

RBR Top Offices

Fevereiro 2025 | Relatório Gerencial

TOPP11 | Objetivo do Fundo

Gerar renda recorrente de aluguel através da locação de um portfólio diversificado de ativos imobiliários

Informações Fundo

Gestora
RBR Asset Management

Administradora
BTG Pactual

Início
Ago/2024

Patrimônio Líquido
R\$ 445.111.664

Cota PL
R\$ 98,30

Cota Mercado
R\$ 71,57

Taxas
Gestão: 1% a.a
Adm: 0,18% a.a
Perf: 20% sobre o que exceder o benchmark

CNPJ
56.805.391/0001-76

Cotas
4.528.240

Informações Portfólio

Rendimento Mês
R\$ 0,84

DY Mês Mercado e VP¹
15,03% | 10,75% (a.a.)

DY 12M Mercado e VP¹
14,02% | 10,09% (a.a.)

Vacância Física e Financeira²
8,60% | 6,25%

Liquidez média Diária (mês)
R\$ 749.320

Quantidade de Ativos
2

ABL Total
12.676 m²

Segmentos (base Receita) Corporativo: 100%

TOPP11 | Comentário Mensal

Em fevereiro, a principal novidade relacionada aos ativos foi a desocupação antecipada de um dos locatários do Edifício Platinum. O inquilino era o único inadimplente do portfólio do Fundo e, com isso, temos à disposição um novo espaço disponível para locação. Como sua saída já vinha sendo monitorada de perto pelo time de gestão, a rescisão não gera impacto no *guidance* de dividendos divulgado no último relatório. Estão sendo tomadas as medidas judiciais cabíveis para recuperação dos débitos deixados em aberto pelo antigo locatário.

Com relação à parcela a pagar em abril/26 referente à aquisição dos imóveis, que não sofre nenhum tipo de reajuste até o momento da quitação e permitiu o recebimento dos aluguéis na totalidade, seguimos o planejamento da oferta inicial de cotas do TOPP11 de realizarmos uma nova emissão de cotas para a captação dos recursos necessários tanto para o pagamento do montante a pagar, quanto para a aquisição de novos ativos e diversificação do portfólio.

Porém, caso o atual ambiente desafiador do mercado de capitais e a desvalorização da cota no mercado secundário com relação ao valor patrimonial se mantenham, tal emissão torna-se inviável. Como alternativa, a emissão de um CRI será o caminho adotado para o Fundo fazer jus ao pagamento. É importante reforçar que tal operação teria como garantias excelentes ativos imobiliários, fluxo recorrente e previsível de aluguéis e um LTV (Loan-to-Value) bastante saudável, na casa de 30%.

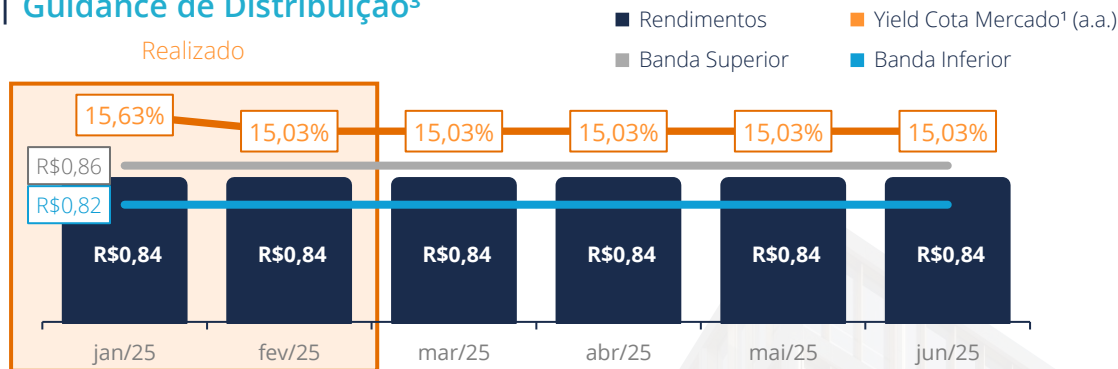
Portanto, entendemos que seria uma operação de ótimo nível de risco e com taxas condizentes com tal. Seguiremos monitorando o mercado de crédito, em especial o patamar do juro real pago pelo Tesouro Nacional, que servirá de referência para a precificação da emissão do CRI. Traremos maiores informações sobre os impactos no Fundo assim que tivermos maior clareza sobre os termos da operação.

