

PATRIA

Relatório Gerencial

TOPP11

RBR Top Offices FII

Outubro 2026

Copyright © 2026 Patria Investimentos. All rights reserved

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

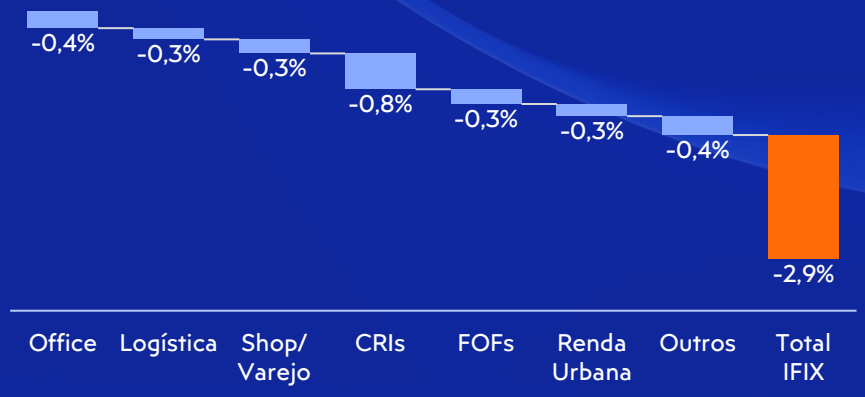
Resumo do Cenário de FIIs

PATRIA

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	**97**	**143.999**	**0,84**	**-2,9%**
IFIX - Office	14	13.803	0,72	-3,8%
IFIX - Logística	12	31.869	0,87	-1,2%
IFIX - Shopping	9	18.454	0,83	-2,6%
IFIX - CRIs	37	51.952	0,90	-2,2%
IFIX - FOFs	15	13.275	0,81	-3,9%
IFIX - Renda Urbana	4	9.660	0,78	-4,3%
IFIX - Outros	6	4.984	0,69	-8,2%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE OUTUBRO/26:

Em outubro, **os fundos imobiliários recuaram pelo sexto mês consecutivo**, com o **IFIX registrando queda de 2,9%**, acompanhando o movimento negativo observado nos demais ativos locais. O principal vetor de volatilidade no período foi a agenda política doméstica, marcada pela realização dos dois turnos da eleição presidencial.

No cenário externo, o **conflito entre Estados Unidos e Irã permaneceu em curso**, enquanto o petróleo encerrou o mês acima de US$ 110/barril, mantendo a pressão sobre a inflação global e limitando o espaço para flexibilização monetária pelos bancos centrais.

No cenário local, a atenção do mercado se voltou para a trajetória da dívida pública e para os planos fiscal e econômico do novo governo. Após o segundo turno das eleições, os ativos domésticos passaram por forte precificação, com o **Ibovespa recuando 9,9%**, o **real se desvalorizando 4,6% frente ao dólar** e os **juros futuros retornando ao patamar de 15%**.

Na política monetária, o **Copom manteve a Selic em 13,75% a.a.**, interrompendo o ciclo de cortes observado nas reuniões anteriores. O Comitê reforçou uma postura cautelosa diante das **expectativas de inflação desancoradas** e do cenário de elevada incerteza econômica.

No mercado imobiliário, as cotas dos fundos foram pressionadas pela **abertura da curva de juros**, movimento que, em nossa visão, vem criando oportunidades atrativas no mercado de Real Estate.

Os setores do IFIX apresentaram **desempenho negativo** de forma generalizada. Outros (-8,2%), FoFs (-3,9%), Lajes Corporativas (-3,8%), Renda Urbana (-4,3%), Shoppings (-2,6%), Crédito (-2,2%) e Logística (-1,2%). O **IFIX encerrou outubro negociando a 0,84x o valor patrimonial**, enquanto o **volume médio diário negociado permaneceu acima de R$ 500 milhões**.

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

Comentários da Gestão (1/4)

Outubro 2026

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em outubro, o Fundo apresentou **receita total de R$ 0,65/cota**, impactada negativamente em R$ 0,23/cota por um **efeito não recorrente relacionado ao descasamento pontual no recebimento de aluguéis** de quatro locatários. Esse descasamento decorreu da operacionalização da mudança da conta recebedora dos aluguéis para a conta garantia do novo CRI. O processo já foi normalizado e, a partir do próximo mês, as receitas deverão retornar ao patamar recorrente do Fundo. Além disso, a inadimplência de dois locatários impactou a receita em aproximadamente R$ 0,01/cota.
- Outubro também foi o primeiro mês a refletir integralmente o impacto **do início do pagamento dos juros do CRI**, resultando em uma despesa financeira de R$ 0,37/cota.
- Em função desses efeitos, **o resultado distribuível do Fundo foi de R$ 0,16/cota**. Ainda assim, em linha com o que vinha sendo comunicado nos relatórios anteriores, foi realizada uma **distribuição de rendimentos de R$ 0,45/cota, paga em 23 de novembro de 2026**, com utilização de R$ 0,29/cota da reserva acumulada, que encerrou o mês em R$ 0,78/cota. Conforme antecipado pela gestão, a distribuição já se encontra no novo patamar projetado para o Fundo, refletindo o atual nível de alavancagem da carteira.

