

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	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 o 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 (1/2)

Julho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,19/cota**, e o **resultado distribuível de R\$ 0,11/cota**. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,35/cota, pago no dia 14 de agosto de 2026, Conforme informado no relatório anterior, **projetamos a manutenção desse patamar de distribuição ao longo do segundo semestre¹**.
- Neste mês, o resultado do Fundo foi **impactado negativamente de maneira não-recorrente** pela venda do Ed. Castello Branco (R\$ 0,20/cota) e pela liquidação do FII HGPO11 (R\$ 0,10/cota), atenuado pela receita com o **recebimento da parcela da venda do imóvel João Dias** (R\$ 0,04/cota), conforme fato relevante publicado em 17/10/2023 ([clique aqui](#)).

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Conforme informado anteriormente, em 10 de julho, o Fundo anunciou, por meio de [Fato Relevante](#), a **venda do conjunto nº 2401 do Ed. Castello Branco**, localizado na cidade do Rio de Janeiro. A transação está alinhada à estratégia de reciclagem do portfólio, por meio do desinvestimento em ativos nos quais o Fundo detém pequena participação e que se encontram em regiões com maior desafio em termos de vacância.
- Além disso, foi concluída a desocupação da área ocupada pela CVM no Edifício Delta Plaza, correspondente a 432 m². Em decorrência desse movimento e da venda do Ed. Castello Branco, a **vacância física e a vacância financeira passaram para 25,7% e 25,6%** respectivamente.

Indicadores Financeiros

*Patrimônio Líquido**

*Cota Patrimonial**

R\$ 955,6 milhões

R\$ 78,46

*Valor de Mercado**

*Cota de Mercado**

R\$ 560,7 milhões

R\$ 46,04

*P/VP**

*ADTV**

0,59x

R\$ 0,9 milhão

*Dividend Yield
(mercado)**

*Dividend Yield
(patrimonial)**

9,1% a.a.

5,4% a.a.

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

(1) Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado, não constituindo garantia de rentabilidade futura

Comentários da Gestão (2/2)

Julho 2026

- Atualmente, no **River One** há dois locatários inadimplentes e, que a gestão segue atuando de forma incisiva para recebimento dos valores em aberto. Em relação a um dos casos, será realizada a execução da garantia, seguida do ajuizamento da ação de despejo. Quanto ao outro locatário, as negociações permanecem em andamento, visando a quitação dos débitos por meio de parcelamento.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 1.014 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação.

ALAVANCAGEM*:

