

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](#)



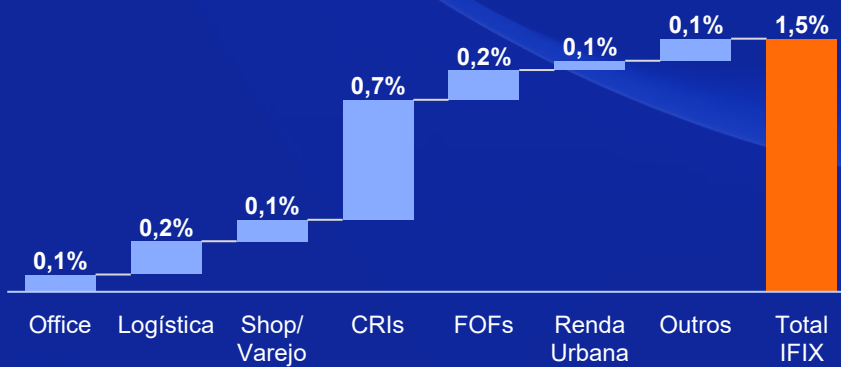
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
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 (1/2)

Abril 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,50/cota** e **resultado distribuível de R\$ 0,40/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 maio de 2026. Nossa expectativa é de que a **distribuição será mantida nesse patamar** até o final do semestre.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários durante o mês. Assim, a **vacância** do Fundo **permaneceu** em **23,8%** (física) e **21,5%** (financeira).
- No período, mantivemos o foco nas frentes estratégicas do portfólio, com continuidade nas negociações para a **comercialização do Edifício Jacks Rabinovich**, bem como no avanço das tratativas para a locação do Pátio Mauá. No Edifício River One, prosseguimos com discussões relacionadas a potenciais movimentações internas de inquilinos, visando à otimização da ocupação do ativo. Já no Edifício Delta Plaza, o empreendimento segue registrando bom fluxo de visitas e interesse consistente do mercado, refletindo a atratividade do produto e sua localização.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 983,2 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 80,73

Valor de Mercado*

R\$ 637,6 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 52,35

P/VP*

0,65x

ADTV*

R\$ 1,7 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

9,2% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,9% a.a.

Comentários da Gestão (1/2)

Abril 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 2.770 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

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

PATRIA

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

Nº de locatários

7

23

ABL (m²)*

WALE*

43.305

5,7 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

23,8%

21,5%

Valor Médio do
Portfólio
(mercado)*

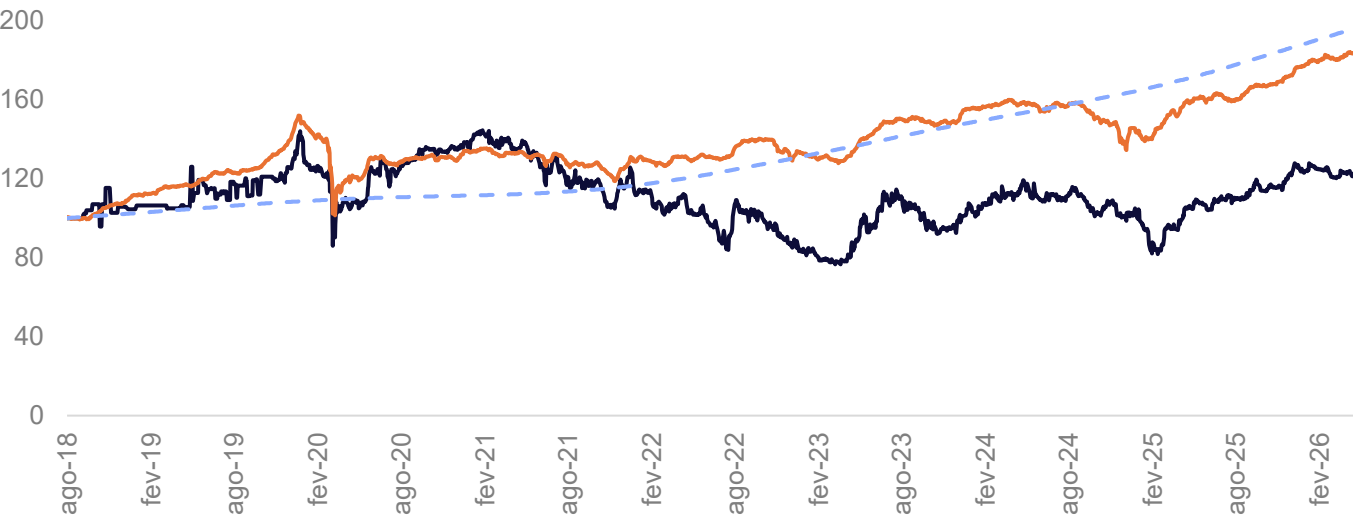
Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 8.868/m²

R\$ 108,88/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRP111	1,0%	-3,4%	22,6%	2,7%
IFIX	1,5%	4,1%	83,6%	8,3%
CDI Bruto	1,1%	4,6%	95,8%	9,2%

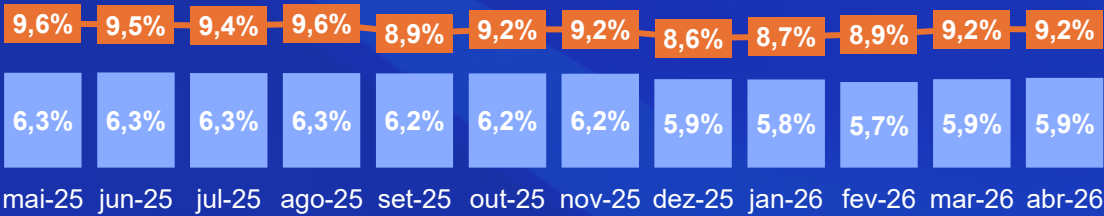
Distribuições por Cota (R\$)

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.

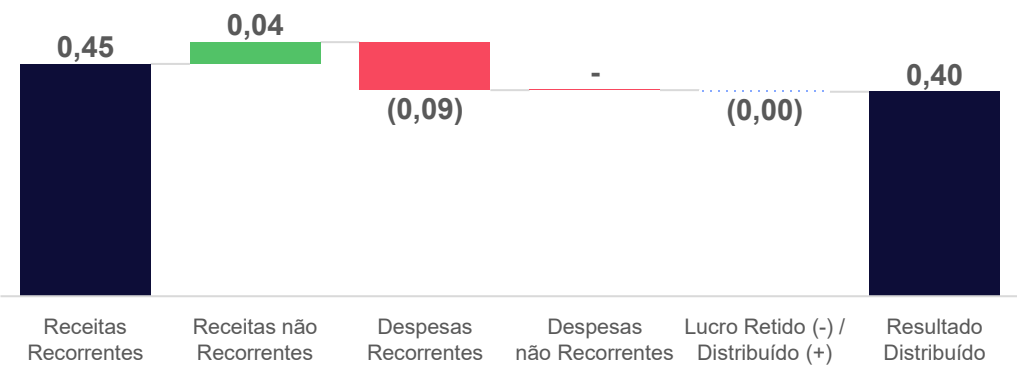
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