1 - Dividend Yields calculados sobre cotas a Mercado e PL do último fechamento de mês disponível. Dividend Yield 12M anualizado sobre os meses desde o início do fundo, a partir de set/24.

2 - Vacância Financeira não considera carências e descontos.

3- A estimativa de dividendos trata-se meramente de uma projeção do time de gestão e não deve ser tratada como garantia de rentabilidade.. Esse valor não considera novas locações e desinvestimentos, que poderão elevar o resultado gerado pelo Fundo, assim como realizado no ano anterior. E também não considera eventuais saídas de inquilinos.

TOPP11 | Guidance de Distribuição³



Reforçamos que até a quitação total da aquisição, o Fundo distribuirá um nível de dividendos superior à rentabilidade da transação por conta do parcelamento do pagamento³. Após este momento, em abril/26, em caso de não realização de uma nova emissão de cotas, o patamar de dividendos reduzirá ao nível da transação imobiliária. O valor do dividendo então dependerá de fatores ainda incertos como os termos e condições do CRI, o juro real no país (NTN-B), a valorização dos aluguéis nos ativos e a possibilidade da RBR abrir mão da taxa de gestão do Fundo.

Portfólio | Gestão Comercial

Ativos do Fundo



Metropolitan

Platinum

Ocupado

A Vagar*

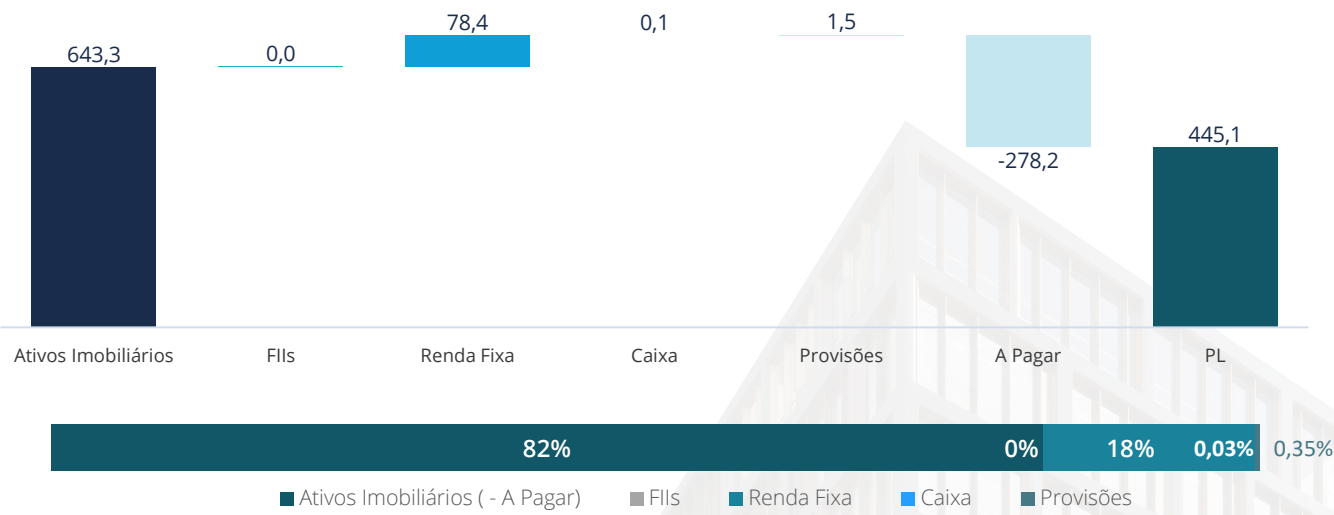
Vago

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.