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

PATRIA

Indicadores Financeiros

Nº de edifícios

Nº de locatários

6

22

*ABL (m²)**

*WALE**

43.684

5,8 anos

*Vacância Física**

*Vacância Financeira**

25,7%

25,6%

*Valor Médio do
Portfólio
(mercado)**

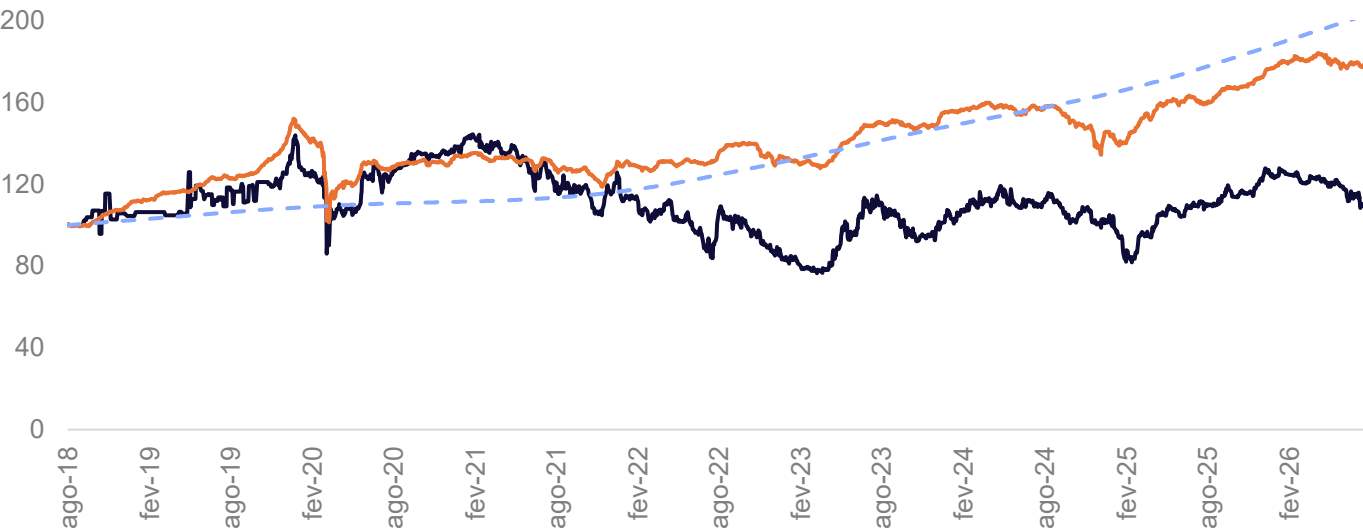
*Aluguel Médio
do Portfólio**

R\$ 7.513/m²

R\$ 109,37/m²

Performance

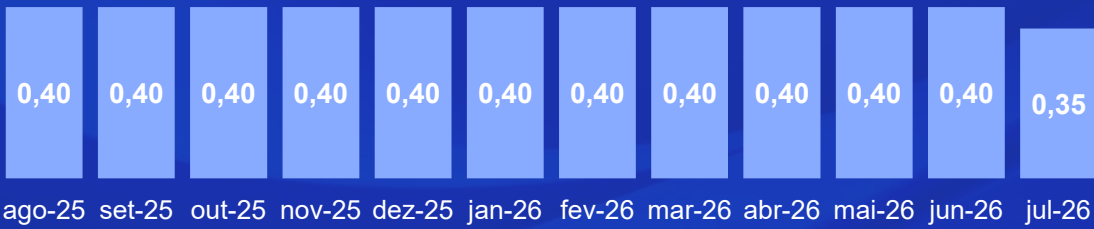
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ RBRP111 ¹	-2,5%	-13,0%	10,4%	1,3%
■ IFIX	-0,3%	1,1%	78,4%	7,6%
■ CDI Bruto	1,2%	8,2%	102,6%	9,4%

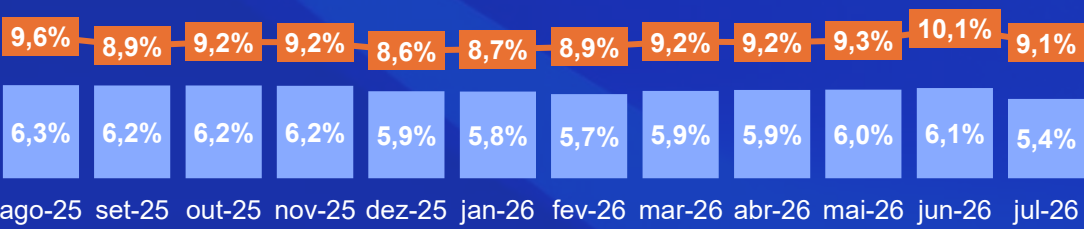
Distribuições por Cota (R\$)

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.

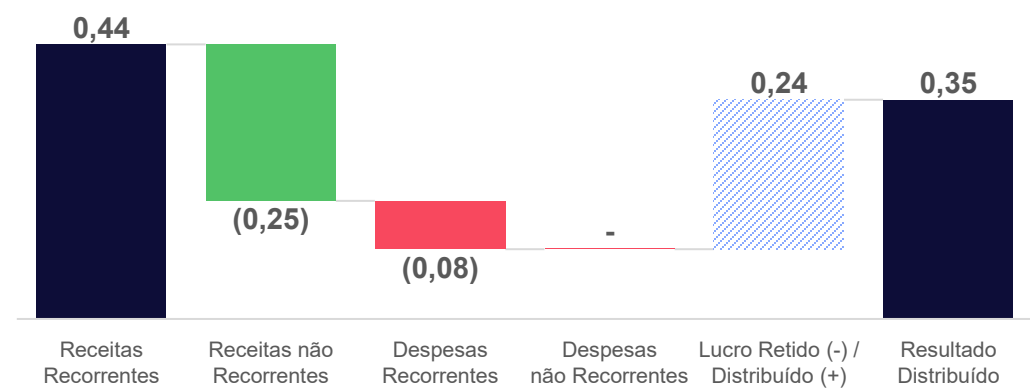
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

