

PATRIA

Relatório Gerencial

RBRL11

Patria Logística II FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

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

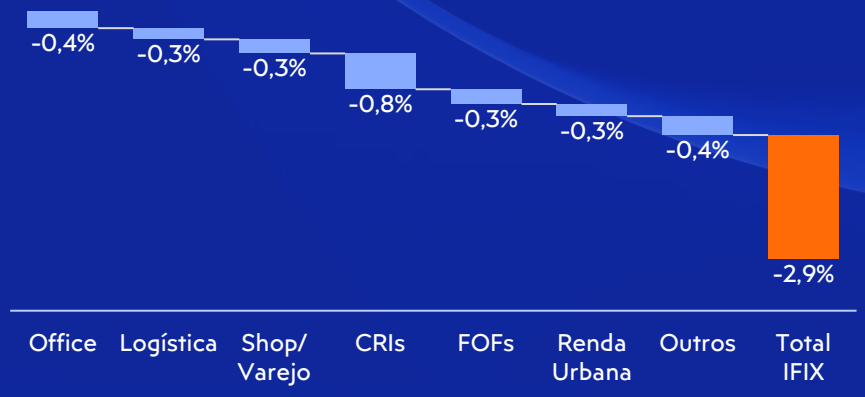
Resumo do Cenário de FIIs

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

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 0,61/cota**, o que levou a um **resultado de R$ 0,53/cota**, sem qualquer impacto de eventos não recorrentes.
- 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 30/10, 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*	Cota Patrimonial*
R$ 620,7 milhões	R$ 92,83
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 474,1 milhões	R$ 70,90
P/VP*	**ADTV***
0,76x	R$ 1,2 milhão
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
10,2% a. a.	7,8% a. a.

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

Perspectivas | Cenário RBRL

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 XPLG²	(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 XPLG²	(3,53)
Preço médio de "aquisição" do XPLG para o RBRL	**102,53**

VENDA DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO AO XPLG11

Conforme divulgado em Fato Relevante[1] 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). [1]Os 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.

Perspectivas | Cenário RBRL

Tabela de Sensibilidade

Cota Mercado XPLG	Cota Patrimonial RBRL (Estimada)	Lucro Implicito (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

Próximos passos do processo

- RBRL

Timeline



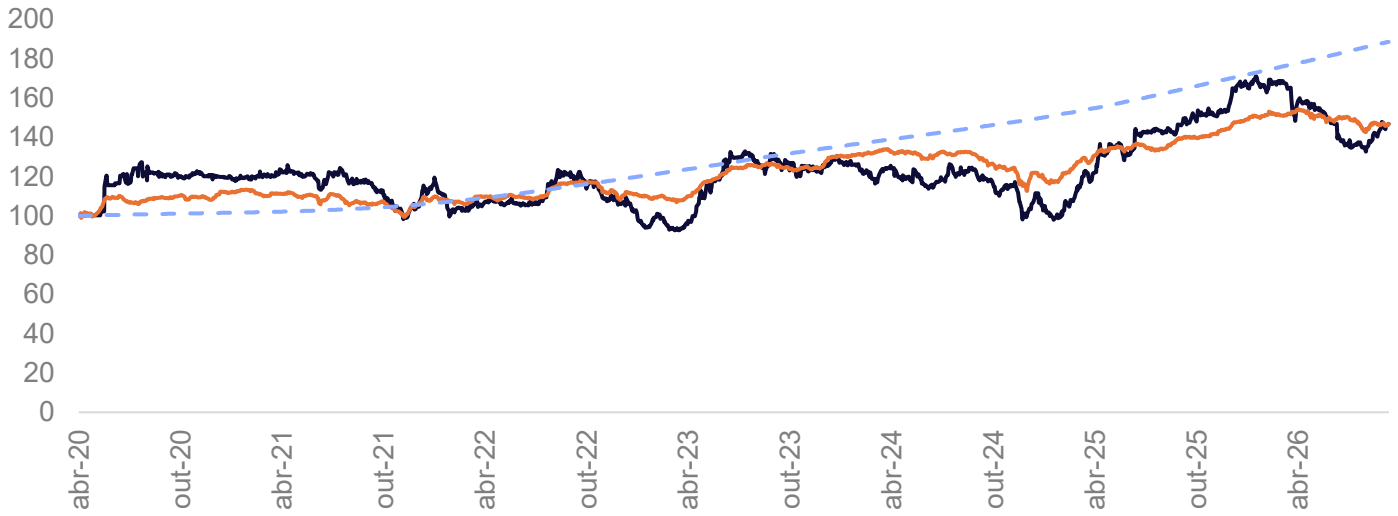
[1]Cronograma tentativo com base nas informações disponíveis pelo gestor na data de publicação deste relatório. Este cronograma não significa garantia de que todas as transações serão concluídas no prazo esperado.

