

Relatório Gerencial

RBRK11

Patria Prime Offices FII

Agosto 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](#)



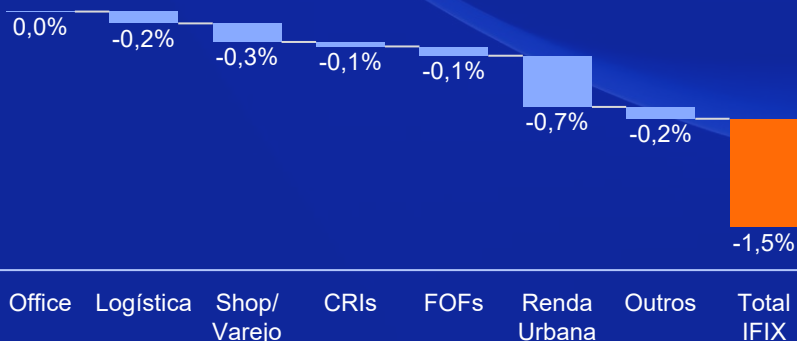
Informações gerais

realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	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 (1/2)

Agosto 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,46/cota**, o que levou a um **resultado negativo de R\$ 0,05/cota**. O resultado do mês foi impactado por um efeito não recorrente relacionado às despesas de comissão referentes às novas locações (R\$ 0,11/cota).
- Conforme informado nos relatórios anteriores, agosto marcou o **encerramento do período de carência de dois locatários, gerando um impacto positivo de R\$ 0,29/cota no resultado do mês**. Como os contratos passaram a vigorar ao longo de agosto, as receitas de locação foram reconhecidas de forma proporcional ao período efetivamente ocupado. **Para setembro, é esperada uma contribuição adicional de R\$ 0,13/cota em relação a agosto, refletindo a captura integral dessas receitas**.
- A gestão mantém uma perspectiva positiva para os próximos meses, impulsionada pela maturação das recentes locações e pelo aumento da receita recorrente do portfólio. Ainda assim, **em linha com o anunciado no último relatório, projetamos para este semestre a manutenção da não distribuição**.

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 212,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 115,84

Valor de Mercado*

R\$ 196,1 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 107,00

P/VP*

0,92x

ADTV*

R\$ 0,0 milhão

**Dividend Yield
(mercado)***

0,0% a.a.

**Dividend Yield
(patrimonial)***

0,0% a.a.

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

*Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Durante o mês, não houve movimentação de locatários, mantendo a **vacância física do Fundo em 22,4%**. Já a **vacância financeira foi reduzida de 83,4% para 34,4%** em função do encerramento do período de carência de dois locatários, conforme mencionado anteriormente. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 8,7 anos. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

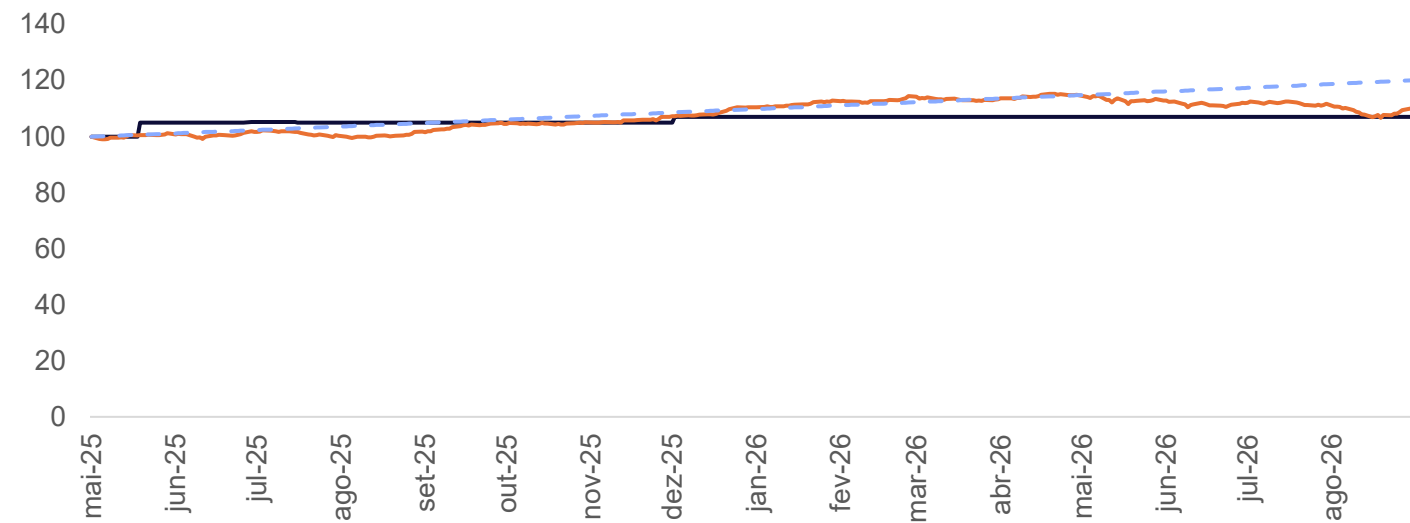
- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 13,4% 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%	5,2%
IFIX	-1,5%	-0,3%	10,0%	7,5%
CDI Bruto	1,1%	9,4%	20,0%	14,7%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,00/cota
Guidance 2S26: R\$ 0,00/cota

