

SPTW11 | SP DOWNTOWN FII

FATO RELEVANTE

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Administradora"), e **PATRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **SP DOWNTOWN FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.538.445/0001-05 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

Até a presente data, o Fundo não recebeu de sua locatária, no ativo do Fundo denominado Líbero Badaró, o pagamento do aluguel referente à competência setembro de 2026, com vencimento em 01 de outubro de 2026. O referido aluguel, no valor de R\$ 851.331,07 (oitocentos e cinquenta e um mil, trezentos e trinta e um reais e sete centavos), representa, aproximadamente, a totalidade da receita imobiliária do Fundo, acarretando um impacto negativo na receita do Fundo de, aproximadamente, R\$ 0,47 (quarenta e sete centavos) por cota. A esta inadimplência soma-se também a inadimplência do aluguel vencido em 01 de setembro de 2026 no valor de R\$ 851.331,07 (oitocentos e cinquenta e um mil, trezentos e trinta e um reais e sete centavos) e as multas contratuais por atraso dos aluguéis com vencimento em junho, julho e agosto de 2026, no valor de R\$ 104.530,45 (cento e quatro mil, quinhentos e trinta reais e quarenta e cinco centavos).

Em decorrência da inadimplência ora comunicada e de seus impactos sobre a geração de caixa do Fundo, a Administradora e a Gestora entenderam ser prudente preservar os recursos atualmente disponíveis, razão pela qual não será realizada distribuição de rendimentos referente a competência outubro de 2026, embora, na presente data, o Fundo possua reserva de lucro equivalente a R\$ 0,22 (vinte e dois centavos) por cota, cuja manutenção é considerada necessária para fazer frente às suas despesas e obrigações. A Gestora informa ainda que em 29 de outubro de 2026 o Fundo possuía posição de caixa e equivalentes no valor de R\$ 2.575.343,80 (dois milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, trezentos e quarenta e três reais e oitenta centavos).

Adicionalmente, a Gestora informa que apurou o não pagamento integral da obrigação contratual de IPTU atribuída à locatária. O caixa retido também será utilizado para cobrir esta obrigação e preservar os direitos de propriedade do Fundo, o que não exclui a adoção de todas as medidas cabíveis para buscar a cobrança junto à locatária. Diante desse cenário, a expectativa da Gestora é de que não haja distribuição de rendimentos

enquanto perdurar a inadimplência da locatária e até que o Fundo disponha de recursos suficientes para suportar todos os potenciais desembolsos relacionados às contingências mencionadas.

Desde a ciência do atraso, a Administradora e a Gestora vêm adotando todas as medidas cabíveis junto à locatária em questão, de forma a obter o pagamento dos valores em atraso nos termos e condições previstos no contrato de locação celebrado entre as partes.

Informações adicionais sobre esta inadimplência serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis nos sites da Administradora e da Gestora ([clique aqui](#)).

30 de outubro de 2026.

Atenciosamente,

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

PATRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA.

PATRIA
GESTOR

genial
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR