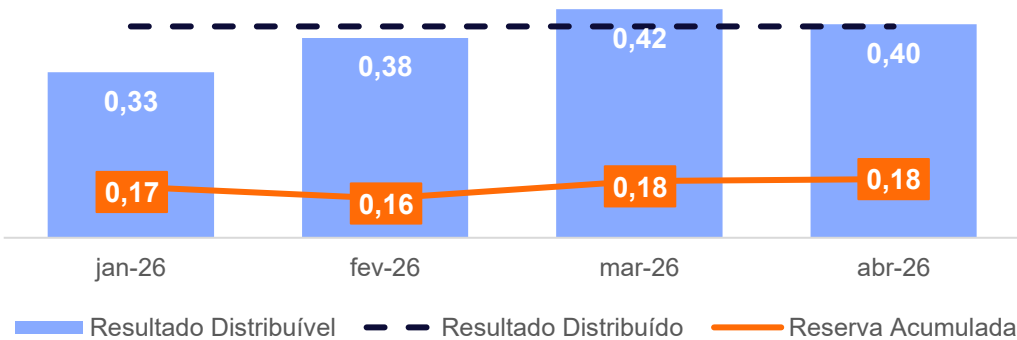
	Abr-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.104.287	0,25	12.598.157
Receitas Mobiliárias*	2.435.491	0,20	8.800.985
Receitas Extraordinárias	519.295	0,04	2.049.894
Receitas – Total	6.059.073	0,50	23.449.036
Despesas Imobiliárias*	(581.179)	(0,05)	(1.983.660)
Despesas Operacionais*	(570.345)	(0,05)	(2.636.971)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(1.151.524)	(0,09)	(4.620.631)
Resultado Distribuível*	4.907.549	0,40	18.828.405
Resultado Distribuído	4.871.675	0,40	19.486.699

Para mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

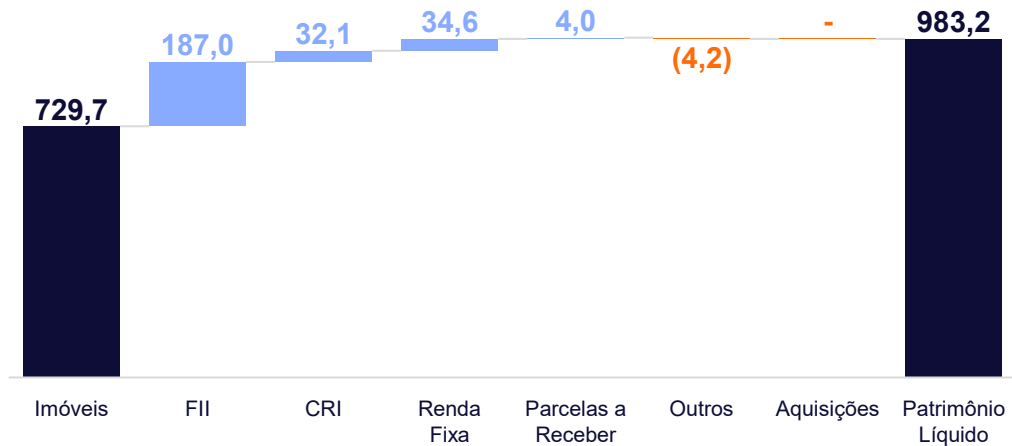


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 73% dos ativos em imóveis, 19% em FII e 3% em CRI e 4% em caixa. Além disso, o Fundo tem aproximadamente R\$ 4,0 milhões a receber pela venda edifício Somos.

