

Relatório Gerencial

RBRP11

RBR Properties FII

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*

Apex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o IFIX em **-0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 5 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O IFIX encerrou setembro negociando a **0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

Comentários da Gestão

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,47/cota**, e o **resultado distribuível de R\$ 0,40/cota**. Neste mês, o resultado do Fundo foi **impactado positivamente de maneira não-recorrente pelo recebimento da última parcela da venda do imóvel João Dias** (R\$ 0,04/cota), conforme fato relevante ([clique aqui](#)).
- O rendimento anunciado foi de R\$ 0,35/cota, a ser pago em 15 de outubro de 2026. Conforme informado nos relatórios anteriores, **projetamos a manutenção desse patamar de distribuição ao longo do segundo semestre¹**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em setembro, não houve movimentações de locatários, entretanto, com a venda do Edifício Jacks Rabinovich, que estava 100% vago, a **vacância física reduziu de 25,7% para 20,5% e a financeira do Fundo reduziu de 25,4% para 15,9%**.
- Atualmente, no **River One** há dois locatários inadimplentes e a gestão segue atuando de forma incisiva para recebimento dos valores em aberto. Em relação a um dos casos, o processo de ajuizamento da ação de despejo está em andamento, com o objetivo de recuperar os valores inadimplidos. Quanto ao outro locatário, estão em andamento a formalização do distrato e a regularização das obrigações pendentes. Paralelamente, a área já se encontra em fase de negociação documental para uma nova locação.

PATRIA

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**

R\$ 967,0 milhões

*Cota Patrimonial**

R\$ 79,40

*Valor de Mercado**

R\$ 621,1 milhões

*Cota de Mercado**

R\$ 51,00

*P/VP**

0,64x

*ADTV**

R\$ 1,1 milhão

*Dividend Yield
(mercado)**

8,2% a.a.

*Dividend Yield
(patrimonial)**

5,3% a.a.

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

(1) Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado, não constituindo garantia de rentabilidade futura

Comentários da Gestão

Setembro 2026

PATRIA

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, não foram realizados reajustes.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/09, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

TRANSAÇÕES:

- Em 10 de setembro o **Fundo assinou 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% do imóvel através de cotas de uma SPE 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. Para mais informações sobre a transação, [clique aqui](#).
- Conforme divulgado em [Fato Relevante](#), em 18 de setembro foi concluído o recebimento da parcela remanescente da operação. Atualmente, os recursos encontram-se alocados na SPE e serão repassados ao fundo após a conclusão das apurações necessárias. Para fins gerenciais, esse montante é considerado como caixa do fundo.

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

Nº de locatários

5

22

ABL (m²)*

WALE*

40.819

5,5 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

20,5%

15,9%

Valor Médio do
Portfólio
(mercado)*

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 7.146/m²

R\$ 105,77/m²

Resumo da Transação | Venda do Ed. Jacks Rabinovich

PATRIA



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

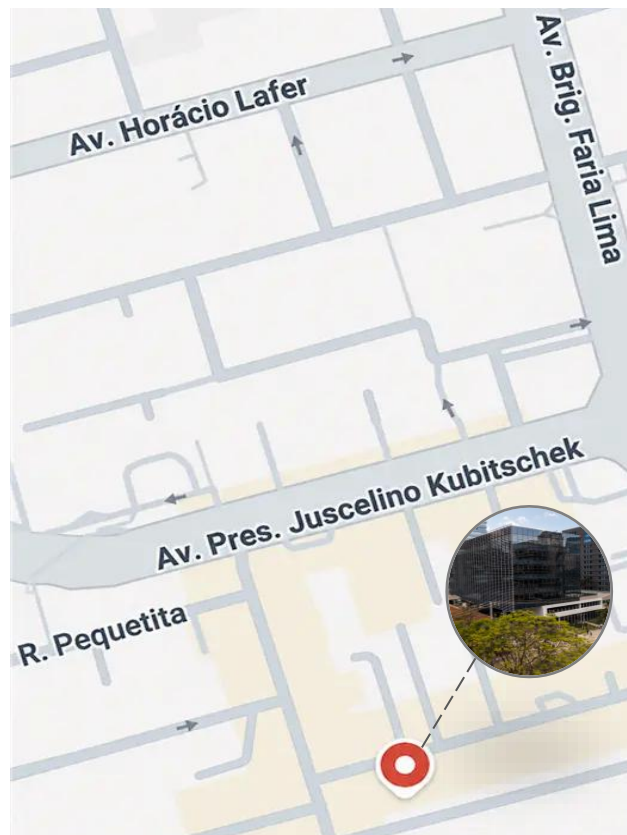
(Part. RPRP = R\$ 85,5 M)

