

RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 56.805.391/0001-76

("Classe Única")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001- 23 ("Administradora"), e a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestora" e, quando em conjunto com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da Classe Única, servem-se do presente para informar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral que, em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [15 de outubro de 2024](#), no qual foi informado que a Classe Única havia celebrado, com o **PÁTRIA PRIME OFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.260.134/0001-68 ("HGPO"), o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis ("Instrumento"), referente a promessa de venda e compra de fração ideal de 100% (cem por cento) do Edifício Metropolitan e do Edifício Platinum, localizados no município de São Paulo/SP ("Ativos" e "Transação", respectivamente), foram superadas as Condições Precedentes pendentes para conclusão da Transação.

- I. Diante da informação supracitada, a Classe Única celebrou, nesta data, com o HGPO a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária ("Escritura de Compra e Venda") para aquisição de fração ideal de 100% dos Ativos ("Operação") e desembolsou a primeira parcela de R\$340.058.526,50 (trezentos e quarenta milhões e cinquenta e oito mil quinhentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos) ("Parcela Paga"). Além da Parcela Paga, foi acrescido no valor o montante de R\$2.098.709,89 (dois milhões e noventa e oito mil setecentos e nove reais e oitenta e nove centavos) correspondente aos aluguéis de competência outubro/2024 e cujo efeito caixa ocorrerá em novembro/2024, compondo o resultado da Classe Única no mês.
- II. A segunda parcela no valor de R\$ 278.229.703,50 (duzentos e setenta e oito milhões duzentos e vinte e nove mil setecentos e três reais e cinquenta centavos) serão pagos no prazo de 18 (dezoito) meses, sem reajuste ("Segunda Parcela").
- III. Durante o período de 18 (dezoito) meses a partir desta data ou até a completa locação das áreas vagas do Edifício Platinum correspondentes ao 8º e 10º andares e início dos pagamentos de tais novas locações ("Áreas Vagas"), o que ocorrer primeiro ("Prazo da Renda Mínima"), o HGPO assegurará à Classe Única uma renda mínima mensal garantida de R\$290,00/m² (duzentos e noventa reais por metro quadrado) ("Valor Mínimo de Locação") sobre a totalidade das Áreas Vagas, além de o HGPO arcar com a totalidade dos encargos condominiais e com o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de tais Áreas Vagas durante todo o Prazo da Renda Mínima, até que tais obrigações de pagamento sejam assumidas por um novo locatário.
- IV. O impacto positivo estimado na receita base caixa da Classe Única em novembro/2024, devido a Operação, é de R\$ 0,765 por cota.



Maiores detalhes sobre os imóveis e a tese de investimentos encontram-se no anexo deste documento.

Os Prestadores de Serviços Essenciais permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

31 de outubro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.
e RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

