

Relatório Gerencial

RBRL11

Patria Logística II FII

Setembro 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](#)



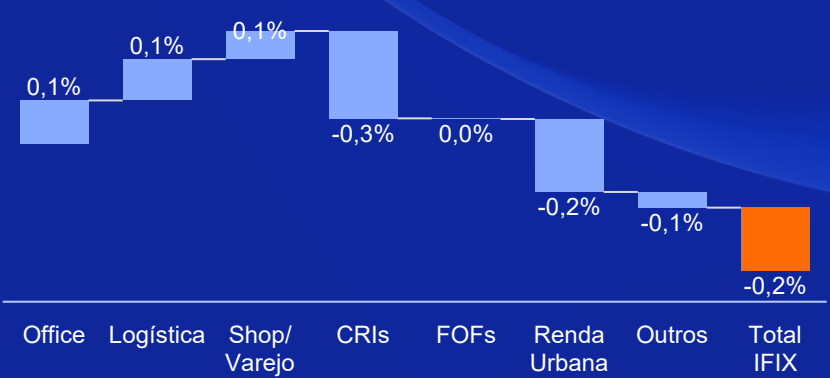
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	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.

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

Comentários da Gestão

Setembro 2026

PATRIA

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,82/cota**, o que levou a um **resultado de R\$ 0,56/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 30/09, 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.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 629,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 94,06

Valor de Mercado*

R\$ 510,2 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 76,29

P/VP*

0,81x

ADTV*

R\$ 0,6 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

9,4% 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\$ 92,51/cota em 30/09 - 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:

Consolidação dos Fundos de Logística: Nosso foco é **manter o HGLG como o principal fundo de logística da gestora**. Nesse sentido, seguimos trabalhando para viabilizar esse processo, buscando equacionar a questão de liquidez e as obrigações do Fundo, sempre no melhor interesse dos cotistas de ambos os Fundos. Vale lembrar que os cotistas do RBRL já aprovaram, em assembleia realizada em 23/04/2026 ([clique aqui para acessar](#)), operações com conflito de interesse, que viabiliza avanço neste processo. Ressaltamos que novas informações acerca deste tema serão comunicadas oportunamente, por meio de nossos canais oficiais.

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

AGE | Consolidação da Plataforma de Logística

PATRIA

Próximos passos do processo

- RBRL

Timeline



¹Cronograma tentativo com base nas informações disponíveis pelo gestor na data de publicação deste relatório. Este cronograma não significa garantia de que todas as transações serão concluídas no prazo esperado.

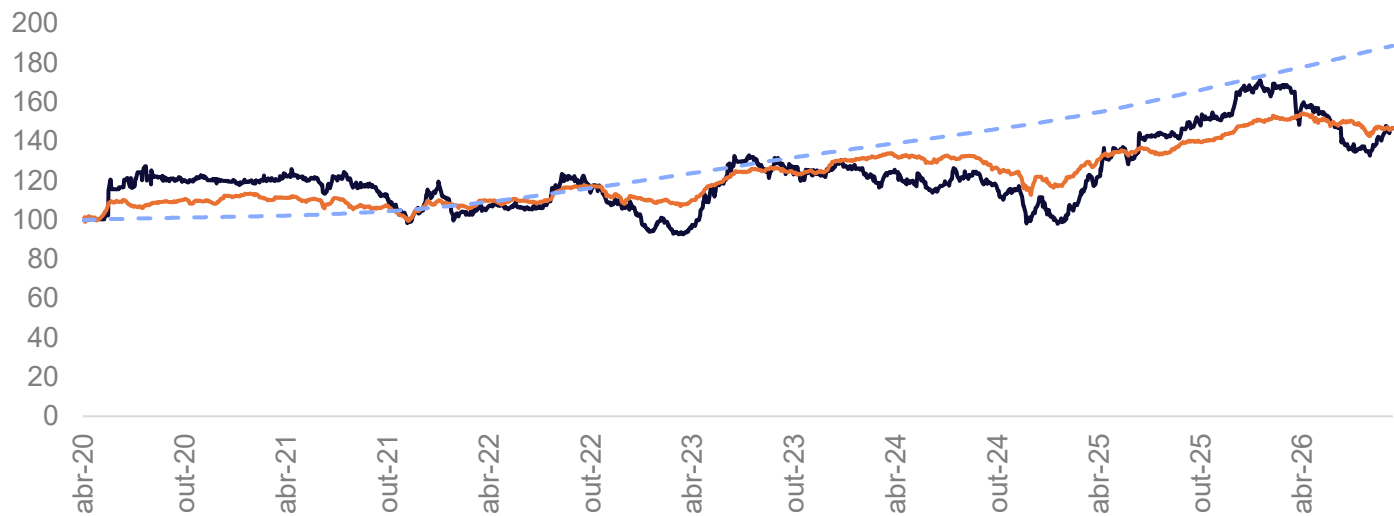
Status do Processo:

Próximos passos: RBRL

Nosso foco é manter o HGLG como o principal fundo de logística da gestora. Nesse sentido, seguimos avaliando alternativas para viabilizar uma eventual consolidação com o RBRL, equacionando aspectos de liquidez e as obrigações do Fundo, sempre no melhor interesse dos cotistas. A expectativa é concluir esse processo ao longo do 2º semestre de 2026.

