

Relatório Gerencial

RBRL11

Patria Logística II FII

Julho 2026

Informações Gerais **RBRL11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas investindo, preponderantemente, em bens imóveis ou direitos a estes relativos, destinados às áreas logística ou industrial, inclusive para desenvolvimento de novos empreendimentos e para realização de operações de built to suit e sale leaseback.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

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

Início das Atividades

Novembro 2019

Código de Negociação

RBRL11

CNPJ

35.705.463/0001-33

Cotas Emitidas

6.687.035

Prazo

Indeterminado

Tipo Anbima

Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa

Gestor*

Patria Investimentos Ltda.

Administrador e Escriturador*

Apex Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Taxa de Administração

0,18% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Gestão

1,0% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IPCA + IMA-B

Público Alvo

Investidores em geral

[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	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,90/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,64/cota**. Os principais eventos não recorrentes que impactaram o resultado do Fundo foram: (i) o rebate da taxa de gestão do XPLG11 (R\$ 0,04/cota) e (ii) o pagamento da RMG ao XPLG11 (- R\$ 0,17/cota).
- Neste mês, a **distribuição foi de R\$ 0,60/cota**, conforme antecipado nos relatórios anteriores, e **nossa expectativa é que esse patamar se mantenha para os próximos meses**.

ALAVANCAGEM*:

- Em 31/07, o Fundo não possuía qualquer alavancagem ou obrigação por aquisição de ativos.

IMPACTO NA RECEITA RECORRENTE:

Com a alienação da totalidade dos ativos imobiliários e a decisão de manter as cotas de XPLG11 em carteira até condições mais favoráveis de mercado, a fonte de receita recorrente do Fundo passou a ser os rendimentos distribuídos somados ao rebate da taxa de gestão do XPLG11. Dessa forma, **adequamos a distribuição ao resultado efetivamente gerado pelo Fundo, com patamar esperado próximo a R\$ 0,60/cota**, em linha com a receita recorrente proporcionada pelos rendimentos do XPLG11, e seguimos com a linearização

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 631.2 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 94.39

Valor de Mercado*

R\$ 480.5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 71.86

P/VP*

0.76x

ADTV*

R\$ 0.4 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

10.0% a. a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7.6% a. a.

Resumo da Transação

RBRL	(R\$ MM)	(R\$/Cota)
Venda dos ativos	699,2	104,55
Custo de aquisição	(654,2)	(97,83)
Lucro anunciado	45,0	6,73
Despesas obrigatórias	(21,1)	(3,16)
Lucro líquido	23,9	3,57
Resultado apurado aos cotistas no 2S25	(2,6)	(0,39)
Abatido do custo de aquisição XPLG ²	(21,3)	(3,18)
Lucro a distribuir	0,0	0,00

XPLG	(R\$/Cota)
Preço de emissão por cota do XPLG	106,06
Ajuste do lucro da venda dos ativos abatido no preço do XPLG ²	(3,53)
Preço médio de “aquisição” do XPLG para o RBRL	102,53

VENDA DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO AO XPLG11

Conforme divulgado em Fato Relevante¹ de 30/06/2025 ([clique aqui](#)), o Fundo realizou a venda de seus ativos performados ao XPLG11, no valor total de R\$ 699,2 milhões. A transação, concluída em fevereiro de 2026 ([clique aqui](#)), foi estruturada com pagamento em duas parcelas: uma em dinheiro e outra em cotas do XPLG11.

Em complemento ao Fato Relevante de 21/12/2025 ([clique aqui](#)), o lucro da venda bruto pré-obrigações foi de R\$ 45,0 milhões. Após o fechamento da transação, as despesas obrigatórias totalizaram R\$ 21,1 milhões, distribuídas entre custo da oferta, prêmio de locação e prêmio da curva J (compensação por receitas de exploração comercial dos imóveis alienados que deveriam ter sido auferidas pelo XPLG11 até a data da venda). Dessa forma, **o lucro apurado até o momento, sem incluir as despesas de prêmio de locação pagas mensalmente, foi de R\$ 23,9 milhões** divididos em:

