PATRIA

Relatório Gerencial

SPTW11

SP Downtown FII

Outubro 2026

Copyright © 2025 Patria Investimentos. All rights reserved

Informações Gerais ***SPTW11***

PATRIA

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*

Patria - 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

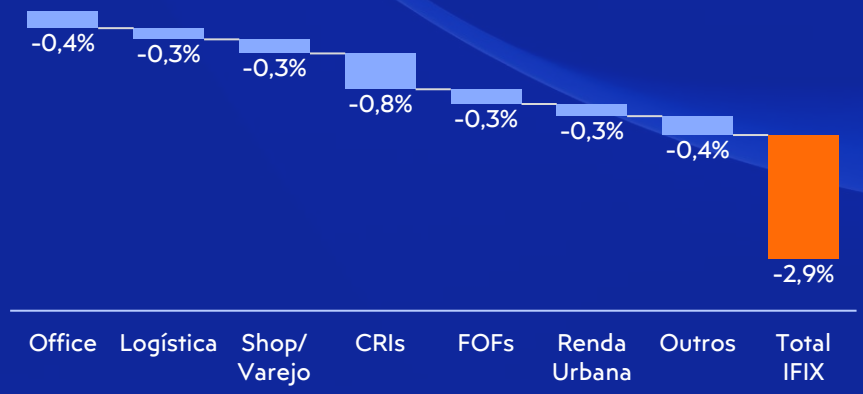
Informações gerais

Resumo do Cenário de FIIs

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte reprecificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Comentários da Gestão

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o único locatário do Fundo não efetuou o pagamento do aluguel referente às competências de agosto e setembro. Adicionalmente, até a presente data, também não realizou o pagamento do aluguel referente à competência de outubro, acumulando atualmente uma inadimplência total aproximada de R$ 2,7 milhões, considerando os aluguéis em atraso e as multas contratuais decorrentes dos respectivos atrasos.
- Diante desse cenário, conforme divulgado em Fato Relevante (clique aqui) **a Administradora e a Gestora entenderam ser prudente não realizar a distribuição de rendimentos no período, de forma a preservar uma reserva mínima de caixa necessária para o cumprimento das despesas e obrigações do Fundo**.
- Em relação aos atrasos, a Administradora e a Gestora vêm adotando todas as medidas cabíveis junto à locatária, inclusive iniciando ações judiciais de execução, com o objetivo de obter o pagamento dos valores em aberto, nos termos e condições estabelecidos no contrato de locação celebrado entre as partes.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em outubro, **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 **5,9 anos**.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Na competência de outubro, com efeito caixa em novembro, foram realizados os reajustes contratuais aplicáveis, os quais foram incorporados ao montante total da inadimplência mencionado acima.

ALAVANCAGEM*:

