

PATRIA

Relatório Gerencial

# RBRK11

## Patria Prime Offices FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

# 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

## 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 líquido[1]

## Público Alvo

Investidores em geral

## Tipo Anbima

Tijolo Renda Gestão Ativa - Escritórios

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).

*Clique aqui para acessar nossas políticas*

*Cadastre-se no mailing*

*Fale com o time de Relações com Investidores de RE*

***realestate***.patria.com



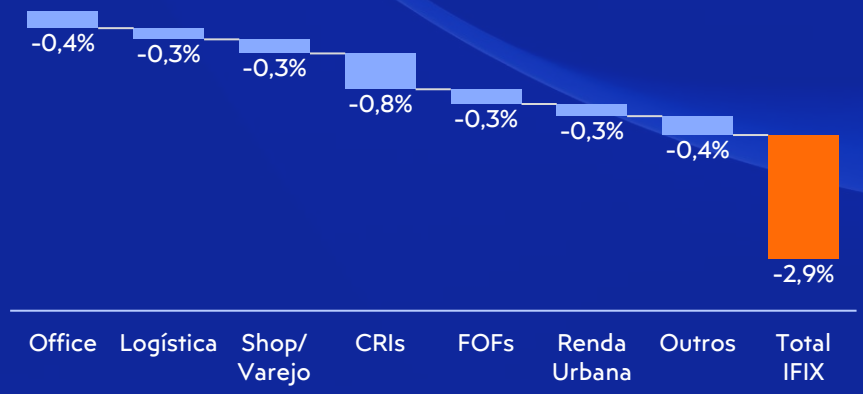
Informações gerais

# Resumo do Cenário de FIIs

## 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 reprecificação, 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 (1/3)

## Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

**RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:**

- Em outubro, o Fundo apresentou uma **receita total de R$ 0,59/cota e resultado distribuível de R$ 0,20/cota**. O resultado do Fundo não foi impactado por efeitos não recorrentes do período.
- A gestão mantém uma perspectiva positiva, sustentada pela maturação das locações recentes e pelas negociações em andamento para ocupação do 2º andar e da loja do empreendimento, atualmente os únicos espaços vagos do ativo. Ainda assim, **em linha com o anunciado nos últimos relatórios, projetamos para este semestre a manutenção da não distribuição.**

**MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:**

- Durante o mês, **não houve movimentações de locatários do Fundo**. Diante disso, a **vacância física** e a **vacância financeira** permaneceram estáveis em **22,4%** e **34,4%**, respectivamente. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 8,5 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 13,1% de alavancagem no portfólio, referente ao financiamento do Edifício JHA Corporate Boutique. Para mais detalhes, clique aqui.

### Indicadores Financeiros

| *Patrimônio Líquido** | *Cota Patrimonial** |
|---|---|
| R$ 212,5 milhões | R$ 115,93 |
| ***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.
[1]Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado

# Comentários da Gestão (2/3)

**VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA:**

- Nos últimos anos, o Patria construiu uma das principais plataformas de escritórios do mercado brasileiro, reunindo fundos com estratégias complementares, participação relevante em ativos corporativos de alta qualidade e presença nas principais regiões empresariais de São Paulo.
- Como resultado dessa trajetória, os fundos de escritórios sob gestão compartilham diversas características em comum e seguem uma filosofia de investimento alinhada. Nesse contexto, avaliamos de forma contínua alternativas para a evolução da plataforma de escritórios do Patria, incluindo a potencial concentraçãode ativos que compartilhem a mesma filosofia de investimento em um veículo de maior escala e liquidez, mantendo ao mesmo tempo, fundos com mandatos específicos voltados a estratégias pontuais.
- Ressaltamos que qualquer eventual iniciativa dessa natureza teria o valor patrimonial como referência econômica para fins de avaliação e permanecerá sujeita às condições de mercado, às aprovações regulatórias aplicáveis e à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, observados os quóruns qualificados previstos na regulamentação e nos documentos dos respectivos fundos.
- Entre os benefícios que a Gestora busca para os cotistas em um cenário como esse estão:
    - maior diversificação por imóvel, região, locatário e setor, reduzindo a dependência de poucos ativos e contratos e mitigando o efeito de eventual vacância;
    - carteira de maior qualidade, tanto na classe dos imóveis quanto em localização;
    - potencial de renda recorrente mais resiliente ao longo dos ciclos imobiliários;
    - aumento potencial da liquidez das cotas;
    - maior escala e eficiência na gestão e reciclagem dos portfólios.