- (i) **R\$ 2,6 milhões (R\$ 0,39/cota), considerando exclusivamente a parcela paga em dinheiro e deduzidos das despesas obrigatórias.** Montante o qual foi integralmente reconhecido na apuração de resultado aos cotistas na forma de rendimentos ao longo do semestre anterior e atual;
- (ii) **R\$ 21,3 milhões (R\$ 3,18/cota), considerando a parcela paga em cotas do XPLG11.** Montante o qual foi contabilizada como um redutor do preço médio de “aquisição” das cotas do XPLG11, que saíram de R\$ 106,06/cota para R\$ 102,53/cota, valor que deve ser considerado para apuração do resultado do Fundo. Ou seja, caso as cotas do XPLG11 forem negociadas acima deste valor, representarão um lucro, caso contrário representarão um prejuízo para o Fundo.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Os valores sofrem leves alterações quando comparados com os apresentados no Fato Relevante por conta do período de negociação. Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros; ²O lucro potencial de R\$ 21,3 milhões, quando distribuído entre os cotistas do RBRL11, equivale a R\$ 3,18/cota. O valor de R\$ 3,53/cota, por sua vez, representa o lucro embutido em cada cota do XPLG11 recebida na transação, calculado pela diferença entre o preço médio de recebimento (R\$ 106,06) e o custo ajustado mínimo de venda (R\$ 102,53) Fonte: Patria.

Tabela de Sensibilidade

Cota Mercado XPLG	Cota Patrimonial RBRL (Estimada)	Lucro Implícito (R\$ MM)
R\$ 89,00	R\$ 90,86	(R\$ 81,5)
R\$ 91,00	R\$ 92,66	(R\$ 69,5)
R\$ 93,00	R\$ 94,46	(R\$ 57,4)
R\$ 95,00	R\$ 96,27	(R\$ 45,4)
R\$ 97,00	R\$ 98,07	(R\$ 33,3)
R\$ 99,00	R\$ 99,87	(R\$ 21,3)
R\$ 101,00	R\$ 101,67	(R\$ 9,2)
R\$ 102,53	R\$ 103,05	R\$ 0,0
R\$ 103,00	R\$ 103,47	R\$ 2,8

Vale ressaltar que, **desde o recebimento das cotas, o preço de mercado do XPLG11 recuou de forma relevante**, encerrando em **R\$ 92,50/cota em 31/07 - abaixo do custo ajustado de R\$ 102,53/cota, conforme racional apresentado**. Nesse cenário, a venda das cotas aos preços atuais de mercado resultaria em prejuízo para o RBRL.

Sendo assim, **optamos por não realizar a venda das cotas de XPLG11 no momento**, aguardando condições mais favoráveis de mercado, em linha com o objetivo de preservar o resultado e atender ao melhor interesse dos cotistas.

Para ilustrar o impacto de diferentes cenários de preço sobre o resultado da operação, elaboramos a tabela de sensibilidade ao lado, que demonstra como variações no preço de venda das cotas do XPLG11 afetam o lucro - ou prejuízo - implícito para o Fundo.

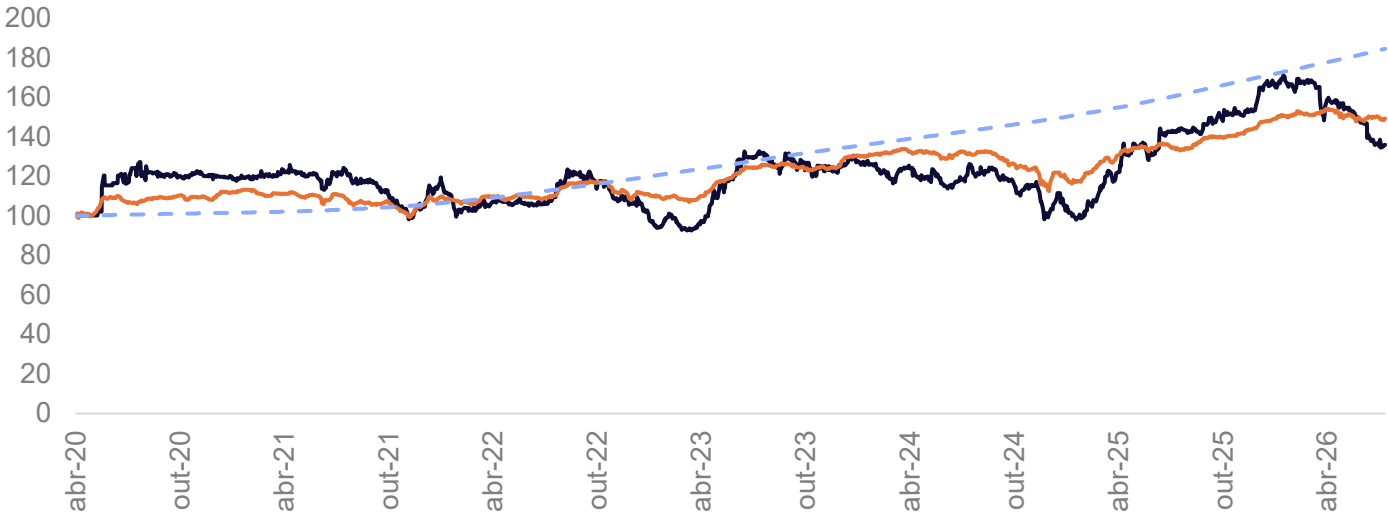
PRÓXIMOS PASSOS:

Dando sequência à consolidação da plataforma de logística da gestora iniciada com a aprovação do conflito de interesse em assembleia em 23/04/2026 ([clique aqui](#) para acessar), o time de gestão segue buscando alternativas para solucionar a questão de liquidez e obrigações do Fundo alinhado aos melhores interesses dos investidores. Com isso, deveremos ter atualizações sobre o tema nas próximas semanas, as quais serão informadas aos cotistas por meio de nossos canais oficiais de comunicação.