Indicadores Financeiros

Patrimônio Líquido*	Cota Patrimonial*
R$ 459,3 milhões	R$ 101,44
Valor de Mercado*	**Cota de Mercado***
R$ 271,7 milhões	R$ 60,00
P/VP*	**ADTV***
0,59x	R$ 0,7 milhão
Dividend Yield (mercado)*	**Dividend Yield (patrimonial)***
9,0% a.a.	5,3% a.a.

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

Comentários da Gestão (2/4)

Outubro 2026

MOVIMENTAÇÕES DE LOCATÁRIOS:

- Durante o mês, não tivemos movimentações de locatários. Dessa forma, **a vacância física se manteve em 4,1% e a financeira em 4,2%.** Para mais detalhes sobre as movimentações mapeadas para os próximos meses, clique aqui.

REAJUSTES E REVISIONAIS*:

- Durante o mês, foi realizada a revisional do locatário Spectra no edifício Metropolitan, com aumento de área BOMA de 38 m², que adicionou R$ 28,3 mil à receita recorrente do Fundo, considerando os descontos concedidos. Ao final do período de descontos, o aumento de receita chegará a R$ 40,0 mil, o que representa um aumento de 23%. Além disso, foram realizados reajustes em 488 m² de ABL do portfólio do Fundo, decorrentes de atualizações periódicas de inflação.

ALAVANCAGEM*:

- Em outubro, o Fundo possuía uma alavancagem de 49,9% referente ao CRI estruturado para a quitação da parcela remanescente da compra dos edifícios Metropolitan e Platinum. Conforme informado, em setembro o Fundo iniciou o pagamento mensal de juros do CRI. O CRI possui remuneração de IPCA + 8,5% a.a., e vencimento em ago/31. Para mais detalhes, clique aqui.

Indicadores Imobiliários

Nº de edifícios	Nº de locatários
2	33
ABL[1] (m²)*	**WALE***
12.948	2,9 anos
Vacância Física*	**Vacância Financeira***
4,1%	4,2%
Preço médio do Portfólio (mercado)*	**Aluguel Médio do Portfólio***
R$ 37.330/m²	R$ 319,3/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.

Comentários da Gestão (3/4)

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA:

- Nos últimos anos, o Patria construiu uma das principais plataformas de escritórios do mercado brasileiro, reunindo fundos com estratégias complementares, participação relevante em ativos corporativos de alta qualidade e presença nas principais regiões empresariais de São Paulo.
- Como resultado dessa trajetória, os fundos de escritórios sob gestão compartilham diversas características em comum e seguem uma filosofia de investimento alinhada. **Nesse contexto, avaliamos de forma contínua alternativas para a evolução da plataforma de escritórios do Patria, incluindo a potencial concentração de ativos que compartilhem a mesma filosofia de investimento em um veículo de maior escala e liquidez**, mantendo ao mesmo tempo, fundos com mandatos específicos voltados a estratégias pontuais.
- Ressaltamos que qualquer eventual iniciativa dessa natureza teria o **valor patrimonial como referência econômica para fins de avaliação e permanecerá sujeita às condições de mercado, às aprovações regulatórias aplicáveis e à aprovação dos cotistas em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim**, observados os quóruns qualificados previstos na regulamentação e nos documentos dos respectivos fundos.
- Entre os benefícios que a Gestora busca para os cotistas em um cenário como esse estão:
    - maior **diversificação** por imóvel, região, locatário e setor, reduzindo a dependência de poucos ativos e contratos e mitigando o efeito de eventual vacância;
    - carteira de maior **qualidade**, tanto na classe dos imóveis quanto em localização;
    - potencial de **renda recorrente mais resiliente** ao longo dos ciclos imobiliários;
    - aumento potencial da **liquidez** das cotas;
    - maior **escala e eficiência** na gestão e reciclagem dos portfólios.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

Comentários da Gestão (4/4)

