

Relatório Gerencial

RBRK11

RBR Prime Offices FII

Junho 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

1.738.692

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](#)



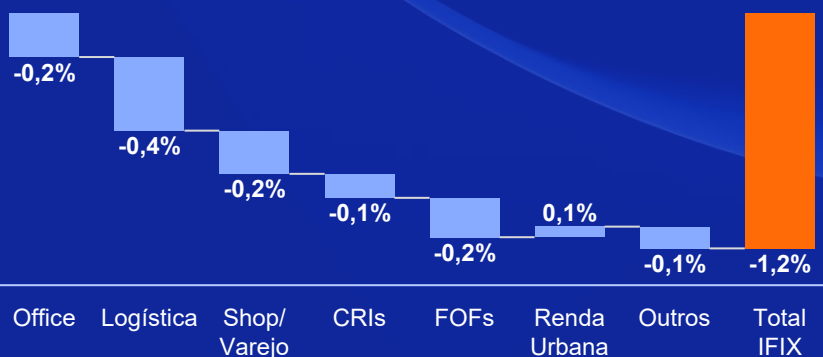
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	155.862	0,90	-1,2%
IFIX - Office	15	15.444	0,75	-2,3%
IFIX - Logística	14	32.983	0,92	-1,8%
IFIX - Shopping	9	19.358	0,89	-1,8%
IFIX - CRIs	38	54.588	0,96	-0,4%
IFIX - FOFs	20	16.277	0,86	-1,9%
IFIX - Renda Urbana	4	11.675	0,95	0,6%
IFIX - Outros	7	5.535	0,80	-2,6%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JUNHO/26:

Em junho os **fundos imobiliários recuaram novamente**, em linha com o movimento de maio. O IFIX registrou **queda de -1,21%**, fechando **o primeiro semestre com alta de 1,46%**. A variação de junho acompanhou a elevação dos juros reais ao longo das curvas da NTN-B, somada ao aumento da volatilidade provocado pela agenda política local.

No cenário externo, houve **redução das tensões entre Estados Unidos e Irã**, com a assinatura do acordo de paz e a reabertura do Estreito de Ormuz. O petróleo devolveu o prêmio de risco e voltou a ser negociado próximo ao nível pré-guerra, em torno de US\$ 70/barril. Na direção oposta, a reunião do Federal Reserve indicou uma postura mais dura no combate à inflação, levando o mercado a precificar juros mais altos nos EUA nos próximos anos, um vetor de aperto das condições financeiras globais que também alcança a curva de juros brasileira.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de junho**, acumulando 75 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou sinais de arrefecimento da atividade econômica e sinalizou a possibilidade de novo corte na próxima reunião, embora com parcimônia, dado o quadro inflacionário ainda desafiador.

As quedas foram generalizadas entre os setores, refletindo um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-1,8%) liderou as perdas com contribuição negativa de 0,4% para o índice, seguido por Shoppings (-1,8%), Office (-2,3%) e "Outros" (-2,6%), enquanto Renda Urbana (+0,6%) foi o único destaque positivo. Ressaltamos a saúde operacional do setor de Real Estate, com vacância de lajes corporativas em mínimos históricos e avanços nas vendas de shoppings e na expansão logística. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,4%) e FoFs (-1,9%) contribuíram com 0,1% e 0,2% de queda respectivamente. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, com volume médio diário acima de R\$ 350 milhões. Com o início do segundo semestre do ano eleitoral, a trajetória da política fiscal e a inflação acima da meta passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,16/cota**, o que levou a um **resultado negativo de R\$ 0,33/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Neste mês, **não houve distribuição de rendimentos**. Para o próximo semestre, projetamos a manutenção da não distribuição¹. Apesar disso, mantemos uma perspectiva positiva para os próximos meses, sustentada pelo término do período de carência de um dos locatários, novas locações e evolução das prospecções comerciais.
- 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%**. Conforme metodologia atualizada em maio, a **vacância financeira em junho é de 83,4%**. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WALE*) é de 9,0 anos. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

<i>Patrimônio Líquido*</i>	<i>Cota Patrimonial*</i>
R\$ 202,9 milhões	R\$ 116,70
<i>Valor de Mercado*</i>	<i>Cota de Mercado*</i>
R\$ 186,0 milhões	R\$ 107,00
<i>P/VP*</i>	<i>ADTV*</i>
0,92x	R\$ 0,0 milhão
<i>Dividend Yield (mercado)*</i>	<i>Dividend Yield (patrimonial)*</i>
0,0% a.a.	0,0% a.a.

