

Relatório Gerencial

RBRK11

Patria Prime Offices FII

Julho 2026

Informações Gerais **RBRK11**

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante investimento do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis, relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE") que invistam em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações.

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

A Gestora resolveu, de forma voluntária, renunciar a 50% da taxa de gestão do Fundo, até que haja ocupação de pelo menos 50% do imóvel que compõe a carteira do Fundo. *Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Início das Atividades

Abril 2024

Código de Negociação

RBRK11

CNPJ

53.391.653/0001-05

Cotas Emitidas

1.832.784

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Taxa de Administração Total*

0,6% a.a. sobre o patrimônio líquido¹

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Escritórios

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)



Informações gerais

realestate.patria.com

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\$ 0,18/cota**, o que levou a um **resultado negativo de R\$ 0,14/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo. A gestão mantém uma perspectiva positiva para os próximos meses, sustentada pelo término de carência de um dos locatários, pelas novas locações e pela evolução das prospecções comerciais. Ainda assim, **em linha com o anunciado no último relatório, projetamos para este semestre a manutenção da não distribuição**.
- Conforme já divulgado no relatório anterior, em 02 de julho de 2026, o Fundo realizou chamada de capital no valor de R\$ 10,0 milhões, cujos recursos serão destinados a (i) pagamento dos investimentos em turn-key para dois locatários e (ii) serviço da dívida. A estratégia de Turn-Key tem se mostrado efetiva para a locação das áreas vagas, contribuindo para a redução da vacância e para o aumento da receita imobiliária do Fundo.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Durante o mês, não houve movimentação de locatários, mantendo a **vacância física do Fundo em 22,4%** e a **vacância financeira em 83,4%**. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 8,8 anos. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 212,4 milhões	R\$ 115,89
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 196,1 milhões	R\$ 107,00
P/VP*	ADTV*
0,92x	R\$ 0,0 milhão
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
0,0% a.a.	0,0% a.a.

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

*Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

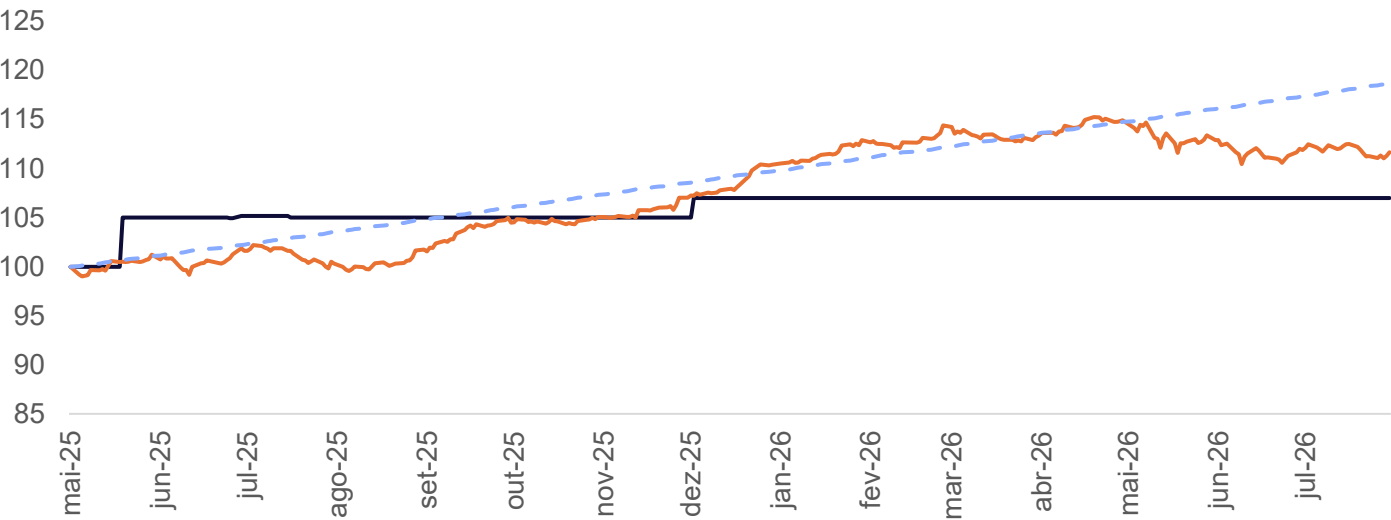
- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 13,5% de alavancagem no portfólio, referente ao financiamento do Edifício JHA Corporate Boutique. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

