PATRIA

Relatório Gerencial

RBRP11

RBR Properties FII

Outubro 2026

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*

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

Informações gerais

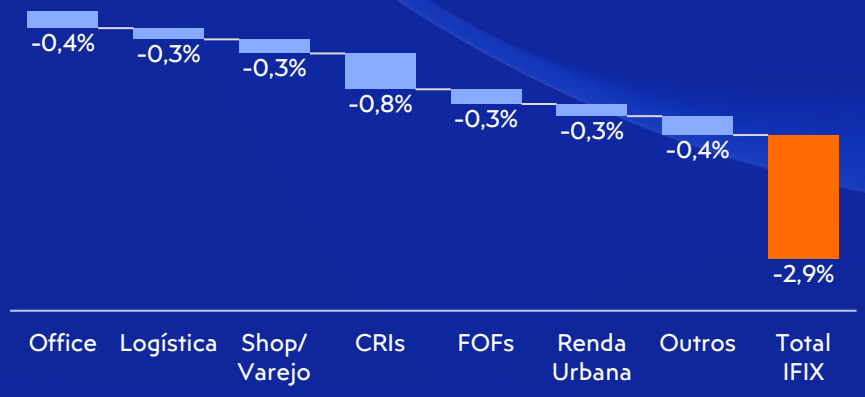
Resumo do Cenário de FIIs

PATRIA

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte precificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Comentários da Gestão (1/4)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 0,43/cota**, e o **resultado distribuível de R$ 0,35/cota,** impactado negativamente pela inadimplência de dois locatários. A gestão mantém acompanhamento próximo dos casos e vem implementando as medidas necessárias para recuperação dos valores em aberto.
- O rendimento anunciado foi de R$ 0,35/cota, a ser pago em 16 de novembro de 2026. Conforme informado nos relatórios anteriores, **projetamos a manutenção desse patamar de distribuição ao longo do segundo semestre**[1].

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Em outubro, não houve movimentações de locatários. Com a venda do Edifício Jacks Rabinovich, que estava 100% vago, a **vacância física e financeira se mantiveram em 20,5%.**
- No River One, permanecem os dois casos de inadimplência entre os locatários. A gestão segue atuando ativamente na recuperação dos valores em aberto. Em um dos casos, a ação de despejo e cobrança já foi ajuizada, tendo o locatário sido formalmente notificado para desocupação do imóvel. Após o recebimento da notificação, foram iniciadas negociações para quitação dos débitos, incluindo proposta de pagamento de parcela relevante dos valores em aberto à vista. No segundo caso, o distrato foi concluído e o seguro-fiança acionado, com expectativa de recebimento dos valores pendentes em dezembro.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 954,9 milhões	R$ 78,40
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 530,9 milhões	R$ 43,59
P/VP*	**ADTV***
0,56x	R$ 1,9 milhão
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
9,6% a.a.	5,4% 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 (2/4)

Outubro 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, não foram realizados reajustes.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/10, 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**. A operação representa o desinvestimento integral do ativo, conforme estratégia definida pela gestão após avaliar as alternativas de monetização do empreendimento. 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. Os recursos permaneceram temporariamente na SPE para conclusão das apurações necessárias. Em novembro, o lucro apurado na transação, de aproximadamente R$ 41 milhões, foi integralmente repassado ao Fundo. O capital investido, por sua vez, permanece na SPE e será devolvido ao Fundo após a conclusão do processo de encerramento da sociedade, atualmente em andamento. Dessa forma, os efeitos financeiros referentes ao lucro da operação passarão a refletir no resultado do Fundo a partir do relatório gerencial do próximo mês.

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios	Nº de locatários
5	22
ABL (m²)*	**WALE***
40.819	5,4 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
20,5%	20,5%
Valor Médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 7.327/m²	R$ 107,50/m²

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

Comentários da Gestão (3/4)

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA:

- Nos últimos anos, o Patria construiu uma das principais plataformas de escritórios do mercado brasileiro, reunindo fundos com estratégias complementares, participação relevante em ativos corporativos de alta qualidade e presença nas principais regiões empresariais de São Paulo.
- Como resultado dessa trajetória, os fundos de escritórios sob gestão compartilham diversas características em comum e seguem uma filosofia de investimento alinhada. **Nesse contexto, avaliamos de forma contínua alternativas para a evolução da plataforma de escritórios do Patria, incluindo a potencial concentração de ativos que compartilhem a mesma filosofia de investimento em um veículo de maior escala e liquidez**, mantendo ao mesmo tempo, fundos com mandatos específicos voltados a estratégias pontuais.
- Ressaltamos que qualquer eventual iniciativa dessa natureza teria o **valor patrimonial como referência econômica para fins de avaliação e permanecerá sujeita às condições de mercado, às aprovações regulatórias aplicáveis e à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim**, observados os quóruns qualificados previstos na regulamentação e nos documentos dos respectivos fundos.
- Entre os benefícios que a Gestora busca para os cotistas em um cenário como esse estão:
    - maior **diversificação** por imóvel, região, locatário e setor, reduzindo a dependência de poucos ativos e contratos e mitigando o efeito de eventual vacância;
    - carteira de maior **qualidade**, tanto na classe dos imóveis quanto em localização;
    - potencial de **renda recorrente mais resiliente** ao longo dos ciclos imobiliários;
    - aumento potencial da **liquidez** das cotas;
    - maior **escala e eficiência** na gestão e reciclagem dos portfólios.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (4/4)