0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26

Dividend Yield*

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)

0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
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). 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.

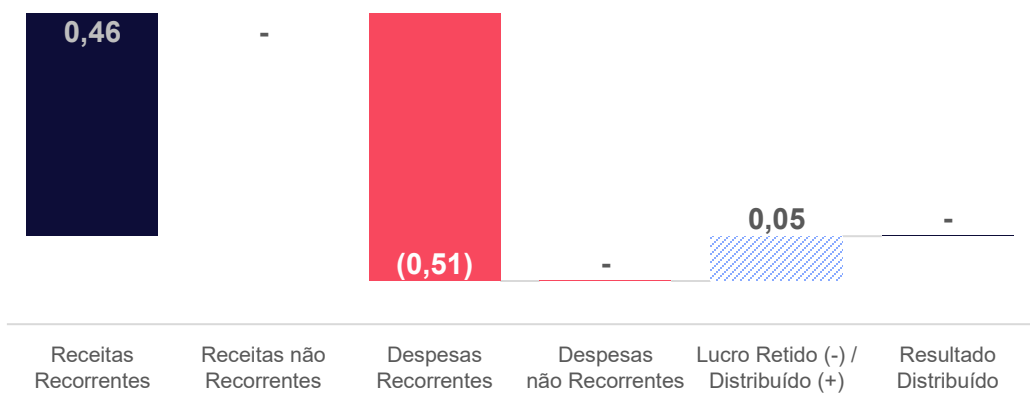
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

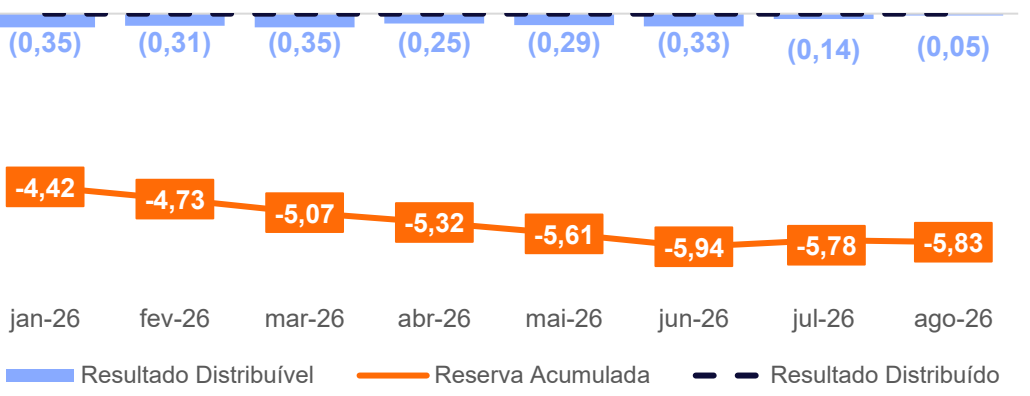
	AGO-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	767.937	0,42	1.886.001
Receitas Mobiliárias*	69.470	0,04	429.182
Receitas Extraordinárias	-	-	-
Receitas – Total	837.406	0,46	2.315.184
Despesas Imobiliárias*	(461.184)	(0,25)	(2.616.320)
Despesas Operacionais*	(198.930)	(0,11)	(1.076.095)
Despesas Financeiras*	(271.030)	(0,15)	(2.235.847)
Despesas – Total	(931.145)	(0,51)	(5.928.261)
Resultado Distribuível*	(93.738)	(0,05)	(3.613.078)
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 96% dos ativos em imóveis e 3% em caixa. O Fundo mantém apenas a dívida bancária relacionada à aquisição do Edifício JHA Corporate Boutique, com saldo devedor de R\$ 28,4 milhões (13,4% 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	(28,4)
A pagar (mais de 12 meses)			(28,4)

