

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](#)



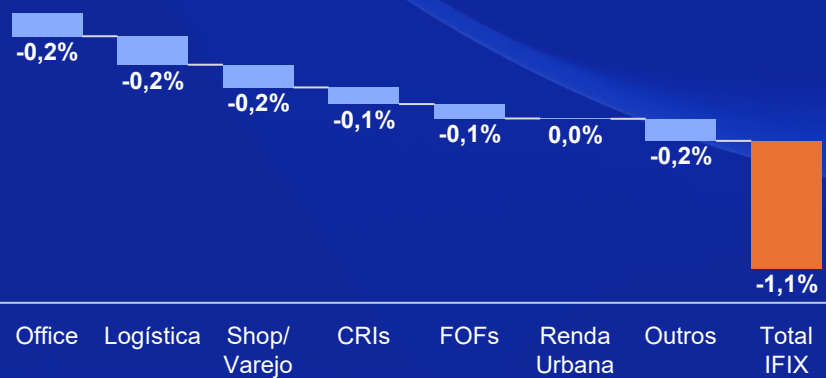
Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	155.965	0,89	-1,1%
IFIX - Office	16	16.815	0,75	-1,7%
IFIX - Logística	17	31.448	0,94	-1,2%
IFIX - Shopping	9	19.011	0,89	-1,4%
IFIX - CRIs	38	53.601	0,91	-0,4%
IFIX - FOFs	21	17.360	0,88	-1,0%
IFIX - Renda Urbana	5	12.044	0,94	-0,1%
IFIX - Outros	7	5.686	0,76	-4,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MARÇO/26:

Após sete meses consecutivos de alta, o mercado de Fundos Imobiliários registrou sua **primeira retração desde julho de 2025. O IFIX recuou 1,1% no período**, interrompendo a sequência de valorização que havia levado o índice à sua máxima histórica em fevereiro. O movimento reflete a **forte deterioração do cenário externo**, com a escalada do conflito no Oriente Médio dominando a dinâmica dos mercados globais.

No fim de fevereiro, Estados Unidos e Israel lançaram ataques coordenados contra o Irã, desencadeando uma retaliação que resultou no fechamento do Estreito de Ormuz, rota por onde transita aproximadamente um quinto do petróleo mundial. O barril de Brent disparou de US\$ 70 para patamares superiores a US\$ 100, acumulando alta de mais de 40%. **O choque energético reacendeu temores inflacionários e provocou reprecificação dos ativos de risco.** No Brasil, **a curva de juros futuros abriu de forma consistente, com as taxas saindo de 12,5% para acima de 14%** em menos de um mês, e as projeções de inflação no Boletim Focus subiram de 4,17% para 4,31%. No fim de março, EUA e Irã iniciaram negociações mediadas pelo Paquistão, resultando em um cessar-fogo de duas semanas no início de abril. A trégua aliviou parcialmente os mercados, mas as conversas em Islamabad terminaram sem acordo definitivo, mantendo a incerteza sobre o desfecho do conflito.

Setorialmente, **o movimento de aversão ao risco penalizou os segmentos mais sensíveis a juros.** Lajes corporativas lideraram as perdas com queda de 1,7%, seguidas por shopping centers (-1,4%) e logística (-1,2%). **Os Fundos de Fundos recuaram 1,0%, refletindo a maior sensibilidade às oscilações de mercado.** Em contrapartida, os fundos de CRIs apresentaram retração mais contida, de 0,4%, sustentados pelo carregamento favorável em um cenário de inflação pressionada e juros elevados. Renda Urbana mostrou resiliência com variação próxima à estabilidade (-0,1%). A volatilidade potencial permanece elevada, mas os descontos ainda presentes no mercado secundário, com o **IFIX negociando a 0,89x o valor patrimonial, aliados aos fundamentos operacionais sólidos dos ativos, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários no médio prazo.**