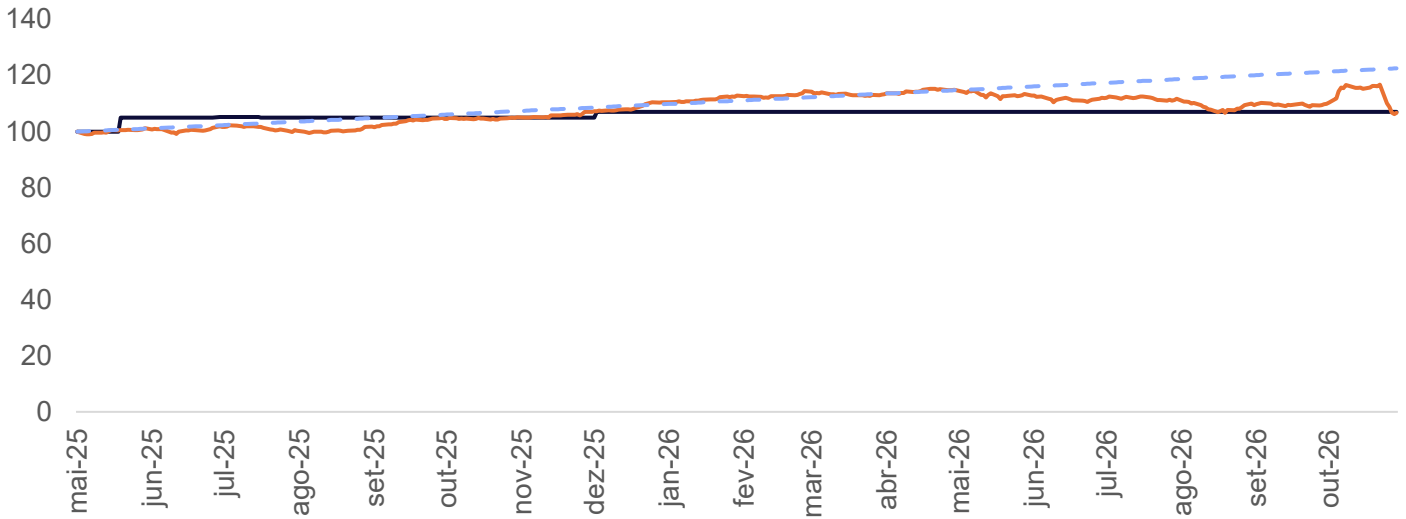
*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

# Comentários da Gestão (3/3)

**VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA (cont.):**

- Nossa atuação no segmento de escritórios é guiada por três pilares centrais: qualidade, localização e controle. Em qualidade, o foco está em imóveis de padrão A-AAA, que tendem a atrair inquilinos relevantes, sustentar a ocupação e preservar o valor ao longo do tempo. Em localização, a prioridade são as regiões corporativas mais consolidadas de São Paulo, onde a demanda por escritórios de alto padrão é mais resiliente. Em controle, buscamos participação majoritária em cada ativo, o que permite à Gestora conduzir de forma ativa a locação, a gestão e o eventual reposicionamento dos imóveis.
- Este tripé é a pedra fundamental da gestão dos portfólios de escritórios administrados pelo Patria e segue norteando nossa visão para a evolução da plataforma no longo prazo. Eventuais iniciativas estratégicas avaliadas nesse contexto buscarão fortalecer a aderência dos portfólios a esses princípios, sempre com rigorosa disciplina na aquisição e reciclagem de ativos, além do tratamento equitativo aos cotistas dos fundos envolvidos.
- Atualmente, a plataforma de escritórios do Patria reúne uma carteira relevante de ativos corporativos e investidores, consolidando-se como uma das maiores e mais diversificadas do segmento no mercado brasileiro.