Performance

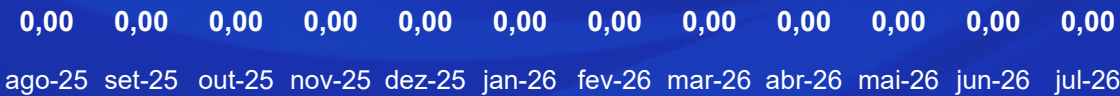
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRK11¹	0,0%	0,0%	7,0%	5,6%
IFIX	-0,3%	1,1%	11,7%	9,3%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	18,7%	14,8%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,00



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 dos gráficos consideram a metodologia da base 100 desde o início das negociações das cotas do Fundo em bolsa. Fonte: Patria e Economatica.

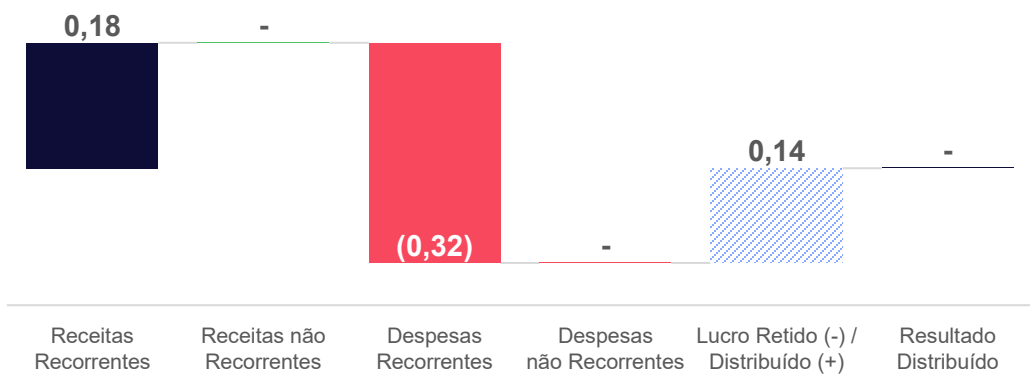
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

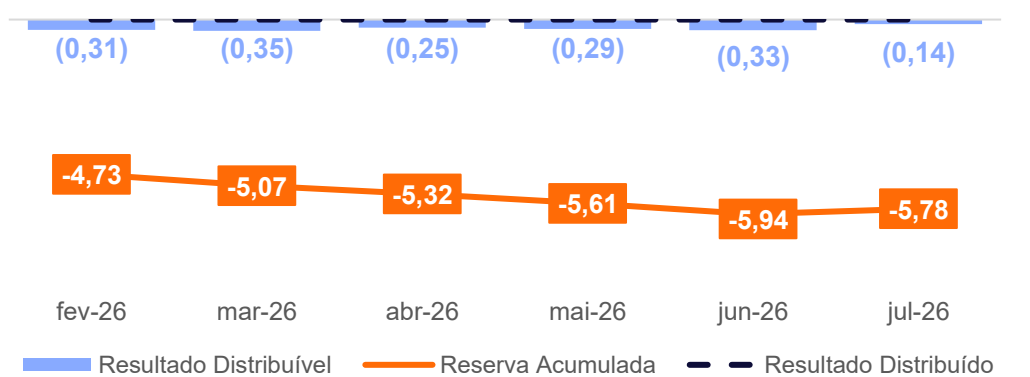
	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	240.000	0,13	1.118.065
Receitas Mobiliárias*	95.364	0,05	359.713
Receitas Extraordinárias	-	-	-
Receitas – Total	335.364	0,18	1.477.777
Despesas Imobiliárias*	(308.164)	(0,17)	(2.155.136)
Despesas Operacionais*	(10.558)	(0,01)	(877.164)
Despesas Financeiras*	(270.114)	(0,15)	(1.964.816)
Despesas – Total	(588.836)	(0,32)	(4.997.117)
Resultado Distribuível*	(253.472)	(0,14)	(3.519.340)
Resultado Distribuído	-	-	-

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)

