

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*

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](#)



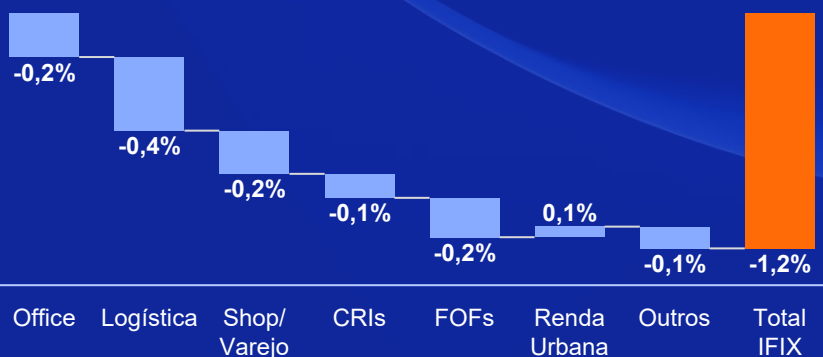
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%**, fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,60/cota** e **resultado distribuível de R\$ 0,52/cota**. Por fim, o rendimento anunciado foi de R\$ 0,40/cota, pago no dia 14 de julho de 2026. **Para o próximo semestre, a gestão projeta um guidance de rendimentos de R\$ 0,35/cota²**, a redução é explicada pelo encerramento dos recebimentos relacionados ao imóvel João Dias, previsto para setembro de 2026, e pelo prejuízo apurado na venda do conjunto nº 2401 do Castello Branco.
- 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](#)). Além disso, o Fundo apresentou uma receita não recorrente de R\$ 0,12/cota referente ao lucro das cotas detidas do FII HGPO11, que concluiu sua liquidação em julho.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Devido a uma inconsistência de dados, ajustamos a ABL do imóvel River One, com isso, a **vacância física** foi registrada em **24,1%**. Em paralelo, a **vacância financeira** foi registrada em **23,7%**, devido ao ajuste na metodologia¹ de cálculo para incluir as carências concedidas aos inquilinos.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

Cota Patrimonial*

R\$ 963,0 milhões

R\$ 79,07

Valor de Mercado*

Cota de Mercado*

R\$ 579,7 milhões

R\$ 47,60

P/VP*

ADTV*

0,60x

R\$ 1,3 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

Dividend Yield
(patrimonial)*

10,1% a.a.

6,1% a.a.

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

¹ 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.

² Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado, não constituindo garantia de rentabilidade futura

Comentários da Gestão (2/2)

PATRIA

Junho 2026

- Atualmente, no **River One** há dois locatários inadimplentes e, que a gestão está atuando de forma incisiva para recebimento dos aluguéis. Em relação a um deles, será executada a garantia e, em seguida, iniciada a ação de despejo. Já com o outro, há negociação em andamento para pagamento dos valores em aberto de forma parcelada. Além disso, o locatário está procurando um potencial ocupante para o espaço, assumindo todas as obrigações contratuais perante o Fundo. Ambos os contratos foram feitos na modalidade *turn key*, onde o Fundo, na época, investiu um valor de CAPEX para entregar o escritório pronto para ocupação.
- Em 10 de julho o Fundo anunciou, por meio de fato relevante, a **venda do conjunto nº 2401 do Edifício Castello Branco** localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor aproximado de R\$ 4,8 milhões. A gestão ressalta que essa transação está em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio, por meio do desinvestimento de ativos que o fundo detém pequena participação e que estão localizados em regiões mais desafiadoras em termos de vacância.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 2.184 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação, que adicionaram R\$ 0,02/cota à receita recorrente do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em 30/06, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

Nº de locatários

7

24

ABL (m²)*

WALE*

44.749

5,8 anos

Vacância Física*

Vacância Financeira*

24,1%

23,7%

Valor Médio do Portfólio
(mercado)*

Aluguel Médio
do Portfólio*

R\$ 7.740/m²

R\$ 110,09/m²

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRP111	-7,2%	-10,8%	13,2%	1,6%
IFIX	-1,2%	1,5%	78,9%	7,8%
CDI Bruto	1,1%	6,9%	100,2%	9,3%

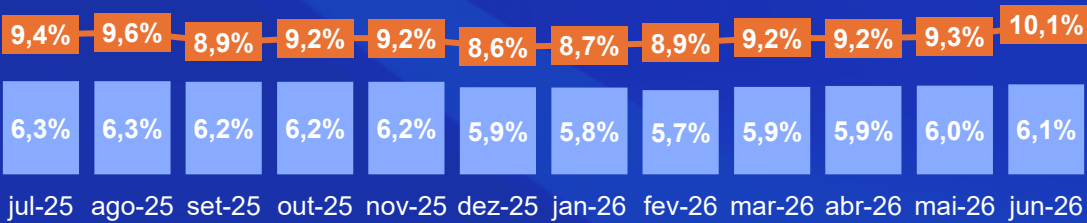
Distribuições por Cota (R\$)

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.