R\$ 29.856/m²

CUSTO DE CONSTRUÇÃO (100%)

R\$ 85,4 M

R\$ 17.889/m²



RETORNO RBRP11

1,67x
MOIC¹

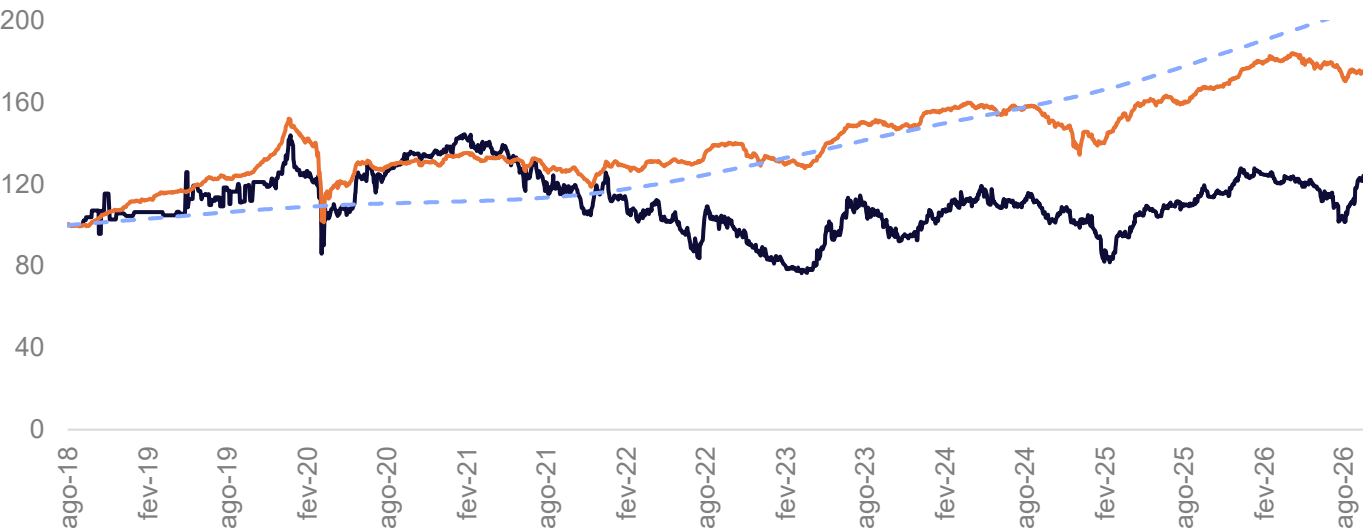
17,8% a.a.
TIR¹

R\$ 34,4 MM
Ganho de Capital

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

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRP111	12,4%	-2,1%	24,3%	2,7%
IFIX	-0,2%	-0,5%	75,4%	7,3%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	107,0%	9,5%

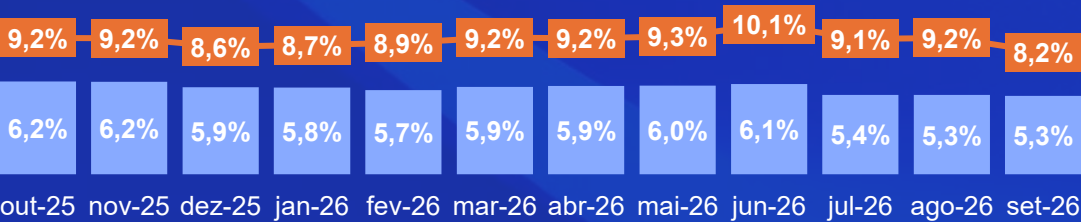
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,39/cota
Guidance 2S26: R\$ 0,35/cota



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.

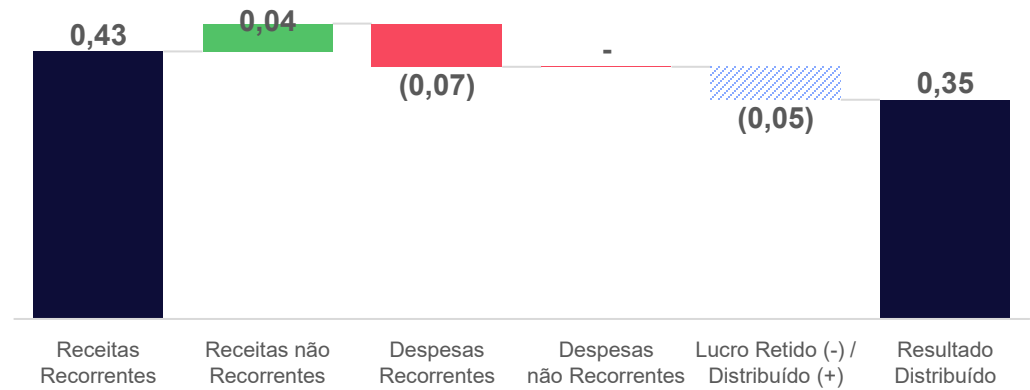
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