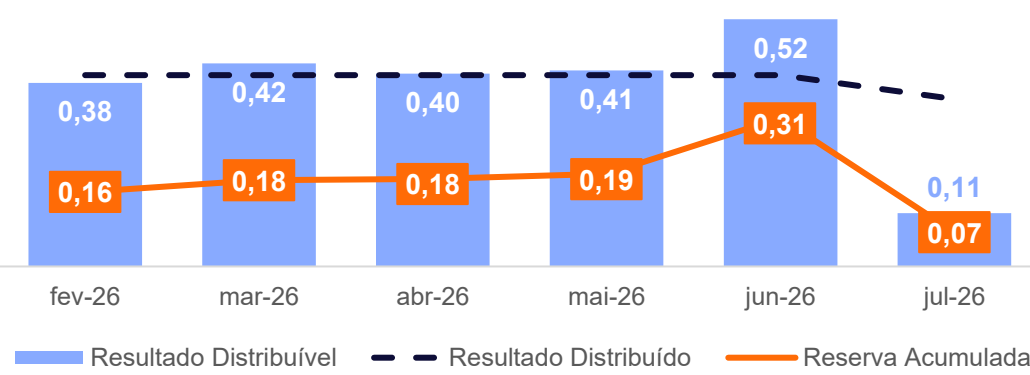
	Jul-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.327.165	0,27	22.486.255
Receitas Mobiliárias*	2.011.611	0,17	16.130.212
Receitas Extraordinárias	(3.040.703)	(0,25)	69.471
Receitas – Total	2.298.074	0,19	38.685.938
Despesas Imobiliárias*	(401.782)	(0,03)	(2.891.425)
Despesas Operacionais*	(539.330)	(0,04)	(4.319.080)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(941.113)	(0,08)	(7.210.505)
Resultado Distribuível*	1.356.961	0,11	31.475.433
Resultado Distribuído	4.262.715	0,35	33.492.764

Para mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

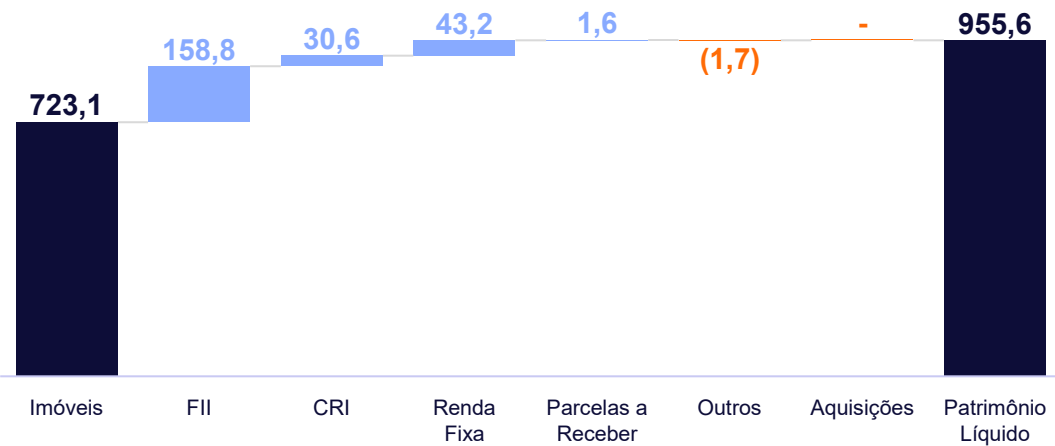


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

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 5% em caixa. **Neste mês, houve a redução valor patrimonial dos imóveis devido à venda do conjunto remanescente do Edifício Castello Branco.** Além disso, o Fundo tem aproximadamente R\$ 1,6 milhões a receber pela venda edifício Somos.