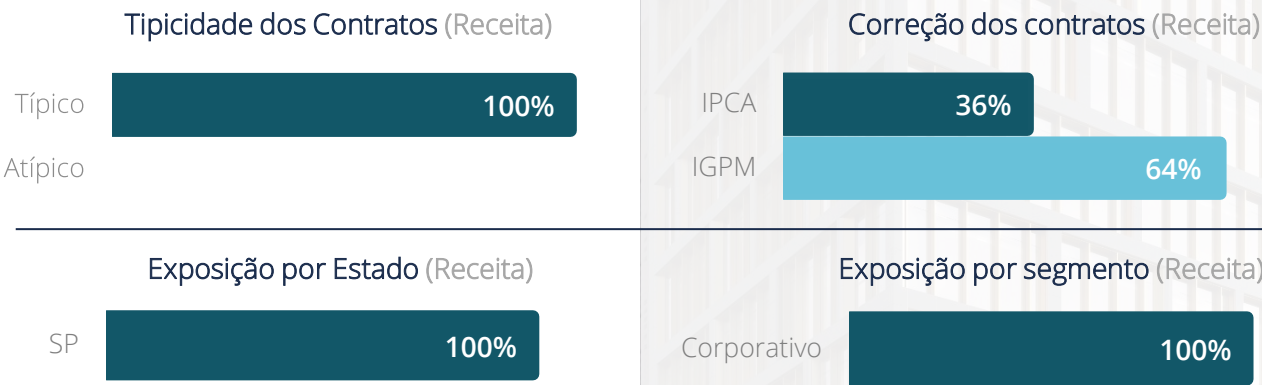
No Edifício Platinum, conforme destacado no relatório do último mês, um dos inquilinos que devolveu o espaço em janeiro foi substituído por uma nova locação, consolidando o novo patamar de preço de R\$365/m². Esse valor representa um aumento de 17% em relação ao aluguel anterior e reafirma a valorização do imóvel, acompanhando a tendência positiva do mercado na região.

Na linha de investimentos, estamos evoluindo na direção de melhorias para a experiência dos inquilinos nos ativos e manutenção da atratividade dos imóveis, como a instalação de catracas com reconhecimento facial e a troca dos elevadores do Ed. Platinum.

Portfólio | Composição do Patrimônio Líquido



Portfólio Core | Informações em relação à Receita



Ativo	Localização	% PL Fundo	# Locatários	ABL Total (m2)	ABL Fundo (m2)	Vacância Física²	Vacância Financeira²	% Da receita
Ed. Metropolitan	SP	64%	23	10.156	10.156	0,00%	0,00%	65,58%
Ed. Platinum	SP	18%	9	2.520	2.520	43,25%	28,37%	15,00%
Total	-	82%	32	12.676	12.676	8,60%	6,25%	80,58%

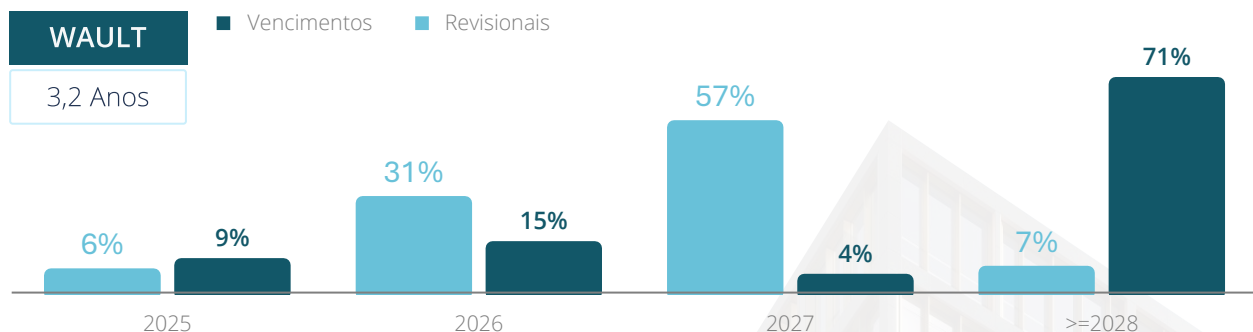
Cálculo de "º da receita" equivale à receita de aluguel do ativo sobre a receita total do fundo. A receita de aluguel considera receita contratada. Referente a receita mensal. Consulte a DRE do fundo na página 5.

