

Relatório Gerencial

TOPP11

RBR Top Offices FII

Maio 2026

Informações Gerais TOPP11

PATRIA

Objetivo do Fundo

O Fundo tem por 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 bens 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 ("SPE"); (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

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

Início das Atividades

Agosto 2024

Código de Negociação

TOPP11

CNPJ

56.805.391/0001-76

Cotas Emitidas

4.528.240

Prazo

Indeterminado

Gestor*

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador*

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Taxa de Administração Total*

1,0% a.a. sobre o valor de mercado

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](#)



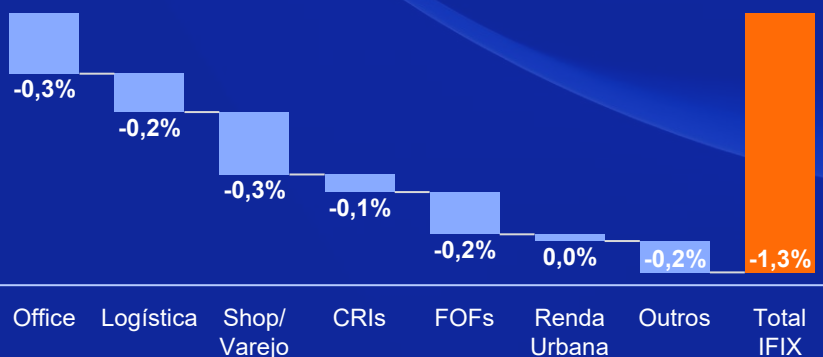
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	107	157.104	0,92	-1,3%
IFIX - Office	15	15.911	0,78	-3,0%
IFIX - Logística	14	31.874	0,94	-0,9%
IFIX - Shopping	9	19.583	0,91	-2,6%
IFIX - CRIs	38	55.451	0,96	-0,3%
IFIX - FOFs	20	16.793	0,87	-2,0%
IFIX - Renda Urbana	4	11.733	0,95	-0,5%
IFIX - Outros	7	5.758	0,83	-3,5%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE MAIO/26:

Após a recuperação observada em abril, os Fundos Imobiliários **voltaram a recuar em maio**. O IFIX registrou **variação de -1,3% no mês, embora ainda acumule alta de 2,7% no ano**. A queda ocorreu em linha com a renda variável, pressionada pela reprecificação das curvas de juros futuros, aumento da volatilidade com a agenda política doméstica e eventos geopolíticos no exterior.

No ambiente externo, a continuidade das tensões entre EUA e Irã, com sinais mistos de arrefecimento e agravamento ao longo do mês, somada à ausência de alívio no bloqueio do Estreito de Ormuz, manteve o petróleo Brent na faixa de US\$ 92 por barril, **reforçando temores inflacionários globais**.

Esse cenário impactou a precificação dos ativos no Brasil. As expectativas de inflação para 2026, segundo o relatório Focus, atingiram 5,1%, acima do teto da meta do Banco Central (4,5%), enquanto a inflação em 12 meses alcançou 4,4%. Diante disso, o mercado passou a discutir a **possível interrupção do ciclo de cortes da Selic**, com a curva de juros precificando mais dois cortes de 25 bps (100 bps no total), abaixo dos mais de 300 bps projetados anteriormente.

Como consequência, **setores mais sensíveis aos juros foram penalizados pelo aumento da aversão ao risco**. Entre os fundos de tijolo, Lajes Corporativas caiu -3,0%, seguido por Shoppings (-2,6%). Em contrapartida, Renda Urbana apresentou maior resiliência, com variação próxima à estabilidade (-0,5%). **Nos fundos de papel, o desempenho foi relativamente melhor**, com Fundos de CRI registrando queda marginal (-0,3%) devido ao suporte de inflação e juros mais elevados, enquanto Fundos de Fundos recuaram -2,0%, refletindo maior exposição à marcação a mercado.

