

Relatório Gerencial

SPTW/11

SP Downtown FII

Setembro 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](http://realestate.patria.com)

## Performance Setorial do IFIX\*

|                     | Nº de Fundos | Valor de Mercado (R\$ MM)* | P/VP* | Variação Mês |
|---------------------|--------------|----------------------------|-------|--------------|
| IFIX                | 99           | 149.544                    | 0,87  | -0,2%        |
| IFIX - Office       | 14           | 14.536                     | 0,76  | 1,4%         |
| IFIX - Logística    | 12           | 32.610                     | 0,89  | 0,6%         |
| IFIX - Shopping     | 9            | 18.933                     | 0,86  | 0,8%         |
| IFIX - CRIs         | 37           | 53.132                     | 0,93  | -0,8%        |
| IFIX - FOFs         | 17           | 14.654                     | 0,85  | -0,0%        |
| IFIX - Renda Urbana | 4            | 10.214                     | 0,82  | -3,1%        |
| IFIX - Outros       | 6            | 5.464                      | 0,76  | -1,3%        |

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

# Comentários da Gestão

## Setembro 2026

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o único locatário do Fundo realizou o pagamento do aluguel referente à competência de julho, contribuindo para os resultados do período. Em decorrência desse recebimento, o Fundo apresentou **receita total de R\$ 0,49/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,45/cota**. Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi mantida em R\$ 0,45/cota**.
- Ao fechamento deste relatório, permanecem em aberto as competências de agosto e setembro. A gestão segue acompanhando de perto a situação do locatário e adotando as medidas cabíveis para a regularização dos valores pendentes. Caso o atraso nos recebimentos persista, a gestão poderá avaliar a retenção de resultados futuros como medida prudencial para preservação da liquidez do Fundo e da estabilidade das distribuições aos cotistas.

### MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de setembro, **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 **6,0 anos**.

### REAJUSTES E REVISIONAIS\*:

- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 30/09, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

### Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido\*

R\$ 96,7 milhões

Cota Patrimonial\*

R\$ 53,80

Valor de Mercado\*

R\$ 62,8 milhões

Cota de Mercado\*

R\$ 34,90

P/VP\*

0,65x

ADTV\*

R\$ 70,6 mil

Dividend Yield  
(mercado)\*

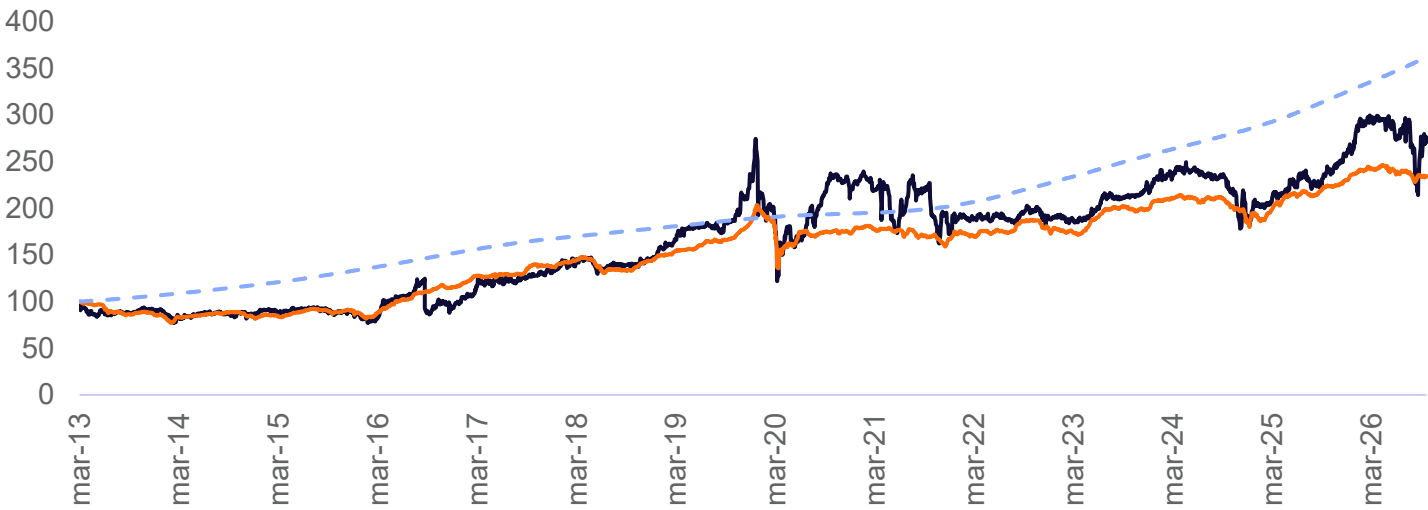
15,5% a.a.

