R\$ 72,5 milhões no fim do mês.

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CARTEIRA DE ATIVOS

ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP. MAI/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	39.086	▼ 1,1%	4.205	▲ 0,1%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	21,6%	100,0%	99,0%	41.530	8.962	39.086	▼ 1,1%	4.205	▲ 0,1%

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%

mai/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 (mai/26, % da ABL própria)

ABL OCUPADA

99,0%

Vendas (R\$/m² · LTM jun/25–mai/26)

R\$ 39.086

▼ 1,1% em 12 meses

NOI caixa (R\$/m² · LTM jun/25–mai/26)

R\$ 4.205

▲ 0,1% em 12 meses

MUNICÍPIO DO EMPREENDIMENTO

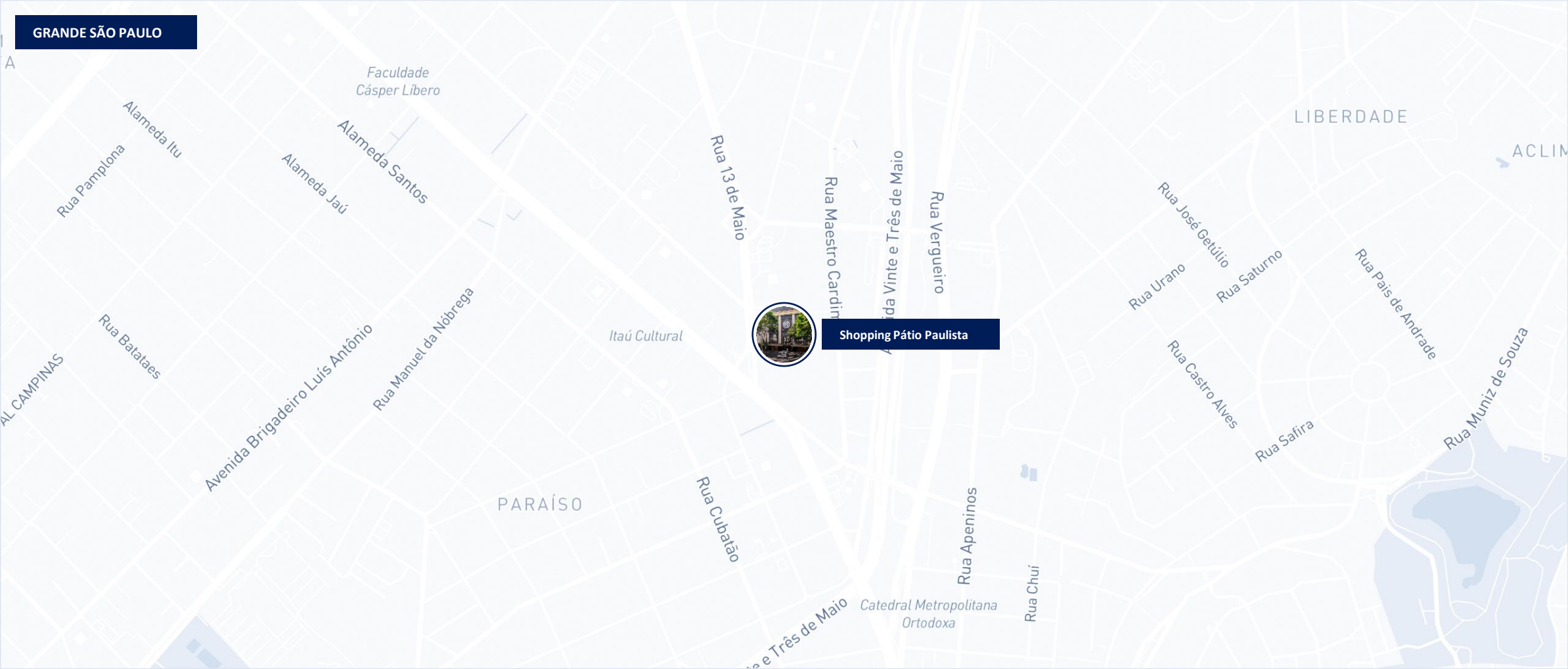
São Paulo (capital) · município do Shopping Pátio Paulista