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ RBRL11 ¹	6,1%	-11,3%	46,9%	6,2%
■ IFIX	-0,2%	-0,5%	46,9%	6,2%
■ CDI bruto	1,1%	10,6%	88,7%	10,5%

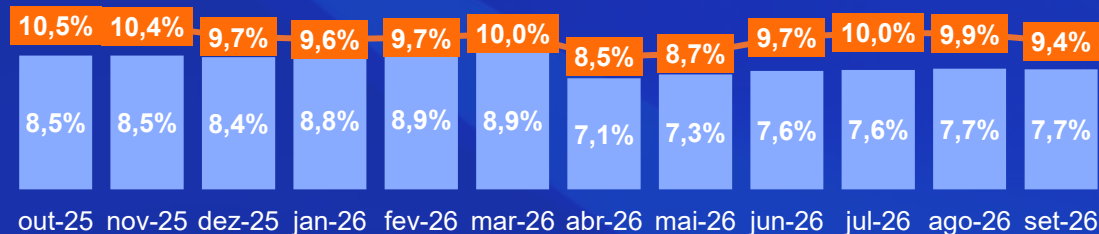
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,68
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 Economatica.

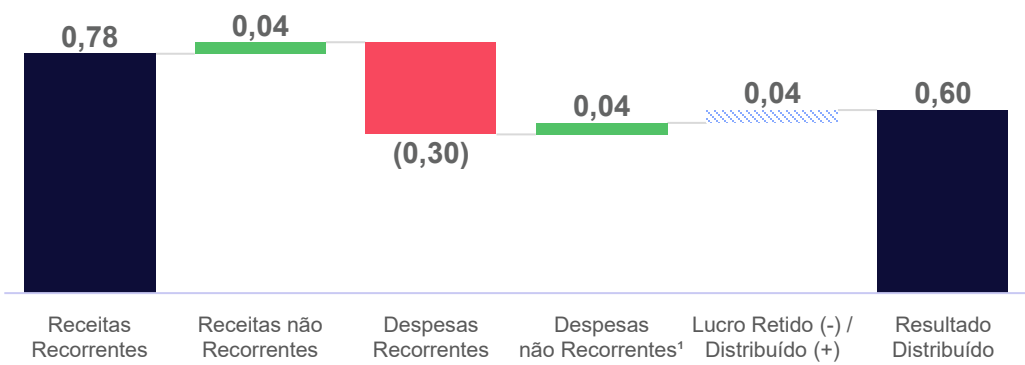
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

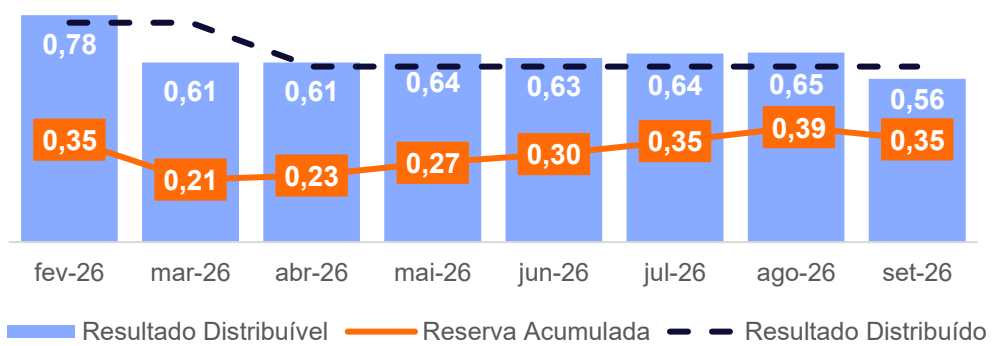
	SET-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	-	-	3.990.446
Receitas Mobiliárias*	5.246.776	0,78	47.958.134
Receitas Extraordinárias	251.007	0,04	1.324.955
Receitas – Total	5.497.782	0,82	53.273.535
Despesas Imobiliárias*	(1.176.427)	(0,18)	(8.297.026)
Despesas Operacionais*	(587.920)	(0,09)	(4.931.416)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(1.764.348)	(0,26)	(13.228.442)
Resultado Distribuível*	3.733.434	0,56	40.045.093
Resultado Distribuído	4.012.221	0,60	39.119.155

