

Relatório Gerencial

TOPP11

RBR Top Offices FII

Fevereiro 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](#)



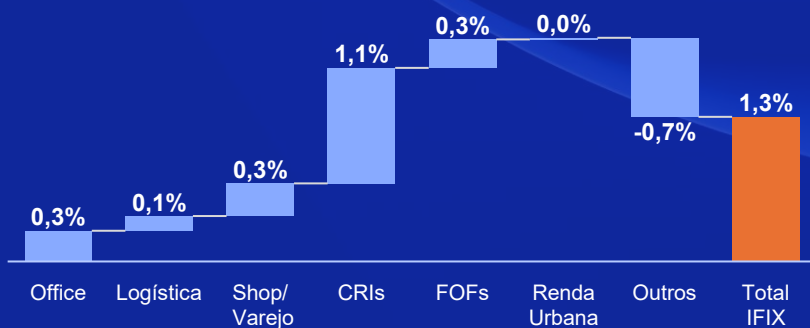
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	156.779	0,91	1,3%
IFIX - Office	14	11.815	0,70	3,8%
IFIX - Logística	14	30.012	0,95	0,8%
IFIX - Shopping	9	19.290	0,91	2,4%
IFIX - CRIs	42	61.268	0,92	2,7%
IFIX - FOFs	9	7.365	0,90	5,5%
IFIX - Renda Urbana	4	11.721	0,95	0,2%
IFIX - Outros	21	15.308	0,91	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE FEVEREIRO/26:

Após o movimento positivo de janeiro, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória de valorização em fevereiro, registrando o sétimo mês seguido de alta. O IFIX avançou +1,3% no período, renovando sua máxima histórica. O desempenho reflete a percepção de que o ciclo de aperto monetário já produziu seus principais efeitos, permitindo ao mercado antecipar o início da flexibilização. A curva de juros já precifica o primeiro corte da Selic para abril de 2026.

O movimento ocorreu em linha com o forte fluxo observado na renda variável brasileira. Impulsionado por entrada relevante de capital estrangeiro, o Ibovespa acumula alta próxima de 17% no ano, com alocação concentrada nas blue chips domésticas. No mercado de FIIs, o fluxo segue majoritariamente local e gradual, com liquidez média diária acima de R\$ 400 milhões.

Setorialmente, persiste o processo de reprecificação de ativos negociados com descontos frente ao valor patrimonial. Os fundos de CRI registraram valorização média de +2,7%, sustentados pelo carregamento. Também se destacou a recuperação dos fundos FOF e Multiestratégia, com alta de +5,5%, reduzindo parte dos descontos. Entre os fundos de tijolo, lajes corporativas e shopping centers avançaram +3,8% e +2,4%. No cenário internacional, tensões geopolíticas envolvendo o Irã ganharam destaque. A região é estratégica para o mercado global de energia, já que mais de 20% da oferta mundial de petróleo passa pelo Estreito de Ormuz. Como reflexo, o barril ultrapassou US\$ 100, acumulando alta superior a 40% e elevando riscos inflacionários no curto prazo.

Esse ambiente levou à abertura da curva de juros brasileira, com as taxas de 10 anos novamente próximas de 14%. Como consequência, o mercado revisou expectativas para o ritmo de cortes da Selic, antes estimados em 50 bps por reunião, passando a considerar um ciclo mais moderado, entre 25 bps e 50 bps.

Em síntese, fevereiro manteve a trajetória positiva do início do ano, embora com maior cautela no ambiente macroeconômico. Apesar da volatilidade potencial, os fundamentos operacionais dos ativos imobiliários permanecem sólidos e, somados aos descontos ainda presentes no mercado secundário, sustentam perspectivas construtivas para os fundos imobiliários ao longo de 2026.

TROCA DE GESTÃO

Conforme anunciado em Fato Relevante no dia 03 de fevereiro, o **Patria** passou a controlar diretamente a **RBR Gestão de Recursos Ltda**, assumindo a gestão do fundo **RBR TOP OFFICES FII (TOPP11)**.

