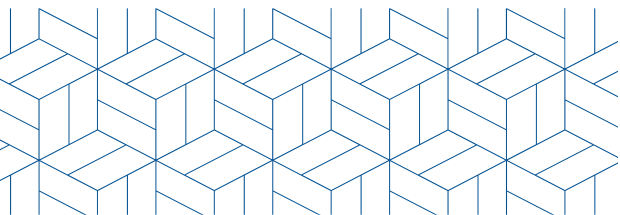


TOPP11 FII RBR Top Offices



RBR Top Offices - TOPP11

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Informações Principais

Data de Início Set/24	Cotas Emitidas 4.528.240
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 439.450.890	Patrimônio/Cota R\$ 97,05/Cota
Nº de Cotistas 5.101	Reserva Acumulada R\$ 0,07/Cota

Destaques

R\$ 452,8
milhões

25/set
2024

Montante Captado na
1ª Oferta Pública de
Cotas

Data de Liquidação da
Oferta

- > Fundo TOPP11 realizou seu IPO (Oferta Pública Inicial) em setembro de 2024;
- > Em 15/10/2024, foi assinado o Compromisso de Compra e Venda dos primeiros ativos do Fundo (Edifícios Metropolitan e Platinum, localizados na região da Nova Faria Lima em São Paulo – SP) ([link](#));
- > Em 31/10/2024, foi celebrada a Escritura de Compra e Venda e realizado o pagamento da 1ª parcela no valor de R\$340.058.526,50 ([link](#)).

Contato RBR

Cadastre-se em nosso
Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com
o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site



Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 10.5 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com
foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário



[São Paulo](#)



[Nova Iorque](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)

FII RBR Properties

[RBRL11](#)

FII RBR Log

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBRX11](#)

FII RBR Plus

[RBRF11](#)

FII RBR Alpha Multiestratégia

Crédito

[RBRR11](#)

FII RBR
Rendimentos
High Grade

[RPR11](#)

FII RBR Premium
Recebíveis
Imobiliários

[RBY11](#)

FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

[RBRJ11](#)

Fundo de Renda
Fixa em
Infraestrutura

Resumo

set-24

# Cotas Emitidas	4.528.240
Cota PL (R\$/cota)	R\$ 97,05
Cota Início Período (R\$) *	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,02
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,00
Rendimento Mensal	0,02%
Variação a Mercado	0,00%
Retorno Total Bruto	0,02%
Retorno Total Ajustado **	0,02%
CDI	0,84%
% do CDI Ajustado	2,82%

Dividend Yield Anualizado a PL

0,25%

Dividend Yield Anualizado a Mercado

0,24%

*Preço da 1ª Emissão | **Permite a comparação com o CDI ao calcular o retorno com gross-up de impostos

RBR Top Offices - TOPP11

Setembro 2024 | Relatório Mensal

↑ Tese de Investimentos

O Fundo TOPP11 é focado exclusivamente em **lajes corporativas localizadas em regiões prime de São Paulo - SP**, principal centro corporativo do Brasil.

A elaboração do portfólio de ativos seguirá os filtros indicados abaixo e localizados nas regiões indicadas no mapa ao lado.



Mapa indicativo das regiões de atuação do Fundo

Mercado Endereçável*



*fonte: Buildings e RBR

RBR Top Offices – TOPP11

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Prezado(a) cotista,

É com grande orgulho que publicamos o **primeiro relatório gerencial do RBR Top Offices – TOPP11**.

O Fundo concretizou sua **1ª Emissão Pública de Cotas** em setembro, perfazendo uma captação total de **R\$452.824.000,00** (quatrocentos e cinquenta e dois milhões, oitocentos e vinte e quatro mil reais) junto a 5.101 investidores ([Anúncio de Encerramento](#)), liquidada no dia 25 de setembro.

O primeiro rendimento do Fundo, de R\$0,02/cota anunciado no dia 11 de outubro ([link](#)), é referente à rentabilidade do caixa em instrumentos financeiros de risco e liquidez compatíveis com as necessidades de investimento do TOPP11 durante os 4 dias úteis desde a data de liquidação da Oferta até o fim do mês de setembro.

Em 31/10/2024, anunciamos a **conclusão da aquisição dos primeiros ativos do fundo, os Edifícios Metropolitan e Platinum** ([link](#)). Nesta data, foi paga a 1ª parcela da aquisição no montante de R\$340.058.526,50 (trezentos e quarenta milhões e cinquenta e oito mil quinhentos e vinte e seis reais e cinquenta centavos). 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 do Fundo no mês.