*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 devido pelo Fundo (m²)*	WALE (anos)*
100%	4	5.952	8,7
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio

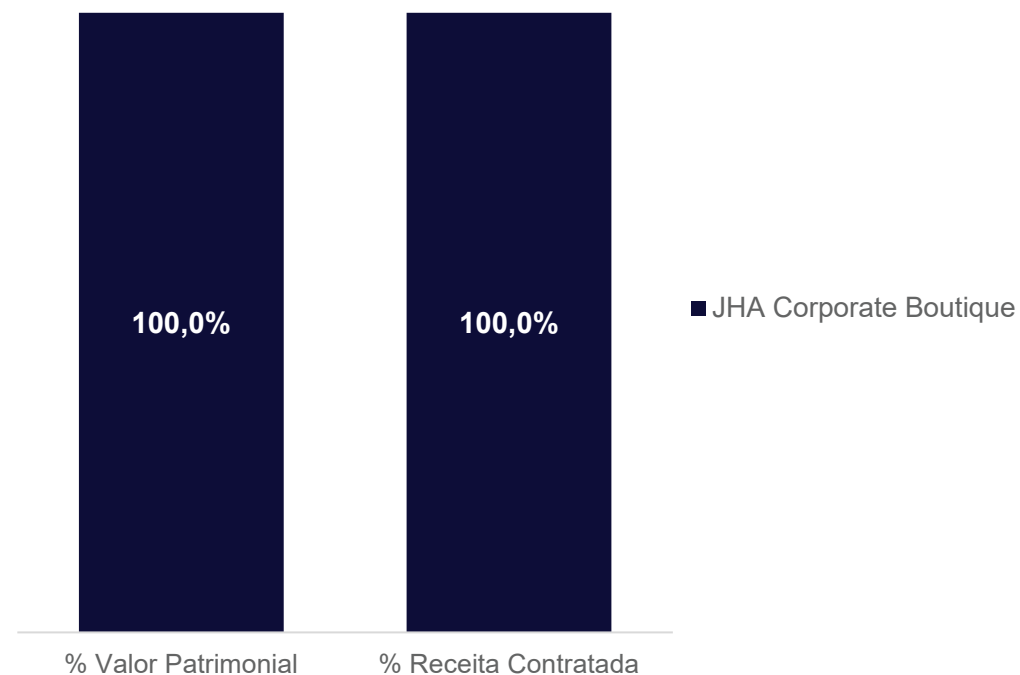
22,4%	34,4%	R\$ 36.313/m²	R\$ 263,9/m²
-------	-------	---------------	--------------

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

¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Ativos Imobiliários

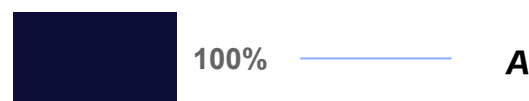


Distribuição Geográfica

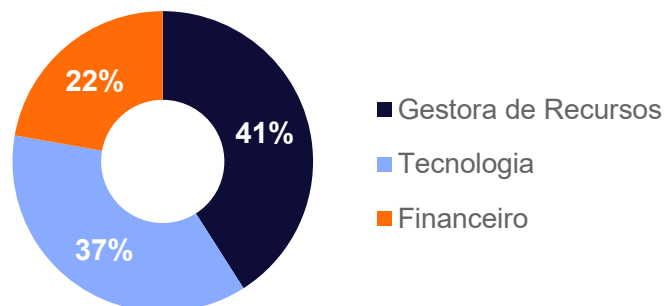


Portfólio com **1 ativo**, localizado **na cidade de São Paulo** e de aproximadamente **6 mil m²** de ABL

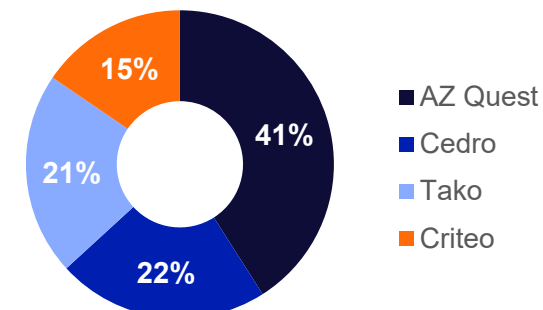
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



