

Relatório Gerencial

TOPP11

RBR Top Offices FII

Setembro 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](#)



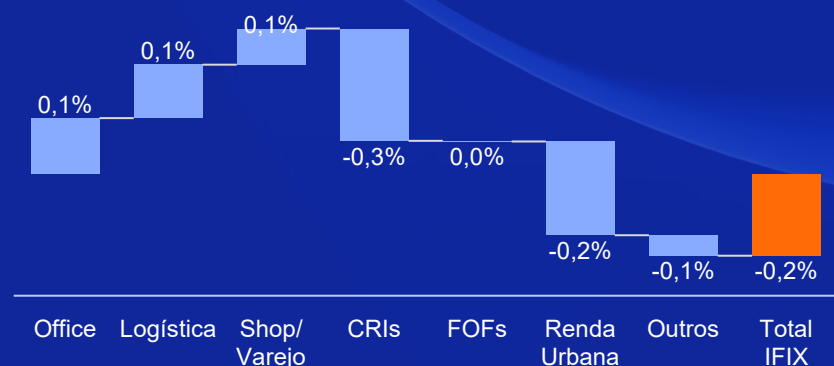
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	99	149.544	0,87	-0,2%
IFIX - Office	14	14.536	0,76	1,4%
IFIX - Logística	12	32.610	0,89	0,6%
IFIX - Shopping	9	18.933	0,86	0,8%
IFIX - CRIs	37	53.132	0,93	-0,8%
IFIX - FOFs	17	14.654	0,85	-0,0%
IFIX - Renda Urbana	4	10.214	0,82	-3,1%
IFIX - Outros	6	5.464	0,76	-1,3%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE SETEMBRO/26:

Em setembro, os **fundos imobiliários recuaram pelo quinto mês consecutivo**, com o **IFIX em -0,2%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês com alta de 5%. Entre os fatores que direcionaram os ativos de risco no mês, destaca-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local**.

No cenário externo, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 95/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. O **Federal Reserve elevou os juros em setembro**, em linha com o discurso mais duro adotado por seus membros ao longo dos últimos meses, reforçando o ambiente de cautela para os ativos de risco globais.

No cenário local, com a proximidade das eleições nacionais, a trajetória da dívida pública e os planos fiscal e econômico do próximo governo ocuparam o centro do debate. A eleição, realizada em 4 de outubro, levou a uma reprecificação generalizada dos ativos locais, com o **Ibovespa avançando 8%**, o **real se valorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros recuando 133 bps**. Em setembro, o **Copom reduziu a Selic para 13,75% a.a.**, acumulando **125 bps de flexibilização no ciclo de cortes de 2026**, mas reiterou cautela diante das expectativas de inflação ainda desancoradas.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho misto**. Office (+1,4%), Logística (+0,6%) e Shopping (+0,8%) tiveram performance positiva, enquanto os fundos de Crédito (-0,8%), Renda Urbana (-3,1%) e Outros (-1,3%) registraram queda no período. O **IFIX encerrou setembro negociando a 0,9x o valor patrimonial**, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**, refletindo uma recuperação parcial do apetite dos investidores frente aos níveis observados nos meses anteriores.

Comentários da Gestão (1/2)

Setembro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em setembro, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,94/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,63/cota**. O resultado do mês refletiu o impacto negativo, de aproximadamente R\$ 0,19/cota, proveniente do início do pagamento dos juros do CRI.
- Neste mês, em linha com o anunciado nos últimos relatórios, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,45/cota**, pago no dia 21 de outubro de 2026. Conforme antecipado pela gestão, a distribuição encontra-se no novo patamar projetado para o Fundo, refletindo o atual cenário de alavancagem da carteira.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Ao final do mês, **conforme previsto, houve a saída do locatário Gaia, no Ed. Metropolitan**, aumentando a **vacância física para 4,1%** e a **vacância financeira para 4,2%**. O impacto financeiro dessa movimentação acontecerá apenas em outubro e a gestão segue atuando na recomercialização da área com negociações em estágio avançado e em fase de elaboração de minuta contratual.
- Adicionalmente, permanecemos avançando nas negociações de revisionais, buscando capturar as condições de mercado vigentes e preservar a geração de valor dos ativos. Para mais detalhes sobre as movimentações mapeadas para os próximos meses, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R\$ 459,5 milhões	R\$ 101,48
Valor de Mercado*	Cota de Mercado*
R\$ 293,9 milhões	R\$ 64,90
P/VP*	ADTV*
0,64x	R\$ 0,6 milhão
Dividend Yield (mercado)*	Dividend Yield (patrimonial)*
8,3% a.a.	5,3% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/2)