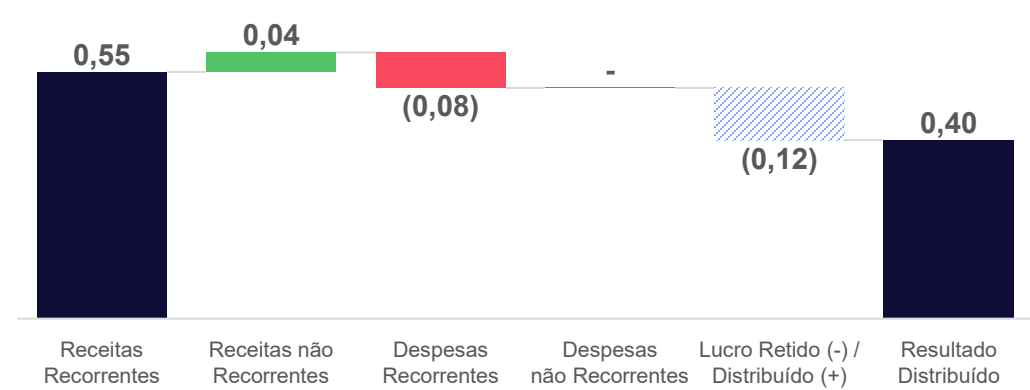
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

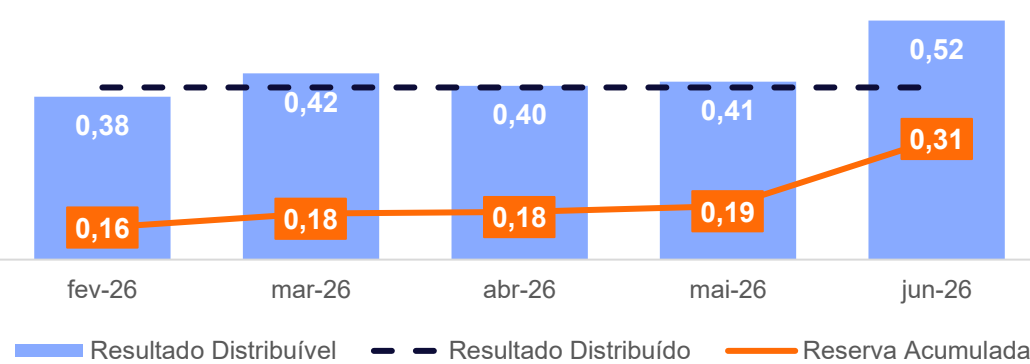
	Jun-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.359.449	0,28	19.159.090
Receitas Mobiliárias*	3.365.695	0,28	14.118.600
Receitas Extraordinárias	533.149	0,04	3.110.174
Receitas – Total	7.258.294	0,60	36.387.864
Despesas Imobiliárias*	(382.150)	(0,03)	(2.489.643)
Despesas Operacionais*	(581.563)	(0,05)	(3.779.749)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(963.713)	(0,08)	(6.269.392)
Resultado Distribuível*	6.294.581	0,52	30.118.472
Resultado Distribuído	4.871.675	0,40	29.230.049