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.
¹Guidance sujeito a alterações conforme condições de mercado

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

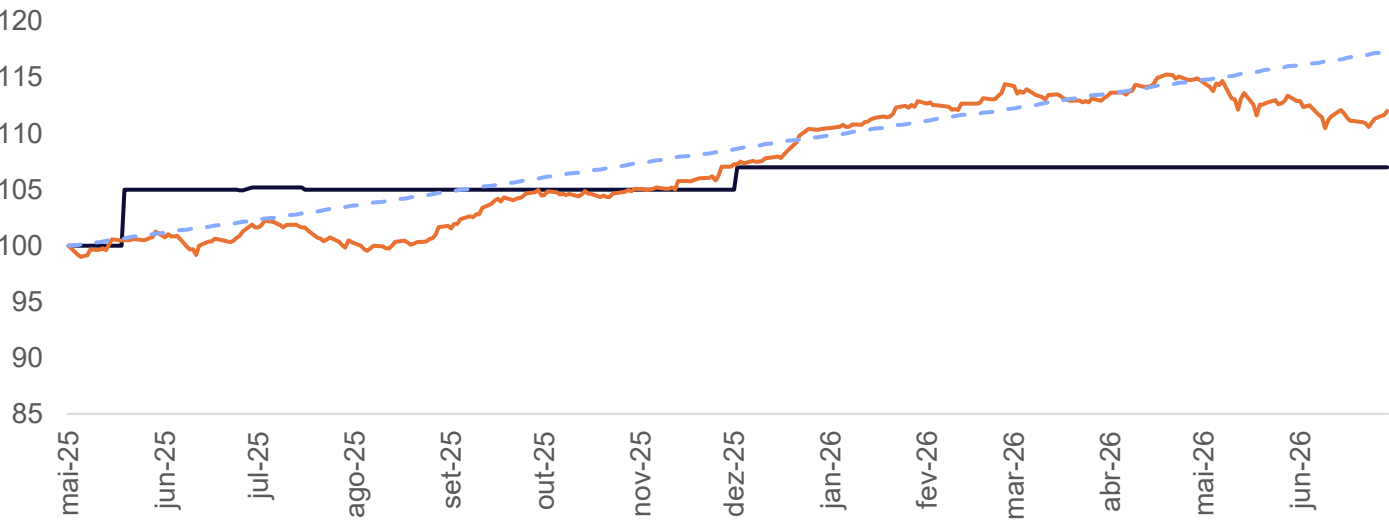
- Não havia reajustes ou revisionais programados para o mês.

ALAVANCAGEM*:

- O Fundo tem atualmente 14,0% 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%	6,0%
IFIX	-1,2%	1,5%	12,0%	10,3%
CDI Bruto	1,1%	6,9%	17,3%	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.

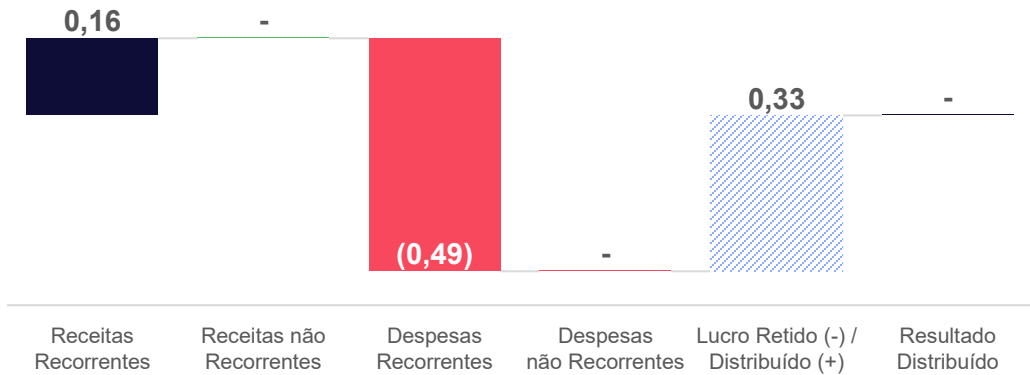
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

