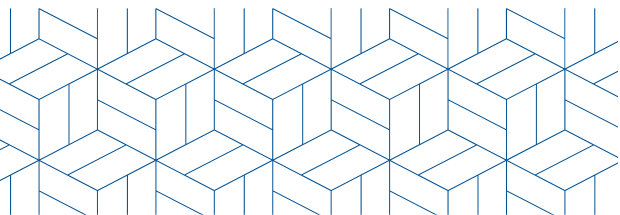


TOPP11 FII RBR Top Offices



RBR Top Offices - TOPP11

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Informações Principais

Data de Início Set/24	Cotas Emitidas 4.528.240
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 444.509.022	Patrimônio/Cota R\$ 98,16
Nº de Cotistas 5.086	Reserva Acumulada R\$ 0,09/Cota

Destaques



> Em 31/10/2024, foi celebrada a Escritura de Compra e Venda dos Edifícios Metropolitan e Platinum 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

	out-24	set-24
# Cotas Emitidas	4.528.240	4.528.240
Cota PL (R\$/cota)	R\$ 97,05	R\$ 97,05
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,68	R\$ 0,02
Cota Final Período (R\$)	R\$ 87,00	R\$ 100,00
Rendimento Mensal	0,68%	0,02%
Variação a Mercado	-13,00%	0,00%
Retorno Total Bruto	-12,32%	0,02%
Retorno Total Ajustado*	-12,20%	0,02%
CDI	0,89%	0,12%
% do CDI Ajustado	-1374,75%	19,52%

Dividend Yield Anualizado a PL

8,74%

0,25%

Dividend Yield Anualizado a Mercado

9,79%

0,24%

*Permite a comparação com o CDI ao calcular o retorno com gross-up de impostos

RBR Top Offices – TOPP11

Outubro 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

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

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.

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



Com relação às atualizações comerciais dos ativos, no fim de outubro houve a entrega das chaves do locatário do 6º andar do Edifício Platinum, conforme vinha sendo comunicado pela gestão anterior.

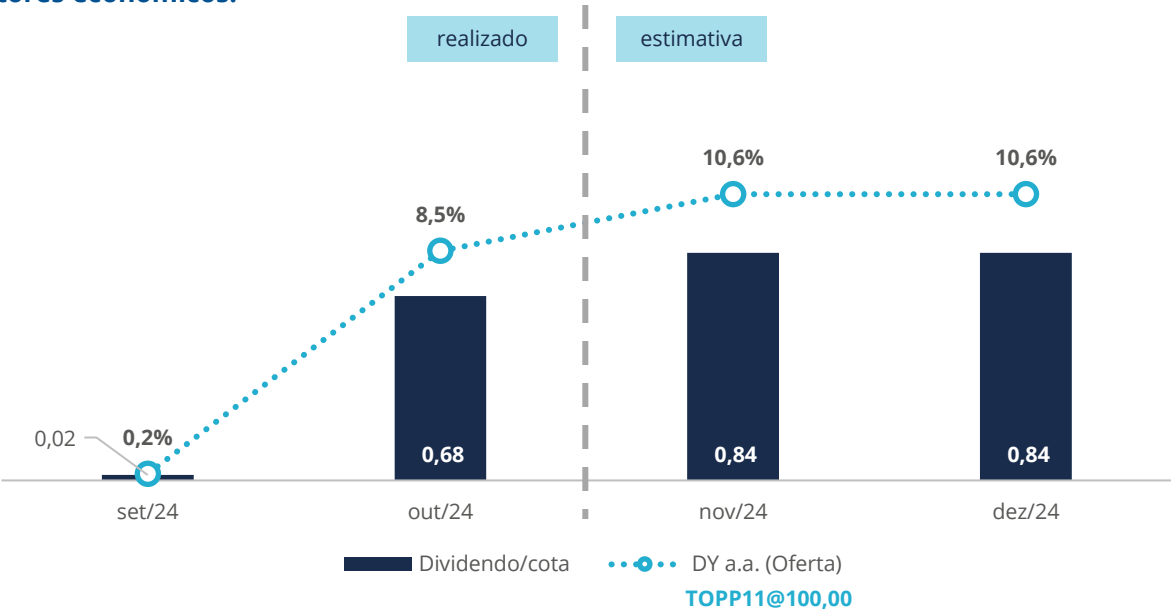
Olhando para frente, há dois locatários no ativo com saídas sinalizadas para os próximos meses, fatos também comunicados pela gestão anterior nos relatórios gerenciais. **Ambos os espaços já estão em negociação junto a potenciais novos inquilinos.**

Sobre os 8º e 10º andares, que contam com RMG por parte do vendedor, estamos estudando com escritórios de arquitetura a realização de obras para conversão dos espaços em escritórios prontos, que entendemos possuir maior liquidez de locação neste perfil de imóvel e possibilitar a comercialização por valores significativamente superiores à média atual de aluguéis.