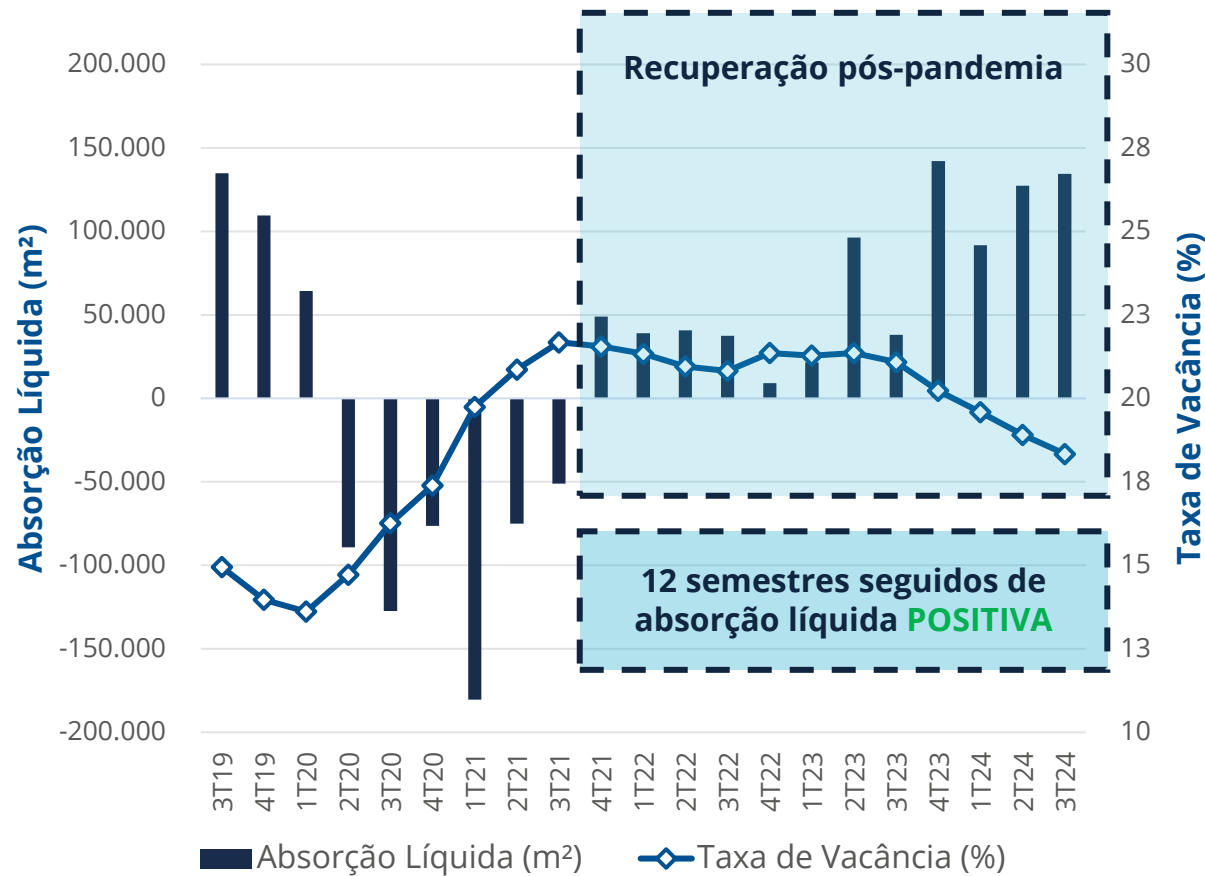
TOPP11

Celebração da Escritura de Compra e Venda dos
Edifícios Metropolitan e Platinum

Visão Geral de Mercado

Mercado de lajes corporativas em São Paulo – SP vem apresentando consistente recuperação de seus indicadores