■ Município de São Paulo

■ Municípios vizinhos

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

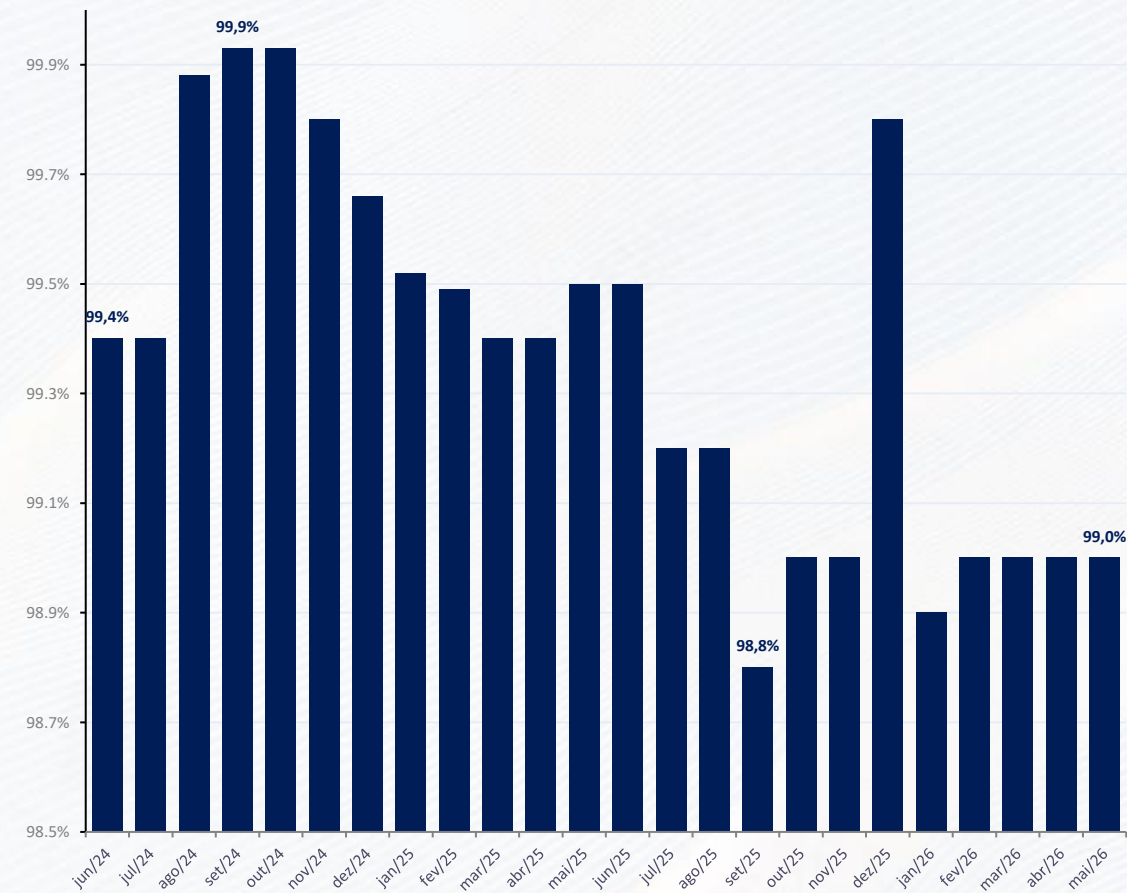


Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