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) será paga no prazo de 18 (dezoito) meses, sem qualquer tipo de reajuste, em 30/04/2026.

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, o que ocorrer primeiro, **o HGPO assegurará ao TOPP11 uma renda mínima mensal garantida de R\$290,00/m² (duzentos e noventa reais por metro quadrado) 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.

Mais detalhes sobre os ativos encontram-se no **anexo** deste relatório e na live ([link](#)).

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



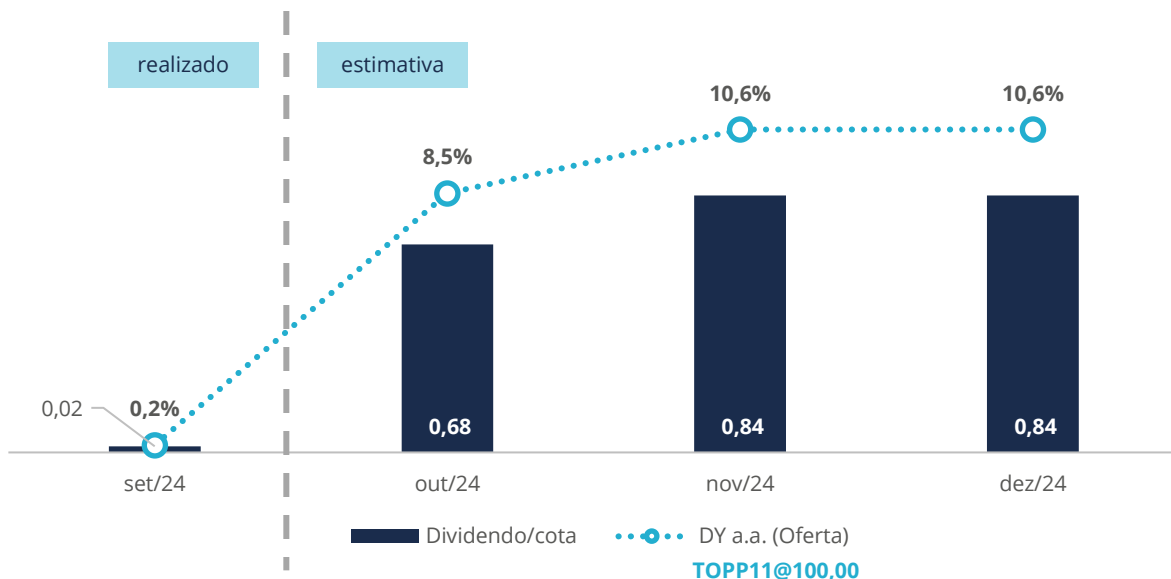
RBR Top Offices – TOPP11

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Durante o mês de outubro, os recursos captados na oferta foram mantidos investidos em instrumentos financeiros de risco e liquidez compatíveis com as necessidades de investimento do Fundo. Olhando para frente, com a conclusão da transação, **o mês de novembro será o primeiro em que o resultado do TOPP11 será majoritariamente proveniente dos aluguéis dos ativos.** Abaixo, indicamos as estimativas de rendimentos a serem pagos até o final de 2024.

As estimativas apresentadas têm caráter meramente informativo e não garantem qualquer nível de rentabilidade futura. O desempenho passado não é indicativo de resultados futuros, e eventuais retornos podem variar conforme as condições de mercado e outros fatores econômicos.



Com relação à negociação do Fundo no mercado secundário, a cota do TOPP11 encerrou o pregão de 05/11/2024 precificado a R\$81,99/cota. Conforme anteriormente publicado em nota ([link](#)), Na visão da Gestora, a queda da cotação do TOPP11 não está fundamentada em nenhum fator específico relacionado ao Fundo, dos ativos (prédios) que o TOPP11 adquiriu 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 os meses de outubro e novembro. A RBR, 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 que, na visão da Gestora, não existe razão específica para a depreciação do valor da cota do TOPP11 neste momento.

