

Relatório Gerencial

TOPP11

RBR Top Offices FII

Junho 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	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, 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 (1/3)

Junho 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em junho, o Fundo apresentou uma **receita total de R\$ 0,92/cota**, o que levou a um **resultado distribuível de R\$ 0,72/cota**, sem qualquer impacto de resultados não recorrentes.
- Neste mês, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,95/cota**, pago no dia 20 de julho de 2026. Conforme mencionado em relatórios anteriores, diante do cenário de alavancagem do Fundo, a gestão projeta, a partir de setembro, **uma redução na distribuição de rendimentos para R\$ 0,45/cota**.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- No mês de junho, conforme indicado em relatórios anteriores, tivemos a movimentação de saída do locatário Veritas do ativo Platinum (ABL de 255 m²). Desta forma a **vacância física** do Fundo **encerrou junho em 2,0%, e a financeira em 2,2%**.
- Seguimos concentrando esforços comerciais na locação da área atualmente vaga do Edifício Platinum. Paralelamente, estamos dando início aos processos de revisão locatícia, buscando adequar as condições comerciais aos parâmetros de mercado e preservar a competitividade dos empreendimentos. Para melhor descrição das movimentações mapeadas pelo time de gestão nos próximos meses, [clique aqui](#).

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 473,0 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 104,45

Valor de Mercado*

R\$ 283,9 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 62,70

P/VP*

0,60x

ADTV*

R\$ 0,5 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

18,2% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

10,9% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/3)

Junho 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

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

ALAVANCAGEM*:

- 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. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS:

- Com o encerramento do ano fiscal, os ativos imobiliários do Fundo foram avaliados a valor de mercado (valor justo), conforme exigido pela ICVM nº 516. A avaliação foi realizada em junho de 2026 pela Colliers. O resultado apontou uma desvalorização de 0,7% em relação aos valores contábeis de maio, refletindo uma redução de 0,9% no patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2026.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
2	34
ABL ¹ (m²)*	WALE*
12.892	2,7 anos
Vacância Física*	Vacância Financeira*
2,0%	2,2%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	Aluguel Médio do Portfólio*
R\$ 37.382/m²	R\$ 321,1/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.

