

Relatório Gerencial

TOPP11

RBR Top Offices FII

Abril 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](#)



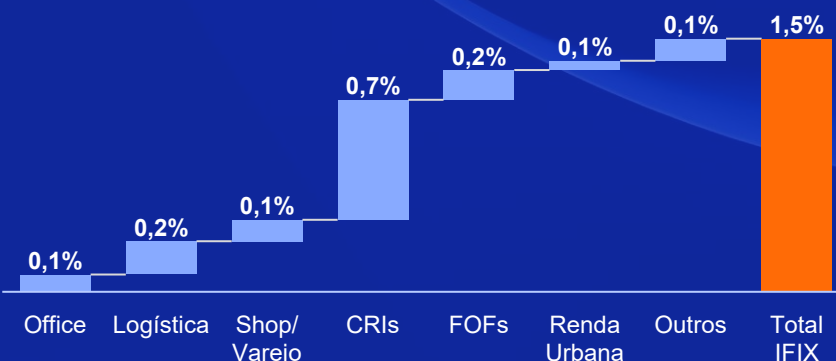
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	113	150.642	0,93	1,5%
IFIX - Office	16	16.847	0,80	0,9%
IFIX - Logística	17	31.838	0,94	1,0%
IFIX - Shopping	8	12.831	0,89	1,6%
IFIX - CRIs	38	54.112	0,98	2,1%
IFIX - FOFs	21	17.526	0,89	1,6%
IFIX - Renda Urbana	5	11.981	0,95	0,9%
IFIX - Outros	8	5.507	0,86	1,1%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE ABRIL/26:

O mercado de Fundos Imobiliários voltou ao terreno positivo em abril, com o **IFIX avançando 1,5% no mês e recuperando integralmente a queda de 1,1% observada em março**. Com isso, o índice acumula **alta de 3,6% no ano**. Os dois principais motores do movimento foram o **segundo corte da Selic**, que reduz o custo de oportunidade dos FIIs frente à renda fixa, e a **percepção de melhora no conflito no Oriente Médio**, que aliviou parte da aversão a risco observada no mês anterior.

No cenário externo, **EUA e Irã firmaram um cessar-fogo em 8 de abril**, mediado pelo Paquistão e posteriormente estendido por prazo indeterminado. **Apesar disso, o Estreito de Ormuz permaneceu efetivamente fechado ao longo de todo o mês**, em meio ao impasse entre o bloqueio iraniano à navegação e o contra-bloqueio americano aos portos do Irã, mantendo o **barril de Brent acima de US\$ 100 no fechamento do mês**. No Brasil, o Copom deu mais um passo no **ciclo de afrouxamento monetário**, levando a **Selic de 14,75% para 14,50%**, após o corte inicial de 15,00% para 14,75% na reunião anterior. A discussão central do mercado neste momento é se o ritmo dos cortes seguirá conforme o esperado nas próximas reuniões ou se haverá desaceleração diante das pressões inflacionárias decorrentes do choque energético, com o Boletim Focus revisando o IPCA de 2026 para 4,86% ao longo do mês.

Setorialmente, **os Fundos de CRIs lideraram as altas, com valorização de 2,1%**. A performance superior refletiu o **repasso das leituras de inflação mais elevadas dos últimos meses**, com o IPCA registrando **0,70% em fevereiro e 0,88% em março, ambos acima das expectativas de mercado**. Esses números deverão se traduzir em **dividendos mais robustos à frente**, beneficiando especialmente os fundos indexados ao IPCA. Fundos de Fundos (+1,6%) e Shopping Centers (+1,6%) também tiveram bom desempenho, seguidos por Outros (+1,1%), Logística (+1,0%), Renda Urbana (+0,9%) e Lajes Corporativas (+0,9%). Com o IFIX ainda negociando a 0,93x o valor patrimonial e o ciclo de cortes em andamento, **as perspectivas para o mercado seguem construtivas**, ainda que a volatilidade externa permaneça como o principal fator de risco.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Abril 2026

Em abril, o TOPP divulgou, por meio de Fato Relevante ([clique aqui](#)), a quitação **integral da parcela remanescente referente à venda dos edifícios Metropolitan e Platinum**, no montante total de R\$ 278,2 milhões. Deste valor, R\$ 63,2 milhões foram quitados com recursos disponíveis em caixa do próprio Fundo, enquanto o saldo remanescente de R\$ 215,0 milhões foi objeto de repactuação.