Neste contexto, indicamos na tabela de sensibilidade abaixo o *dividend yield* do Fundo no mercado secundário, com base no dividendo indicado acima de R\$0,84/cota, e também o preço/m² com que negociam os prédios Metropolitan e Platinum em Bolsa:

	Preço TOPP11								
	81,99	82,50	85,00	87,50	90,00	92,50	95,00	97,50	100,00
R\$/m²	41.137	41.320	42.213	43.106	43.999	44.893	45.786	46.679	47.573
DY a.a.	13,0%	12,9%	12,5%	12,1%	11,8%	11,5%	11,1%	10,8%	10,6%

RBR Top Offices - TOPP11

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Resultado Operacional	set-24*	
	(R\$)	(R\$/cota)
(+) Receitas	495.463	0,11
Locação	-	-
Receita Financeira	495.463	0,11
Outras Receitas	-	-
(-) Despesas	(75.437)	(0,02)
Imobiliárias	-	-
Operacionais	(75.437)	(0,02)
Financeiras	-	-
(=) Resultado	420.026	0,09
Rendimento Anunciado	90.565	0,02
Resultado Acumulado no Fim do Período	329.461	0,07

Fotos | Edifícios Metropolitan e Platinum



Edifício Metropolitan



Edifício Platinum

 Cenário Macroeconômico

Os Estados Unidos iniciaram o ciclo de afrouxamento da taxa de juros com um movimento de 50 bps. Adicionalmente, foi divulgado o DOT Plot (gráfico que representa as projeções de cada membro do FOMC para a taxa básica de juros dos EUA), com a mediana dos membros apontando para um corte adicional de 50 bps ainda este ano (100 bps no total), 100 bps adicionais em 2025 e mais 50 bps em 2026 – chegando, assim, a uma taxa terminal de 2,875% a.a.. A comunicação do FED, mesmo com um início de ciclo com 50 bps, não foi considerada tão expansionista. Resultado: estabilidade na curva curta e cerca de 10 bps de abertura na curva longa. Além disso, tivemos a divulgação de dados econômicos mistos. Por um lado, o Manufacturing PMI (índice de atividade industrial) veio abaixo das expectativas, e a inflação medida pelo PCE (índice de preços) também trouxe surpresa baixista, tanto no headline quanto no núcleo. Por outro lado, as estimativas do PIB vieram ligeiramente acima do esperado. O saldo disso foi uma baixa volatilidade dos juros de maneira geral, com tanto a parte curta quanto a parte longa da curva de juros permanecendo próximas da estabilidade.

Já no Brasil, o COPOM decidiu aumentar a taxa básica de juros em 25 bps – chegando, assim, a uma SELIC de 10,75% a.a.. A comunicação associada a essa decisão foi percebida como bastante contracionista pelos investidores – e demonstra um comitê com apetite de acelerar o ciclo de aperto monetário, se necessário. Nesse sentido, a precificação para a próxima reunião, em novembro, é de alta de 60 bps – com o cenário de +75 bps já começando a aparecer no horizonte de probabilidades.

Já no final do mês, tivemos um leve alívio no cenário, porém ainda longe de ser suficiente para sanar o enorme prêmio de risco embutido nas curvas. Primeiramente, o detalhamento do Relatório Bimestral de Receitas e Despesas não satisfez o mercado, que se mostra preocupado pelo prisma fiscal e, mais recentemente, também pelo parafiscal. Adicionalmente, o relatório trimestral de inflação divulgado pelo Banco Central trouxe um cenário de maior estresse, com o documento sendo percebido como contracionista de maneira geral. Com isso, investidores começam a cogitar um ciclo maior de alta de juros. Por outro lado, o IPCA-15 divulgado no final do mês veio bastante abaixo das estimativas de mercado (0,13% vs. est. 0,28%). Não só isso, como a composição desse resultado foi bastante favorável, com desaceleração relevante dos núcleos. Adicionalmente, tivemos um evento do cenário externo bastante relevante para o nosso país: o anúncio de estímulos à economia pelo governo chinês, em diversas frentes, com uma magnitude maior que a antecipada por analistas. Os mercados emergentes reagiram bem de maneira geral: no Brasil, tivemos uma apreciação do real em relação ao dólar de aproximadamente 140 bps. O mesmo não pode ser dito para os juros nominais: com os acontecimentos listados acima, a curva não operou em direção única, com leve abertura na "barriga" e leve fechamento em vértices mais longos.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil, o IFIX Papel teve performance de -1,11% e o IFIX Tijolo de -3,38%.