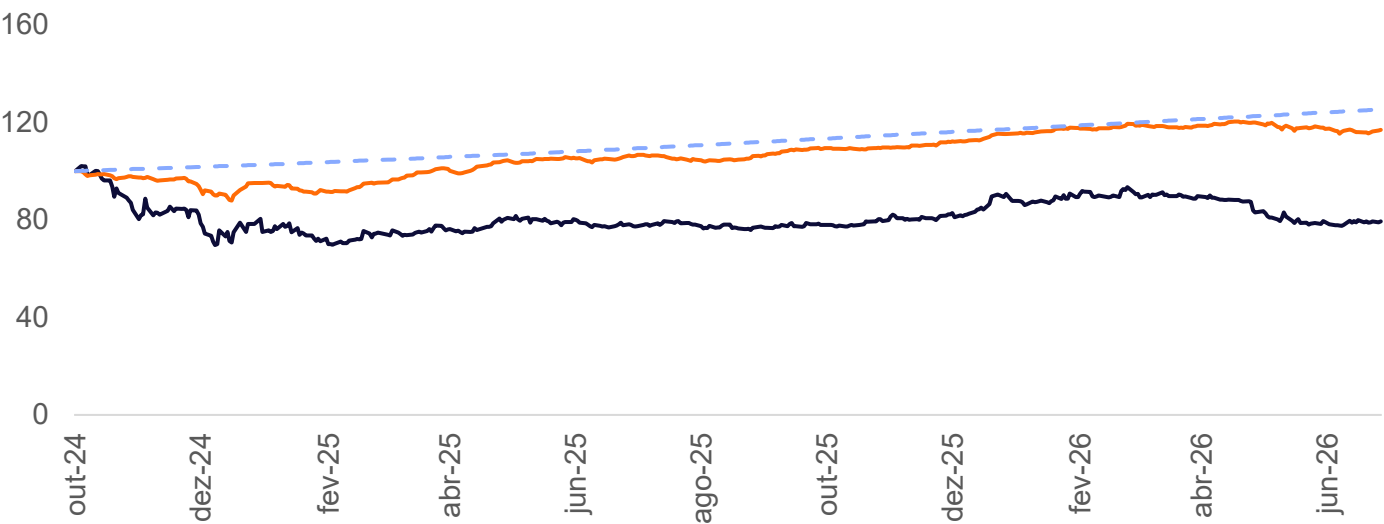
Junho 2026

- A valoração dos imóveis é feita através do método de fluxo de caixa descontado. Este método projeta as receitas e despesas esperadas para cada imóvel em um prazo de 10 anos e, no último ano, considera a venda imóvel a uma taxa de capitalização, este fluxo é trazido à valor presente por uma taxa de desconto adotada.
- A projeção de receitas e despesas leva em consideração os contratos vigentes e suas datas críticas, o valor de mercado de locação auferida por elementos comparativos e projeções de crescimento ou diminuição das receitas de acordo com o mercado, probabilidades de renovação ou vacância, investimento entre outros. A seguir, apresentamos os ativos avaliados, organizados por ordem decrescente de variação do laudo:
 - **Platinum:** a melhora na vacância e no preço de locação foi compensada por um cenário macroeconômico mais desafiador, mantendo a avaliação do ativo praticamente estável.
 - **Metropolitan:** a melhora na vacância e no preço de locação foi compensada por um cenário macroeconômico mais desafiador, mantendo a avaliação do ativo praticamente estável.

Imóvel	Valores Maio/26 (R\$MM)	Valores Junho/26 (R\$MM)	R\$/m² Jun-26	% var.
Platinum	134,9	134,0	49.879,8	-0,6%
Metropolitan	541,1	537,0	53.112,1	-0,7%
Total	675,98	671,00	52.048,2	-0,7%

Performance

PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
TOPP11 ¹	0,8%	-12,4%	-20,6%	-12,7%
IFIX	-1,2%	1,5%	16,9%	9,6%
CDI Bruto	1,1%	6,9%	25,2%	14,1%

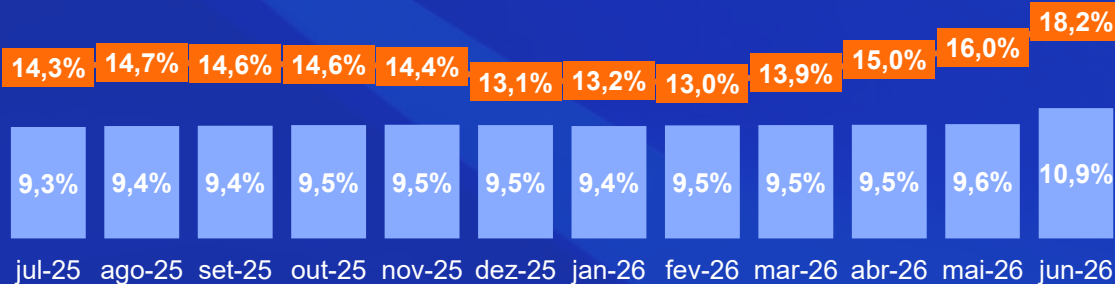
Distribuições por Cota (R\$)

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.

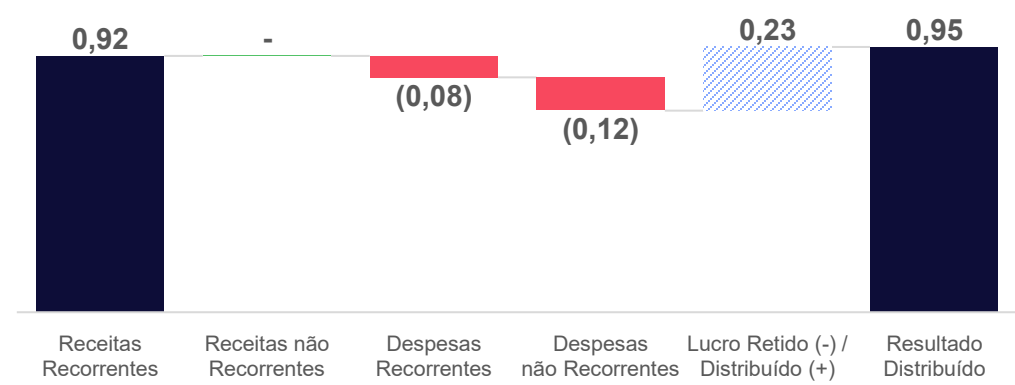
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