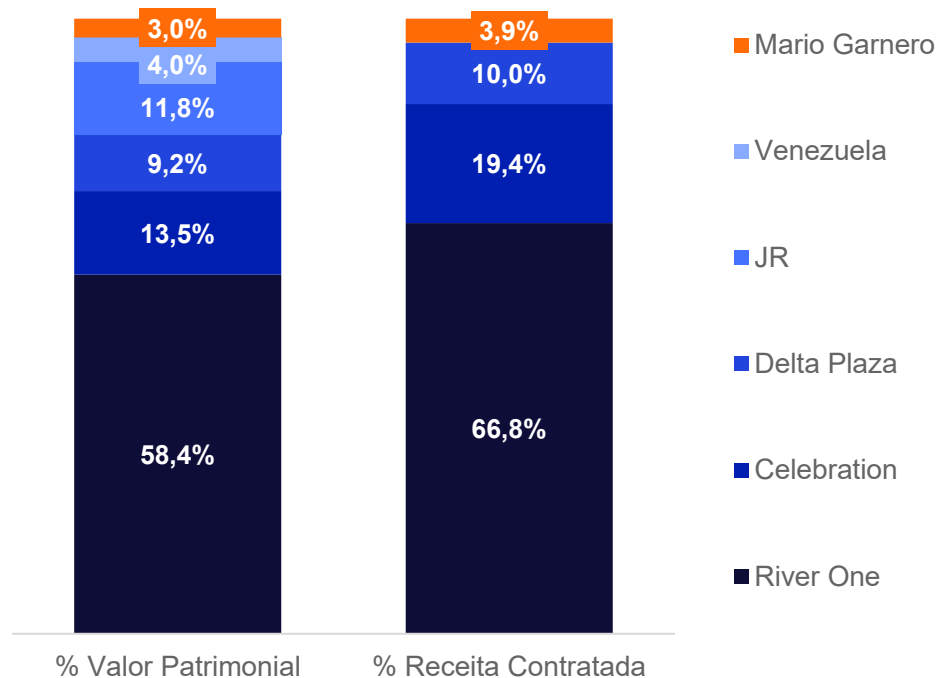


Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Venda	Edifício João Dias	1,6	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			1,6	

*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

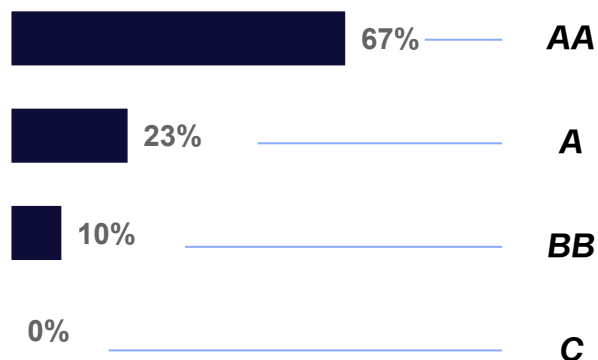


Portfólio com **6 ativos**, no estado de São Paulo e mais de **43 mil m²** de ABL

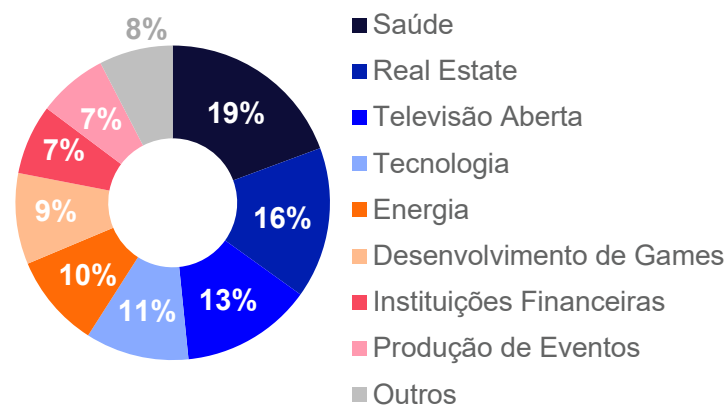
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

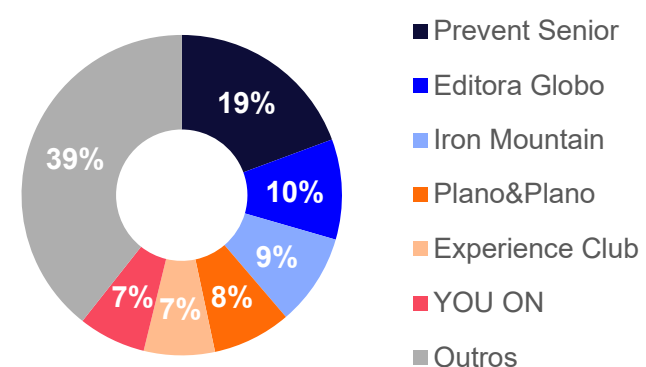
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



