

Relatório Gerencial

RBRL11

Patria Logística II FII

Abril 2026

# Informações Gerais **RBRL11**

**PATRIA**

## Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas investindo, preponderantemente, em bens imóveis ou direitos a estes relativos, destinados às áreas logística ou industrial, inclusive para desenvolvimento de novos empreendimentos e para realização de operações de built to suit e sale leaseback.

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

RBRL11

## CNPJ

35.705.463/0001-33

## Cotas Emitidas

6.687.035

## Prazo

Indeterminado

## Tipo Anbima

Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa

## Gestor\*

Patria Investimentos Ltda.

## Administrador e Escriturador\*

BRL Trust Ltda DTVM.

## Taxa de Administração

0,18% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

## Taxa de Gestão

1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

## Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA + IMA-B

## Público Alvo

Investidores em geral

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

## Performance Setorial do IFIX\*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
<b>IFIX</b>	<b>113</b>	<b>150.642</b>	<b>0,93</b>	<b>1,5%</b>
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

## Performance Setorial Ponderada do IFIX\*



## PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

# Comentários da Gestão

## Abril 2026

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

### RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,85/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,61/cota**. Os principais eventos não recorrentes que impactaram o resultado do Fundo foram: (i) o rebate da taxa de gestão do XPLG11 (R\$ 0,03/cota) e (ii) o pagamento da RMG ao XPLG11 (- R\$ 0,20/cota).
- Neste mês, a **distribuição foi de R\$ 0,60/cota**, conforme antecipado nos relatórios de fevereiro e março de 2026, **nossa expectativa é que esse patamar se mantenha para os próximos meses**.

### ALAVANCAGEM\*:

- Em 30/04, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

### ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

Em 23 de abril, foi divulgado o Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária ([clique aqui](#)), convocada em 7 de abril. Foram deliberadas as seguintes pautas:

- Definição de critérios de elegibilidade para ativos conflitados;
- Alteração da data de anúncio de rendimentos.

Para mais informações, [clique aqui](#).

### Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido\**

R\$ 678,7 milhões

*Cota Patrimonial\**

R\$ 101,49

*Valor de Mercado\**

R\$ 568,4 milhões

*Cota de Mercado\**

R\$ 85,00

*P/VP\**

0,84x

*ADTV\**

R\$ 2,8 milhões

*Dividend Yield (mercado)\**

8,5% a. a.

*Dividend Yield (patrimonial)\**

7,1% a. a.

## Resumo da Transação

RBRL	(R\$ MM)	(R\$/Cota)
Venda dos ativos	699,2	104,55
Custo de aquisição	(654,2)	(97,83)
<b>Lucro anunciado</b>	<b>45,0</b>	<b>6,73</b>
Despesas obrigatórias	(21,1)	(3,16)
<b>Lucro líquido</b>	<b>23,9</b>	<b>3,57</b>
Resultado apurado aos cotistas no 2S25	(2,6)	(0,39)
Abatido do custo de aquisição XPLG <sup>2</sup>	(21,3)	(3,18)
<b>Lucro a distribuir</b>	<b>0,0</b>	<b>0,00</b>

XPLG	(R\$/Cota)
Preço de emissão por cota do XPLG	106,06
Ajuste do lucro da venda dos ativos abatido no preço do XPLG <sup>2</sup>	(3,53)
<b>Preço médio de “aquisição” do XPLG para o RBRL</b>	<b>102,53</b>

## VENDA DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO AO XPLG11

Conforme divulgado em Fato Relevante<sup>1</sup> de 30/06/2025 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou a venda de seus ativos performados ao XPLG11, no valor total de R\$ 699,2 milhões. A transação, concluída em fevereiro de 2026 ([clique aqui](#)), foi estruturada com pagamento em duas parcelas: uma em dinheiro e outra em cotas do XPLG11.