Nota do Gestor

Conforme indicado no relatório gerencial do mês anterior, foi anunciado no dia 13/11 o rendimento de **R\$0,68/cota**, a ser pago no dia 21/11, referente ao resultado financeiro dos recursos captados na 1ª Oferta mantidos em caixa durante o mês de outubro até o efetivo pagamento da transação, em 31/10. 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 13/11/2024 precificado a R\$82,90/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								
	80,00	82,50	85,00	87,00	90,00	92,50	95,00	97,50	100,00
R\$/m²	40.203	41.097	41.990	42.705	43.777	44.670	45.563	46.456	47.350
DY a.a.	13,0%	12,9%	12,5%	12,1%	11,8%	11,5%	11,1%	10,8%	10,6%

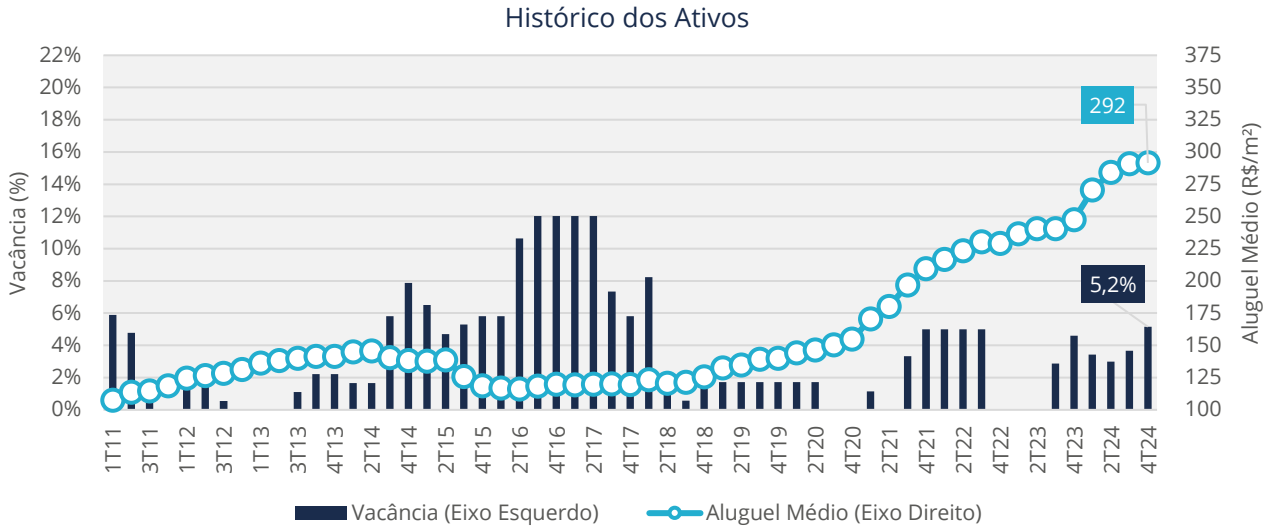
RBR Top Offices - TOPP11

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Portfólio de Ativos



Ativo	Localização	Região	Endereço	Área Bruta Locável (m²)	Tamanho Laje Padrão (m²)	Vacância (%)
Edifício Metrolitan	São Paulo - SP	Nova Faria Lima¹	Rua Amauri, 255	10.156	546	0,0%
Edifício Platinum	São Paulo - SP	Nova Faria Lima¹	Rua Jerônimo da Veiga, 384	2.520	218	25,9%