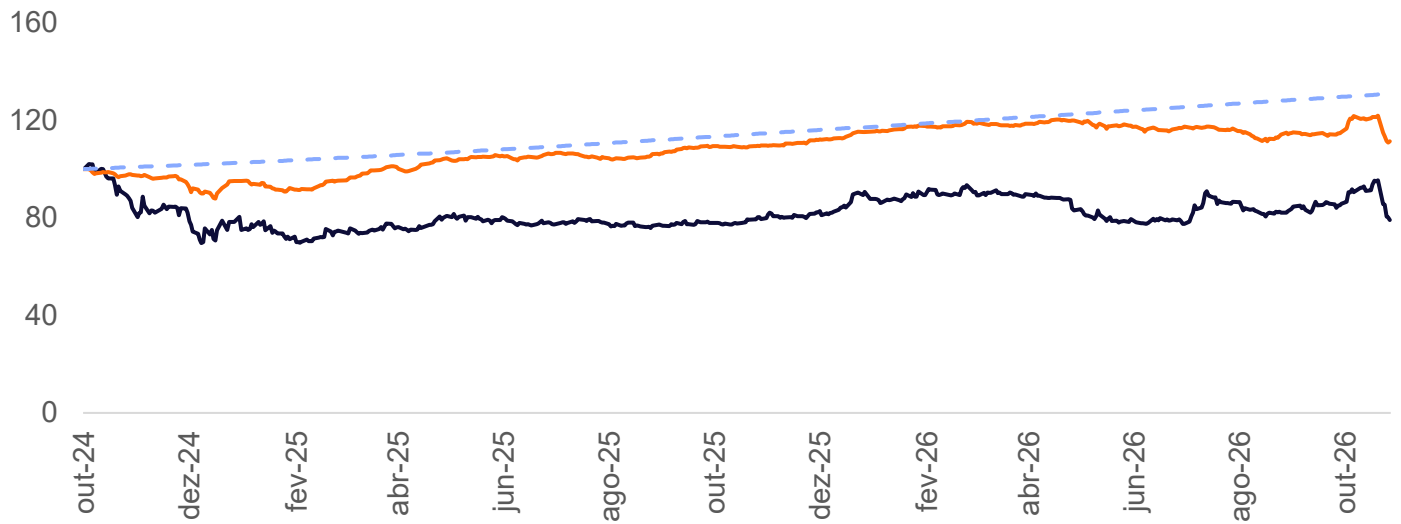
PATRIA

VISÃO ESTRATÉGICA DOS FUNDOS DE ESCRITÓRIOS PATRIA (cont.):

- **Nossa atuação no segmento de escritórios é guiada por três pilares centrais: qualidade, localização e controle**. Em qualidade, o foco está em **imóveis de padrão A-AAA**, que tendem a atrair inquilinos relevantes, sustentar a ocupação e preservar o valor ao longo do tempo. Em localização, a prioridade são as **regiões corporativas mais consolidadas de São Paulo**, onde a demanda por escritórios de alto padrão é mais resiliente. Em controle, buscamos **participação majoritária em cada ativo**, o que permite à Gestora conduzir de forma ativa a locação, a gestão e o eventual reposicionamento dos imóveis.
- Este tripé é a pedra fundamental da gestão dos portfólios de escritórios administrados pelo Patria e segue norteando nossa visão para a evolução da plataforma no longo prazo. Eventuais iniciativas estratégicas avaliadas nesse contexto buscarão fortalecer a aderência dos portfólios a esses princípios, sempre com rigorosa disciplina na aquisição e reciclagem de ativos, além do tratamento equitativo aos cotistas dos fundos envolvidos.
- Atualmente, a plataforma de escritórios do Patria reúne uma carteira relevante de ativos corporativos e investidores, consolidando-se como uma das maiores e mais diversificadas do segmento no mercado brasileiro.

*Termos e definições no glossário (clique aqui). Rentabilidade estimada não representa garantia ou promessa de resultados futuros. Fonte: Patria.