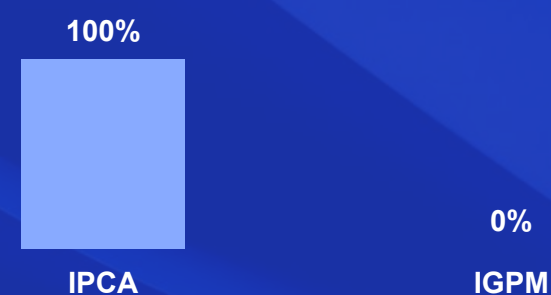
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

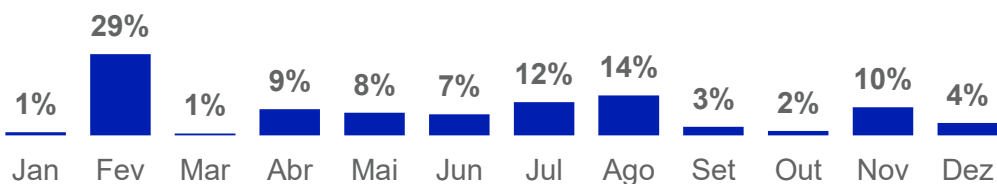


Alocação por Indexador

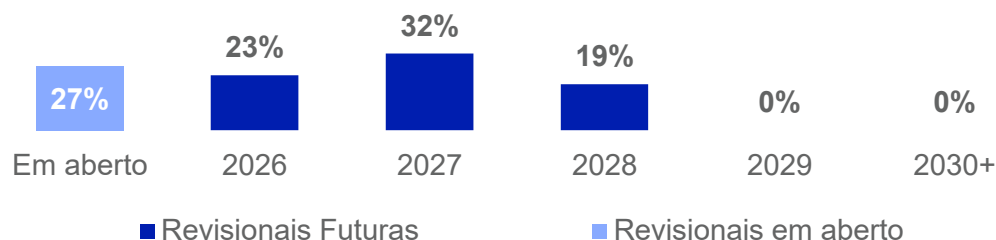


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

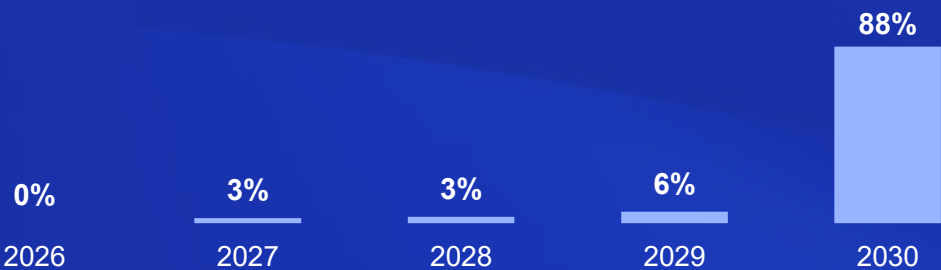
Mês de Reajuste



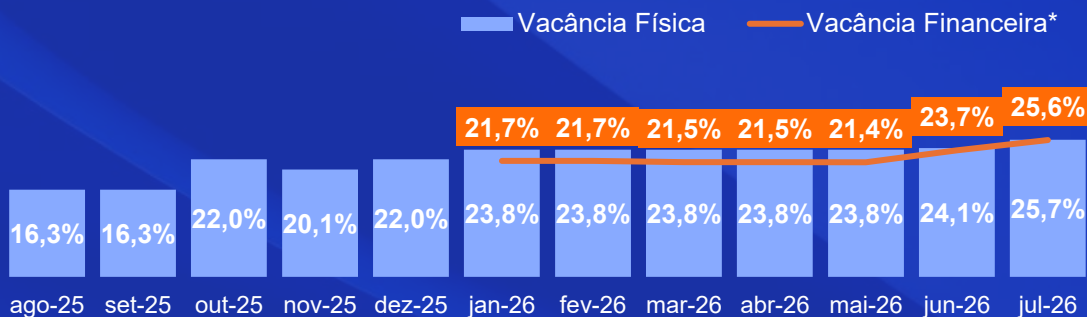
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância²