Para mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

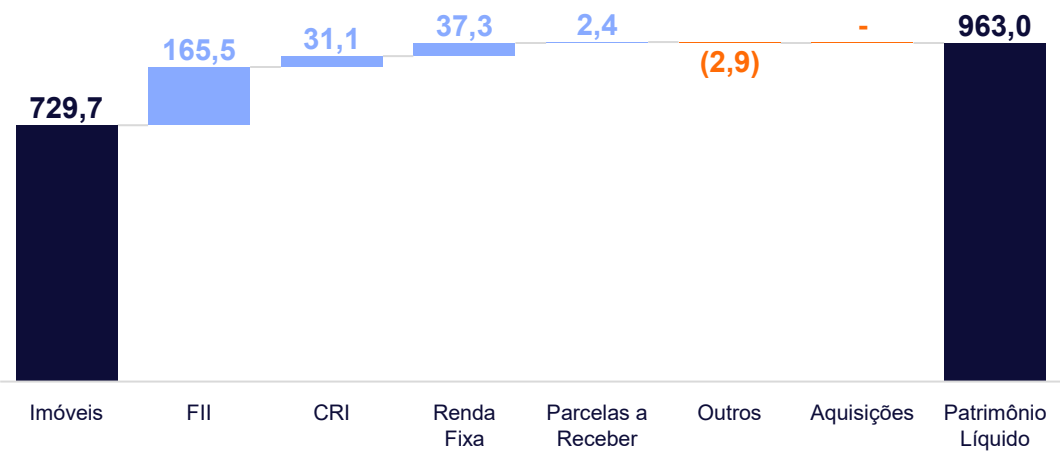


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 76% dos ativos em imóveis, 17% em FII e 3% em CRI e 4% em caixa. Neste mês, o patrimônio líquido do Fundo foi impactado negativamente pela desvalorização das cotas do RBRL11 no mercado secundário. Além disso, o Fundo tem aproximadamente R\$ 2,4 milhões a receber pela venda edifício Somos.

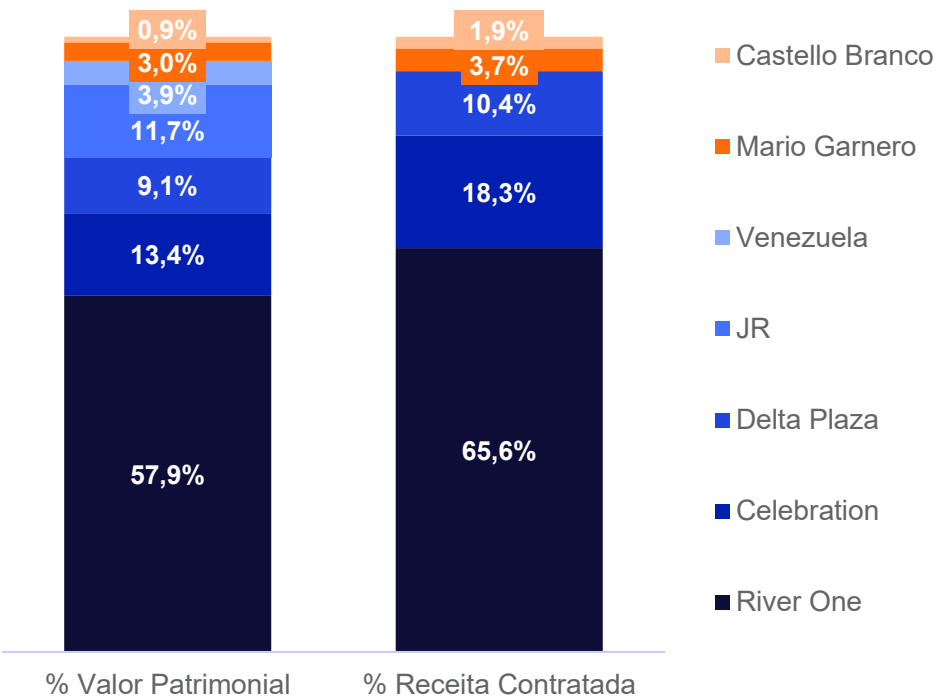


Parcelas a Receber

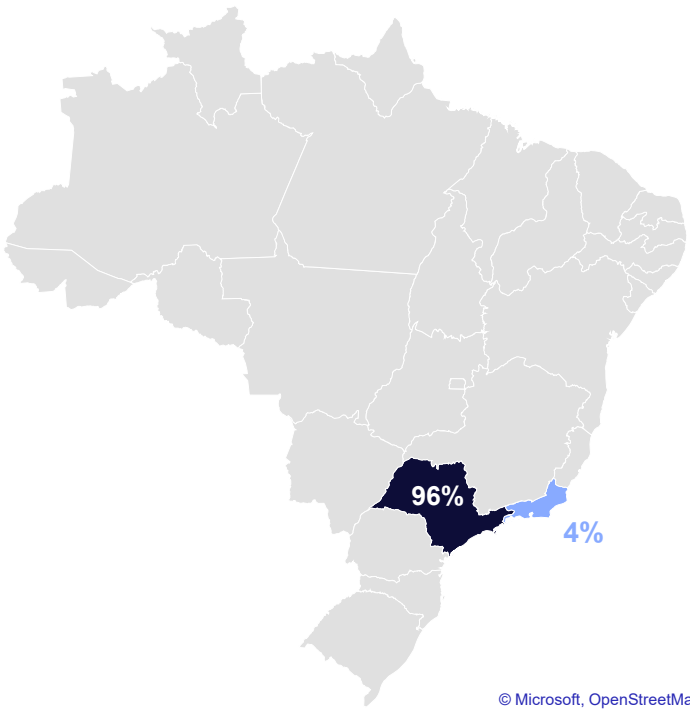
Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda	Edifício João Dias	2,4	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			2,4	