O IFIX segue negociado a cerca de 0,92x o valor patrimonial, sem mudanças relevantes, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões. A volatilidade externa permanece como principal fator de risco no curto prazo.

Comentários da Gestão (1/2)

Maio 2026

Conforme indicado em relatórios anteriores, o TOPP quitou integralmente a parcela remanescente da venda dos edifícios Metropolitan e Platinum. Parte dos recursos (R\$ 215 milhões) foi objeto de repactuação, por meio da celebração de instrumento contratual específico com instituição financeira, com o objetivo de estruturar um CRI (em andamento), com prazo estimado de 5 anos. A operação deverá resultar em um custo all-in estimado equivalente a IPCA + 8,9% a.a. para o Fundo, a ser confirmado no âmbito do respectivo procedimento de oferta pública do título.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em maio, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,94/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,58/cota**. O resultado do mês foi afetado por eventos não recorrentes, relacionados a despesas de estruturação da dívida do Fundo, que impactou negativamente em R\$ 0,28/cota.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,84/cota**, pago no dia 19 de junho de 2026. Diante do cenário apresentado acima, **nossa expectativa é manter a distribuição em R\$ 0,84/cota até junho de 2026, com ajuste para um patamar esperado próximo a R\$ 0,45/cota a partir de julho por conta da nova despesa financeira associada ao CRI mencionado acima.**

PATRIA

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 477,2 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 105,39

Valor de Mercado*

R\$ 285,4 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 63,02

P/VP*

0,60x

ADTV*

R\$ 1,0 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

16,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

9,6% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Maio 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários durante o mês, desta forma a **vacância** do Fundo **encerrou maio em 0% (física e financeira)**. No período, a gestão seguiu direcionando esforços comerciais intensivos para a locação do 7º andar do Edifício Platinum, que será desocupado em junho/26 em função da saída da Veritas. Paralelamente, foram iniciadas tratativas para a renovação dos contratos com vencimento ao longo deste ano no Edifício Metropolitan, com o objetivo de preservar a ocupação e assegurar a continuidade das receitas do ativo. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, não foram realizados reajustes no portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

- Em maio, o Fundo deu início à estruturação de uma emissão de CRI, atualmente em andamento. Esse movimento sucede o pagamento, realizado em abril, da segunda parcela da aquisição dos Edifícios Metropolitan e Platinum, viabilizado por meio da celebração de instrumento contratual específico com instituição financeira. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

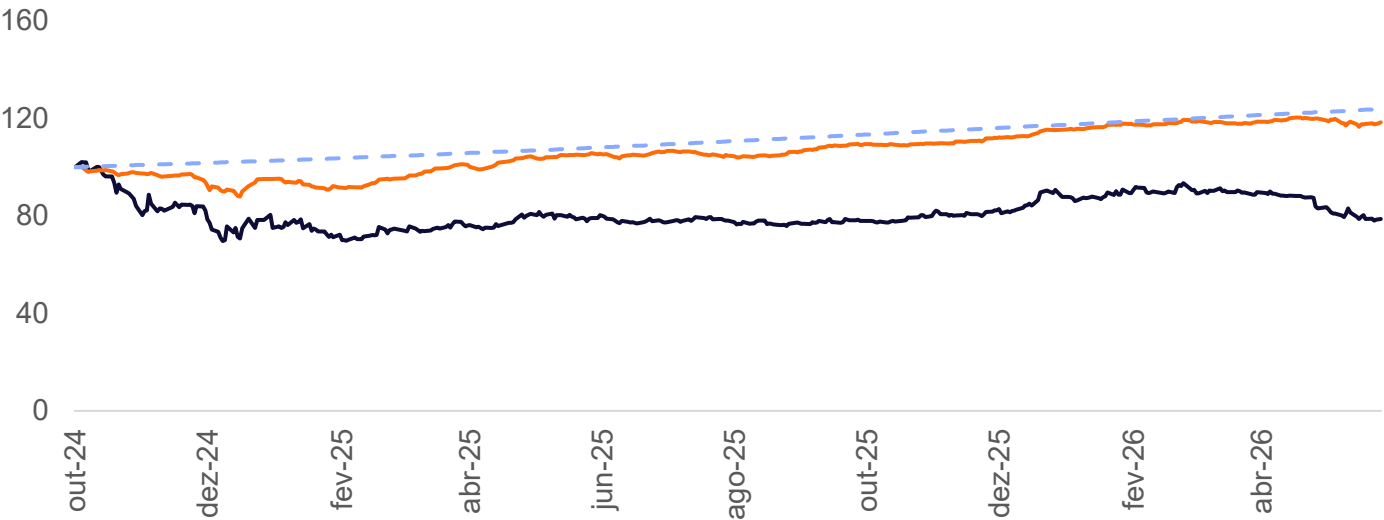
PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
2	35
ABL (m²)*	WALE*
12.855	2,8 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 37.660/m²	R\$ 318,4/m²

