

Relatório Gerencial

TOPP11

RBR Top Offices FII

Agosto 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](#)



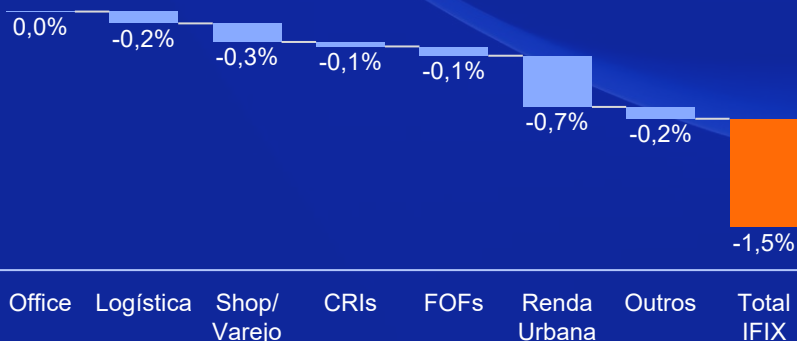
realestate.patria.com

Informações gerais

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	151.626	0,87	-1,5%
IFIX - Office	15	15.111	0,75	-0,8%
IFIX - Logística	13	31.806	0,89	-0,8%
IFIX - Shopping	9	18.954	0,86	-2,1%
IFIX - CRIs	38	54.238	0,94	-0,2%
IFIX - FOFs	20	15.661	0,84	-0,3%
IFIX - Renda Urbana	4	10.683	0,85	-8,1%
IFIX - Outros	7	5.172	0,78	-3,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE AGOSTO/26:

Em agosto, os **fundos imobiliários recuaram pelo quarto mês consecutivo**, com o **IFIX em -1,5%**. O desempenho ficou aquém do Ibovespa, que encerrou o mês em -0,3%. Entre os fatores que pressionaram os ativos de risco no mês, destacam-se o **aumento de volatilidade provocado pela agenda política local e o grande volume de transações imobiliárias anunciadas**.

No **cenário externo**, o **conflito entre EUA e Irã segue em curso** e o petróleo fechou o mês acima de US\$ 86/barril, mantendo a pressão sobre os bancos centrais. Kevin Warsh discursou em Jackson Hole ao fim de agosto e sinalizou uma postura mais dura com a inflação, o que levou o mercado a reprecificar a curva americana, com isso **os futuros passaram a atribuir probabilidade majoritária a uma alta de juros** na reunião de setembro do Federal Reserve.

No **cenário local**, com a proximidade das eleições nacionais, a discussão de trajetória da dívida pública e dos planos fiscal e econômico do próximo governo tomam o palco da discussão nacional. A dívida bruta alcançou 82,5% do PIB em julho, em trajetória crescente que demanda atenção. O Banco Central, por sua vez, sinalizou preocupação tanto com a desancoragem das expectativas quanto com o nível da inflação corrente. **O relatório Focus indica IPCA de 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027, ambos acima da meta, com expectativa do mercado de Selic de 13,75% ao fim deste ano.**

Todos os setores do IFIX ficaram em território negativo, com destaque para Renda Urbana, que caiu 8,1%. Office e Logística recuaram 0,8%, Shoppings 2,1%, FoFs / Multiestratégia 0,3% e Outros 3,0%. Os fundos de crédito ficaram praticamente estáveis. O **IFIX encerrou agosto negociando a 0,87x o valor patrimonial**, ampliando o desconto em relação a julho, com **volume médio diário acima de R\$ 350 milhões**.

Comentários da Gestão (1/2)

PATRIA

Agosto 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em agosto, o Fundo apresentou **receita total de R\$ 0,89/cota**, o que levou ao **resultado distribuível de R\$ 0,79/cota**. O resultado do mês refletiu impactos negativos provenientes do atraso do pagamento por um locatário, que gerou um impacto de R\$ 0,03/cota. 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 setembro 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. A distribuição de R\$ 0.45/cota, aquém do resultado gerado no último mês reflete o fato de o novo CRI ter sido concluído apenas no final de agosto, fazendo com que o impacto das despesas financeiras fosse reduzido. Assim, a partir de setembro o resultado mensal distribuível deverá estar próximo a R\$ 0.45/cota. O excesso de resultado gerado e não distribuído do último mês irá compor a distribuição do fundo ao final do semestre, respeitando a legislação vigente.