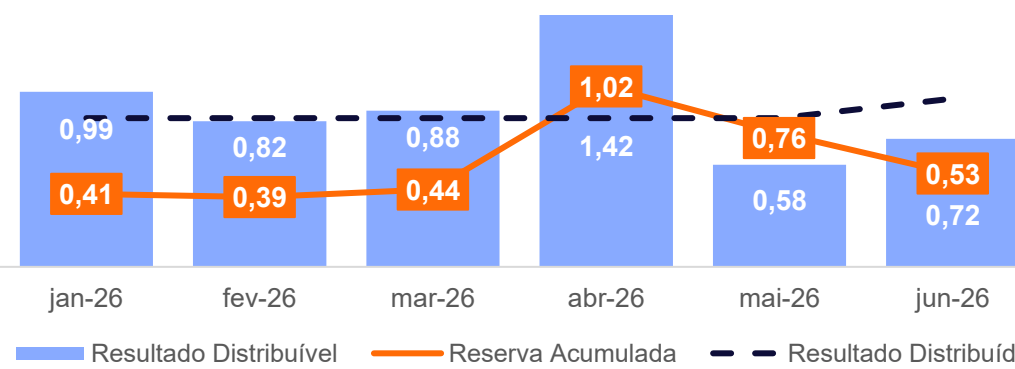
	Jun-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.994.547	0,88	23.198.777
Receitas Mobiliárias*	163.587	0,04	2.789.250
Receitas Extraordinárias	-	-	2.451.367
Receitas – Total	4.158.134	0,92	28.439.394
Despesas Imobiliárias*	-	-	(40.644)
Despesas Operacionais*	(351.247)	(0,08)	(2.094.297)
Despesas Financeiras*	(536.501)	(0,12)	(1.790.334)
Despesas – Total	(887.749)	(0,20)	(3.925.275)
Resultado Distribuível*	3.270.386	0,72	24.514.119
Resultado Distribuído	4.301.828	0,95	23.320.436

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 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\$ 215,0 milhões que será objeto de repactuação.



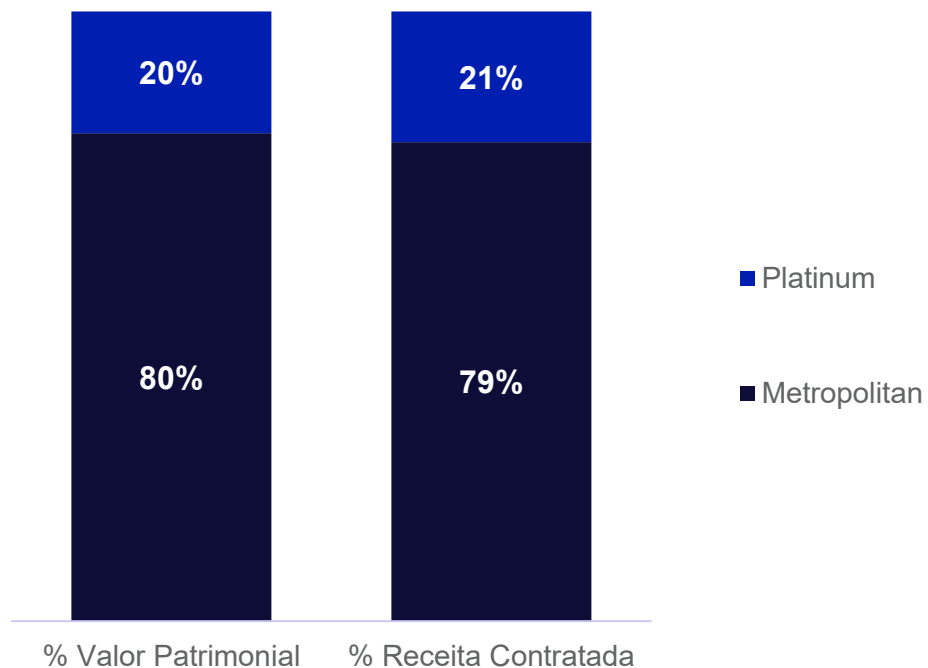
Parcelas a Pagar

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.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