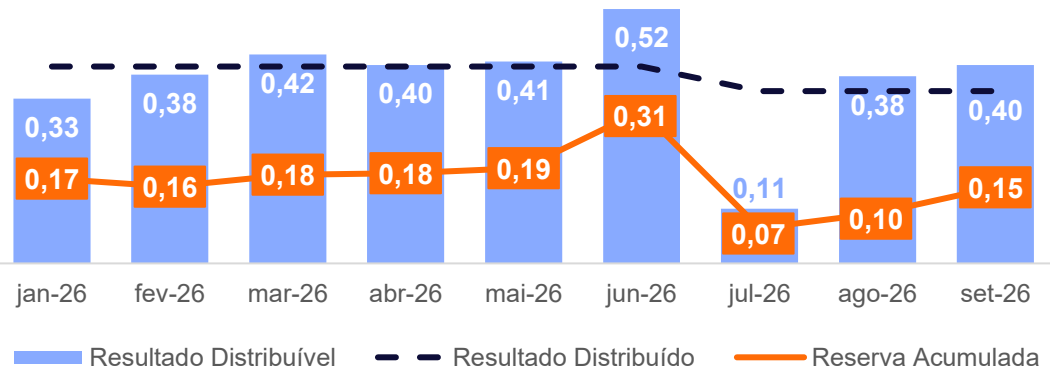
	Set-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.262.163	0,27	29.057.242
Receitas Mobiliárias*	1.941.577	0,16	20.031.948
Receitas Extraordinárias	540.487	0,04	1.149.807
Receitas – Total	5.744.226	0,47	50.238.997
Despesas Imobiliárias*	(344.936)	(0,03)	(3.584.184)
Despesas Operacionais*	(494.571)	(0,04)	(5.643.870)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(839.507)	(0,07)	(9.228.055)
Resultado Distribuível*	4.904.719	0,40	41.010.942
Resultado Distribuído	4.262.715	0,35	42.018.195

Para mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



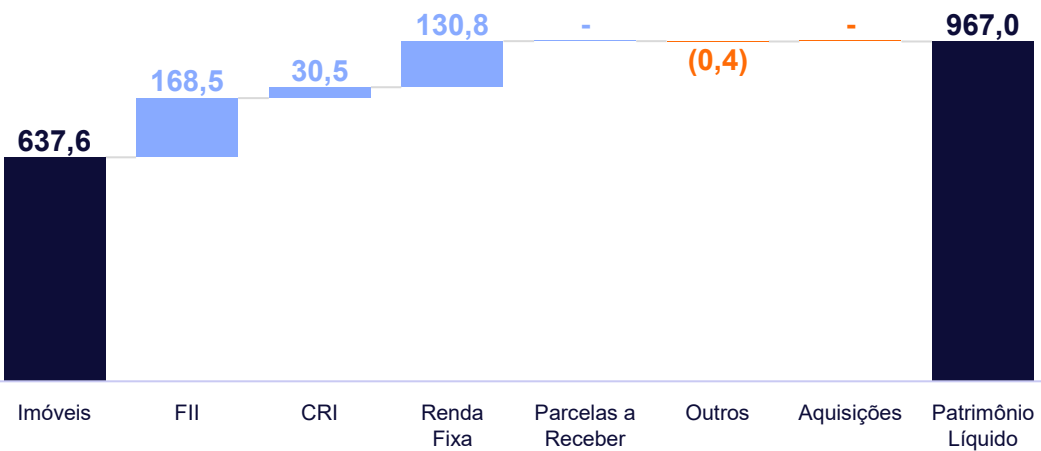
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 66% dos ativos em imóveis, 17% em FII, 3% em CRI e 14% em caixa. Adicionalmente, em setembro, o fundo recebeu a parcela final da venda do Edifício João Dias, zerando os valores remanescentes a receber relacionados à transação.



