

Relatório Gerencial

SPTW11

SP Downtown FII

Fevereiro 2026

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é prover rendimentos de longo prazo aos Quotistas, por meio da alocação de seus recursos prioritariamente na aquisição dos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade da totalidade das Participações Societárias.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Início das Atividades

Março 2013

Código de Negociação

SPTW11

CNPJ

15.538.445/0001-05

Cotas Emitidas

1.798.000

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Pátria - VBI Asset Management Ltda.

Administrador e Escriturador*

Banco Genial S.A.

Taxa de Administração Total*

0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Definida

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#) →

[Cadastre-se no mailing](#) →

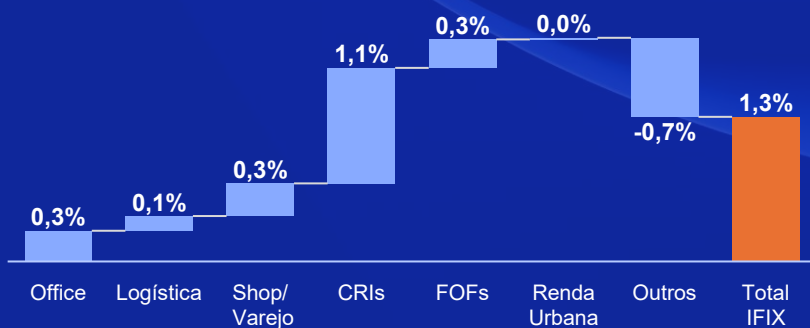
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#) →

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

Comentários da Gestão

PATRIA

Fevereiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,49/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,41/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,45/cota, patamar que a gestão pretende manter para o semestre**. O pagamento ocorreu no dia 06 de março de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de fevereiro, **não houve movimentação de locatário do Fundo**. Assim, ao final do mês, o **Ativo continuava 100% locado** e o **prazo médio remanescente do contrato vigente (WALE*)** é de **6,7 anos**.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programadas para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 27/02, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 97,5 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 54,20

Valor de Mercado*

R\$ 74,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 41,43

P/VP*

0,76x

ADTV*

R\$ 91,2 mil

Dividend Yield
(mercado)*

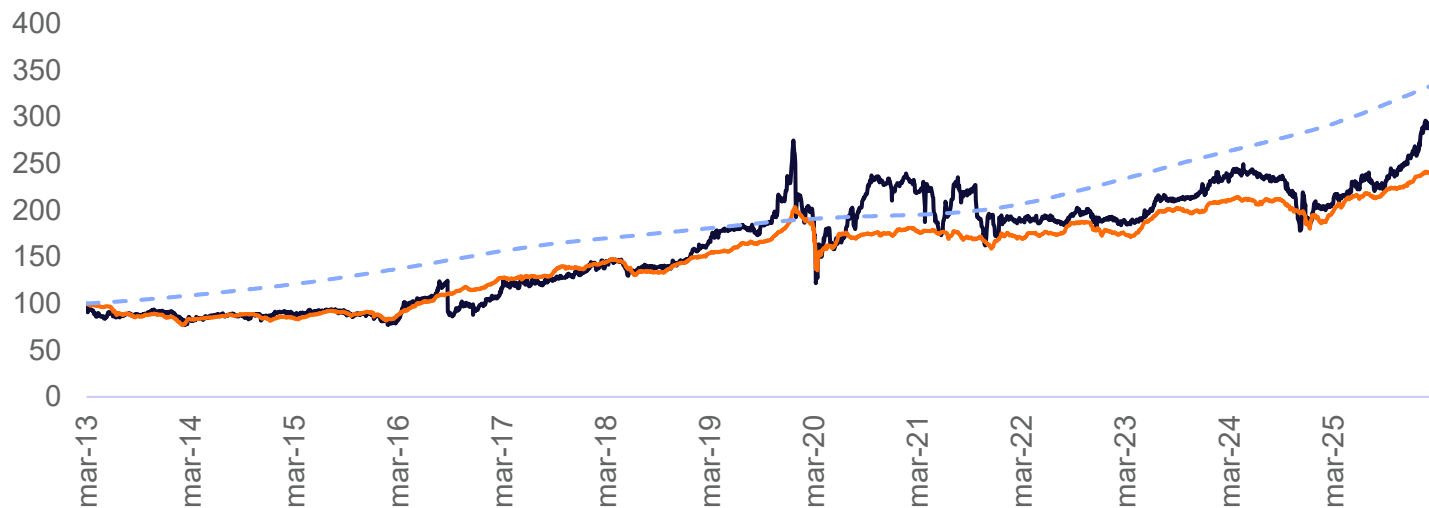
13,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

10,0% a.a.