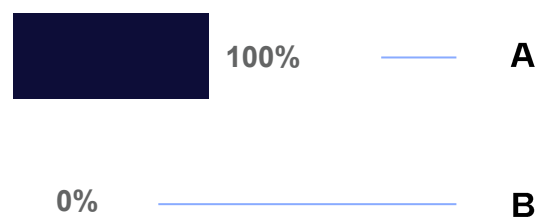


Portfólio com **2 ativos**, localizados **na região metropolitana de São Paulo** e aproximadamente **12,9 mil m²** de ABL

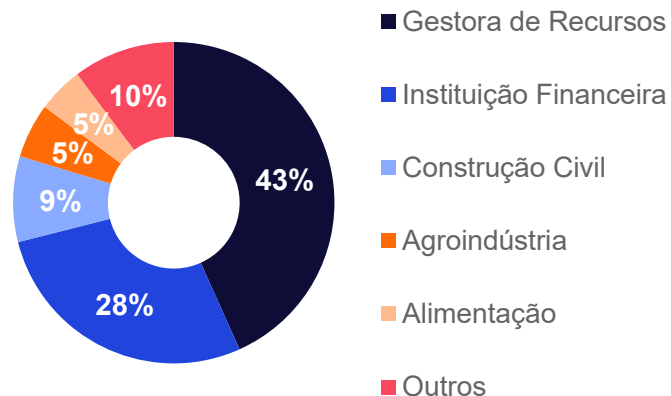
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

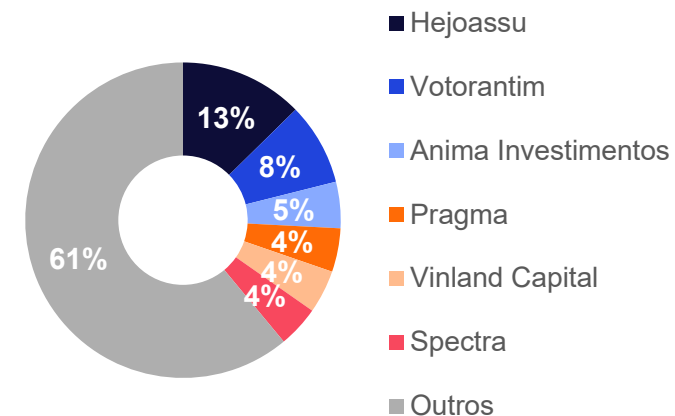
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



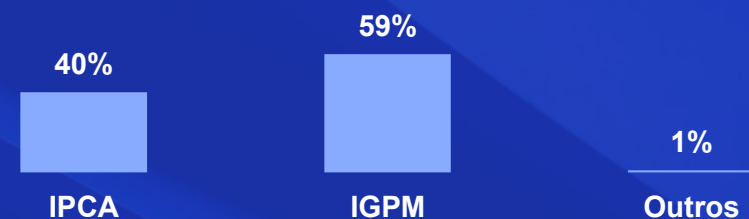
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