Dividend Yield  
(patrimonial)\*

10,0% a.a.

# Performance

PATRIA



| Ativo                | Mês   | 2026  | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|----------------------|-------|-------|----------------------------|-----------------------|
| SPTW111 <sup>1</sup> | 29,0% | 6,6%  | 176,0%                     | 7,9%                  |
| IFIX                 | -0,2% | -0,5% | 134,7%                     | 6,6%                  |
| CDI Bruto            | 1,1%  | 10,6% | 261,4%                     | 10,1%                 |

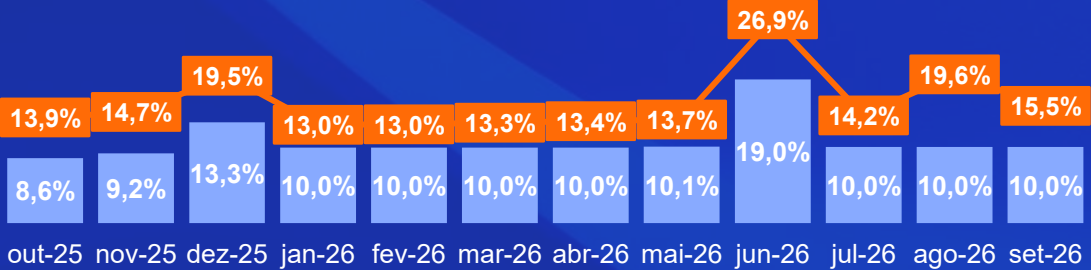
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,49



## Dividend Yield\*

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



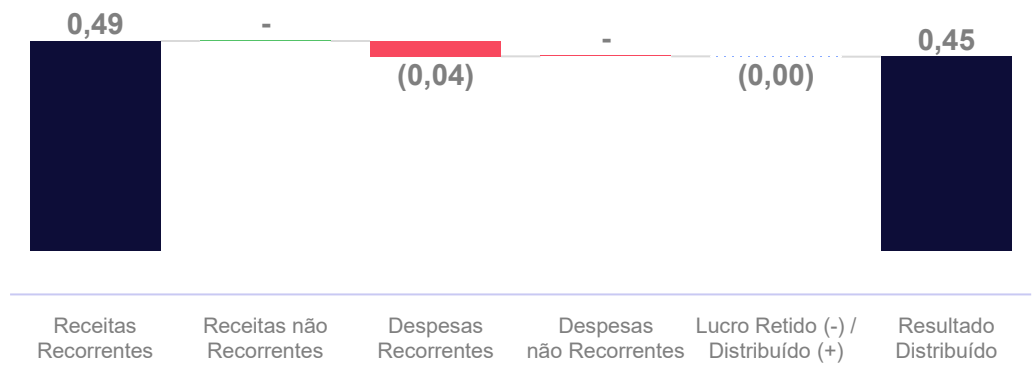
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Os indicadores dos gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa.  
Fonte: Patria e Economatica.