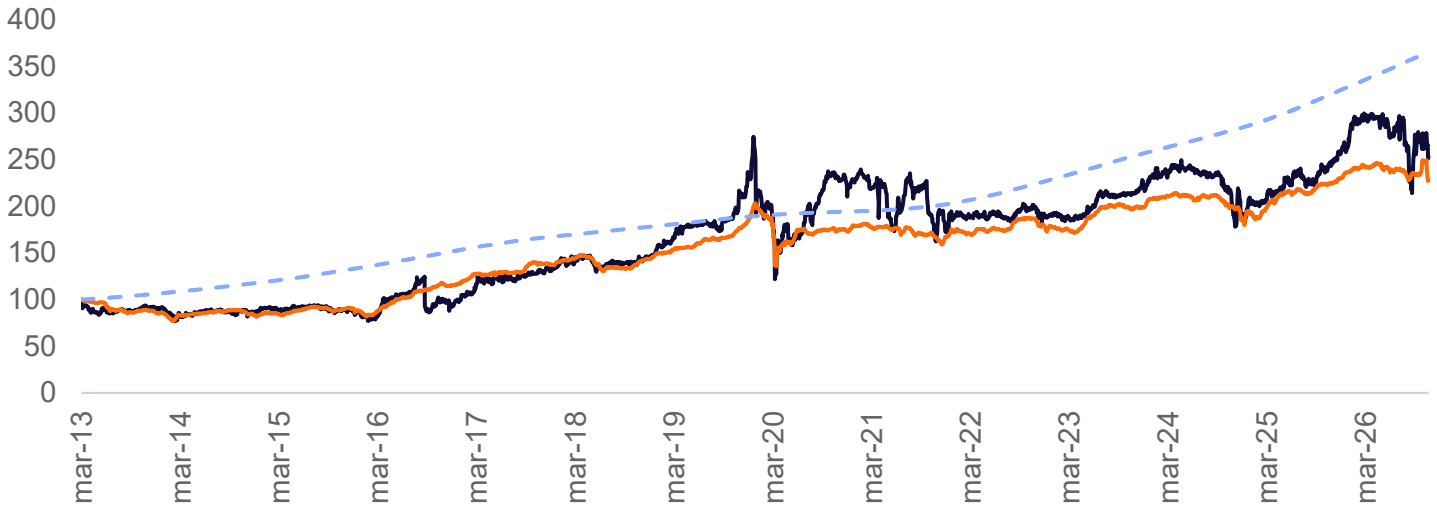
- Em 31/10, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**	*Cota Patrimonial**
R$ 97,6 milhões	R$ 54,26
Valor de Mercado*	***Cota de Mercado****
R$ 56,8 milhões	R$ 31,60
P/VP*	***ADTV****
0,58x	R$ 66,9 mil
Dividend Yield (mercado)*	***Dividend Yield (patrimonial)****
0,0% a.a.	0,0% a.a.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Performance



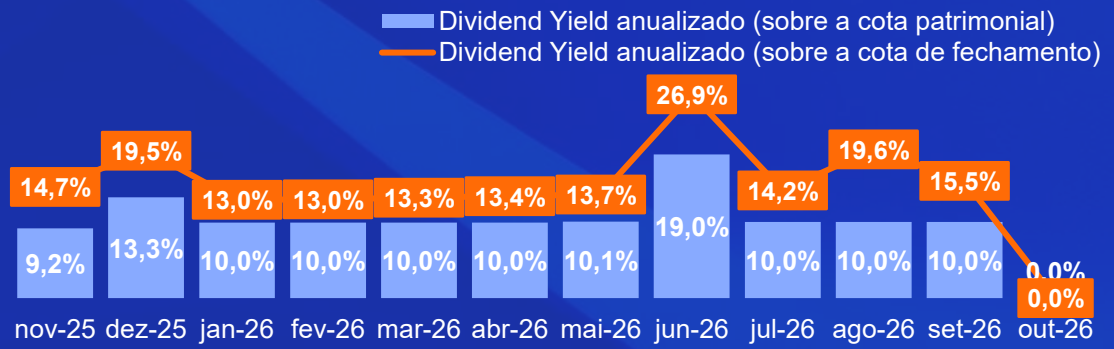
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
SPTW11[1]	-8,3%	-2,2%	153,2%	7,2%
IFIX	-2,9%	-3,4%	127,9%	6,3%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	265,2%	10,1%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,46



Dividend Yield*



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

Resultado

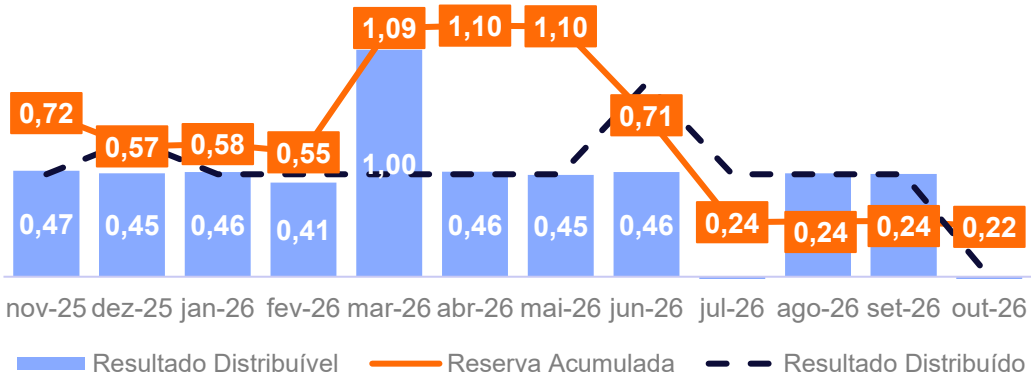
Demonstração de Resultado* (R$)