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Neste mês, **não houve movimentações de locatários do Fundo**. Diante disso, a **vacância física** e a **vacância financeira** permaneceram em **2,0%** e **2,2%**, respectivamente. Paralelamente, a gestão segue atuando de forma antecipada na recomercialização da área atualmente ocupada pelo Gaia, no Ed. Metropolitan, cuja desocupação está prevista para outubro, com negociações em estágio avançado e em fase de elaboração de minuta contratual.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*

R\$ 460,4 milhões

Cota Patrimonial*

R\$ 101,68

Valor de Mercado*

R\$ 285,5 milhões

Cota de Mercado*

R\$ 63,05

P/VP*

0,62x

ADTV*

R\$ 0,6 milhão

Dividend Yield
(mercado)*

8,6% a.a.

Dividend Yield
(patrimonial)*

5,3% a.a.

Comentários da Gestão (2/2)

Agosto 2026

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foram realizados reajustes em 1.304 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação.

ALAVANCAGEM*:

- Em agosto, o Fundo concluiu a estruturação 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., com início do pagamento mensal de juros em set/26 e possui vencimento em ago/31. Para mais detalhes, [clique aqui](#).

PATRIA

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios

2

Nº de locatários

34

ABL¹ (m²)*

12.892

WALE*

2,6 anos

Vacância Física*

2,0%

Vacância Financeira*

2,2%

Preço médio do Portfólio
(mercado)*

R\$ 38.480/m²

Aluguel Médio
do Portfólio*

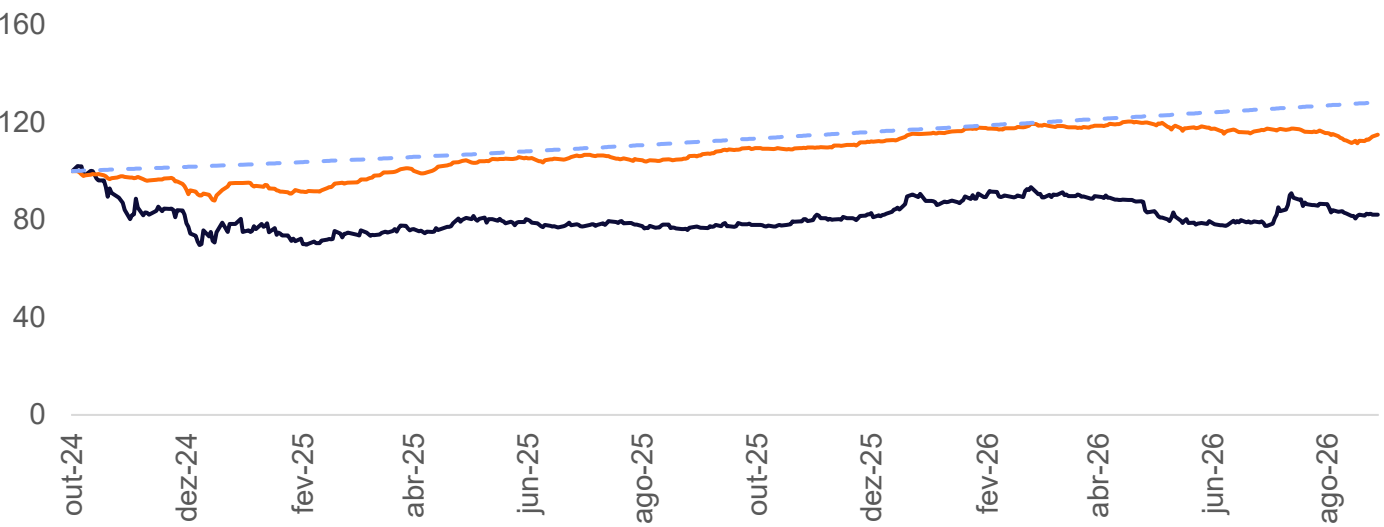
R\$ 319,7/m²

*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	-5,2%	-9,4%	-18,0%	-10,0%
IFIX	-1,5%	-0,3%	14,8%	7,6%
CDI Bruto	1,1%	9,4%	28,1%	14,1%