*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



Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

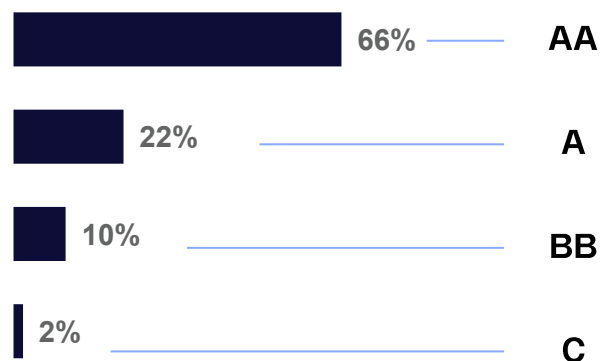
Portfólio com **7 ativos**, diversificado em **2 estados** e mais de **43 mil m²** de ABL

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

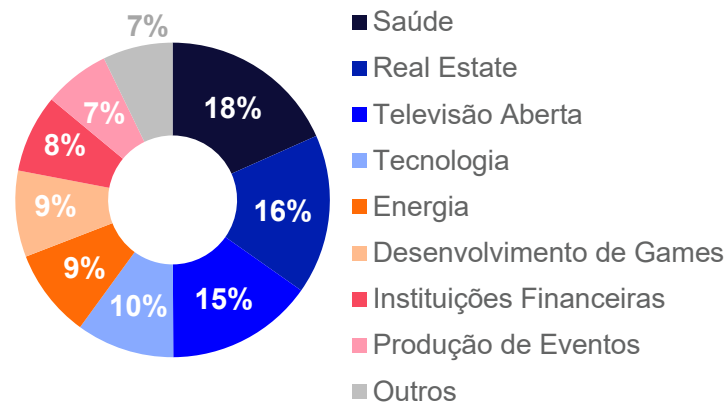
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

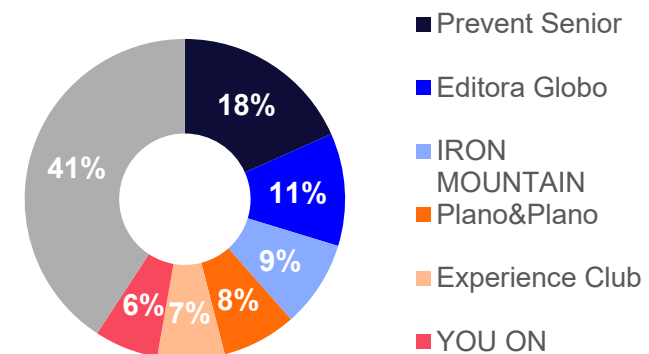
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