	OUT-26	R$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	-	-	6.810.649	8.513.311
Receitas Mobiliárias[1]	23.005	0,01	384.263	446.441
Receitas Extraordinárias	-	-	959.622	959.622
Receitas – Total	**23.005**	**0,01**	**8.154.534**	**9.919.373**
Despesas Imobiliárias*	-	-	-	-
Despesas Operacionais*	(68.806)	(0,04)	(788.438)	(900.157)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	**(68.806)**	**(0,04)**	**(788.438)**	**(900.157)**
Resultado Distribuível*	**(45.802)**	**(0,03)**	**7.366.096**	**9.019.216**
Resultado Distribuído	**-**	**-**	**8.001.100**	**9.889.000**

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

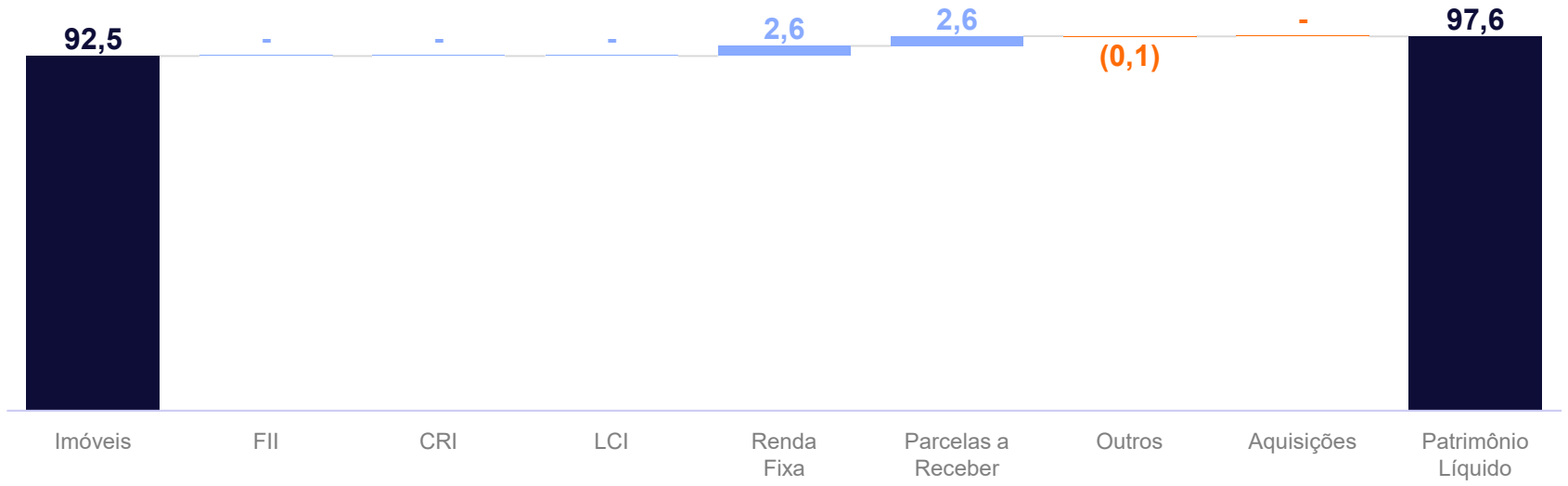


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria. [1]Considera receita financeira auferida em momento anterior à troca de gestão, conforme Fato Relevante

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 94,8% dos ativos em imóveis e 2,6% em caixa. Adicionalmente, o Fundo possuía aproximadamente R$ 2,6 milhões em parcelas a receber, referentes a aluguéis em aberto. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (1/3)

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 (m²)*	WALE (anos)*
100%	1	13.437	5,9