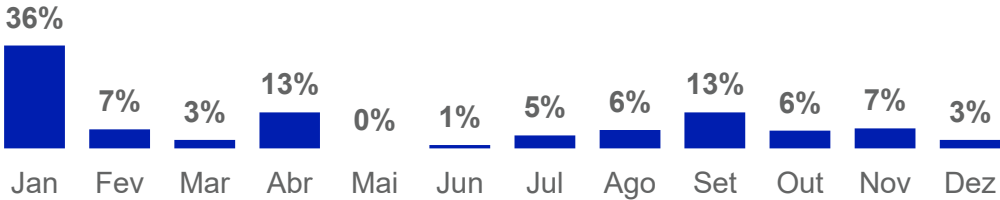


Alocação por Indexador

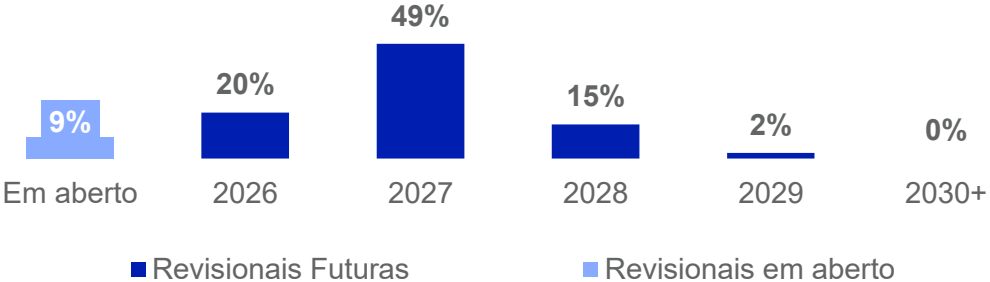


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



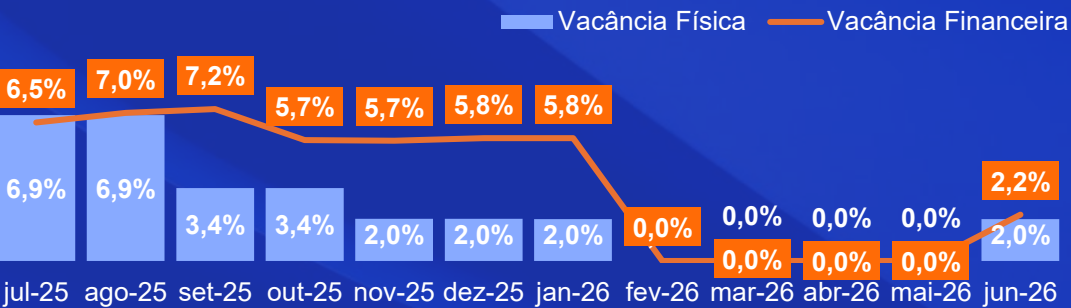
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância



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

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo ¹ (m²)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Metropolitan	A	100%	10.188	0,0%	2,5	80%
2	Platinum	A	100%	2.704	9,4%	3,2	20%
Total				12.892	2,0%	2,7	100%

