

Relatório Gerencial

SPTW/11

SP Downtown FII

Julho 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*

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

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o único locatário do Fundo não efetuou o pagamento do aluguel referente ao mês de junho. A inadimplência foi divulgada em Fato Relevante em 31 de julho de 2026 ([clique aqui](#)). Em decorrência desse evento, o Fundo registrou **receita total de R\$ 0,02/cota referente ao rendimento caixa**, o que levou a um **resultado distribuível negativo de R\$ 0,02/cota**. Apesar desse evento, a **distribuição de rendimentos foi mantida em R\$ 0,45/cota, utilizando R\$ 0,47/cota de reserva acumulada**.
- Informamos, no entanto, que, no início de agosto, o locatário realizou o pagamento do aluguel referente ao mês de junho. Entretanto, permanece inadimplente em relação ao aluguel do mês de julho, com vencimento em 01 de agosto de 2026. A gestão segue adotando as medidas cabíveis para regularização do valor em atraso e acompanhará os desdobramentos da situação nos próximos meses.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de julho, **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 6,2 anos**.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Não havia reajustes ou revisionais programadas para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/07, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 96,7 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 53,77

Valor de Mercado*

R\$ 68,3 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 38,00

P/VP*

0,71x

ADTV*

R\$ 62,1 mil

Dividend Yield
(mercado)*

14,2% a.a.

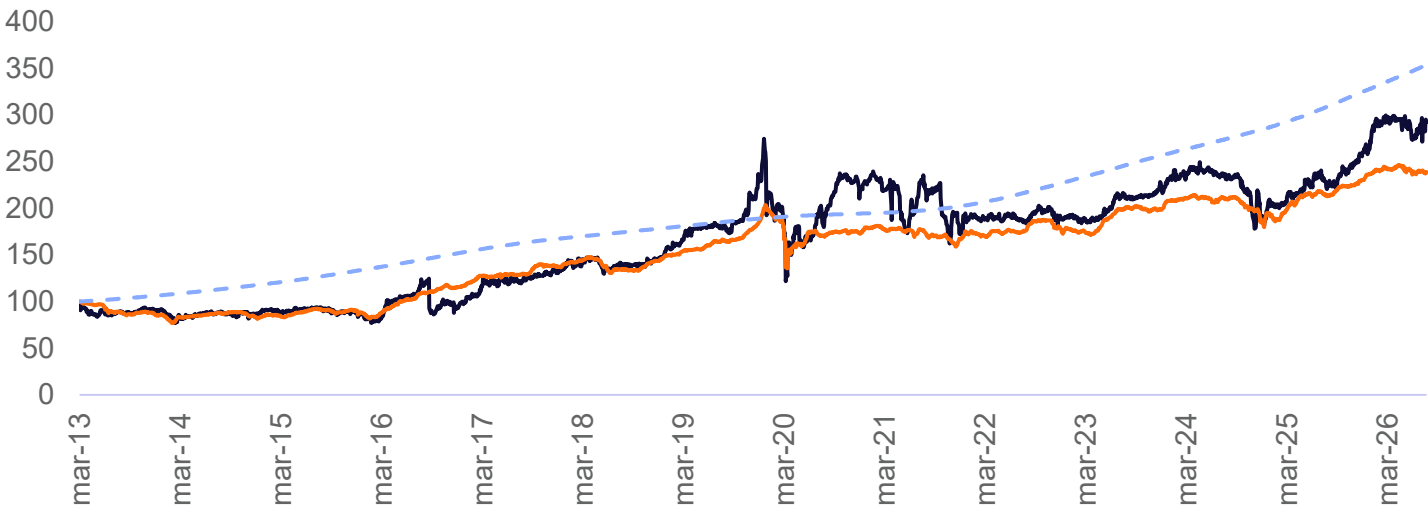
Dividend Yield
(patrimonial)*

10,0% a.a.