Conforme informado em relatórios anteriores, a repactuação ocorreu mediante a celebração de instrumento contratual específico com instituição financeira, tendo como objetivo final a estruturação de um CRI (em curso), com prazo estimado de 5 anos, que 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 do título.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em abril, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 1,50/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 1,42/cota**. O resultado do mês foi impactado positivamente por eventos não recorrentes, que contribuíram com R\$ 0,50/cota, decorrentes de ganho de capital na venda de LCIs.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,84/cota**, pago no dia 21 de maio 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.**

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 479,7 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 105,93

Valor de Mercado*

R\$ 305,0 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 67,35

P/VP*

0,64x

ADTV*

R\$ 0,7 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

15,0% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

9,5% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Abril 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Não tivemos movimentações de locatários durante o mês, desta forma a **vacância** do Fundo **encerrou abril em 0% (física e financeira)**. No período, a gestão direcionou esforços comerciais intensivos para a locação do 7º andar do Edifício Platinum, que será desocupado em junho/26 em função da saída da Veritas. As negociações em curso buscam capturar condições comerciais alinhadas ao patamar recentemente observado na locação mais recente realizada no 5º andar do imóvel no mês passado, refletindo a valorização do ativo e o momento favorável do mercado. 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 1.485m² de ABL do portfólio do Fundo.

ALAVANCAGEM*:

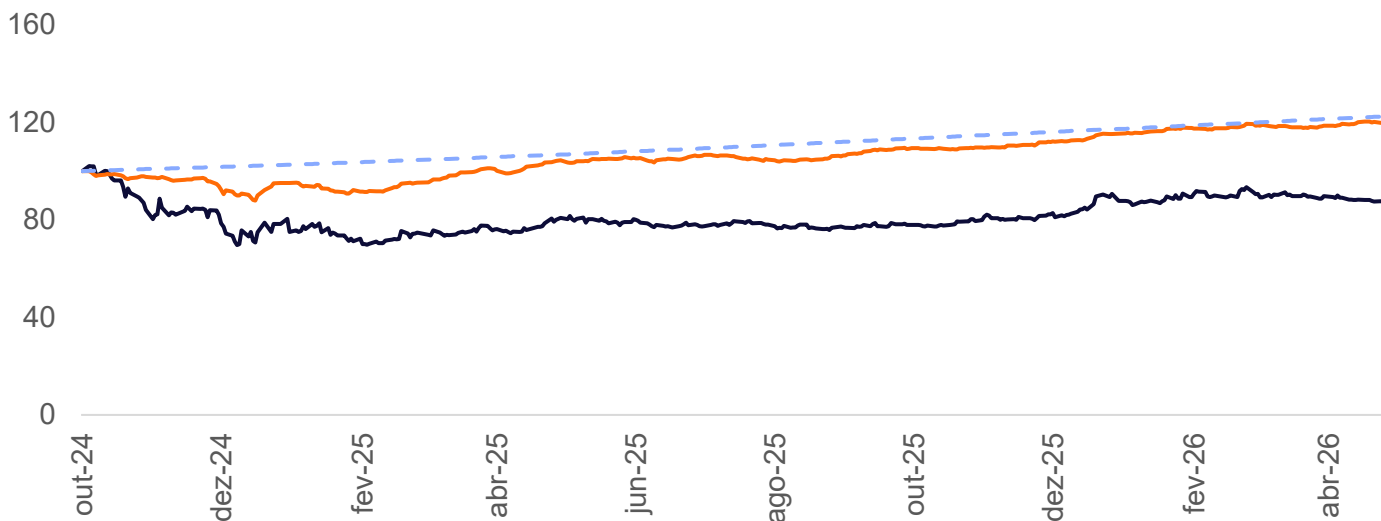
- O Fundo realizou o pagamento da segunda parcela de aquisição dos ativos Metropolitan e Platinum, mediante a celebração de instrumento contratual específico com instituição financeira, tendo como objetivo final a estruturação de uma emissão de CRI. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
2	35
ABL (m ²)*	WALE*
12.855	2,8 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
0,0%	0,0%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 38.959/m ²	R\$ 317,5/m ²