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Março 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em março, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,54/cota** e **resultado distribuível de R\$ 0,42/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 15 de abril de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários durante o mês, desta forma a **vacância** do Fundo **permaneceu em 23,8%** (física) e **21,5%** (financeira). Vale ressaltar que o cálculo da vacância, a partir do início da gestão Patria, considera apenas os espaços vagos nos edifícios corporativos.
- Neste último mês, avançamos de forma consistente nas tratativas de locação monousuária do Pátio Mauá, e em negociações para a venda do Ed. Jacks Rabinovich a um usuário final. Adicionalmente, evoluímos nas formalizações para a venda da nossa posição no Ed. Castello Branco, também para um usuário final. No Ed. Delta Plaza, tivemos visitas aos andares atualmente vagos, refletindo o contínuo interesse do mercado por áreas de cerca de 500 m² na região da Paulista. No Ed. River One, seguimos avançando nas potenciais movimentações internas de inquilinos, além de manter o foco na ocupação da área remanescente do edifício do térreo.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 994,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 81,64

Valor de Mercado*

R\$ 635,8 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 52,20

P/VP*

0,64x

ADTV*

R\$ 1,4 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

9,2% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,9% a.a.

Comentários da Gestão (1/2)

Março 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 193 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/03, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

Nº de locatários

7

23

ABL (m²)*

WALE*

43.305

5,8 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

23,8%

21,5%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 8.567/m²

R\$ 109,24/m²

Performance

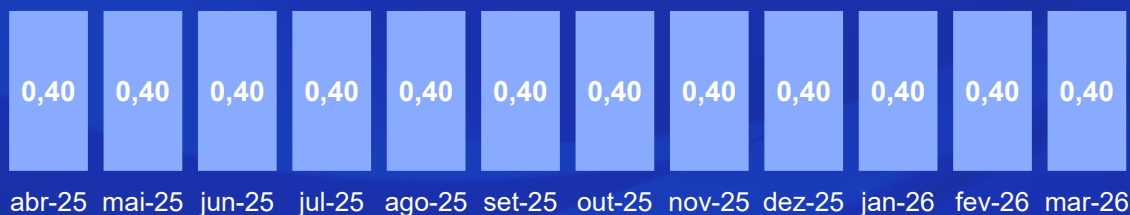
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRP11 ¹	-3,0%	-4,4%	21,3%	2,6%
IFIX	-1,1%	2,5%	80,8%	8,2%
CDI Bruto	1,2%	3,5%	93,7%	9,2%

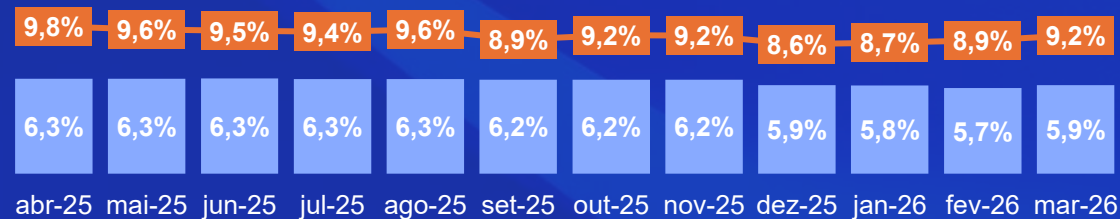
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,40



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

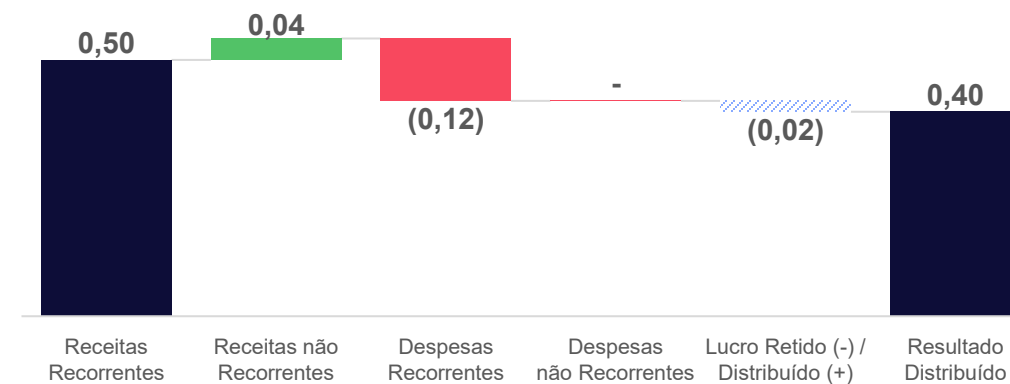
PATRIA

Demonstração de Resultado (R\$)