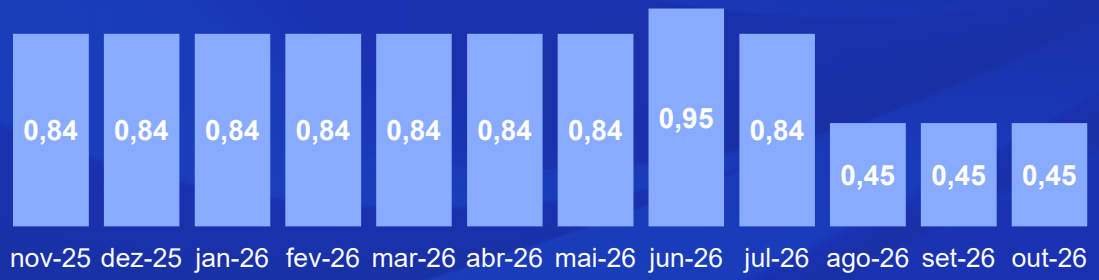
Performance



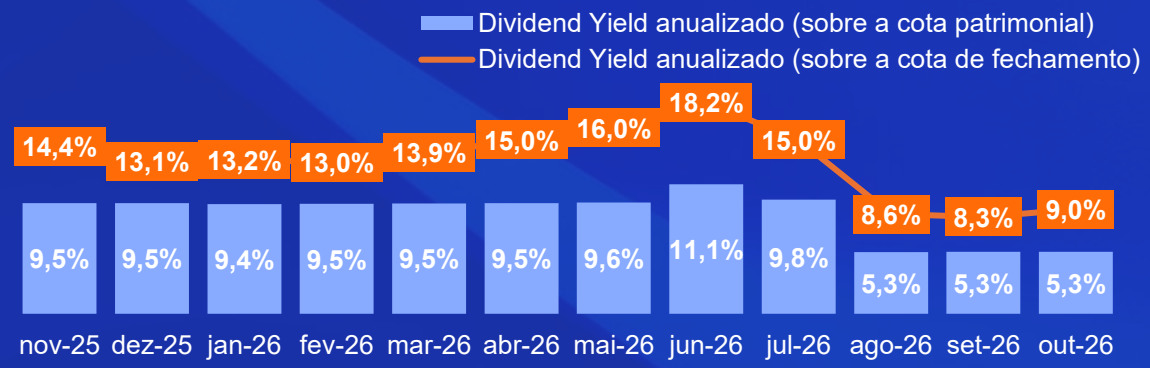
Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
TOPP11[1]	-7,0%	-12,7%	-20,9%	-10,8%
IFIX	-2,9%	-3,4%	11,3%	5,4%
CDI Bruto	1,1%	11,8%	30,9%	14,1%

Distribuições por Cota (R$)

Média 12M | R$ 0,75/cota
Guidance 2S26: R$0,45/cota



Dividend Yield*



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Valor 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.

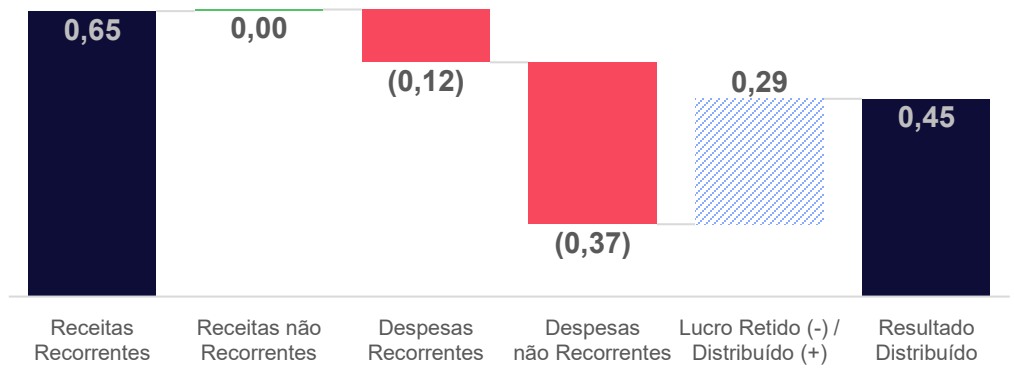
Resultado

Demonstração de Resultado (R$)

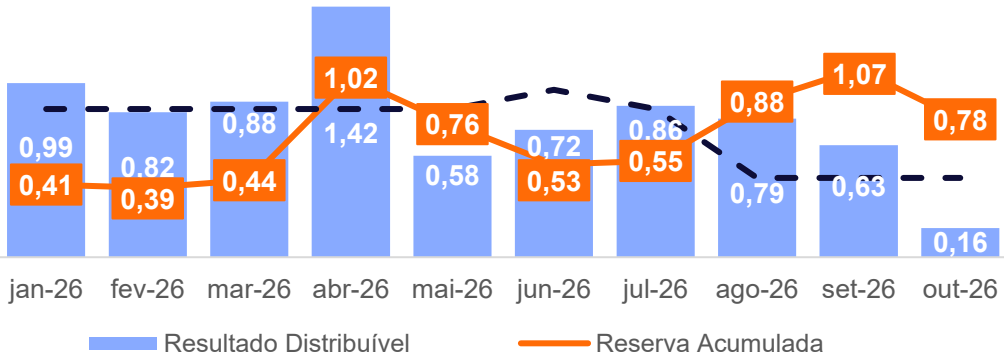
	Out-26	R$/Cota	Acum. 2026
Receita de Locação*	2.898.386	0,64	38.102.654
Receitas Mobiliárias*	43.519	0,01	3.169.867
Receitas Extraordinárias	16.089	0,00	2.631.576
Receitas – Total	**2.957.994**	**0,65**	**43.904.096**
Despesas Imobiliárias*	(7.845)	(0,00)	(126.827)
Despesas Operacionais*	(535.006)	(0,12)	(3.616.515)
Despesas Financeiras*	(1.670.341)	(0,37)	(4.574.881)
Despesas – Total	**(2.213.192)**	**(0,49)**	**(8.318.223)**
Resultado Distribuível*	**744.802**	**0,16**	**35.585.873**
Resultado Distribuído	**2.037.708**	**0,45**	**33.237.282**