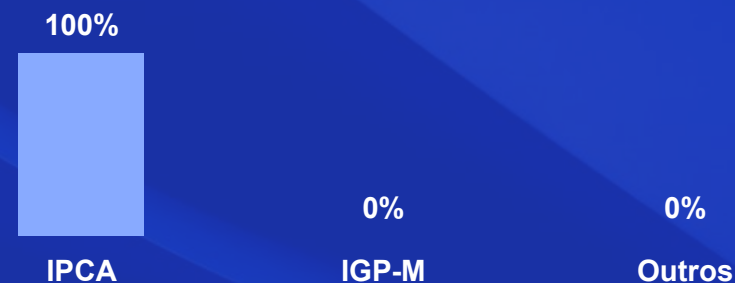
Alocação por Inquilino



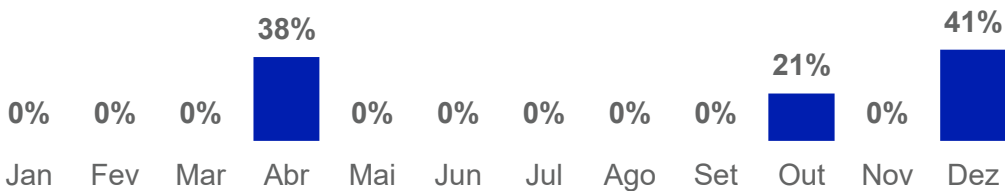
Alocação Natureza dos Contratos*



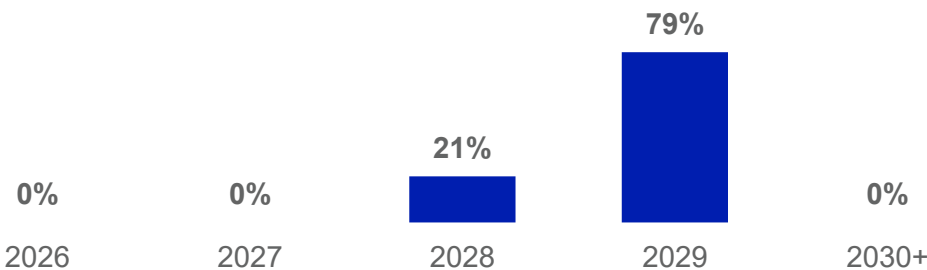
Alocação por Indexador



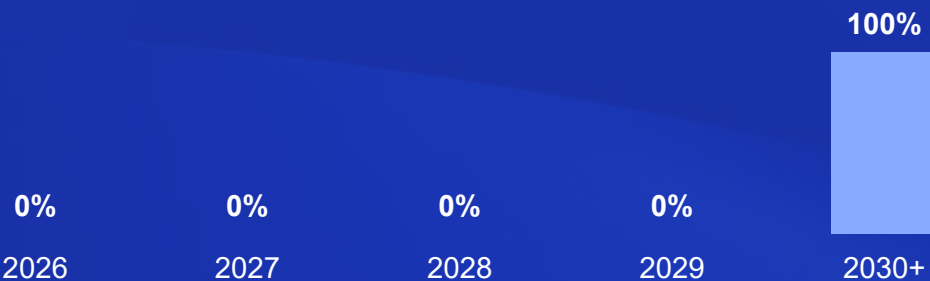
Mês de Reajuste



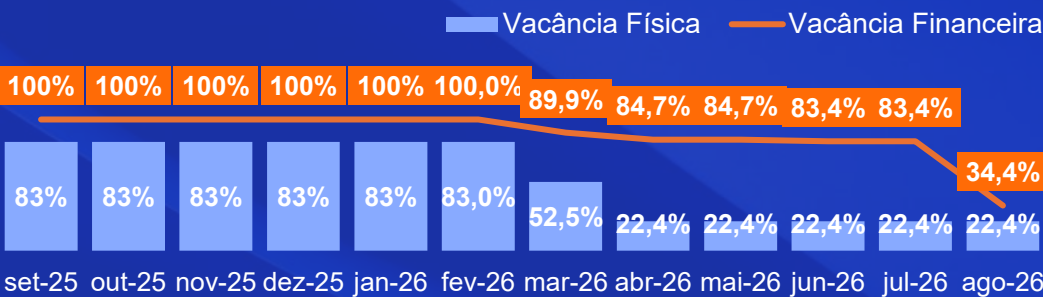
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância²

