

RBRP | PATRIA PROPERTIES

FATO RELEVANTE

A **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (atual denominação de **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**) inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), e **PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.461.756/0001-17 ("Gestora"), na qualidade de, respectivamente, administradora e gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIA PROPERTIES – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.408.063/0001-51 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

A Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), na qual o Fundo possui participação na proporção de 60% (sessenta por cento), firmou em 10 de setembro de 2026, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("CVC"), referente à possível alienação da integralidade do edifício localizado na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 589, Vila Olímpia, Cidade e Estado de São Paulo ("Imóvel") que representam 4.775 m² (quatro mil, setecentos e setenta e cinco metros quadrados) de ABL, sendo 2.865 m² (dois mil, oitocentos e sessenta e cinco metros quadrados) de ABL detido pelo Fundo, pelo montante total de R\$ 167.500.000,00 (cento e sessenta e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Preço") (a "Transação").

O Preço será pago da seguinte forma: (i) R\$16.750.000,00 (dezesesseis milhões, setecentos e cinquenta mil reais) na assinatura do CVC, sendo que deste montante caberá ao Fundo R\$10.050.000,00 (dez milhões e cinquenta mil reais); e (ii) R\$150.750.000,00 (cento e cinquenta milhões, setecentos e cinquenta mil reais) na lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel ("Escritura"), sendo que deste montante caberá ao Fundo R\$ 90.450.000,00 (noventa milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), totalizando um recebimento pelo Fundo de R\$100.500.000,00 (cem milhões e quinhentos mil reais).

O fechamento da Transação, com a assinatura da Escritura, será realizado em até 10 (dez) dias contados da assinatura do CVC, data em que será comunicado aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral a conclusão da operação. Essa transação resulta em um lucro por cota de R\$ 2,83 (dois reais e oitenta e três centavos) e, uma TIR de 17,8% (dezessete vírgula oito por cento).

Vale ressaltar que o Imóvel encontra-se vago desde o habite-se, que foi emitido em outubro de 2025. A Transação está em linha com a estratégia de gestão ativa do portfólio, visando reciclagem de ativos e realização de ganhos imobiliários.

Informações adicionais sobre esta Transação serão abordadas no próximo relatório gerencial e estarão disponíveis no site da Gestora ([clique aqui](#)).

10 de setembro de 2026.

Atenciosamente,

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

PATRIA INVESTIMENTOS LTDA.

PATRIA
GESTOR


APFX
ADMINISTRADOR E
ESCRITURADOR



Tese de Desinvestimento – Venda do Ativo JR

RBRP11

RBR Properties FII

Transação | Ed. Jacks Rabinovich (JR)

PATRIA

Em linha com a estratégia de gestão ativa do Patria, o RBRP11 assinou em 10/set/26 o CCV para **venda integral de sua participação no Ed. Jacks Rabinovich** para a Fortinet Network Security Brasil Ltda. Localizado na Vila Olimpia na cidade de São Paulo, o edifício corporativo é classificado como A+ pela Buildings. **O Fundo detinha 60% da fração ideal do imóvel através de cotas de uma SPE** criada em jun/21 destinada à construção do edifício em parceria com um sócio minoritário detentor dos 40% restantes. Desenvolvido pelo fundo e entregue no final de 2025, o imóvel possui predileção para monousuário e após diferentes propostas, tanto para a primeira locação quanto para venda, **a gestão optou pelo desinvestimento integral do ativo por identificar que esta alternativa geraria maior valor ao cotista.**



Rua Ministro Jesuino Cardoso, 589
Vila Olimpia – São Paulo - SP

RESUMO DA TRANSAÇÃO

ÁREA BRUTA LOCÁVEL

4.775 m²

ABL do RBRP (60%) = 2.865 m²

VALOR TOTAL DA VENDA²

R\$ 167,5 M

(Part. RPRP = R\$ 100,5 M)

R\$ 35.079/m²

VALOR PATRIMONIAL

R\$ 142,5 M

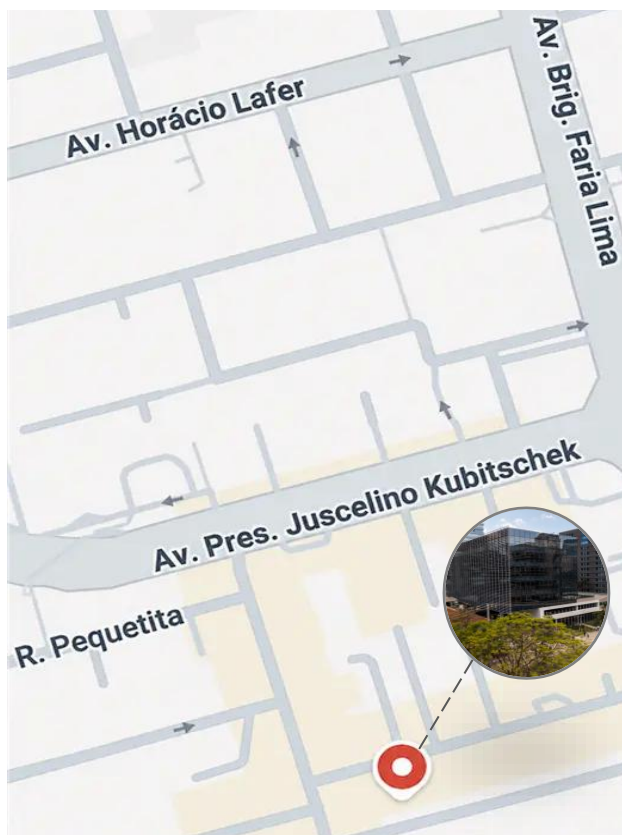
(Part. RPRP = R\$ 85,5 M)

R\$ 29.856/m²

CUSTO DE CONSTRUÇÃO (100%)

R\$ 85,4 M

R\$ 17.889/m²



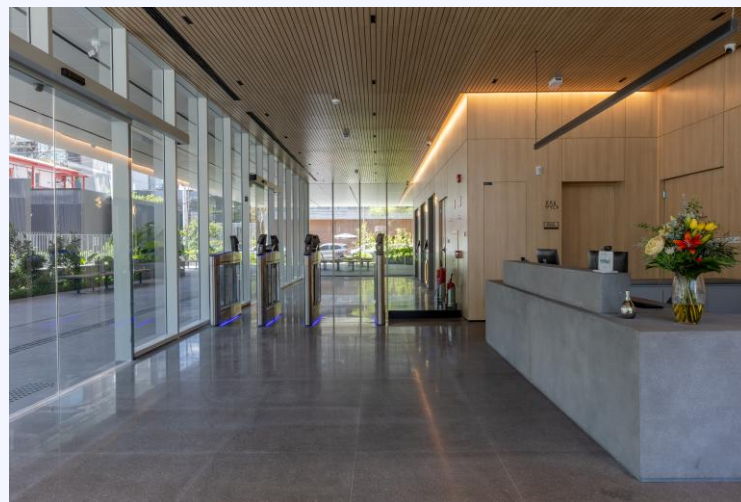
RETORNO RBRP11

1,67x
MOIC¹

17,8% a.a.
TIR¹

R\$ 34,4 MM
Ganho de Capital

R\$ 2,83/cota
Resultado total por cota



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.

Para mais informações acesse:
realestate.patria.com



The background is a deep blue gradient with dynamic, flowing, wavy lines that create a sense of movement and depth. The lines are more pronounced in the upper half of the image, where they appear as bright blue ridges against a darker blue background, and then curve downwards into the lower half, which is a more uniform dark blue.

PATRIA