# Resultado

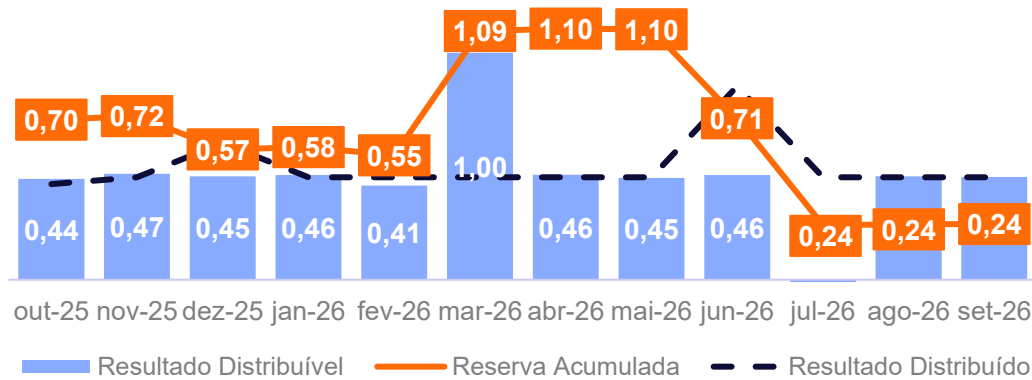
## Demonstração de Resultado\* (R\$)

|                                | SET-26          | R\$/COTA      | ACUM. 2026       | ACUM. 12M         |
|--------------------------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|
| Receita de Locação             | 851.331         | 0,47          | 6.810.649        | 9.341.272         |
| Receitas Mobiliárias¹          | 23.102          | 0,01          | 361.259          | 453.712           |
| Receitas Extraordinárias       | -               | -             | 959.622          | 964.198           |
| <b>Receitas – Total</b>        | <b>874.433</b>  | <b>0,49</b>   | <b>8.131.529</b> | <b>10.759.182</b> |
| Despesas Imobiliárias*         | -               | -             | -                | -                 |
| Despesas Operacionais*         | (62.979)        | (0,04)        | (719.632)        | (899.158)         |
| Despesas Financeiras*          | -               | -             | -                | -                 |
| <b>Despesas – Total</b>        | <b>(62.979)</b> | <b>(0,04)</b> | <b>(719.632)</b> | <b>(899.158)</b>  |
| <b>Resultado Distribuível*</b> | <b>811.454</b>  | <b>0,45</b>   | <b>7.411.897</b> | <b>9.860.024</b>  |
| <b>Resultado Distribuído</b>   | <b>809.100</b>  | <b>0,45</b>   | <b>8.001.100</b> | <b>10.644.160</b> |

