

Relatório Gerencial

RBRP11

RBR Properties FII

Informações Gerais **RBRP11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais, com qualquer destinação, exclusivamente para fins de locação, situados preponderantemente nos estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros estados e regiões do Brasil, assim como em outros Ativos

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

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

Início das Atividades

Março 2015

Código de Negociação

RBRP11

CNPJ

21.408.063/0001-51

Cotas Emitidas

12.179.187

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador*

BRL Trust DTVM S.A.

Taxa de Administração Total*

1,15% ao ano sobre o Valor de Mercado do Fundo

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



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



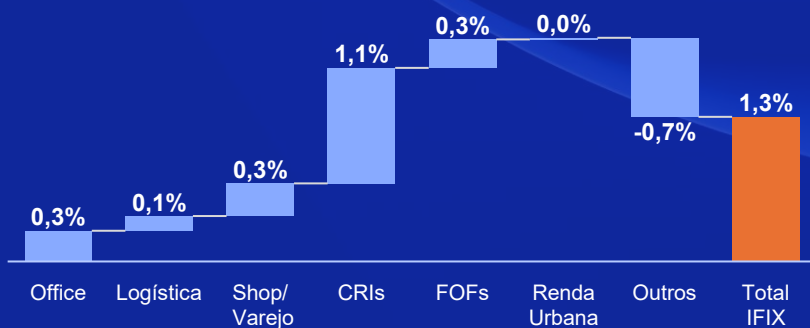
Informações gerais

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.

TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado em Fato Relevante no dia 03 de fevereiro, o **Patria** passou a controlar diretamente a **RBR Gestão de Recursos Ltda**, assumindo a gestão do fundo **RBR PROPERTIES FII (RBRP11)**

Quem é o **Patria Real Estate**?

- Maior gestora independente de FIIs do Brasil
- + R\$ 38 bilhões sob gestão
- +30 FIIs listados na B3, 3 FIIs negociados em ambiente CETIP, além de fundos exclusivos

Clique aqui para ver o
Fato Relevante na íntegra



Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Fevereiro 2026

Prezados cotistas,

Conforme previamente comunicado por meio de Fato Relevante, **desde 3 de fevereiro assumimos a gestão do RBRP** e temos o prazer de apresentar o primeiro relatório sob nossa liderança. Assumimos essa responsabilidade com total compromisso e confiança na nossa capacidade de gerar valor de forma consistente e sustentável. Contamos com uma equipe dedicada de mais de 50 profissionais exclusivamente focados na vertical imobiliária, além de uma plataforma robusta e diversificada, com ganhos de escala nas operações e forte relacionamento com os principais investidores institucionais do setor - o que amplia significativamente o acesso a oportunidades e o fluxo de negócios para o Fundo. Seguiremos focados em alocar os recursos do Fundo em ativos alinhados à sua estratégia, alavancando nossa expertise para potencializar resultados e construir uma trajetória sólida de longo prazo.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo acumulou **receita total de R\$ 0,46/cota** e **resultado distribuível de R\$ 0,39/cota**. Neste mês o resultado do Fundo foi **impactado positivamente de maneira não-recorrente pelo recebimento da parcela da venda do imóvel João Dias** (R\$ 0,04/cota), conforme fato relevante publicado em 17/10/2023 ([clique aqui](#)). Por fim, o rendimento anunciado foi de R\$0,40/cota, pago no dia 13 de março de 2026.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 999,5 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 84,57

Valor de Mercado*

R\$ 640,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 54,20

P/VP*

0,64x

ADTV*

R\$ 1,3 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

8,9% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,7% a.a.