Performance

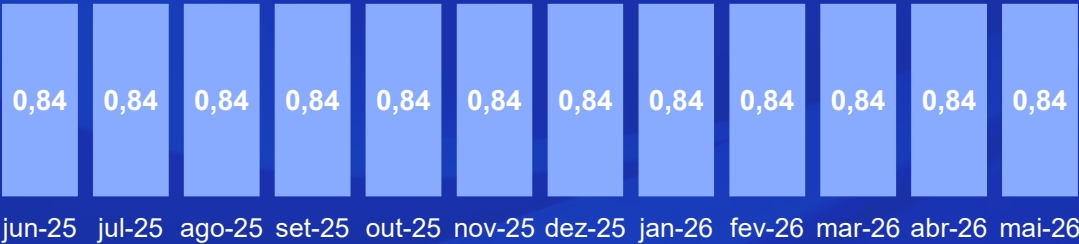
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
TOPP11 ¹	-5,2%	-13,1%	-21,3%	-13,7%
IFIX	-1,3%	2,7%	18,4%	10,9%
CDI Bruto	1,1%	5,7%	23,8%	14,1%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,84



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.

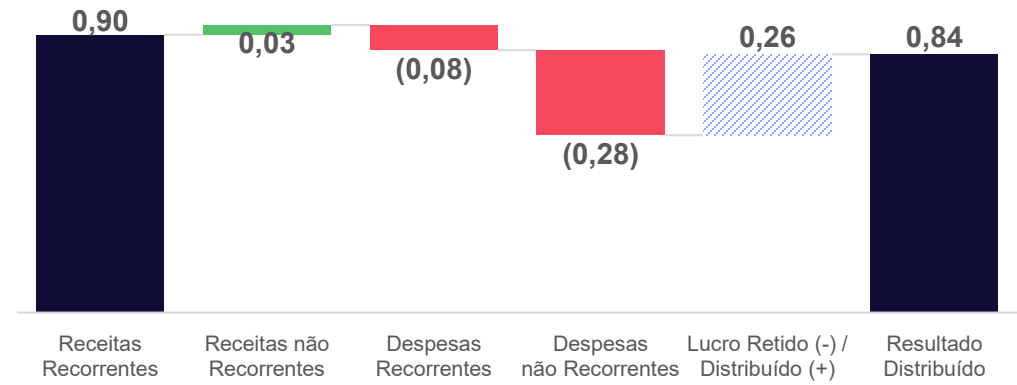
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

