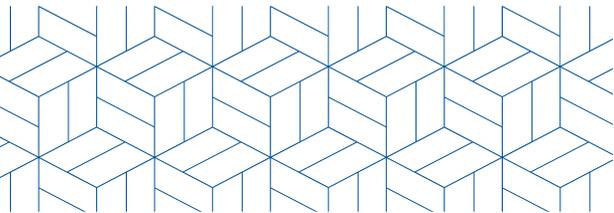


TOPP11 FII RBR Top Offices



RBR Top Offices - TOPP11

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Informações Principais

Data de Início Set/24	Cotas Emitidas 4.528.240
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 441.160.740	Patrimônio/Cota R\$ 97,42
Nº de Cotistas 4.942	Reserva Acumulada R\$ 0,05/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\$ 10.8 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

[RBRLL11](#)

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

[RBRV11](#)

FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RBRJ11](#)

Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Resumo	dez-24	nov-24	out-24	set-24
# Cotas Emitidas	4.528.240	4.528.240	4.528.240	4.528.240
Cota PL (R\$/cota)	R\$ 97,42	R\$ 98,27	R\$ 98,16	R\$ 97,05
Cota Início Período (R\$)	R\$ 83,17	R\$ 87,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 0,68	R\$ 0,02
Cota Final Período (R\$)	R\$ 76,69	R\$ 83,17	R\$ 87,00	R\$ 100,00
Rendimento Mensal	1,01%	0,97%	0,68%	0,02%
Variação a Mercado	-7,79%	-4,40%	-13,00%	0,00%
Retorno Total Bruto	-6,78%	-3,44%	-12,32%	0,02%
Retorno Total Ajustado*	-6,60%	-3,27%	-12,20%	0,02%
CDI	0,93%	0,83%	0,89%	0,12%
% do CDI Ajustado	-708,92%	-391,90%	-1374,75%	19,52%
Dividend Yield Anualizado a PL	10,85%	10,75%	8,64%	0,25%
Dividend Yield Anualizado a Mercado	13,97%	12,82%	9,79%	0,24%

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

RBR Top Offices - TOPP11

Dezembro 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

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

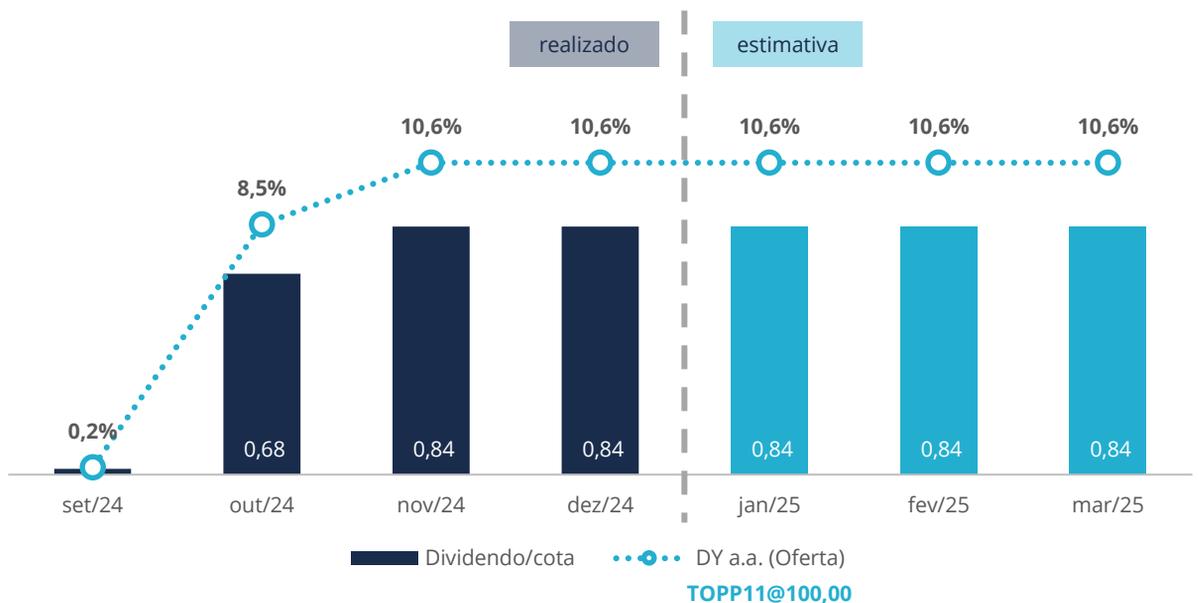
Em dezembro, conforme anteriormente sinalizado, houve a desocupação do inquilino do 5º andar do Edifício Platinum. Já em janeiro, foi formalmente efetivada a devolução do último dos andares dentre os inquilinos de saída do imóvel. Para este espaço, **concluimos a assinatura de um novo contrato de locação no valor de R\$365/m², representando um novo patamar de preço para o imóvel e um incremento de 17% com relação ao valor pago pelo locatário anterior.**

Sobre os 8º e 10º andares, que contam com **RMG por parte do vendedor até abr/26 no valor de aluguel de R\$290/m²**, além do pagamento dos encargos condominiais e do IPTU, finalizamos os projetos de arquitetura e iremos iniciar em breve 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.

Além das novas locações, **as revisionais dos inquilinos nos ativos até o momento tem sido comercialmente favoráveis**, permitindo a subida dos contratos na ordem de 15%, elevando as projeções de aluguel do Fundo para os próximos anos.

Em termos de dividendos, foi anunciado no dia 14/01 o rendimento de **R\$0,84/cota**, pago no dia 21/01. **O mês de dezembro foi o segundo em que o resultado do TOPP11 foi majoritariamente proveniente dos aluguéis dos ativos.** Abaixo, indicamos as estimativas de rendimentos a serem pagos até o março de 2025.