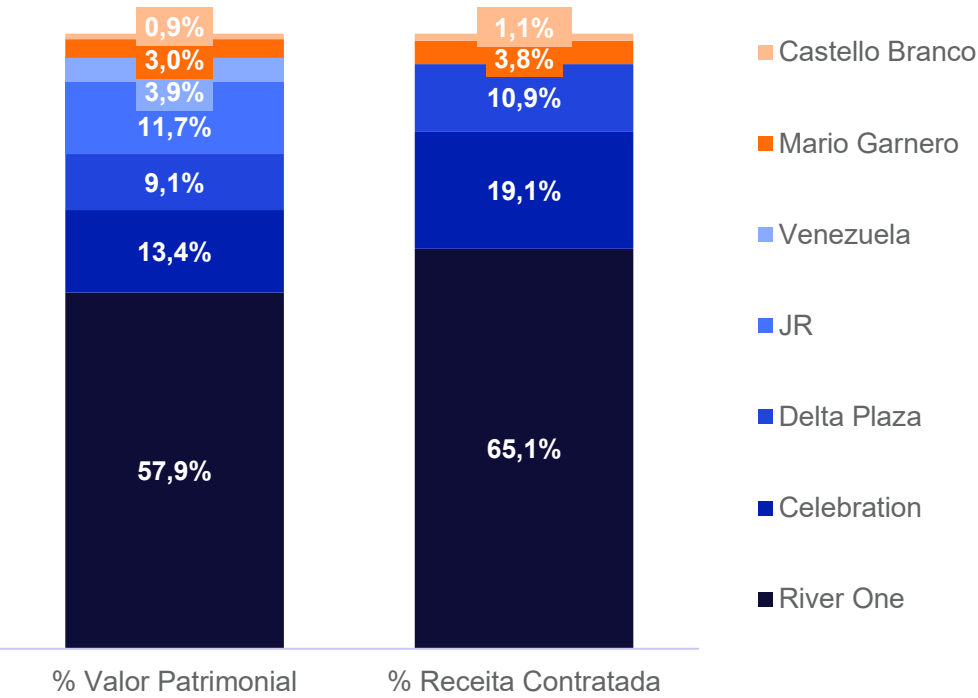


Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda	Edifício João Dias	4,0	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			4,0	

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Taxa de performance a ser paga à gestora pela venda dos ativos está provisionada no contas a pagar do Fundo. Fonte: Patria.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



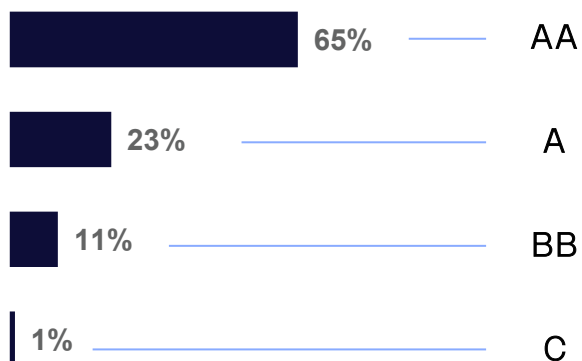
Portfólio com 7 ativos, diversificado em 2 estados e mais de 43 mil m² de ABL

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

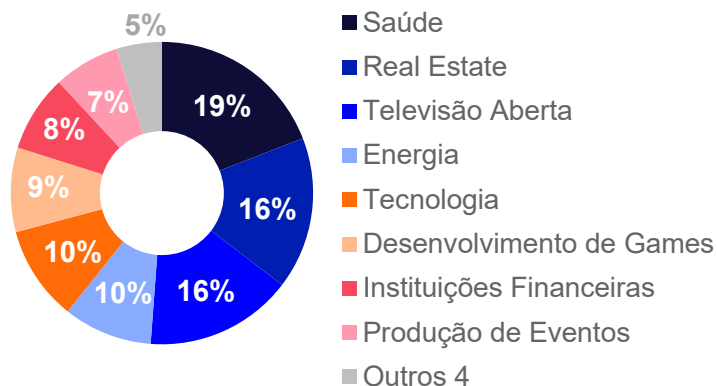
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

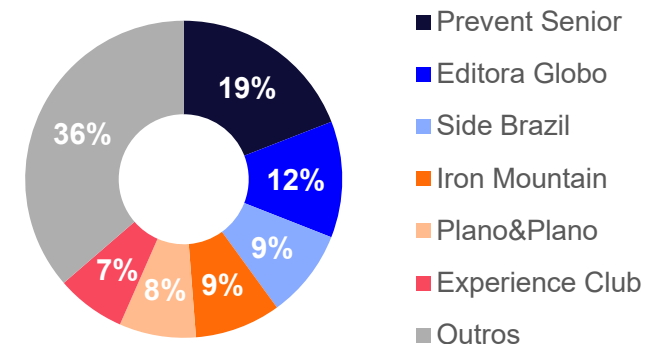
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