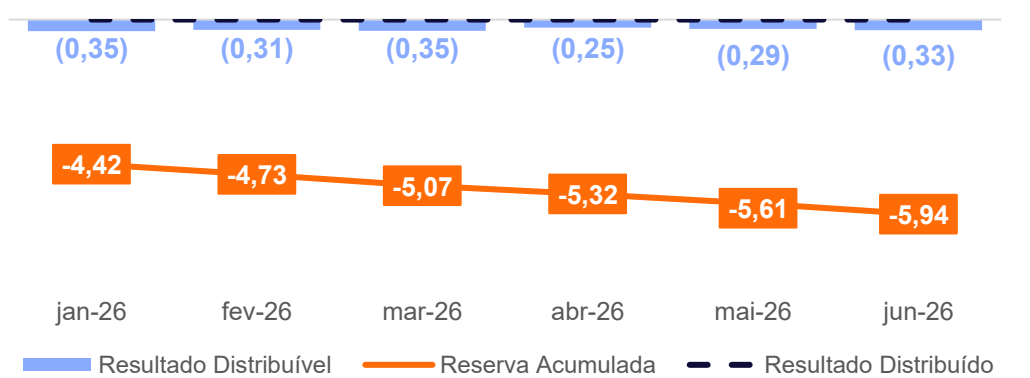
	JUN-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	240.000	0,14	878.065
Receitas Mobiliárias*	42.777	0,02	264.349
Receitas Extraordinárias	-	-	-
Receitas – Total	282.777	0,16	1.142.413
Despesas Imobiliárias*	(405.036)	(0,23)	(1.846.972)
Despesas Operacionais*	(171.896)	(0,10)	(866.607)
Despesas Financeiras*	(276.819)	(0,16)	(1.694.702)
Despesas – Total	(853.750)	(0,49)	(4.408.281)
Resultado Distribuível*	(570.973)	(0,33)	(3.265.868)
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.

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo fechou o mês com aproximadamente 98% dos ativos em imóveis e 2% em caixa. O Fundo mantém apenas a dívida bancária relacionada à aquisição do Edifício JHA Corporate Boutique, com saldo devedor de R\$ 28,5 milhões (14,0% 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	(28,5)
A pagar (mais de 12 meses)			(28,5)

*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	9,0
Vacância Física*	Vacância Financeira*	Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio

22,4%	83,4%	R\$ 35.242/m²	R\$ 263,9/m²
-------	-------	---------------	--------------

