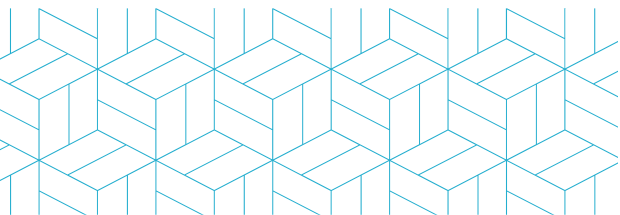


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 1.181.171.952,46

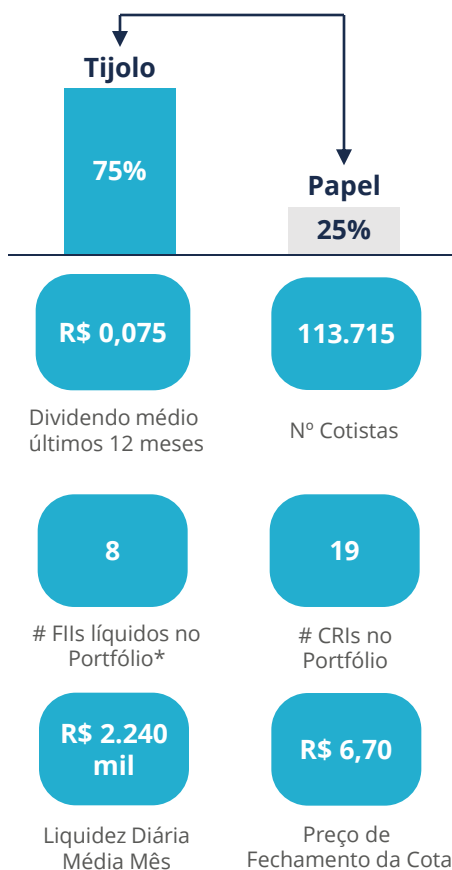
Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio/Cota
R\$ 8,63

+ Reserva Lucros
R\$ 0,016 /cota

Visão da Alocação por Categoria



Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

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


[Brasil](#)

[Estados Unidos](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBR11](#)
FII RBR Log

Crédito

[RBR11](#)
FII RBR Rendimentos High Grade

[RBR11](#)
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RPR11](#)
FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

[RBR11](#)
Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBRF11](#)
FII RBR Alpha

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

Investindo de Um Jeito Melhor

Conheça nossa abordagem ESG

*Fundos com participação superior a 1,0% no PL - Abertura dos demais ativos no apêndice do relatório

Resumo	set-25	ago-25	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,120	0,060	0,601	0,902	6,277
Dividend Yield	23,7% a.a.	11,5% a.a.	12,1% a.a.	13,5% a.a.	11,6% a.a.
Retorno Patrimonial	0,75%	0,81%	11,30%	12,01%	77,57%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,75%	0,81%	11,12%	11,82%	83,08%
RBRF11 Mercado	2,60%	1,39%	14,46%	8,96%	35,19%
IFIX	3,25%	1,16%	15,18%	8,57%	61,61%
CDI	1,22%	1,16%	11,48%	14,41%	92,32%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base

Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (considera Reserva de Lucros Atual)

Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (considera Reserva de Lucros Atual)

RBRF11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Bloomberg)

 Proposta | Integralização dos ativos do RBRF11 em troca de cotas do RBRX11

No dia 21/07/25 foi convocada a AGE do RBRF11 para deliberar sobre a integralização dos ativos do fundo na 5ª emissão do RBRX11, com consequente distribuição das cotas recebidas pelos cotistas do RBRF11. Com a aprovação, **os investidores do RBRF11 passarão a ser cotistas do RBRX11, e o RBRF11 será encerrado.**

O objetivo é **unir o melhor de dois fundos em um único veículo**, criando o **3º maior hedge fund** listado do mercado. De um lado o RBRX11 possui um mandato mais amplo, permitindo acesso a operações exclusivas que ampliam o **potencial de retorno**, e de outro o RBRF11 possui uma base de investidores ampla, com PL robusto e **liquidez** de mercado secundário representativa.

Após a consolidação, o fundo resultante contará com **mandato mais diversificado**, moderno, maior potencial de retorno e liquidez robusta no mercado secundário. Este é um movimento estratégico de **grande relevância para todos os investidores**. Reforçamos a importância de acessar o [material completo](#) disponibilizado na AGE, acessar também a página criada no site dos fundos com as [principais dúvidas a respeito \(Q&A\)](#) da consolidação e acompanhar as lives disponíveis no canal da RBR com os principais especialistas do mercado de FIIs no Brasil.