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

Performance

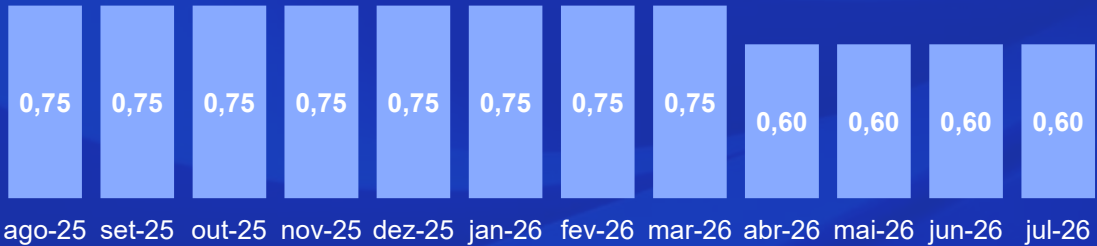
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ RBRL11 ¹	-2,4%	-17,9%	36,1%	5,1%
■ IFIX	-0,3%	1,1%	49,4%	6,7%
■ CDI bruto	1,2%	8,2%	84,7%	10,4%

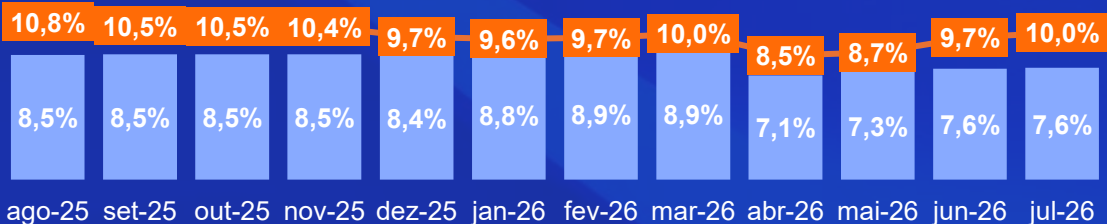
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,71



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. Fonte: Patria e Economática.

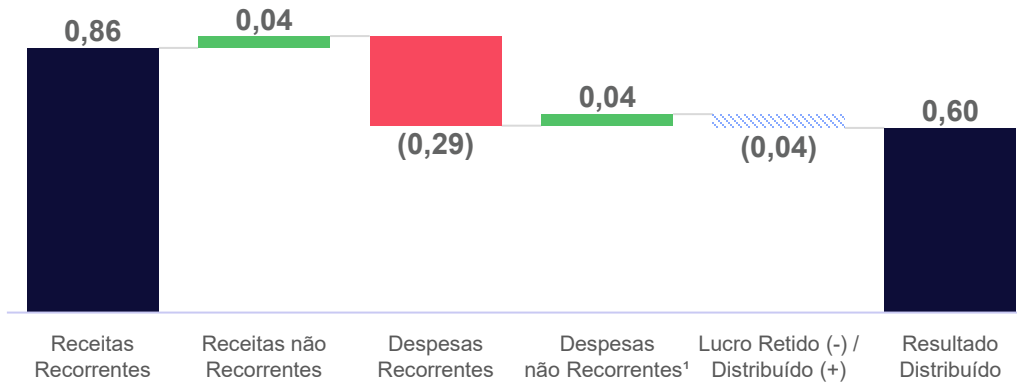
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	0	0,00	3.990.446
Receitas Mobiliárias*	5.750.878	0,86	36.980.775
Receitas Extraordinárias	256.493	0,04	795.471
Receitas – Total	6.007.371	0,90	41.766.692
Despesas Imobiliárias*	(1.146.578)	(0,17)	(5.944.171)
Despesas Operacionais*	(551.494)	(0,08)	(3.840.721)
Despesas Financeiras*	0	0,00	0
Despesas – Total	(1.698.072)	(0,25)	(9.784.892)
Resultado Distribuível*	4.309.298	0,64	31.981.800
Resultado Distribuído	4.012.221	0,60	31.094.713