Quem é o **Patria 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

Clique aqui para ver o
Fato Relevante na íntegra



Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Fevereiro 2026

Prezados cotistas,

Conforme previamente comunicado por meio de Fato Relevante, **desde 3 de fevereiro assumimos a gestão do TOPP** e temos o prazer de apresentar o primeiro relatório sob nossa liderança. Assumimos essa responsabilidade com total compromisso e confiança na nossa capacidade de gerar valor de forma consistente e sustentável. Contamos com uma equipe dedicada de mais de 50 profissionais exclusivamente focados na vertical imobiliária, além de uma plataforma robusta e diversificada, com ganhos de escala nas operações e forte relacionamento com os principais investidores institucionais do setor - o que amplia significativamente o acesso a oportunidades e o fluxo de negócios para o Fundo. Seguiremos focados em alocar os recursos do Fundo em ativos alinhados à sua estratégia, alavancando nossa expertise para potencializar resultados e construir uma trajetória sólida de longo prazo.

O Fundo possui uma parcela relevante a pagar em abril de 2026 referente à aquisição dos ativos Metropolitan e Platinum. Embora o plano inicial previsse uma nova emissão de cotas para financiar esse pagamento e ampliar o portfólio, o ambiente desafiador do mercado de capitais e a cota negociada abaixo do valor patrimonial reduzem a viabilidade dessa alternativa. Diante disso, **entendemos que a emissão de um CRI seja o caminho mais adequado no momento**. Já iniciamos o processo de tomada de preços junto às instituições financeiras e estamos em tratativas avançadas para definição da estrutura final da operação. Nossa expectativa é de que, até o próximo relatório, possamos apresentar aos cotistas os detalhes da transação, incluindo condições, prazos e o impacto esperado nos rendimentos do Fundo.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 482,3 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 106,51

Valor de Mercado*

R\$ 350,9 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 77,49

P/VP*

0,73x

ADTV*

R\$ 0,4 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

13,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

9,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Fevereiro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em fevereiro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,89/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,82/cota**. Não houve impactos não recorrentes no resultado do Fundo.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,84/cota**, em linha com os últimos meses. O pagamento ocorreu no dia 19 de março de 2026.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Neste mês, tivemos a entrada da **RJ Investimentos** no ativo **Platinum (255 m²)**, **zerando a vacância do ativo e do Fundo (física e financeira)**. A gestão também tem mapeada a saída da VCM Veritas no ativo Platinum em maio/26. Com essa movimentação, a **vacância física projetada sobe para 2,0% a partir de maio/26**. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 966 m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

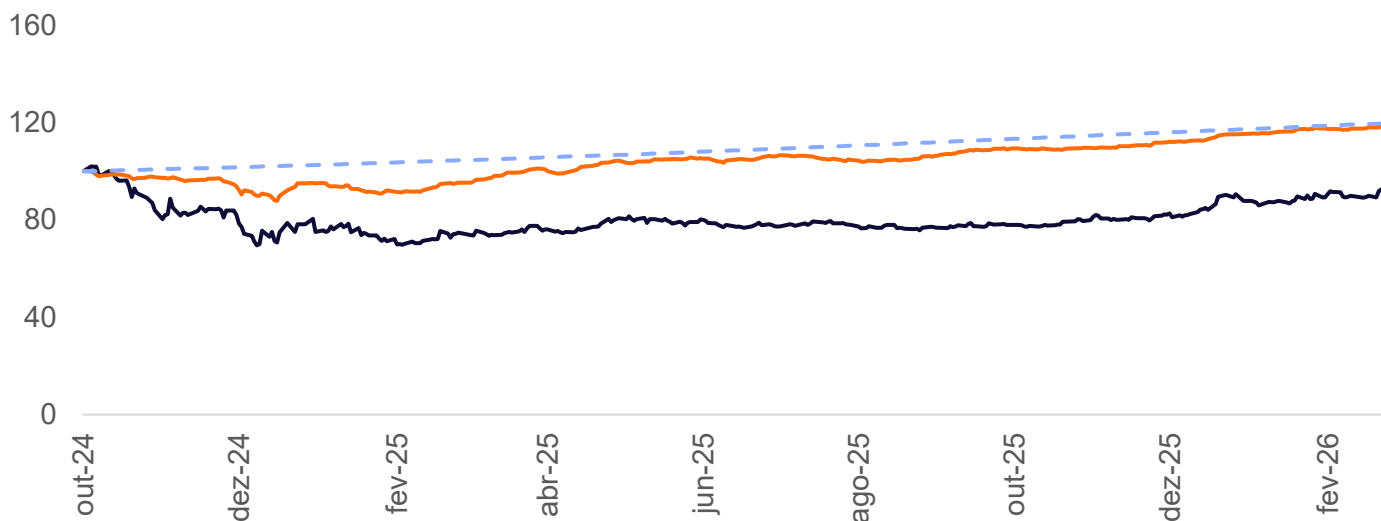
- O Fundo mantém o compromisso de pagamento da segunda parcela de aquisição dos ativos Metropolitan e Platinum, prevista para abril/26. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
2	33
ABL (m ²)*	WALE*
12.874	2,6 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 42.096/m ²	R\$ 314,9/m ²