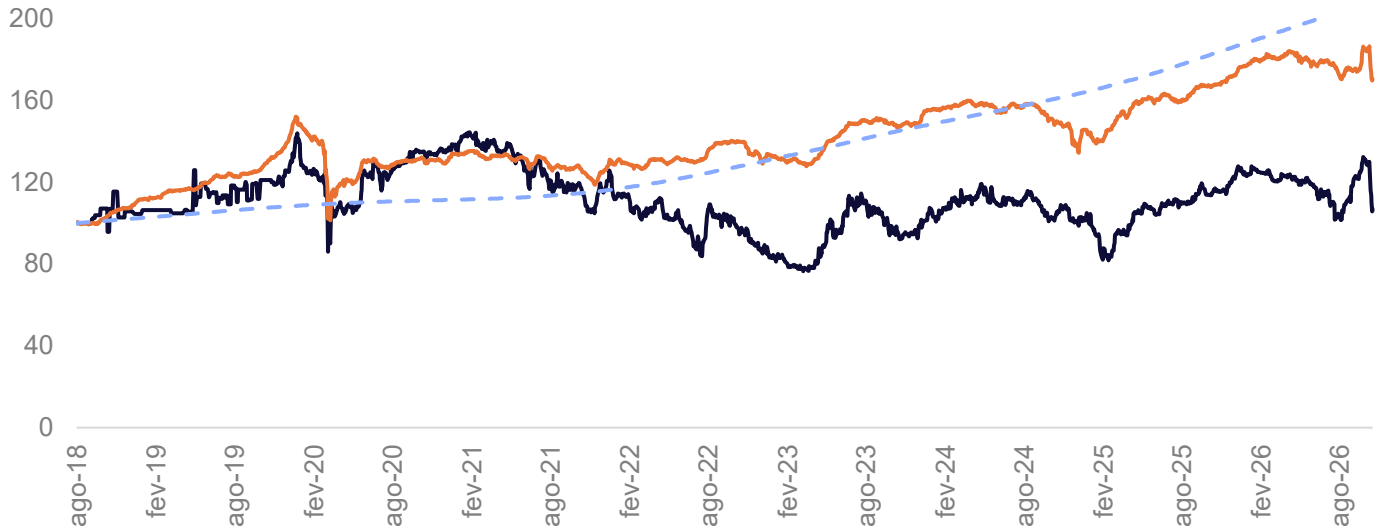
PATRIA

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA (cont.):

- **Nossa atuação no segmento de escritórios é guiada por três pilares centrais: qualidade, localização e controle**. Em qualidade, o foco está em **imóveis de padrão A-AAA**, que tendem a atrair inquilinos relevantes, sustentar a ocupação e preservar o valor ao longo do tempo. Em localização, a prioridade são as **regiões corporativas mais consolidadas de São Paulo**, onde a demanda por escritórios de alto padrão é mais resiliente. Em controle, buscamos **participação majoritária em cada ativo**, o que permite à Gestora conduzir de forma ativa a locação, a gestão e o eventual reposicionamento dos imóveis.
- Este tripé é a pedra fundamental da gestão dos portfólios de escritórios administrados pelo Patria e segue norteando nossa visão para a evolução da plataforma no longo prazo. Eventuais iniciativas estratégicas avaliadas nesse contexto buscarão fortalecer a aderência dos portfólios a esses princípios, sempre com rigorosa disciplina na aquisição e reciclagem de ativos, além do tratamento equitativo aos cotistas dos fundos envolvidos.
- Atualmente, a plataforma de escritórios do Patria reúne uma carteira relevante de ativos corporativos e investidores, consolidando-se como uma das maiores e mais diversificadas do segmento no mercado brasileiro.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