Performance

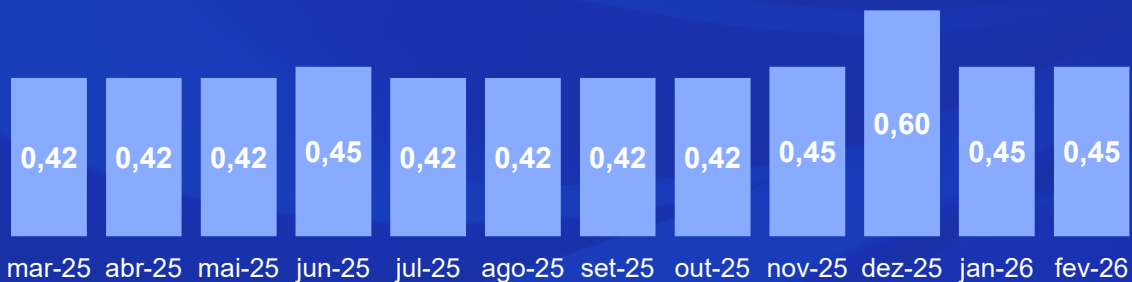
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
SPTW111 ¹	0,7%	15,0%	197,8%	8,9%
IFIX	1,3%	3,6%	144,5%	7,2%
CDI Bruto	1,0%	2,2%	234,1%	9,9%

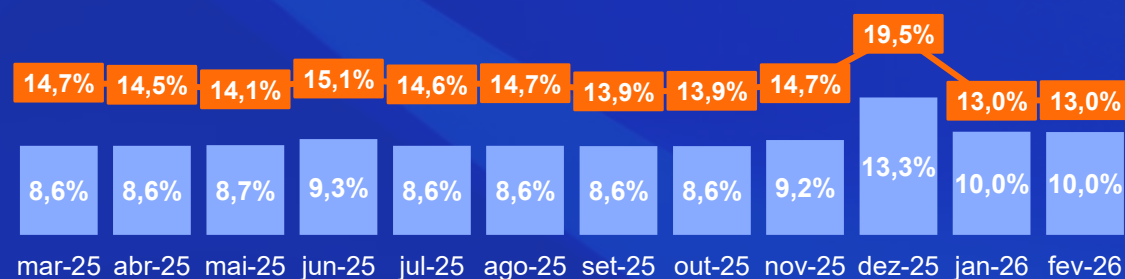
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,45



Dividend Yield*

— Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
 — Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores do gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.
 Fonte: Patria e Economatica.

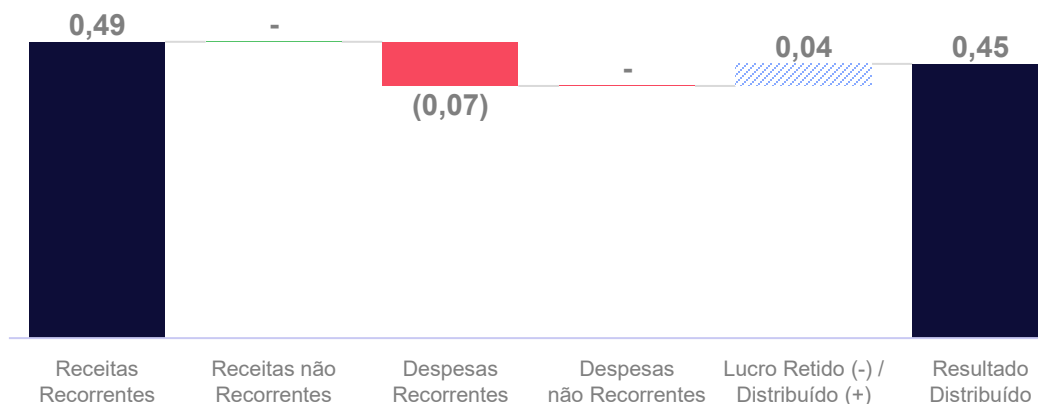
Resultado

PATRIA

Demonstração de Resultado* (R\$)