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

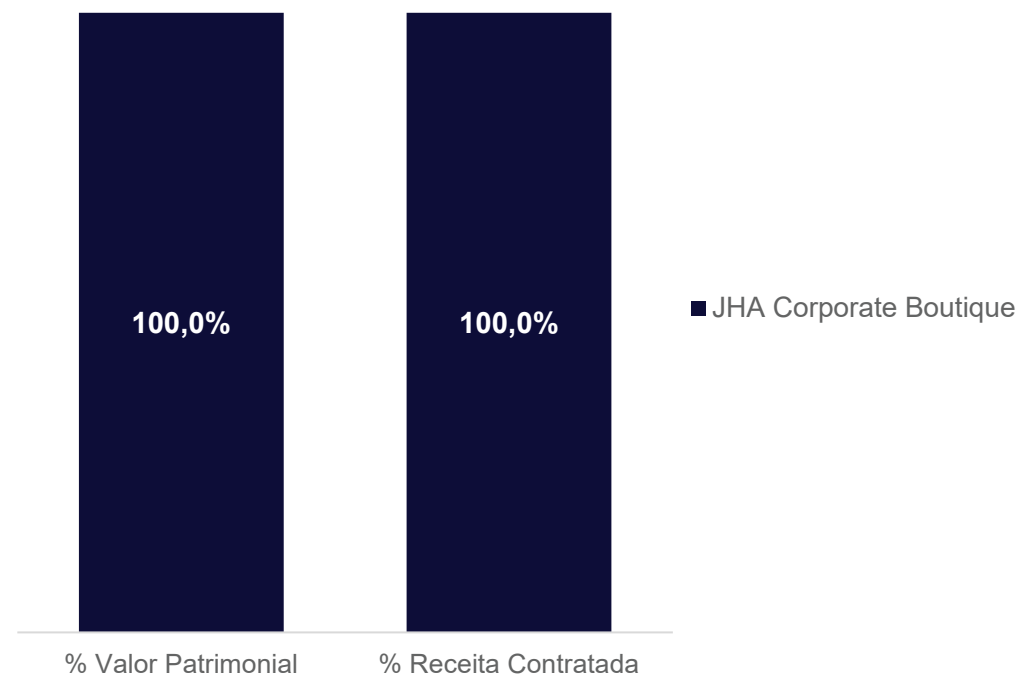
¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.



Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários

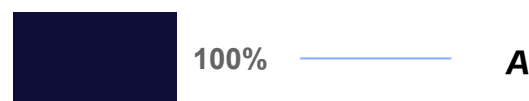


Distribuição Geográfica

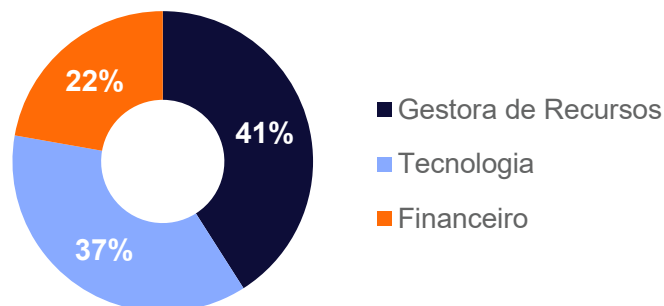


Portfólio com **1 ativo**, localizado **na cidade de São Paulo** e de aproximadamente **6 mil m²** de ABL

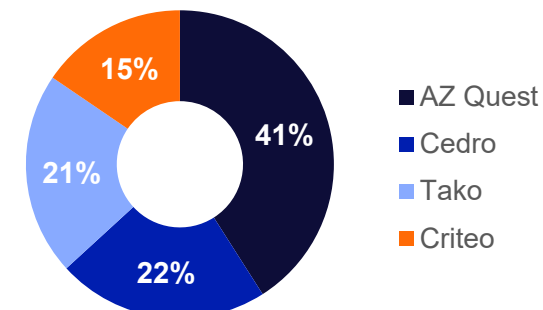
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