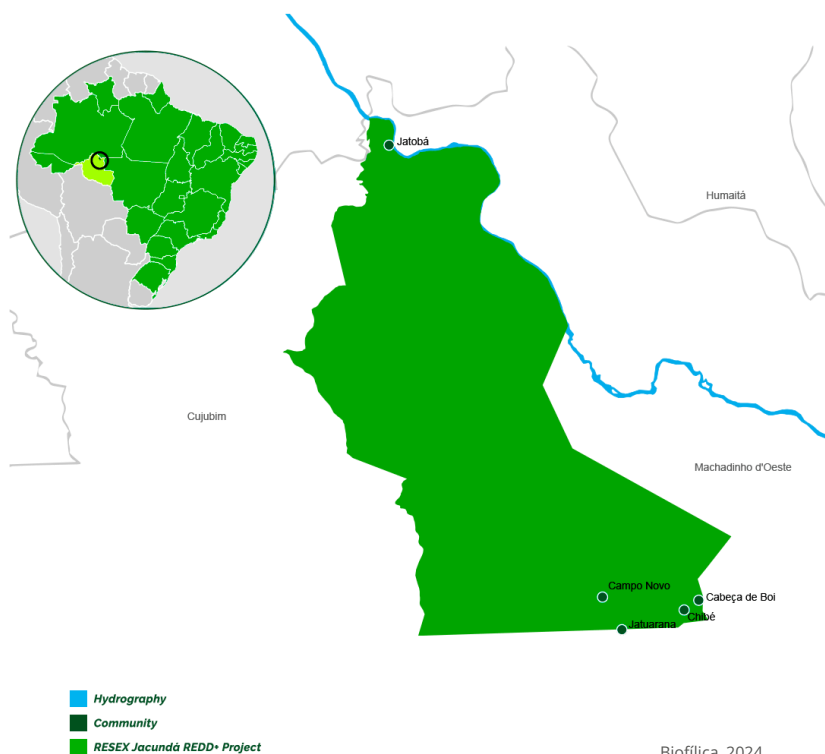
RBR Top Offices - TOPP11

Setembro 2024 | Relatório Mensal

Investindo de um Jeito Melhor - RBR

Em setembro de 2024, a RBR deu continuidade em sua trajetória responsabilidade ambiental. A gestora realizou a **compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs)** derivadas das suas **operações diretas e indiretas** (consumo de energia) no ano de **2023**.

A compensação foi feita através da aquisição de **créditos de carbono** junto à **Biofílica Ambipar** para financiamento do **Programa REDD + RESEX Jacundá**, desenvolvido na Reserva Extrativista Rio Preto-Jacundá, no nordeste do Estado de Rondônia. O programa promove **impactos sociais e ambientais positivos na região** por meio da **geração e comercialização dos créditos de carbono**. Além disso, a renda dos créditos é reinvestida na melhoria da qualidade de vida da comunidade.



O projeto é verificado pelo **Verified Carbon Standard (VERRA)**, um dos principais padrões internacionais de **certificação de projetos florestais**. Por meio da sua atividade de preservação e desenvolvimento da comunidade, obteve o **Selo Ouro Comunidade pela certificação Climate, Community & Biodiversity Standards (CCBS) da Verra**.

Descubra mais sobre o Programa REDD+ RESEX Jacundá no vídeo e site ao lado.

P R O J E T O
REDD+
RESEX JACUNDÁ



Outras Informações

Objetivo:	Taxa de Administração	Taxa de Gestão	Taxa de Performance
Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio de lajes corporativas	0,20% a.a. sobre o PL	0,80% a.a. sobre o PL	Não se aplica
Periodicidade dos Rendimentos:	<i>*caso o FII passe a integrar o IFIX, a base de cálculo será o valor de mercado do Fundo, respeitado o montante mínimo mensal de R\$20.000,00</i>	<i>*caso o FII passe a integrar o IFIX, a base de cálculo será o valor de mercado do Fundo</i>	
Semestral, com antecipação mensal			
Prazo de Duração:			
Indeterminado			

CNPJ: 56.805.391/0001-76

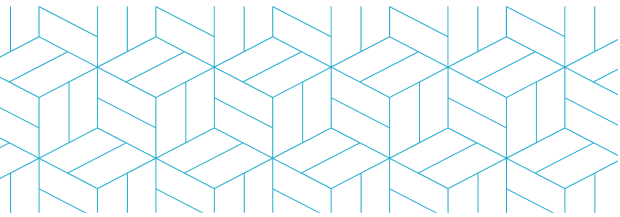
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

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.



RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br

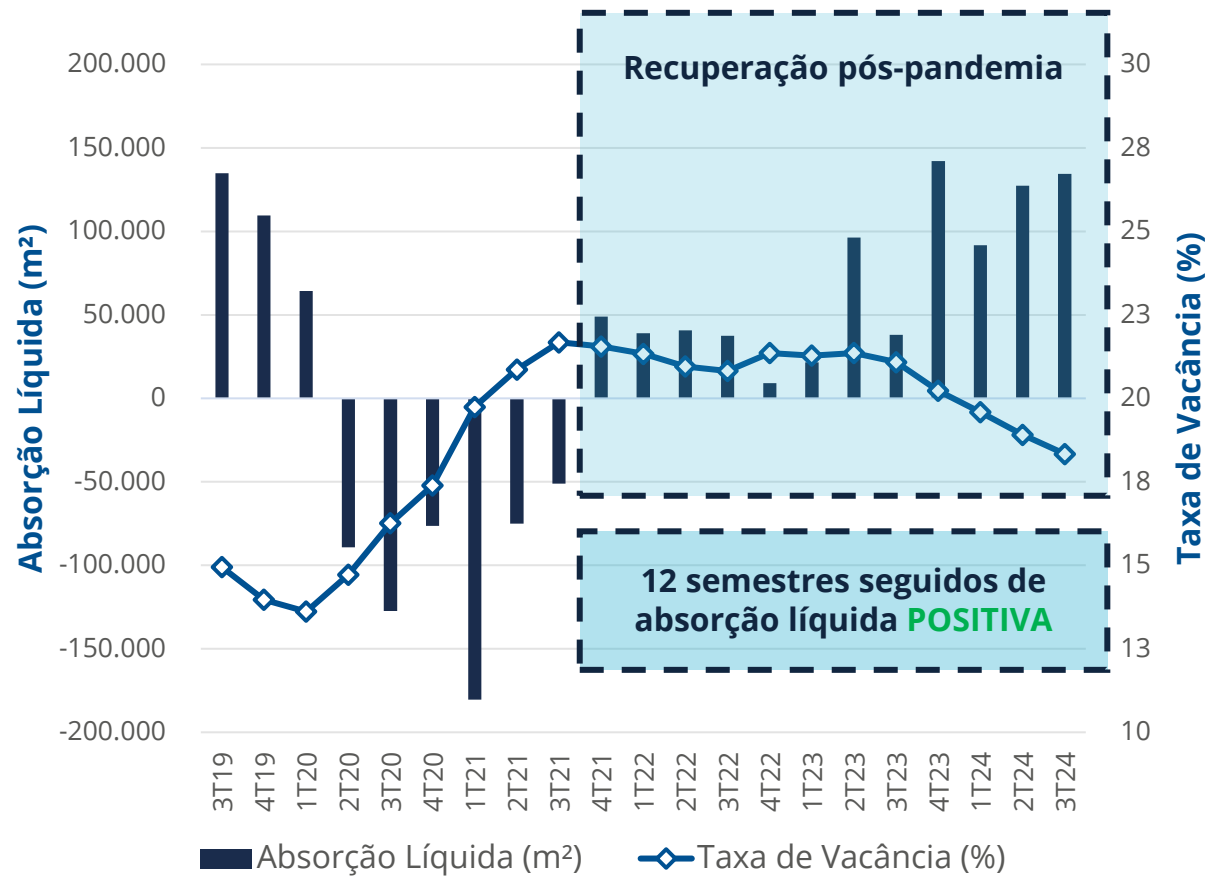
Anexos



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



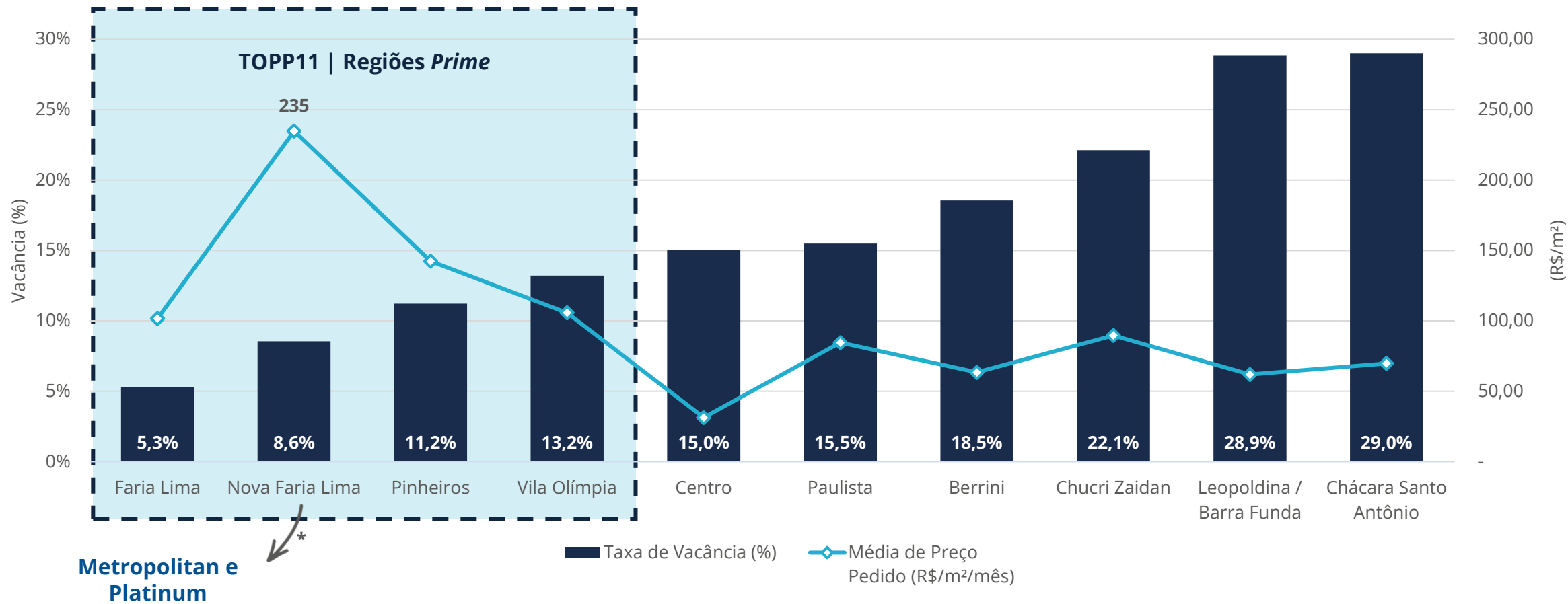
Mercado de lajes corporativas de **São Paulo – SP** corresponde a quase **50% da soma dos principais mercados brasileiros**