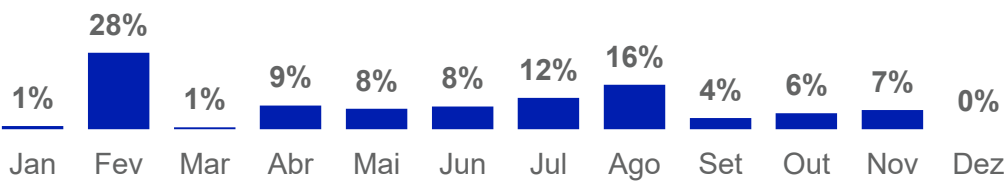


Alocação por Indexador

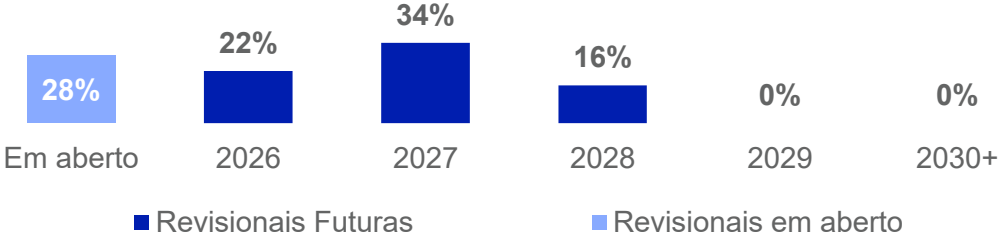


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

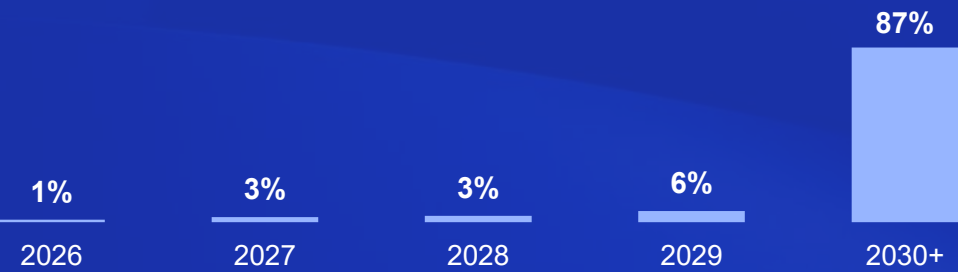
Mês de Reajuste



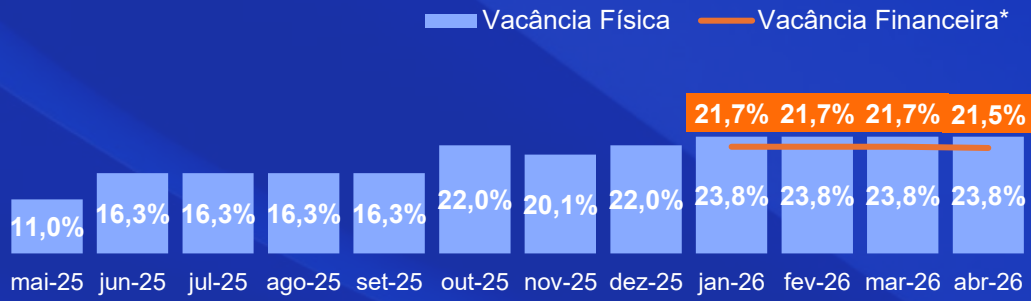
Concentração das Revisionais*



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.

#	Ativo	Classe	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	River One	AA	100%	22.181	4,2%	7,0	57,9%
2	Celebration	A	100%	6.196	0,0%	3,8	13,4%
3	Delta Plaza	BB	51%	4.059	21,2%	2,9	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%	1,9	3,0%
7	Castello Branco	C	4%	1.065	0,0%	6,3	0,9%
				43.305	23,8%	5,7	100%