Para acessar mais informações sobre o Fundo, clique aqui

Resultado do Fundo* (R$/cota)



Movimentação da Reserva Acumulada (R$/cota)

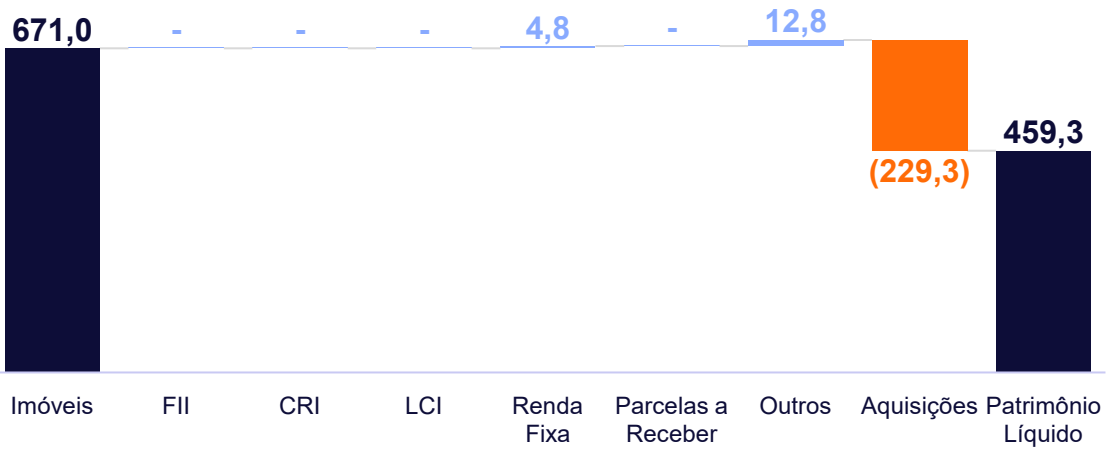


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Balanço Patrimonial

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$ 229,3 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.

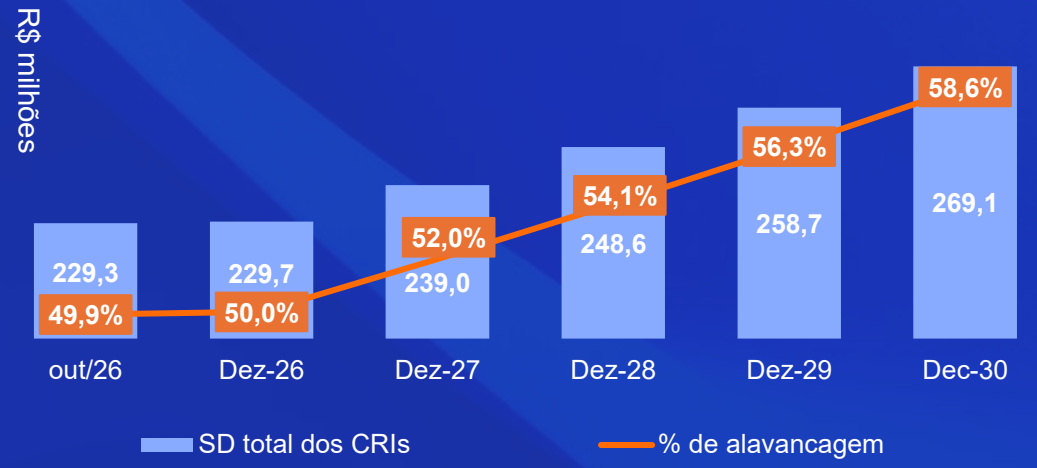
CRI	Saldo Devedor (R$ MM)	Indexador	Código B3	Spread	Início	Prazo
CRI TOPP	R$ 229,3	IPCA	26H2954595	8,48%	Ago-26	5 anos

*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.