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

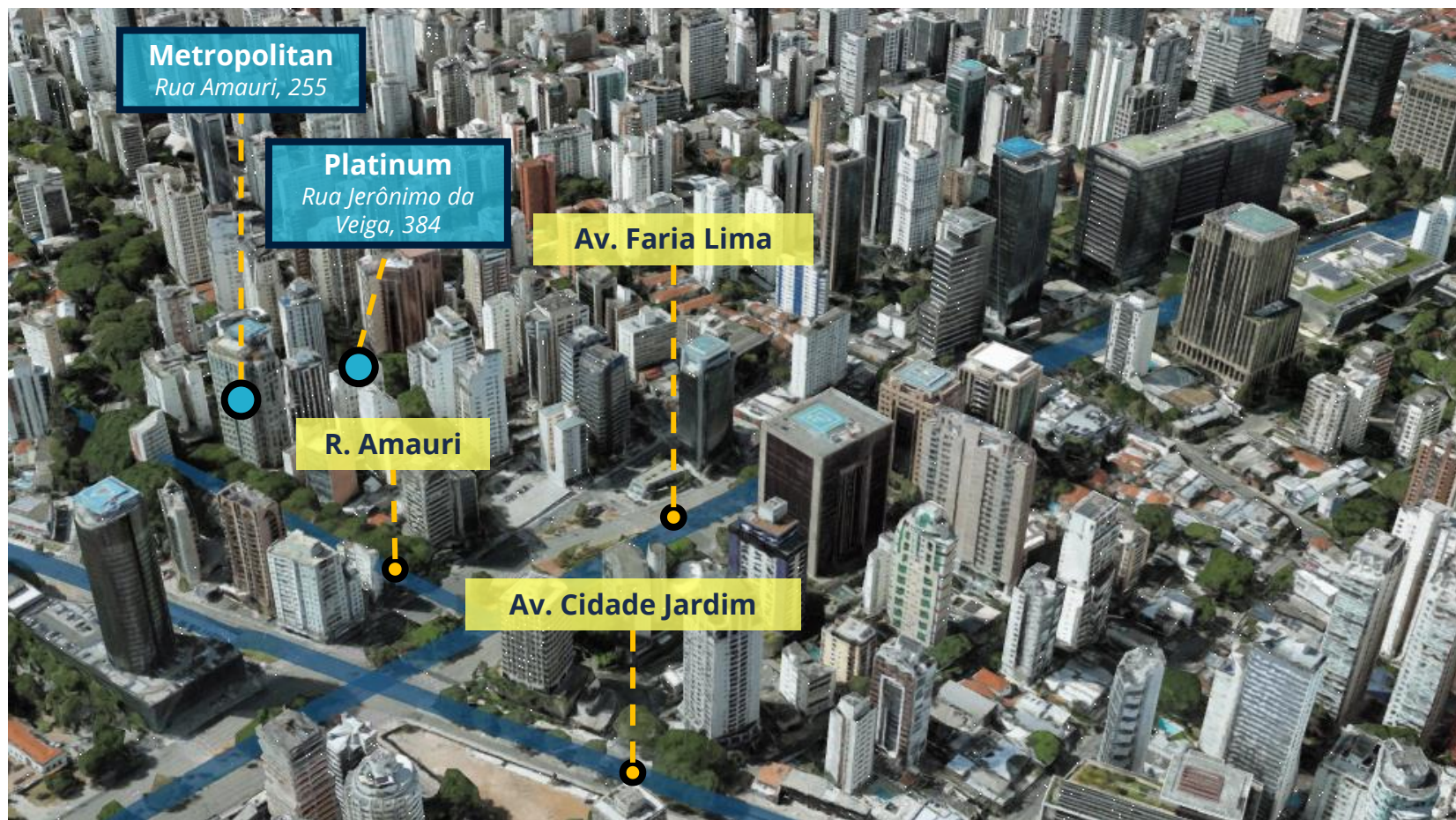
*Nova Faria Lima: Região denominada pela Buildings como a área da Av. Brigadeiro Faria Lima e seu entorno entre a Av. Cidade Jardim e a Av. República do Líbano