Em complemento ao Fato Relevante de 21/12/2025 ([clique aqui](#)), o lucro da venda bruto pré-obrigações foi de R\$ 45,0 milhões. Após o fechamento da transação, as despesas obrigatórias totalizaram R\$ 21,1 milhões, distribuídas entre custo da oferta, prêmio de locação e prêmio da curva J (compensação por receitas de exploração comercial dos imóveis alienados que deveriam ter sido auferidas pelo XPLG11 até a data da venda). Dessa forma, **o lucro apurado até o momento, sem incluir as despesas de prêmio de locação pagas mensalmente, foi de R\$ 23,9 milhões** divididos em:

- (i) **R\$ 2,6 milhões (R\$ 0,39/cota), considerando exclusivamente a parcela paga em dinheiro e deduzidos das despesas obrigatórias.** Montante o qual foi integralmente reconhecido na apuração de resultado aos cotistas na forma de rendimentos ao longo do semestre anterior e atual;
- (ii) **R\$ 21,3 milhões (R\$ 3,18/cota), considerando a parcela paga em cotas do XPLG11.** Montante o qual foi contabilizada como um redutor do preço médio de “aquisição” das cotas do XPLG11, que saíram de R\$ 106,06/cota para R\$ 102,53/cota, valor que deve ser considerado para apuração do resultado do Fundo. Ou seja, caso as cotas do XPLG11 forem negociadas acima deste valor, representarão um lucro, caso contrario representarão um prejuízo para o Fundo.

## Tabela de Sensibilidade

Cota Mercado XPLG	Cota Patrimonial RBRL (Estimada)	Lucro Implícito (R\$ MM)
R\$ 100,00	R\$ 100,80	(15,1)
R\$ 101,00	R\$ 101,68	(9,1)
R\$ 102,00	R\$ 102,57	(3,2)
<b>R\$ 102,53</b>	<b>R\$ 103,04</b>	<b>0,0</b>
R\$ 103,00	R\$ 103,45	2,8
R\$ 104,00	R\$ 104,34	8,7
R\$ 105,00	R\$ 105,23	14,7
R\$ 106,06	R\$ 106,17	21,3

Vale ressaltar que, **desde o recebimento das cotas, o preço de mercado do XPLG11 recuou de forma relevante**, encerrando em R\$ 100,75/cota em 30/04 - **abaixo do custo ajustado de R\$ 102,53/cota, conforme racional apresentado**. Nesse cenário, a venda das cotas aos preços atuais de mercado resultaria em prejuízo para o RBRL.

Sendo assim, **optamos por não realizar a venda das cotas de XPLG11 no momento**, aguardando condições mais favoráveis de mercado, em linha com o objetivo de preservar o resultado e atender ao melhor interesse dos cotistas.

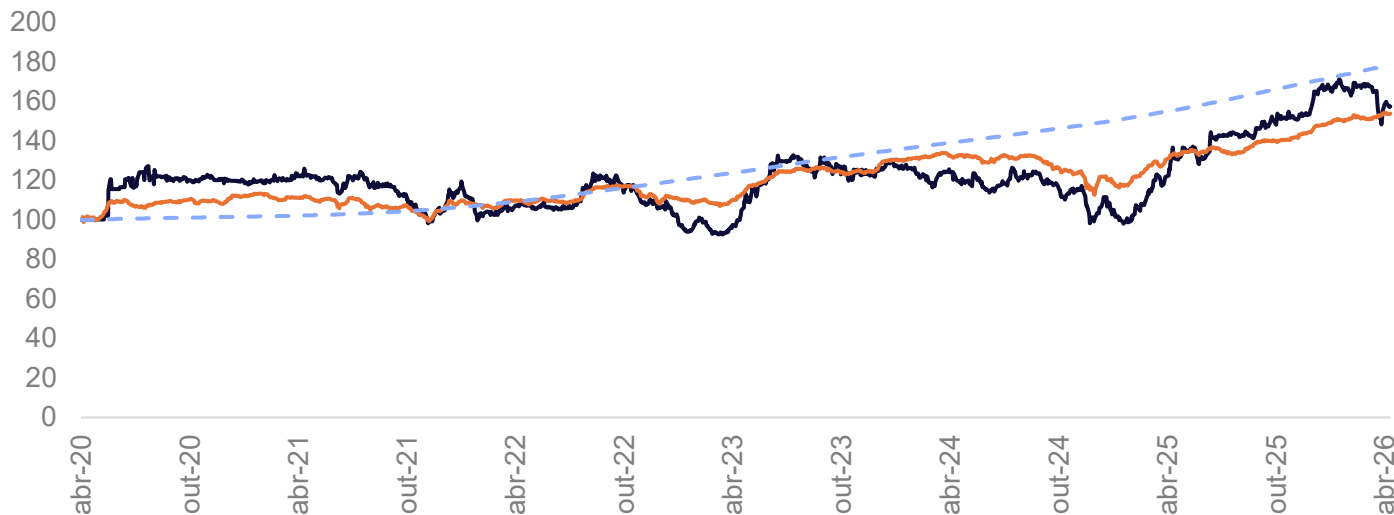
Para ilustrar o impacto de diferentes cenários de preço sobre o resultado da operação, elaboramos a tabela de sensibilidade ao lado, que demonstra como variações no preço de venda das cotas do XPLG11 afetam o lucro - ou prejuízo - implícito para o Fundo.