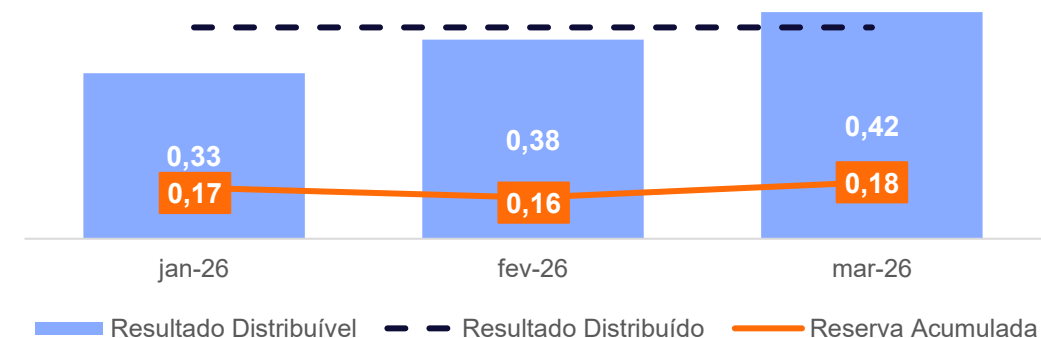
	MAR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	3.984.034	0,33	9.493.869
Receitas Mobiliárias*	2.122.323	0,17	6.365.494
Receitas Extraordinárias	513.105	0,04	1.530.599
Receitas – Total	6.619.463	0,54	17.389.963
Despesas Imobiliárias*	(907.901)	(0,07)	(1.557.678)
Despesas Operacionais*	(577.296)	(0,05)	(1.960.673)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(1.485.197)	(0,12)	(3.518.351)
Resultado Distribuível*	5.134.266	0,42	13.871.611
Resultado Distribuído	4.871.675	0,40	9.743.350

Para mais informações sobre o Fundo, clique aqui →

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



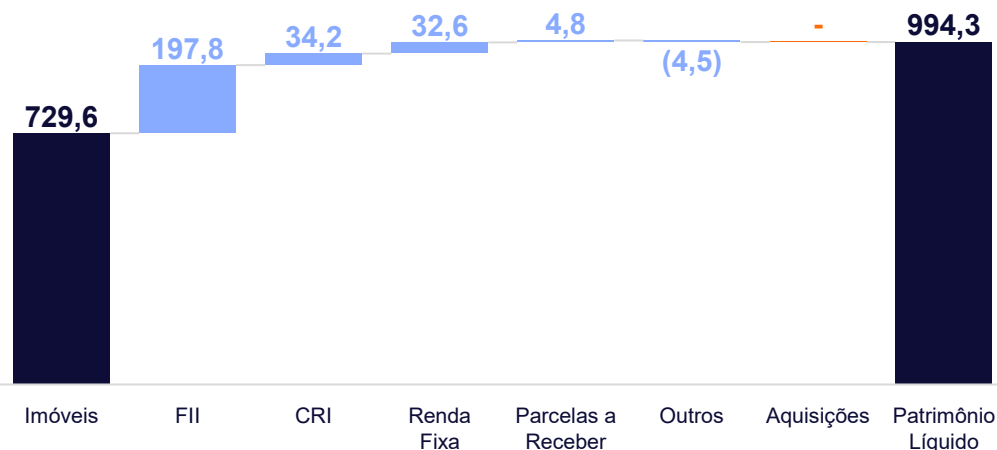
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

