



RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 56.805.391/0001-76

("Classe Única" e "TOPP11")

CARTA DO GESTOR

A **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestora"), na qualidade de Gestora da Classe Única, serve-se do presente para informar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

Tendo em vista os questionamentos recebidos nos últimos dias, a Gestora reforça que está monitorando de perto os últimos movimentos de mercado, que, de forma generalizada, está enfrentando forte queda nos últimos dias, impactando, inclusive, o valor da cota do TOPP11.

Na visão da Gestora, a queda da cotação do TOPP11 não está fundamentada em nenhum fator **específico relacionado ao TOPP11, dos ativos (prédios) que o TOPP11 irá adquirir ou da transação em si**. A Gestora acredita que a queda é motivada exclusivamente pelo mau humor e pela aversão a risco dos investidores durante o mês de outubro.

Neste aspecto, vale comentar que os ritos finais para a conclusão da aquisição dos Edifícios Platinum e Metropolitan, dois ativos troféus com ótimos inquilinos e com resiliência de ocupação ("Transação" e "Ativos"), estão exatamente em linha com o que indicamos durante o período de captação da oferta. Em 15/10/2024, o TOPP11 publicou o Fato Relevante ([link](#)) informando a celebração do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis" ("Instrumento"), tendo por objeto a promessa de venda e compra da fração ideal de 100% (cem por cento) dos Ativos e, neste momento, os últimos atos para fechamento da Transação estão em andamento, com conclusão prevista para 31/10/2024.

Durante o período compreendido entre a liquidação da oferta do TOPP11 (em 25/09/2024) e a presente data, o montante líquido captado está na caixa do TOPP11, aplicado em instrumentos de renda fixa de liquidez compatível com as obrigações do TOPP11, todos atrelados à correção pela Taxa DI.

Considerando que os Ativos são detidos atualmente por outro fundo listado (HGPO11), ressaltamos que não ocorreu qualquer divulgação de fato relevante pelo administrador e gestor do fundo, contraparte da Transação, que demonstrem qualquer efeito adverso ao Fundo.

A Gestora, em uma visão de longo prazo e fundamentalista, enxerga na volatilidade uma oportunidade para comprar ativos saudáveis com desconto em momentos de grande aversão a risco, como o que observamos agora, assim como, em momentos de maior euforia, determinados ativos acabam experimentando uma valorização excessiva, criando oportunidades de realizar ganhos importantes. Obviamente, a análise do objeto do investimento é elemento essencial para tal conclusão e, no caso do TOPP11, apontamos acima as razões que, na visão da Gestora, não existe razão específica para a depreciação do valor da cota do TOPP11 neste momento.

Por fim, visando reforçar as informações que constam no estudo de viabilidade do TOPP11, o próximo rendimento do fundo (a ser divulgado em 13/11/24 e pago aos cotistas em novembro) será referente ao rendimento financeiro dos recursos aplicados em caixa, conforme descritos acima, durante a competência de outubro. Com a possível conclusão da Transação no cronograma descrito acima e alocação dos recursos nos Ativos, o rendimento a ser divulgado e pago a partir de dezembro



(competência de novembro) passará a ser oriundo substancialmente das receitas de locação dos Ativos. A Gestora ressalta que, para a Transação ser concluída, existem algumas condições precedentes a serem superadas.

A Gestora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

25 de outubro de 2024

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.