1 - 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

Outubro 2024 | Relatório Mensal

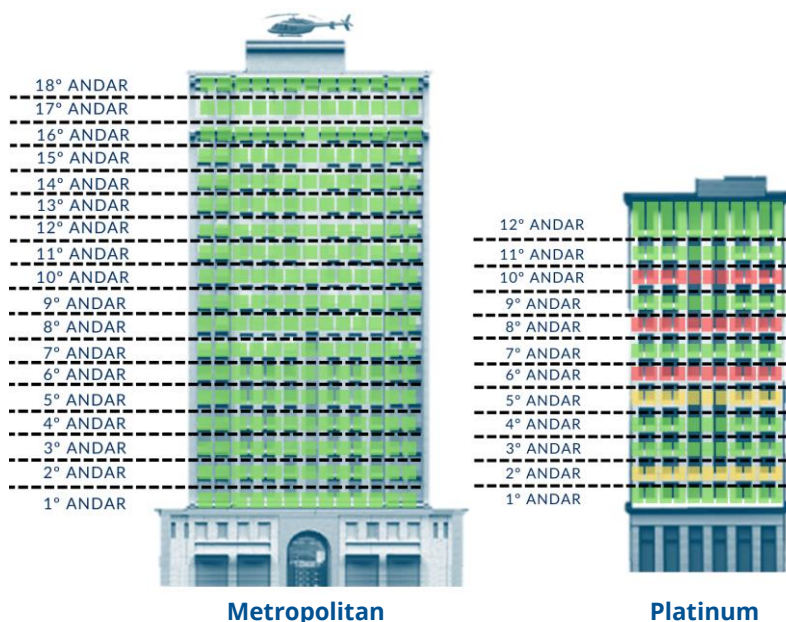
Portfólio de Ativos



RBR Top Offices - TOPP11

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Status Comercial



Ocupado

A Vagar

Vago

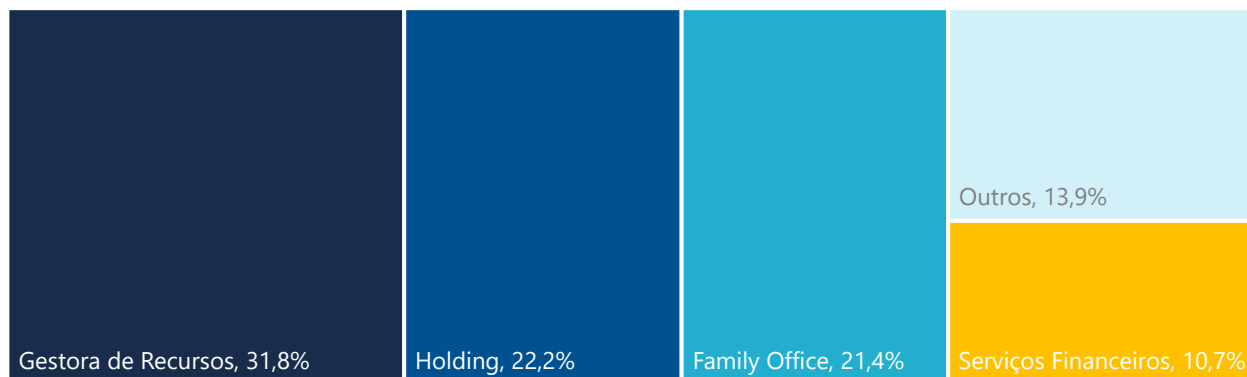
5,2%
vacância física

R\$292/m²
aluguel médio

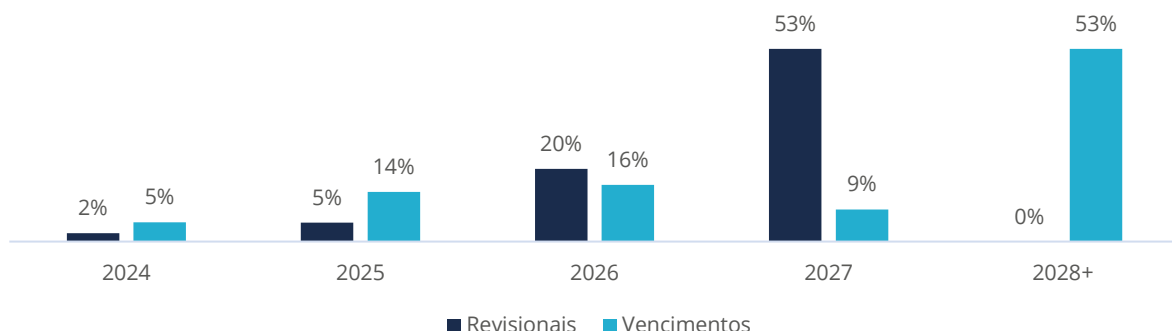
3,42
WAULT

RMG: Até abr/26 ou até a completa locação das áreas vagas do Platinum correspondentes ao 8º e 10º andares e início dos pagamentos de tais novas locações, o que ocorrer primeiro, **o TOPP11 conta com uma renda mínima mensal garantida de R\$290,00/m²** e com o reembolso dos encargos condominiais e IPTU.