Performance



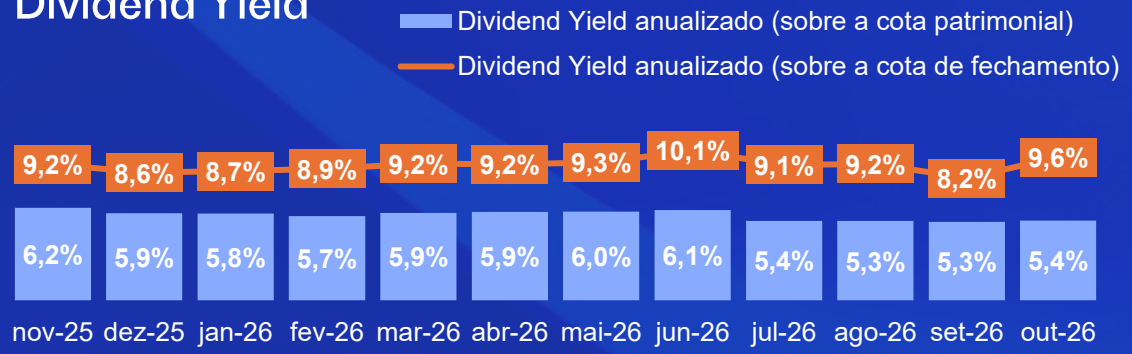
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRP11[1]	-14,0%	-15,8%	6,9%	0,8%
IFIX	-2,9%	-3,4%	70,3%	6,8%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	109,2%	9,5%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,38/cota
Guidance 2S26: R$ 0,35/cota



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor 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.

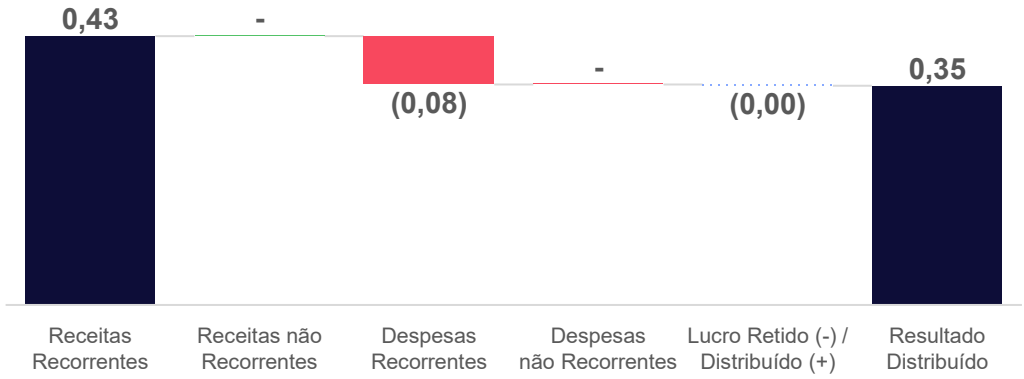
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

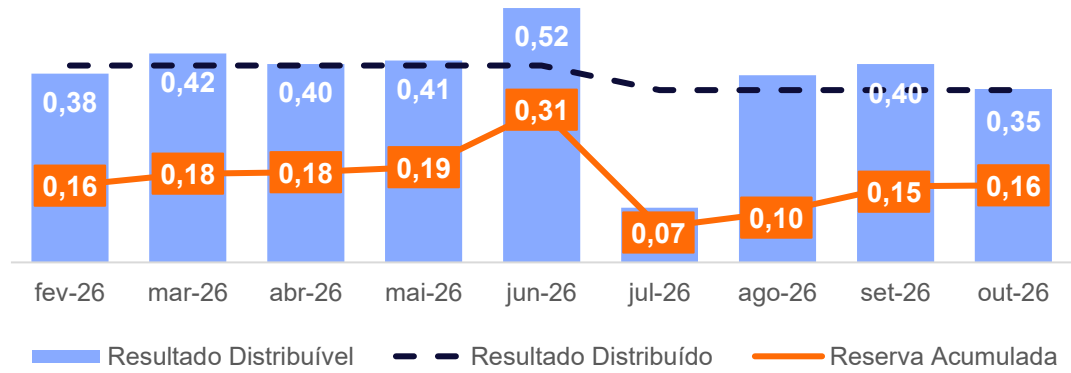
	Out-26	R$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.270.118	0,27	32.327.359
Receitas Mobiliárias*	1.960.354	0,16	21.992.302
Receitas Extraordinárias	0	0,00	1.149.807
Receitas – Total	**5.230.471**	**0,43**	**55.469.468**
Despesas Imobiliárias*	(346.769)	(0,03)	(3.930.954)
Despesas Operacionais*	(596.753)	(0,05)	(6.240.623)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0
Despesas – Total	**(943.522)**	**(0,08)**	**(10.171.577)**
Resultado Distribuível*	**4.286.949**	**0,35**	**45.297.892**
Resultado Distribuído	**4.262.715**	**0,35**	**46.280.910**