### IMPACTO NA RECEITA RECORRENTE

Com a alienação da totalidade dos ativos imobiliários e a decisão de manter as cotas em carteira até condições mais favoráveis de mercado, a fonte de receita recorrente do Fundo passou a ser os rendimentos distribuídos somados ao rebate da taxa de gestão do XPLG11. Dessa forma, neste mês, **adequamos a distribuição ao resultado efetivamente gerado pelo Fundo, com patamar esperado próximo a R\$ 0,60/cota**, em linha com a receita recorrente proporcionada pelos rendimentos do XPLG11.

# Performance

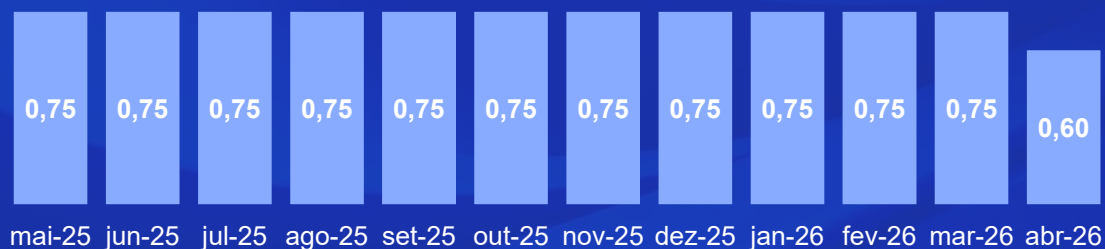
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ RBRL111 <sup>1</sup>	-5,1%	-5,0%	57,4%	7,9%
■ IFIX	1,5%	4,1%	53,8%	7,5%
■ CDI bruto	1,1%	4,6%	78,5%	10,2%

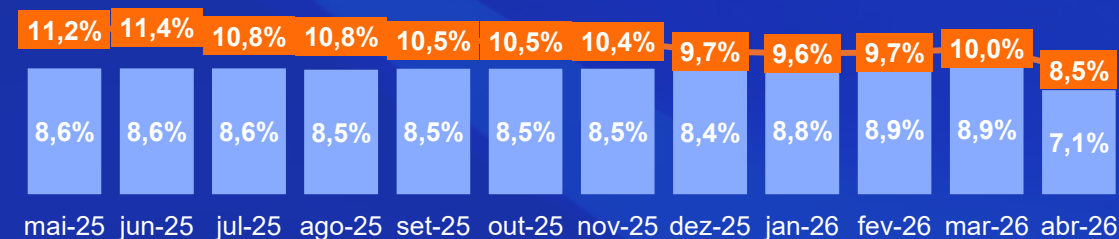
## Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,74