Para acessar mais informações sobre o Fundo, [clique aqui](#)

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

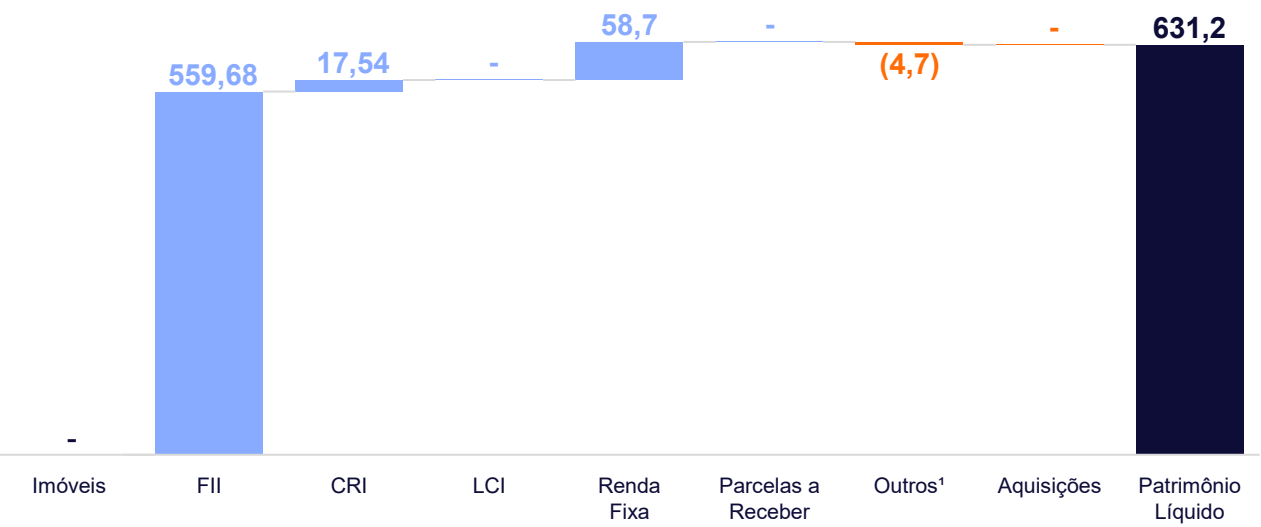


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera rebate da taxa de gestão do XPLG11. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

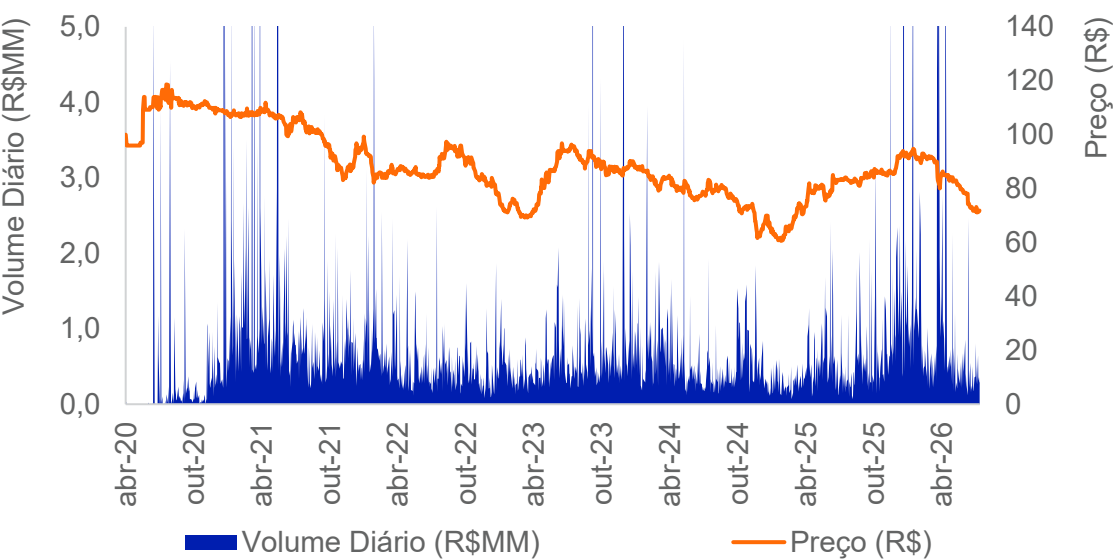
O Fundo encerrou o mês com aproximadamente 88% dos ativos em cotas do XPLG11, provenientes da transação de venda do portfólio imobiliário, 3% em CRI e 9% em caixa, destinados ao pagamento das despesas recorrentes do Fundo. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,4	1,2	1,0
Giro*	2,1%	28,9%	43,0%

*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 **37 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.