Para mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

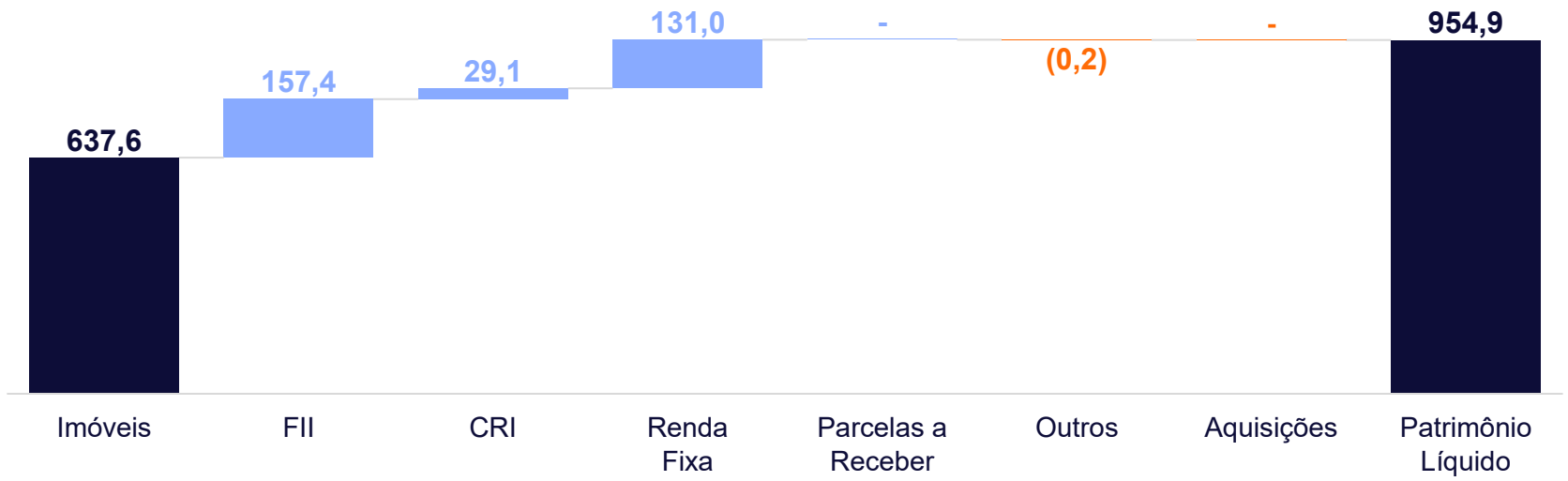


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 66% dos ativos em imóveis, 16% 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.

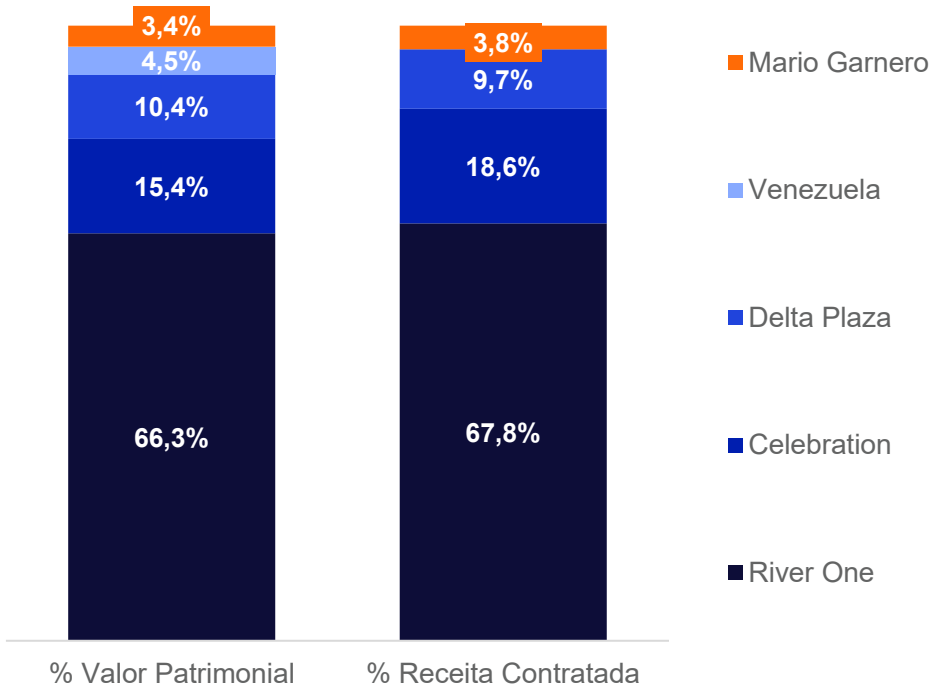


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹O Fundo detém cotas do FII RBRK11 & HAAA11. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