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



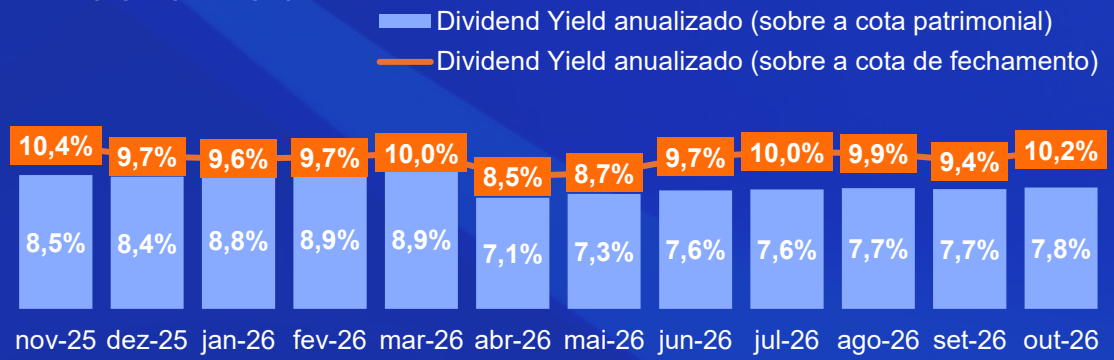
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRL11[1]	-6,3%	-17,0%	37,6%	5,1%
IFIX	-2,9%	-3,4%	42,7%	5,7%
CDI bruto	1,1%	11,8%	90,7%	10,5%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,66
Guidance 2S26 | 0,60/cota



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Patria e Economatica.

Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

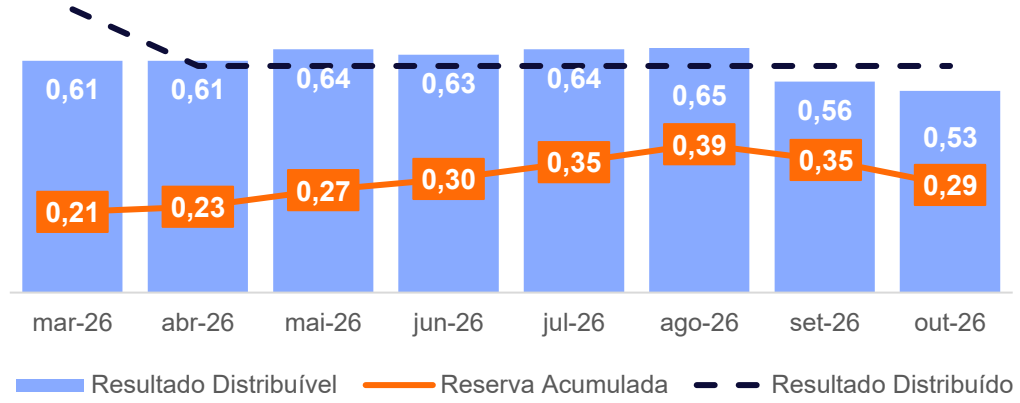
	OUT-26	R$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	-	-	3.990.446
Receitas Mobiliárias*	4.086.336	0,61	52.044.470
Receitas Extraordinárias	-	-	1.324.955
Receitas – Total	**4.086.336**	**0,61**	**57.359.871**
Despesas Imobiliárias*	-	-	(8.297.026)
Despesas Operacionais*	(516.242)	(0,08)	(5.447.658)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	**(516.242)**	**(0,08)**	**(13.744.684)**
Resultado Distribuível*	**3.570.094**	**0,53**	**43.615.187**
Resultado Distribuído	**4.012.221**	**0,60**	**43.131.376**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