Lajes Corporativas | São Paulo - SP



Estoque Total
12,2
milhões m²

Nº de Edifícios
1.639

Taxa de Vacância
18,3%

Principais mercados corporativos no Brasil



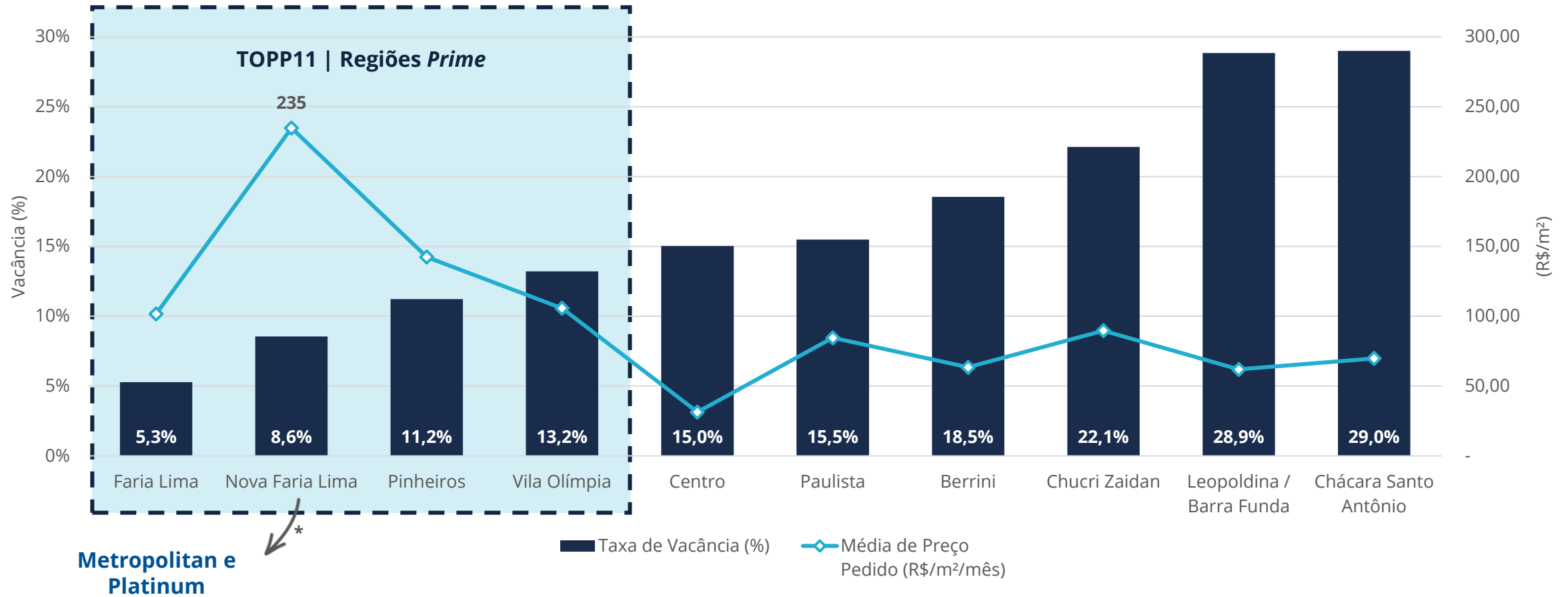
Mercado de lajes corporativas de **São Paulo – SP** corresponde a quase **50%** da soma dos principais mercados brasileiros

Visão Geral de Mercado

Indicadores de mercado apresentam significativa variação dentre as principais regiões da cidade de São Paulo

Taxa de Vacância e Preço Pedido

maior vacância →



FONTE: Buildings, dados do 3T2024

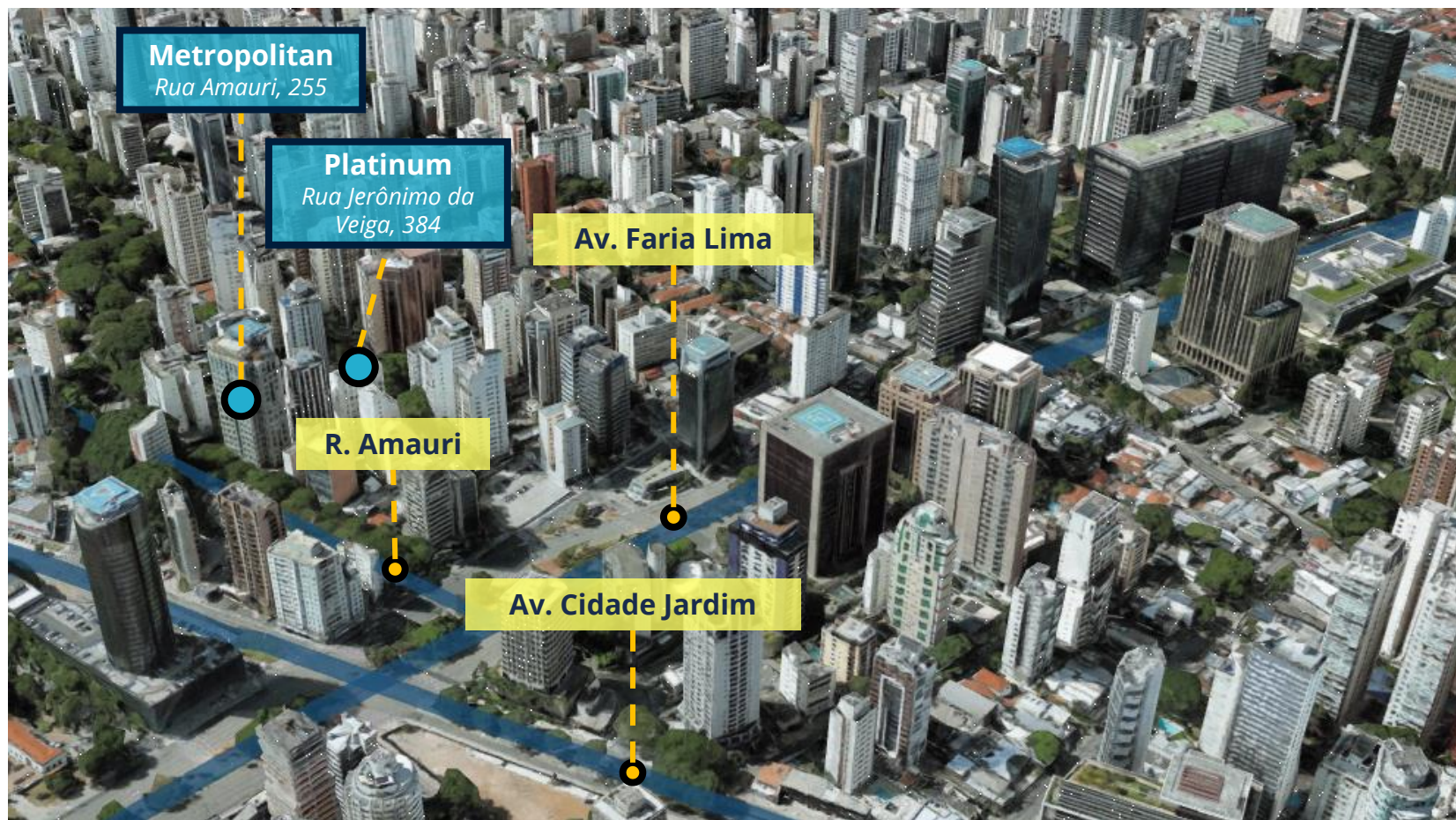
*Nova Faria Lima: Região denominada pela Buildings como a área da Av. Brigadeiro Faria Lima e seu entorno entre a Av. Cidade Jardim e a Av. República do Líbano