	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	851.331	0,47	1.702.662	10.037.962
Receitas Mobiliárias ¹	22.947	0,01	51.446	454.811
Receitas Extraordinárias	-	-	-	7.777
Receitas – Total	874.278	0,49	1.754.108	10.500.550
Despesas Imobiliárias*	-	-	-	-
Despesas Operacionais*	(130.135)	(0,07)	(182.601)	(704.279)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(130.135)	(0,07)	(182.601)	(704.279)
Resultado Distribuível*	744.143	0,41	1.571.507	9.796.270
Resultado Distribuído	809.100	0,45	1.618.200	9.601.320

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

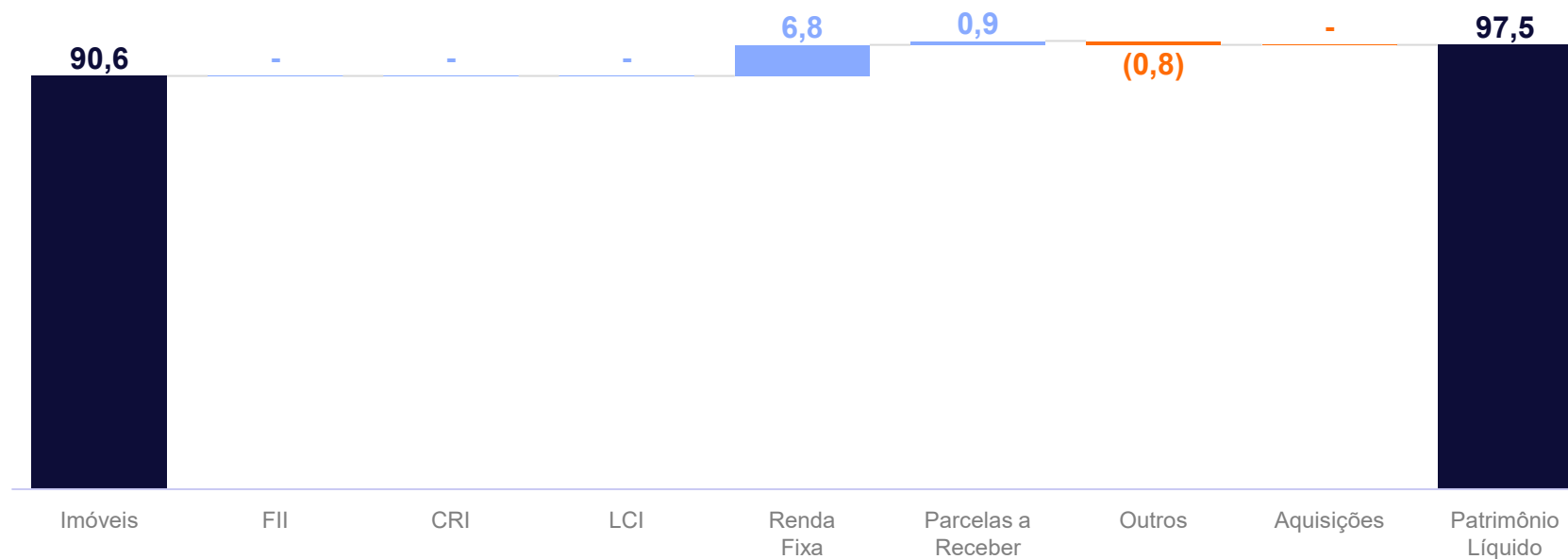


Balanço Patrimonial

PATRIA

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 92% dos ativos em imóveis e 8% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



Carteira de Ativos¹ (1/3)

PATRIA

Atualmente o Fundo é proprietário de 100% do Edifício Badaró, localizado no Centro de São Paulo-SP. A área total do Fundo é de 13.437 m² e está com uma ocupação física de 100%.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m ²)*	WALE (anos)*
----------	--------------	--	--------------

100%	1	13.437	6,7
------	---	--------	-----

Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
------------------	----------------------	-------------------------------------	----------------------------

0,0%	0,0%	R\$ 5.035/m ²	R\$ 63,36/m ²
------	------	--------------------------	--------------------------