Comentários da Gestão (1/2)

Fevereiro 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários durante o mês, desta forma a **vacância** do Fundo **permaneceu** em **23,8%** (física) e **21,7%** (financeira). Vale ressaltar que o cálculo da vacância, a partir do início da gestão Patria, considera apenas os espaços vagos nos edifícios corporativos.
- Seguimos dedicando esforços significativos para a locação do Ed. Venezuela, cuja desocupação ocorreu no ano passado, e do Ed. Jacks Rabinovich, recentemente inaugurado. Ambos os ativos já contam com propostas iniciais em negociação, demonstrando boa tração comercial. Paralelamente, avançamos com tratativas para os andares recentemente descomissionados do Delta Plaza, que já vêm despertando interesse do mercado. No River One, mantemos o foco na locação da área remanescente do edifício, além de conduzirmos negociações referentes a potenciais movimentações internas de inquilino

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 9.751 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

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

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

Nº de locatários

7

41

ABL (m²)*

WALE*

43.305

5,9 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

23,8%

21,7%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

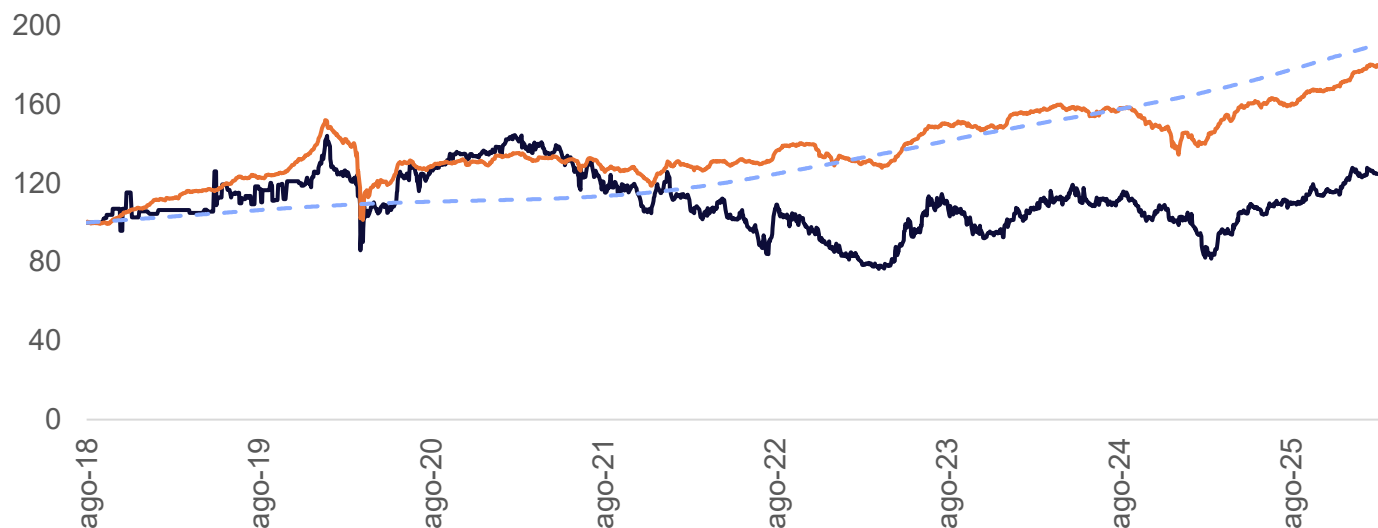
Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 8.558/m²

R\$ 107,38/m²

Performance

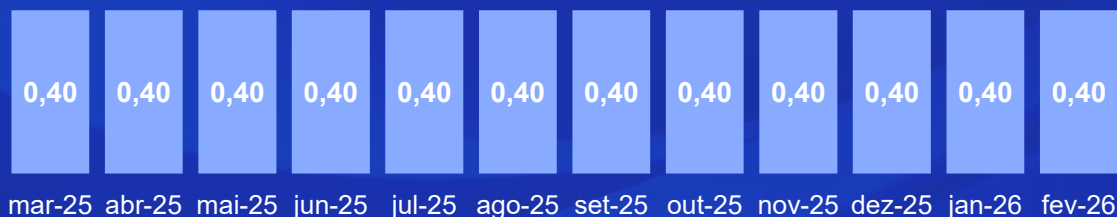
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRP11 ¹	-1,0%	-1,5%	25,0%	3,0%
IFIX	1,3%	3,6%	82,7%	8,4%
CDI Bruto	1,0%	2,2%	91,4%	9,1%