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.



RBR Top Offices – TOPP11

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Com relação à negociação do Fundo no mercado secundário, a cota do TOPP11 encerrou o pregão de 28/01/2025 precificado a R\$70,10/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 do fim de 2024 até agora.** 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.

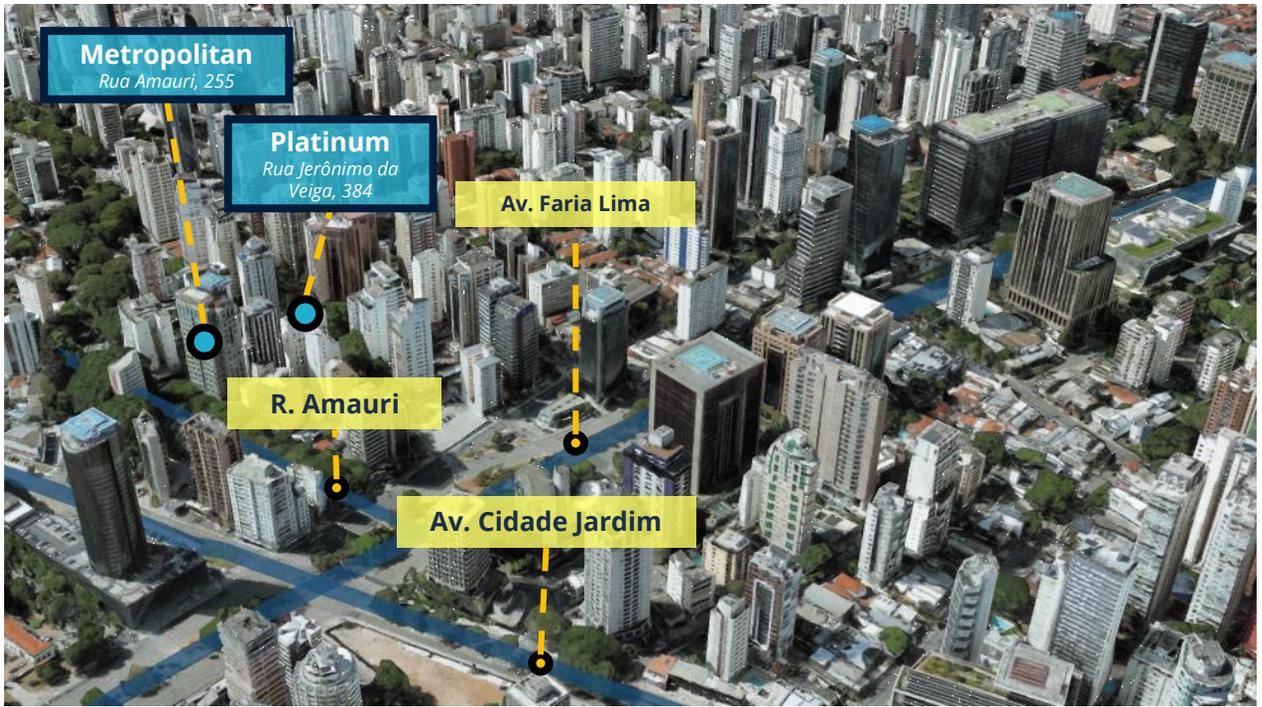
Neste contexto, indicamos na tabela de sensibilidade abaixo o *dividend yield* do Fundo no mercado secundário, com base no dividendo indicado acima de R\$0,84/cota, e também o preço/m² com que negociam os prédios Metropolitan e Platinum em Bolsa:

		Preço TOPP11														
		65,00	67,50	70,10	72,50	75,00	77,50	80,00	82,50	85,00	87,50	90,00	92,50	95,00	97,50	100,00
R\$/m ²		35.329	36.222	37.151	38.008	38.902	39.795	40.688	41.581	42.475	43.368	44.261	45.155	46.048	46.941	47.834
DY a.a.		16,7%	16,0%	15,4%	14,8%	14,3%	13,8%	13,4%	12,9%	12,5%	12,1%	11,8%	11,5%	11,1%	10,8%	10,6%