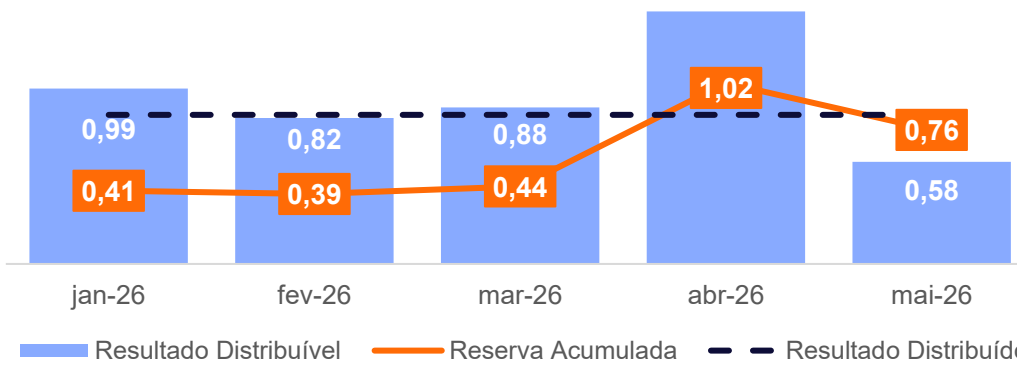
	Mai-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.948.761	0,87	19.204.229
Receitas Mobiliárias*	142.521	0,03	2.625.664
Receitas Extraordinárias	144.499	0,03	2.451.367
Receitas – Total	4.235.782	0,94	24.281.260
Despesas Imobiliárias*	-	-	(40.644)
Despesas Operacionais*	(373.660)	(0,08)	(1.743.050)
Despesas Financeiras*	(1.253.832)	(0,28)	(1.253.832)
Despesas – Total	(1.627.492)	(0,36)	(3.037.526)
Resultado Distribuível*	2.608.290	0,58	21.243.733
Resultado Distribuído	3.803.722	0,84	19.018.608

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 encerrou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis e cerca de 2% em caixa. Adicionalmente, após o pagamento da parcela remanescente dos edifícios Metropolitan e Platinum, o Fundo passou a contar com um saldo de R\$ 215 milhões que será objeto de repactuação.



Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Edifícios Metropolitan e Platinum	-	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			-	

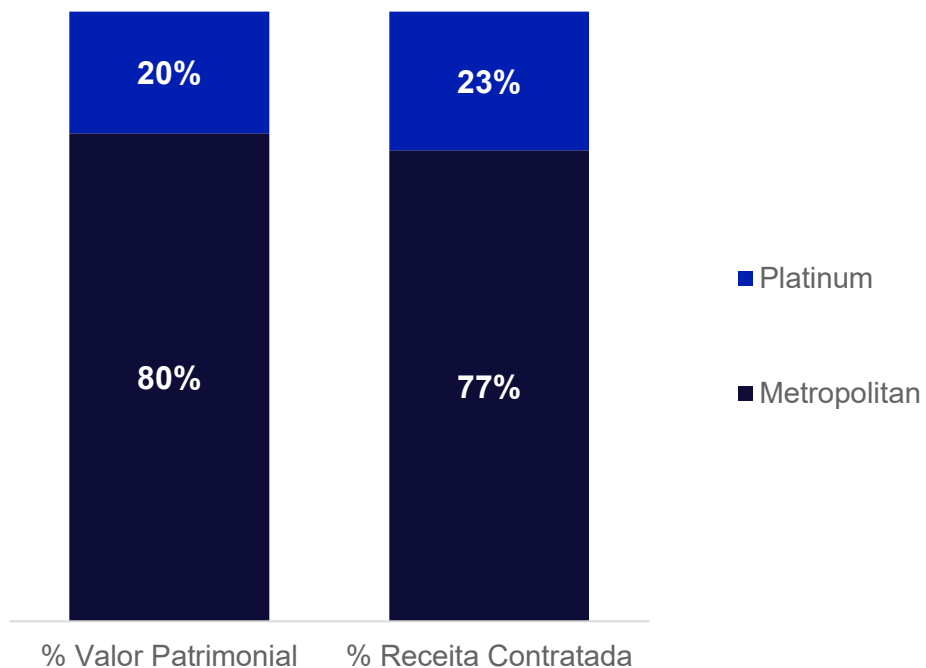
A repactuação será via instrumento contratual específico com instituição financeira, em condições compatíveis com as praticadas no mercado para esse tipo de operação, tendo como objetivo final a estruturação de uma emissão de CRI (em curso), com prazo estimado de 5 anos, a qual deverá resultar em um custo all-in estimado para o Fundo equivalente a IPCA + 8,9% a.a., a ser confirmado no âmbito do respectivo procedimento de oferta pública dos CRI.