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

Performance

PATRIA



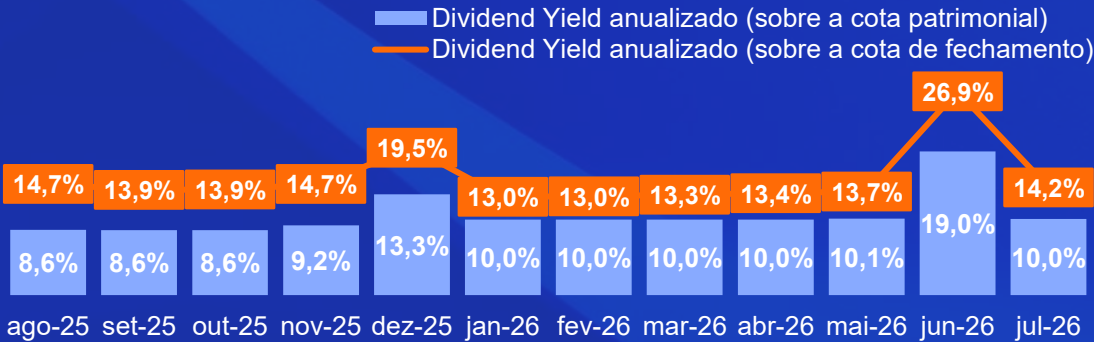
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
SPTW111 ¹	2,5%	12,9%	192,2%	8,5%
IFIX	-0,3%	1,1%	138,7%	6,8%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	253,6%	10,0%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,49



Dividend Yield*



*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

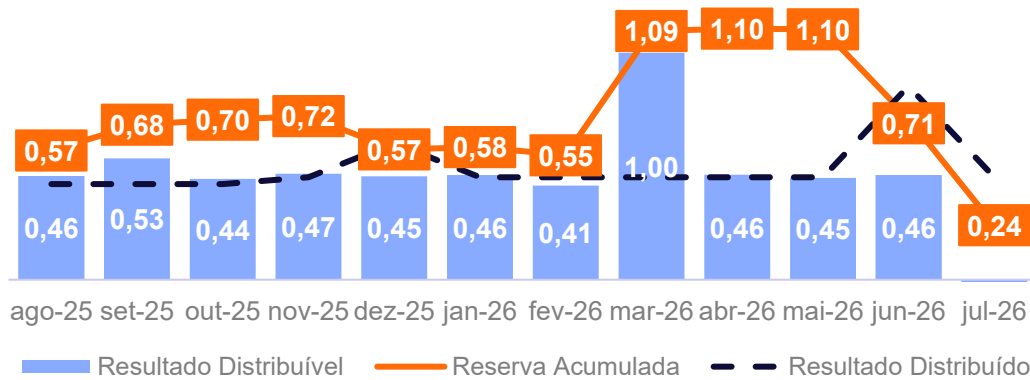
Demonstração de Resultado* (R\$)

	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026	ACUM. 12M
Receita de Locação	-	-	5.107.986	9.294.531
Receitas Mobiliárias¹	38.537	0,02	308.621	599.337
Receitas Extraordinárias	-	-	959.622	967.398
Receitas – Total	38.537	0,02	6.376.230	10.861.266
Despesas Imobiliárias*	-	-	-	-
Despesas Operacionais*	(73.480)	(0,04)	(591.693)	(850.519)
Despesas Financeiras*	-	-	-	-
Despesas – Total	(73.480)	(0,04)	(591.693)	(850.519)
Resultado Distribuível*	(34.943)	(0,02)	5.784.537	10.010.748
Resultado Distribuído	809.100	0,45	6.382.900	10.536.280