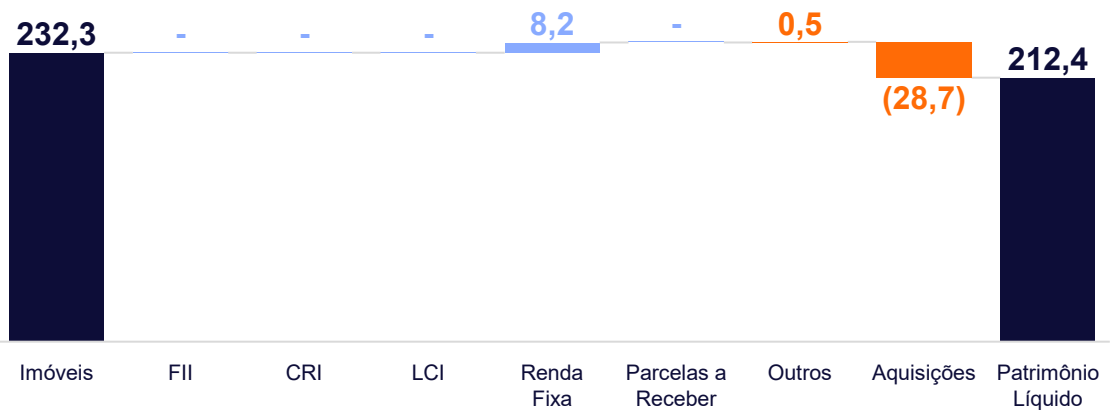


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 98% dos ativos em imóveis e 2% em caixa. **Neste mês, houve aumento do valor patrimonial dos imóveis em razão da capitalização de benfeitorias**, frente às obras sob o modelo Turn-Key. O Fundo mantém apenas a dívida bancária relacionada à aquisição do Edifício JHA Corporate Boutique, com saldo devedor de R\$ 28,7 milhões (13,5% PL), estruturada por meio de uma CCB de tabela price e com vencimento em setembro de 2031 a uma taxa de TR + 9,68% a.a.



Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)
Maior que 12 meses	Aquisições	CCB Edifício JHA Corporate Boutique	(28,7)
A pagar (mais de 12 meses)			(28,7)

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

Carteira de Ativos¹ (1/4)

Clique para acessar e conferir o ativo do RBRK11 ➔

PATRIA

Atualmente, o Fundo é proprietário de 100% do Edifício JHA Corporate Boutique, localizado no bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo-SP.

% Fundo*	# Locatários	ABL detido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
100%	4	5.952	8,8

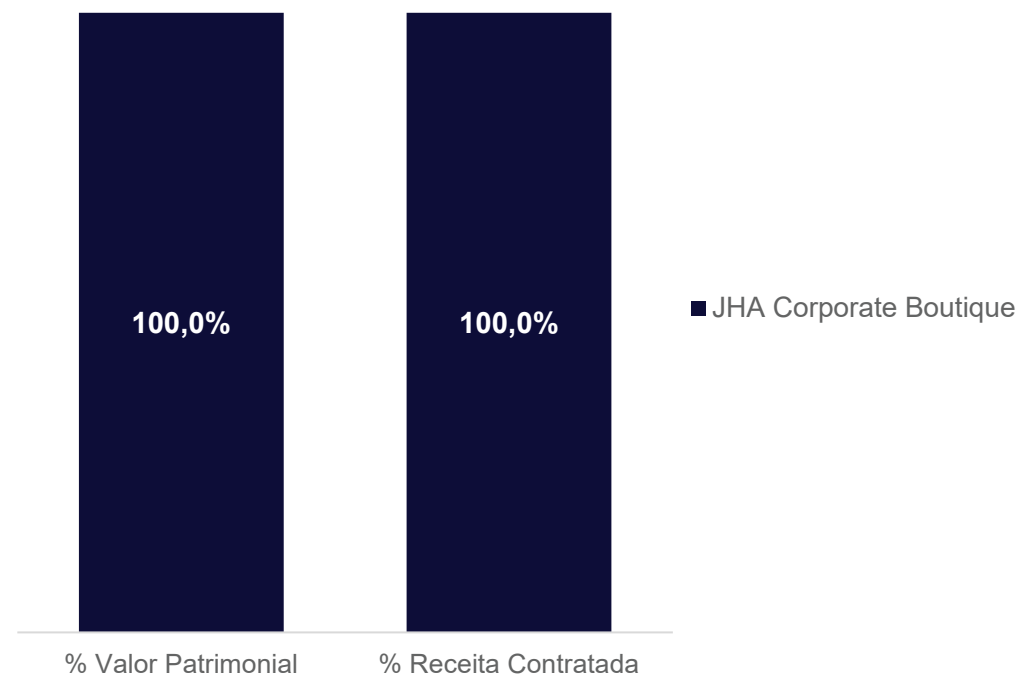
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio
------------------	----------------------	-------------------------------------	----------------------------