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No relatório de junho, 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. 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	58,4%
2	Celebration	A	100%	6.196	0,0%	3,7	13,5%
3	JR	B	60%	2.865	100,0%	0,0	11,8%
4	Delta Plaza	BB	51%	4.059	31,8%	3,2	9,2%
5	Venezuela	B	100%	5.646	100,0%	0,0	4,0%
6	Mario Garnero	A	9%	1.293	0,0%	1,8	3,0%
				43.684	25,7%	5,8	100%

RIVER ONE



CELEBRATION



DELTA PLAZA

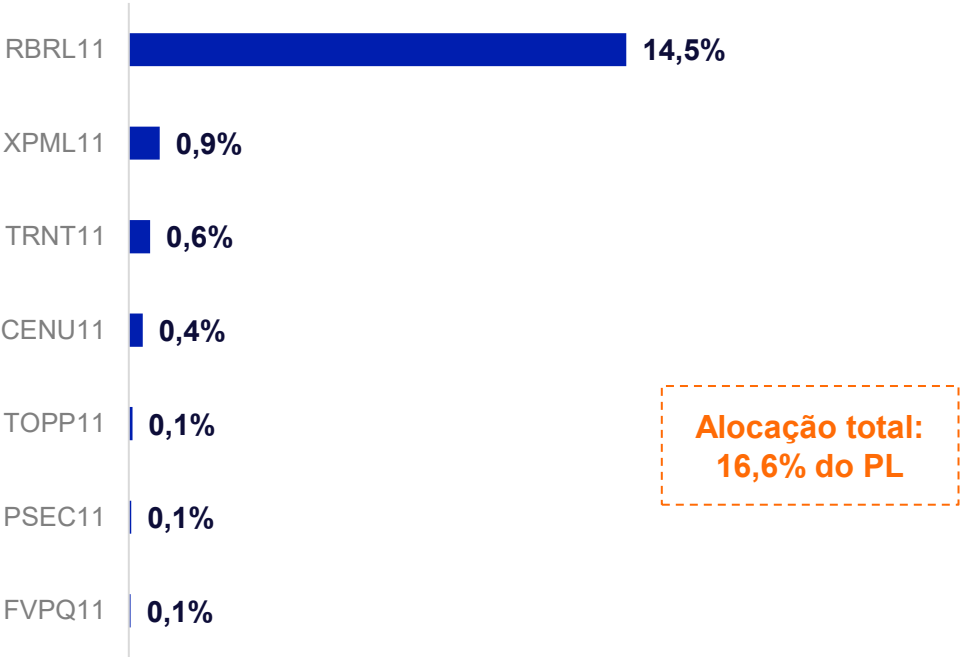


JR

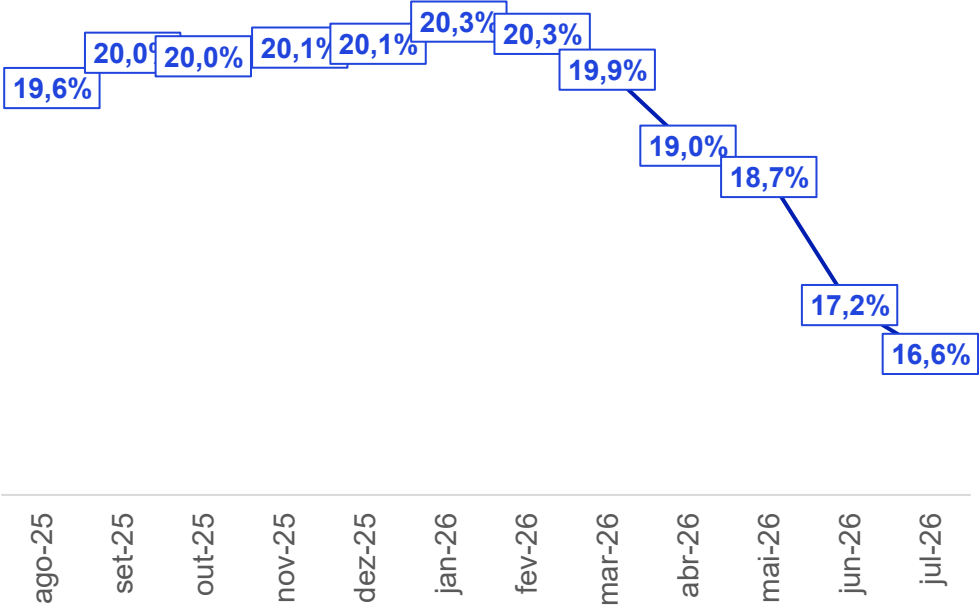


O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, com uma carteira composta de 7 FIIs que no final do mês representavam 16,6% do patrimônio líquido do Fundo.