# Performance



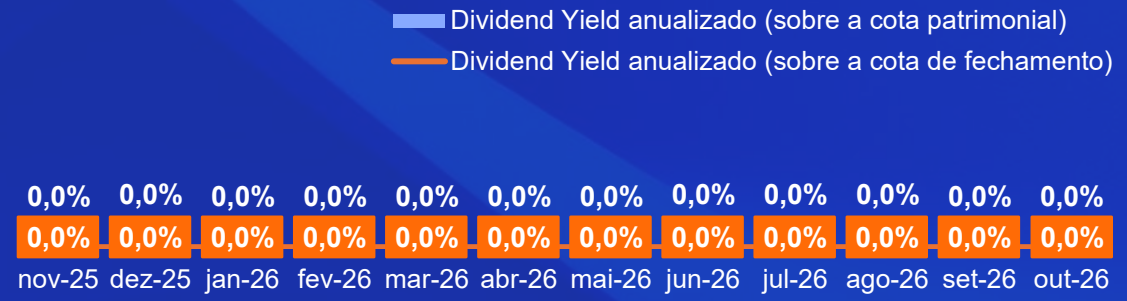

| Ativo | Mês | 2026 | Desde o início (Acumulado) | Desde o início (a.a.) |
|---|---|---|---|---|
| RBRK11[1] | 0,0% | 0,0% | 7,0% | 4,6% |
| IFIX | -2,9% | -3,4% | 6,6% | 4,4% |
| CDI Bruto | 1,1% | 11,8% | 22,6% | 14,6% |

## Distribuições por Cota (R$)

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




## Dividend Yield*




*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor 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.

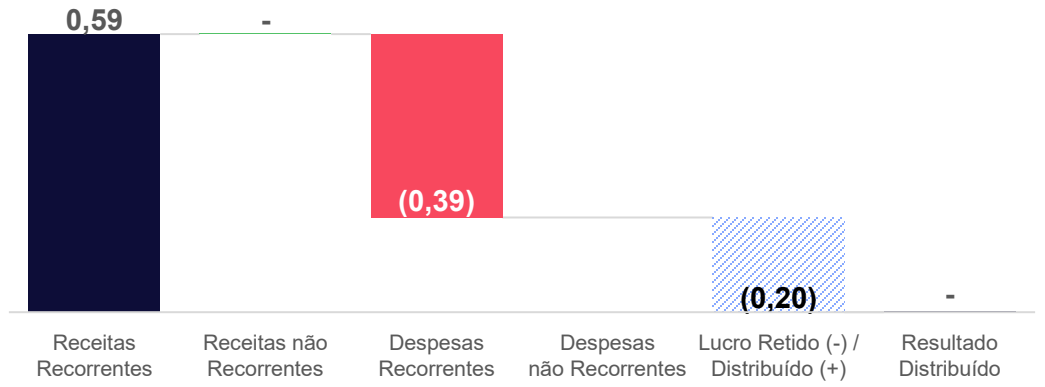
# Resultado

## Demonstração de Resultado (R$)

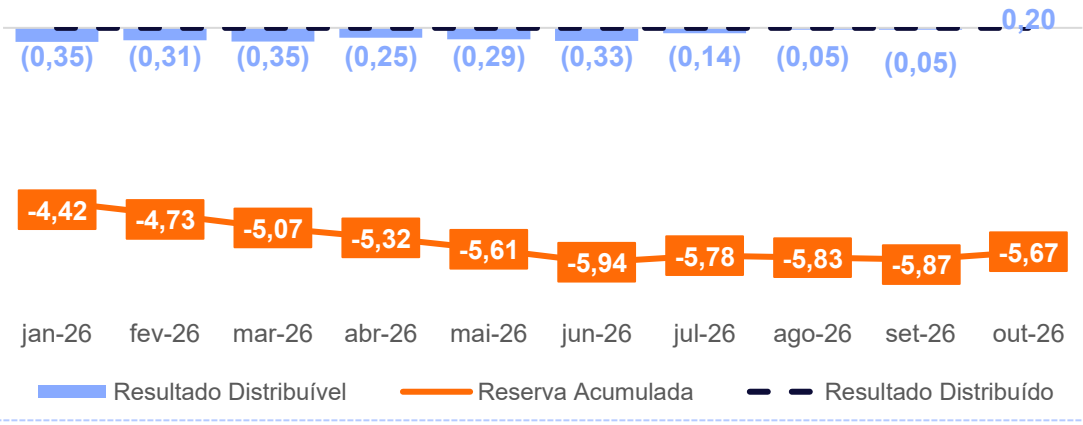
| | OUT-26 | R$/COTA | ACUM. 2026 |
|---|---|---|---|
| Receita de Locação* | 1.010.471 | 0,55 | 3.906.944 |
| Receitas Mobiliárias* | 64.301 | 0,04 | 560.424 |
| Receitas Extraordinárias | - | - | - |
| **Receitas – Total** | **1.074.772** | **0,59** | **4.467.368** |
| Despesas Imobiliárias* | (249.605) | (0,14) | (3.545.626) |
| Despesas Operacionais* | (204.521) | (0,11) | (1.498.985) |
| Despesas Financeiras* | (254.911) | (0,14) | (2.757.658) |
| **Despesas – Total** | **(709.037)** | **(0,39)** | **(7.802.269)** |
| **Resultado Distribuível*** | **365.735** | **0,20** | **(3.334.900)** |
| **Resultado Distribuído** | **-** | **-** | **-** |

***Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui***

## Resultado do Fundo* (R$/cota)




## Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

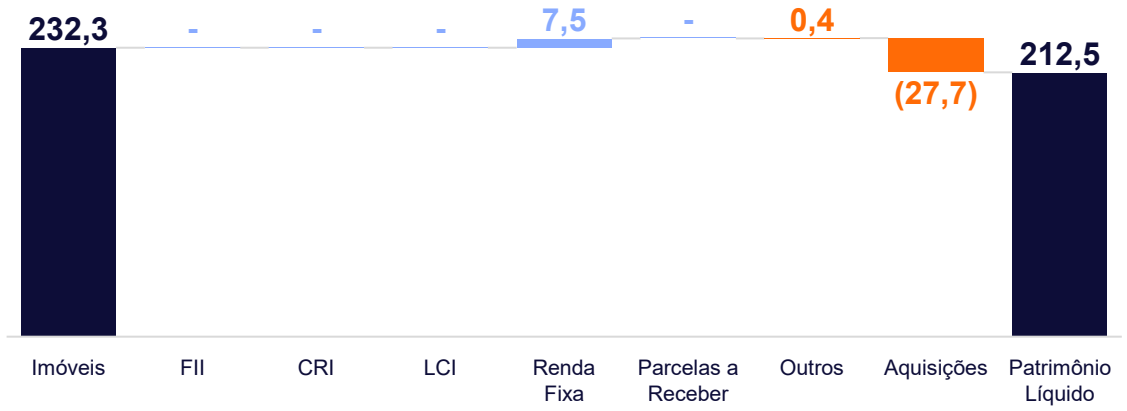



*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

# 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 ao financiamento à construção do Edifício JHA Corporate Boutique, com saldo devedor de R$ 27,7 milhões (13,1% 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 | (27,7) |
| **A pagar (mais de 12 meses)** | | | **(27,7)** |

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

# Carteira de Ativos[1] (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 | 8,5 |

| Vacância Física* | Vacância Financeira* | Preço médio do Portfólio (mercado)* | Aluguel Médio do Portfólio |
|---|---|---|---|
| 22,4% | 34,4% | R$ 36.284/m² | R$ 263,9/m² |