RBR TOP OFFICES – TOPP11

Metropolitan e Platinum | Destaques

Primeiros ativos do RBR Top Offices, edifícios boutique localizados na região mais valorizada do mercado corporativo de São Paulo

*Fonte: RBR, mapa indicativo da localização dos ativos



Reforma de **modernização das áreas comuns** finalizada em out/22²



Concentração de locatários do setor **financeiro** (holdings, family offices, gestoras de Investimentos, bancos)³



Heliponto de uso **privativo** dos locatários.



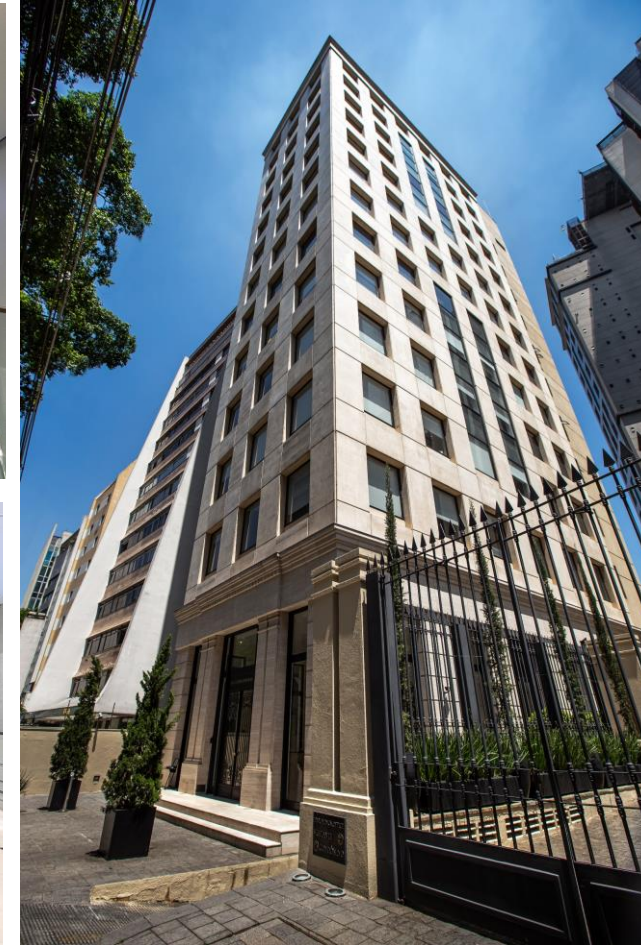
Andares tipo de **218m²** (Platinum) e **546m²** (Metropolitan) com **alta liquidez**