Performance

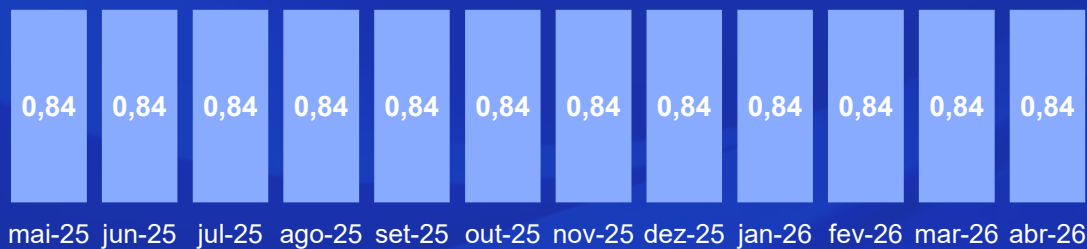
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
■ TOPP11 ¹	-6,3%	-8,3%	-16,9%	-11,3%
■ IFIX	1,5%	4,1%	19,9%	12,5%
■ CDI Bruto	1,1%	4,6%	22,5%	14,1%

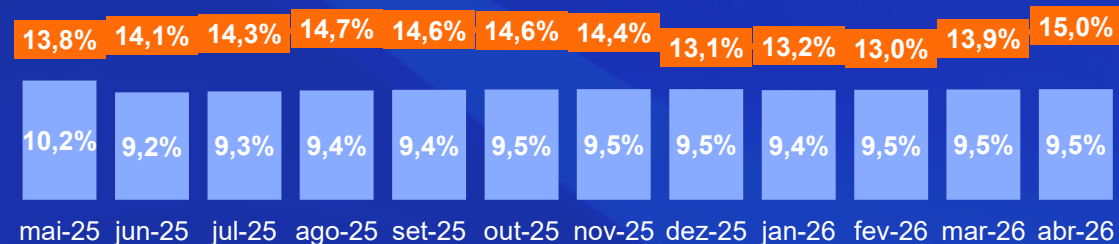
Distribuições por Cota (R\$)

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

PATRIA

Demonstração de Resultado (R\$)

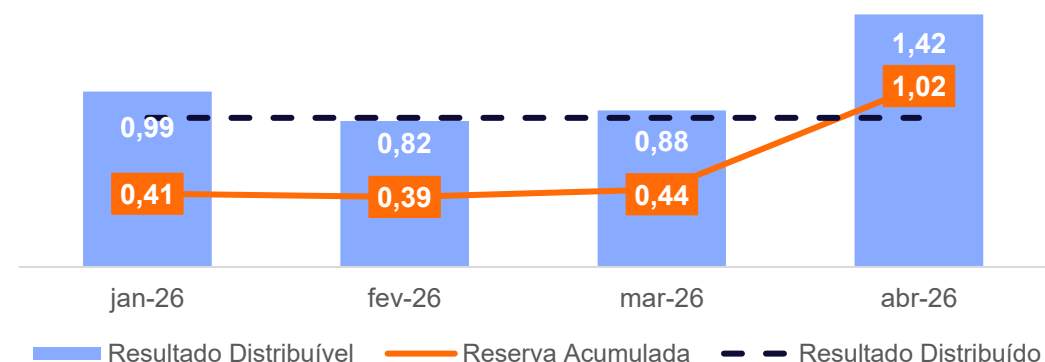
	Abr-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.922.581	0,87	15.255.468
Receitas Mobiliárias*	589.659	0,13	2.483.142
Receitas Extraordinárias	2.284.633	0,50	2.306.867
Receitas – Total	6.796.874	1,50	20.045.478
Despesas Imobiliárias*	-	-	(40.644)
Despesas Operacionais*	(356.115)	(0,08)	(1.369.390)
Despesas Financeiras*	-	-	-
Despesas – Total	(356.115)	(0,08)	(1.410.034)
Resultado Distribuível*	6.440.759	1,42	18.635.444
Resultado Distribuído	3.803.722	0,84	15.214.886

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui →

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo encerrou o mês com aproximadamente 97% dos ativos em imóveis e cerca de 2% em caixa. Em abril, foi informado, por meio de Fato Relevante ([clique aqui](#)), que o **Fundo realizou o pagamento integral da parcela remanescente referente à venda dos edifícios Metropolitan e Platinum**, no montante total de R\$ 278,2 milhões, sendo R\$ 63,2 milhões quitados com recursos próprios disponíveis em caixa e o saldo remanescente de R\$ 215,0 milhões sendo objeto de repactuação.