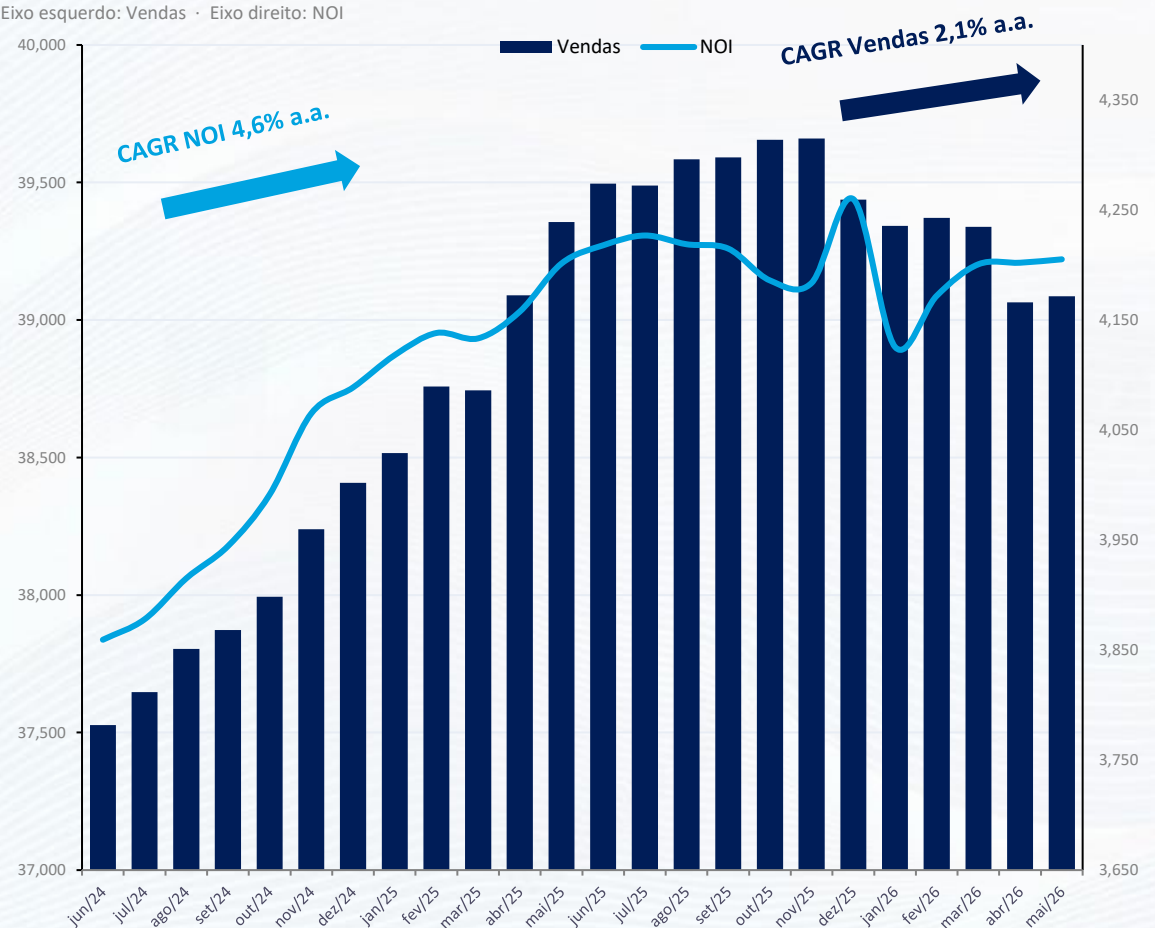
INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

mai/26 · Ocupação mai/26: 99,0% · Vendas R\$ 39.086/m² · NOI caixa R\$ 4.205/m² · LTM jun/25–mai/26

OCUPAÇÃO (%)