Performance

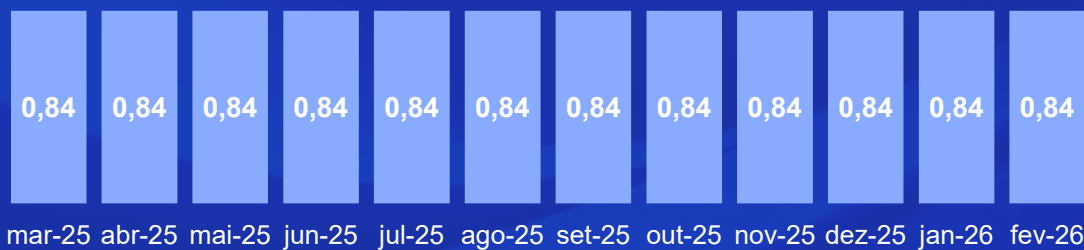
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ TOPP111 ¹	3,0%	3,1%	-6,6%	-4,8%
■ IFIX	1,3%	3,6%	19,4%	13,7%
■ CDI Bruto	1,0%	2,2%	19,7%	14,0%

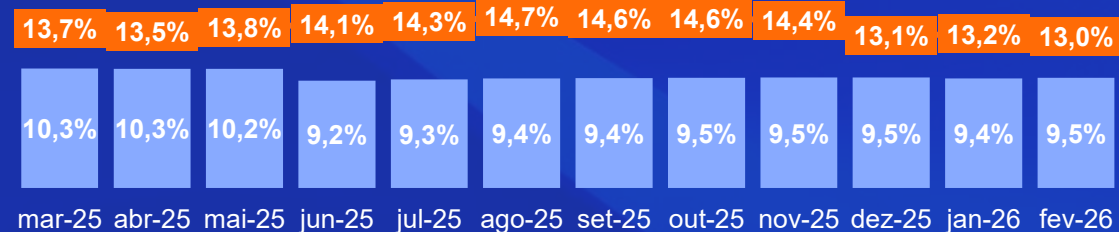
Distribuições por Cota (R\$)

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

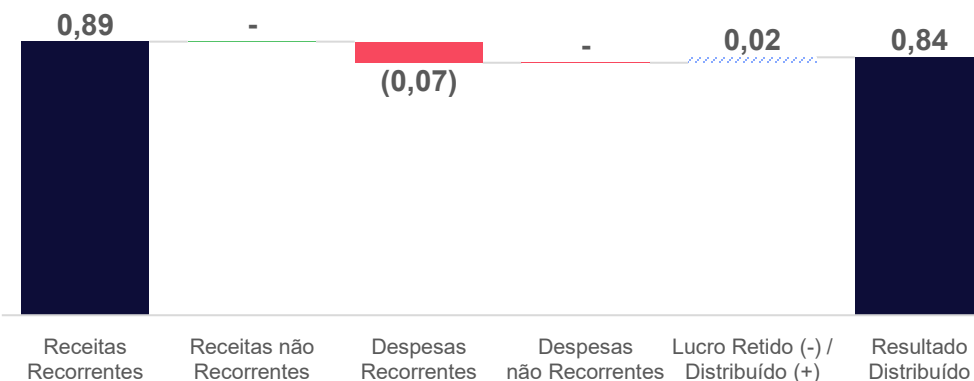
PATRIA

Demonstração de Resultado (R\$)