22,4% 83,4% R\$ 36.297/m² R\$ 263,9/m²



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

Ativos Imobiliários

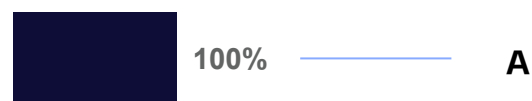


Distribuição Geográfica

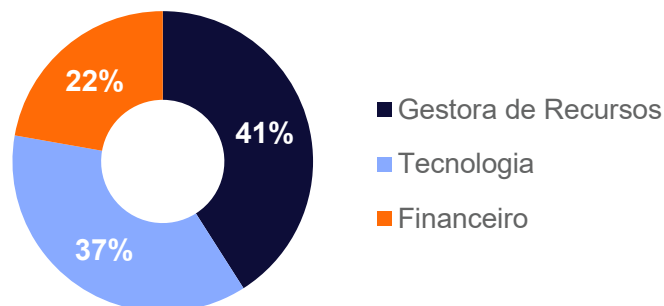


Portfólio com **1 ativo**, localizado **na cidade de São Paulo** e de aproximadamente **6 mil m²** de ABL

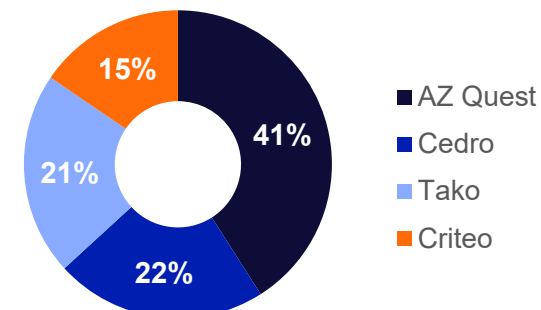
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



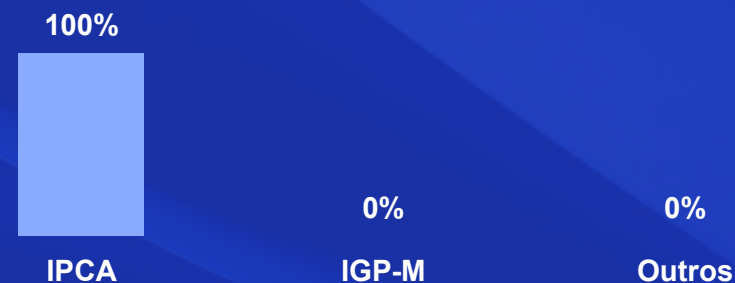
Alocação por Inquilino



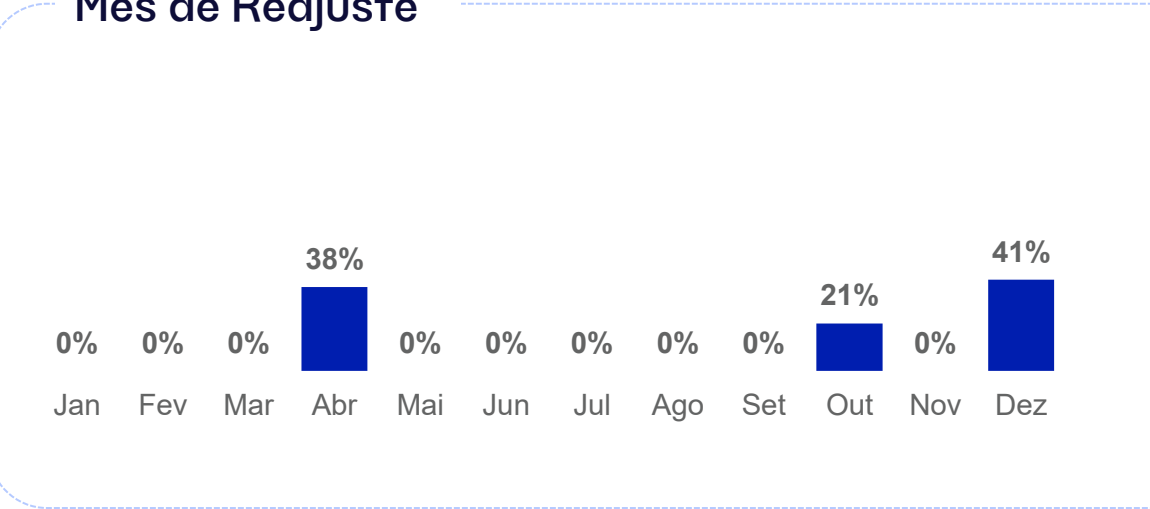
Alocação Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador



Mês de Reajuste



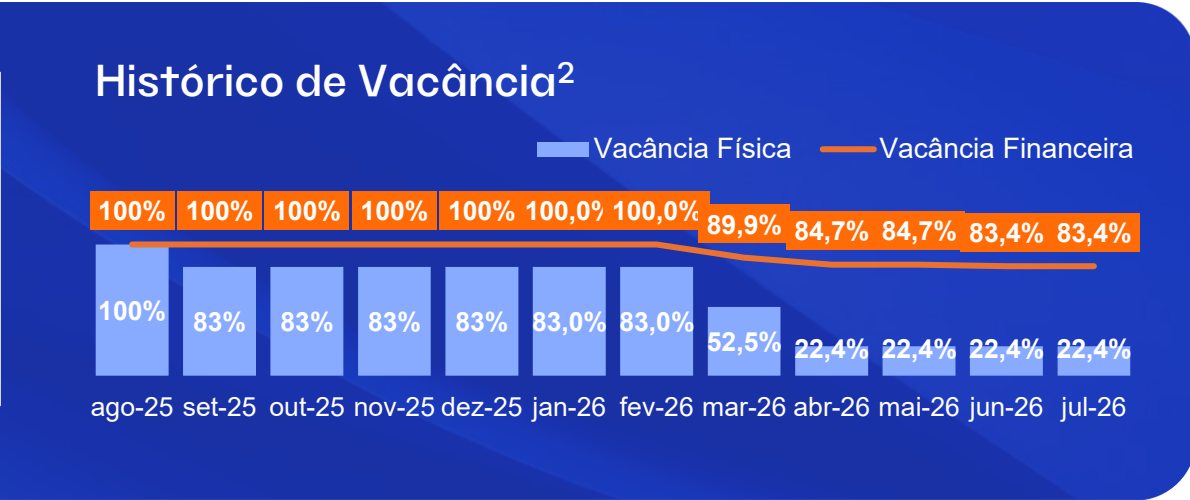
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância²