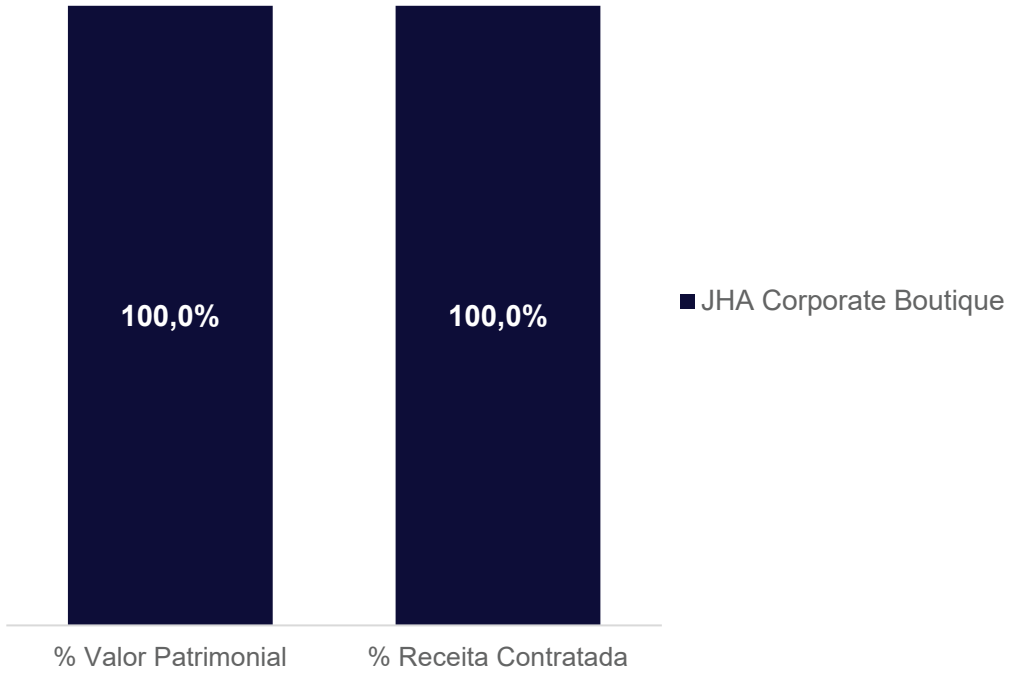



*Termos e definições no glossário (clique aqui).
[1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

# Carteira de Ativos[1] (2/4)

PATRIA

## Ativos Imobiliários




## Distribuição Geográfica

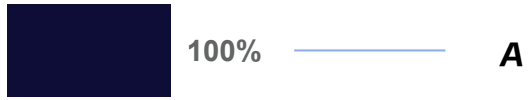



Portfólio com ***1 ativo,*** localizado ***na cidade de São Paulo*** e de aproximadamente ***6 mil m²*** de ABL

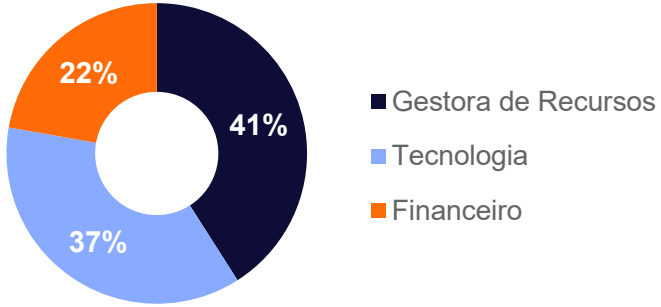
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