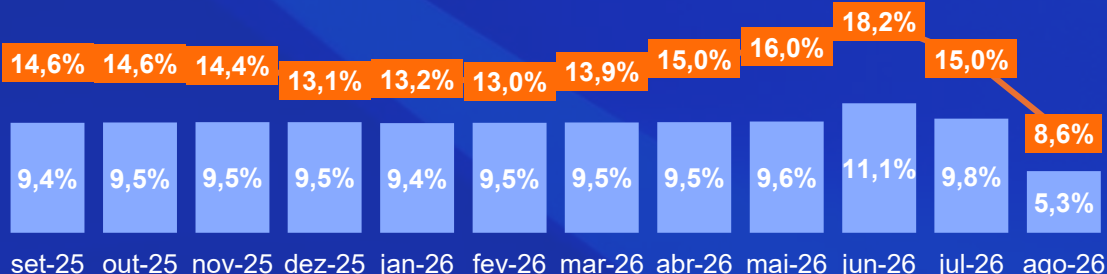
Distribuições por Cota (R\$)

Média 12M | R\$ 0,82/cota
Guidance 2S26: R\$0,45/cota



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.

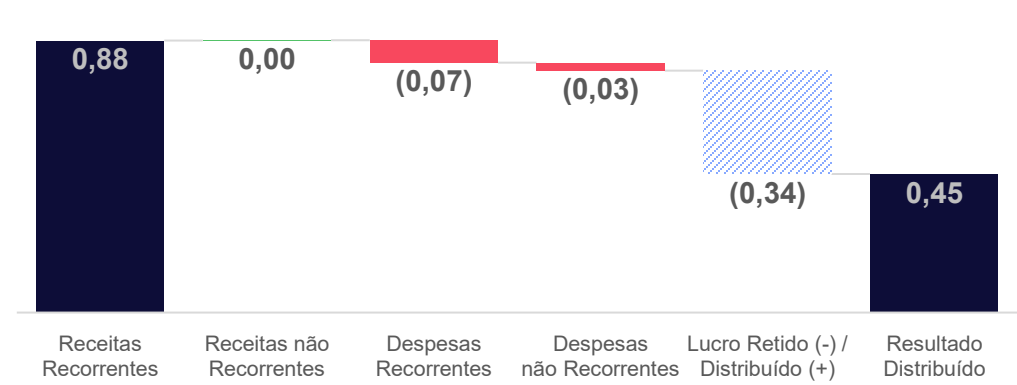
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