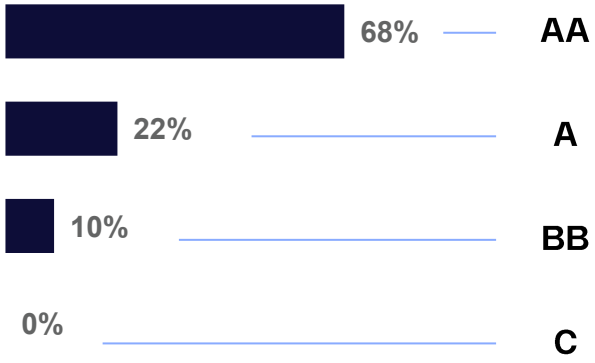


Portfólio com **5 ativos,** sendo 4 no estado de São Paulo e 1 no Rio de Janeiro e mais de **40 mil m²** de ABL

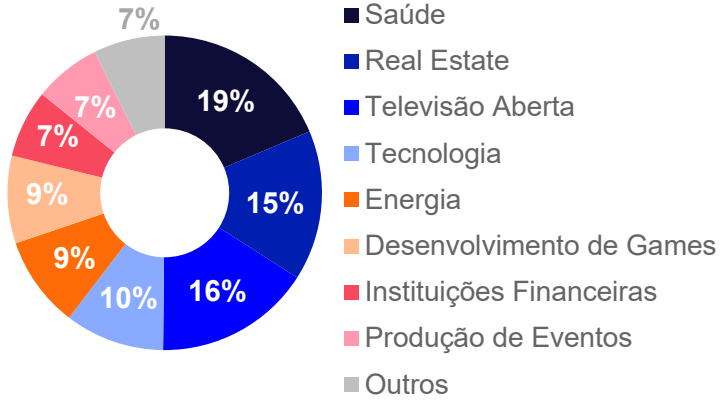
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (2/4)

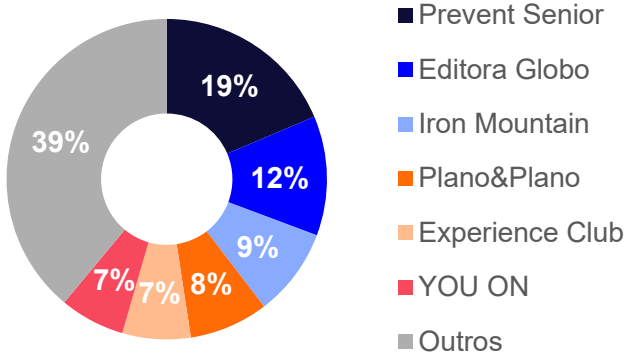
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*



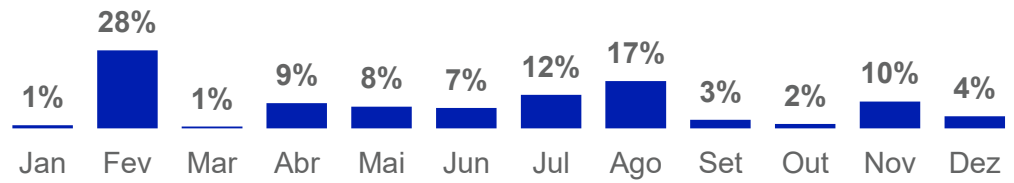
Alocação por Indexador



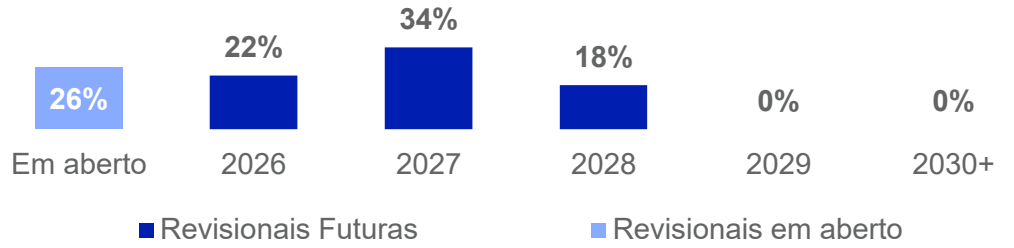
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/4)