Exposição Setorial dos Locatários (% da Receita)



Cronograma de Eventos Contratuais



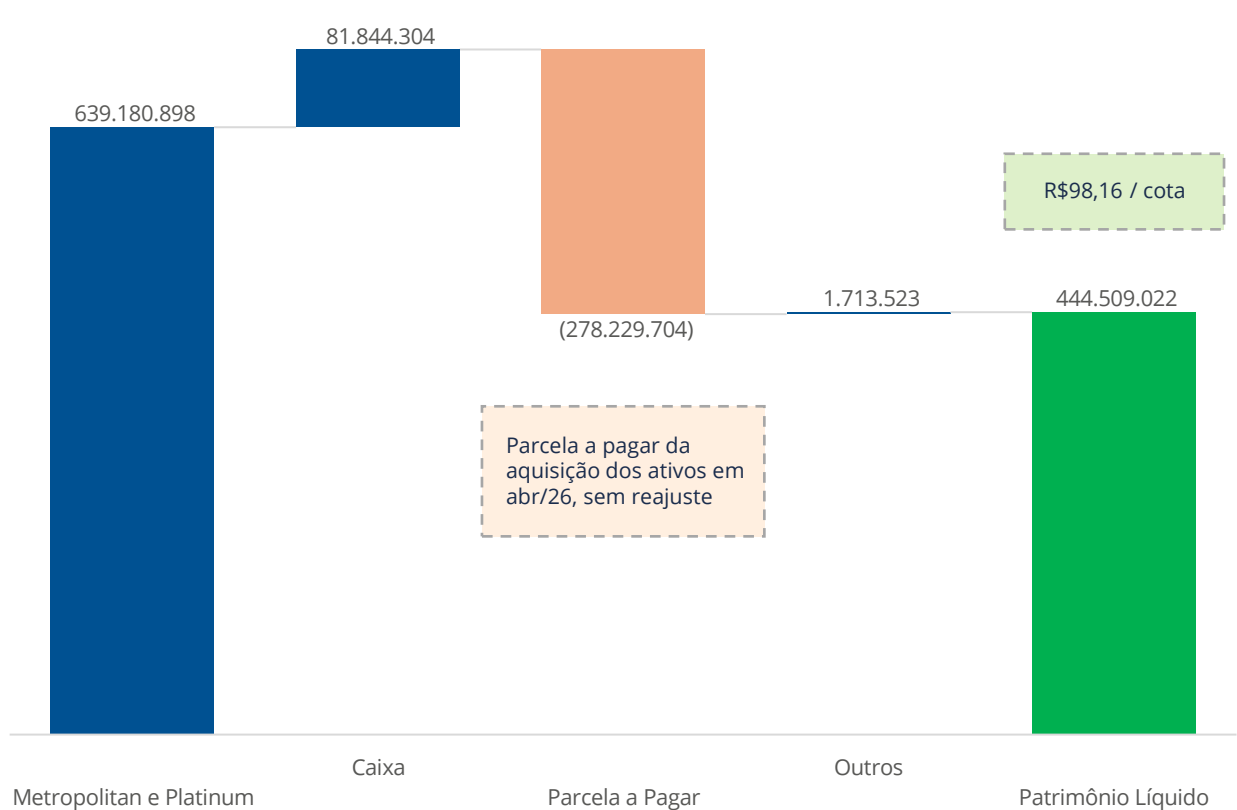
RBR Top Offices - TOPP11

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Resultado Operacional	out/24		set-24*	
	(R\$)	(R\$/cota)	(R\$)	(R\$/cota)
(+) Receitas	3.546.060	0,78	495.463	0,11
Locação	-	-	-	-
Ganho de Capital	-	-	-	-
Receita Financeira Líquida	3.546.060	0,78	495.463	0,11
Outras Receitas	-	-	-	-
(-) Despesas	(397.547)	(0,09)	(75.437)	(0,02)
Imobiliárias	-	-	-	-
Operacionais	(397.547)	(0,09)	(75.437)	(0,02)
Financeiras	-	-	-	-
Impostos	-	-	-	-
(=) Resultado	3.148.513	0,70	420.026	0,09
Rendimento Anunciado	3.079.203	0,68	90.565	0,02
Resultado Acumulado no Fim do Período	398.771	0,09	329.461	0,07