# Carteira de Ativos[1] (3/4)

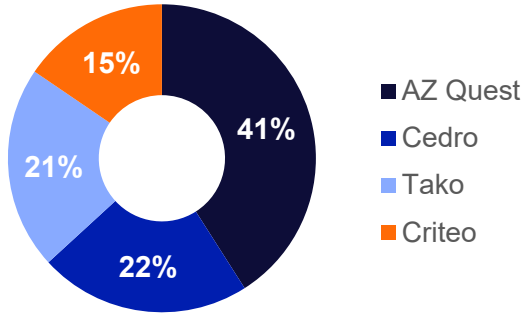
## Alocação por Classe*



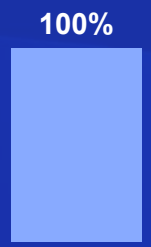

## Alocação por Segmento de Locatários




## Alocação por Inquilino

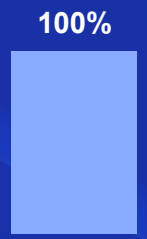



## Alocação Natureza dos Contratos*




0%
Atípico

## Alocação por Indexador



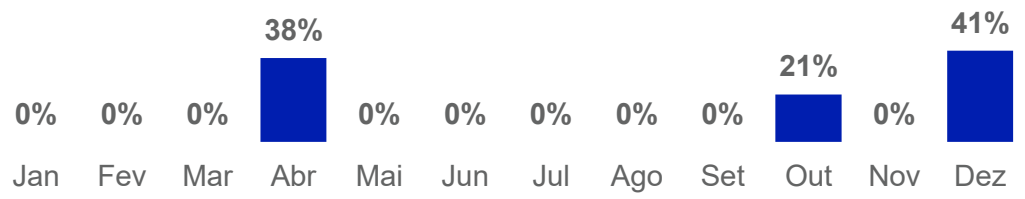

0%
IGP-M

0%
Outros

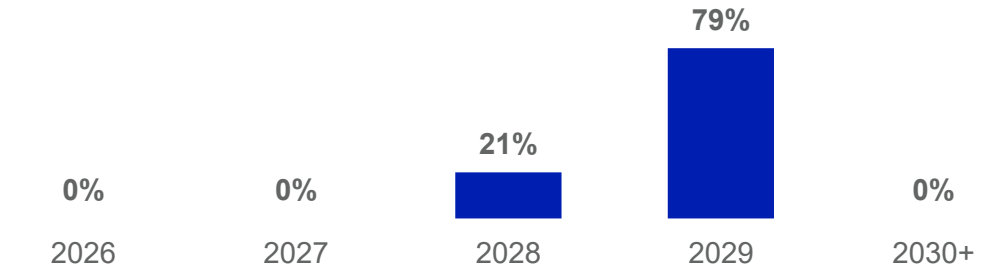
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