Assembleia aprovada em maioria qualificada pelos investidores

Com a [aprovação](#) da incorporação do RBRF11 pelo RBRX11, os próximos passos do processo foram detalhados no [Fato Relevante](#) publicado no dia 25 de setembro de 2025. **Com a consolidação, os cotistas do RBRF11 receberão cotas do RBRX11 e o fundo RBRF11 será liquidado.**

Para viabilizar o evento, a negociação das cotas do RBRF11 será encerrada ao final do pregão de 02 de outubro de 2025, com a suspensão iniciando-se no dia 03 de outubro. Uma etapa fundamental para o tratamento tributário da operação **será a declaração do custo médio de aquisição das cotas.**

Os cotistas deverão informar este valor **até 18 de novembro de 2025** através do [Portal do Investidor](#) da administradora. Aos que ainda não possuem acesso, a solicitação pode ser realizada diretamente na tela inicial do portal no campo "[Primeiro acesso](#)". Em caso de **dificuldade para acessar o Portal do Investidor**, solicitamos que entre em contato com a equipe de suporte do BTG Pactual por meio do e-mail ir.psf@btgpactual.com.

Destacamos a importância deste procedimento, pois o não recebimento da informação pela administradora pode implicar no recolhimento de imposto de renda em valor superior ao eventualmente devido. Seguindo o cronograma indicativo, a divulgação do fator de proporção para a troca de cotas e do valor da amortização ocorrerá até 21 de novembro de 2025.

Na sequência, os cotistas **receberão as cotas do RBRX11 no dia 26 de novembro de 2025**, e o **pagamento da amortização em dinheiro** ocorrerá no dia **01 de dezembro de 2025**.

- Cronograma Indicativo

Evento	Início	Fim
Último dia de negociação do Fundo RBRF11 e data base para amortização	02/10/2025	
Divulgação do Comunicado Sobre o Envio do Custo Médio e Início do Prazo de Envio	07/10/2025	
Prazo de envio de Custo Médio a Administradora através do Portal do Investidor	07/10/2025	18/11/2025
Divulgação do fator de proporção de cotas do RBRX11 para os cotistas do RBRF11 e divulgação do valor da amortização	21/11/2025	
Apuração, pela Administradora, do Custo Médio de aquisição, necessária para fins tributários e nos termos da legislação aplicável	24/11/2025	01/12/2025
Entrega de cotas de RBRX11 aos cotistas do RBRF11	26/11/2025	
Pagamento da Amortização em Dinheiro aos cotistas	01/12/2025	

Nota do Gestor

Para set/25, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,120/cota (DY 23,7% a.a.)** sobre cota mercado no fechamento de set/25, pagos em 16/out aos detentores das cotas em 09/out (Data "Com"). Conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#) na competência de outubro de 2025 e pagamento novembro de 2025, o Fundo **não distribuirá dividendos**.

Movimentações-

O IFIX encerrou o mês de setembro em uma **nova máxima histórica**, atingindo 3.589 pontos com uma valorização de 3,25%. O segmento de Tijolo liderou o avanço, com alta de 4,3%, em comparação com 1,4% dos FIIs de Papel. Esse movimento de alta em 2025 reflete a **queda dos juros futuros**, que recuaram 30 bps nos vértices de 10 anos, e acompanha o desempenho do Ibovespa, que também fechou o mês com um ganho de 3%.

O cenário também foi influenciado pela desvalorização do dólar frente ao real, que cedeu 1,83% no mês, acumulando uma queda de 13,87% no ano. No campo regulatório, recentes mudanças no texto da Medida Provisória 1.303 sinalizaram a **possível manutenção da isenção fiscal para os Fundos de Investimento Imobiliário**. No âmbito externo, o Federal Reserve realizou um corte de 25 bps na taxa de juros, ajustando a faixa para 4% a 4,25% ao ano. Esta foi a **primeira redução desde dezembro de 2024**, em um movimento que exerce influência sobre mercados emergentes como o Brasil.

Durante o mês de setembro, **realizamos vendas no portfólio**. As movimentações tiveram como objetivo não apenas reduzir a exposição em posições não estratégicas, mas também adaptar o fundo ao momento de altas taxas de juros, a **preferência é por ativos com um melhor carregamento ou potencial de crescimento claro**. O objetivo com isso foi iniciar a transição que agora se consolida com a **aprovação em Assembleia da integralização dos ativos do RBRF11**, a partir da qual trabalharemos na unificação do portfólio.