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

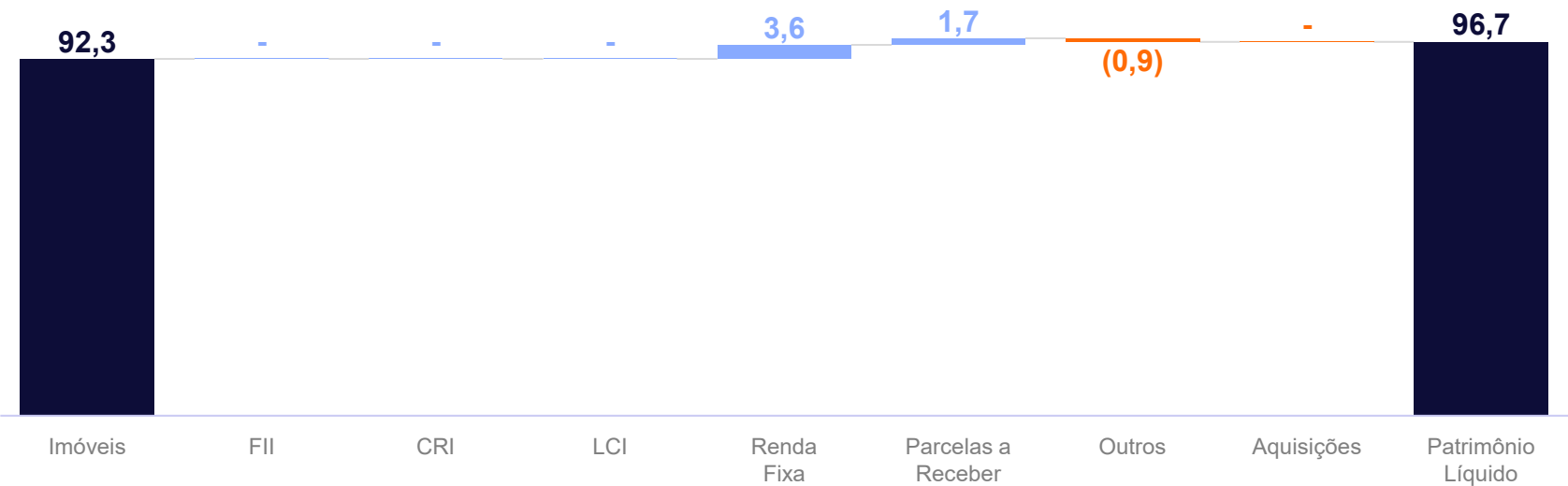


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria. ¹Considera receita financeira auferida em momento anterior à troca de gestão, conforme [Fato Relevante](#)

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 95,4% dos ativos em imóveis e 3,7% em caixa. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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

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	6,2
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio

0,0% 0,0% R\$ 4.759/m² R\$ 63,36/m²



Edifício Badaró

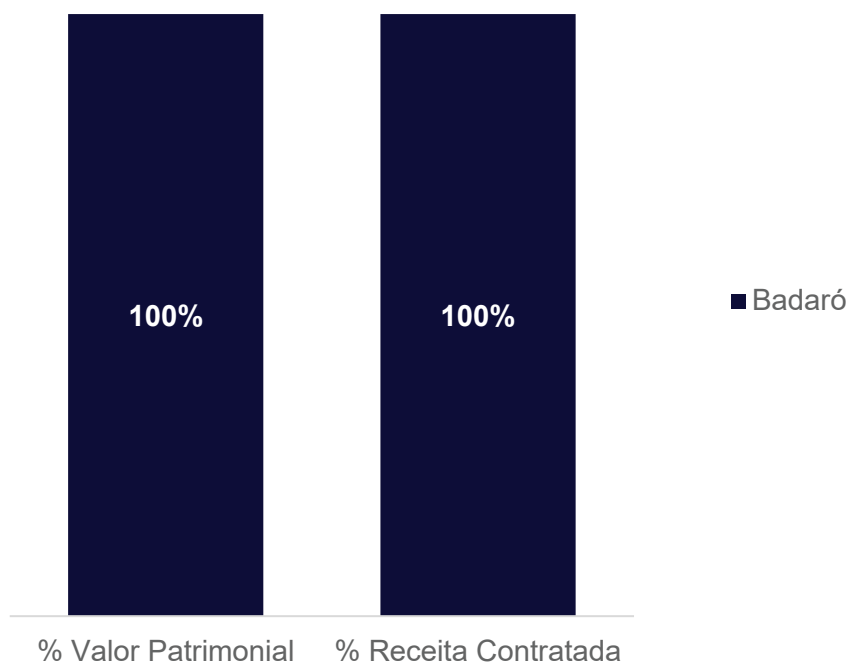
Av. 23 de Maio

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

Carteira de Ativos¹ (2/3)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



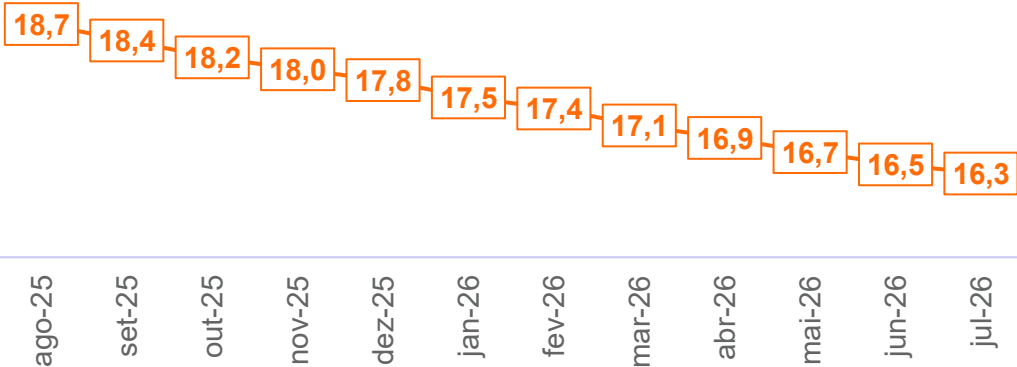
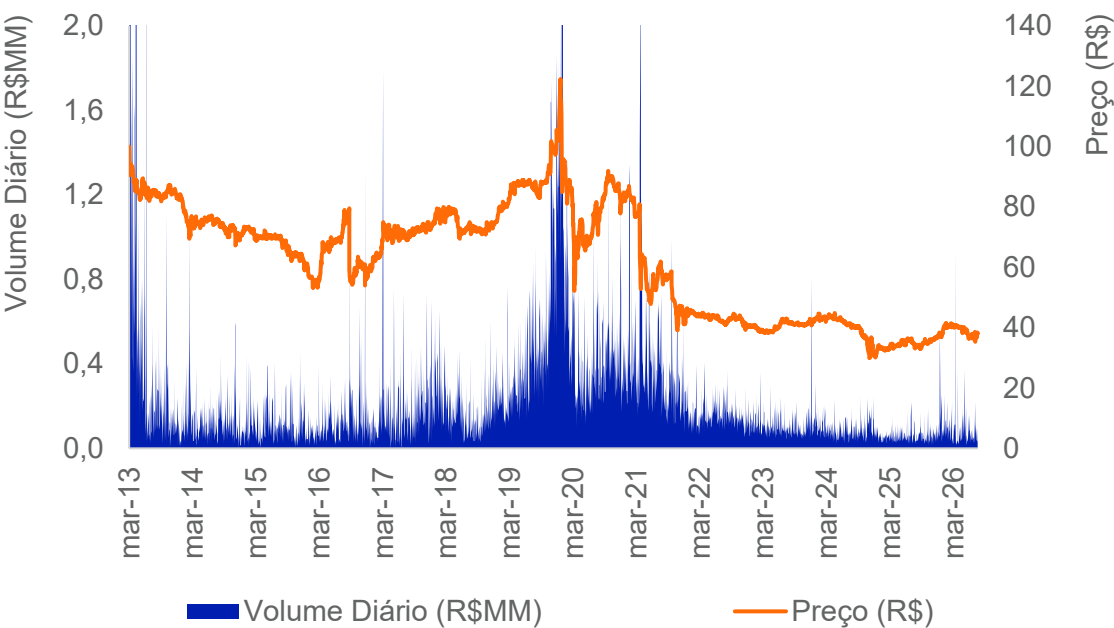
Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **13,4 mil m²** de ABL



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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,06	0,08	0,08
Giro*	4,7%	36,5%	59,7%

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

PATRIA

Anexos

somos o **PATRIA**

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

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

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 37 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

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



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.