Portfólio | Receita de Aluguel por m² locado

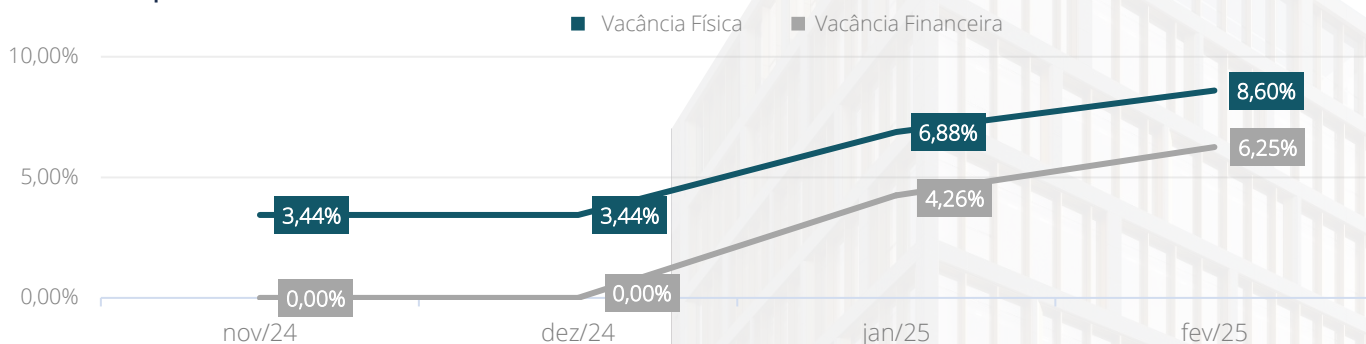


Histórico dos edifícios, quando detidos pelo fundo HGPO11, apresentado de nov/2010 a set/2024. A partir de out/24, os edifícios são detidos pelo TOPP11. Receita de aluguel não considera carências. Mas, considera descontos. Não é considerada a receita de aluguel do Espaço de Eventos do 1º andar do Ed. Metropolitan. Valores de vacância e receita de aluguel considerados a partir de out/24, após conclusão da venda dos ativos ao fundo TOPP11, em 31/10/24.

Portfólio | Cronograma de Vencimentos e Revisionais



Portfólio | Vacância



Vacância Financeira não considera carências e descontos.

Valores de vacância e receita de aluguel considerados a partir de nov/24, após conclusão da [venda dos ativos ao fundo TOPP11](#), em 31/10/24.

Portfólio | Exposição por Inquilino e Segmento

ABL por Inquilino (%)

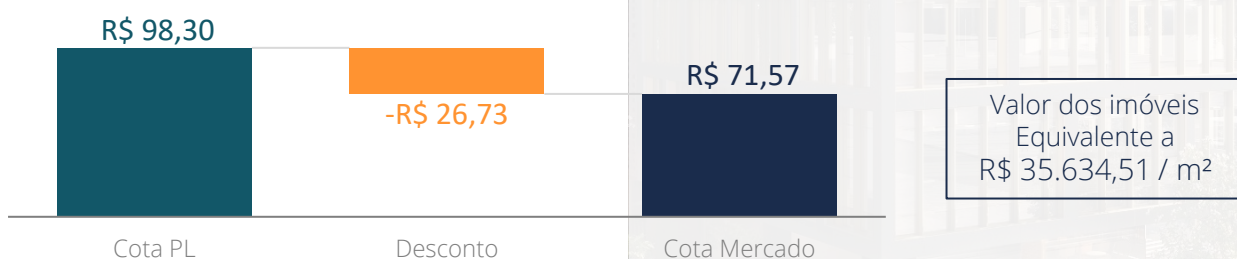


Exposição por Segmento – (% Receita)



Portfólio | Desconto TOPP11 No Mercado

O portfólio do TOPP11 apresenta um desconto de 29,78% relação ao valor de avaliação do portfólio.