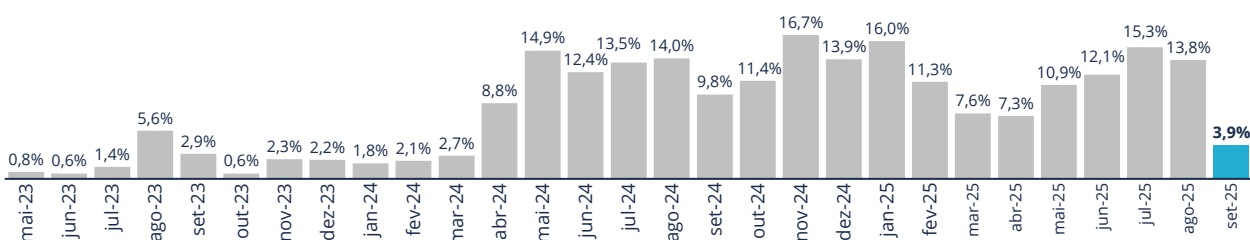
No campo de ativos off market, tivemos a primeira liquidação da **compra de 7% do Pátio Higienópolis**, em um valor de **R\$128 mm** e um **Cap Rate de 7,4%**. Operado pela **Iguatemi**, o tradicional shopping é considerado um **"trophy asset"** pela suas **características irreplicáveis** e **localização** em um dos bairros **mais nobres** de São Paulo.

Com uma **ABL de 34 mil m²**, o ativo conta com uma **variedade de lojas high-end** e restaurantes sofisticados, com **mais de 260 lojas e 700 mil consumidores ao mês**. Essa aquisição representa um avanço em nossa tese de shoppings, **resilientes** ao cenário macroeconômico e com um **crescimento de NOI** acima da inflação.

Além disso, conforme [Fato Relevante](#), o RBR Prime Offices (3,5% PL) concluiu a locação de 1.013 m² (3º andar) no Edifício JHA Corporate Boutique, no Itaim Bibi, equivalente a **17% da área do imóvel**. Após carência, o contrato adicionará cerca de **R\$0,16 por cota** em receita recorrente, contribuindo para o fortalecimento do fluxo de rendimentos.

Por fim, a visão imediata após essa consolidação consiste em uma maior posição em tijolo, que ao longo do tempo **será reduzida para uma maior exposição a Crédito e Desenvolvimento via operações estruturadas exclusivas**. Esse reposicionamento visa atingir o portfólio que queremos entregar: com novas operações de crédito, equity preferencial e tijolo com **ótimos fundamentos e descontos a mercado ou oportunidades de compra de ativos exclusivos e com potencial de crescimento**, como foi a do Pátio Higienópolis. Com essa estratégia, o portfólio se tornará mais completo e equilibrado, com um maior potencial de geração de dividendos no longo prazo. Além disso, o fundo passa a ser mais relevante no mercado, passando a ser o **3º maior Hedge Fund da indústria**, com uma liquidez estimada de 3 milhões ao dia. Vale destacar que o prazo para declaração do preço médio foi **estendido até 18/11**, veja mais [aqui](#).

Evolução de Caixa (% P.L.)



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Foco no curto prazo ou no longo prazo?

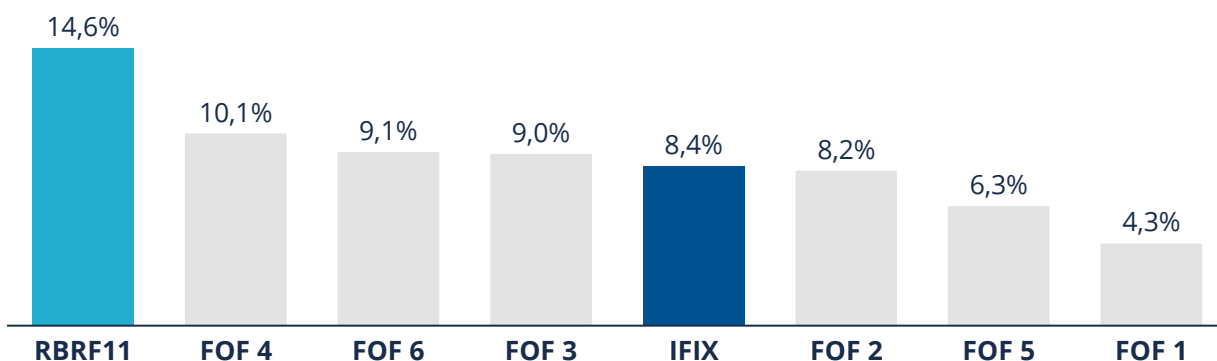
Chamamos atenção neste mês aos resultados apresentados pelo RBRF em comparação ao mercado e a seus pares ao analisarmos a variação do PL mais os dividendos desde dezembro de 2023.