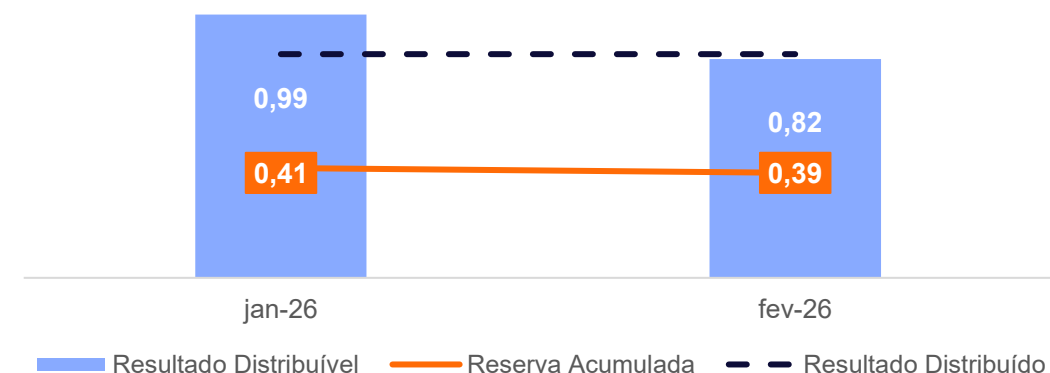
	FEV-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Receita de Locação*	3.596.398	0,79	7.502.885
Receitas Mobiliárias*	436.844	0,10	1.359.013
Receitas Extraordinárias	-	-	-
Receitas – Total	4.033.242	0,89	8.861.897
Despesas Imobiliárias*	-	-	(7.949)
Despesas Operacionais*	(311.857)	(0,07)	(655.785)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(311.857)	(0,07)	(663.734)
Resultado Distribuível*	3.721.384	0,82	8.198.163
Resultado Distribuído	3.803.722	0,84	7.607.443

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➔

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



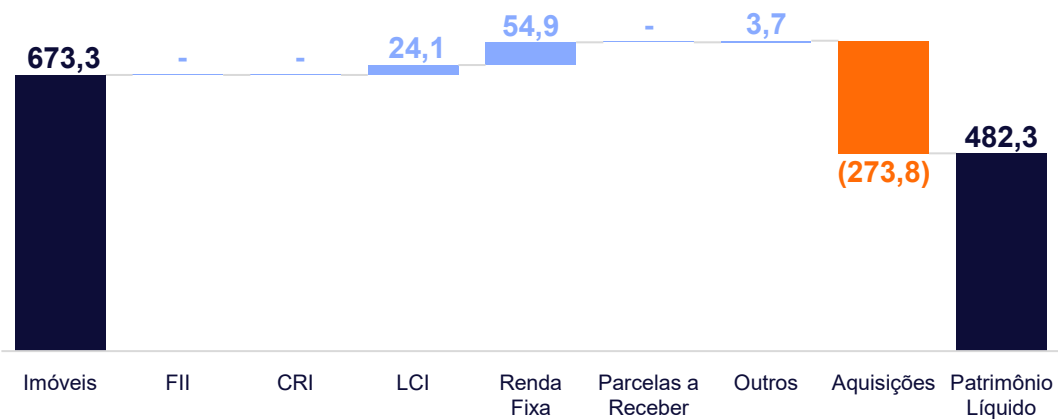
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



Balanço Patrimonial

Carteira (em R\$ milhões)

