

Relatório Gerencial

RCFF

RBR Desenvolvimento Comercial
Feeder FOF FII

Objetivo do Fundo

O Fundo RCFF11 é um veículo de acesso, cujo objetivo é investir no Fundo de Desenvolvimento Comercial I FII (34.736.474/0001-18). Como o investimento no Fundo de Desenvolvimento Comercial I é realizado por meio de chamadas de capital mensais, o capital disponível, que ainda não foi destinado ao Fundo de Desenvolvimento Comercial I, será investido e desinvestido em Ativos de Liquidez, conforme decisão do Gestor.

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

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

Início das Atividades

Novembro 2019

Código de Negociação

RCFF11

CNPJ

35.689.670/0001-41

Cotas Emitidas

323.200

Prazo

Determinado: 6 anos, prorrogáveis por até 2 anos

Tipo Anbima

Papel Fundos Gestão Definida

Gestor*

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM

Taxa de Administração

0,15% a.a. aplicado sobre o PL do Fundo, sendo o mínimo R\$ 18.414,81

Taxa de Gestão

0,5% aplicado sobre o PL do Fundo

Taxa de Performance*

NA

Público Alvo

Investidores Profissionais

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



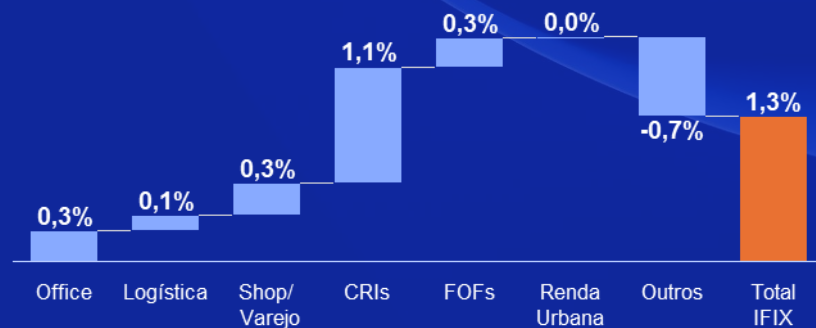
[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



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 11 de dezembro de 2025, o Patria passou a controlar diretamente a RBR Gestão de Recursos Ltda, assumindo a gestão do fundo RBR Desenvolvimento Comercial Feeder FOF FII (RCFF11).

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](#)



Comentário da Gestão

Fevereiro 2026

PATRIA

Prezados cotistas,

Conforme previamente comunicado por meio de Fato Relevante, divulgado em 11 de dezembro de 2025, **desde 2 de fevereiro assumimos a gestão do RCFF11** 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. 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 até o período de amortização e liquidação do fundo.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESUMO DA CARTEIRA:

O fundo encerrou fevereiro com Patrimônio Líquido de R\$ 31,9 milhões, distribuídos entre três estratégias: 68% alocados no RBR Desenvolvimento Comercial I, 21% em uma carteira de FIIs líquidos composta por 20 fundos e 10% em caixa, totalizando 89% em ativos alvo. A carteira de FIIs é focada predominantemente em crédito (48%), logística (20%) e shopping (12%), e tem caráter tático, servindo como reserva de liquidez para atender eventuais chamadas de capital do fundo de desenvolvimento.

PERSPECTIVAS:

Em termos de direcionamento estratégico, nossa intenção para os próximos meses é reduzir gradualmente a posição em FIIs táticos da carteira, elevando o nível de caixa do fundo. Essa decisão reflete o estágio atual do ciclo do RBR Desenvolvimento Comercial I, cujos projetos encontram-se em fase avançada de execução, reduzindo a probabilidade de novas chamadas de capital relevantes.

Estamos analisando a viabilidade de realizar uma amortização parcial com a parcela em caixa, assim que tivermos confirmação de que não haverá novas integralizações no fundo de desenvolvimento. Essa decisão está alinhada com o estágio atual do fundo, que se encontra na fase de desinvestimento.