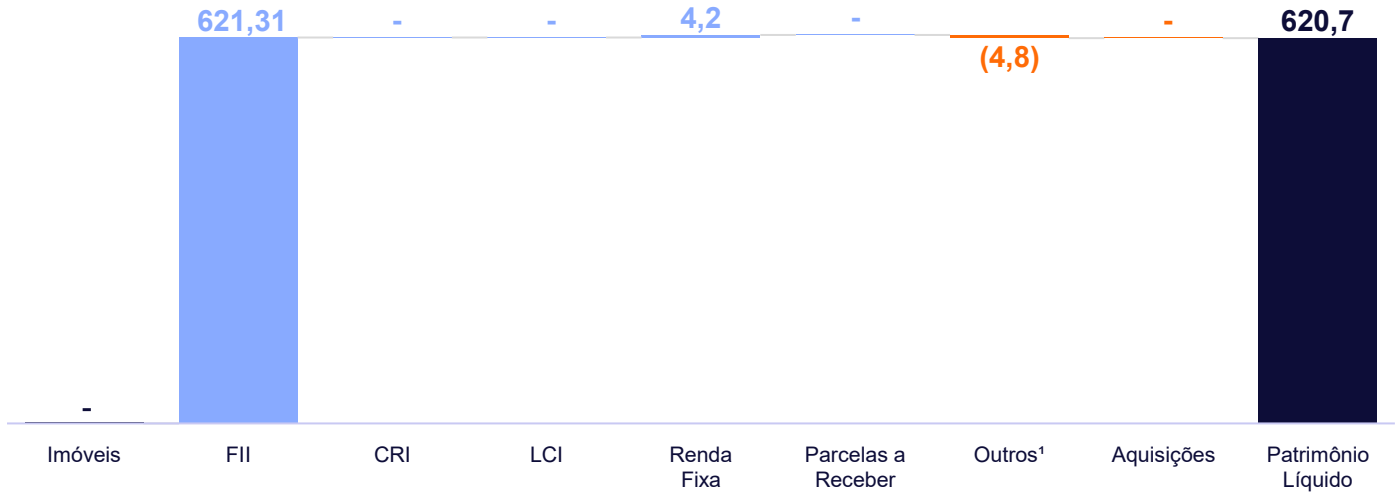


*Termos e definições no glossário (clique aqui). ¹Considera rebate da taxa de gestão do XPLG11. Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R$ milhões)

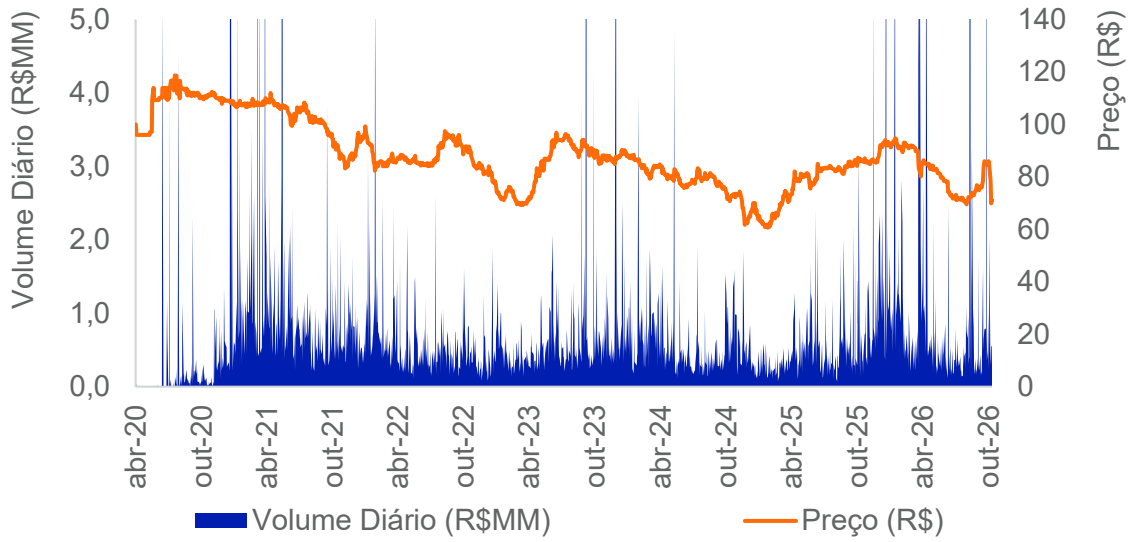
Como parte do processo de unificação das carteiras dos fundos de logística, Os ativos e passivos do Fundo foram consolidados em um único veículo, sem pagamento de taxa de gestão. Aproximadamente 88% do seu patrimônio alocado em cotas de XPLG11, provenientes da transação de venda do portfólio imobiliário realizada em dezembro de 2025, 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.

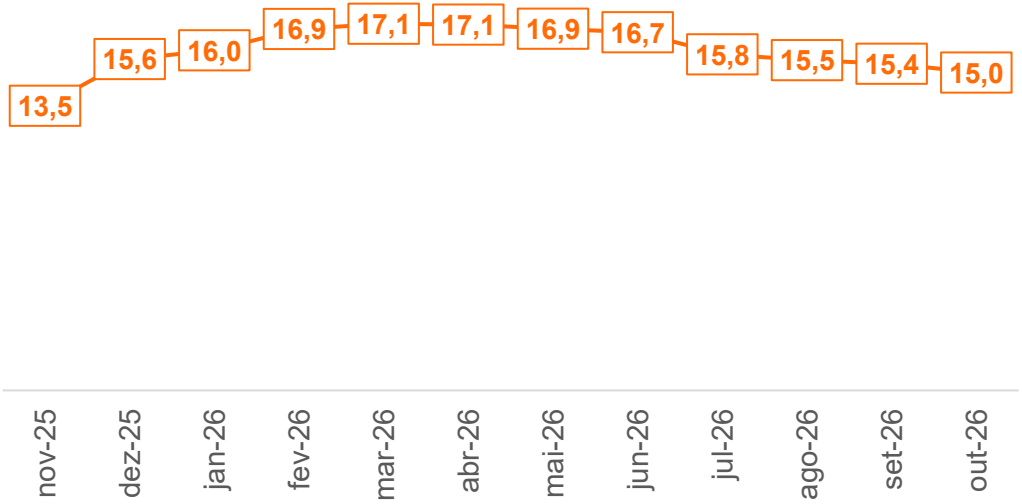
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	1,2	1,1	1,1
Giro*	4,4%	42,3%	49,2%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Real Estate

PATRIA

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.



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.