Parcelas a Receber

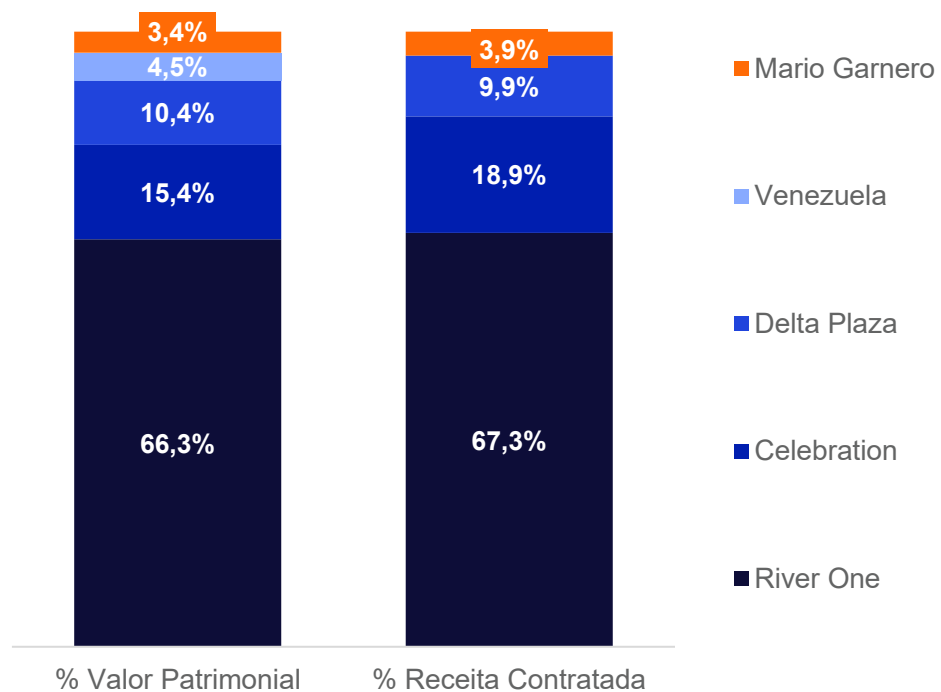
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda	Edifício João Dias	-	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			-	

*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.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

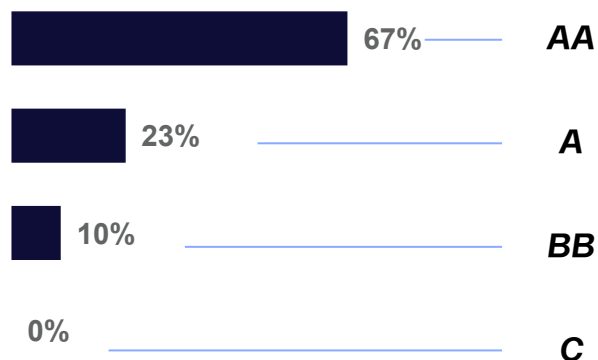


Portfólio com **5 ativos**, no estado de São Paulo e mais de **40 mil m²** de ABL

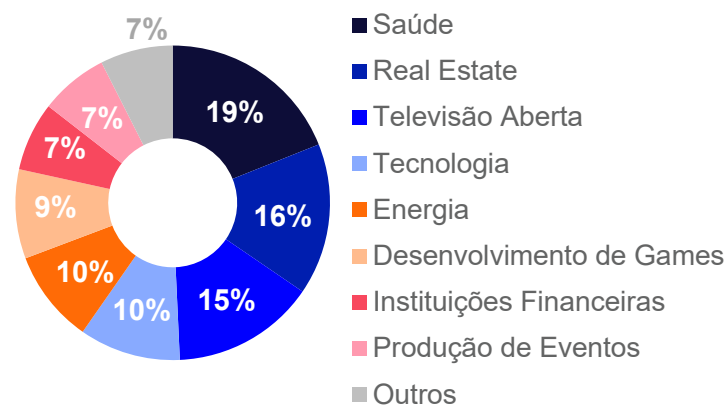
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

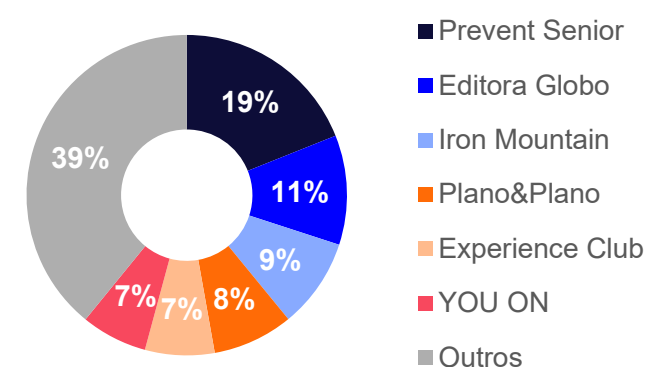
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