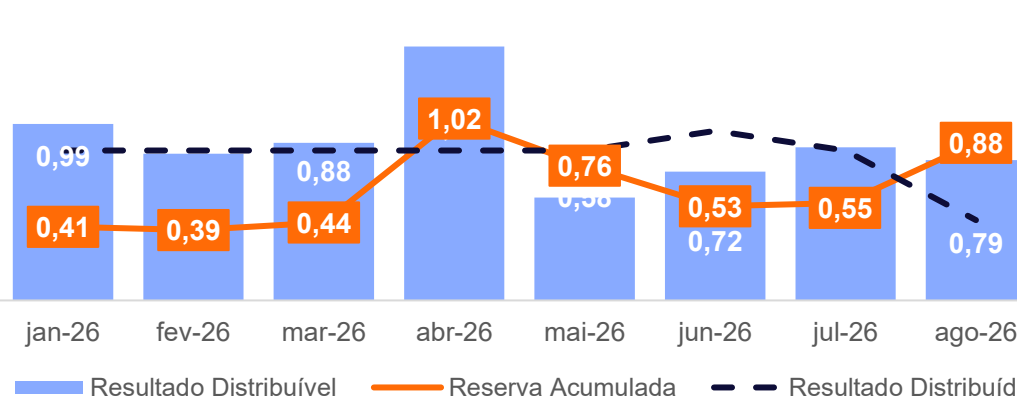
	Ago-26	R\$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	3.875.973	0,86	31.055.446
Receitas Mobiliárias*	128.038	0,03	3.066.969
Receitas Extraordinárias	5.838	-	2.556.249
Receitas – Total	4.009.850	0,89	36.678.664
Despesas Imobiliárias*	(16.728)	(0,00)	(101.863)
Despesas Operacionais*	(312.921)	(0,07)	(2.703.032)
Despesas Financeiras*	(116.621)	(0,03)	(1.906.954)
Despesas – Total	(446.270)	(0,10)	(4.711.849)
Resultado Distribuível*	3.563.580	0,79	31.966.815
Resultado Distribuído	2.037.708	0,45	29.161.866

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui ➡

Resultado do Fundo* (R\$/cota)



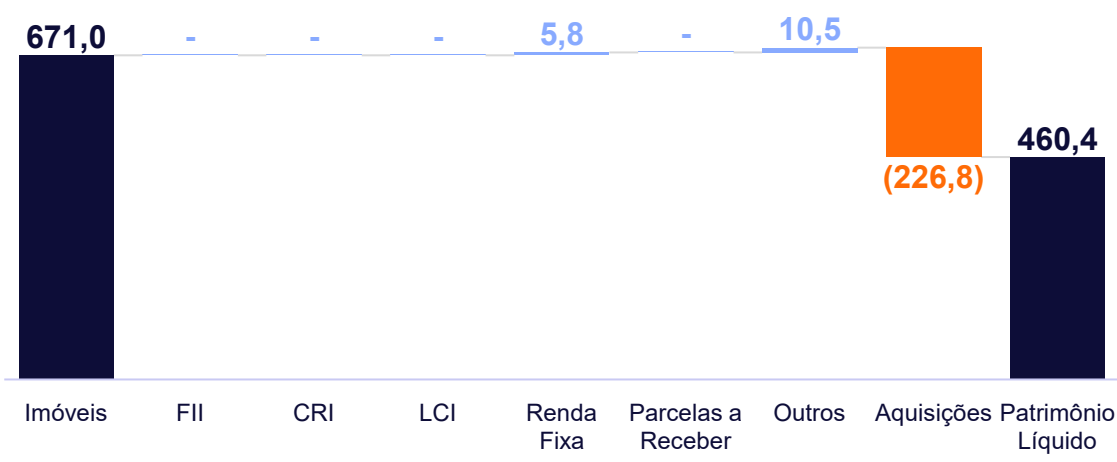
Movimentação da Reserva Acumulada (R\$/cota)



*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\$ 226,8 milhões.



Saldo Devedor

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.