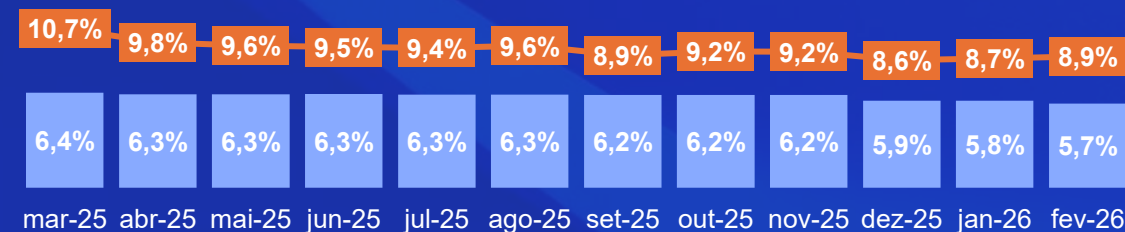
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 1,05



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

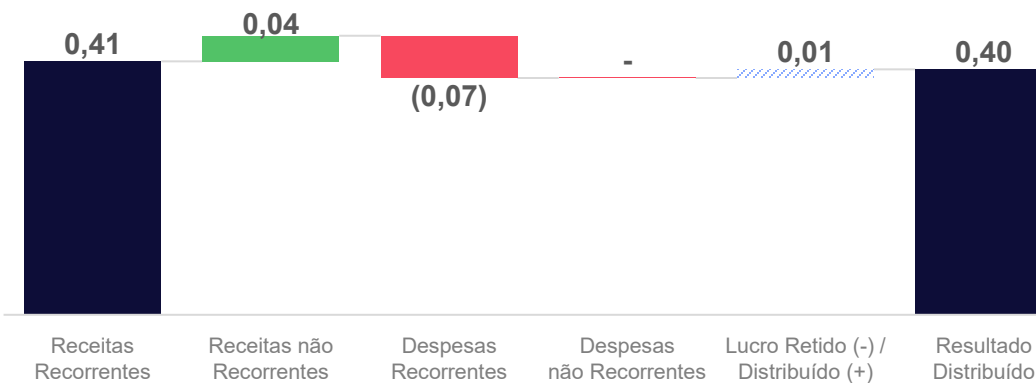
PATRIA

Demonstração de Resultado (R\$)

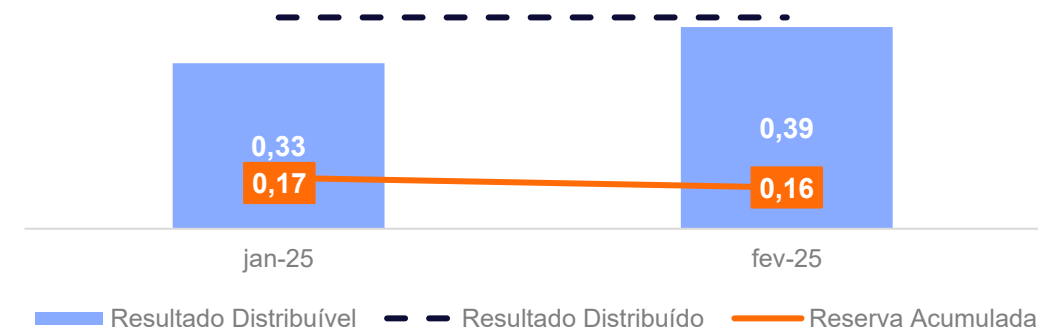
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	2.926.385	0,24	5.509.835
Receitas Mobiliárias*	2.108.417	0,17	4.290.546
Receitas Extraordinárias	510.197	0,04	1.017.494
Receitas – Total	5.544.998	0,46	10.817.875
Despesas Imobiliárias*	(151.891)	(0,01)	(649.777)
Despesas Operacionais*	(688.056)	(0,06)	(1.383.378)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0
Despesas – Total	(839.947)	(0,07)	(2.033.155)
Resultado Distribuível*	4.705.051	0,39	8.784.721
Resultado Distribuído	4.871.675	0,40	9.743.350