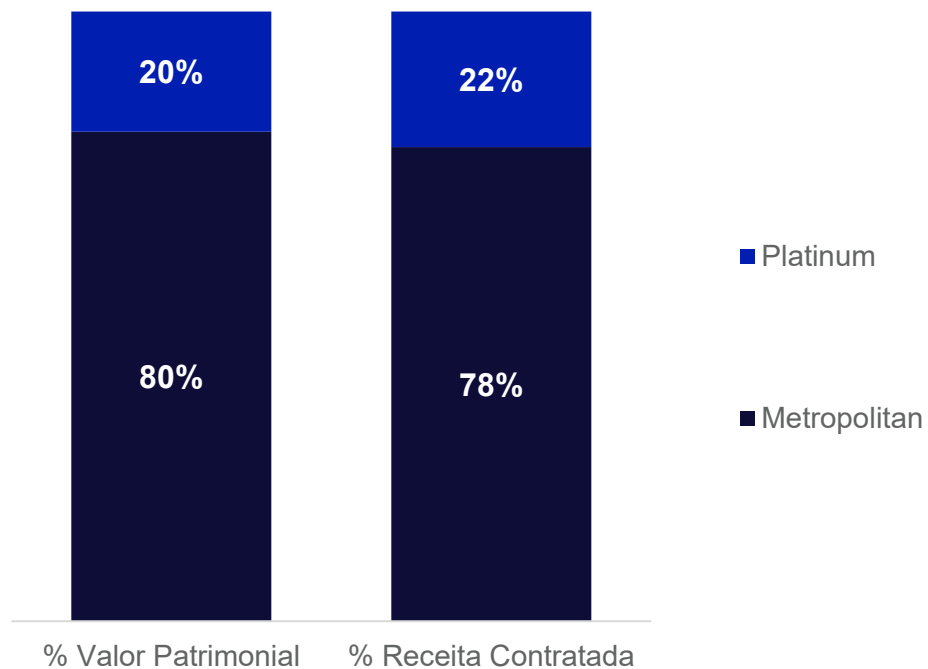
O Fundo fechou o mês com aproximadamente 89% dos ativos em imóveis, 3% em LCI e 8% em caixa. Além disso, o Fundo mantém aproximadamente R\$ 274 milhões a pagar pela compra dos edifícios Metropolitan e Platinum, prevista para ocorrer em abril de 2026.



Parcelas a Pagar

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Link
Até 12 meses	Aquisições	Edifícios Metropolitan e Platinum	273,8	Clique aqui
A pagar em até 12 meses			273,8	

Ativos Imobiliários

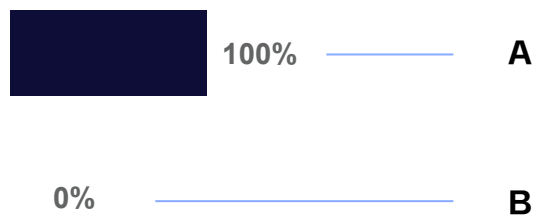


Distribuição Geográfica

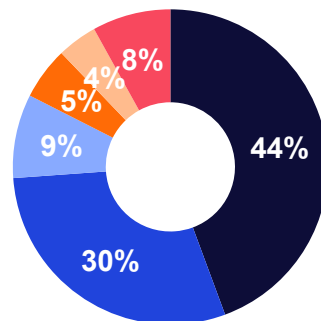


Portfólio com **2 ativos**, localizados **na região metropolitana de São Paulo** e mais de **12,8 mil m²** de ABL

Alocação por Classe*

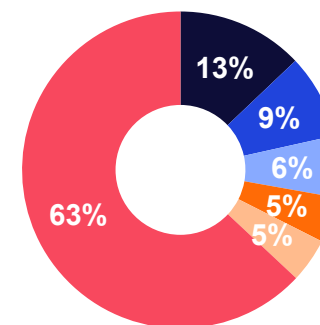


Alocação por Segmento de Locatários



- Gestora de Recursos
- Instituição Financeira
- Construção Civil
- Agroindústria
- Alimentação
- Outros

Alocação por Inquilino



- Hejoassu
- Votorantim
- Anima Investimentos
- Pragma
- Vinland Capital
- Outros