## Resultado do Fundo\* (R\$/cota)



## Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

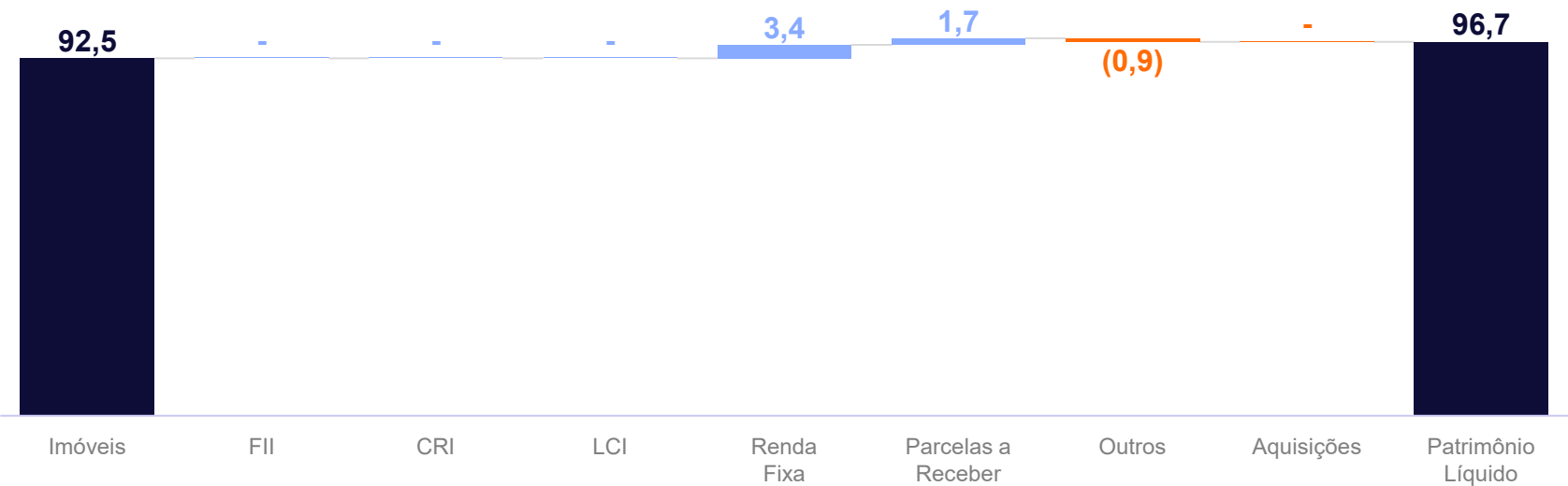


\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria. ¹Considera receita financeira auferida em momento anterior à troca de gestão, conforme [Fato Relevante](#)

# Balanço Patrimonial

## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 95,6% dos ativos em imóveis e 3,5% em caixa. Adicionalmente, o Fundo possuía aproximadamente R\$ 1,7 milhão 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<sup>1</sup> (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 m<sup>2</sup> e está com uma ocupação física de 100%.

| % Fundo*         | # Locatários         | ABL detido pelo Fundo (m <sup>2</sup> )* | WALE (anos)*               |
|------------------|----------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| 100%             | 1                    | 13.437                                   | 6,0                        |
| Vacância Física* | Vacância Financeira* | Preço médio do Portfólio (mercado)*      | Aluguel Médio do Portfólio |

|      |      |                          |                          |
|------|------|--------------------------|--------------------------|
| 0,0% | 0,0% | R\$ 4.354/m <sup>2</sup> | R\$ 63,36/m <sup>2</sup> |
|------|------|--------------------------|--------------------------|

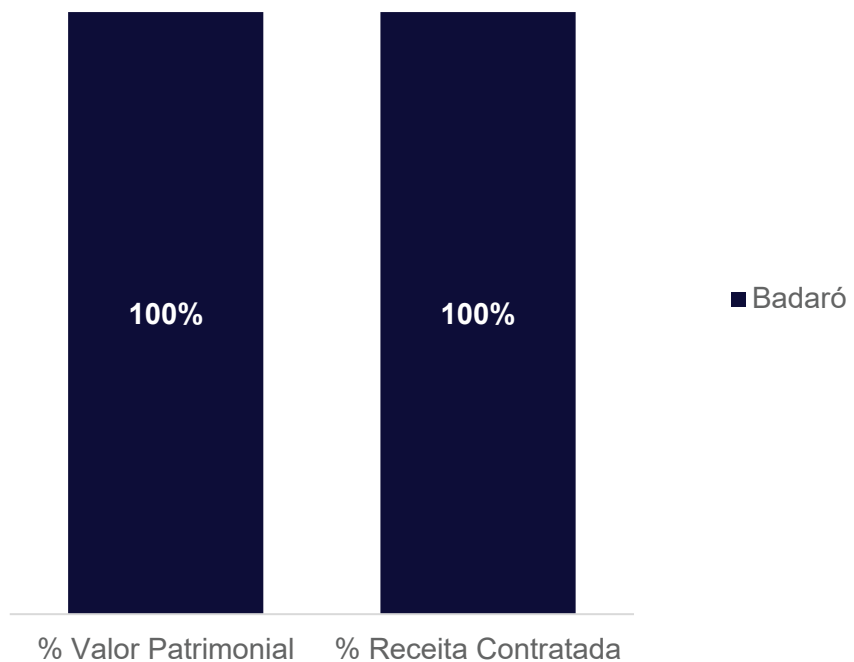
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