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.



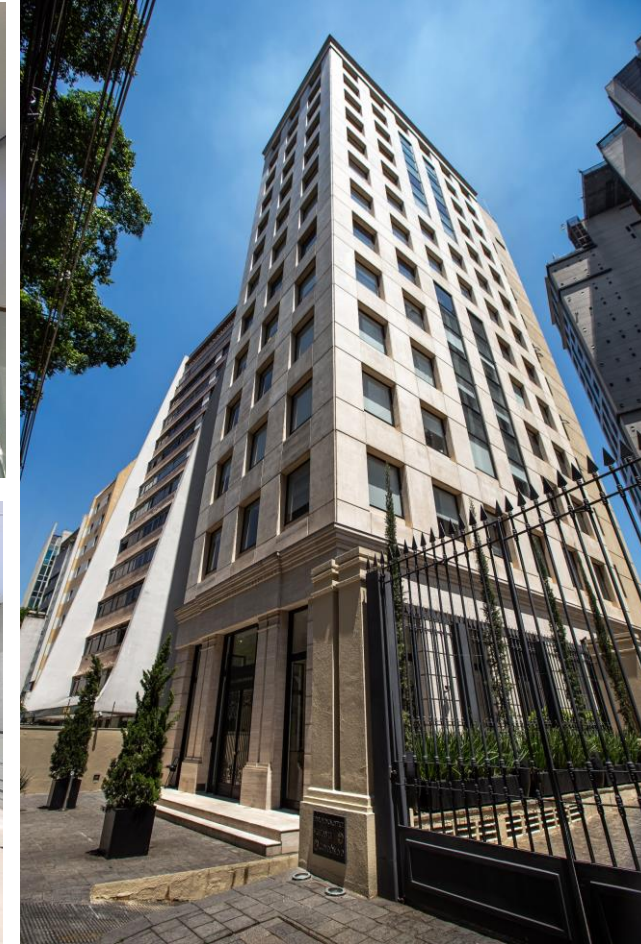
Andares tipo de **218m²** (Platinum) e **546m²** (Metropolitan) com **alta liquidez**