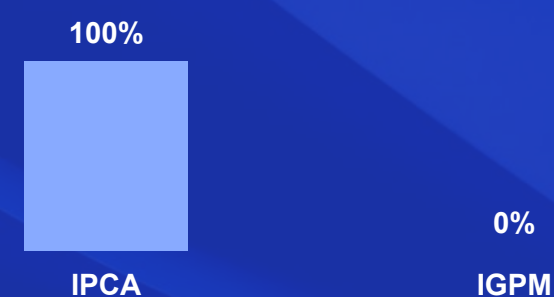
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

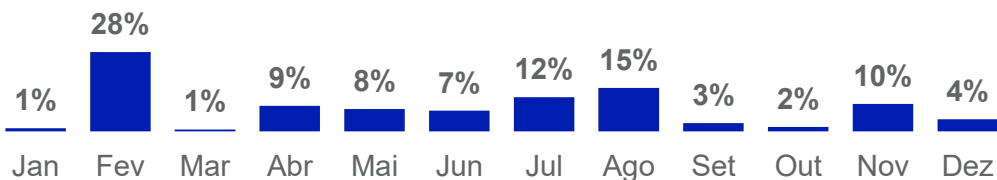


Alocação por Indexador

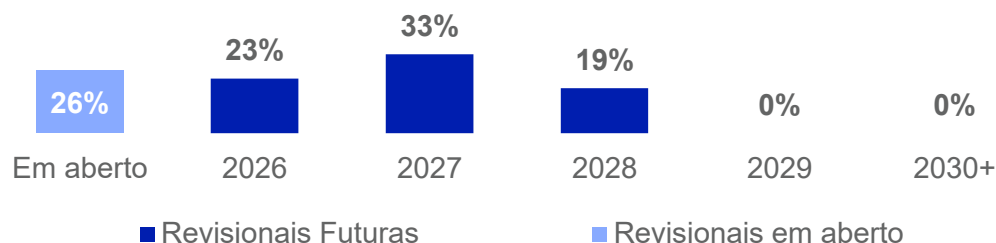


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

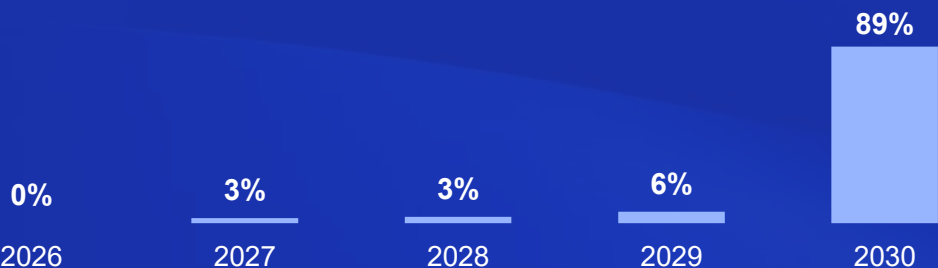
Mês de Reajuste



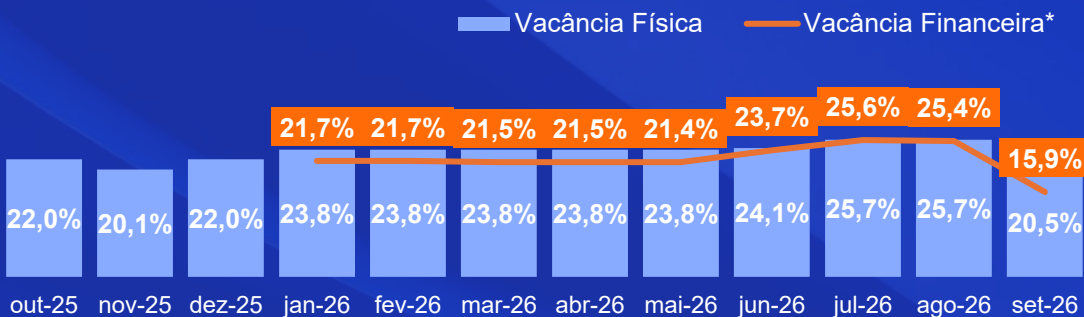
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos

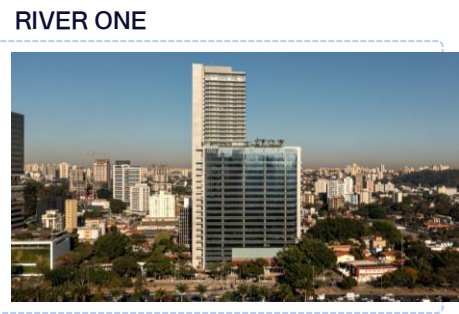


Histórico de Vacância²



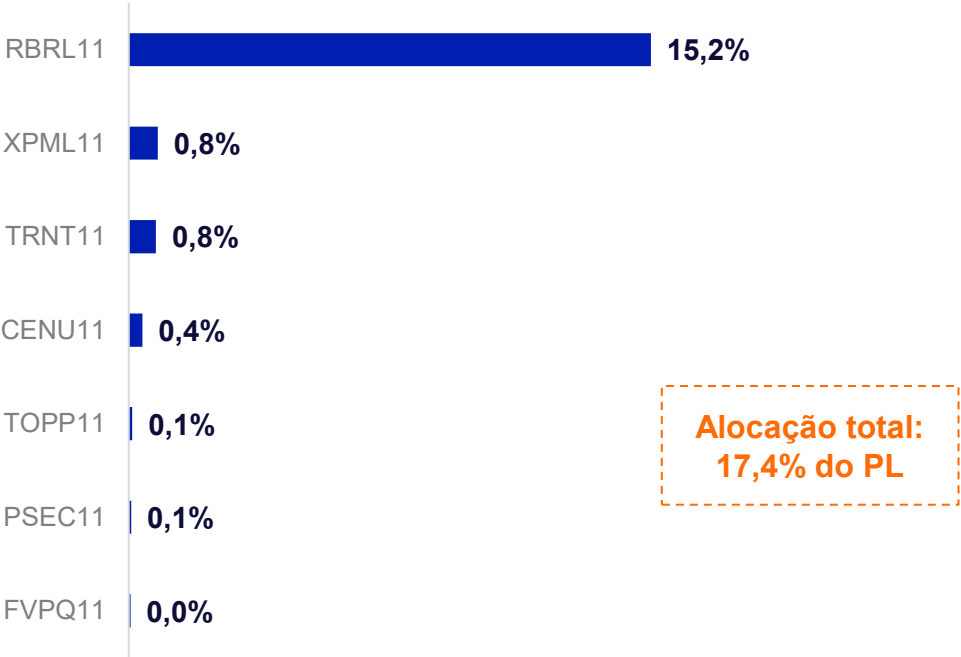
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No relatório de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. Fonte: Patria.

#	Ativo	Região	Cidade	Classe	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	River One	Butantã	São Paulo	AA	100%	23.625	6,0%	6,7	66,3%
2	Celebration	Vila Olímpia	São Paulo	A	100%	6.196	0,0%	3,4	15,4%
3	Delta Plaza	Paulista	São Paulo	BB	51%	4.059	31,8%	2,8	10,4%
4	Venezuela	Centro	São Paulo	B	100%	5.646	100,0%	0,0	4,5%
5	Mario Garnero	Pinheiros	São Paulo	A	9%	1.293	0,0%	1,5	3,4%
						40.819	20,5%	5,5	100%

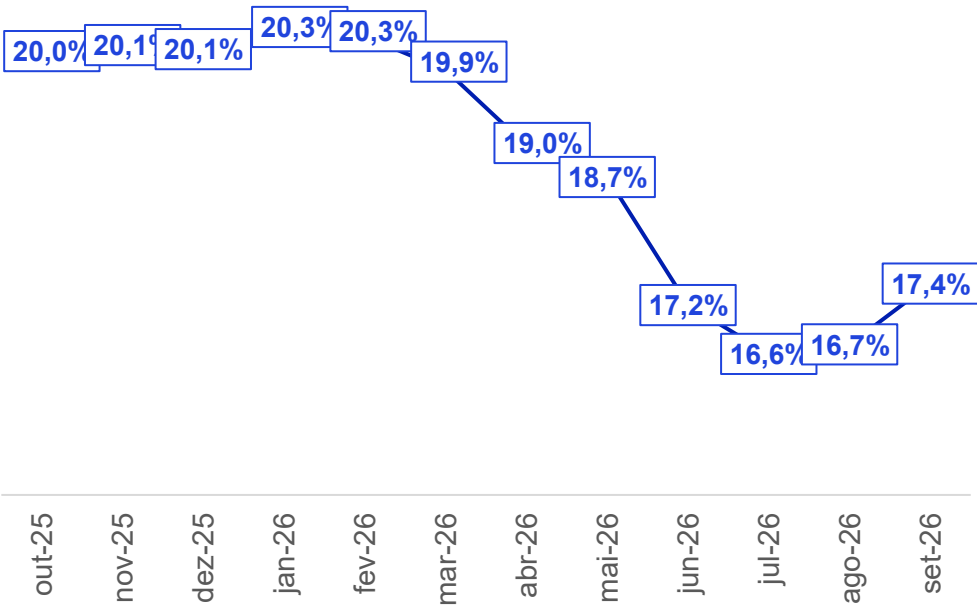


O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 7 FIIs que no final do mês representavam 17,4% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)