Alavancagem Financeira*

Saldo Devedor

A alavancagem atual do Fundo é de 49,7% 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. Os pagamentos de juros contemplam apenas o spread de 8,48% a.a., sendo a correção monetária pelo IPCA capitalizada ao principal da operação.



Dívidas e Evolução de Amortização

CRI	Saldo Devedor (R$ MM)	Indexador	Código B3	Spread	Início	Prazo
CRI TOPP	R$ 229,3	IPCA	26H2954595	8,48%	ago-26	5 anos

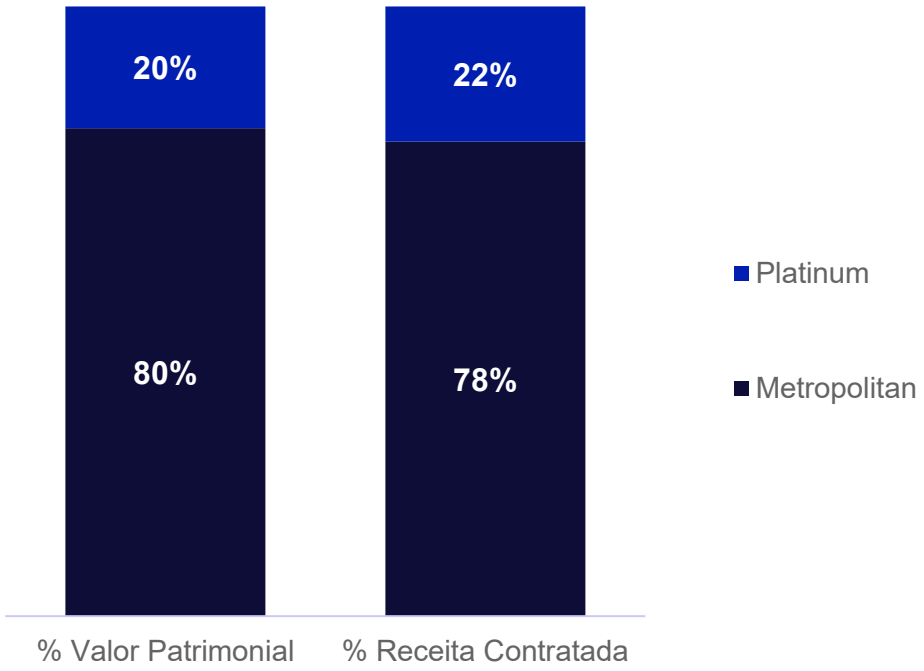


*Termos e definições no glossário (clique aqui). Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (1/4)

PATRIA

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica



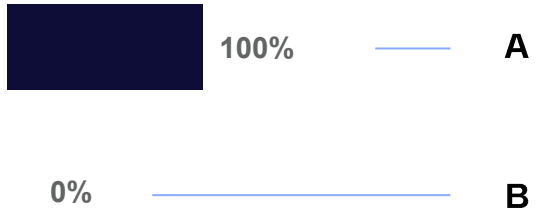
Portfólio com **2 ativos,** localizados **na região metropolitana de São Paulo** e aproximadamente **12,9 mil m²** de ABL

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

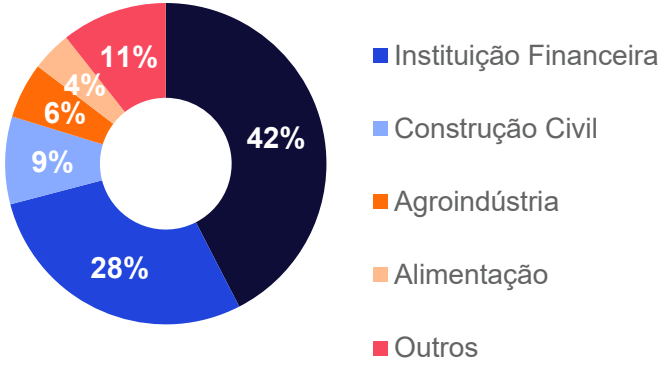
Carteira de Ativos[1] (2/4)