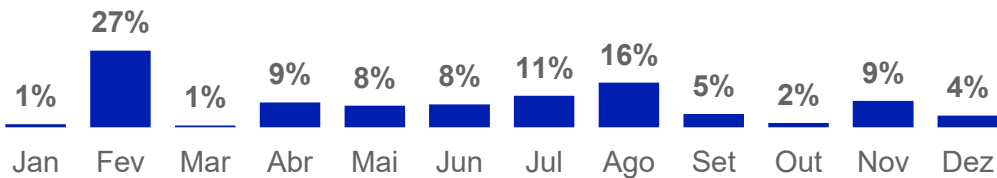


Alocação por Indexador

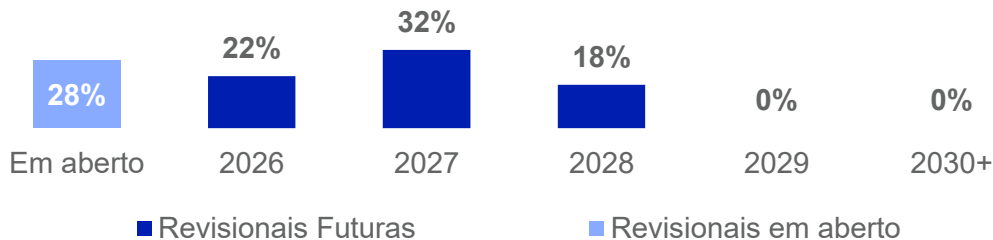


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

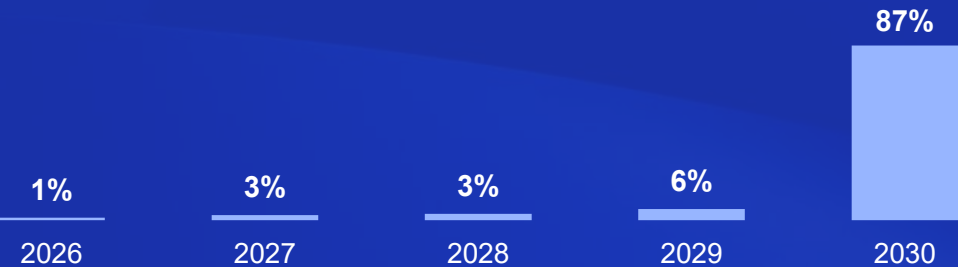
Mês de Reajuste



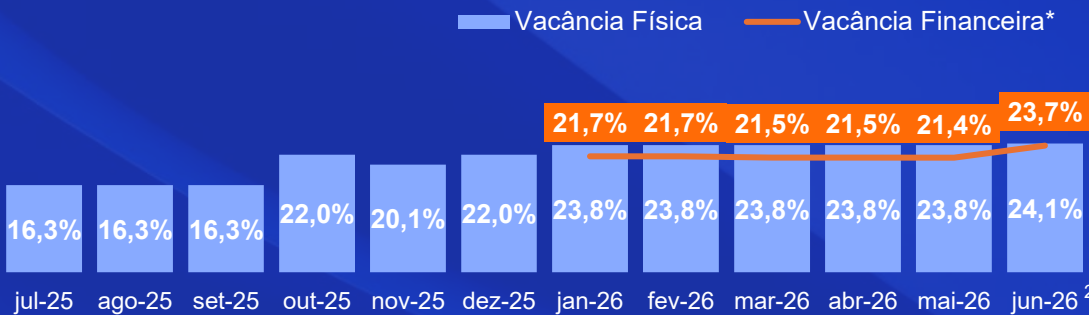
Concentração das Revisionais*



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. ²Ajustamos 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	Classe	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	River One	AA	100%	23.625	6,0%	7,0	57,9%
2	Celebration	A	100%	6.196	0,0%	3,7	13,4%
3	JR	B	60%	2.865	100,0%	0,0	11,7%
4	Delta Plaza	BB	51%	4.059	21,2%	2,8	9,1%
5	Venezuela	B	100%	5.646	100,0%	0,0	3,9%
6	Mario Garnero	A	9%	1.293	0,0%	1,8	3,0%
7	Castello Branco	C	4%	1.065	0,0%	6,3	0,9%
				44.749	24,1%	5,8	100%