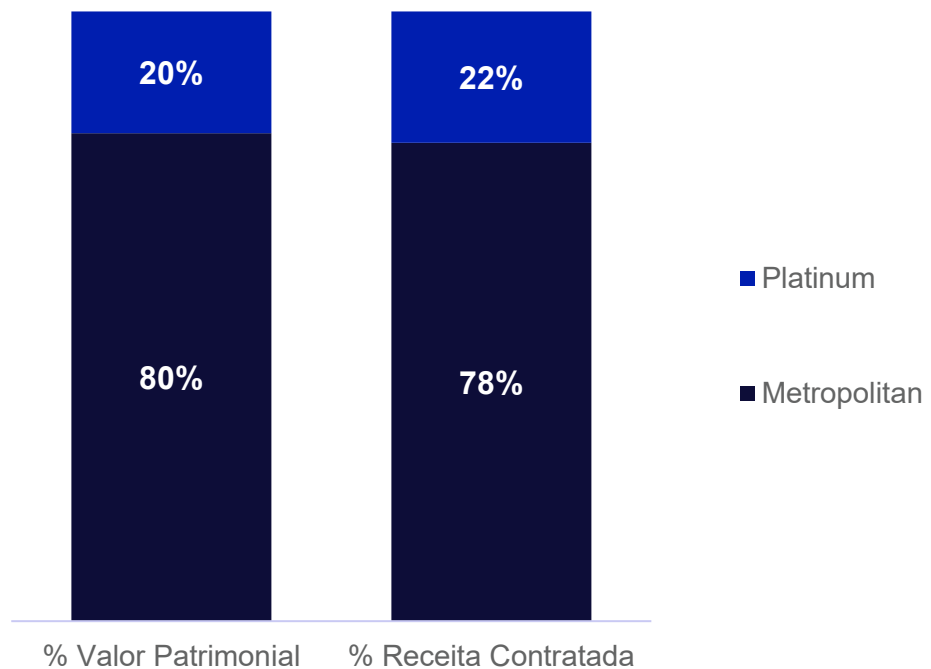
CRI	Saldo Devedor (R\$ MM)	Indexador	Código B3	Spread	Início	Prazo
CRI TOPP	R\$ 226,8	IPCA	26H2954595	8,48%	Aug-26	5 anos

*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.

Carteira de Ativos¹ (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

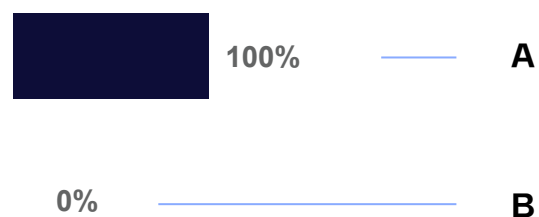


Portfólio com **2 ativos**, localizados **na região metropolitana de São Paulo** e aproximadamente **12,9 mil m²** de ABL

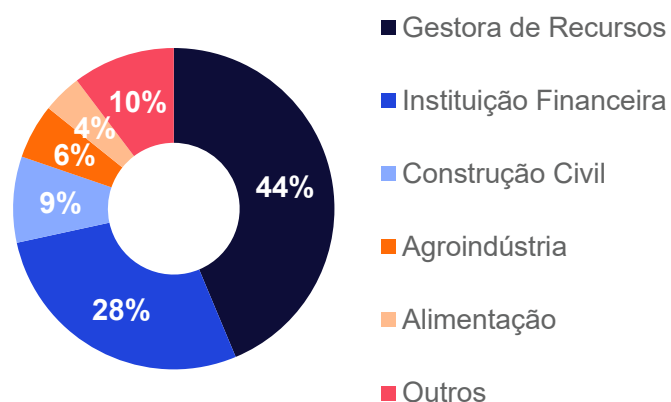
Carteira de Ativos¹ (2/4)

PATRIA

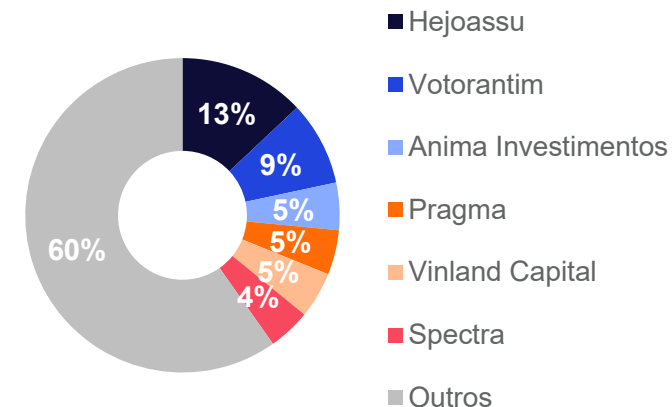
Alocação por Classe*



Alocação por Segmento de Locatários



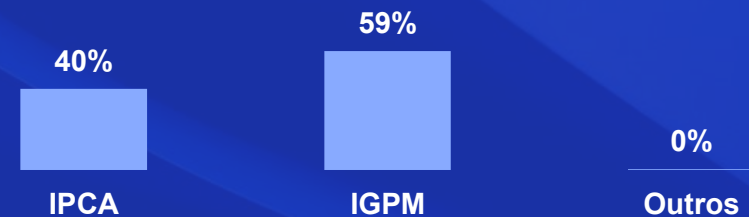
Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*