Setembro 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizadas duas revisionais no edifício Matropolitan, com aumento de área BOMA, que adicionaram aproximadamente 60m² a ABL total do Fundo, e R\$ 45 mil a receita recorrente. Além disso, foram realizados reajustes em 1.600 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação.

ALAVANCAGEM*:

- Em setembro, conforme informado, o Fundo iniciou o pagamento mensal de juros do CRI referente à quitação da parcela remanescente da venda dos edifícios Metropolitan e Platinum. O CRI possui remuneração de IPCA + 8,4761% a.a., e possui vencimento em ago/31. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

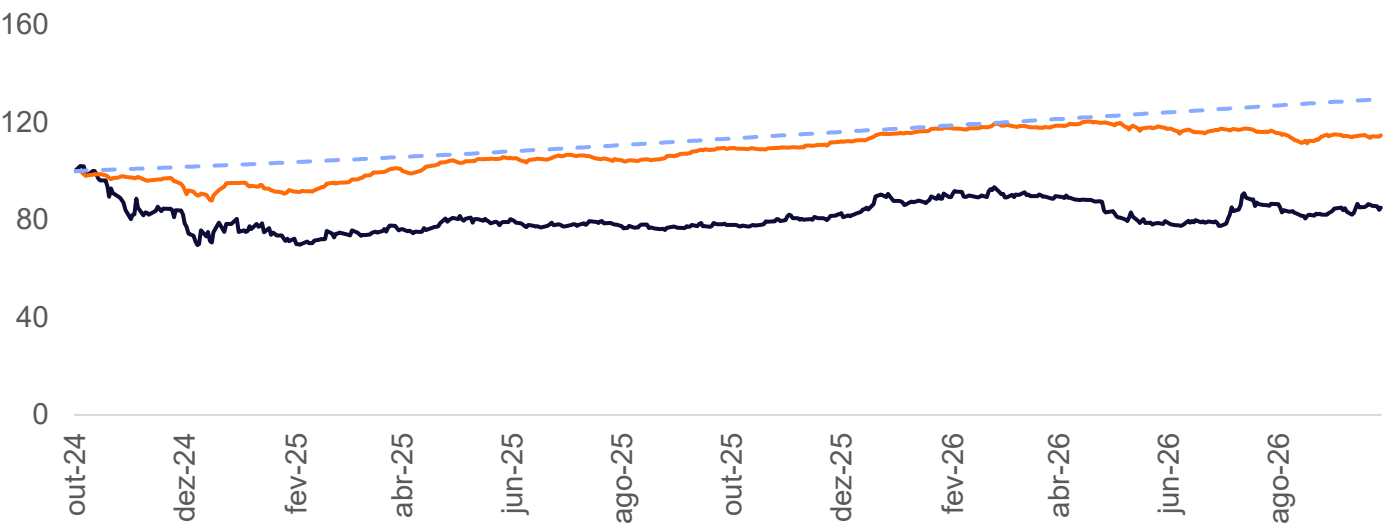
Indicadores Imobiliários	
Nº de edifícios	Nº de locatários
2	33
ABL¹ (m²)*	WALE*
12.948	3,0 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
4,1%	4,2%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 39.027/m²	R\$ 322,1/m²

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

(1) Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos.