*Fundo iniciou em 25/09/2024

Composição do Patrimônio Líquido



RBR Top Offices – TOPP11

Outubro 2024 | Relatório Mensal

»»» Linha do Tempo

Data	Evento	Documento
25/09/2024	Liquidação da 1ª Oferta do RBR Top Offices com captação total de R\$452.824.000,00	Anúncio de Encerramento
31/10/2024	Celebração da escritura de aquisição dos Edifícios Metropolitan e Platinum	Fato Relevante

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

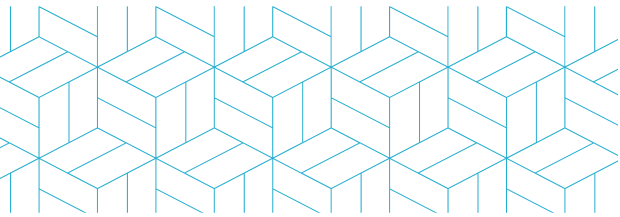
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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.

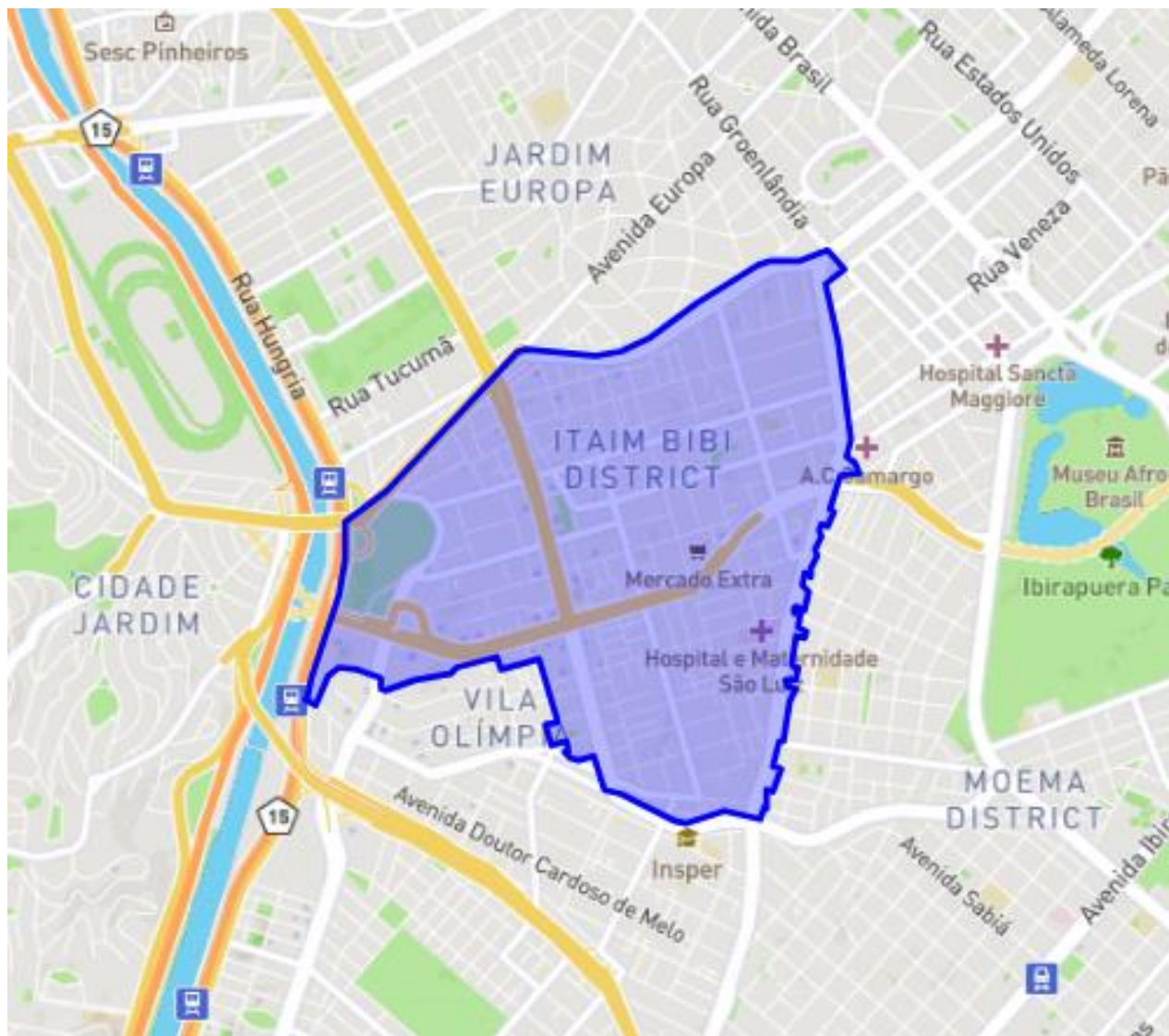


RBR Asset Management
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
São Paulo, SP - CEP: 04543-000
Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br