## Carteira de Ativos<sup>1</sup> (2/3)

PATRIA

### Ativos Imobiliários



### Distribuição Geográfica



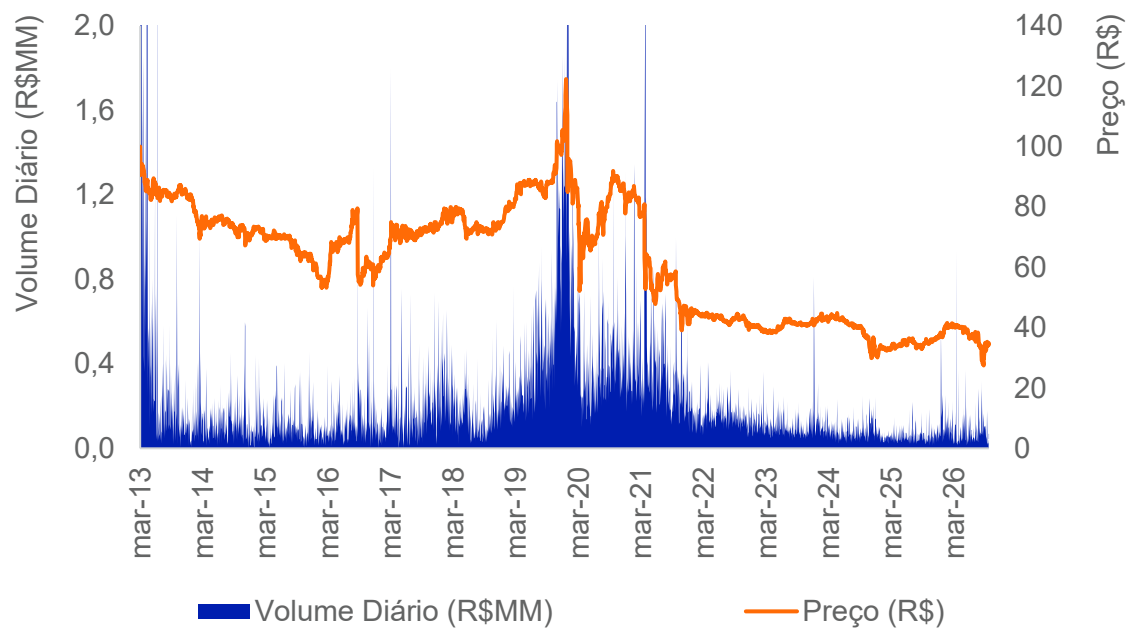
Portfólio com **1 ativo**, localizado na **cidade de São Paulo** e mais de **13,4 mil m<sup>2</sup>** de ABL



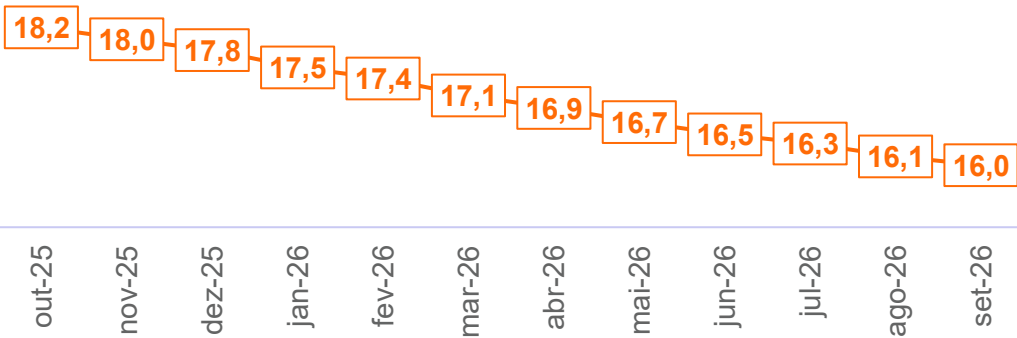
<sup>\*</sup>Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

## Liquidez

## Número de Cotistas (em milhares)



|                     | Set-26 | 2026  | 12 Meses |
|---------------------|--------|-------|----------|
| ADTV (R\$ Milhões)* | 0,07   | 0,09  | 0,08     |
| Giro*               | 5,6%   | 52,7% | 66,0%    |



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

PATRIA

# Anexos

Real Estate

# somos o **PATRIA**

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

+ de **38 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](http://realestate.patria.com)

- siga o -  
**#Patria**  
**NasRedes**



/patria-investments-brasil



@patriainvestments



@patriainvestments



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.