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

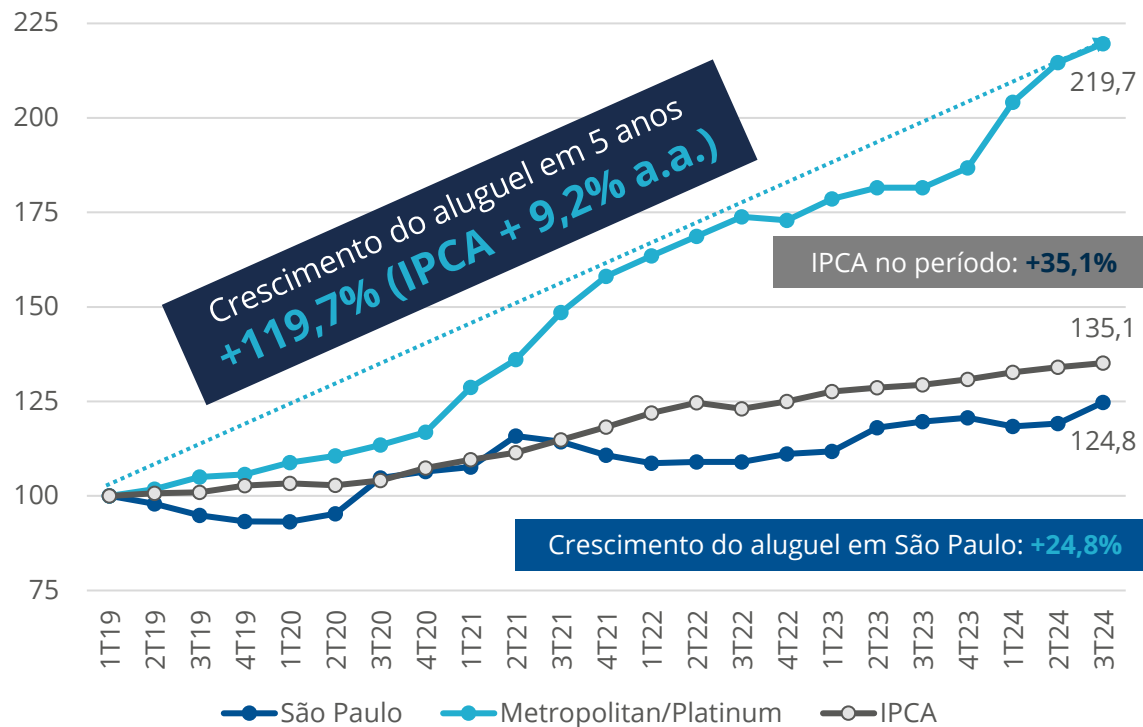
Evolução Aluguel | Base 100

Data-base: set/24

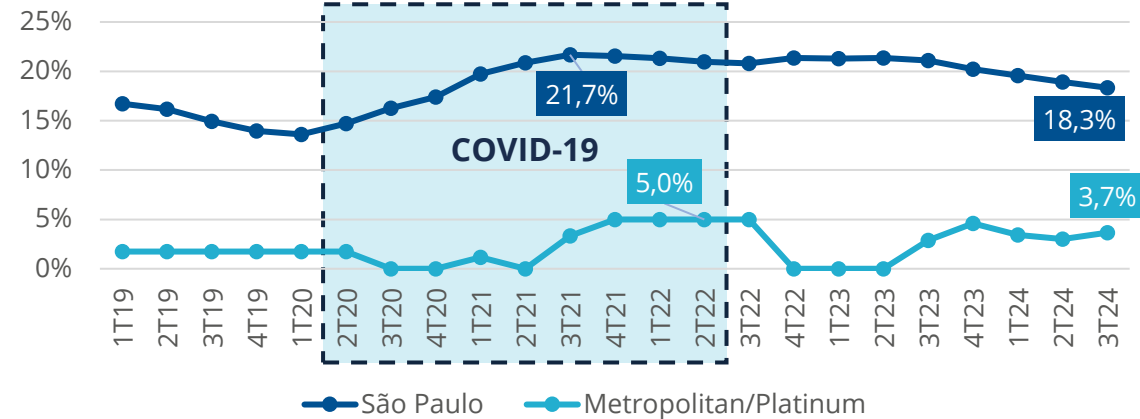
Aluguel Médio
Atual: **R\$285/m²**

potencial de valorização

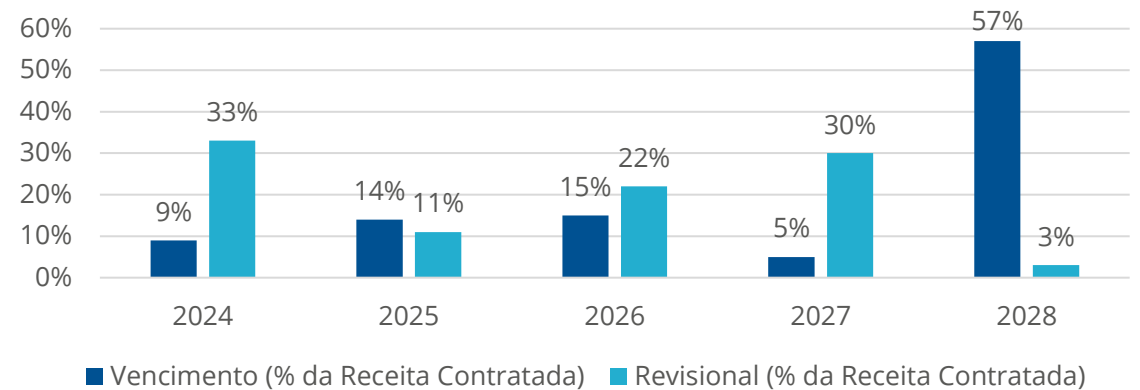
Última locação
realizada: **R\$358/m²**



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



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