

Relatório Gerencial

RBRL11

Patria Logística II FII

Agosto 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](#)



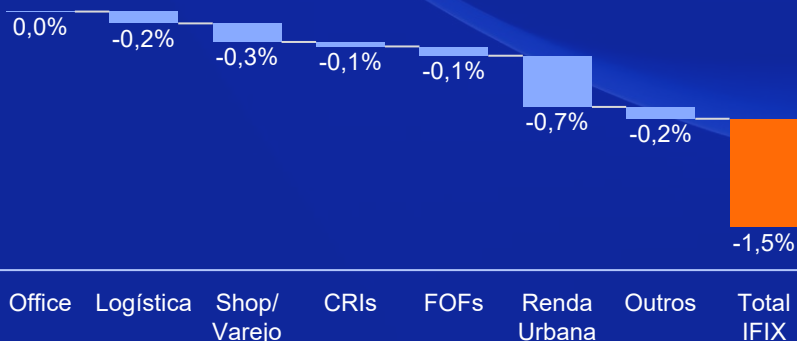
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	151.626	0,87	-1,5%
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o **IFIX em -1,5%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O **IFIX encerrou agosto negociando a 0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**.

Comentários da Gestão

Agosto 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,90/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,65/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\$ 0,18/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 31/08, 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\$ 624,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 93,38

Valor de Mercado*

R\$ 484,8 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 72,50

P/VP*

0,78x

ADTV*

R\$ 1,5 milhão

Dividend Yield (mercado)*

9,9% a. a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

7,7% 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.

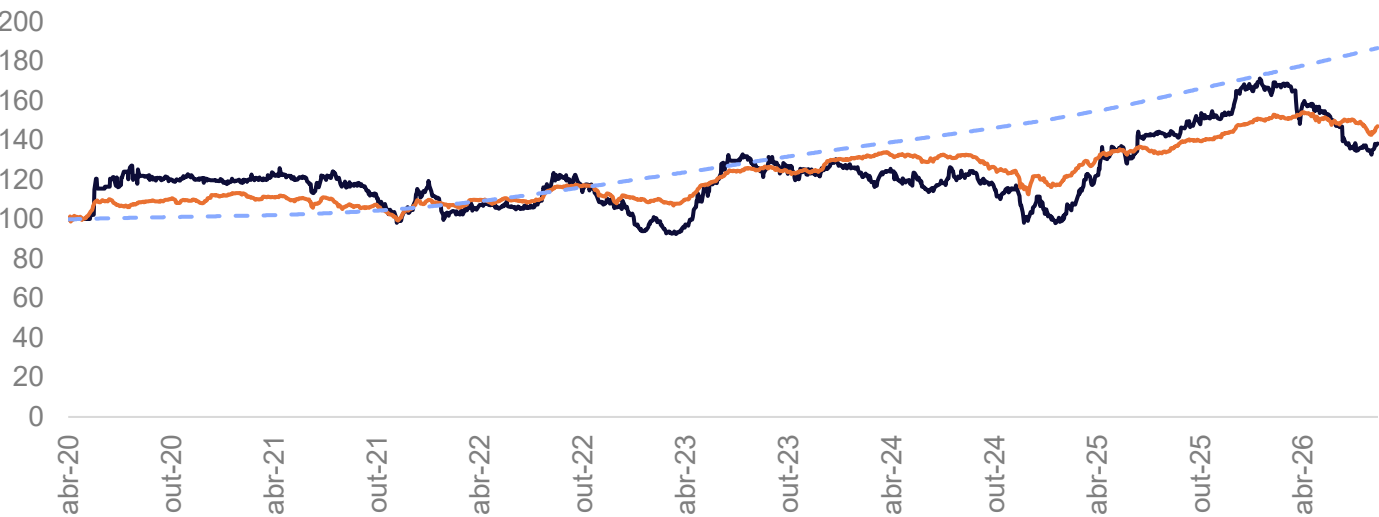
Para ilustrar o impacto de diferentes cenários de preço sobre o resultado da operação, elaboramos a tabela de sensibilidade ao lado, que demonstra como variações no preço de venda das cotas do XPLG11 afetam o lucro - ou prejuízo - implícito para o Fundo.