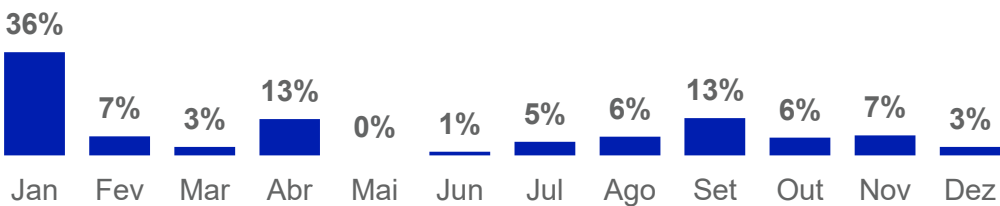


Alocação por Indexador

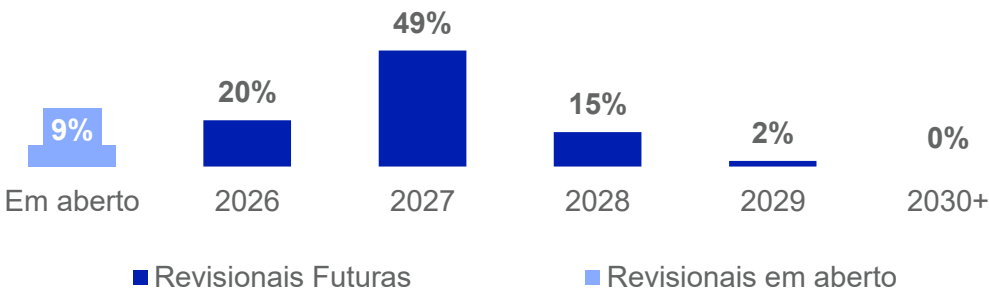


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Mês de Reajuste



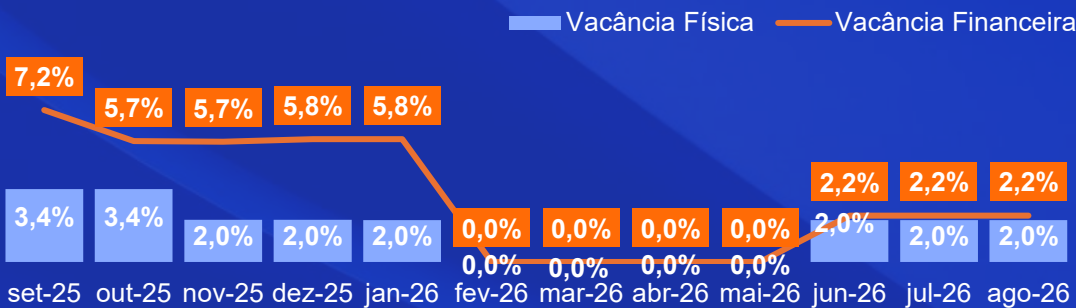
Concentração das Revisionais*



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.

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL devido 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%	3,3	20%
Total				12.892	2,0%	2,6	100%