RBR Top Offices - TOPP11

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

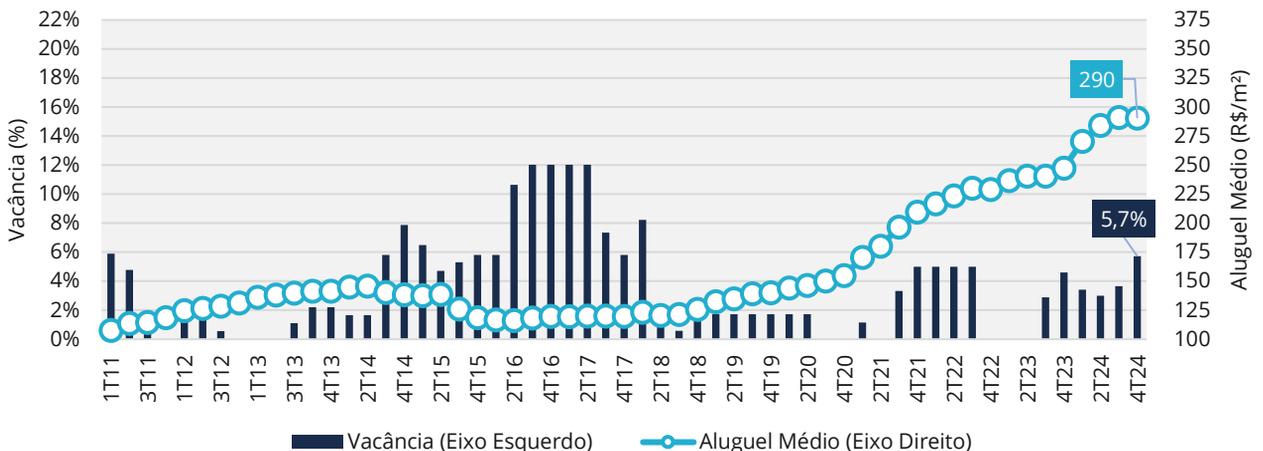
Portfólio de Ativos



Ativo	Localização	Região	Endereço	Área Bruta Locável (m²)	Tamanho Laje Padrão (m²)	Vacância Física (%)	Vacância Financeira (%)
Edifício Metropolitan	São Paulo - SP	Nova Faria Lima ¹	Rua Amauri, 255	10.156	546	0,0%	0,0%
Edifício Platinum	São Paulo - SP	Nova Faria Lima ¹	Rua Jerônimo da Veiga, 384	2.520	218	34,6%	18,0%
Total/Média	-	-	-	12.676	n/a	6,9%	4,3% ²



Histórico dos Ativos (média por trimestre)

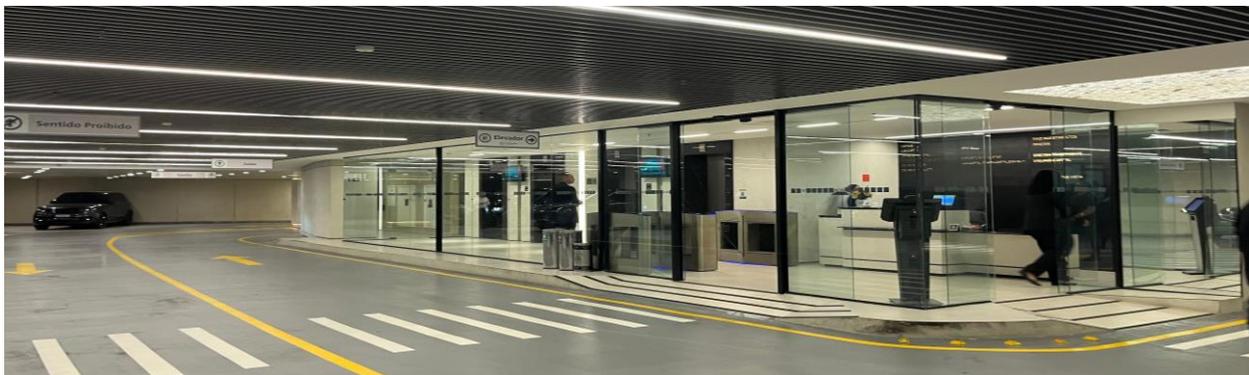
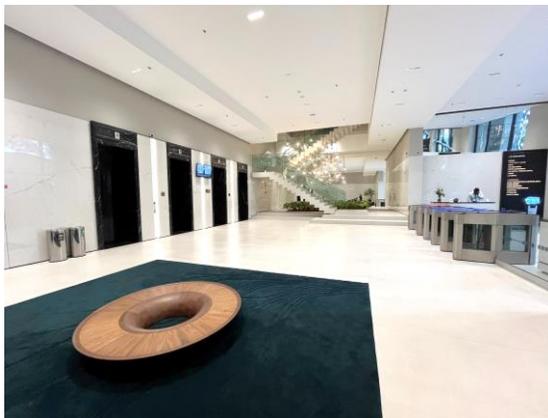


1 - Nova Faria Lima: Região denominada pela Buildings como a área da Av. Brigadeiro Faria Lima e seu entorno entre a Av. Cidade Jardim e a Av. República do Líbano.
 2 - A vacância financeira considera o aluguel potencial dos ativos. Não é equivalente à média ponderada por ABL.

RBR Top Offices - TOPP11

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

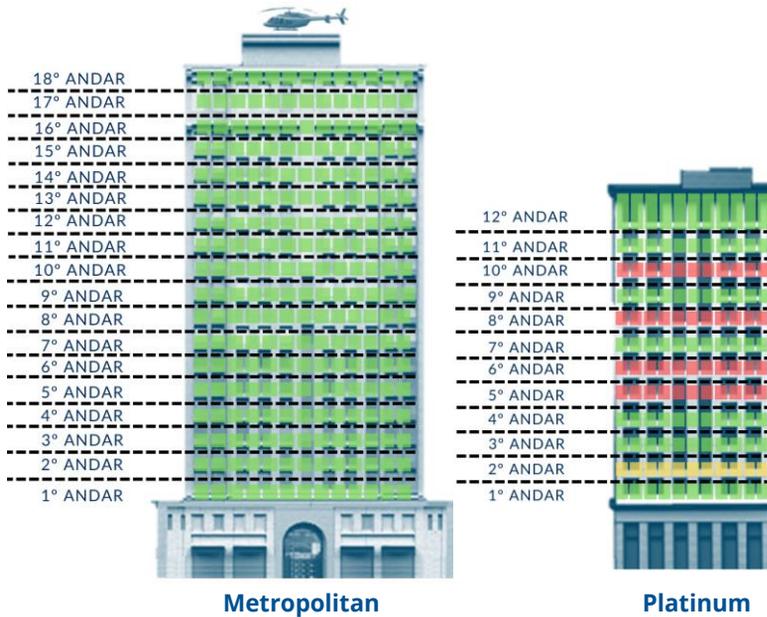
Portfólio de Ativos



RBR Top Offices - TOPP11

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Status Comercial (Dez-24)



6,9%
vacância física

R\$290/m²
aluguel médio

3,39
WAULT

RMG: Até abr/26 ou até a completa locação das áreas vagas do Platinum correspondentes ao 8° e 10° 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.