Apesar dos resultados, o RBR Alpha é, atualmente, o fundo com **maior desconto** Patrimonial nesta comparação entre os pares.

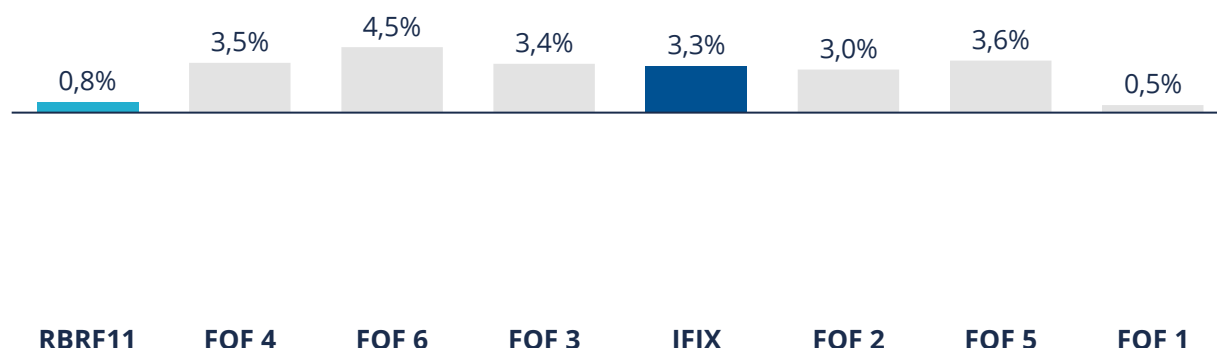
A nosso ver o mercado **precifica de forma exagerada o peso dos dividendos** (curto prazo) e **relativiza variações patrimoniais** (longo prazo) essenciais no resultado dos fundos.

RBRF11 vs. Pares | PL + Dividendos

Desde Dez/23



Setembro



RBRF11 & Pares | Desconto Patrimonial (P/VP) e DY LTM⁽¹⁾

	RBRF11	FOF 1	FOF 2	FOF 3	FOF 4	FOF 5	FOF 6
P / VP	0,78	0,87	0,85	0,80	0,88	0,82	0,81
DY LTM	13,5%	13,3%	11,9%	12,3%	11,4%	12,0%	11,5%

(1) DY LTM: Refere-se ao dividend yield levando em conta os proventos distribuídos nos últimos 12 meses e a cota de fechamento de mercado de 30/09

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

O fundo investe em classes de ativos diversificadas e complementares, que se divide em cinco principais categorias: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez**. Cada uma dessas categorias possui um nível de retorno esperado e de risco associado.

	Categoria	Classe	Veículo	Foco	Prazo ¹	Retorno Alvo	% PL
Risco & Retorno ↓ ↑	Papel	Liquidez	Titulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	3,9%
	Papel	Crédito	CRI	CRIs originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps.	12,8%
			FII	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	8,5%
	Tijolo	Tijolo	FIs	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	42,7%
			FIs	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	25,4%
	Tijolo	Desenvolvimento	FIs e CRIs	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	6,6%
	Tijolo	Ações	FII	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA + 15% a.a.	0,0%

1. Expectativa de retorno dos Investimentos: CP = Curto Prazo ; LP = Longo Prazo.

2. HG = Crédito "High Grade" baixo risco; CE = "Crédito Estruturado" médio risco

100%

Diferenças entre RBRF & RBRX

O Alpha e o Plus possuem mandatos de investimento amplos, sendo a principal diferença entre eles a forma como realizam os investimentos. **O Plus tem a liberdade de investir diretamente em Tijolo, Desenvolvimento e Ações, enquanto o Alpha somente via FII e CRI.**

	Direto		Via FII/CRI	
	RBRF11	RBRX11	RBRF11	RBRX11
Liquidez	✓	✓	✓	✓
Crédito	✓	✓	✓	✓
Tijolo	✗	✓	✓	✓
Desenvolvimento	✗	✓	✓	✓
Ações	✗	✓	✓	✓

RBRX11 com maior capacidade de alocação, sofisticação e reduzindo taxas a serem pagas a terceiros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | **Relatório Mensal**

Classe de Ativos

O RBRF11 possui um perfil de alocação pautado em fundamentos de tijolo, localização e governança, além de uma análise cuidadosa dos ciclos imobiliário e macroeconômico. Isso permite ajustar a composição do fundo de acordo com as condições de mercado. Com isso, o fundo buscará diversificar os investimentos em cinco principais classes de ativos: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez.**

TIJOLO

Ativos "off-market", com foco na qualidade e governança alinhada, além de FIIs de tijolo com olhar tático

68,3% do P.L.