Para mais informações sobre o Fundo, clique aqui →

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



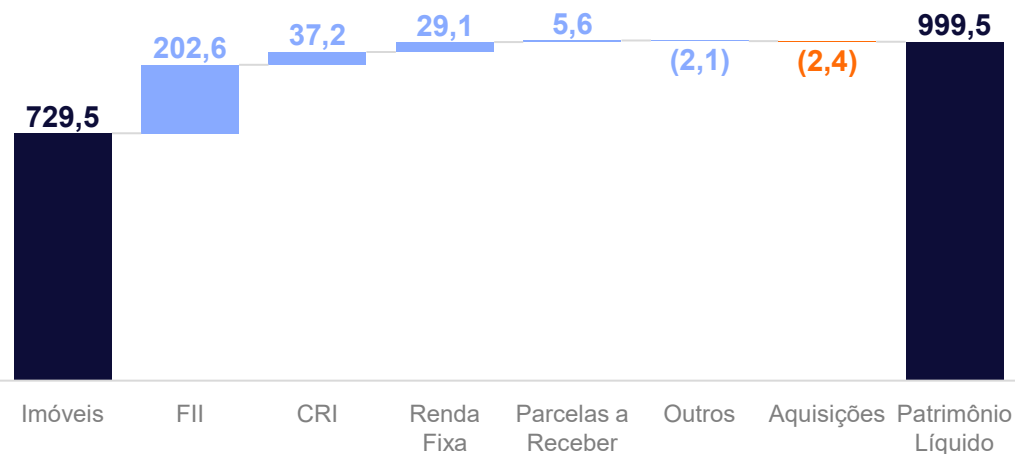
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

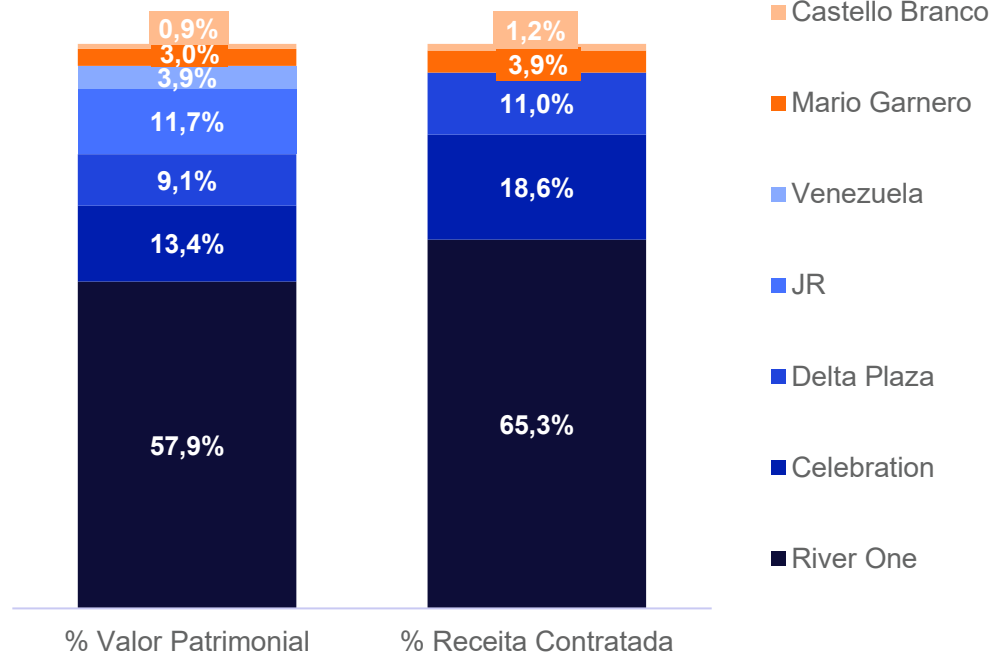
O Fundo fechou o mês com aproximadamente 73% dos ativos em imóveis, 20% em FII e 4% em CRI e 3% em caixa. Além disso, o Fundo tem aproximadamente R\$ 5,6 milhões a receber pela venda edifício Somos.



Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda	Edifício João Dias	5,6	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			5,6	

Ativos Imobiliários



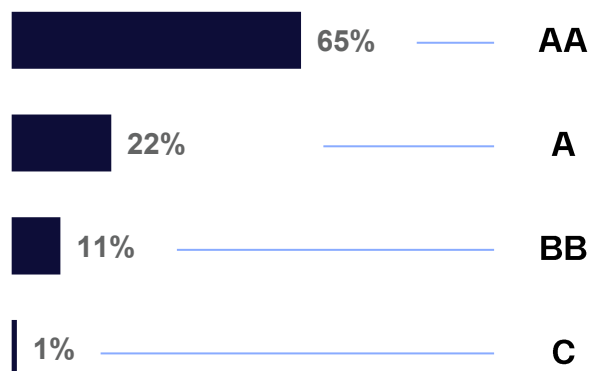
Distribuição Geográfica



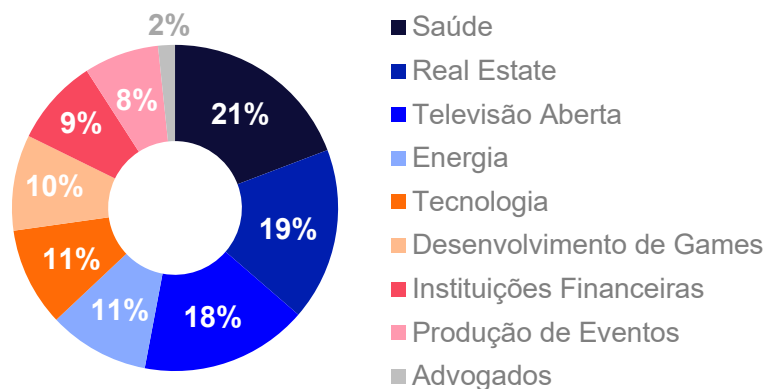
Portfólio com **7 ativos**, diversificado em **2 estados** e mais de **43 mil m²** de ABL

Carteira de Ativos¹ (2/4)

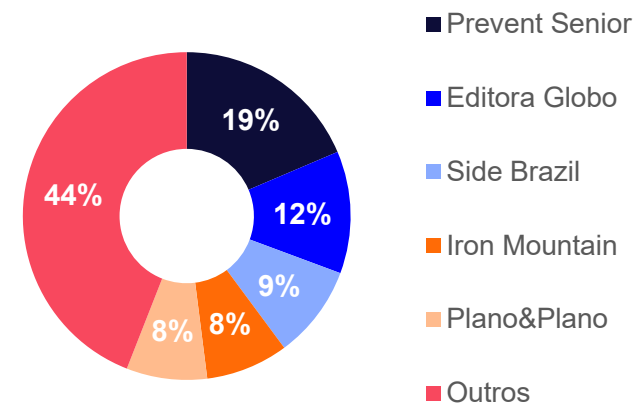
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