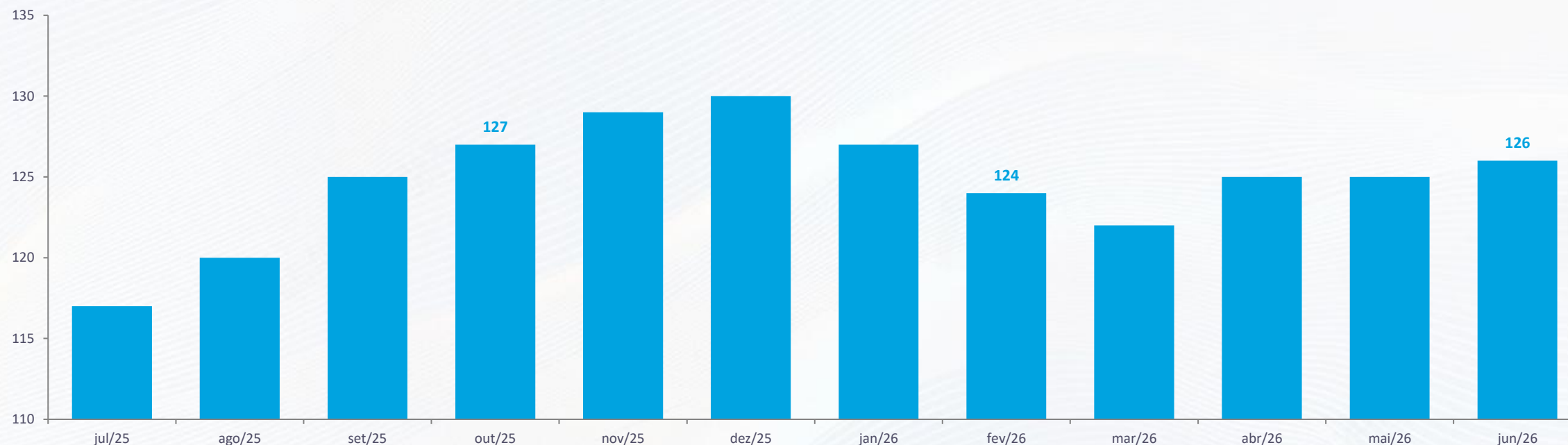


VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA



03 FUNDO A MERCADO

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



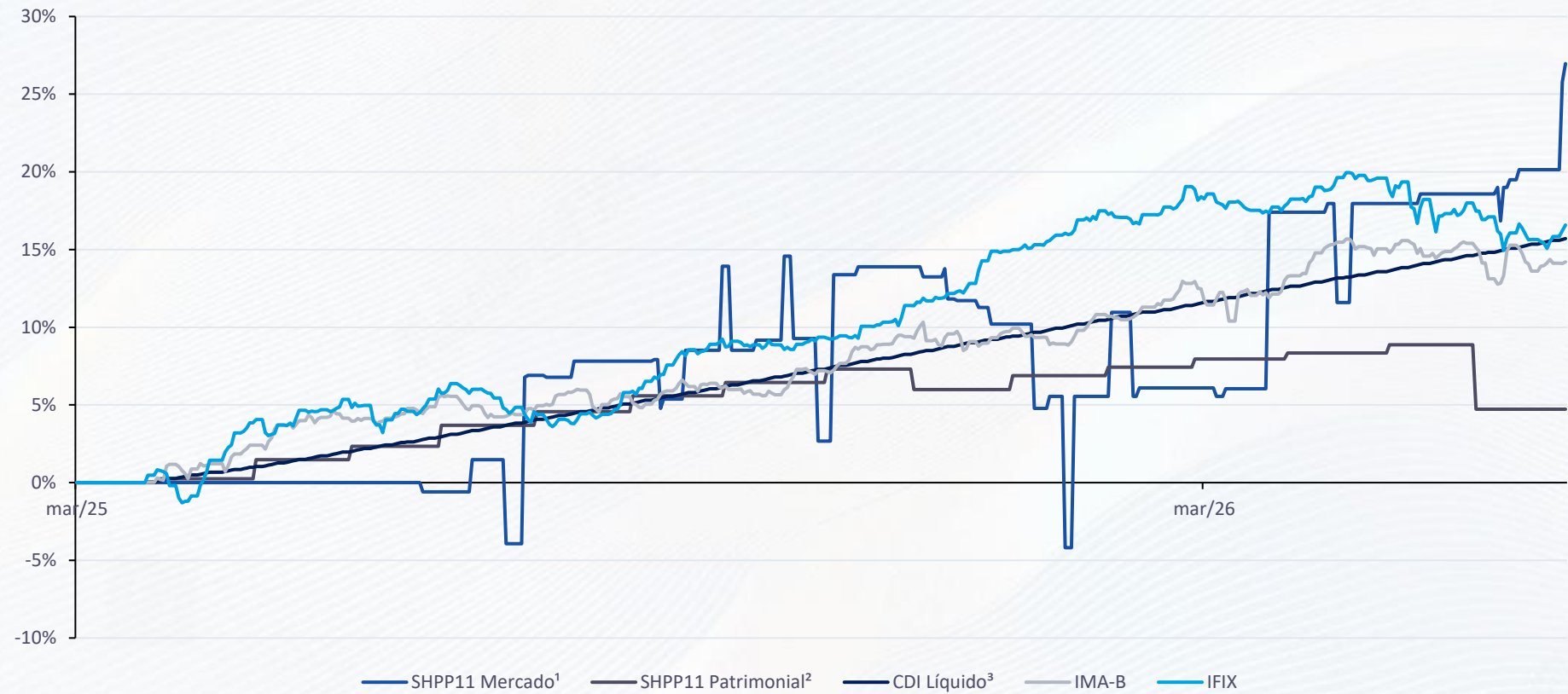
No mês de junho de 2026, as cotas do SHPP11 fecharam em R\$ 11,73.