Resumo RCFF11

PATRIA

Patrimonio Líquido
Cota PL

R\$ 31.9 MM
R\$ 98,60/cota

	R\$ MM	% do PL	
RBR Desenvolvimento Comercial	21,7	68%	89% em ativos alvo
FII	6,8	21%	
Caixa	3,3	10%	



Capital Comprometido

R\$ 32 MM



Capital Retornado sobre o Comprometido

40,9%



Distribuições / Amortizações Anunciadas

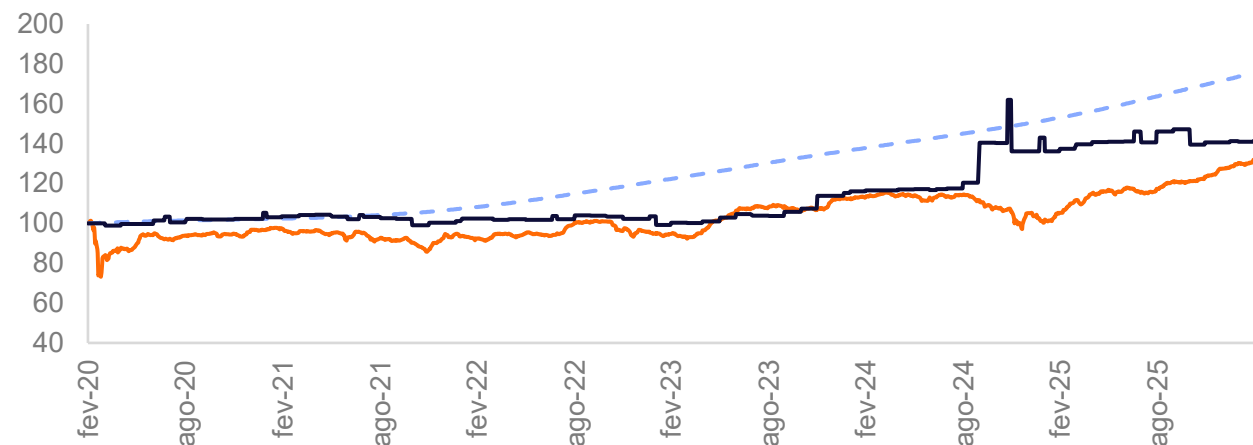
NA



Número de Cotistas

127

Performance



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ RCFF11 ¹	0,2%	0,4%	41,2%	6,0%
■ CDI Bruto	1,0%	2,2%	75,4%	9,9%
■ IFIX	1,3%	3,6%	32,0%	4,8%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Retorno da cota patrimonial ajustada pelos rendimentos distribuídos no período.

RBR Desenvolvimento Comercial

PATRIA

O FII RBR Desenvolvimento Comercial I é um fundo de Desenvolvimento Imobiliário gerido pela RBR Private Equity Gestão de Recursos. O Fundo tem como estratégia principal o desenvolvimento, valorização e posterior venda de edifícios corporativos de alto padrão em regiões nobres de São Paulo, como Faria Lima/ Itaim, Vila Olimpia, JK, Pinheiros e Paulista, com o objetivo de gerar retorno expressivo aos cotistas.

Para maiores informações sobre o Fundo, [clique aqui](#).