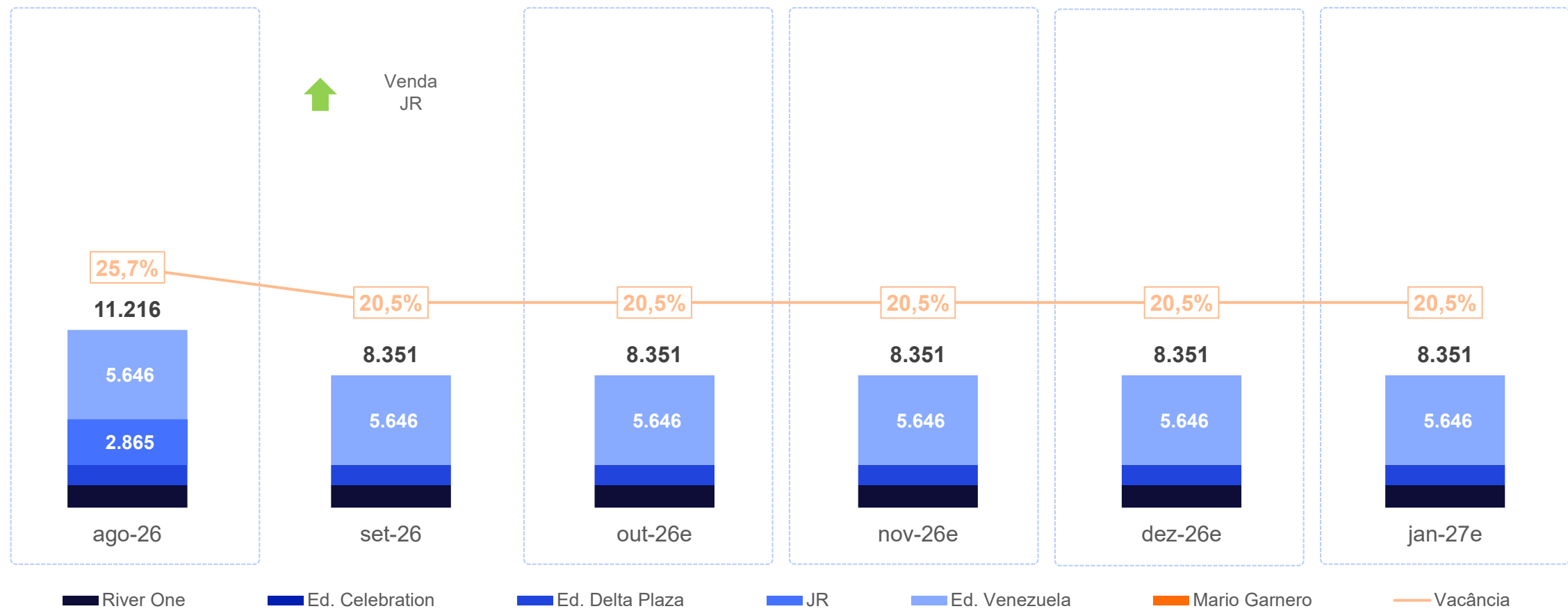


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

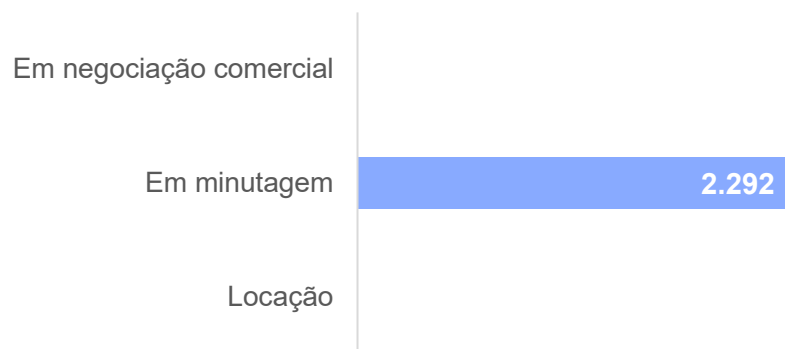


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

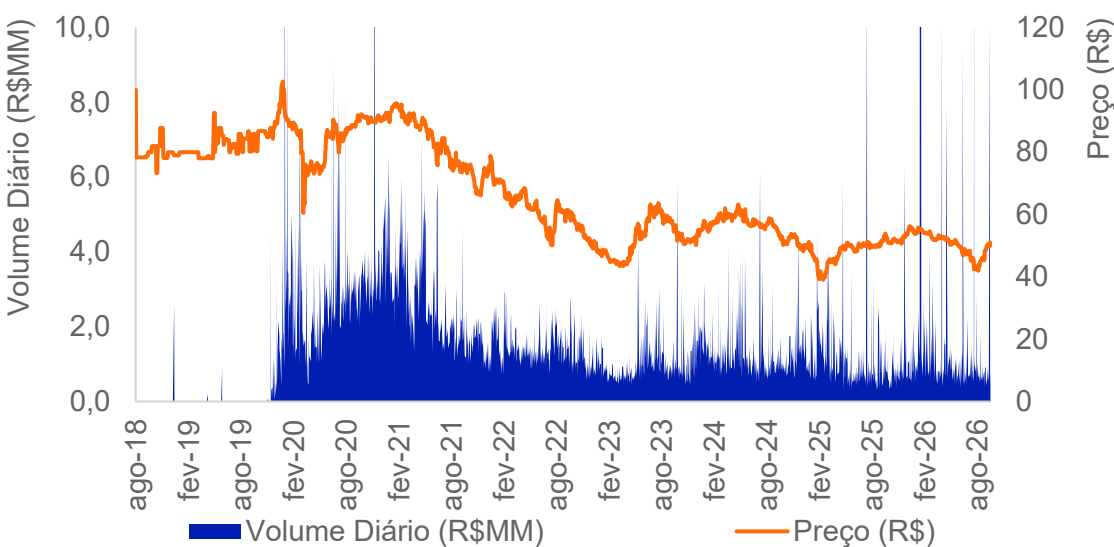
Em setembro, no **Edifício Jacks Rabinovich**, foi concluída a assinatura do compromisso de venda do ativo, bem como o recebimento dos recursos da operação, marcando mais uma etapa na estratégia de reciclagem do portfólio e captura de valor pela gestão. A transação retira do fundo uma relevante área vaga e contribui para a redução da vacância consolidada do portfólio.