RIVER ONE



CELEBRATION



DELTA PLAZA



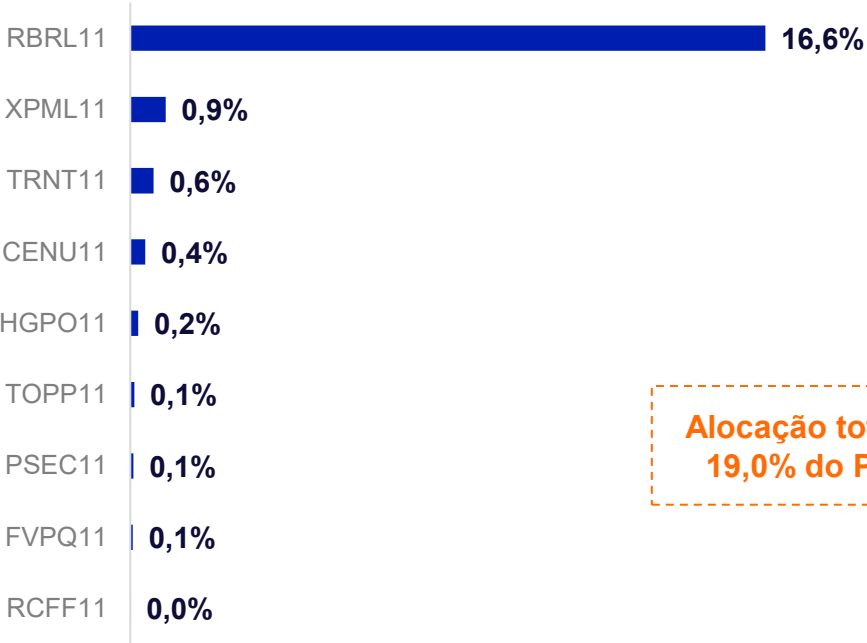
JR



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

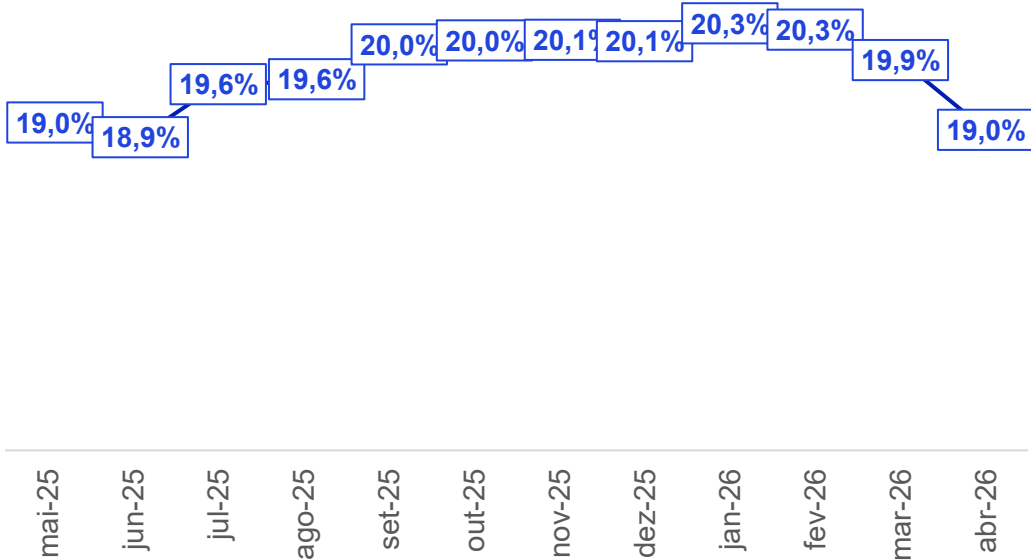
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 9 FIs que no final do mês representavam 19,0% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