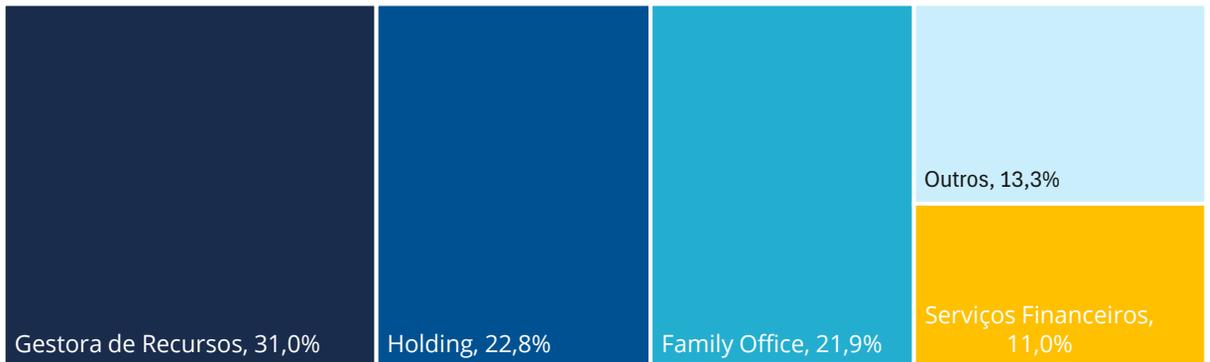
Ocupado

A Vagar*

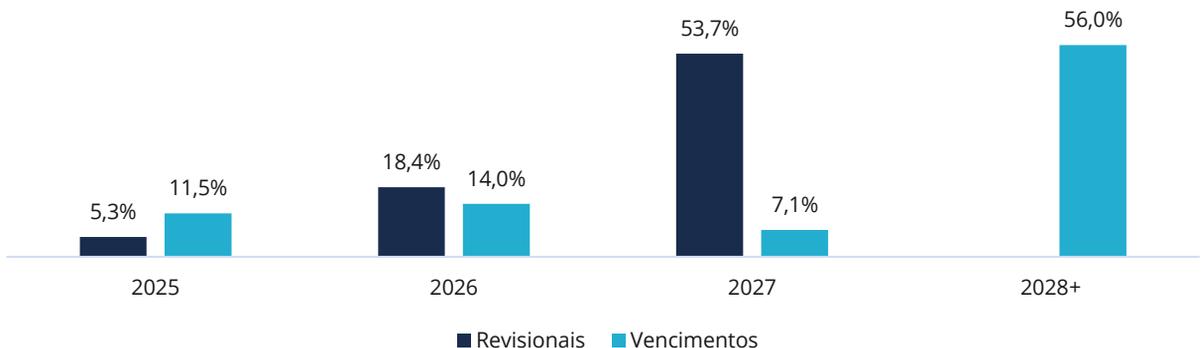
Vago

*status de dez/24. em jan/25, locado para um novo inquilino

Exposição Setorial dos Locatários (% Receita)