Anexos



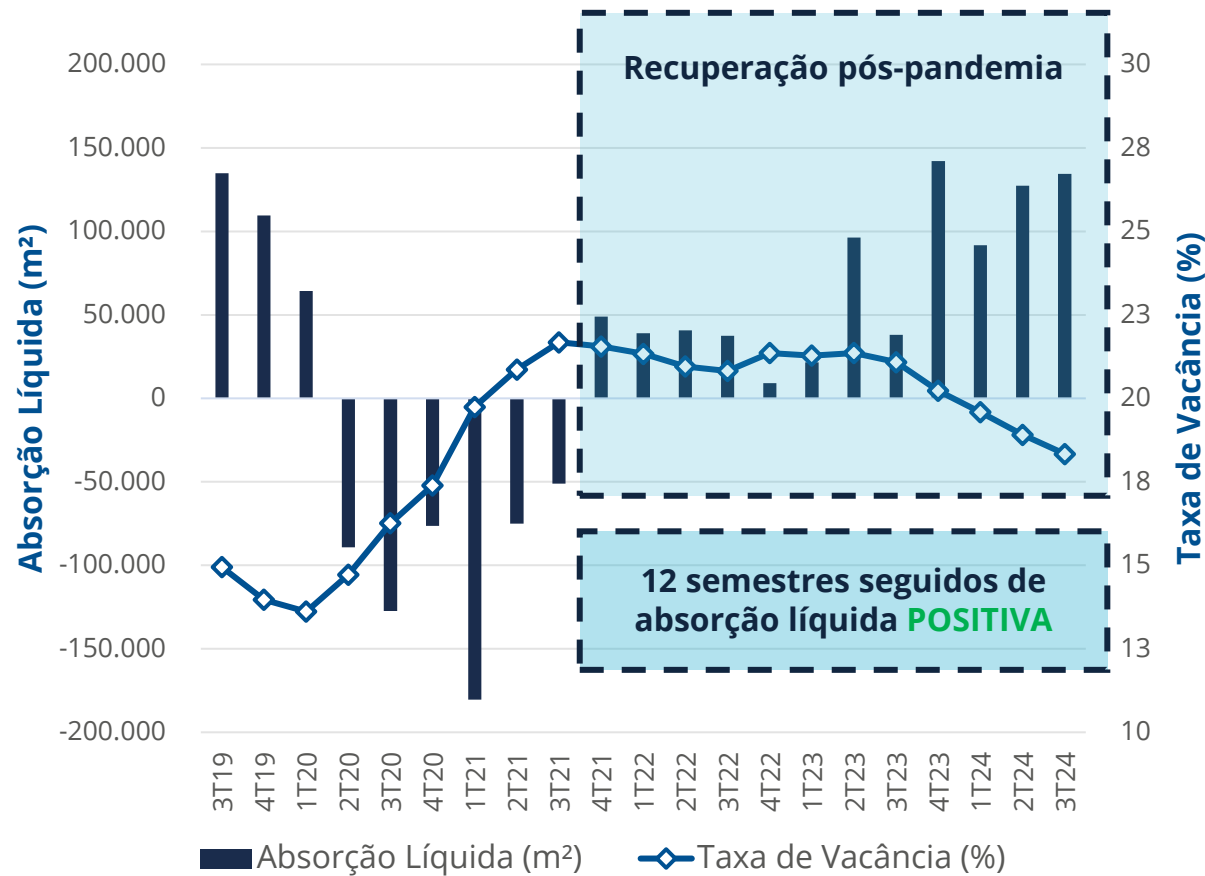
Região Buildings – Nova Faria Lima



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