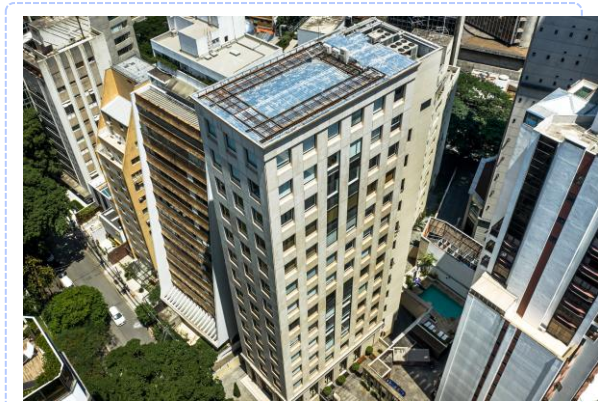
METROPOLITAN



METROPOLITAN



PLATINUM



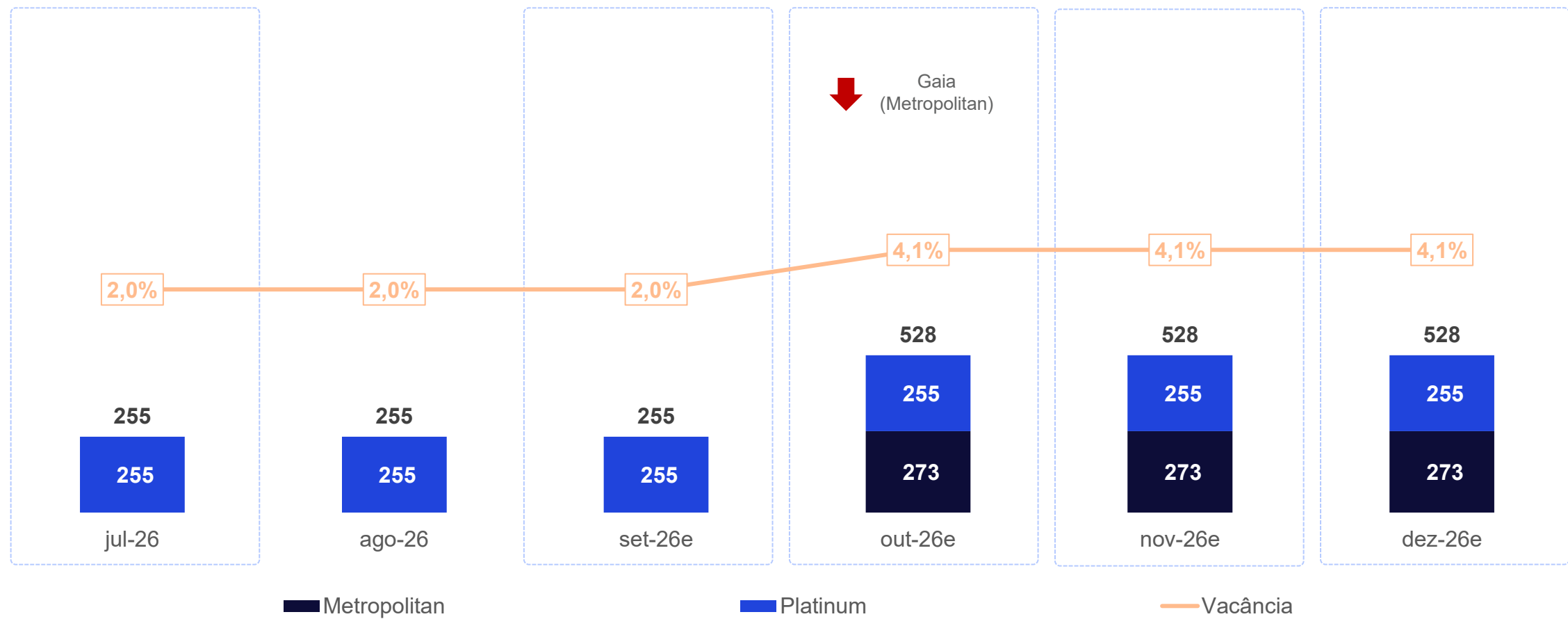
PLATINUM



Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

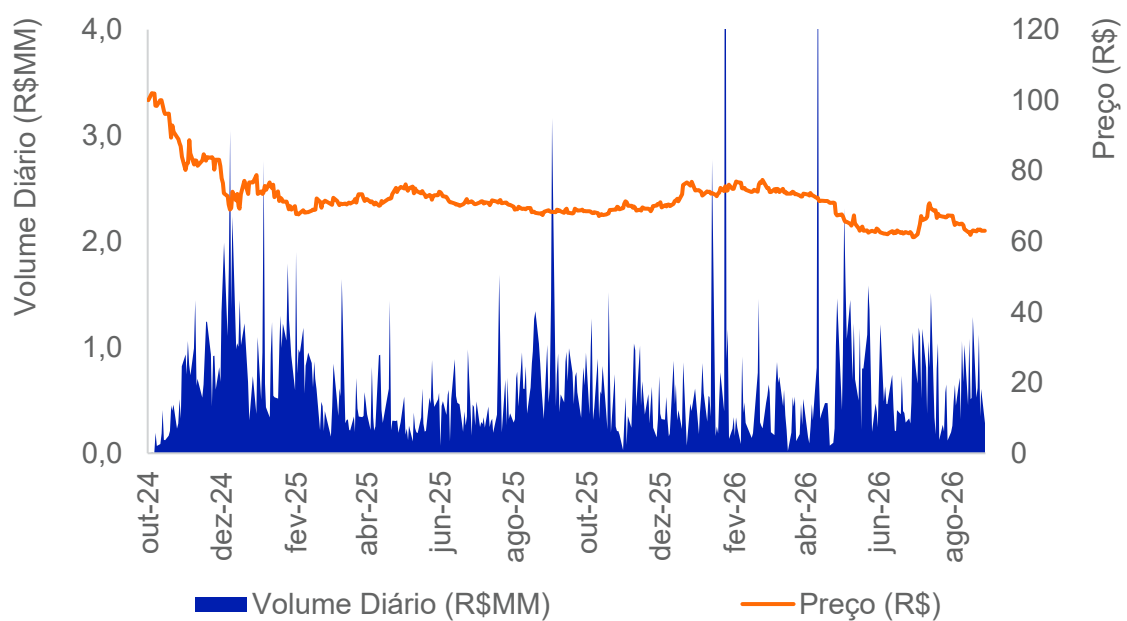
M² vago por ativo x Vacância física no período (competência)

Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



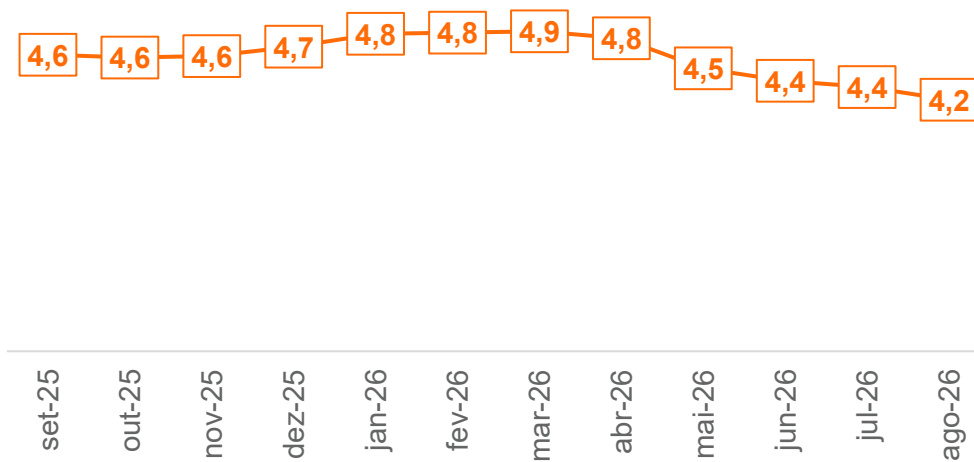
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹A análise de vacância projetada considera apenas contratos de locação assinados e desocupações formalizadas via notificações de rescisão antecipada e sinalização formal de não renovação dos contratos por parte dos inquilinos. Desta forma, a análise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

Liquidez



	Ago-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ Milhões)*	0,6	0,7	0,6
Giro*	10,1%	47,0%	28,3%

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 **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



@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.