*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.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

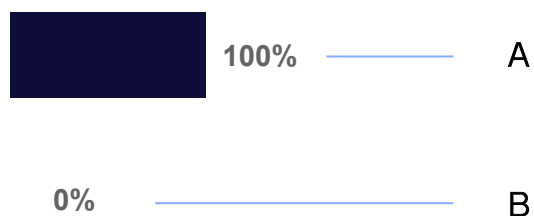


Portfólio com 2 ativos, localizados na região metropolitana de São Paulo e mais de 12,8 mil m² de ABL

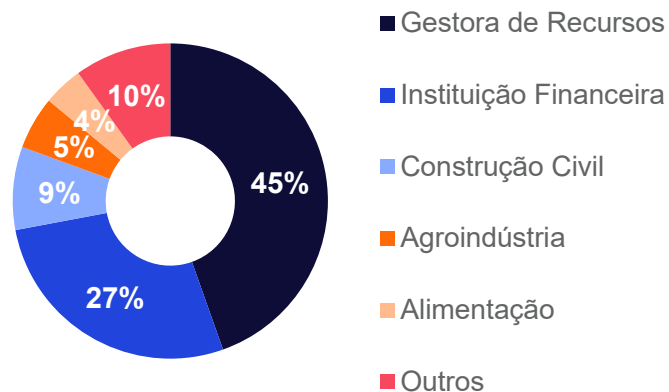
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

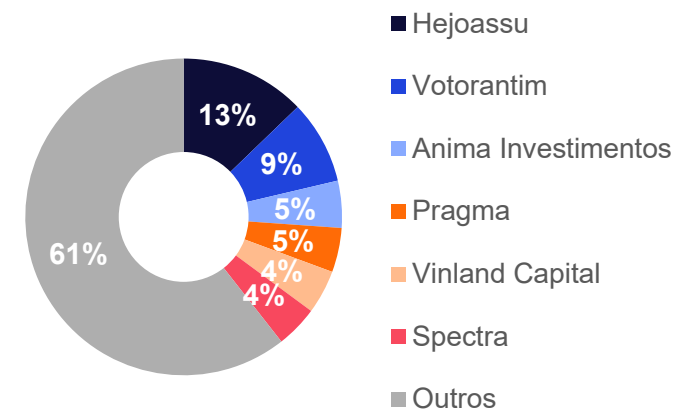
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



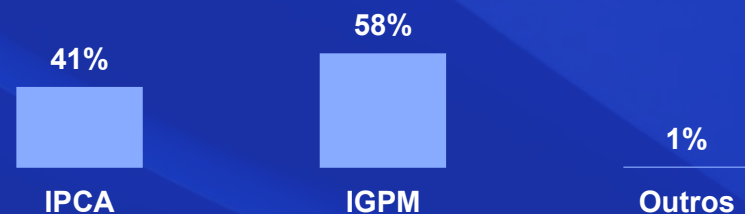
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