No **Delta Plaza**, a gestão segue conduzindo a formalização de uma nova locação de aproximadamente 1,5 mil m² de ABL. Uma vez concluída, a operação deverá zerar a vacância do ativo, reforçando a atratividade de espaços bem localizados na região.

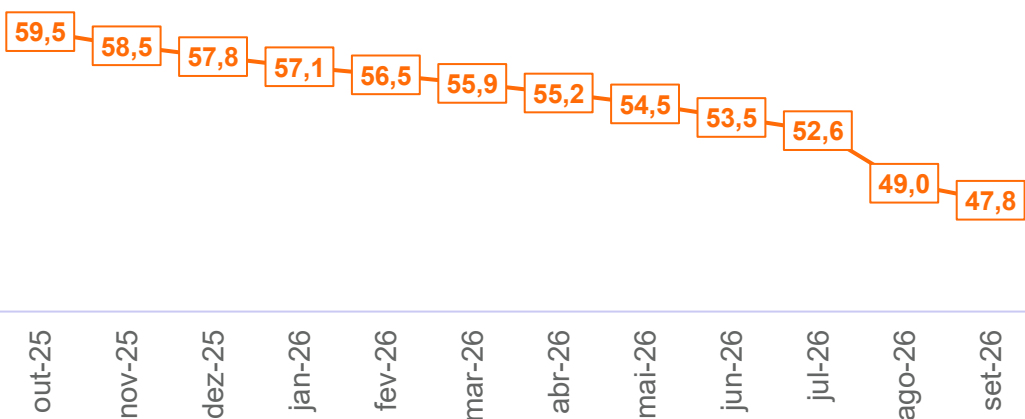
No **River One**, a gestão segue com foco na **ocupação voltadas à redução da inadimplência do empreendimento**, já com duas locações em fase de minuta.

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,1	1,8	1,6
Giro*	3,9%	53,0%	62,0%



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

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

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 37 bilhões** sob gestão



+30 FIs listados na B3,
3 FIs 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.