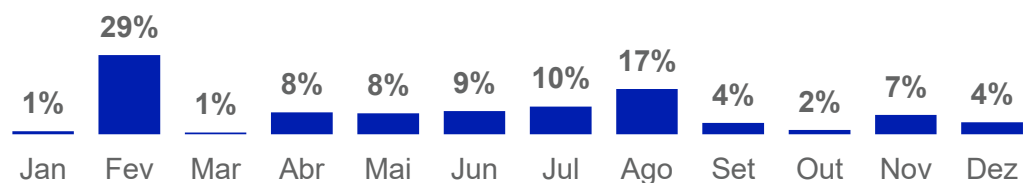


Alocação por Indexador

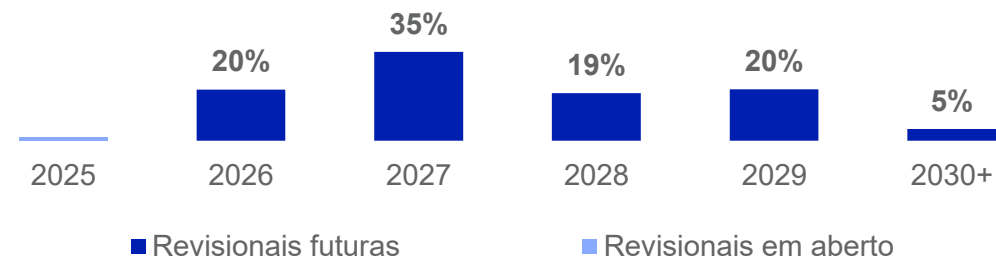


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

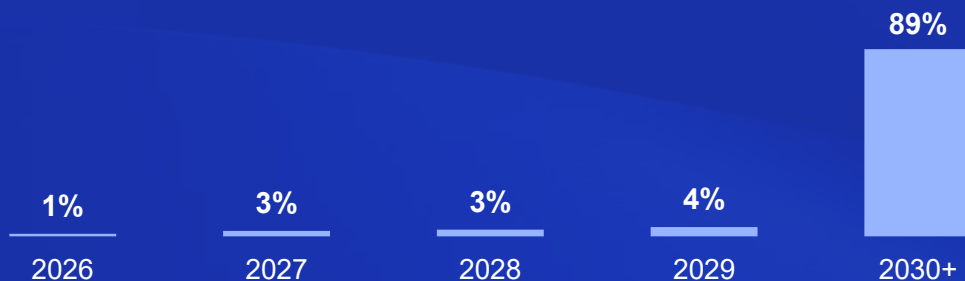
Mês de Reajuste



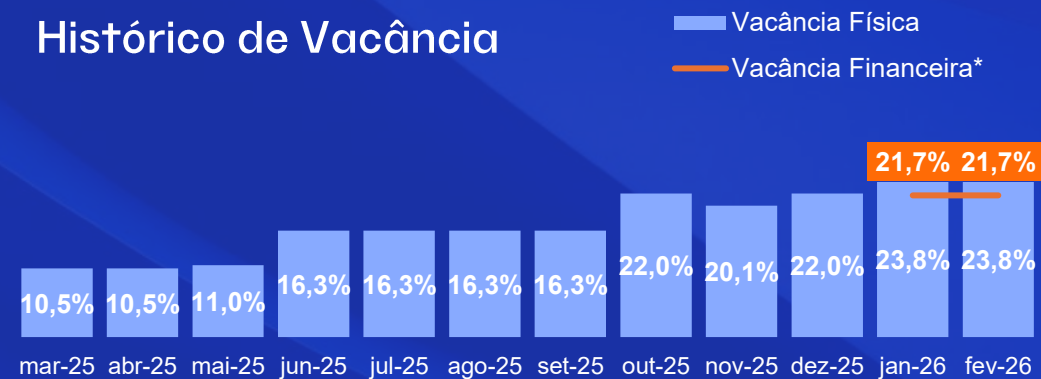
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*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 (4/4)

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m ²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	River One	AA	100%	22.181	4,2%	7,2	57,9%
2	Celebration	A	100%	6.196	0,0%	4,0	13,4%
3	Delta Plaza	BB	51%	4.059	21,2%	3,1	9,1%
4	JR	B	60%	2.865	100,0%	0,0	11,7%
5	Venezuela	B	100%	5.646	100,0%	0,0	3,9%
6	Mario Garnero	A	9%	1.293	0,0%	2,1	3,0%
7	Castello Branco	C	4%	1.065	0,0%	6,5	0,9%
				43.305	23,8%	5,9	100%