Alocação Natureza dos Contratos*

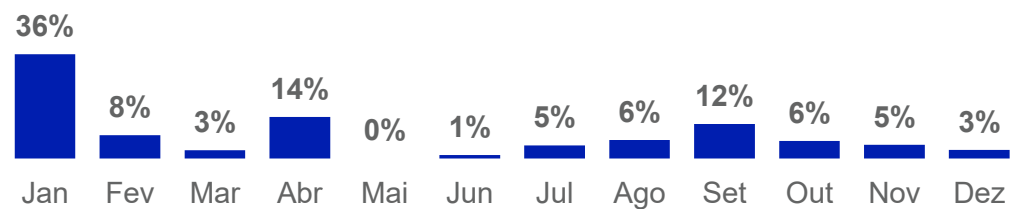


Alocação por Indexador

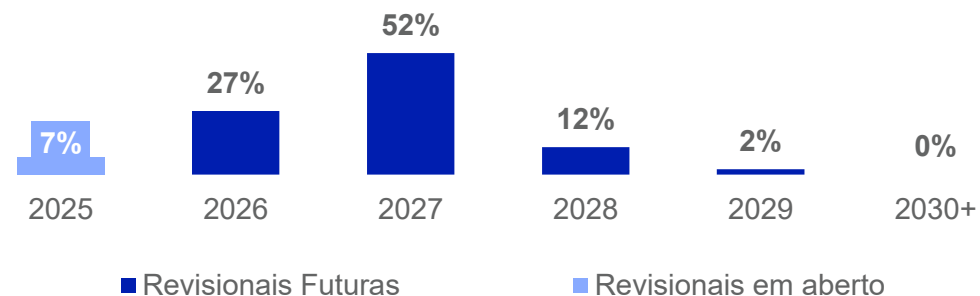


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

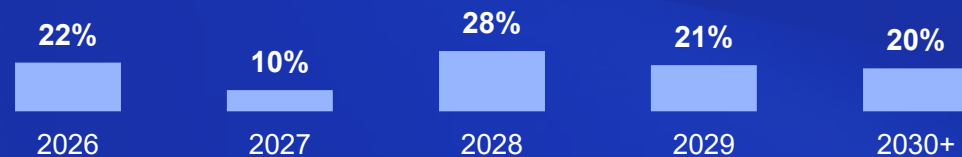
Mês de Reajuste



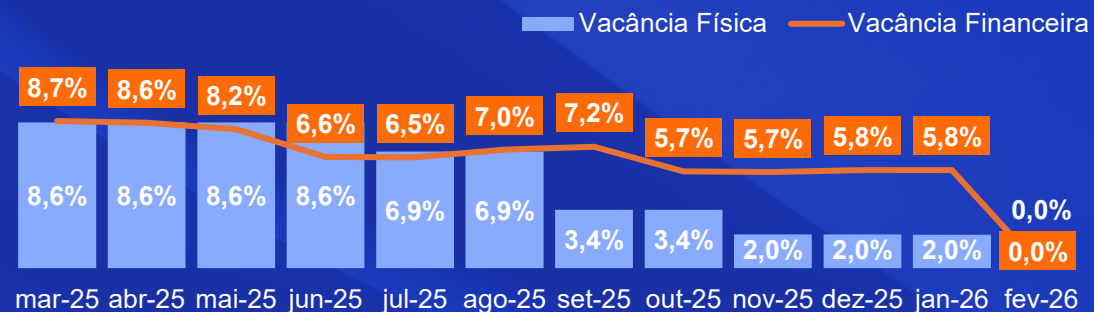
Concentração das Revisionais*



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)

PATRIA

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido pelo Fundo (m ²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Metropolitan	A	100%	10.188	0,0%	2,5	80%
2	Platinum	A	100%	2.685	0,0%	2,8	20%