Performance

PATRIA



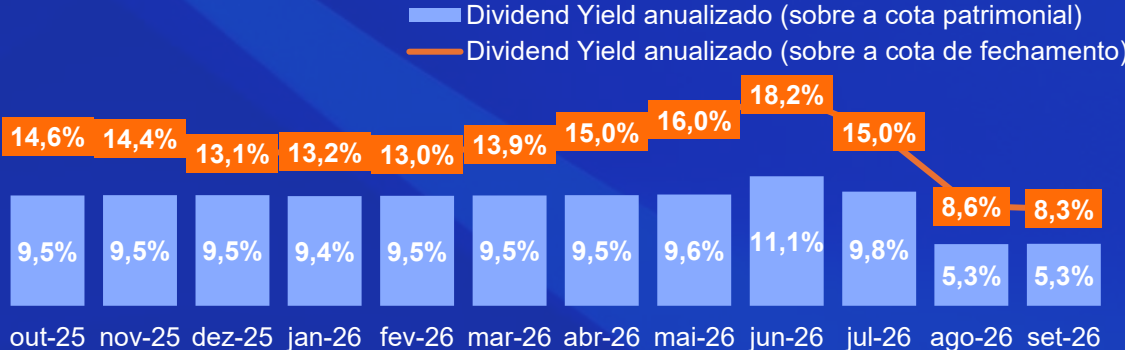
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
TOPP11¹	3,7%	-6,1%	-14,9%	-7,9%
IFIX	-0,2%	-0,5%	14,6%	7,2%
CDI Bruto	1,1%	10,6%	29,5%	14,1%

Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,78/cota
Guidance 2S26: R\$0,45/cota



Dividend Yield*



*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.

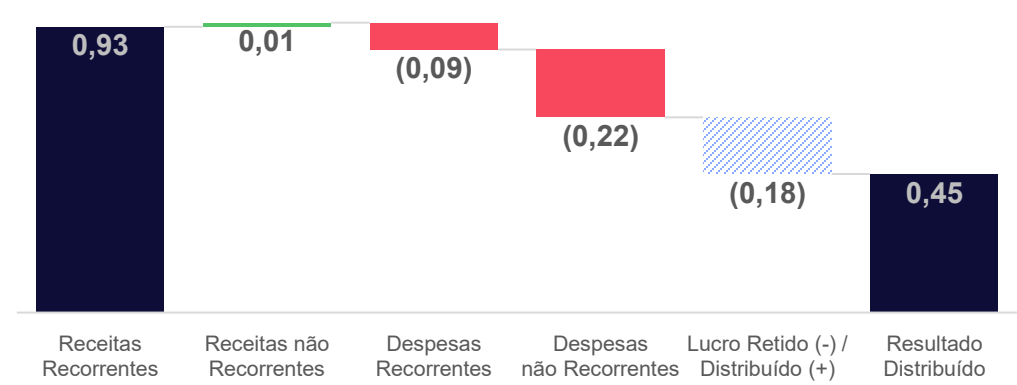
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

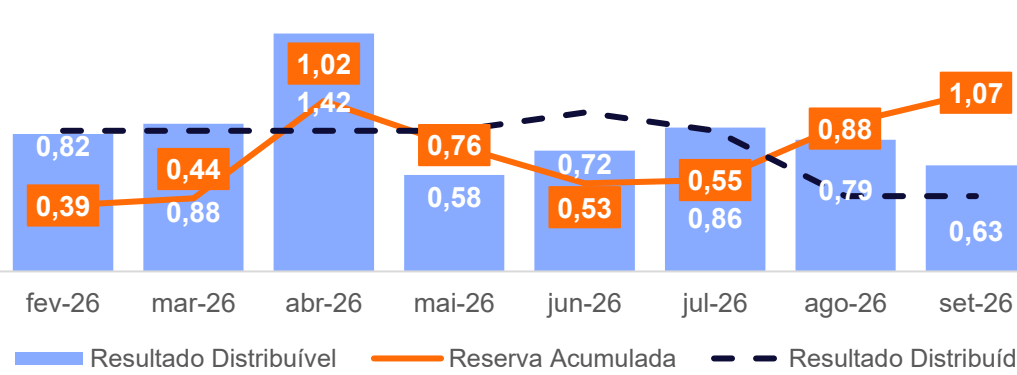
	Set-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	4.148.821	0,92	35.204.268
Receitas Mobiliárias*	59.378	0,01	3.126.348
Receitas Extraordinárias	59.238	0,01	2.615.486
Receitas – Total	4.267.438	0,94	40.946.102
Despesas Imobiliárias*	(17.119)	(0,00)	(118.981)
Despesas Operacionais*	(378.476)	(0,08)	(3.081.509)
Despesas Financeiras*	(997.586)	(0,22)	(2.904.541)
Despesas – Total	(1.393.181)	(0,31)	(6.105.031)
Resultado Distribuível*	2.874.256	0,63	34.841.071
Resultado Distribuído	2.037.708	0,45	31.199.574