RIVER ONE



CELEBRATION



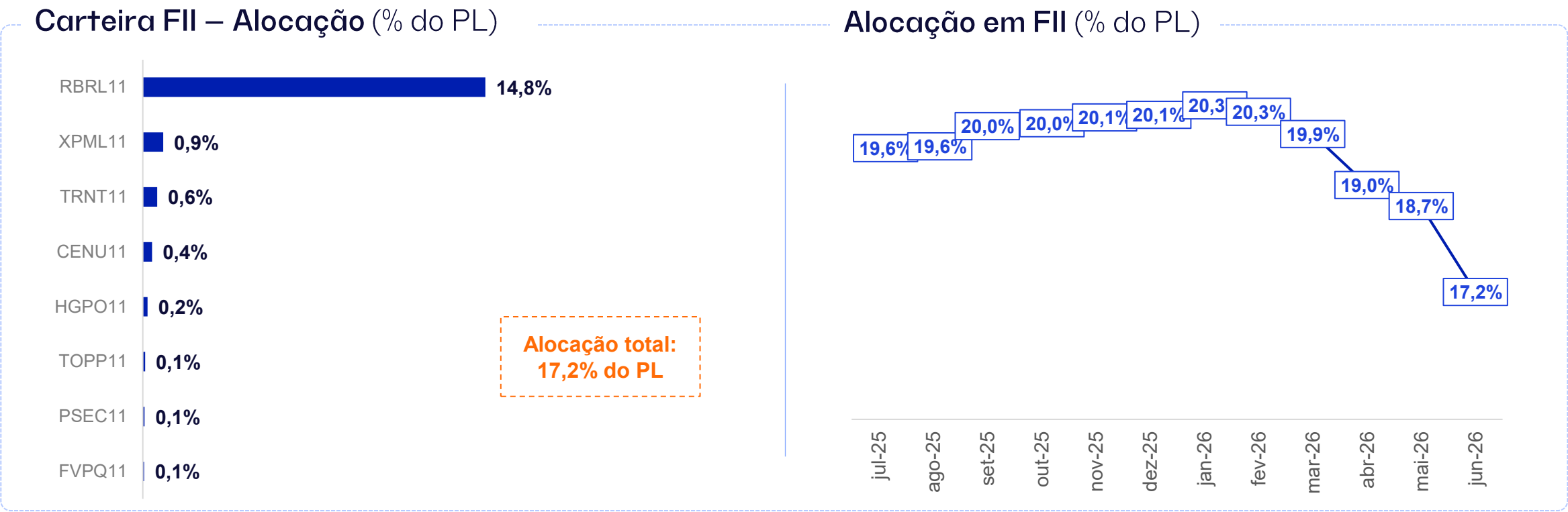
DELTA PLAZA



JR

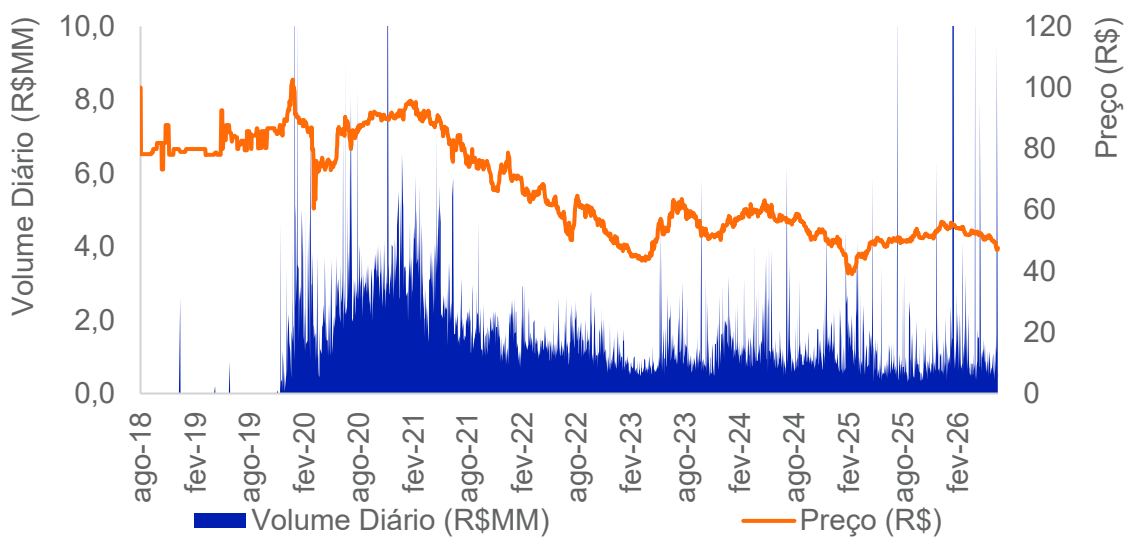


O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 8 FIIs que no final do mês representavam 17,2% do patrimônio líquido do Fundo. Neste mês, o patrimônio líquido do Fundo foi impactado negativamente pela desvalorização das cotas do RBRL11 no mercado secundário.



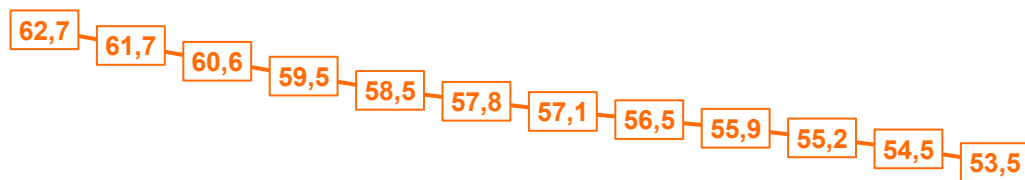
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Jun-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,3	2,1	1,5
Giro*	4,6%	39,8%	59,8%

Número de Cotistas (em milhares)



jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

*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 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
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.