Cronograma de Eventos Contratuais

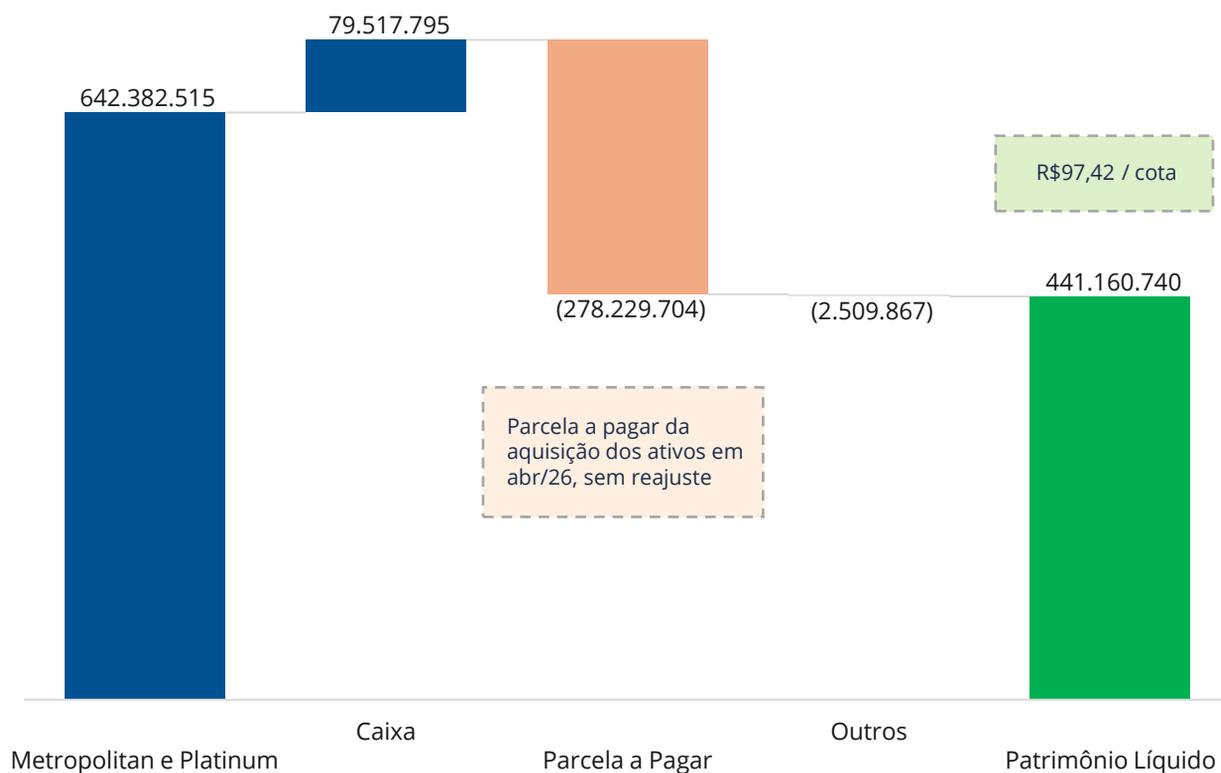


RBR Top Offices - TOPP11

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Resultado Operacional	dez/24		nov/24		out/24	
	(R\$)	(R\$/cota)	(R\$)	(R\$/cota)	(R\$)	(R\$/cota)
(+) Receitas	4.291.330	0,95	4.044.059	0,89	3.546.060	0,78
Locação	3.478.482	0,77	3.463.345	0,76	-	-
Renda Mínima Garantida	156.617	0,03	5.179	0,00	-	-
Ganho de Capital	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira Líquida	656.231	0,14	575.536	0,13	3.546.060	0,78
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas	(475.687)	(0,11)	(407.540)	(0,09)	(397.547)	(0,09)
Imobiliárias	(64.485)	(0,01)	(17.978)	(0,00)	-	-
Operacionais	(411.202)	(0,09)	(389.562)	(0,09)	(397.547)	(0,09)
Financeiras	-	-	-	-	-	-
Impostos	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado	3.815.643	0,84	3.636.520	0,80	3.148.513	0,70
Rendimento Anunciado	3.803.722	0,84	3.803.722	0,84	3.079.203	0,68
Resultado Acumulado no Fim do Período	243.490	0,05	231.569	0,05	398.771	0,09

Composição do Patrimônio Líquido



RBR Top Offices - TOPP11

Dezembro 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: Semestral, com antecipação mensal	<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>	
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.

 <p>Autorregulação ANBIMA</p>	 <p>Autorregulação ANBIMA</p>
Administração Fiduciária	Gestão de Recursos



Principles for Responsible Investment

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

RBR Top Offices - TOPP11

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Investindo de um Jeito Melhor - RBR

2024



Certificação LEED Gold O+M, para o Centro Empresarial Mario Garnero, do fundo RBR Properties - RBRP11

Fevereiro

A RBR participou da 4ª edição do evento da comunidade You Win



Março

A RBR recebeu a equipe do escritório Machado Meyer Advogados para o primeiro Treinamento de Compliance

A RBR começou a apoiar a Fundação Estudar e o Todos Pela Educação

Abril

A RBR recebeu a equipe do escritório Cescon Barriue para o segundo Treinamento de Compliance

A RBR publicou o Relatório Anual de Sustentabilidade 2023 da empresa [Clique aqui para acessar o relatório](#)

Maio

A RBR concluiu a submissão ao GRESB do RBR Log (RBRL11) e do RBR Properties (RBRP11)

Junho

Foi inaugurado o novo poço artesiano e nova estação de tratamento de água (ETA) no galpão WT RBR Log, em Cajamar, ativo do RBR Log (RBRL11)

A RBR recebeu a equipe do escritório Pinheiro Neto Advogados para o terceiro Treinamento de Compliance

Julho

A RBR participou do evento anual "Pontes", que celebrou os 7 anos de atuação do Instituto Rizomas

Agosto

A RBR finalizou a submissão periódica ao PRI - Principles for Responsible Investment.



A RBR realizou a Compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs) para o ano de 2023 junto à Ambipar, apoiando o Programa REDD + RESEX Jacundá

Setembro

Foram divulgados os resultados do GRESB 2024 para o RBRP11 e RBRL11

Outubro

A RBR participou do Jantar Anual do Instituto Sol, para comemorar mais um ano de atividades e crescimento

A RBR recebeu a visita da equipe do Todos Pela Educação, uma das entidades apoiadas pelo programa de Investimentos Sociais da gestora

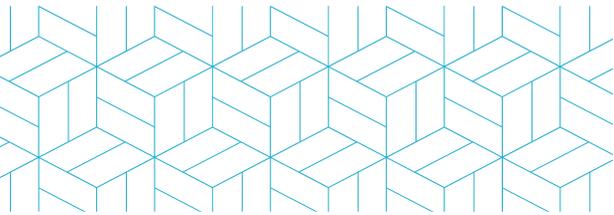
Novembro

A RBR recebeu a equipe da CTE - Centro de Tecnologia de Edificações para o Treinamento de Sustentabilidade