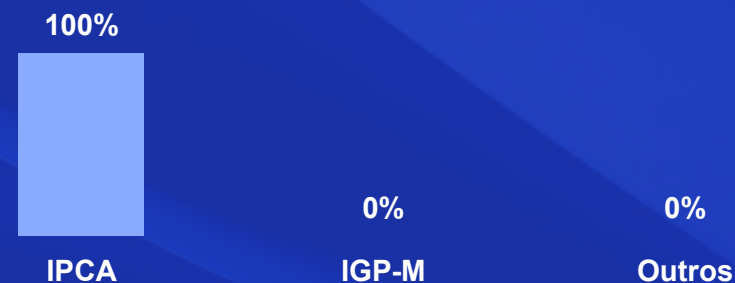
Alocação por Inquilino



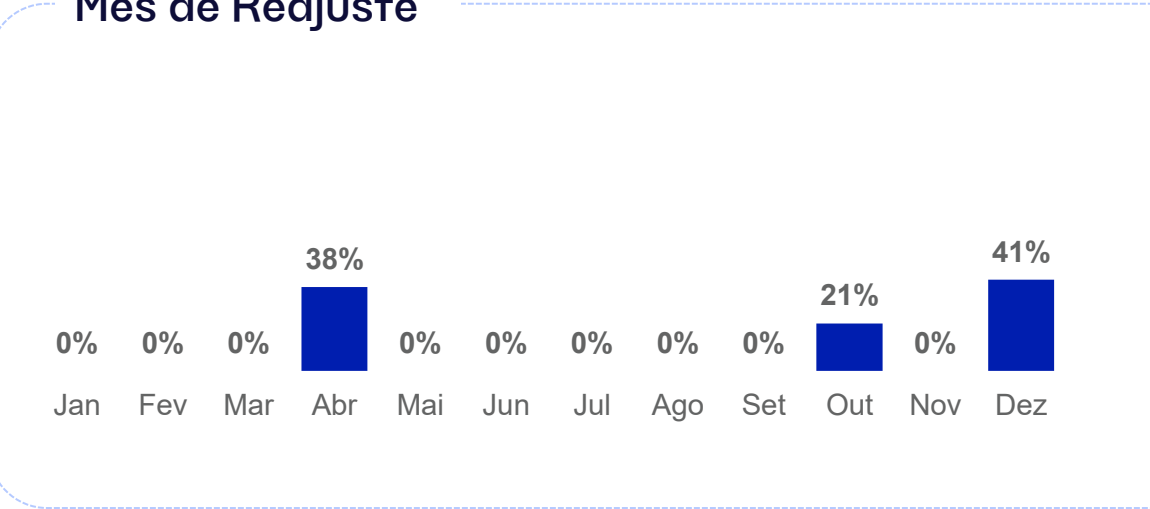
Alocação Natureza dos Contratos*



Alocação por Indexador



Mês de Reajuste



Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância

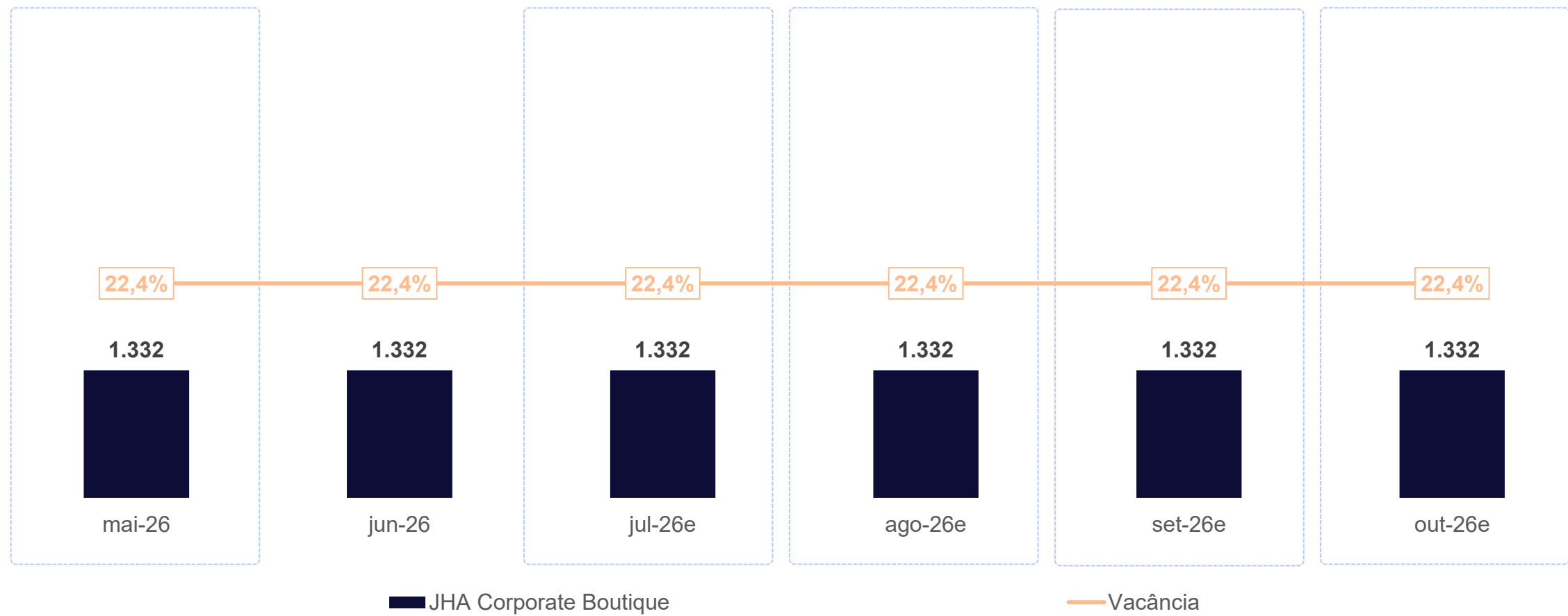


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²Ajustamos a metodologia de cálculo da vacância financeira para incluir as carências concedidas aos inquilinos, refletindo de forma mais precisa o potencial de geração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

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

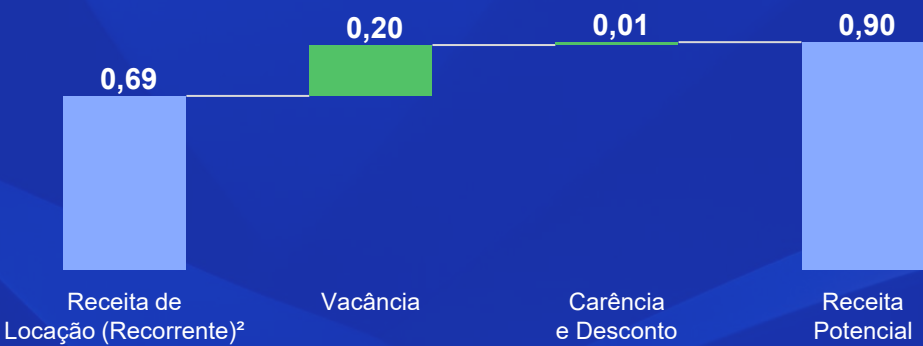
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo

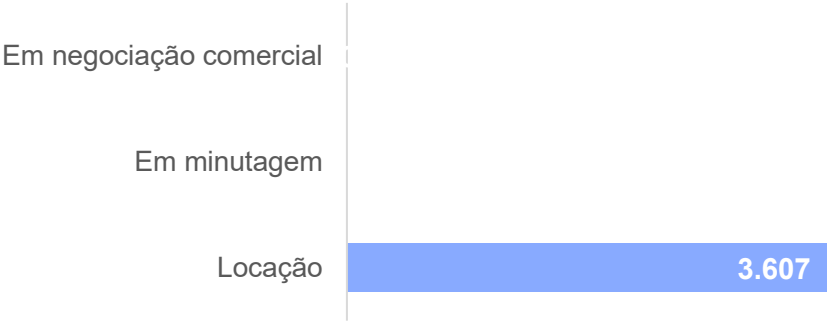


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise 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, o time de gestão continua monitorando o avanço das obras relacionadas aos contratos no modelo Turn-Key, que apresentam evolução substancial.

Atualmente, as obras dos andares da AZ Quest e Cedro encontram-se em fase de conclusão, com os últimos ajustes de acabamentos e comissionamento em andamento. A finalização dessas etapas marcará o encerramento do período de carência contratual e o consequente início do pagamento dos valores de locação, representando um importante marco para a captura da receita prevista.

Paralelamente, seguimos com os esforços comerciais direcionados à última laje ainda disponível. Nesse contexto, foram realizadas visitas recentes com potenciais ocupantes, demonstrando a continuidade do interesse pelo empreendimento. Mantemos a estratégia de divulgação ativa e negociação com prospectos qualificados, com o objetivo de alcançar a ocupação integral do ativo.

*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\$ 309 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



R\$ 38 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.