PATRIA

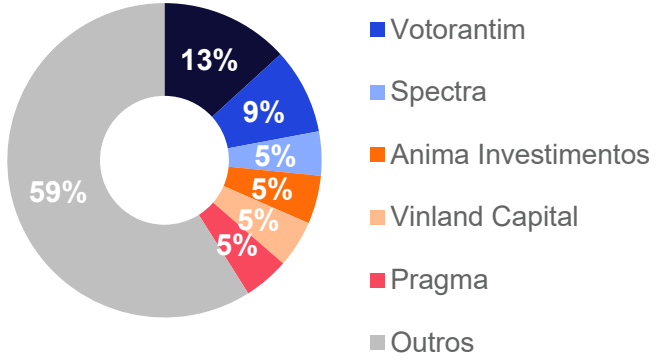
Alocação por Classe*



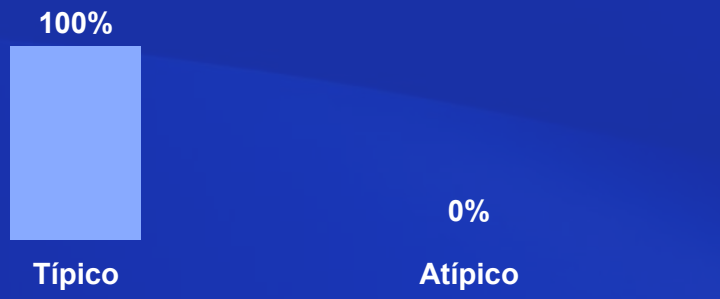
Alocação por Segmento de Locatários



Alocação por Inquilino



Alocação Natureza dos Contratos*



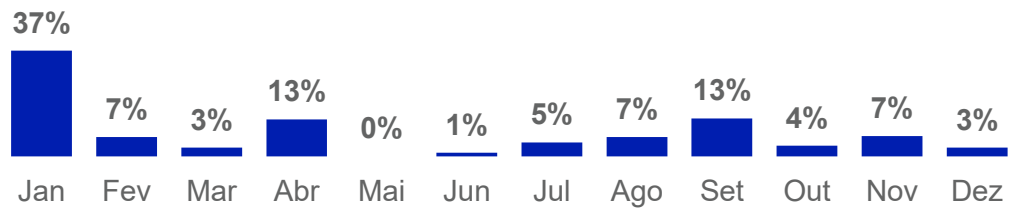
Alocação por Indexador



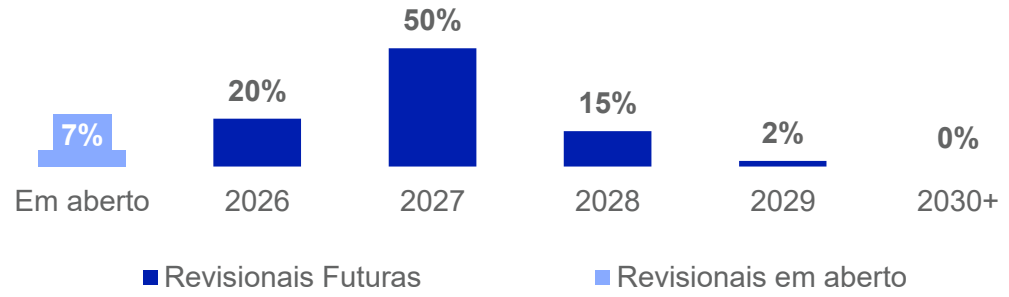
*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. Fonte: Patria.

Carteira de Ativos[1] (3/4)

Mês de Reajuste



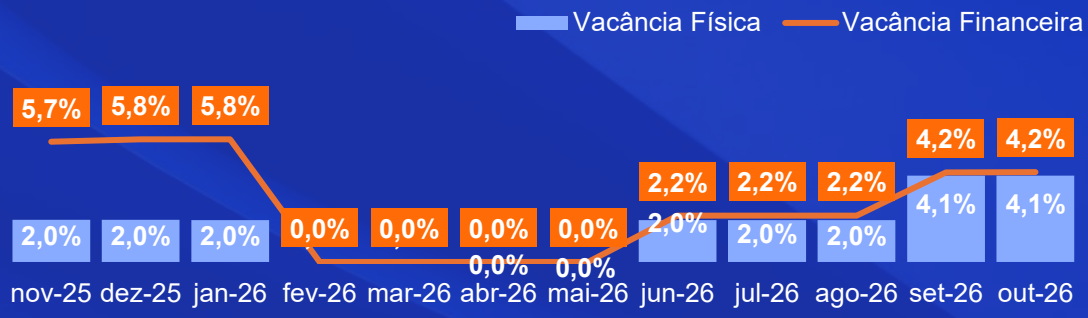
Concentração das Revisionais*



Vencimento dos Contratos



Histórico de Vacância[2]



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas as informações desta seção referem-se à receita contratada potencial do mês. [2] No 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 Ativos[1] (4/4)

#	Ativo	Classe*	% Fundo*	ABL detido pelo Fundo[1] (m^2)*	Vacância Física*	WALE (anos)*	VP (% imóveis)
1	Metropolitan	A	100%	10.245	2,7%	2,8	80%
2	Platinum	A	100%	2.704	9,4%	3,1	20%
			Total	**12.948**	**4,1%**	**2,9**	**100%**

METROPOLITAN



METROPOLITAN



PLATINUM



PLATINUM



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]Todas 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.