Total

12.874

0,0%

2,6

100%

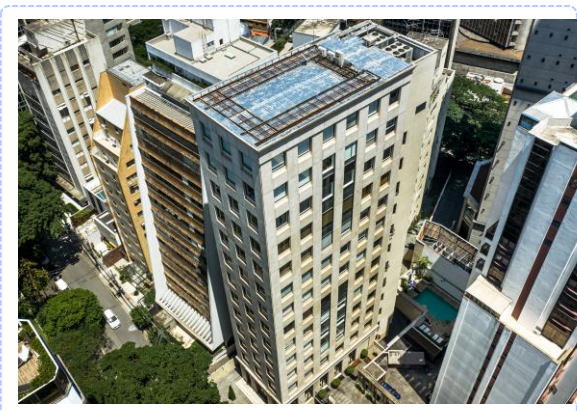
METROPOLITAN



METROPOLITAN



PLATINUM



PLATINUM

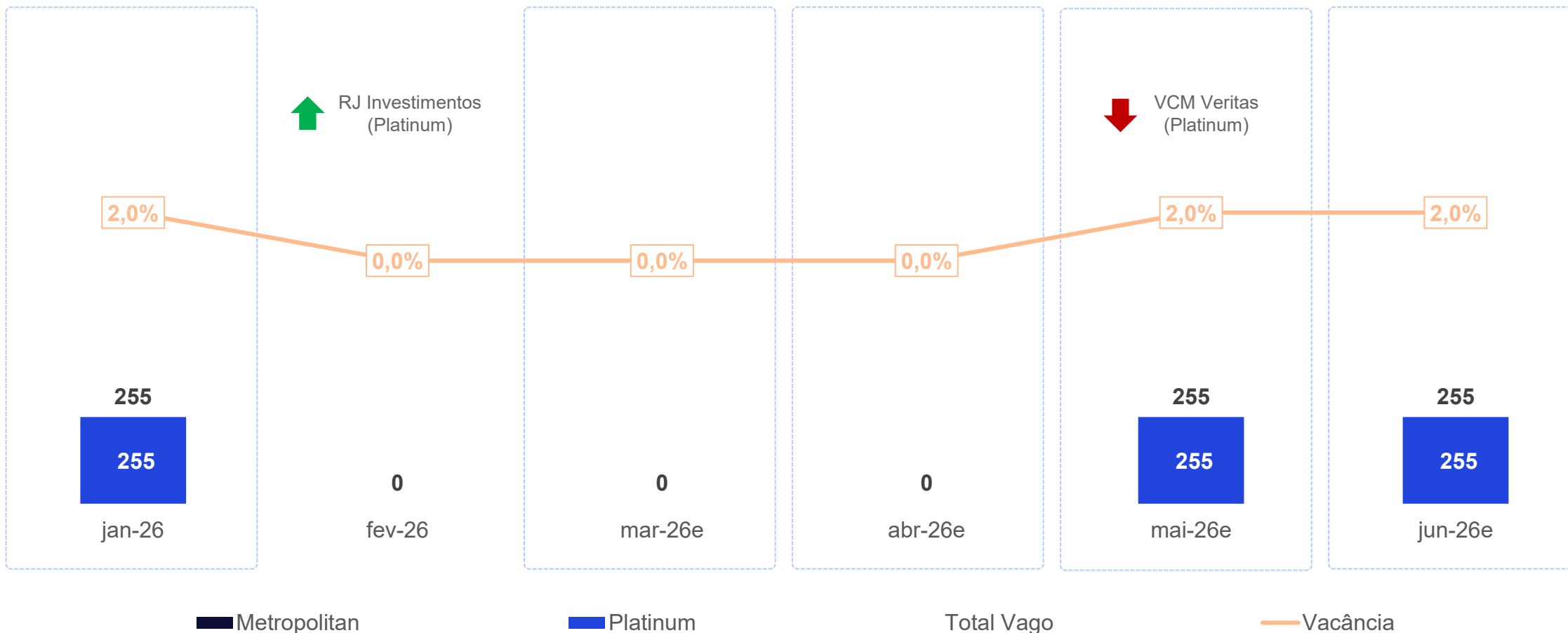


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

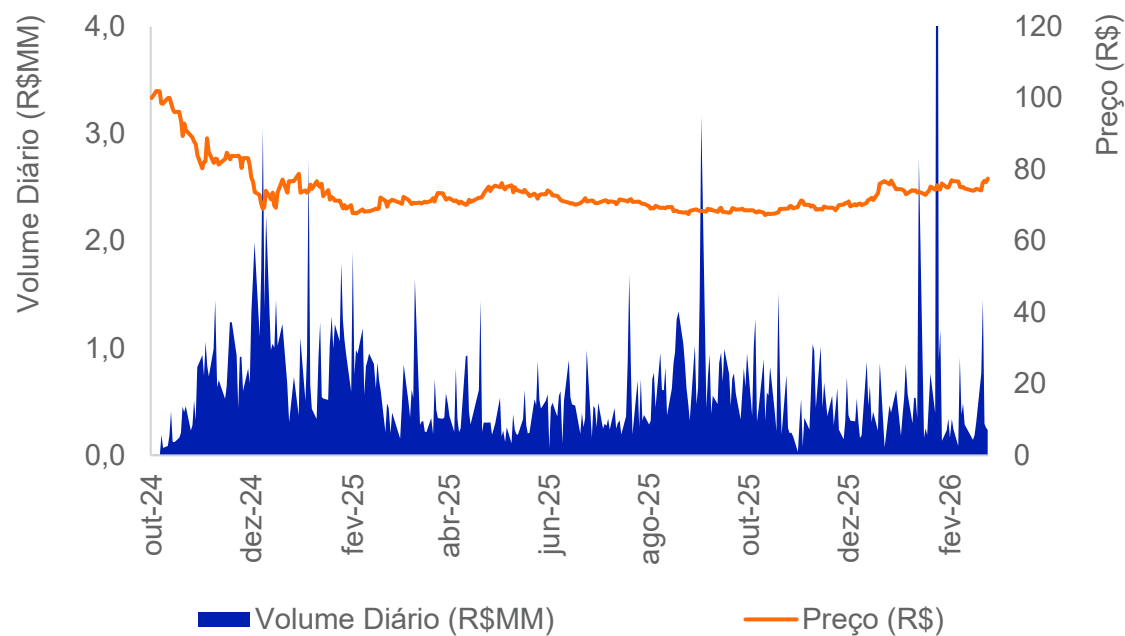
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



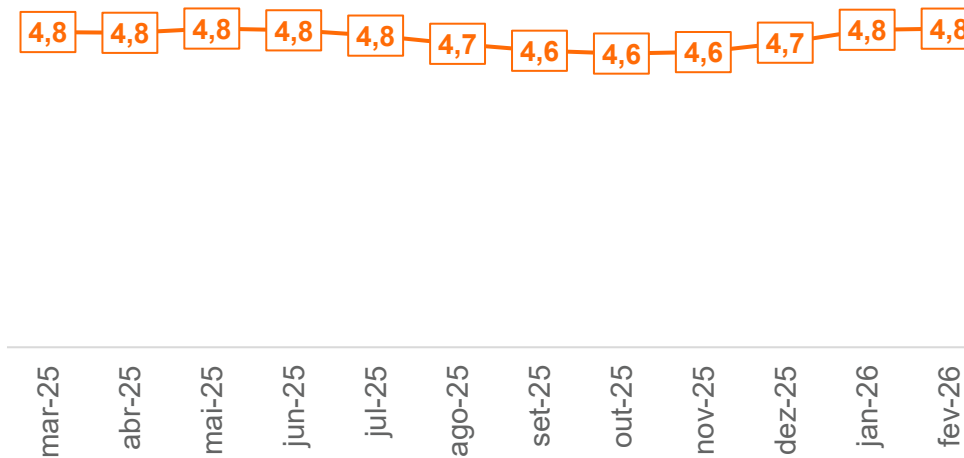
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	Fev-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,4	0,7	0,6
Giro*	2,1%	8,5%	42,8%



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

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\$ 289 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior gestora independente de FII's do Brasil



+ **R\$ 38 bilhões** sob gestão



+**30 FII's** listados na B3, **3 FII's** 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



[@patriainvestments](https://www.instagram.com/patriainvestments)



[@patriainvestments](https://www.youtube.com/channel/UCpatriainvestments)



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.