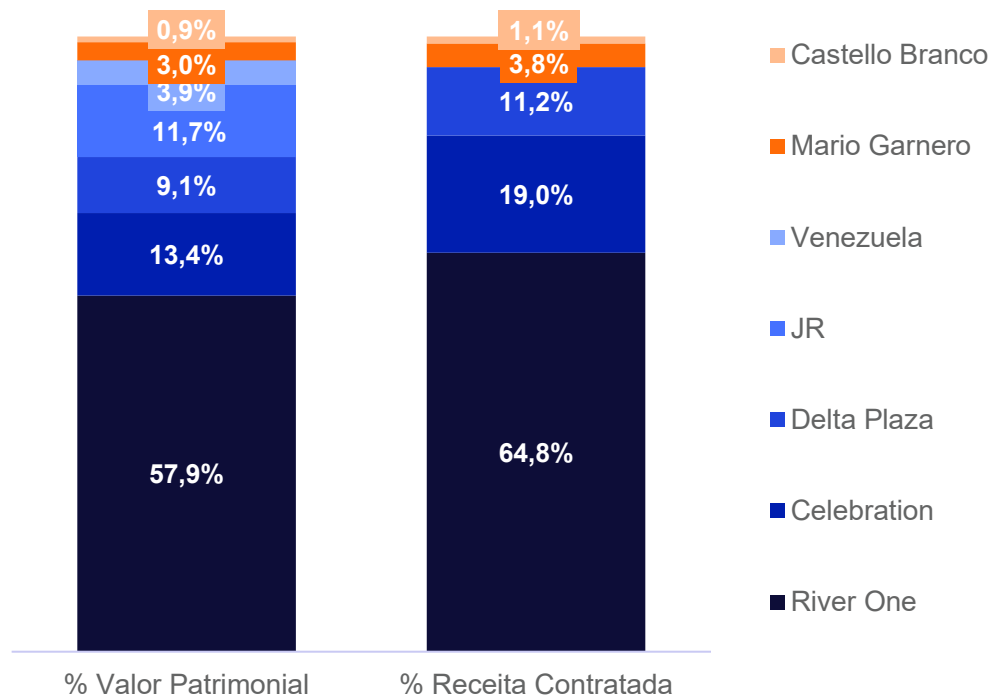
O Fundo fechou o mês com aproximadamente 73% dos ativos em imóveis, 20% em FII e 3% em CRI e 3% em caixa. Além disso, o Fundo tem aproximadamente R\$ 5,6 milhões a receber pela venda edifício Somos.



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

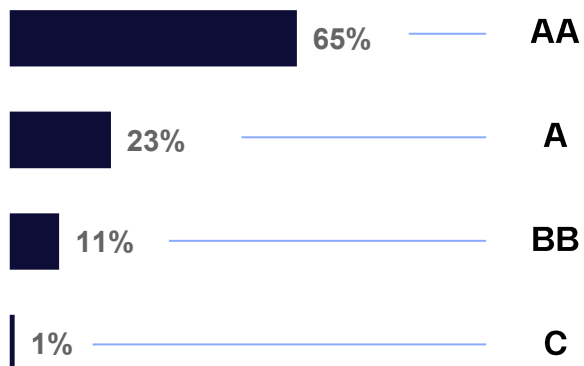


Distribuição Geográfica

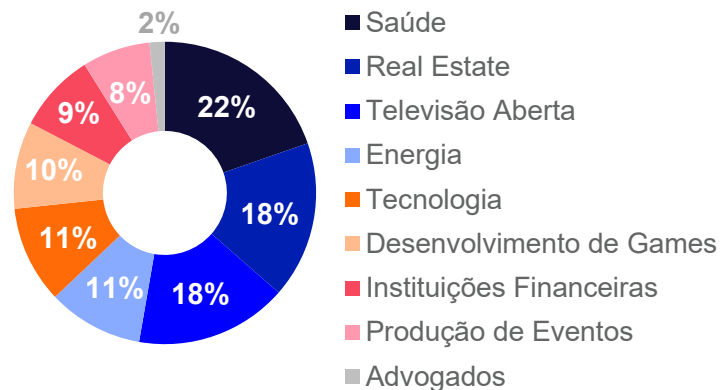


Portfólio com **7 ativos**, diversificado em **2 estados** e mais de **43 mil m²** de ABL

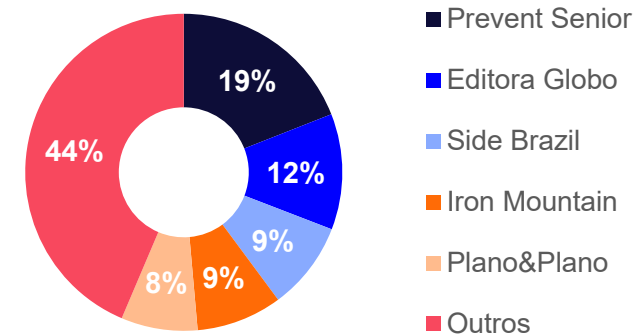
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