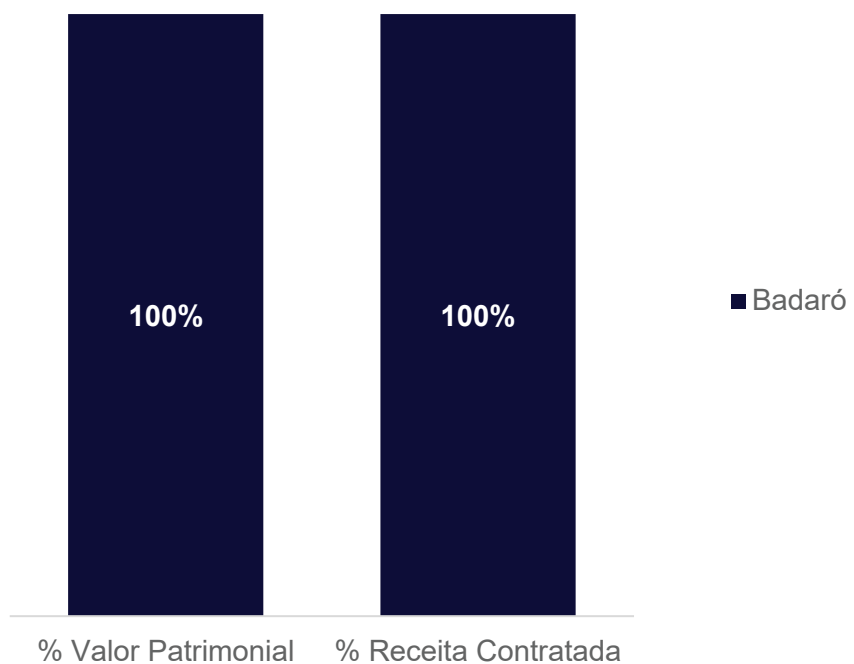


Edifício Badaró

Av. 23 de Maio

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Pátria.

Ativos Imobiliários



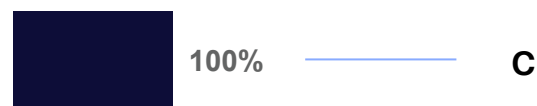
Distribuição Geográfica



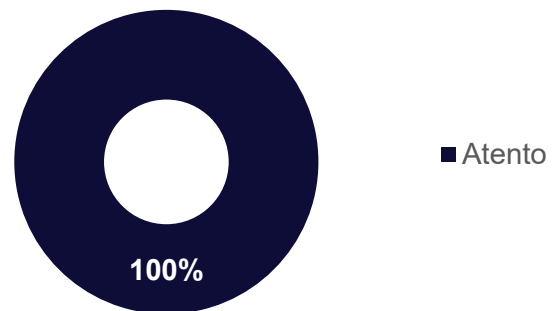
Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **13,4 mil m²** de ABL

Carteira de Ativos¹ (3/3)