Portfólio



Projeto Joaquim Floriano

Projeto Brigadeiro

Projeto Rebouças Teçaindã

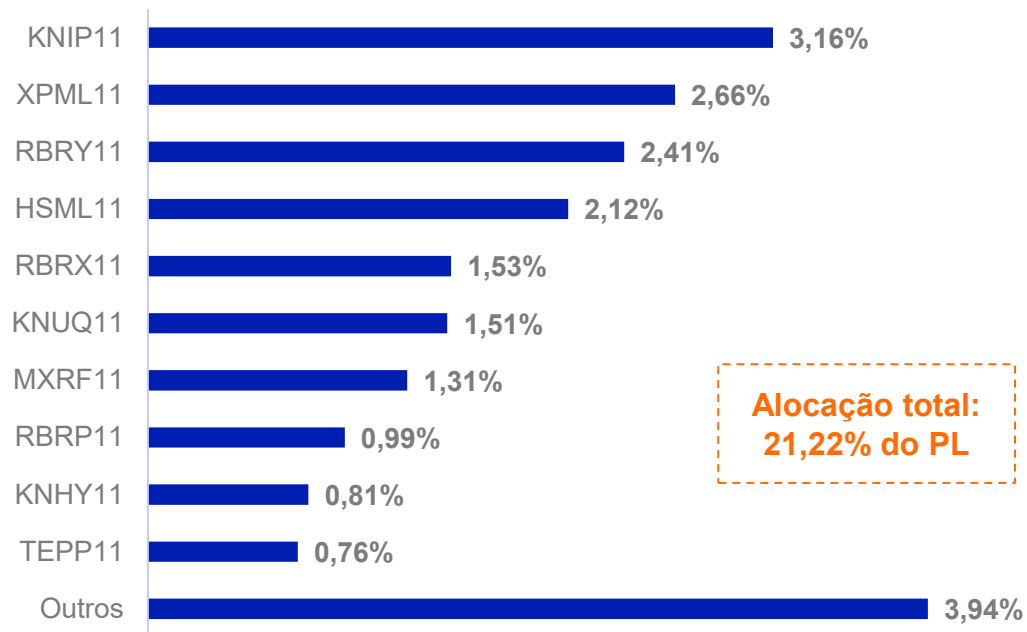
Projeto Faria Lima

Projeto Henrique Monteiro

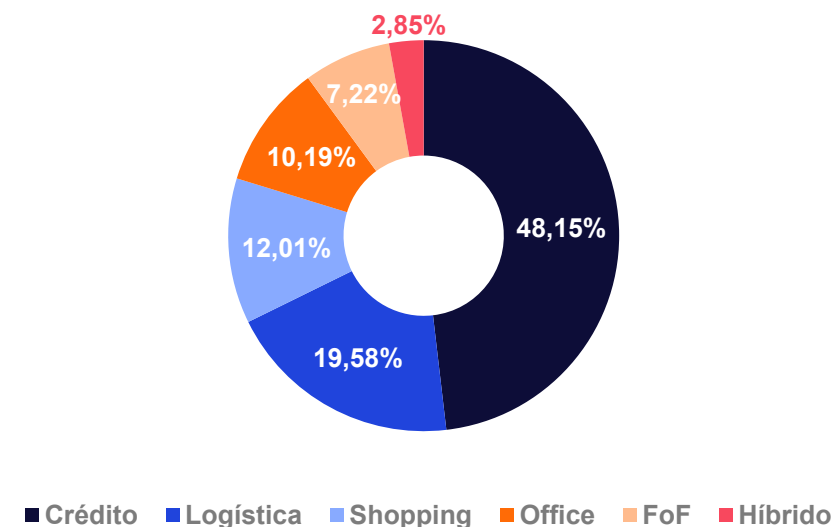
Projeto Itaiá

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundo imobiliários composta de 20 FII's. A posição é focada em ativos líquidos, passíveis de movimentações rápidas para atender eventuais demandas de caixa. Em fevereiro de 2026, não houve movimentações na carteira de FII's.

Carteira FII - Alocação (% do PL)



Alocação em FII por Segmento (% da Carteira de FII's)



Anexos

A 3D bar chart with five bars of increasing height from left to right. A blue curved line is superimposed over the bars, starting at the base of the first bar, rising to a peak above the third bar, and then falling to a low point above the fifth bar. The entire graphic is rendered in a solid blue color against a dark blue background.

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 FIIs do Brasil



+ R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs 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



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.