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.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRL11 ¹	1,7%	-16,4%	38,5%	5,3%
IFIX	-1,5%	-0,3%	47,2%	6,3%
CDI bruto	1,1%	9,4%	86,7%	10,4%

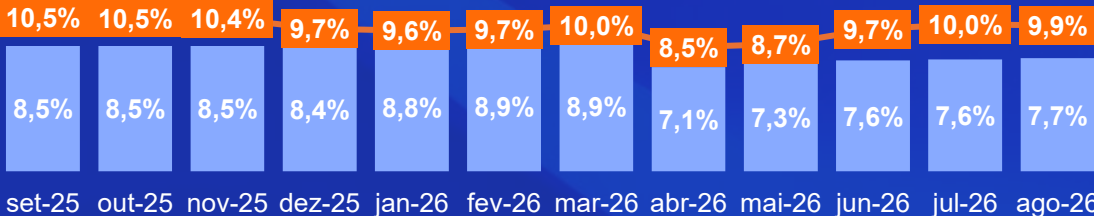
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,69
Guidance 2S26 | 0,60/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. Fonte: Patria e Economática.

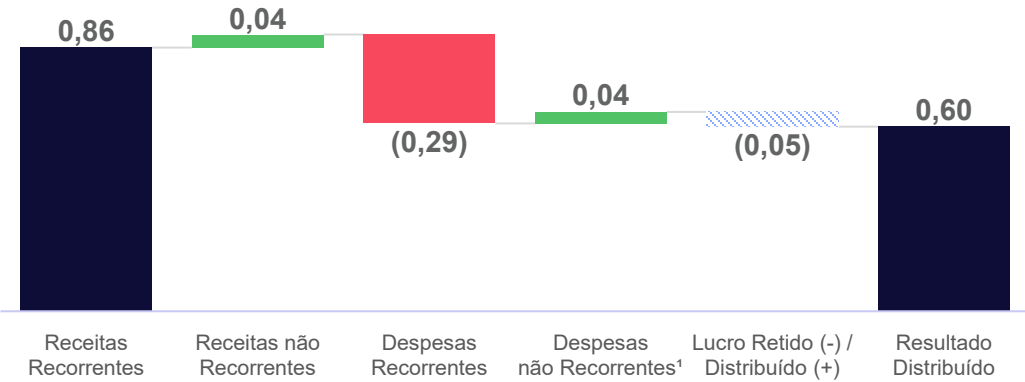
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

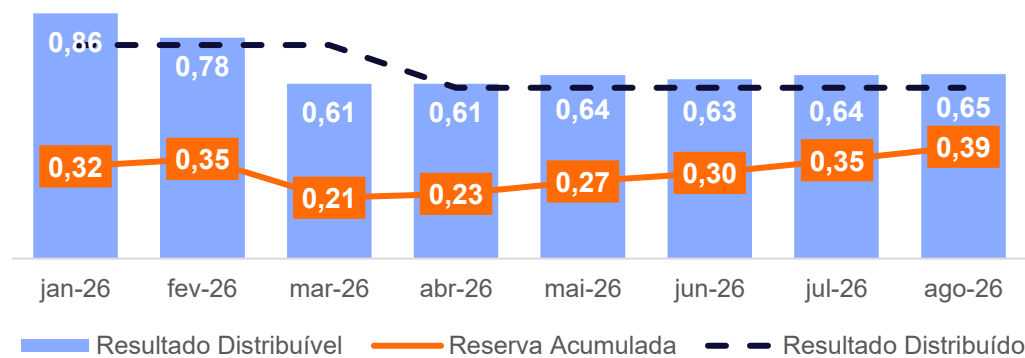
	AGO-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	-	-	3.990.446
Receitas Mobiliárias*	5.730.583	0,86	42.711.359
Receitas Extraordinárias	278.478	0,04	1.073.948
Receitas – Total	6.009.061	0,90	47.775.753
Despesas Imobiliárias*	(1.176.427)	(0,18)	(7.120.599)
Despesas Operacionais*	(502.775)	(0,08)	(4.343.496)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(1.679.202)	(0,25)	(11.464.095)
Resultado Distribuível*	4.329.859	0,65	36.311.659
Resultado Distribuído	4.012.221	0,60	35.106.934