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



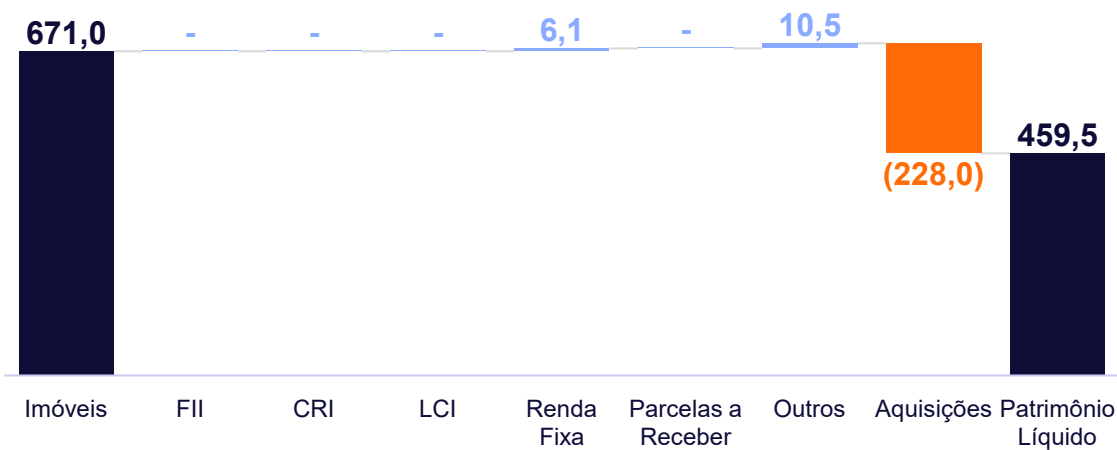
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



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

Carteira (em R\$ milhões)

O Fundo encerrou o mês com aproximadamente 98% dos ativos em imóveis e cerca de 1% em caixa. Adicionalmente, após o pagamento da parcela remanescente referente à compra dos edifícios Metropolitan e Platinum, o Fundo passou a contar com um CRI, emitido em agosto de 2026, com saldo devedor de R\$ 228,0 milhões.



Parcelas a Pagar

A repactuação do saldo devedor foi concluída por meio da estruturação de um CRI, em condições compatíveis com as praticadas pelo mercado para esse tipo de operação. O CRI possui prazo de **5 anos**, remuneração de **IPCA + 8,48% a.a.**, pagamento mensal de juros e amortização em parcela única no vencimento (**bullet**), em agosto de 2031.

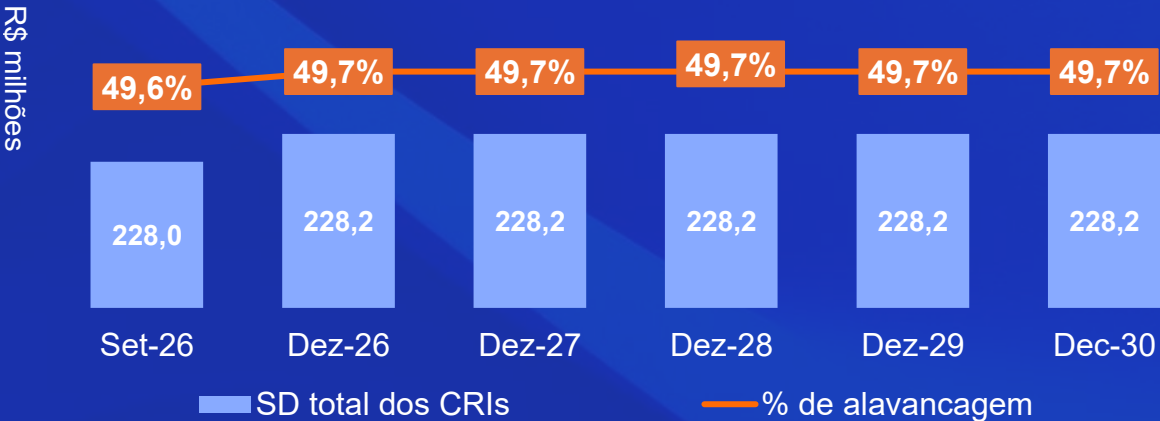
Os pagamentos de juros contemplam apenas o spread de 8,48% a.a., sendo a correção monetária pelo IPCA capitalizada ao principal da operação.