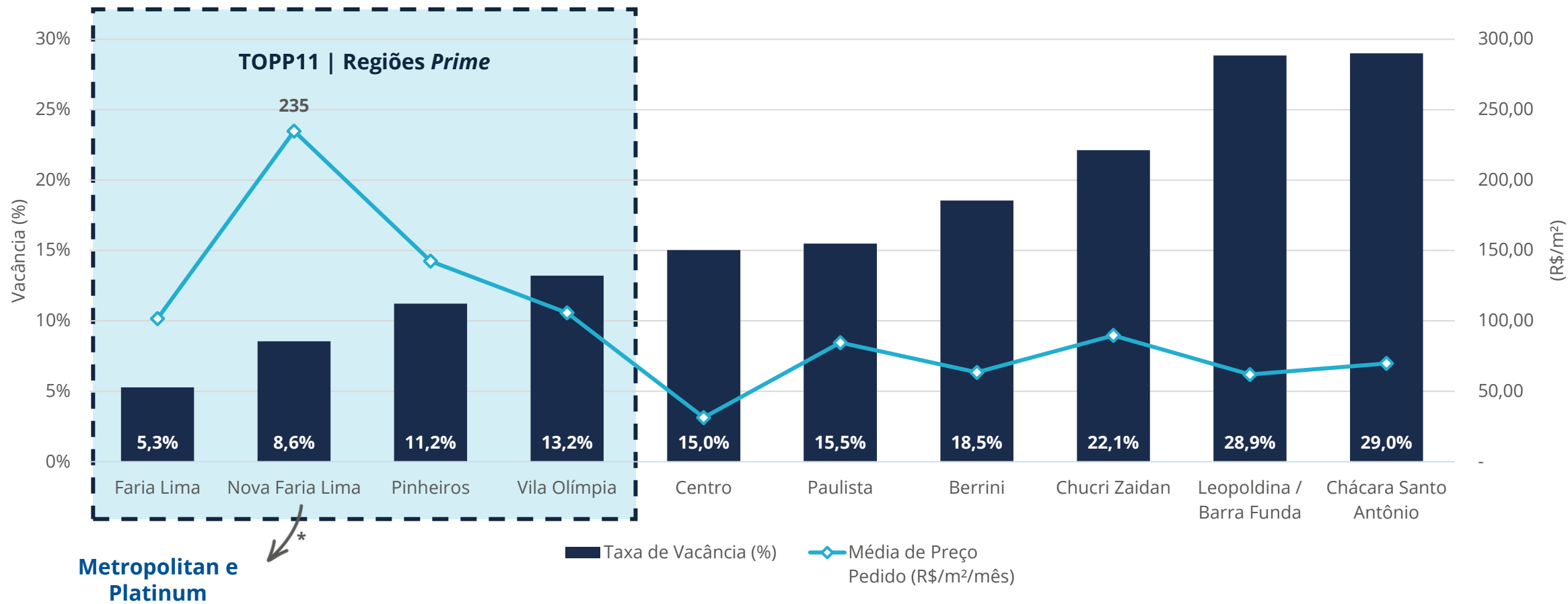
Mercado de lajes corporativas de **São Paulo – SP** corresponde a quase **50% da soma dos principais mercados brasileiros**