# Carteira de Ativos[1] (4/4)

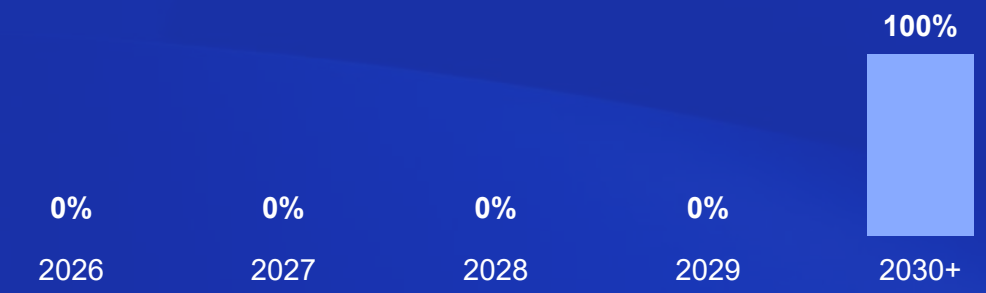
## Mês de Reajuste



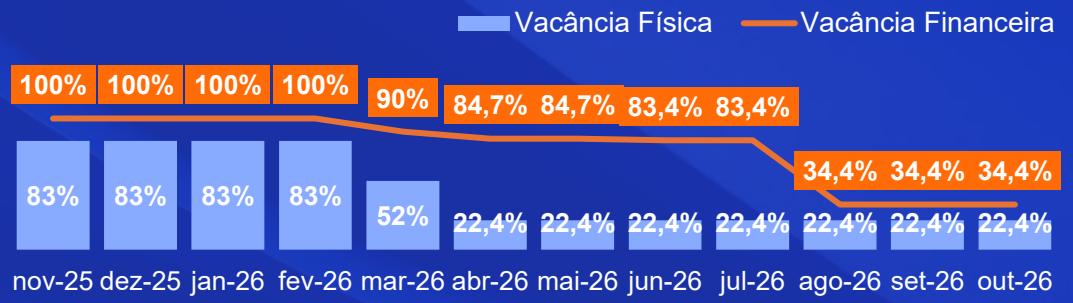

## Concentração das Revisionais*




## Vencimento dos Contratos




## Histórico de Vacância[2]



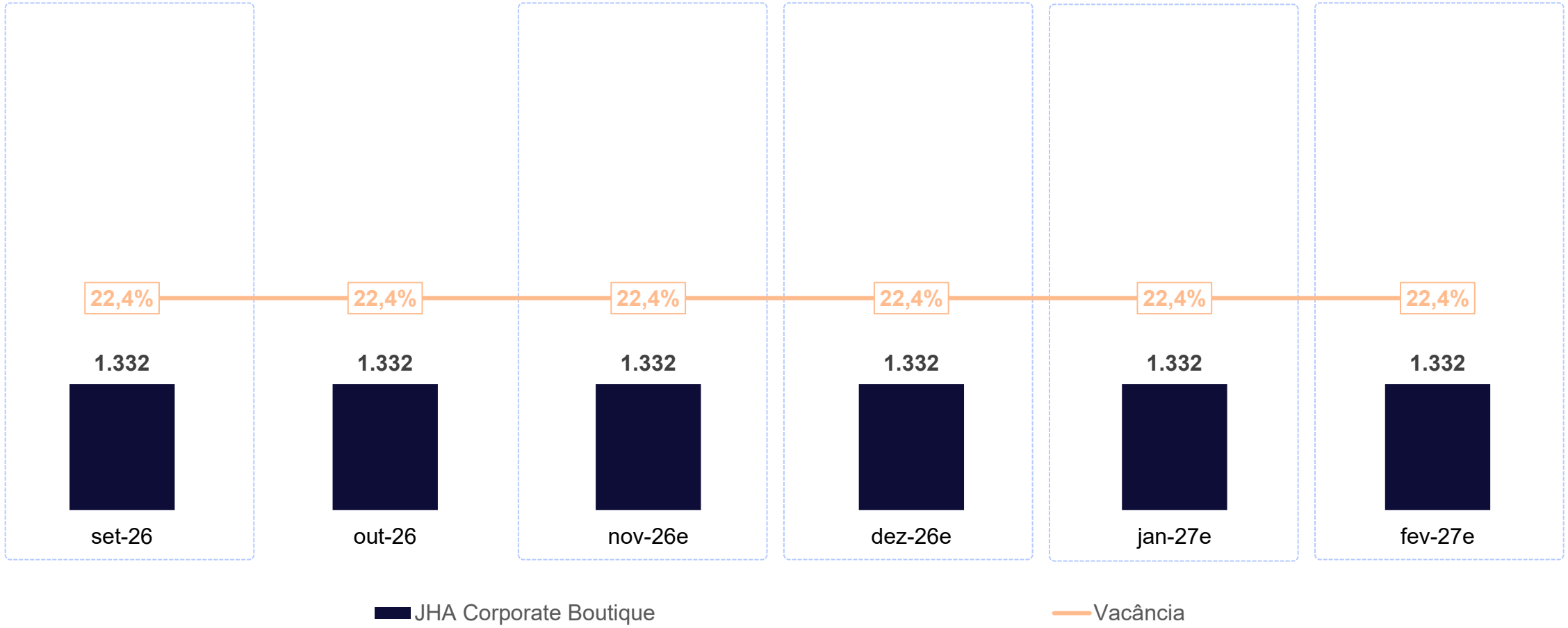

*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2]No relatório de junho, ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa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

# Comercial | Movimentações[1]

## Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

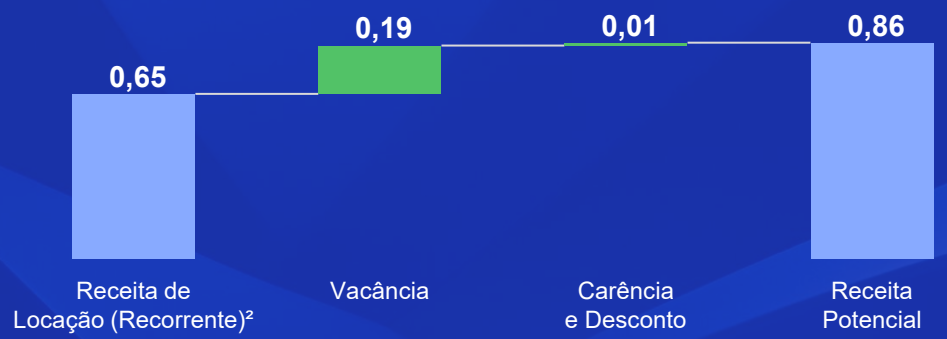
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo




*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A 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.

# Comercial | Estratégia

## Upside de Receita Imobiliária por Cota




## Funil de Locação - ABL (m²)




## Resumo da Estratégia Comercial

No JHA, seguimos avançando nas tratativas para a **ocupação do 2º andar**, etapa final de um trabalho comercial que já entregou os principais resultados no empreendimento.

No acumulado de 2026, **assinamos três novos contratos**, que somam cerca de **3,6 mil m²** com empresas de diferentes segmentos, o que confirma a força de um endereço consolidado e bem localizado.

Seguimos trabalhando para manter o alto padrão dos inquilinos e para consolidar uma boa operação de retail, que agregue valor ao empreendimento e ofereça amenidades aos locatários.

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