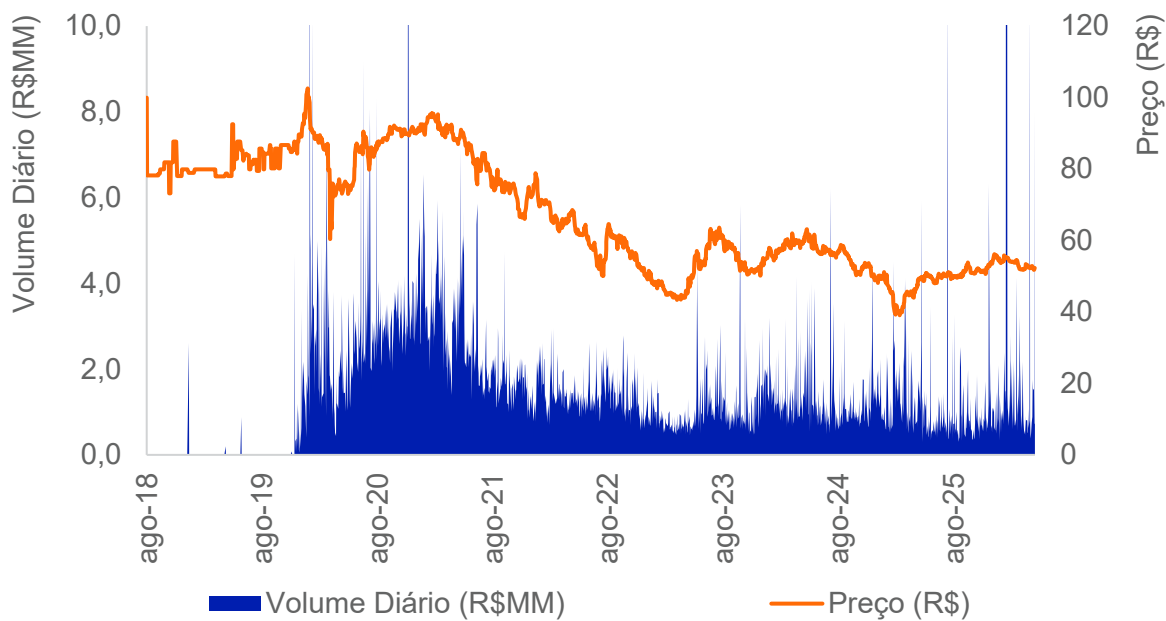
Alocação total:
19,0% do PL

Alocação em FII (% do PL)



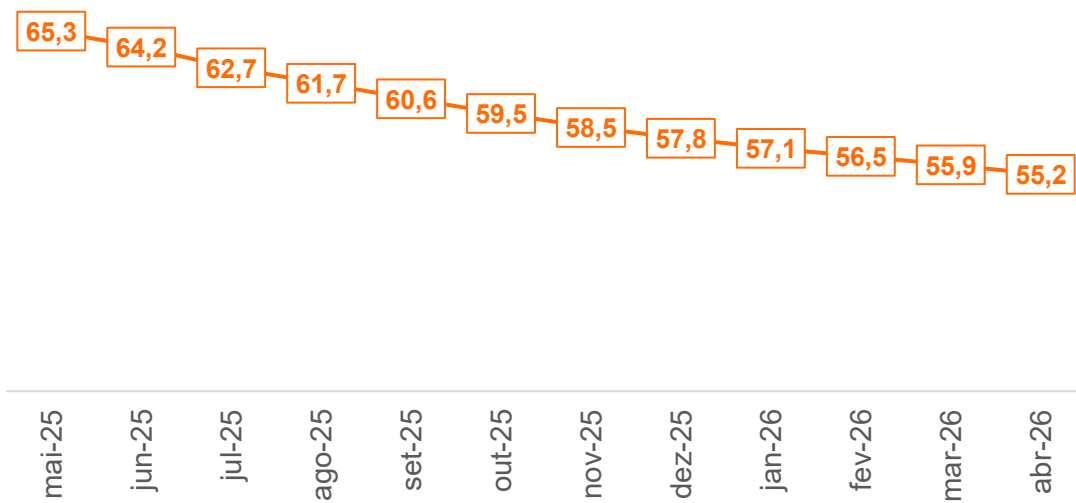
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,7	2,6	1,5
Giro*	5,3%	32,2%	59,0%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

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 FII's do Brasil



+ R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FII's listados na B3,
3 FII's 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



@patriainvestments



@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.