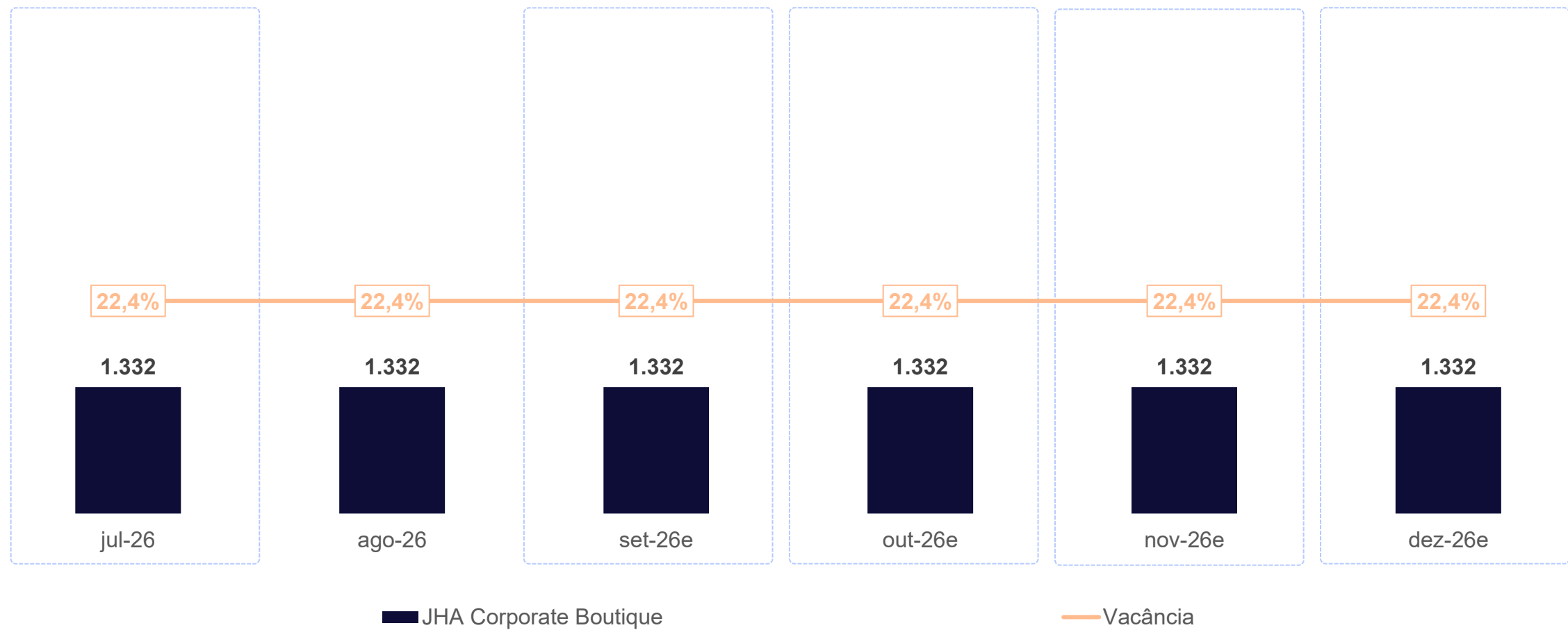


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No relatório de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa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

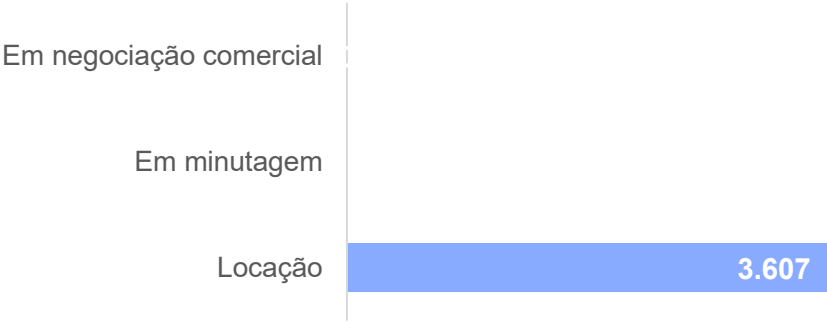


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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 mês, a gestão seguiu concentrando esforços na comercialização da área remanescente do ativo, com destaque para a **apresentação contínua do 2º andar ao mercado**. As conversas com potenciais interessados permanecem ativas, e o nível de interesse observado reforça a atratividade do empreendimento e a qualidade dos espaços disponíveis, sustentando uma perspectiva positiva para a evolução da ocupação nos próximos meses.

*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 **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.