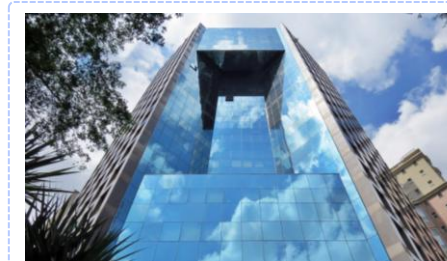
RIVER ONE



CELEBRATION



DELTA PLAZA



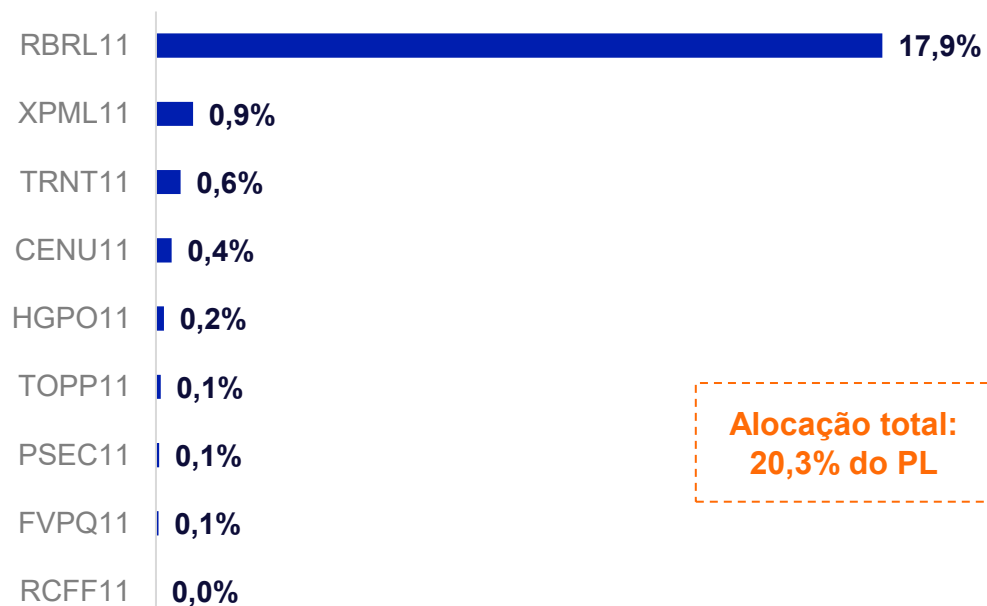
JR



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

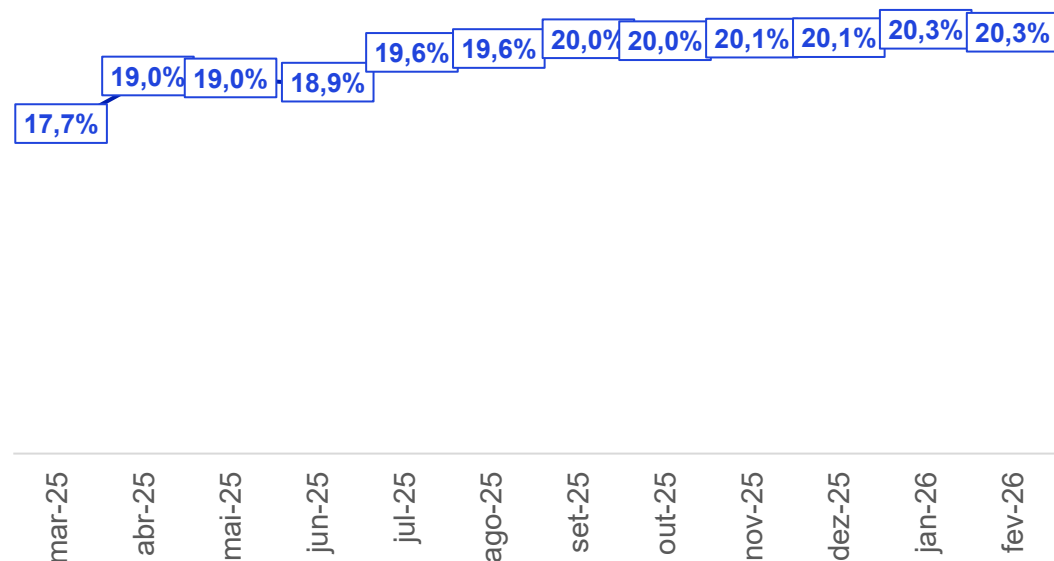
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 9 FIIs que no final do mês representavam 20,3% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)