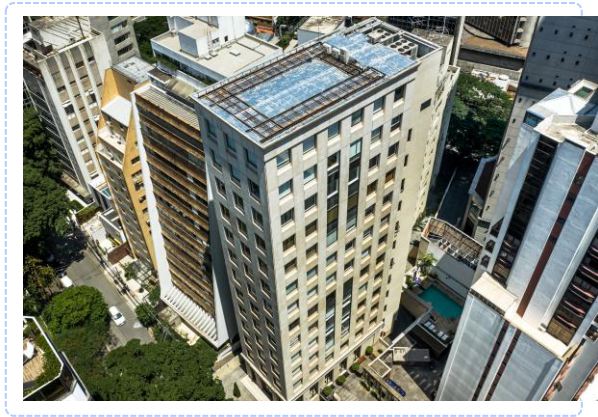
METROPOLITAN



METROPOLITAN



PLATINUM



PLATINUM

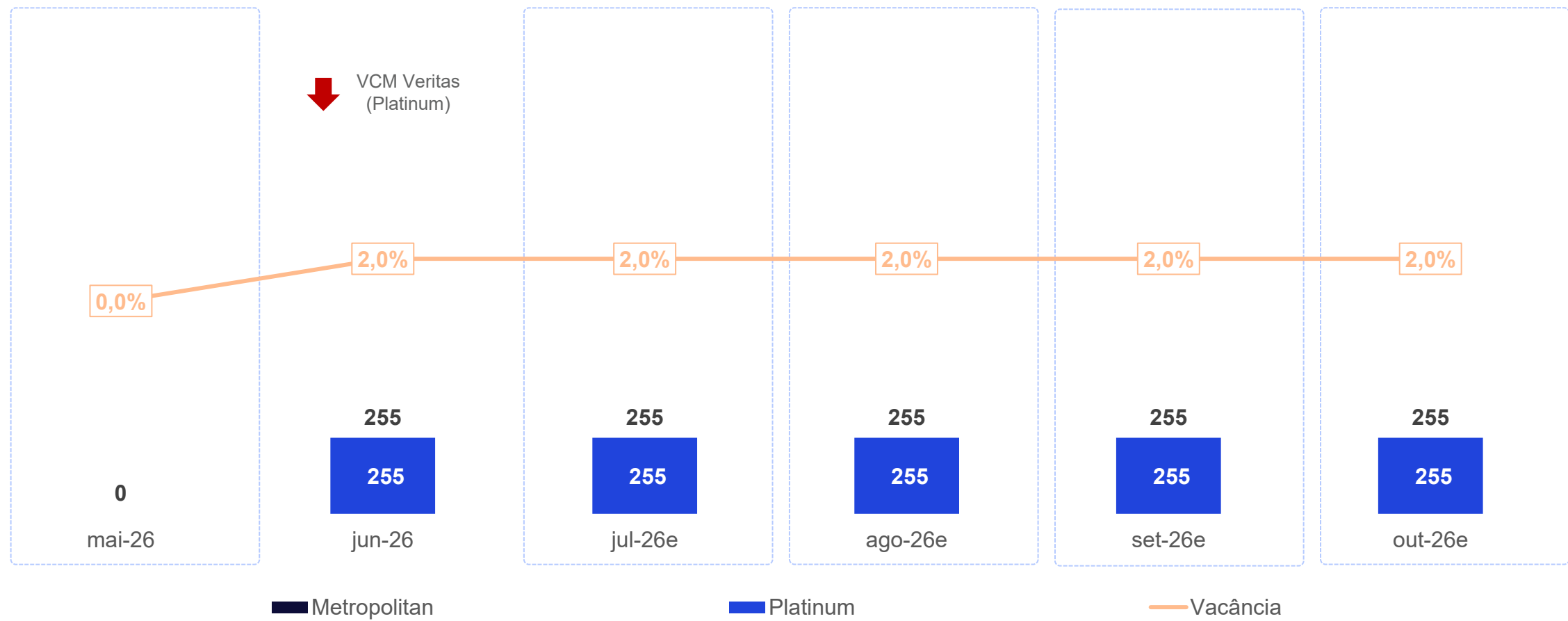


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.
(1) Conforme indicado em relatórios anteriores, a área BOMA dos ativos estão sendo ajustadas conforme renovação de contratos.

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

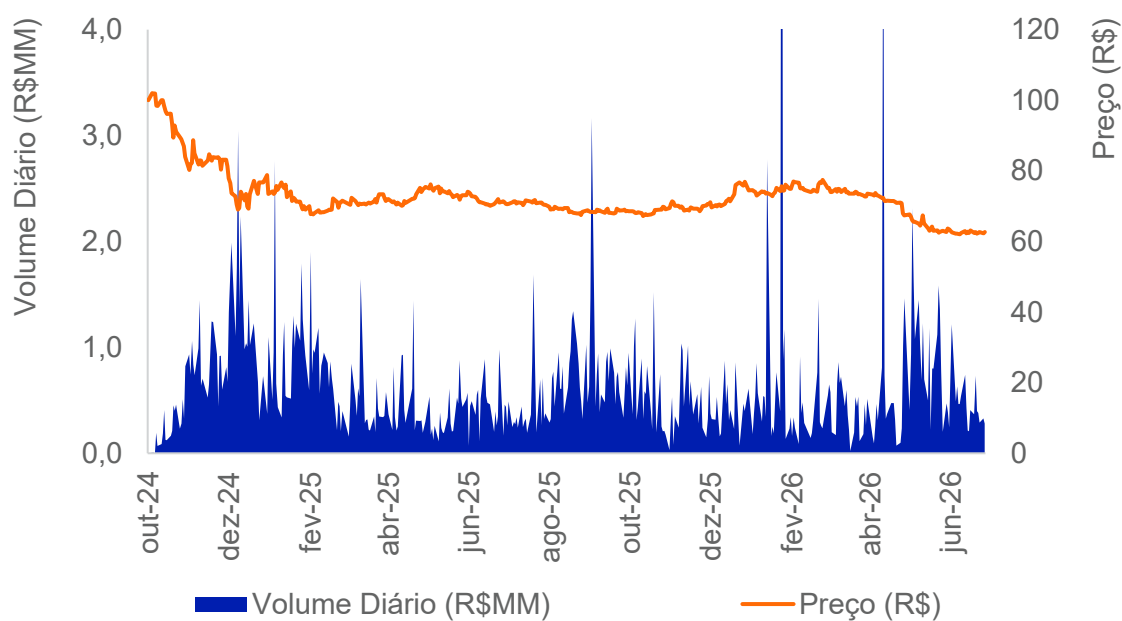
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



*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)



	Jun-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,5	0,7	0,6
Giro*	3,6%	30,5%	20,3%



Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	Jan-26	Fev-26	Mar-26	Abr-26	Mai-26	Jun-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 **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](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.