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

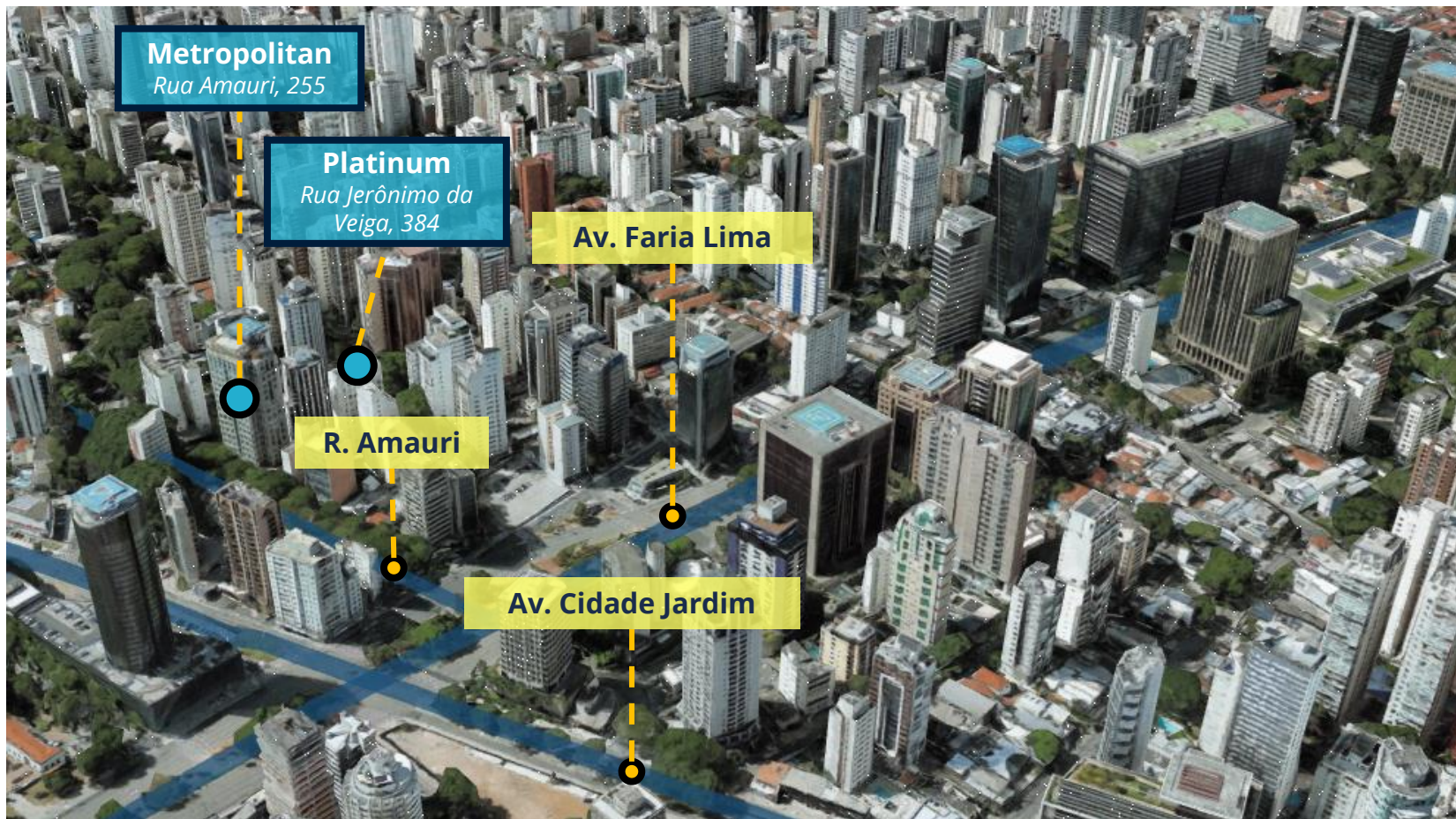
*Nova Faria Lima: Região denominada pela Buildings como a área da Av. Brigadeiro Faria Lima e seu entorno entre a Av. Cidade Jardim e a Av. República do Líbano

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.



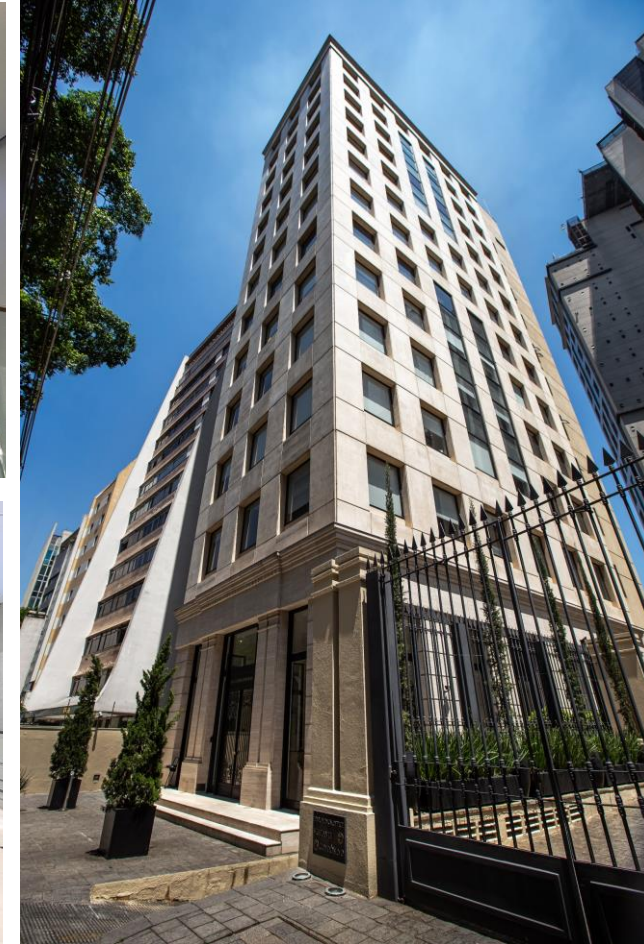
Andares tipo de **218m²** (Platinum) e **546m²** (Metropolitan) com **alta liquidez**



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 | Termos da Transação

Aquisição parcelada

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

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