## 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. Fonte: Patria e Economatica.

# Resultado

PATRIA

## Demonstração de Resultado (R\$)

	ABR-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	-	-	3.990.446
Receitas Mobiliárias*	5.650.839	0,85	19.667.298
Receitas Extraordinárias	-	-	13.840
<b>Receitas – Total</b>	<b>5.650.839</b>	<b>0,85</b>	<b>23.671.584</b>
Despesas Imobiliárias*	(1.328.166)	(0,20)	(2.444.738)
Despesas Operacionais*	(219.573)	(0,03)	(2.070.987)
Despesas Financeiras*	-	-	-
<b>Despesas – Total</b>	<b>(1.547.739)</b>	<b>(0,23)</b>	<b>(4.515.725)</b>
<b>Resultado Distribuível*</b>	<b>4.103.100</b>	<b>0,61</b>	<b>19.155.859</b>
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>4.012.221</b>	<b>0,60</b>	<b>19.058.050</b>

Para acessar mais informações sobre o Fundo, [clique aqui](#) ➔

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



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



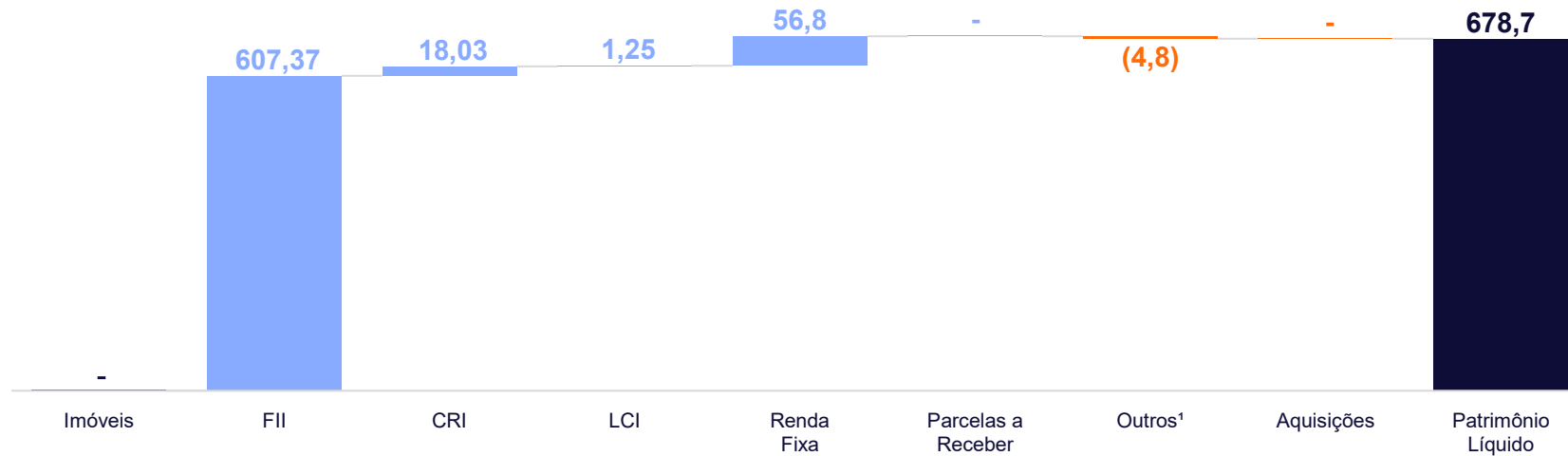
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). <sup>1</sup>Considera rebate da taxa de gestão do XPLG11. Fonte: Patria.