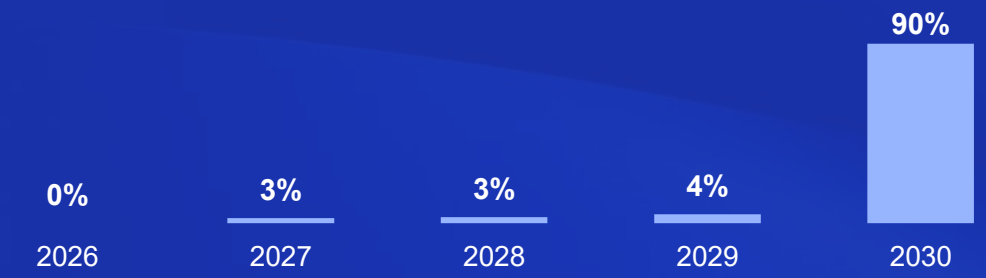
Mês de Reajuste



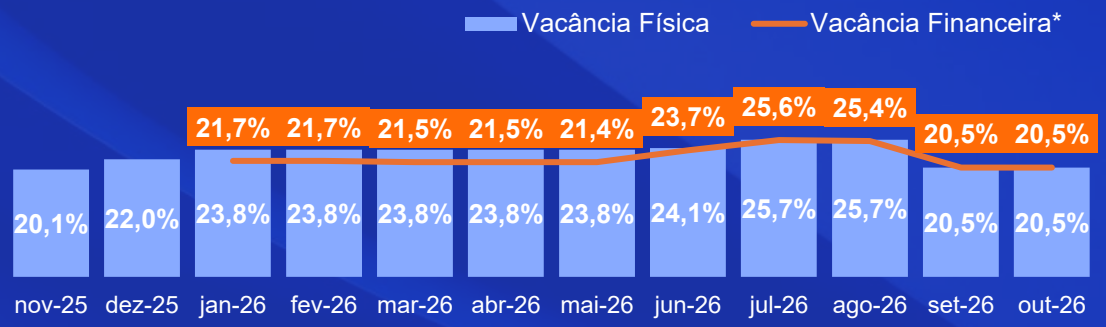
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância[2]



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]No 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.

Carteira de Ativos[1] (4/4)

#	Ativo	Região	Cidade	Classe	% Fundo*	ABL detido 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	Rio de Janeiro	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%**

RIVER ONE



CELEBRATION



DELTA PLAZA



MARIO GARNERO

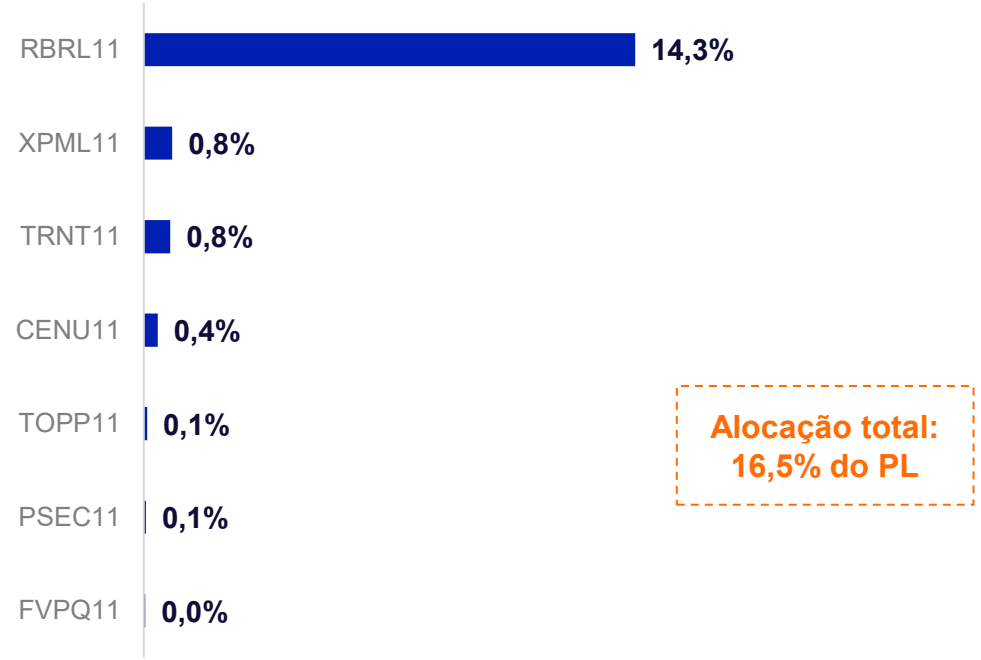


*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos | FIIs*

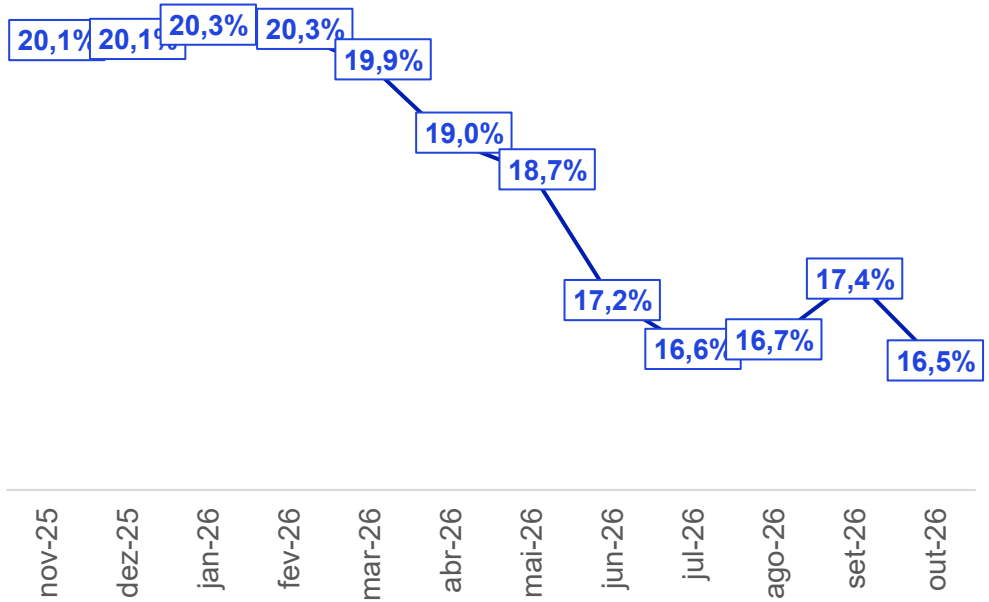
O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 7 FIIs que no final do mês representavam 16,5% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação total: 16,5% do PL