Carteira FII – Alocação (% do PL)

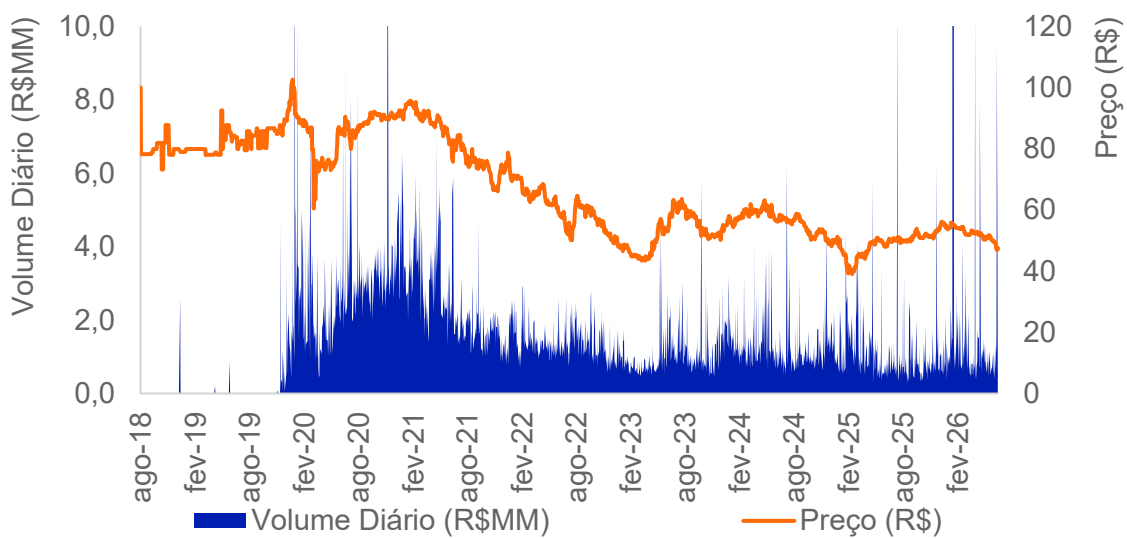


Alocação em FII (% do PL)



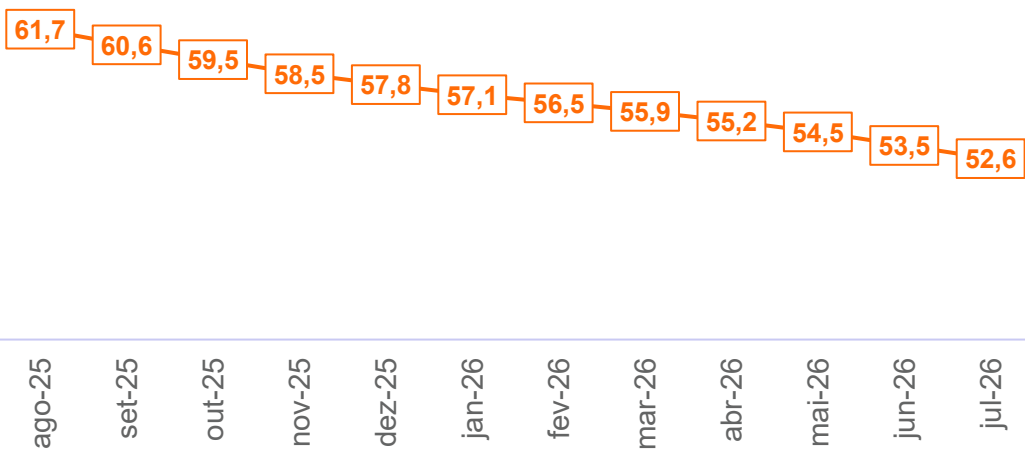
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Liquidez



	Jul-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,9	1,9	1,5
Giro*	3,4%	43,2%	58,6%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

Real Estate

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.