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

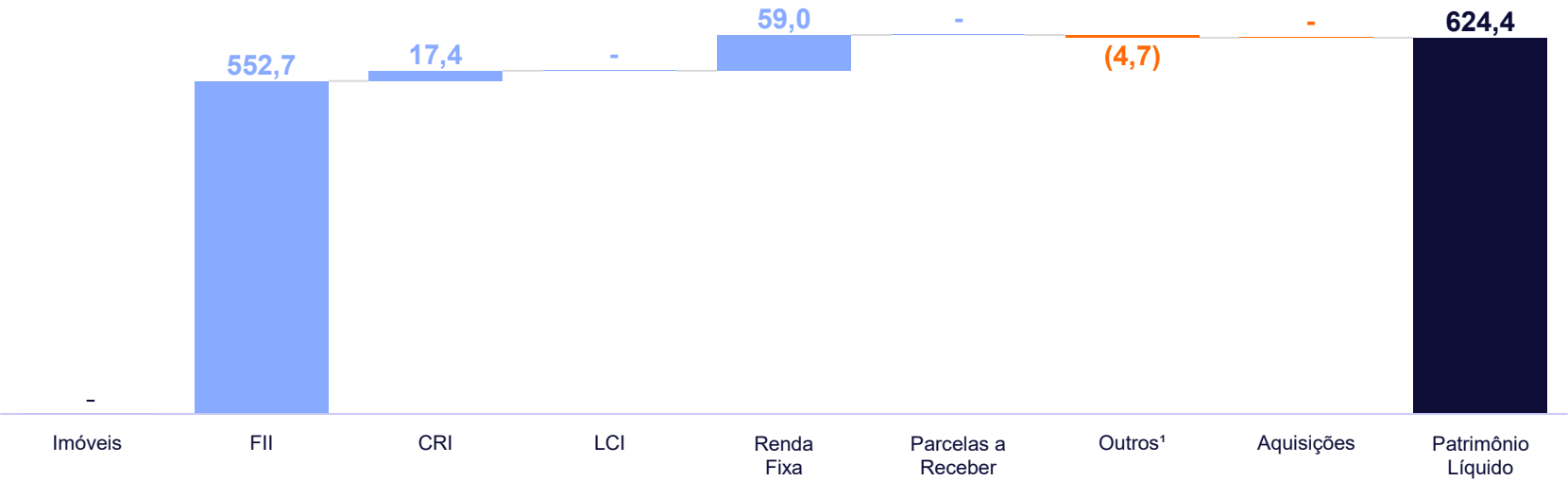


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera rebate da taxa de gestão do XPLG11. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

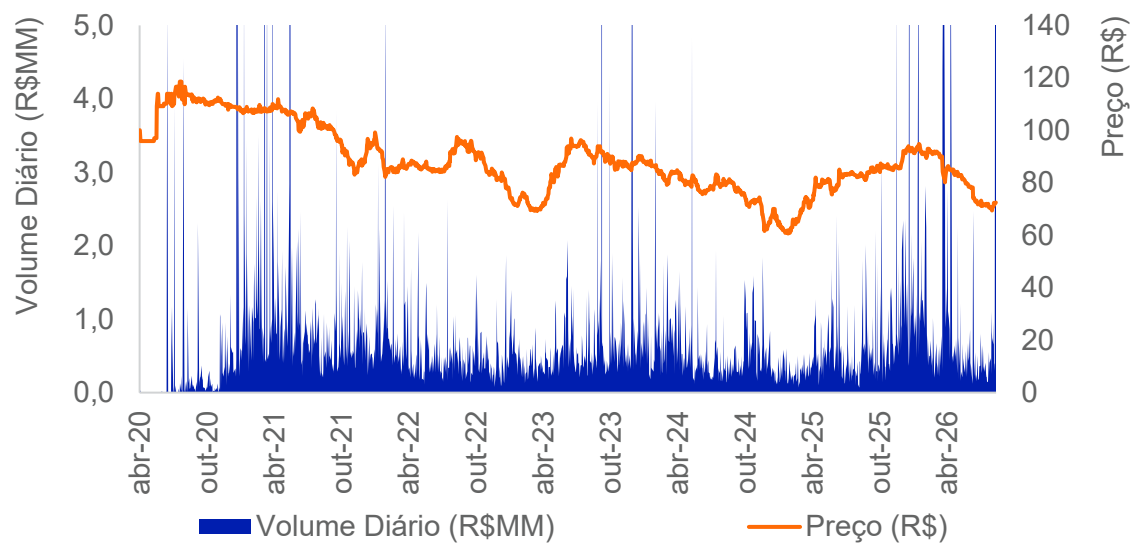
O Fundo encerrou o mês com aproximadamente 88% dos ativos em cotas do XPLG11, provenientes da transação de venda do portfólio imobiliário, 3% em CRI e 9% em caixa, destinados ao pagamento das despesas recorrentes do Fundo. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Ago-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,5	1,2	1,1
Giro*	6,4%	35,3%	48,1%



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

*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\$ 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. A 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.