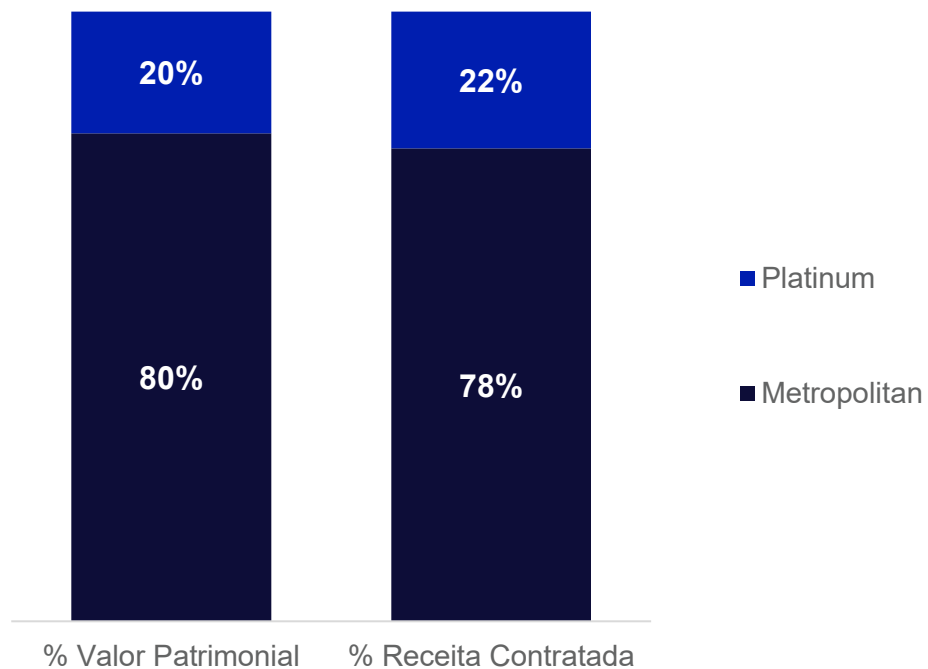


Parcelas a Pagar

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.

Ativos Imobiliários

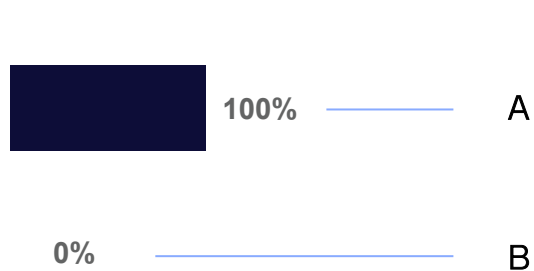


Distribuição Geográfica

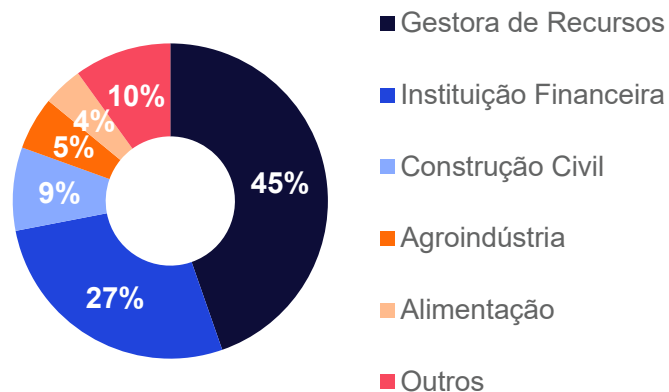


Portfólio com 2 ativos, localizados na região metropolitana de São Paulo e mais de 12,8 mil m² de ABL

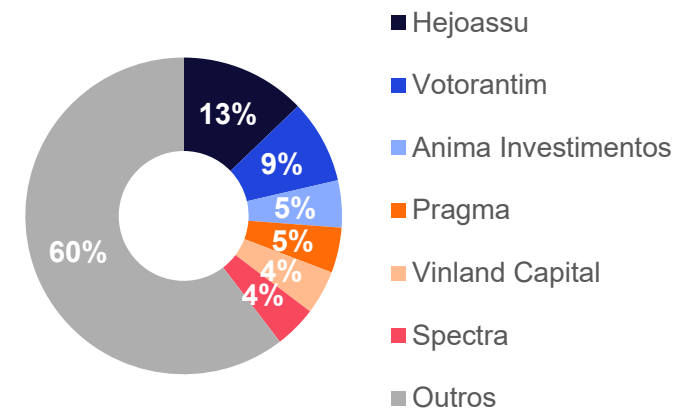
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