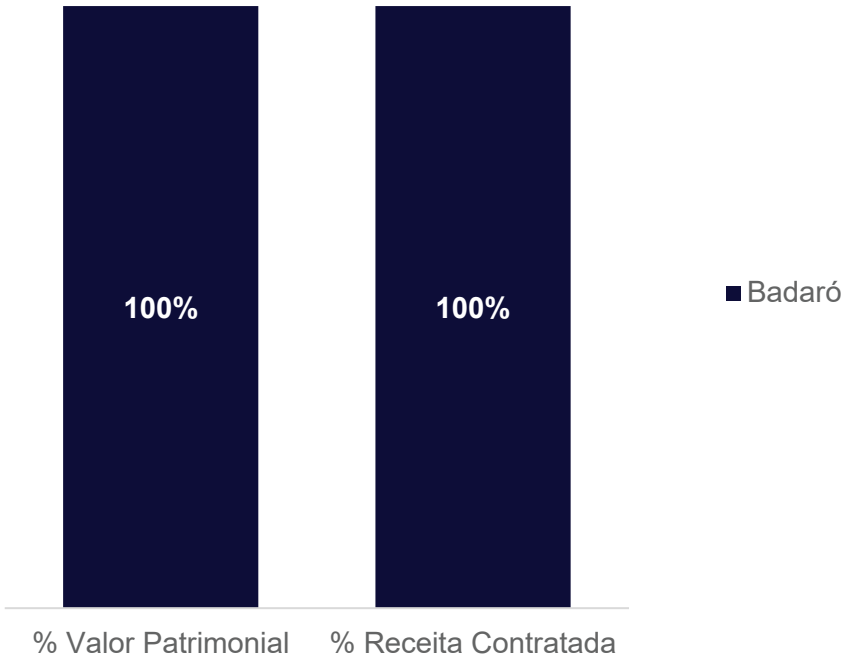
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
0,0%	0,0%	R$ 3.851/m²	R$ 63,36/m²



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

Carteira de Ativos[1] (2/3)

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



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

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

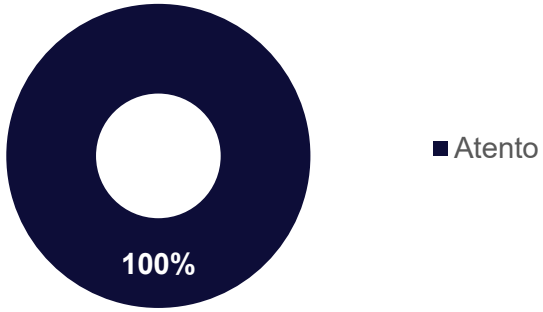
Carteira de Ativos[1] (3/3)