Alocação em FII (% do PL)



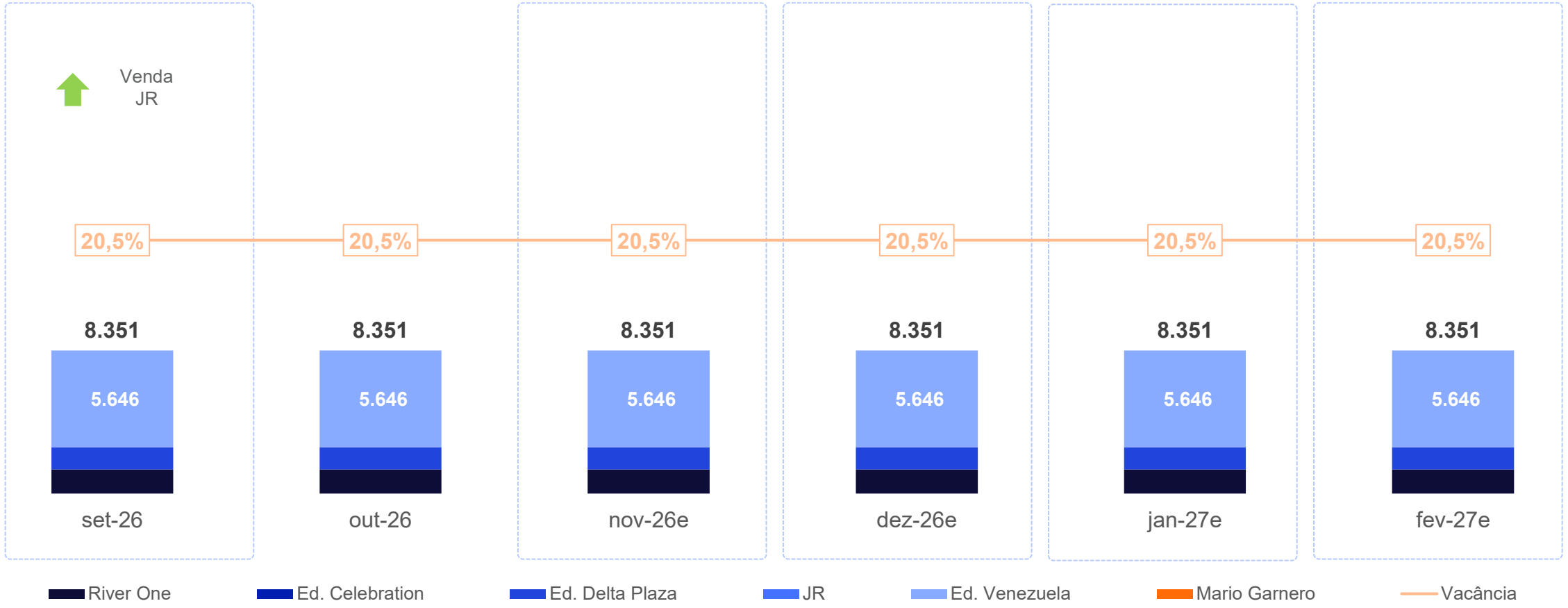
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Comercial | Movimentações[1]

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



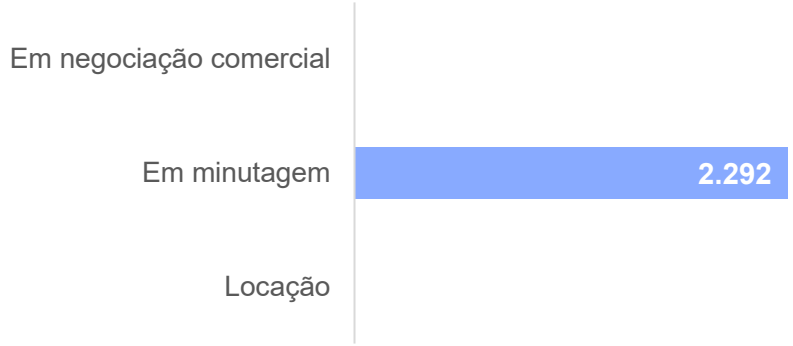
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Comercial | Estratégia