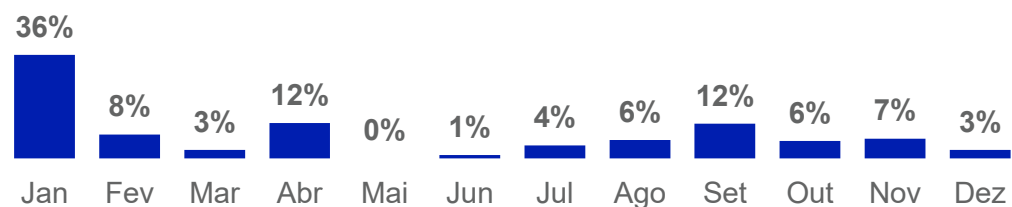


Alocação por Indexador

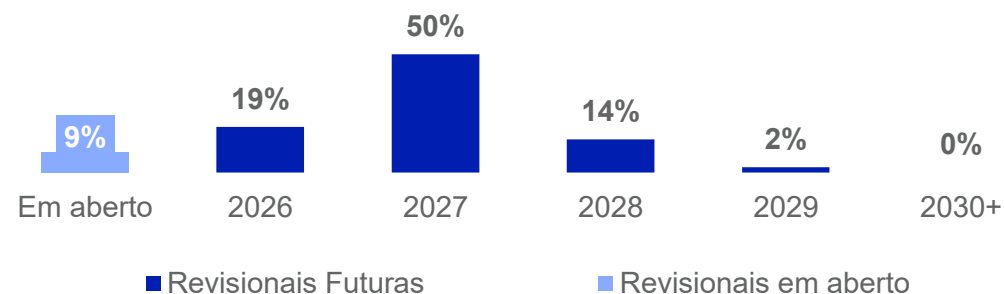


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



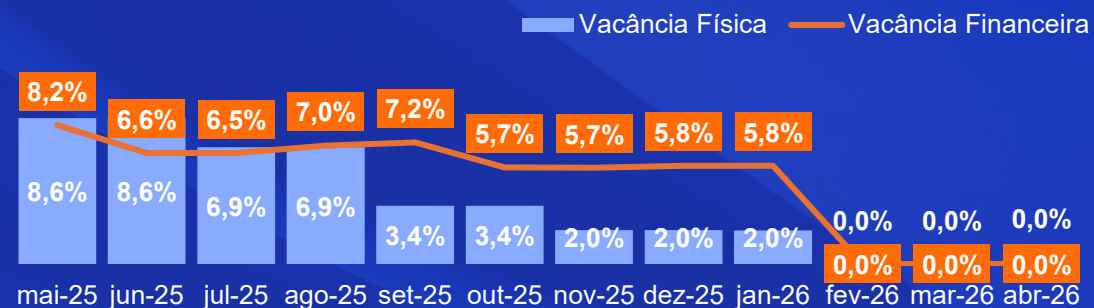
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância

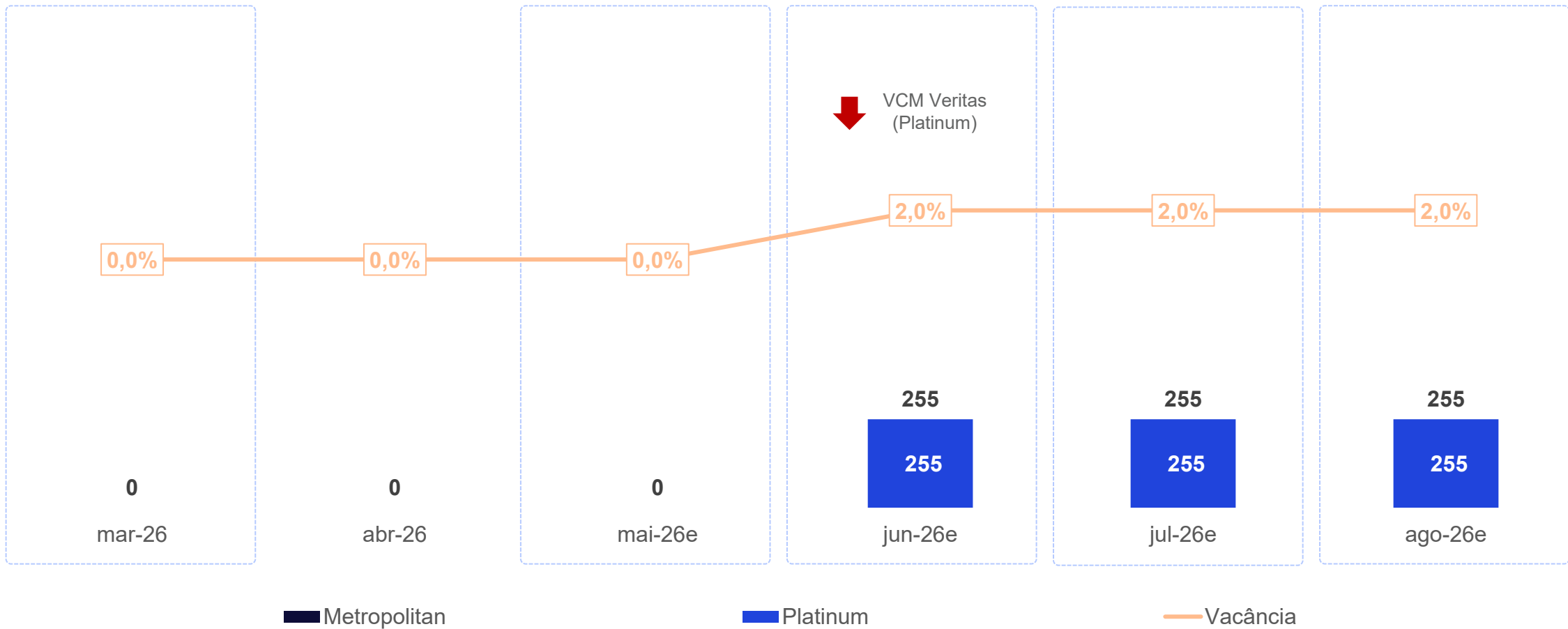


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

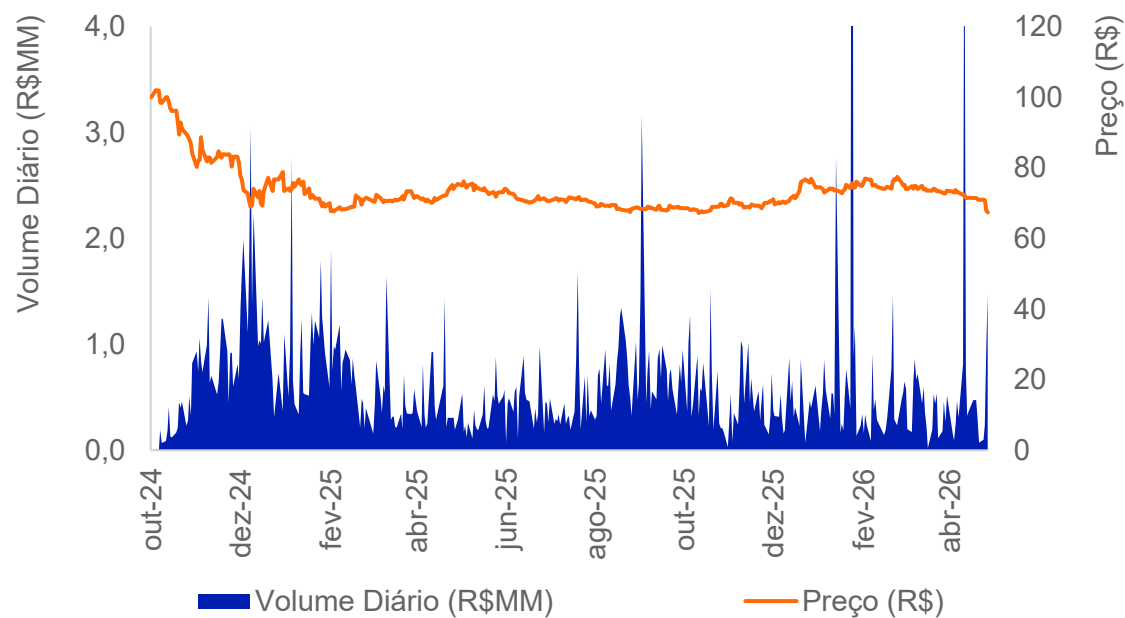
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



*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)



	Abr-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,7	0,6	0,6
Giro*	5,2%	18,7%	18,7%



mai-25	4,8
jun-25	4,8
jul-25	4,8
ago-25	4,7
set-25	4,6
out-25	4,6
nov-25	4,6
dez-25	4,7
jan-26	4,8
fev-26	4,8
mar-26	4,9
abr-26	4,8

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 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.