O Fundo encerrou junho com 126 cotistas, aumento de 0,8% 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 27,0%, versus 16,6% do IFIX, 15,7% do CDI líquido e 14,2% do IMA-B.**



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 junho de 2026, fim do exercício social, resultado (base caixa) de **R\$ 0,0559/cota.**

SHPP11	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	Ano 2026	12M
RECEITAS	4.000.776	2.991.682	2.724.227	11.495.982	2.716.615	3.207.704	27.136.986	43.452.072
Receita de Locação	3.811.837	2.826.569	2.518.306	2.233.734	2.586.757	3.080.739	17.057.943	32.117.591
Ajuste de caixa (LCI e CDB a receber)	(1.549.602)	(1.343.349)	(1.652.738)	8.014.299	(739.528)	(779.686)	1.949.397	(7.340.166)
Rendimento de LCI	1.010.613	876.267	1.069.154	744.171	739.528	779.686	5.219.419	11.240.685
Rendimento Caixa	727.928	632.194	789.504	503.778	129.858	126.966	2.910.228	7.433.962
DESPESAS	(513.220)	(394.453)	(421.468)	(10.508.441)	(725.282)	(352.889)	(12.915.753)	(12.567.729)
Taxa de Administração e Gestão	(92.396)	(92.516)	(92.542)	(92.587)	(108.026)	(107.958)	(586.025)	(1.146.850)
IR sobre aplicações financeiras	(41.532)	(79.661)	(48.484)	(1.155.382)	(29.218)	(28.567)	(1.382.844)	(2.294.069)
Despesas Imobiliárias	(372.760)	(211.356)	(264.449)	(138.695)	(272.520)	(298.426)	(1.558.206)	(2.331.673)
Correção da parcela de aquisição (CDI)	-	-	-	(9.106.203)	-	-	(9.106.203)	(9.106.203)
Outras Despesas	(6.532)	(10.919)	(15.993)	(15.575)	(315.518)	82.062	(282.475)	2.311.066
Resultado	3.487.556	2.597.229	2.302.759	987.541	1.991.333	2.854.816	14.221.234	30.884.342
Distribuição	2.185.000	1.966.500	2.272.400	2.859.775	2.298.034	2.808.708	14.390.417	30.821.617
Resultado / cota	0,0798	0,0594	0,0527	0,0193	0,0390	0,0559	0,3062	0,6875
Distribuição / cota	0,050	0,045	0,052	0,056	0,045	0,055	0,303	0,679
Resultado Acumulado / cota	0,0351	0,0495	0,0502	0,0063	0,0000	0,0012		

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



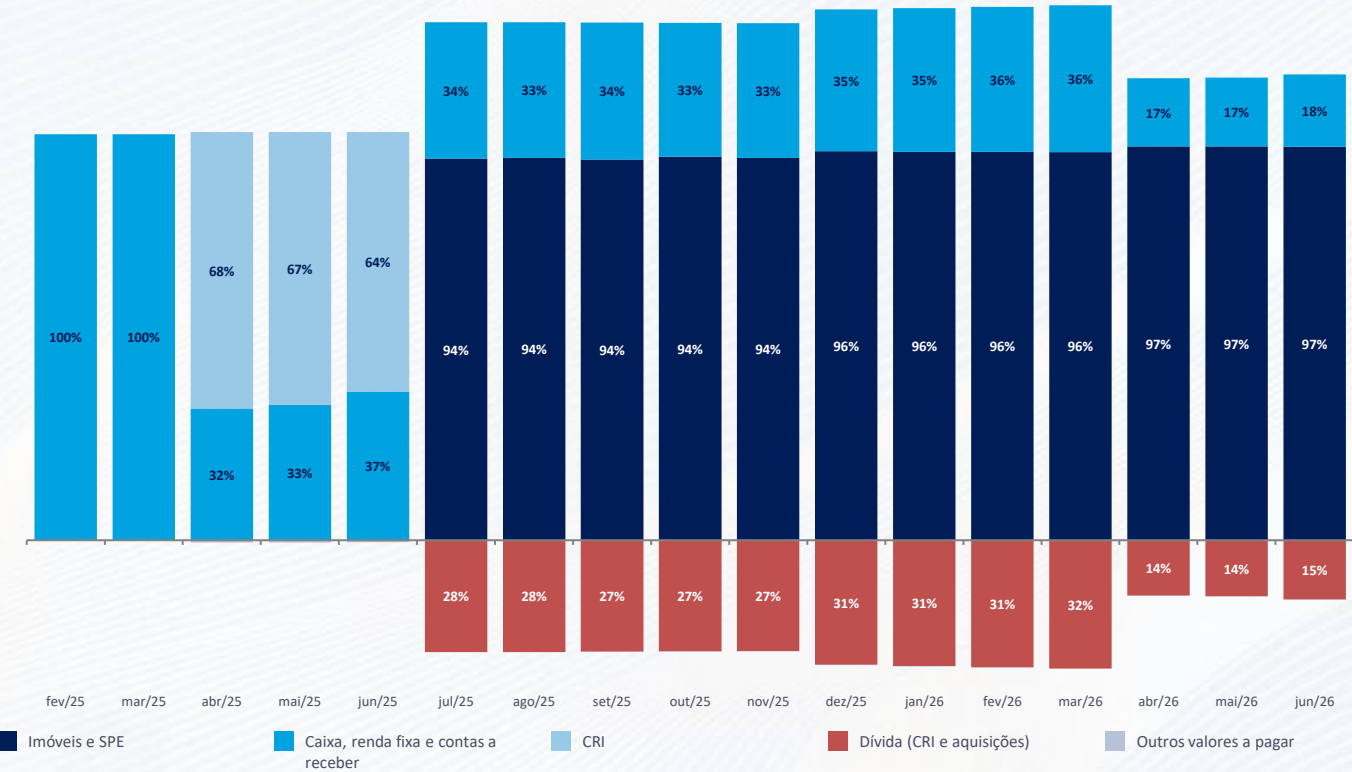
O Fundo distribuiu, no mês de junho, R\$ 0,055 por cota, o equivalente a um dividend yield de 5,8% a.a., considerando a cota de fechamento de 30/06/2026.