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

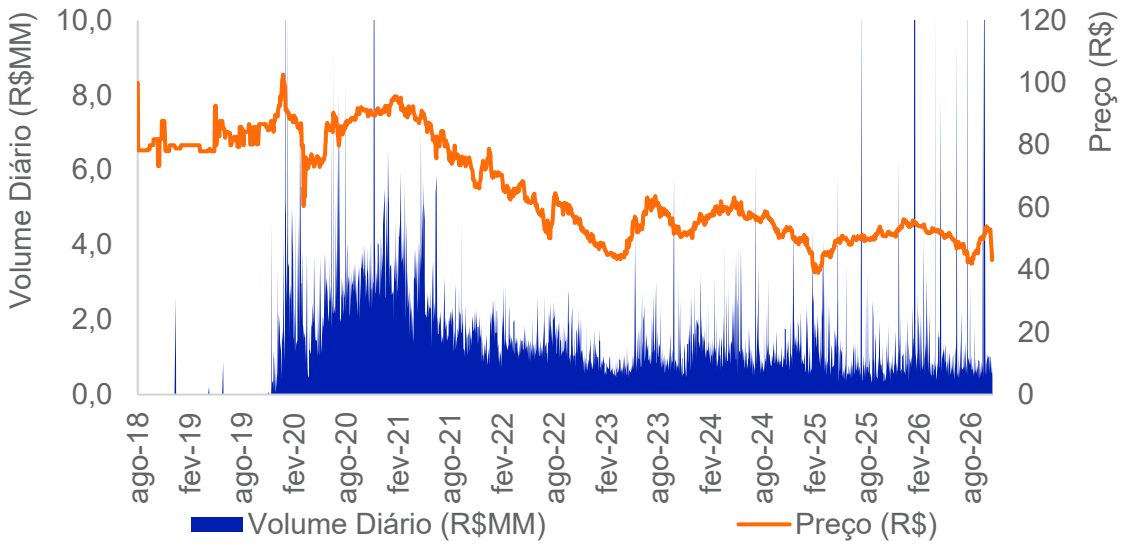
A gestão ativa segue focada na ocupação e na geração de valor para o portfólio. **No Delta Plaza, as negociações para uma nova locação avançaram** ao longo do mês e estão próximas da formalização, potencialmente ocupando a totalidade da área atualmente vaga detida pelo Fundo e levando a vacância do edifício a zero. O andamento das tratativas reforça a atratividade de ativos bem localizados e com especificações alinhadas à demanda do mercado.

No River One, seguem em andamento as discussões para concretização de uma expansão por parte de um locatário já instalado no empreendimento, movimento que reforça a qualidade dos ocupantes e a satisfação com o ativo. Em paralelo, avançam as negociações de grande porte em curso no Edifício Venezuela, que, se concluídas, deverão contribuir para a estratégia de geração de receitas e valorização do portfólio, com expectativa de novidades nos próximos meses.

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

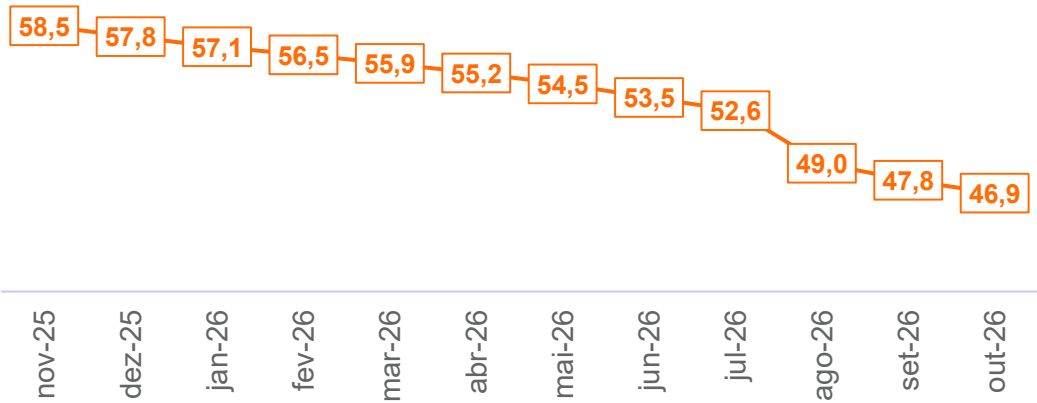
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	1,9	1,8	1,7
Giro*	6,5%	59,5%	65,7%

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 **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R$ 323 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIIs** do Brasil



R$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.

- siga o -

#PatriaNasRedes

/patria-investments-brasil

@patriainvestments

@patriainvestments

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

realestate.patria.com

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.