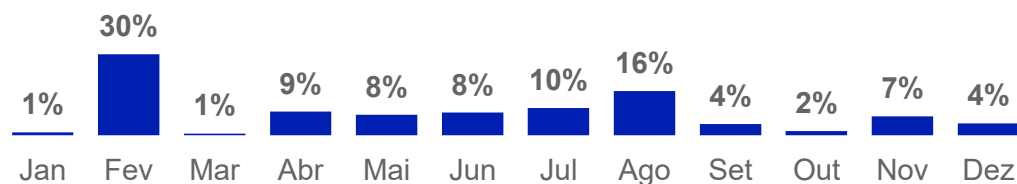


Alocação por Indexador

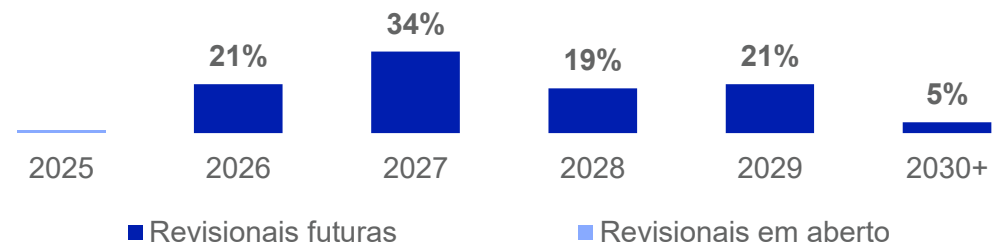


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

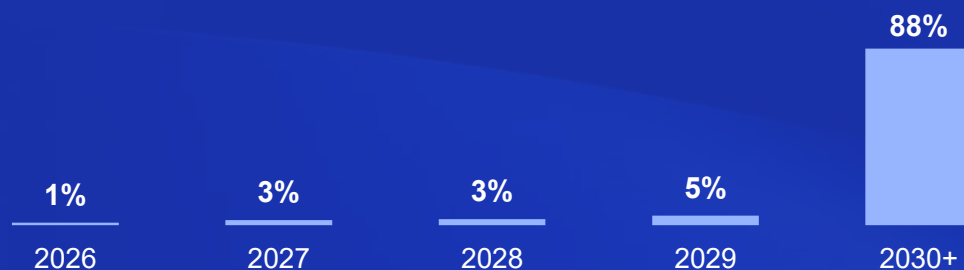
Mês de Reajuste



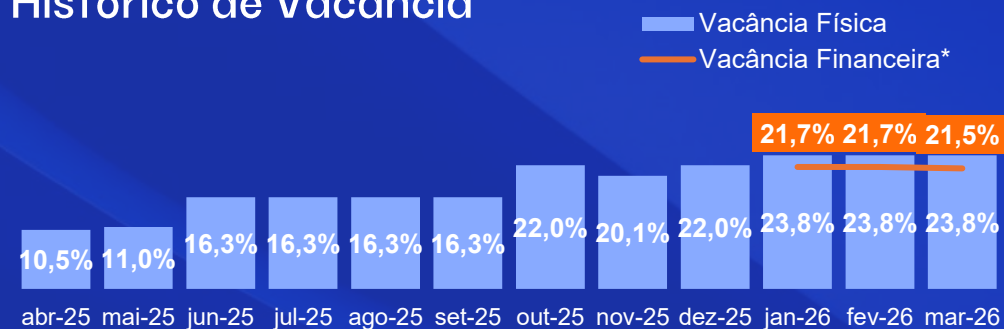
Concentração das Revisionais*



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%	7,1	57,9%
2	Celebration	A	100%	6.196	0,0%	3,9	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%	2,0	3,0%
7	Castello Branco	C	4%	1.065	0,0%	6,4	0,9%
				43.305	23,8%	5,8	100%