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Spread	Início	Prazo
CRI TOPP	R\$ 228,0	IPCA	26H2954595	8,48%	Ago-26	5 anos

*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.

Saldo Devedor

A alavancagem atual do Fundo é de 49,6% e decorre do CRI contratado para financiar parte da aquisição dos edifícios Metropolitan e Platinum. A operação possui prazo de 5 anos, pagamento mensal de juros e amortização do principal em parcela única no vencimento (bullet), previsto para agosto de 2031. Essa estrutura contribui para uma gestão eficiente do capital do Fundo, alinhando a geração de caixa dos ativos às obrigações financeiras. A gestão acompanha continuamente a evolução do endividamento, buscando manter níveis de alavancagem compatíveis com a estratégia do Fundo



Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Spread	Início	Prazo
CRI TOPP	R\$ 228,0	IPCA	26H2954595	8,48%	ago-26	5 anos

Amortização do Saldo Devedor atual

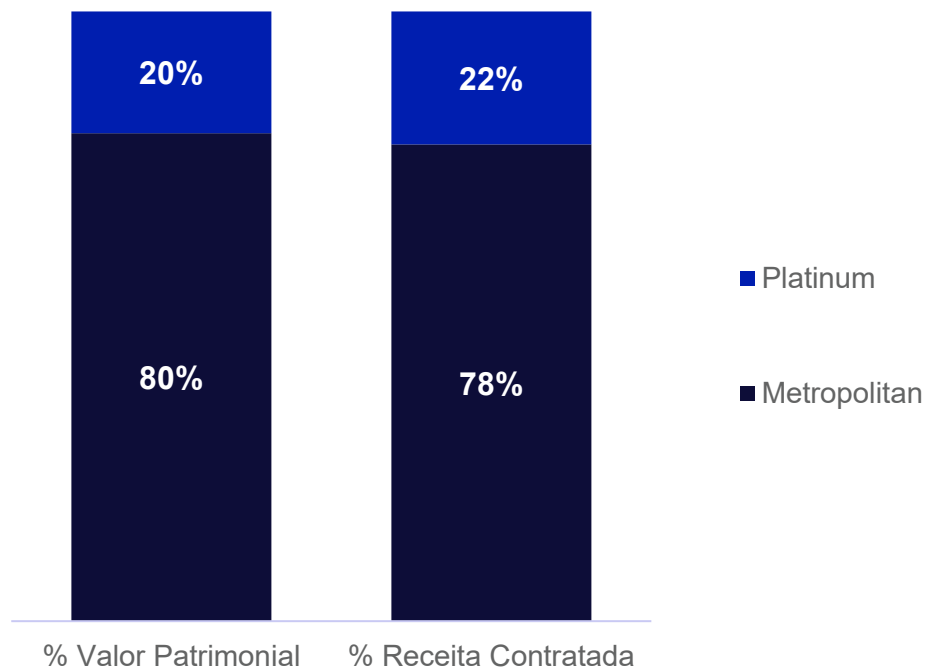


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

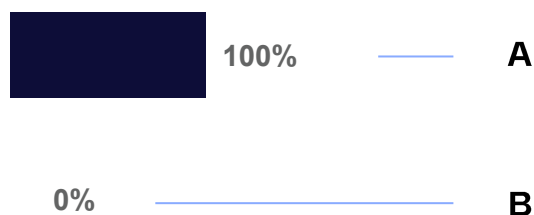


Portfólio com **2 ativos**, localizados **na região metropolitana de São Paulo** e aproximadamente **12,9 mil m²** de ABL

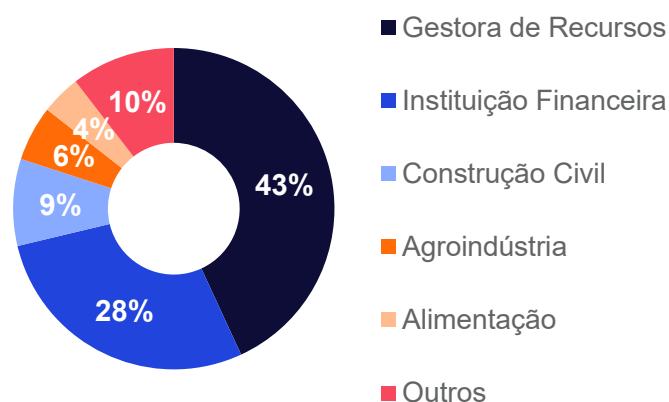
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