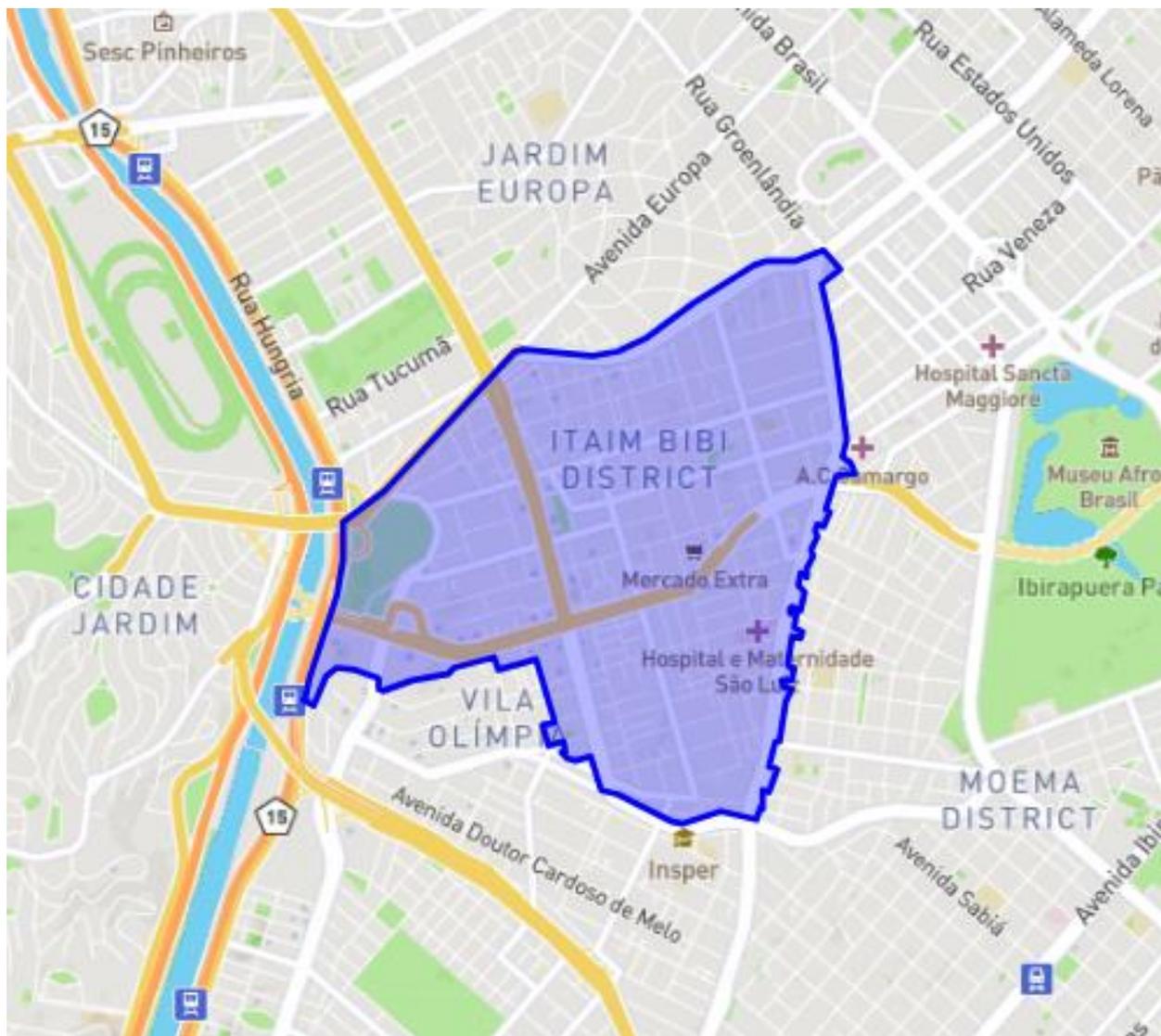
Dezembro

A RBR se tornou signatária do Compromisso 1%, reforçando nossa prática de doar, pelo menos, 2% do lucro líquido da gestora para fundações e organizações da sociedade civil.