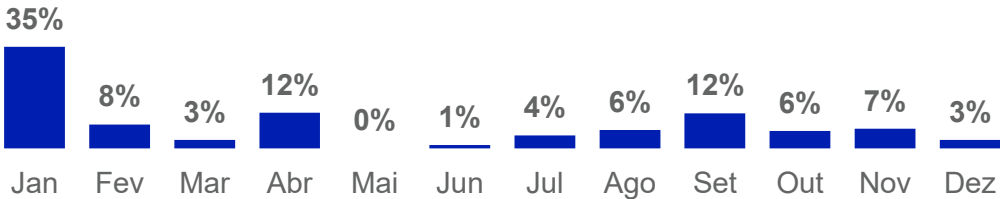


Alocação por Indexador

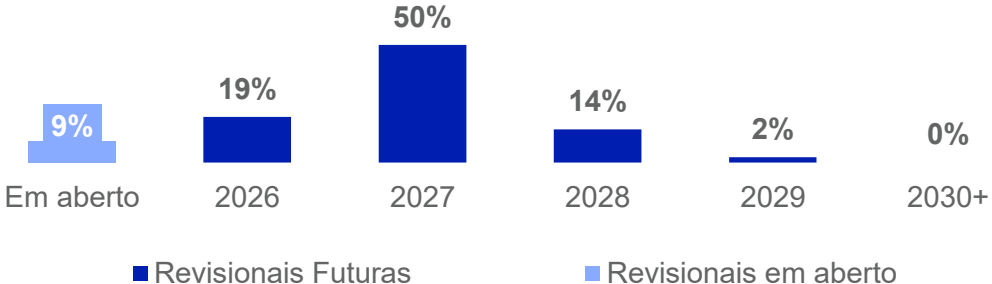


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



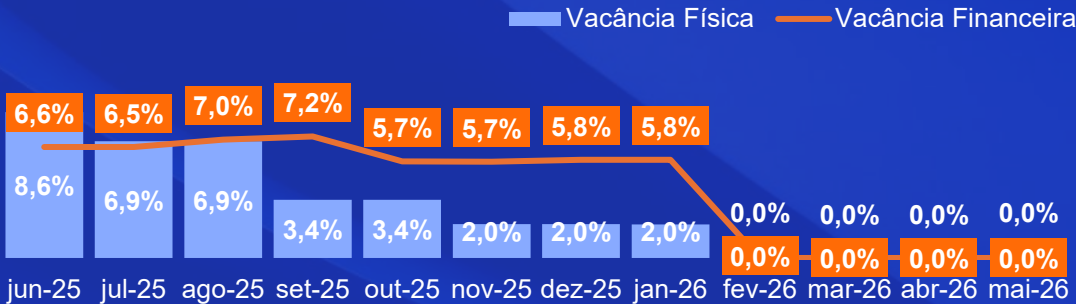
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



*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 (4/4)

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Metropolitan	A	100%	10.188	0,0%	2,6	80%
2	Platinum	A	100%	2.667	0,0%	3,3	20%
Total				12.855	0,0%	2,8	100%