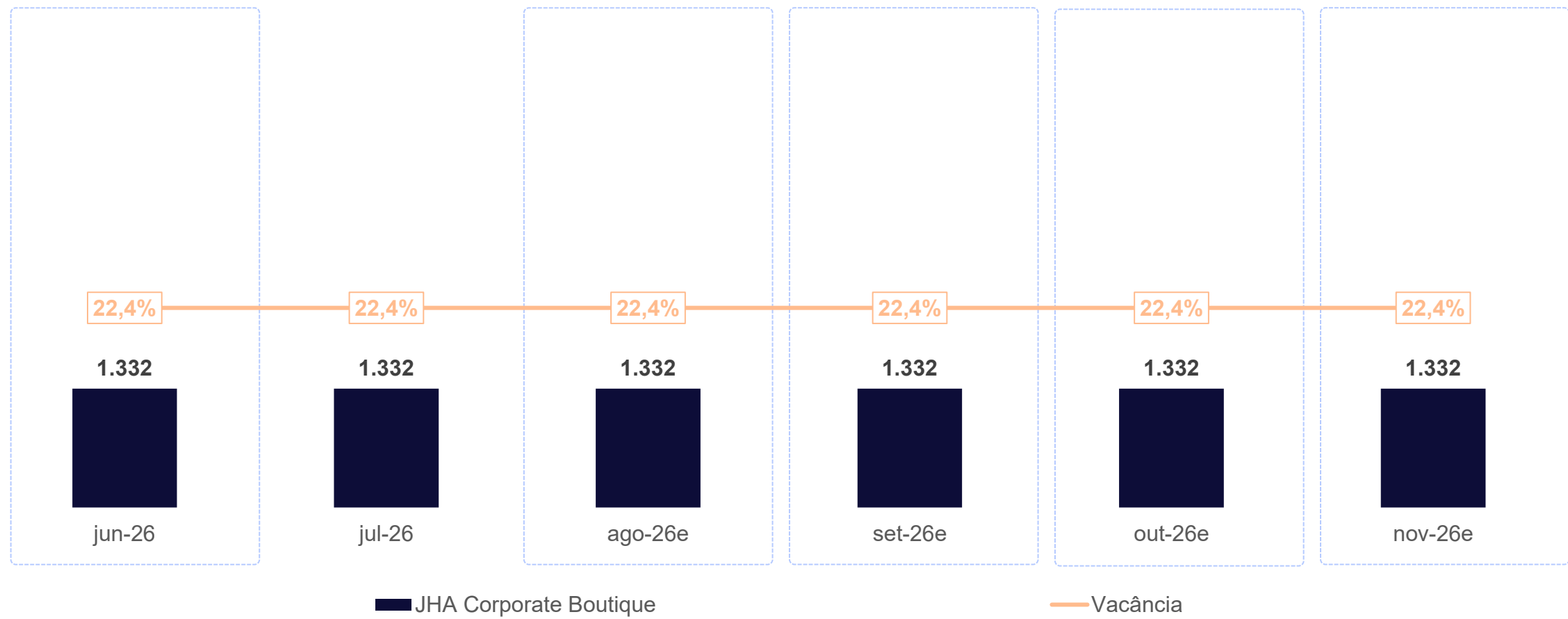


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No relatório de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração de receita de locação dos imóveis. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

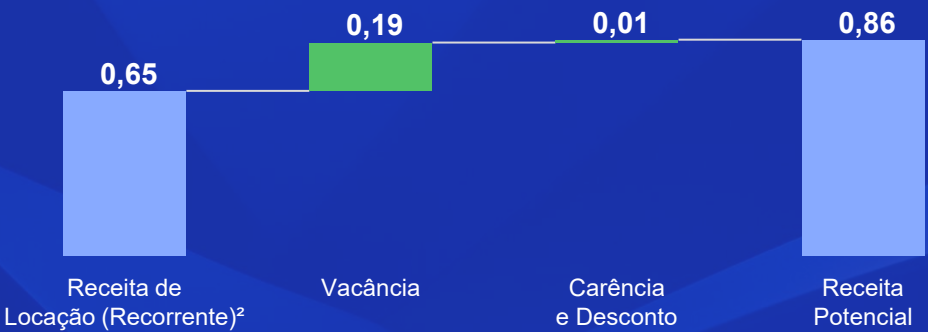
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

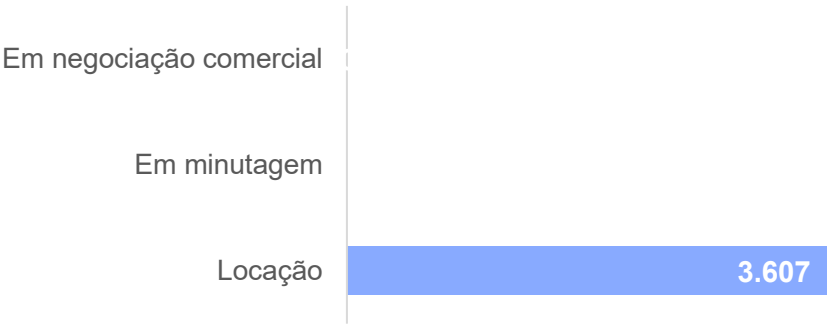


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise não contempla eventuais saídas dos contratos que vencem no período e estão em negociação. Fonte: Patria.

Upside de Receita Imobiliária por Cota



Funil de Locação - ABL (m²)



Resumo da Estratégia Comercial

Neste último mês, concluímos as obras dos espaços da AZ Quest e da Cedro, marcando um passo importante na estratégia de ocupação do ativo. Com a entrega dos ambientes e o efetivo início das operações por parte dos locatários, teve início também a cobrança dos aluguéis previstos em contrato, materializando a captura das receitas dessas locações e contribuindo positivamente para o desempenho do empreendimento.

Paralelamente, **seguimos concentrando esforços na comercialização da área remanescente disponível**, por meio de tratativas ativas com potenciais ocupantes. Nesse contexto, avançamos nas negociações com empresas que demonstraram interesse no ativo, sustentando uma perspectiva positiva para a ocupação integral do empreendimento.

O nível de interesse observado reforça a atratividade do edifício e evidencia a qualidade dos espaços entregues após as recentes adequações realizadas, fortalecendo nossa confiança na continuidade do processo de locação das áreas ainda disponíveis.

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

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.