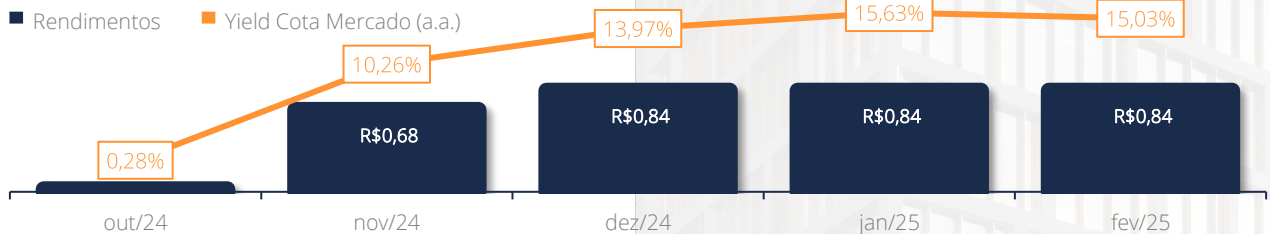


Resultados | DRE

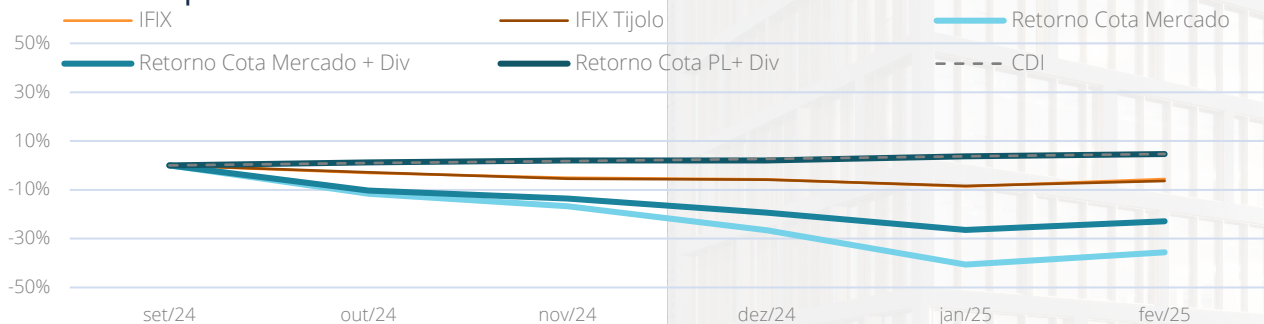
	fev/25		jan/25		Acum 12M		Acum 24M	
Receita de Locação	3.636.540	0,80	3.259.822	0,72	13.783.417	3,04	13.783.417	3,04
Receita de Venda de Imóveis	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Renda Mínima Garantida	156.348	0,03	156.849	0,03	474.992	0,10	474.992	0,10
Receita Financeira Líquida	717.151	0,16	741.953	0,16	6.732.392	1,49	6.732.392	1,49
Ganho de Capital	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Outras Receitas	0	0,00	0	0,00	54.771	0,01	54.771	0,01
Total Receitas	4.510.038	1,00	4.158.624	0,92	21045.573	4,65	21045.573	4,65
Taxa de Adm/Gestão	-389.421	-0,09	-386.016	-0,09	-2.013.706	-0,44	-2.013.706	-0,44
Vacância	-77.449	-0,02	-48.508	-0,01	-204.394	-0,05	-204.394	-0,05
Comissão	0	0,00	-96.000	-0,02	-96.000	-0,02	-96.000	-0,02
Despesas	-28.320	-0,01	-28.372	-0,01	-96.197	-0,02	-96.197	-0,02
IR Sobre Ganho de Capital	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Total Despesas	-495.191	-0,11	-558.896	-0,12	-2.410.297	-0,53	-2.410.297	-0,53
Reservas	211.126	0,05	-203.994	-0,05	250.622	0,06	250.622	0,06
Reserva Acumulada	250.622	0,06	39.496	0,01	1493.410	0,33	1493.410	0,33
Resultado	4.014.847	0,89	3.599.727	0,79	18.635.276	4,12	18.635.276	4,12
Distribuído	3.803.722	0,84	3.803.722	0,84	10.777.211	2,38	10.777.211	2,38

Valor acumulado a 12 meses e 24 meses considera o valor desde início do fundo, caso o fundo não tenha completado 12 ou 14 meses de duração. Valores de receita consideram os recursos recebidos em caixa pelo fundo, considerando adiantamentos, atrasos e descontos. A linha de RMG considera custos de IPTU e condomínio.