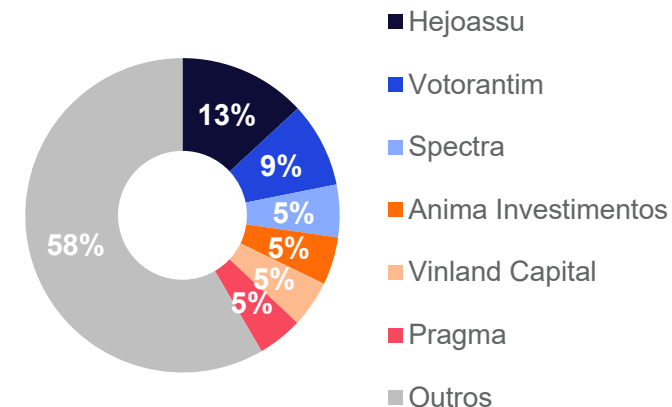
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



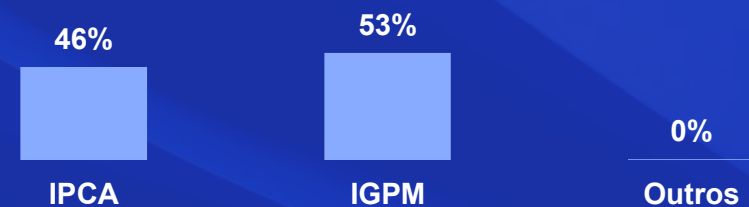
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

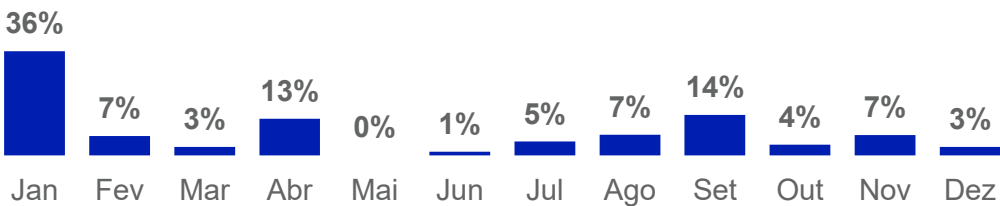


Alocação por Indexador

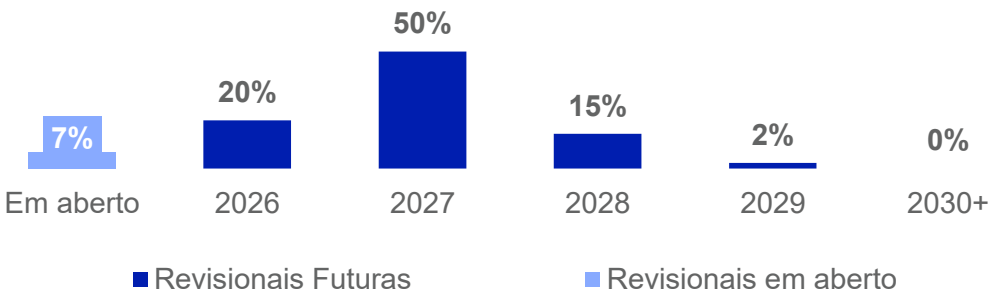


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



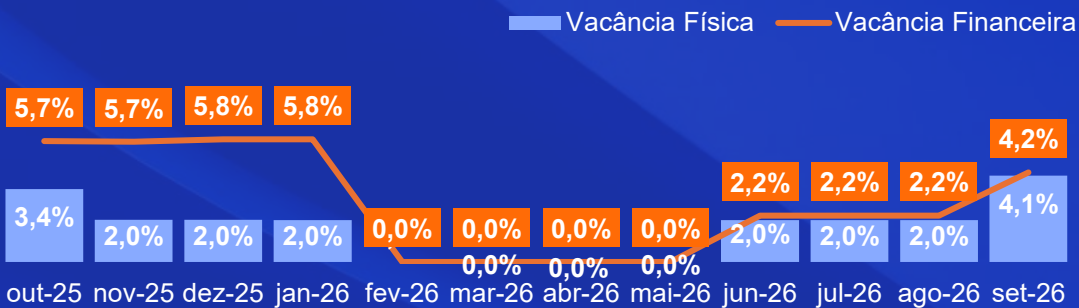
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância²



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. ²No 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.