06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

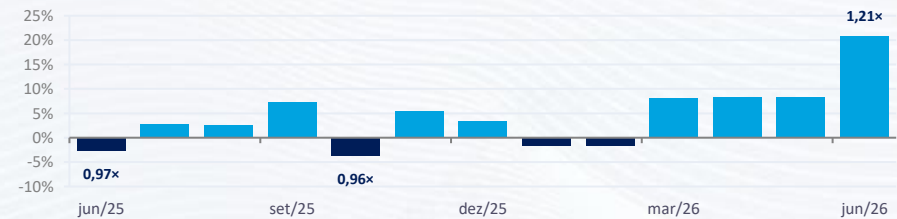
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



PL x VALOR DE MERCADO (R\$ MM) — 13 MESES



ÁGIO/DESÁGIO



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

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 9,72

VALOR DE MERCADO
R\$ 599,0 mm
P/VP de 1,21x

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 (MAI/26)	VENDAS/M² · JUN/25–MAI/26	NOI CAIXA/M² · JUN/25–MAI/26
99,0%	R\$ 39.086	R\$ 4.205



08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,9 bilhões
sob gestão
em 30/06/2026



68
fundos de
investimento



+550.000
investidores



42
colaboradores
8 anos
de casa em média



22 anos
de história



MQ1.br
rating de qualidade
emitido pela Moody's



36%
Plataformas,
WMs e EFPCs
64%
listados e cetipados



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

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO Ricardo Quintero*	GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO Christopher Smith, CFA* Monik Dourado Rogério Lino, CFA Carlos Fernandes Ariel Halaban Rodrigo Zuniga Guilherme Oliveira André Fraga Bruno Bacci	GESTÃO DE IMOBILIÁRIO Caio Conca* Fábio Góes Gustavo Moura, CFA Pedro Lobo, CFA Alexandre Alfer Vitor Pacheco Gabriel Martins Felipe Cateb Fernando Ferreira José Dimas Thiago Marcadella Arthur Castro Fernanda Araújo	RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES Carlos Simonetti* Flavia Krauspenhar* Camila Lupino Lucieli Andrade Gustavo Castillo Cauã Santos Luis Felipe Medeiros	RISCO & COMPLIANCE César Lauro da Costa* Rafael Piccinini Rafael Souza Matheus Cavalcanti Álvaro de Oliveira João Luís Pezzuol Renato Hwang Kim ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA 5 profissionais
---	--	---	---	---



42 PROFISSIONAIS | 8 ANOS DE CASA EM MÉDIA

TURN OVER(1) REDUZIDO



OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO

TRABALHAM JUNTOS HÁ 18 ANOS EM MÉDIA

* 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.	2.729.908.634	3.144.185.983	392.504	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.227.943.525	1.426.427.067	38.251	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.	1.099.460.259	1.223.710.565	6.708	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.	691.822.599	656.129.352	1.791	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	637.947.090	610.622.387	5.504	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	628.468.125	690.734.039	119	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	599.020.778	496.172.100	126	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.	495.164.135	465.485.662	153	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	351.644.019	9.565	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.	233.600.000	208.729.526	73	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	200.529.000	181.704.482	102	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.	83.454.456	83.454.456	2.360	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	74.039.128	74.039.128	94	Clique aqui

09 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