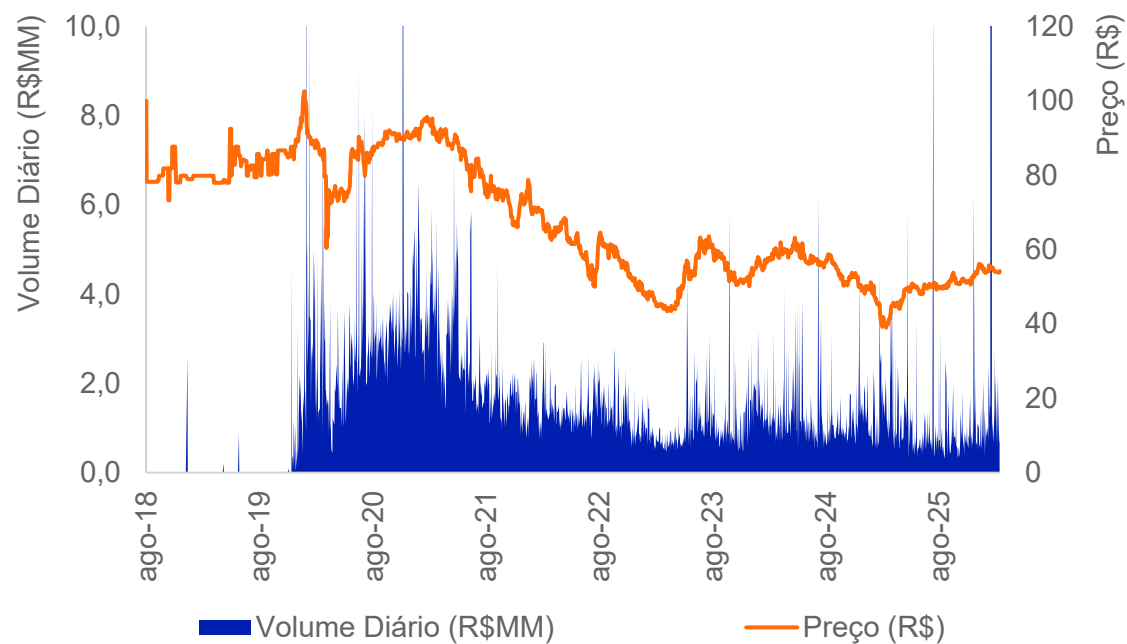


**Alocação total:
20,3% do PL**

Alocação em FII (% do PL)

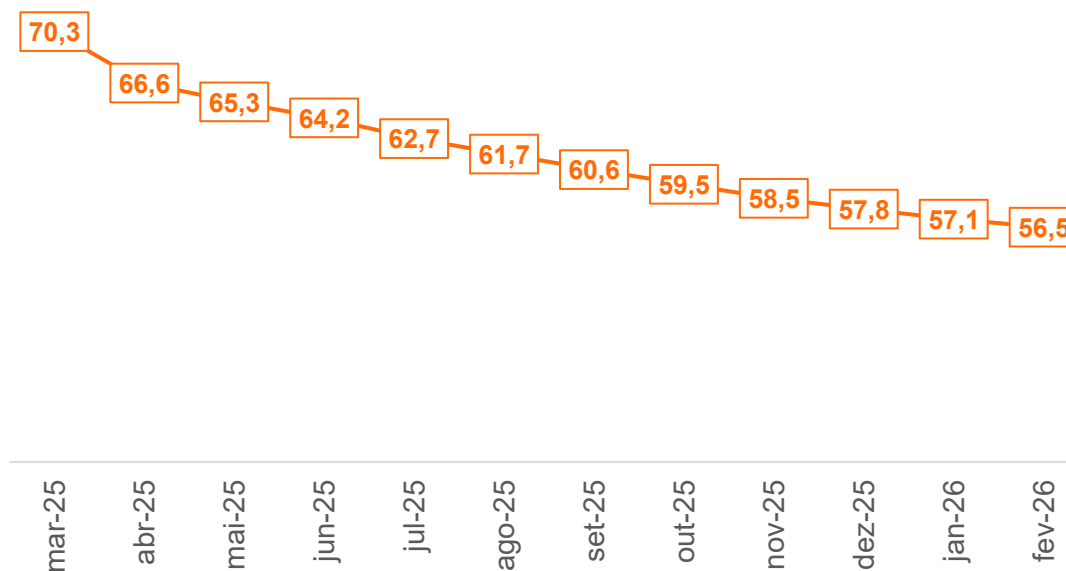


Liquidez



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,3	3,8	1,5
Giro*	3,4%	22,3%	59,2%

Número de Cotistas (em milhares)



PATRIA

Anexos

Real Estate

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 FIIs 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



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.