# Balanço Patrimonial

PATRIA

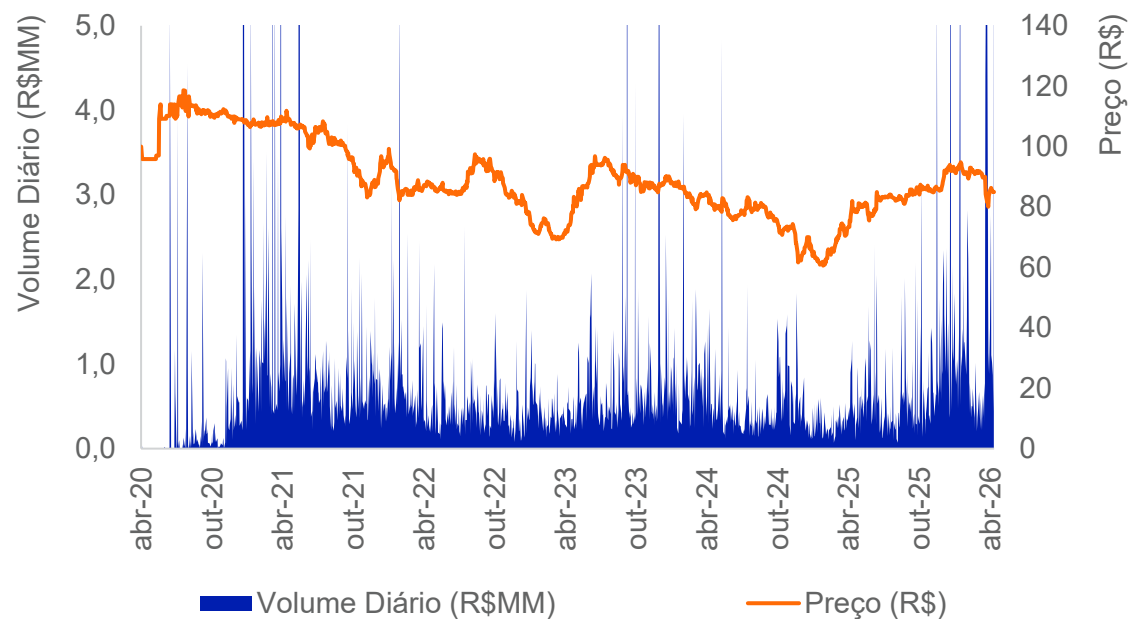
## Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo encerrou o mês com aproximadamente 89% dos ativos em cotas do XPLG11, provenientes da transação de venda do portfólio imobiliário, 3% em CRI e 8% em caixa, destinados ao pagamento das despesas recorrentes do Fundo. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



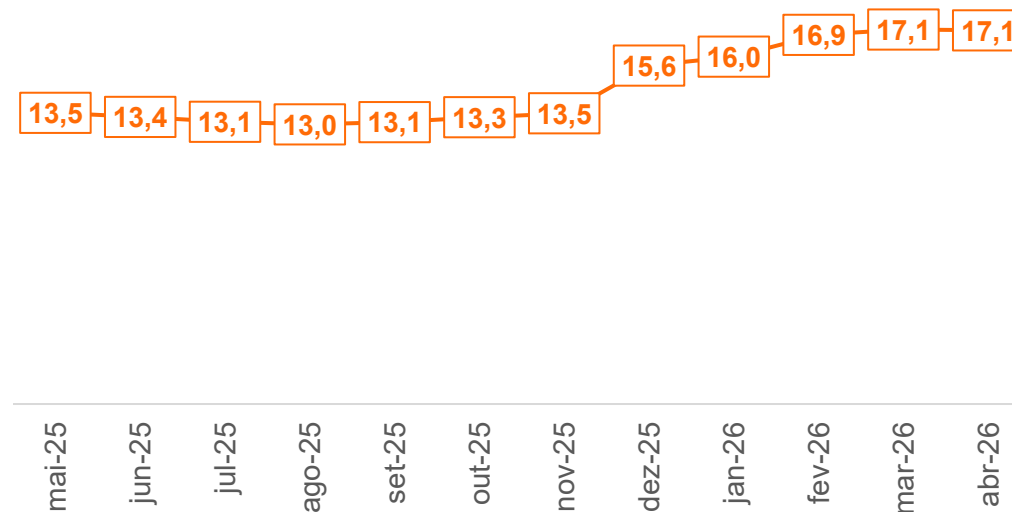
\*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

## Liquidez



	Abr-26	2026	12 Meses
<b>ADTV (R\$ Milhões)*</b>	2,8	1,7	1,0
<b>Giro*</b>	9,9%	22,8%	43,9%

## Número de Cotistas (em milhares)



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

# Anexos

# somos o PATRIA

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

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

+ de **R\$ 309 BI** sob gestão

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

## Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



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

➔ Acesse para mais informações:  
[patria.com](http://patria.com)  
[realestate.patria.com](http://realestate.patria.com)

# Este



[realestate.patria.com](http://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/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.