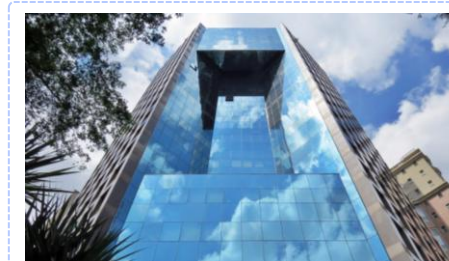
RIVER ONE



CELEBRATION



DELTA PLAZA



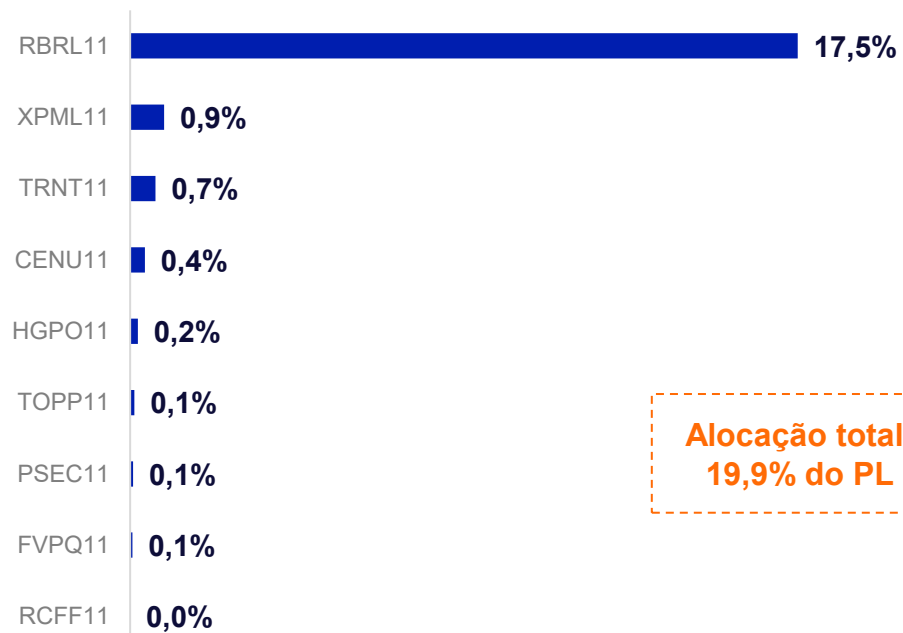
JR



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

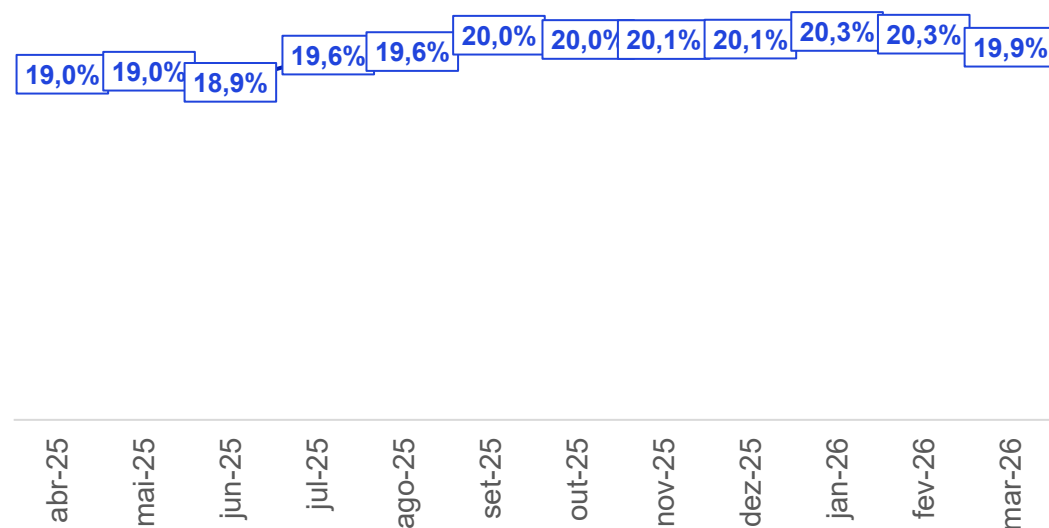
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 9 FIs que no final do mês representavam 19,9% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)