PATRIA

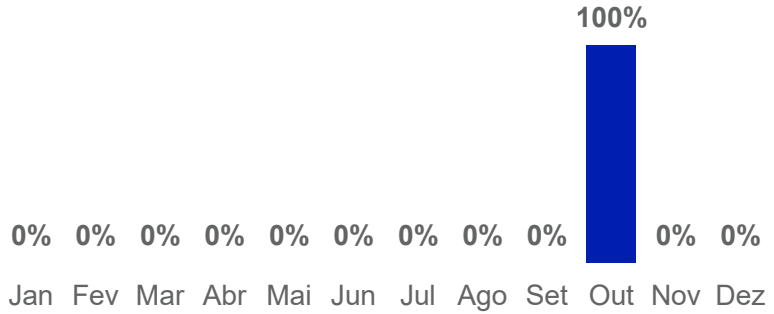
Alocação por Classe*



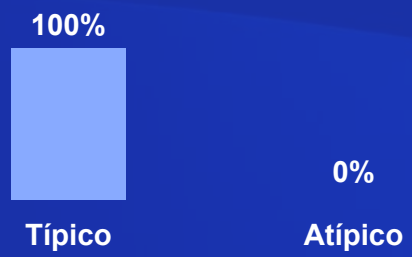
Alocação por Inquilino



Mês de Reajuste



Alocação Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador



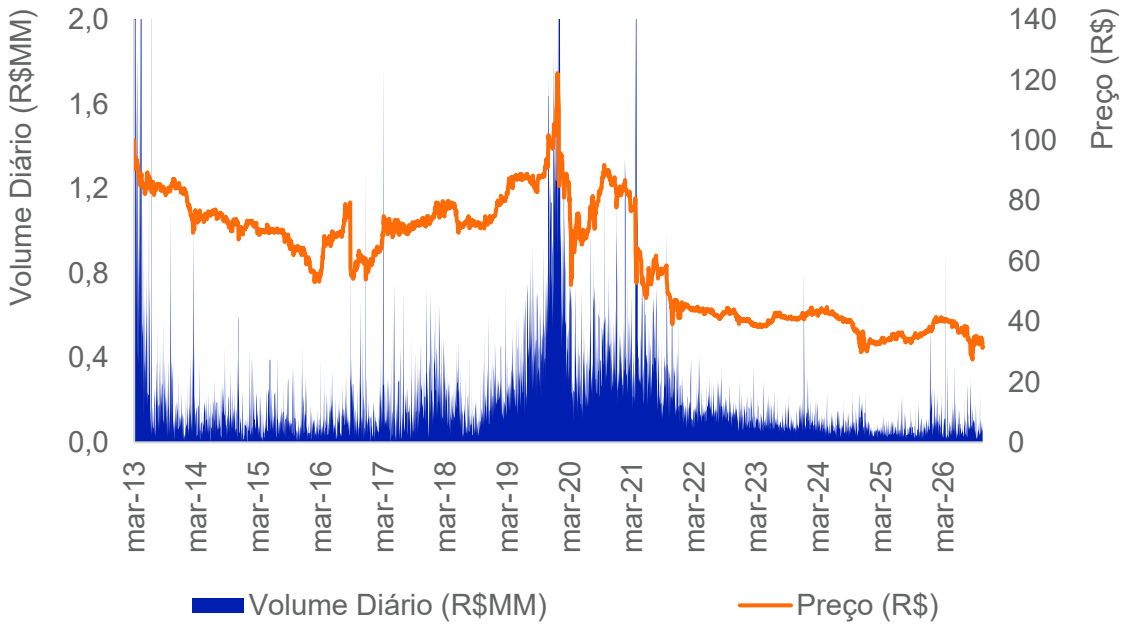
Vencimento dos Contratos



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

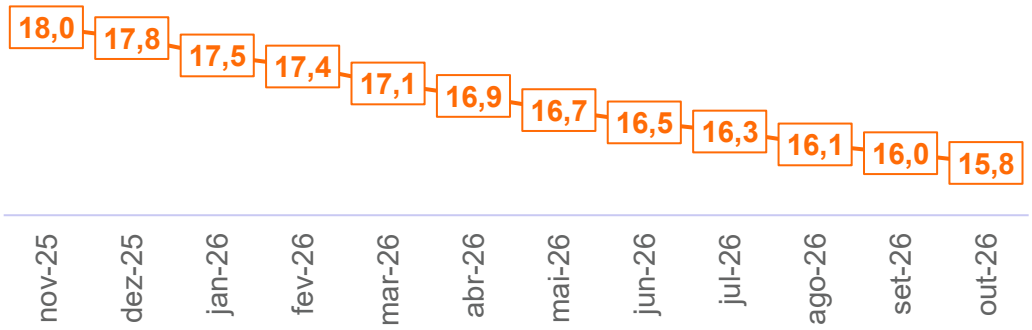
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	*2026*	*12 Meses*
ADTV (R$ Milhões)*	0,07	0,09	0,08
Giro*	2,3%	27,0%	31,6%

Número de Cotistas (em milhares)



*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria e Economatica.

Anexos

somos o PATRIA

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

+ de ***38 anos*** de atuação em alternativos

+ de ***R$ 323 BI*** sob gestão

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

Real Estate



Maior ***gestora independente de FIIs*** do Brasil



+ ***R$ 38 bilhões*** sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

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

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria 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 Patria 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 Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria 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 Patria 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 Patria. 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.