Anexos



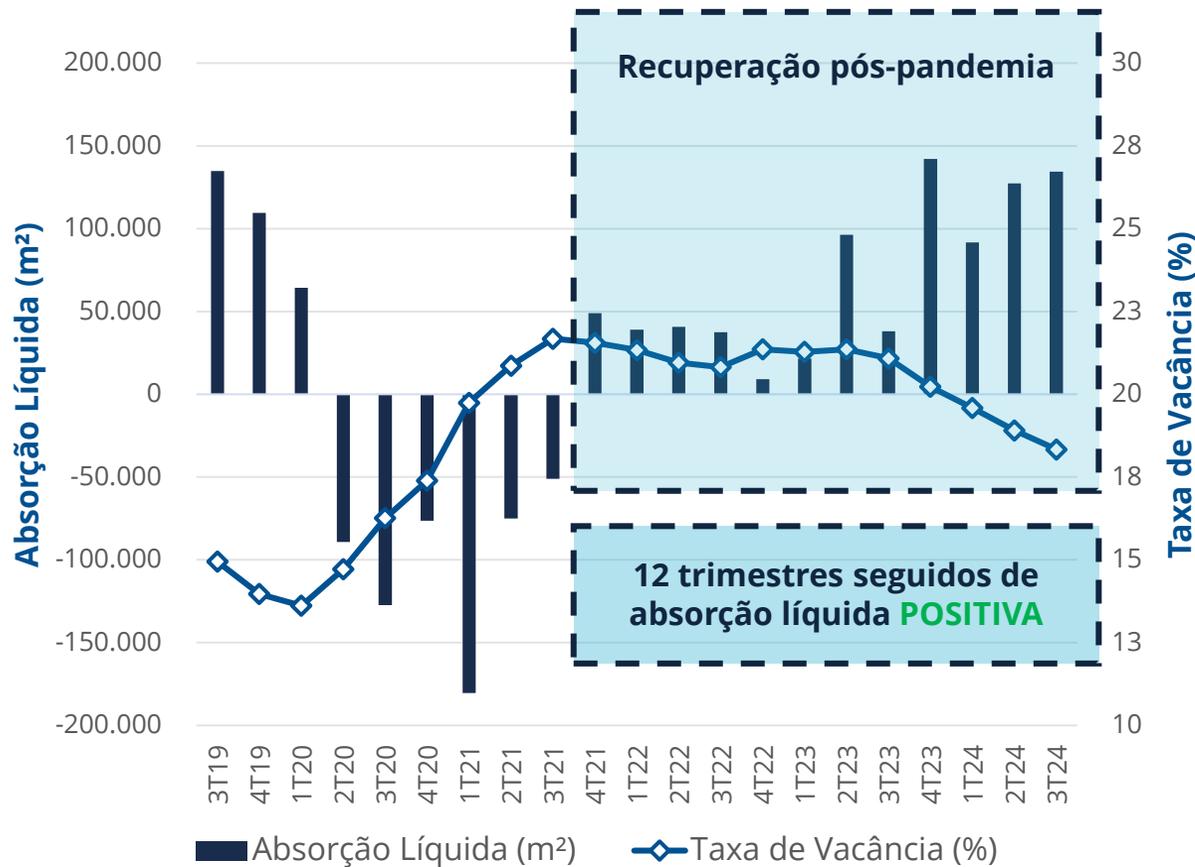
Região Buildings - Nova Faria Lima



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



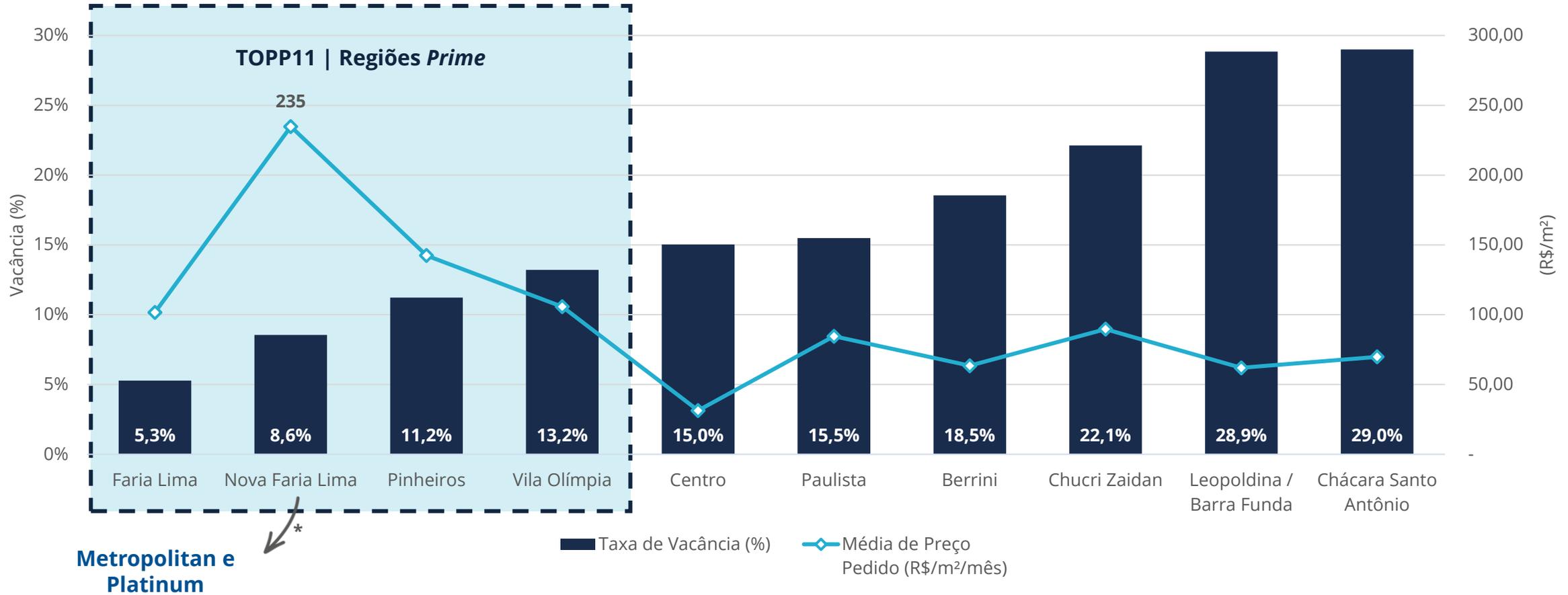
Mercado de lajes corporativas de **São Paulo – SP** corresponde a quase **50% da soma dos principais mercados brasileiros**