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

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

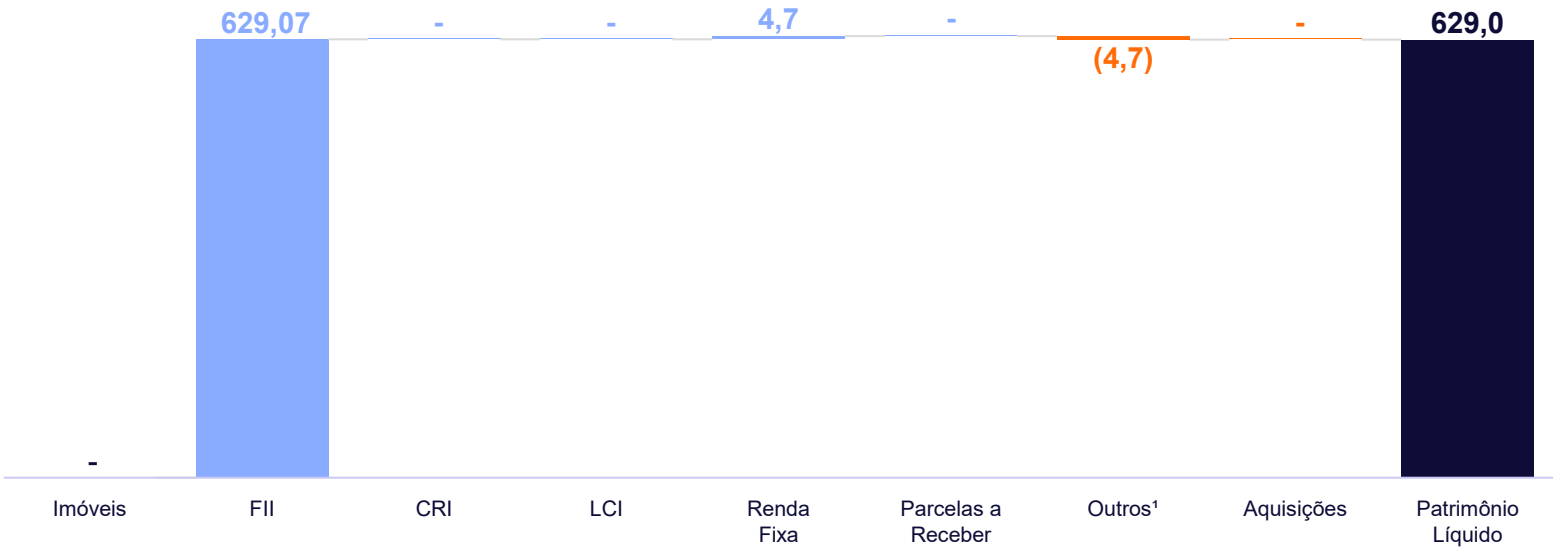


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera rebate da taxa de gestão do XPLG11. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

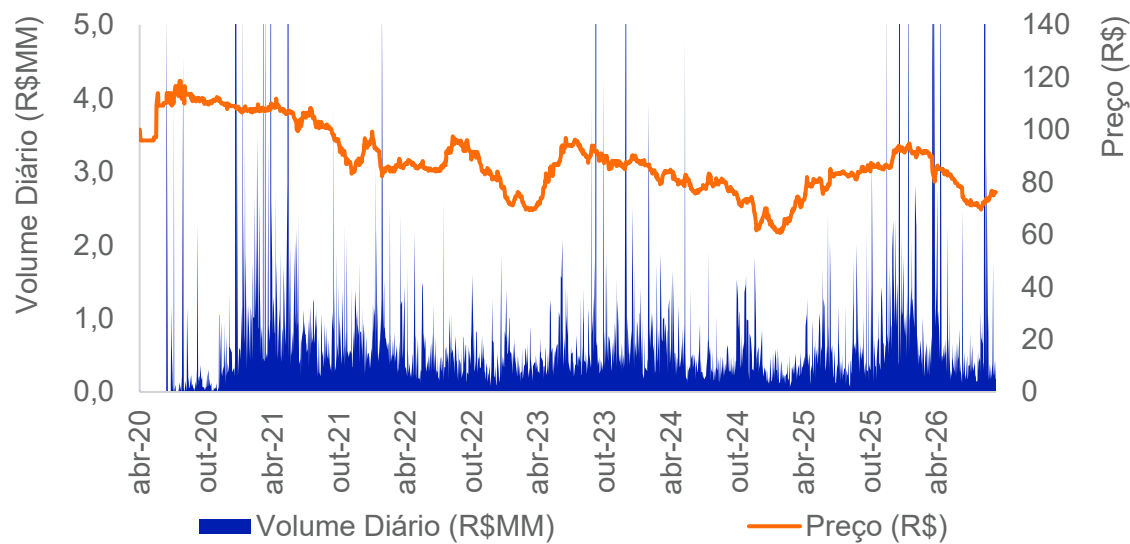
O Fundo encerrou o mês com aproximadamente 99% dos ativos em cotas do XPLG11, provenientes da transação de venda do portfólio imobiliário e 1% em caixa, destinados ao pagamento das despesas recorrentes do Fundo. O Fundo não possui alavancagem ou obrigações por aquisição de ativos.



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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,6	1,1	1,1
Giro*	2,6%	37,9%	47,7%



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