Metropolitan - Restaurante **Parigi**, loja da **World Wine** e espaço de eventos gerido pelo **Grupo Trio**

Metropolitan e Platinum | Fotos

Primeiros ativos do RBR Top Offices, edifícios boutique localizados na região mais valorizada do mercado corporativo de São Paulo



Metropolitan e Platinum | Indicadores Operacionais

Aluguel médio crescente e potencial de valorização em 2024 e 2025 através de novas locações, revisionais e renovatórias

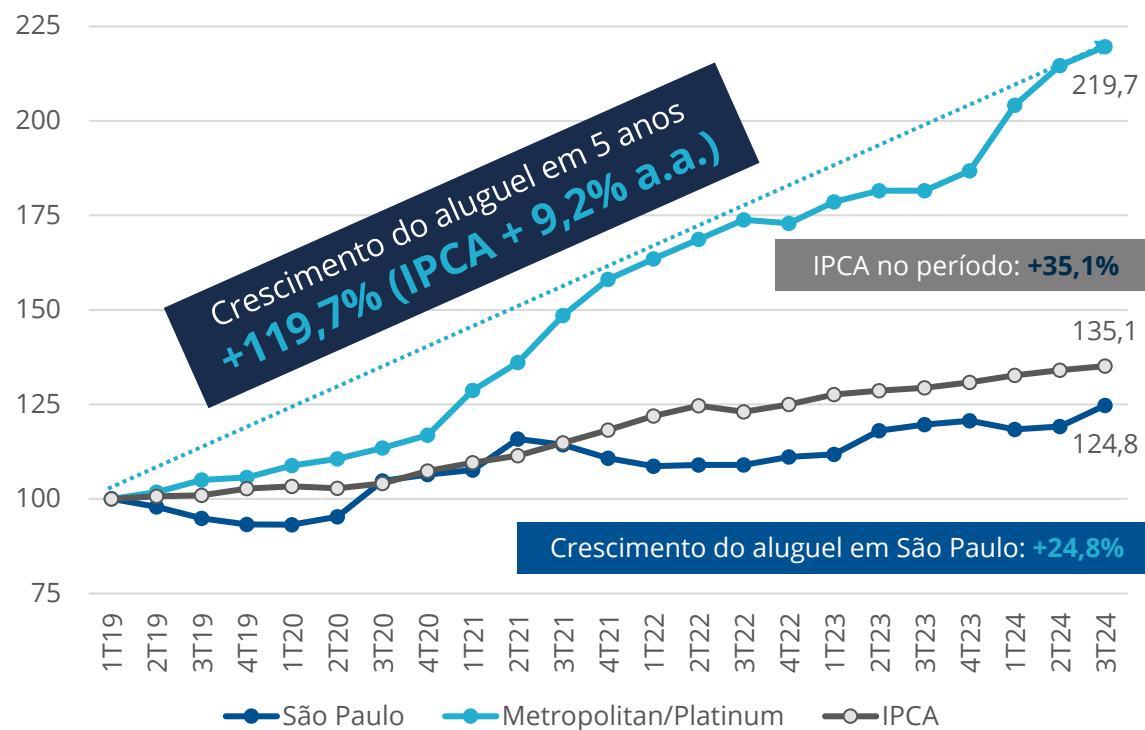
Evolução Aluguel | Base 100

Data-base: set/24

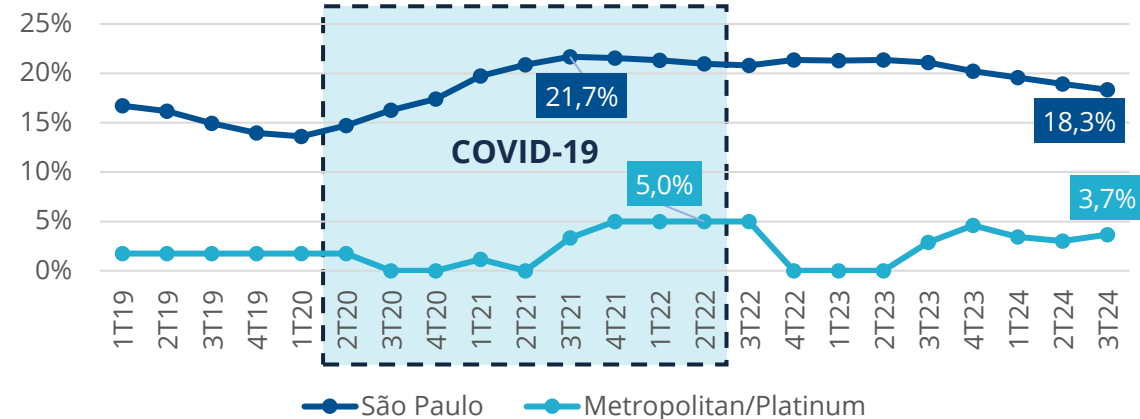
Aluguel Médio
Atual: **R\$285/m²**

potencial de valorização

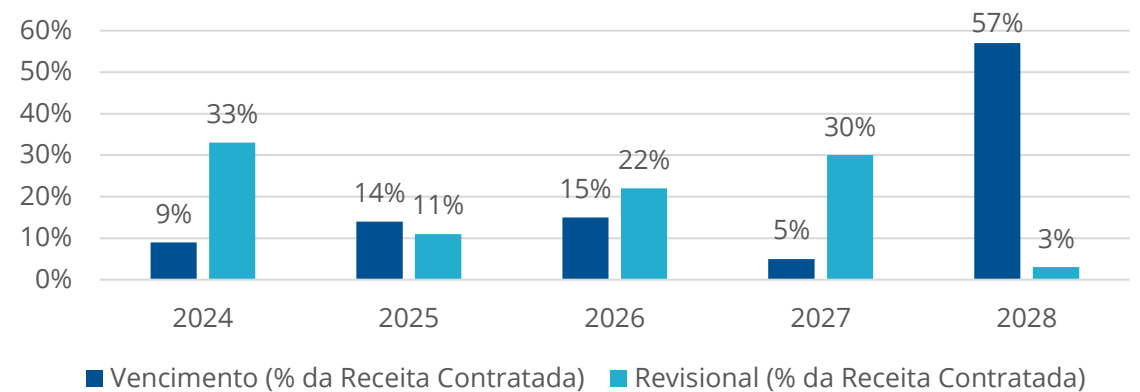
Última locação
realizada: **R\$358/m²**



Vacância



Vencimentos e Renovatórias (% da Receita Contratada)



FONTE: Buildings, dados do 3T2024, e RBR

Metropolitan e Platinum | Termos da Transação

Aquisição parcelada propicia um yield estimado da aquisição durante 18 meses de 13,6% a.a.

Metropolitan

Rua Amauri, 255
São Paulo - SP

- Área: 10.216 m²L
- Laje: 546 m²

Preço

R\$ 486.712.996,00

R\$ 48.547 / m²

Cap Rate: 7,22%

55% à vista + 45% em 18 meses

Platinum

Rua Jerônimo da Veiga, 384
São Paulo - SP

- Área: 2.520 m²
- Laje: 218 m²

Preço

R\$ 131.575.234,00

Cronograma

Celebração da Escritura de
Compra e Venda e Pagamento da
1ª Parcela de R\$340.058.526,50

31/out/24

TOPP11 recebe **100% dos
aluguéis**

18 meses

Yield estimado com relação
ao montante desembolsado
de **13,6% a.a.**

30/abr/26

Pagamento da 2ª Parcela de
R\$278.229.703,50 (sem reajuste)

Renda Mínima Garantida: o vendedor assegurará ao TOPP11 uma renda mensal de R\$290/m² sobre os 8º e 10º andares do Edifício Platinum, atualmente vagos, por 18 meses ou até a completa locação das áreas



Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1400,
12andar, cjto 122
São Paulo, Brasil
CEP: 04543-000
Telefone: +55 11 4083-9144

contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e 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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a Responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