Carteira de Ativos¹ (4/4)

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo ¹ (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Metropolitan	A	100%	10.245	2,7%	2,9	80%
2	Platinum	A	100%	2.704	9,4%	3,2	20%

Total12.9484,1%3,0100%

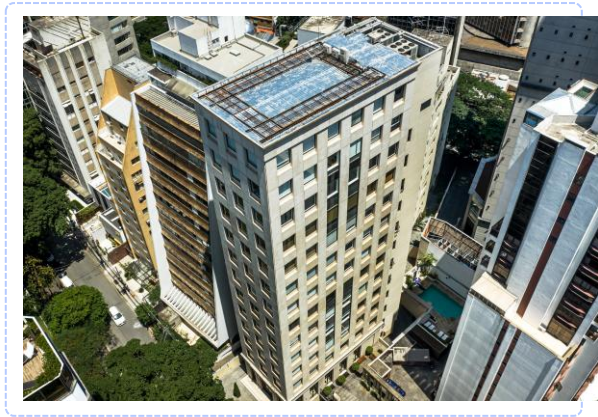
METROPOLITAN



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.
(1) Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

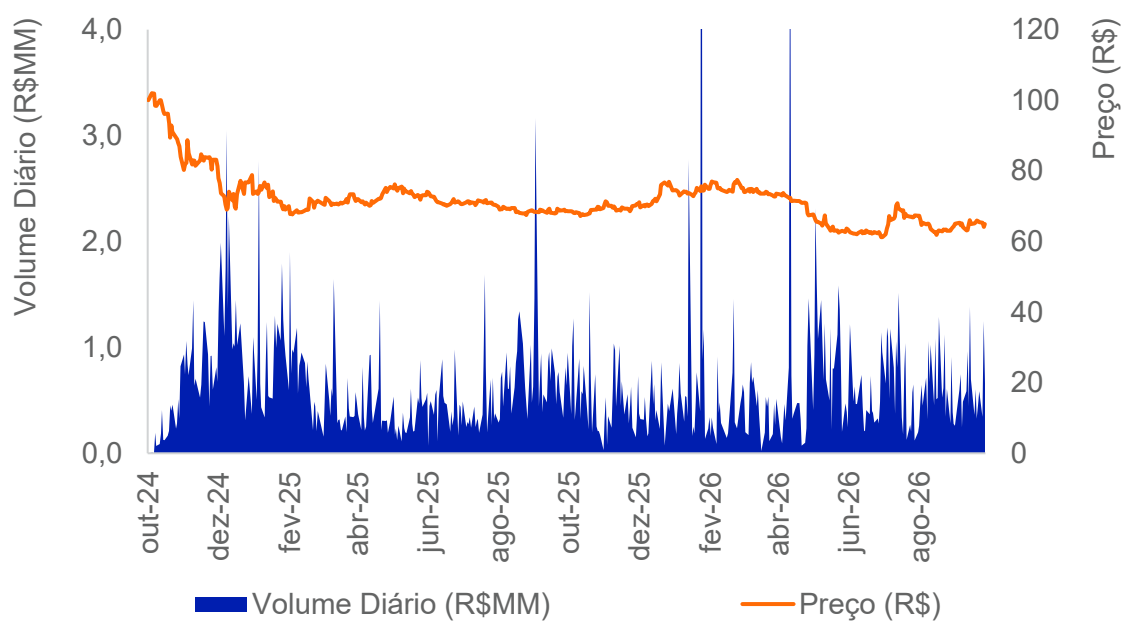
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



*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)



	Set-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,6	0,7	0,6
Giro*	9,5%	56,5%	29,6%



out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

*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 **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

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

Real Estate



Maior **gestora independente de FIs** do Brasil



+ **R\$ 37 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](https://www.linkedin.com/company/patria-investments-brasil)



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



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