Resultados | Distribuição de Dividendos



Resultados | Resultado Acumulado desde o início



	fev/25	jan/25	dez/24	YTD	12M¹	Desde set/24
Dividendos (R\$/Cota)	0,84	0,84	0,84	1,68	3,20	3,20
Dividend Yield Mercado (a.a.)	15,03%	15,63%	13,97%	29,08%	14,02%	14,02%
Dividend Yield Patrimonial (a.a.)	10,75%	10,75%	10,85%	20,49%	10,09%	10,09%
Retorno Patrimonial	0,01%	0,88%	-0,86%	0,90%	1,29%	1,29%
Retorno Patrimonial + Dividendos	0,87%	1,74%	0,00%	2,62%	4,65%	4,65%
Retorno Mercado	3,71%	-10,01%	-7,79%	-6,68%	-26,25%	-26,25%
Retorno Mercado + Dividendos	4,88%	-8,80%	-6,70%	-4,34%	-22,84%	-22,84%
IFIX*	3,34%	-3,07%	-0,67%	0,17%	-5,58%	-5,58%
IFIX Tijolo*	2,22%	-2,78%	-0,41%	-0,62%	-6,38%	-6,38%
CDI*	0,94%	1,01%	0,93%	1,96%	4,69%	4,69%

*Índice é mera referência e não deve ser considerado como parâmetro de performance.

Dividend Yield calculado sobre a cota a mercado do mês de referência do relatório, exceto para os dois meses anteriores.

ANEXOS TOPP11



Anexos | [Linha do Tempo TOPP11](#)

2024

- [Encerramento da 1ª Oferta Pública do TOPP11](#)
- [Aquisição Ed. Metropolitan e Platinum](#)

Anexos | [Vídeo sobre a Estratégia](#)



Anexos | Localizações ativos Corporativos São Paulo



Anexos | Portfólio Corporativo

2 ativos corporativos em regiões estratégicas de São Paulo

(clique nas imagens para mais informações dos ativos)



ED. METROPOLITAN
Itaim Bibi, São Paulo - SP

Rua Amauri 255
São Paulo - SP



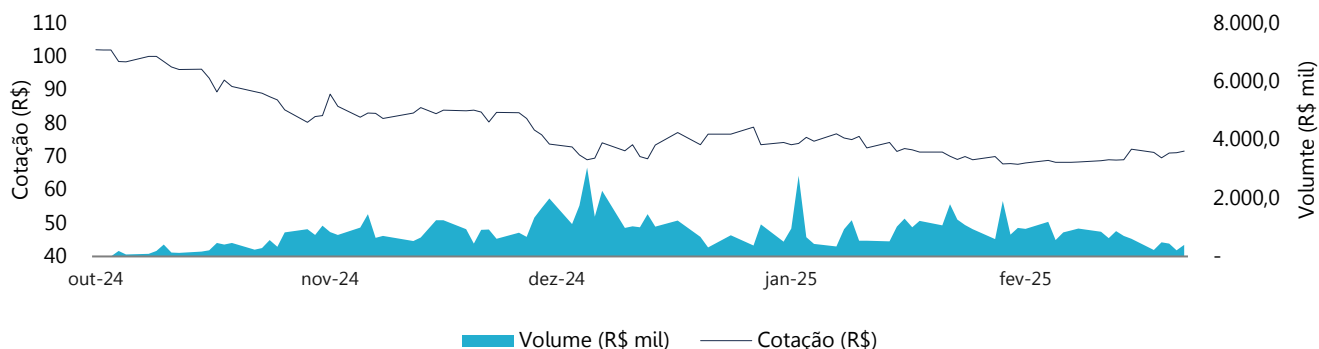
ED. PLATINUM
Itaim Bibi, São Paulo - SP

Rua Jerônimo da Veiga 384
São Paulo - SP

Anexos | Informações Complementares dos ativos Corporativos

Ativo	Aquisição	Valor de Avaliação (MM)	Inquilino	Tamanho Laje Padrão (m2)	Classificação
Edifício Metropolitan	out/24	R\$ 488,28	Multi Inquilino	546	A
Edifício Platinum	out/24	R\$ 132,11	Multi Inquilino	218	A

Anexos | Negociações no Secundário



Anexos | Informações Complementares

- **ABL – Área Bruta Locável:** Refere-se à área efetivamente locada e, portanto geradora de receita.
- **Absorção Bruta:** Demonstra toda a ocupação que ocorreu dentro do período.
- **Absorção Líquida:** Aumento ou diminuição real de espaço ocupado entre períodos.
- **Novo Estoque:** Espaço em metros quadrados entregue no período informado.

CNPJ:

56.805.391/0001-76

Início:

Ago/2024

Periodicidade dos Rendimentos:

Semestral, com antecipação mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas sob PL

Gestão: 0,80% a.a.
Adm.: 0,20% a.a.
Perf.: Não há

Anexos | Disclaimers

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 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