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

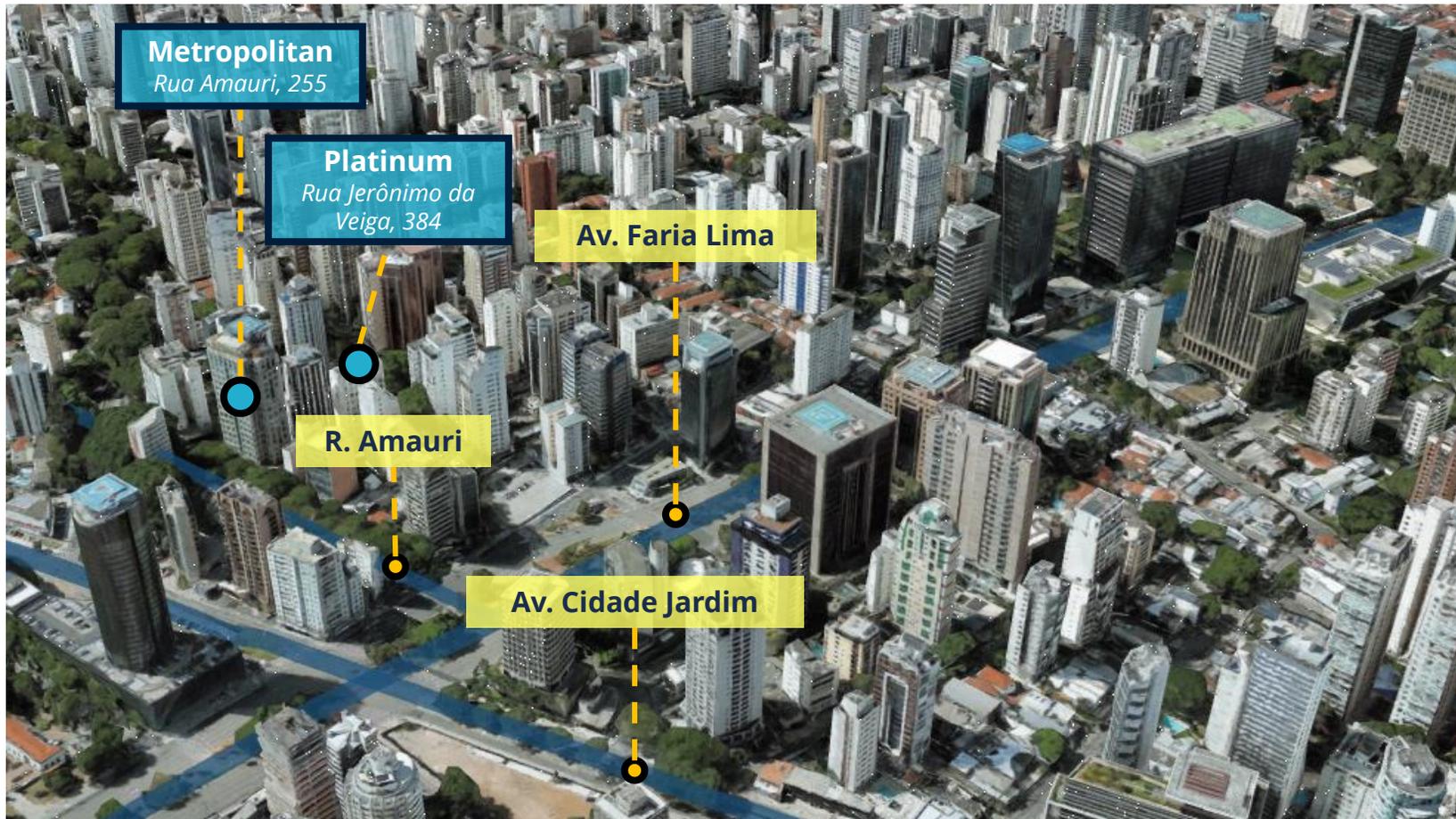
*Nova Faria Lima: Região denominada pela Buildings como a área da Av. Brigadeiro Faria Lima e seu entorno entre a Av. Cidade Jardim e a Av. República do Líbano

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.



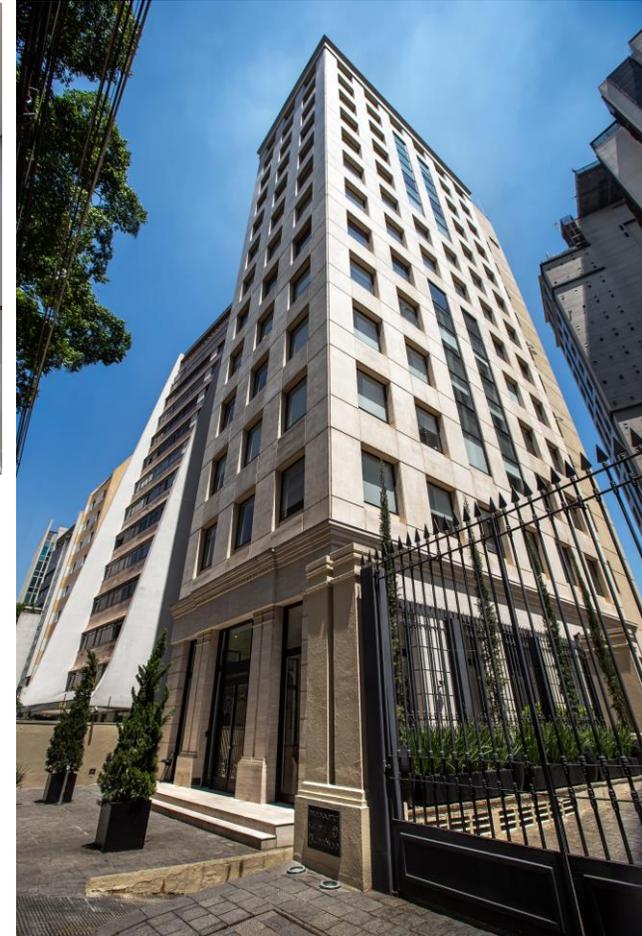
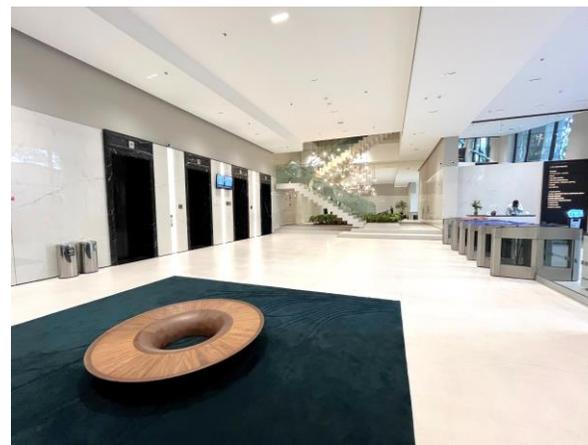
Andares tipo de **218m²** (Platinum) e **546m²** (Metropolitan) com **alta liquidez**



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



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