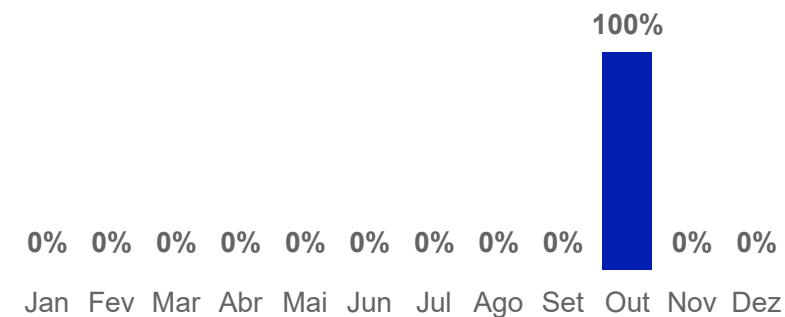
Alocação por Classe*



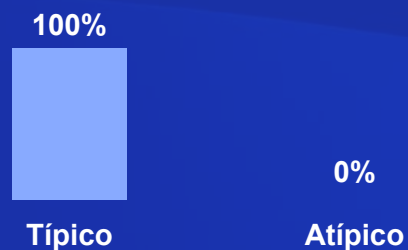
Alocação por Inquilino



Mês de Reajuste



Alocação Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador

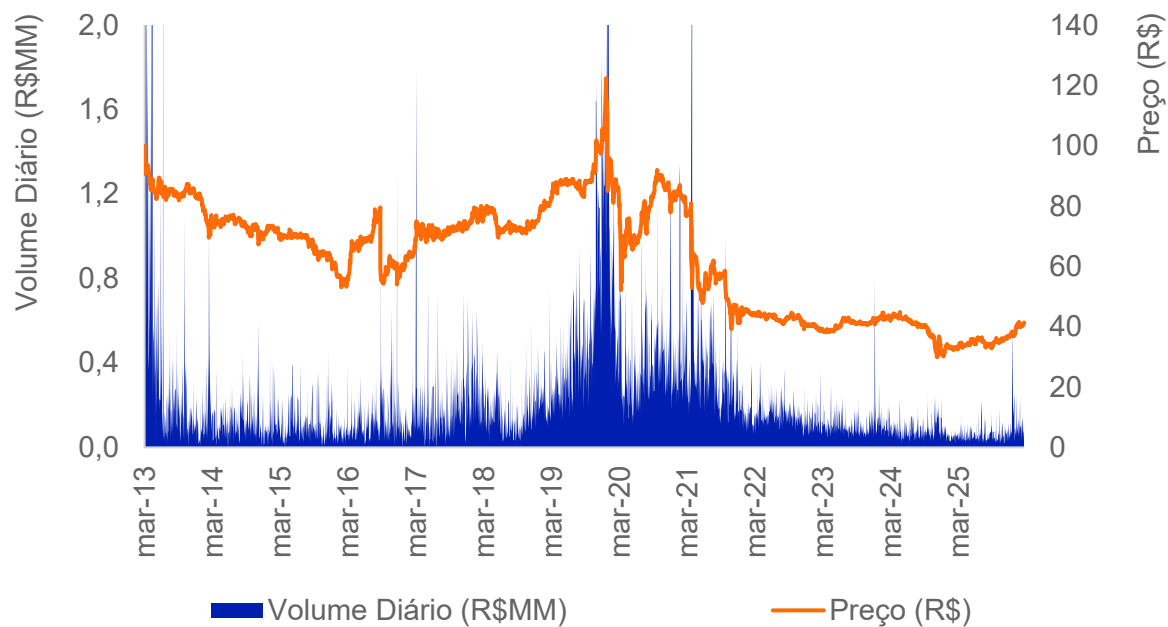


Vencimento dos Contratos



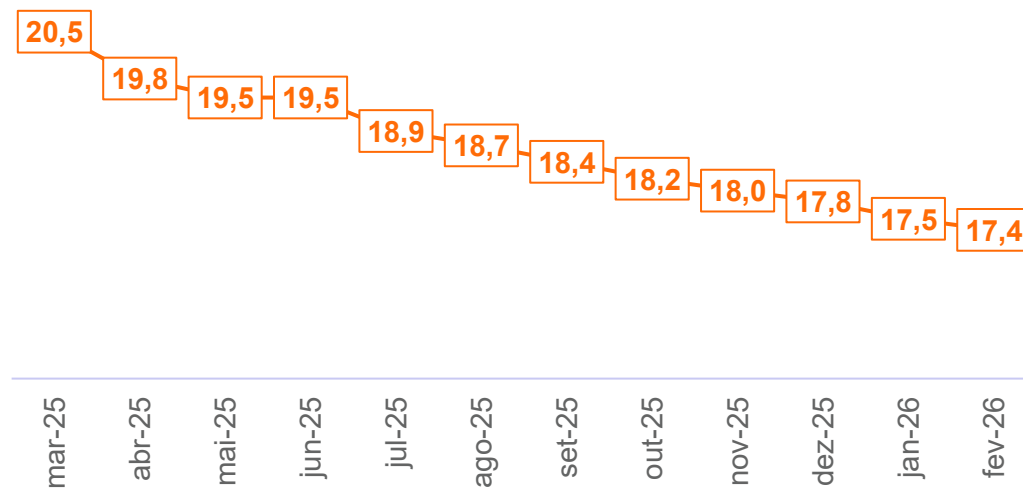
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,09	0,10	0,07
Giro*	2,2%	5,4%	25,9%

Número de Cotistas (em milhares)



Anexos

somos o PATRIA

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **37 anos** de atuação em alternativos

+ de **R\$ 289 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII's** listados na B3, **3 FII's** negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

➔ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

ESTRATÉGIAS



realestate.patria.com

- siga o -

#Patria NasRedes

- /patria-investments-brasil
- @patriainvestments
- @patriainvestments
-
-
-

Este material foi preparado pelo Pátria Investimentos ("Pátria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Pátria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Pátria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Pátria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Pátria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Pátria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Pátria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.