Comercial | Movimentações[1]

Movimentações esperadas na carteira de locatários do fundo

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

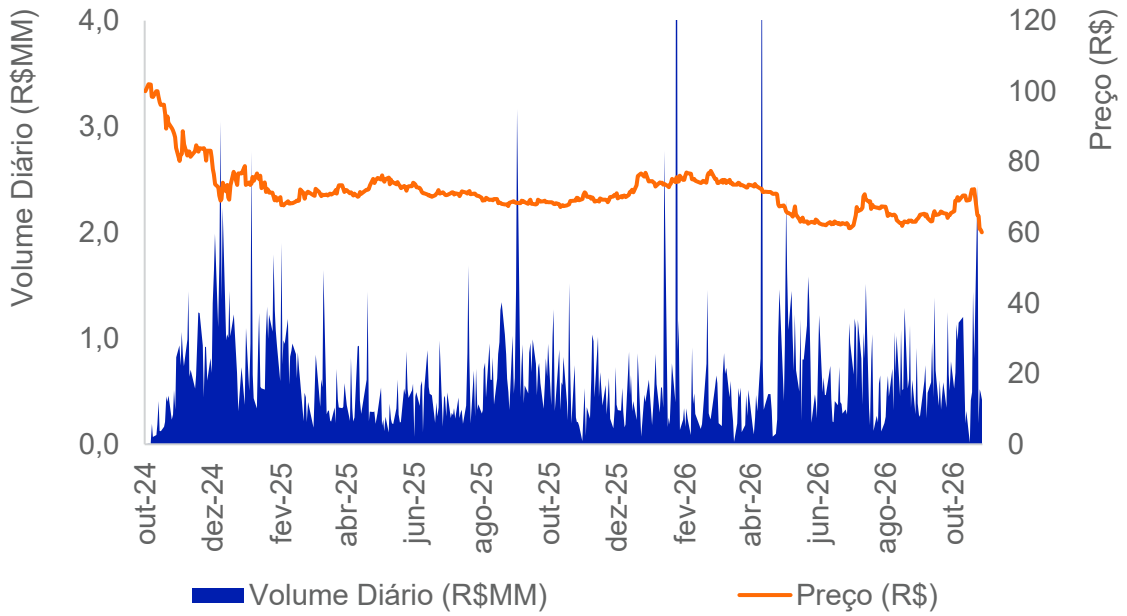
Sem movimentações mapeadas além das descritas no gráfico abaixo



*Termos e definições no glossário (clique aqui). [1]A 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.

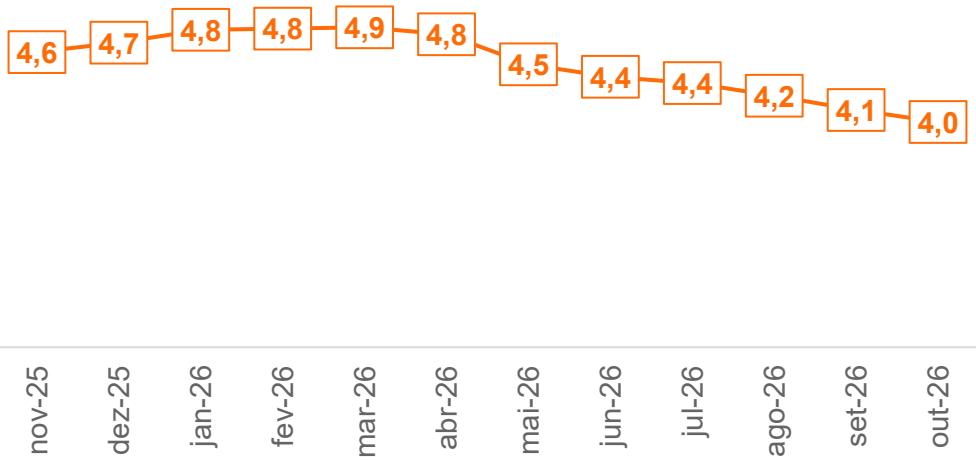
Liquidez e Passivo

Liquidez



	Out-26	2026	12 Meses
ADTV (R$ Milhões)*	0,7	0,7	0,6
Giro*	5,0%	45,2%	19,3%

Número de Cotistas (em milhares)



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

Anexos

somos o PATRIA

Gestora **líder em Investimentos alternativos**, com **atuação global em 4 continentes.**

+ de **38 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R$ 323 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,
4 FIIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com

Fonte: Patria.



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.