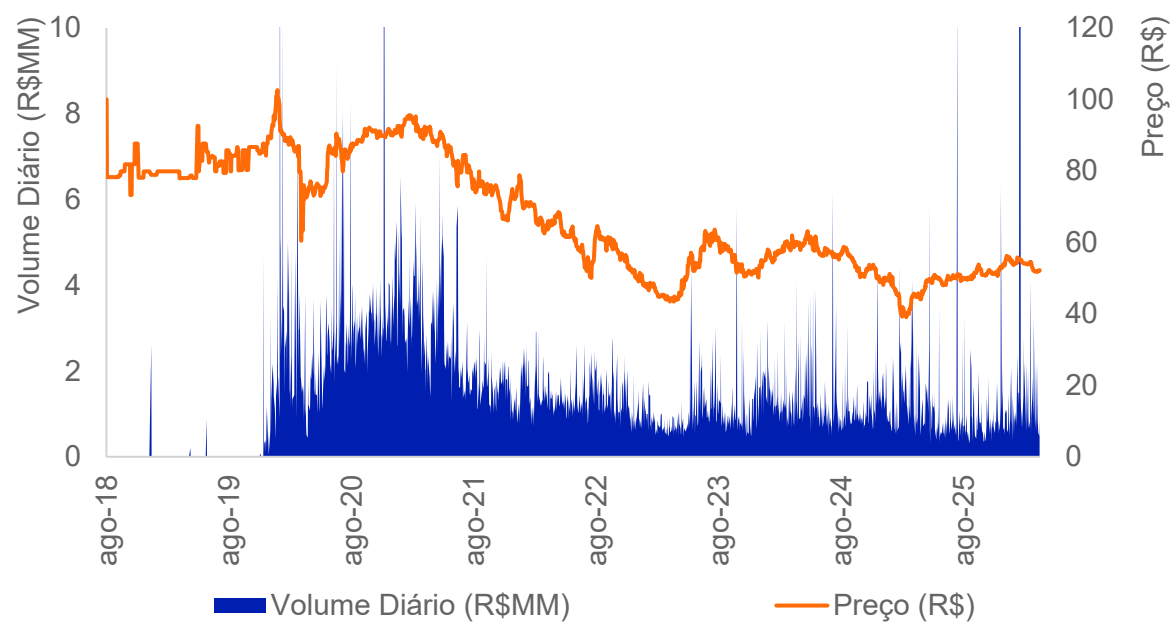


**Alocação total:
19,9% do PL**

Alocação em FII (% do PL)

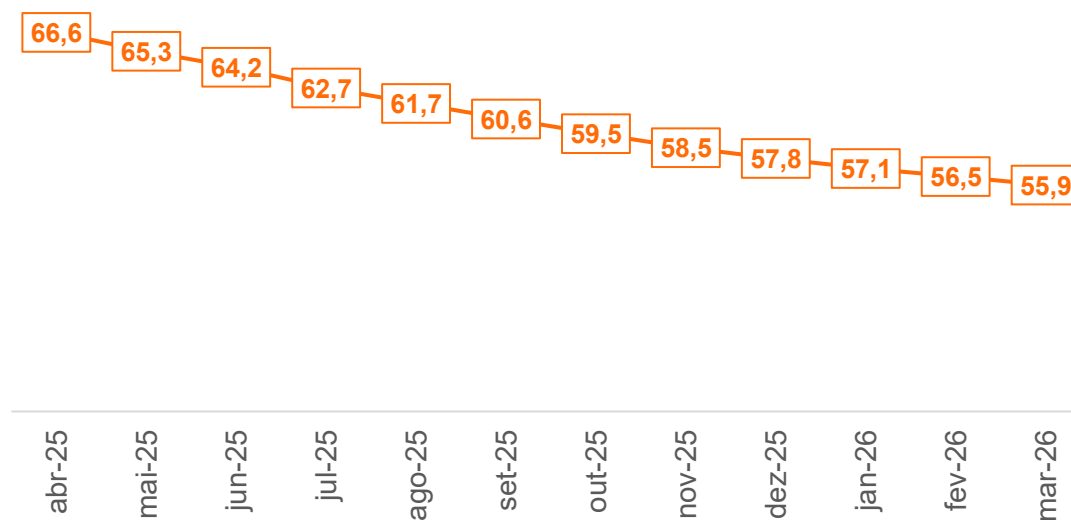


Liquidez



	Mar-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,4	2,9	1,5
Giro*	4,7%	27,0%	58,0%

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.