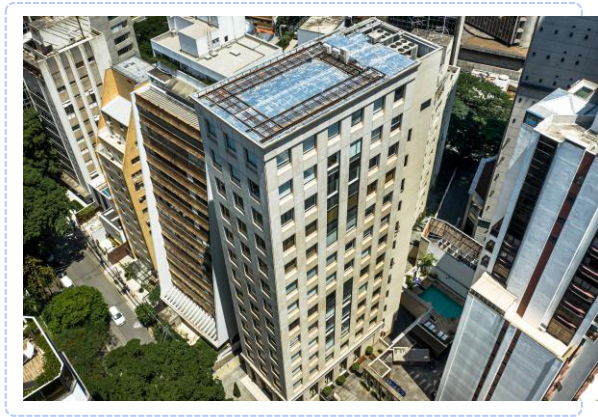
METROPOLITAN



METROPOLITAN



PLATINUM



PLATINUM



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

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

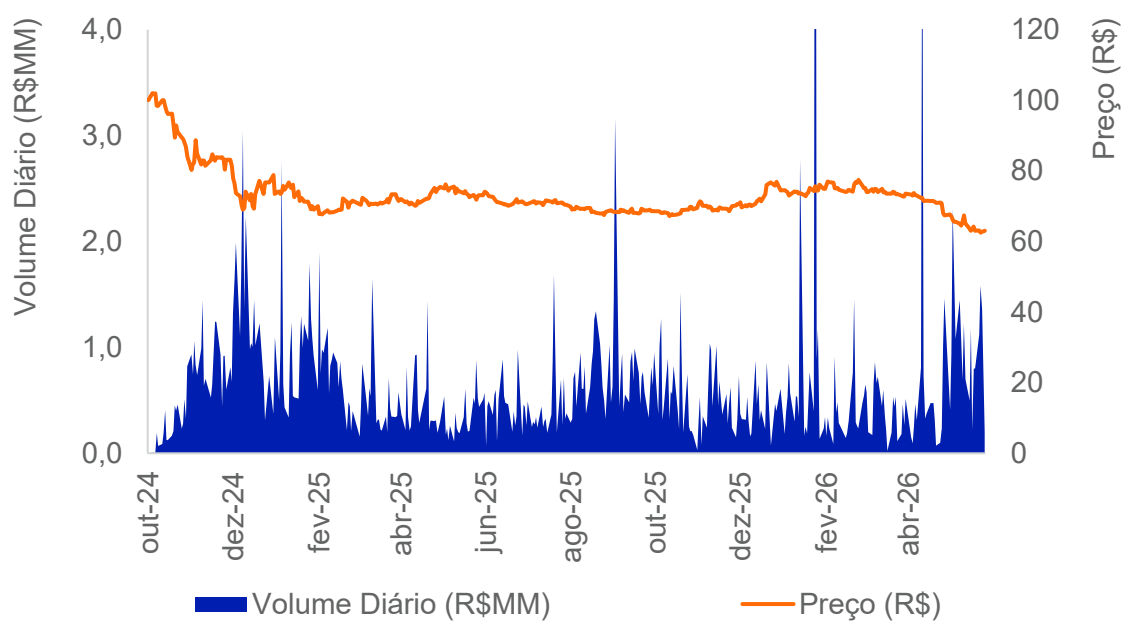
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



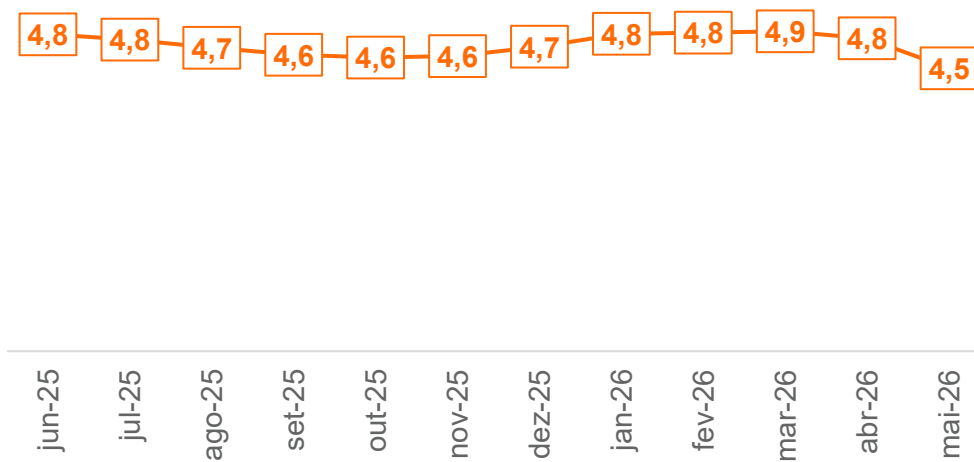
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Mai-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	1,0	0,7	0,6
Giro*	8,1%	26,8%	19,2%

Número de Cotistas (em milhares)



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

PATRIA

Anexos

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 FIIs do Brasil



+ R\$ 38 bilhões sob gestão



+30 FIIs listados na B3,
3 FIIs 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.