Shopping Eldorado
- 9,6% do P.L.



FII GLOBAL APTO
- 9,4% do P.L.



TEPP11
- 7,0% do P.L.

- ✓ Ativos "off market" menos sensíveis a volatilidade do mercado, e com objetivo de valorização no longo prazo
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento de tijolo e foco no ganho de capital + carregos

Ativos "Off-Market"

FIIs

IPCA + 8%
a.a.
Retorno Alvo

> IPCA + 12%
a.a.
Retorno Alvo

CRÉDITO

CRIs que garantem fluxo de caixa constante com menor volatilidade, além de FIIs de CRI com olhar tático

21,2% do P.L.



CRI Cabreúva -
2,6% do P.L.



CRI MRV - 1,8% do
P.L.



RBRR11 - 1,1% do
P.L.

- ✓ CRIs "Middle" ou "High" grade originados e estruturados pelo time de crédito da RBR
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento e foco em ganho de capital + carregos

CRIs "HG" & "CE"

FIIs

NTNB + 150-600
bps.
Retorno Alvo

> IPCA + 10
a.a.
Retorno Alvo

DESENVOLVIMENTO

Ativos "off-market", com foco em qualidade e governança alinhada em diferentes segmentos

6,6% do P.L.



RBR Desenv. Com. -
1,8% do P.L.



Kalea Jardins -
0,84% do P.L.



RBR Desenv. Log. -
0,77% do P.L.

- ✓ Desenvolvimento de ativos oportunistas
- ✓ Foco nos segmentos logístico, residencial e comercial

> IPCA + 15% a.a.
Retorno Alvo

AÇÕES

Ações de companhias listadas, na B3, do setor imobiliário com foco em ganho de capital [via FII](#)

0,0% do P.L.

LIQUIDEZ

Alocação temporária com objetivo de maximizar rentabilidade do caixa de curto prazo

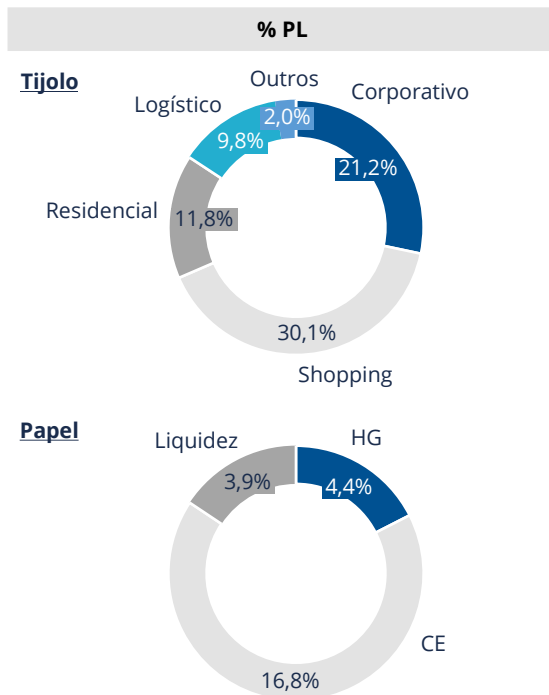
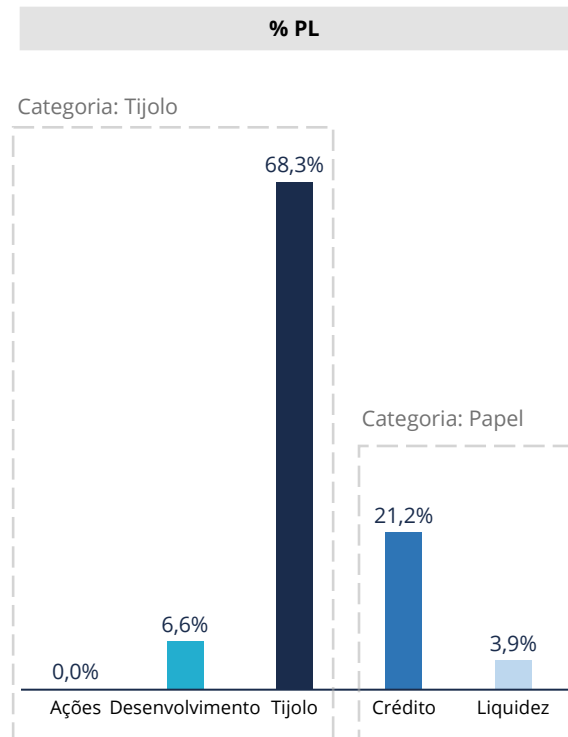
3,9% do P.L.

É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

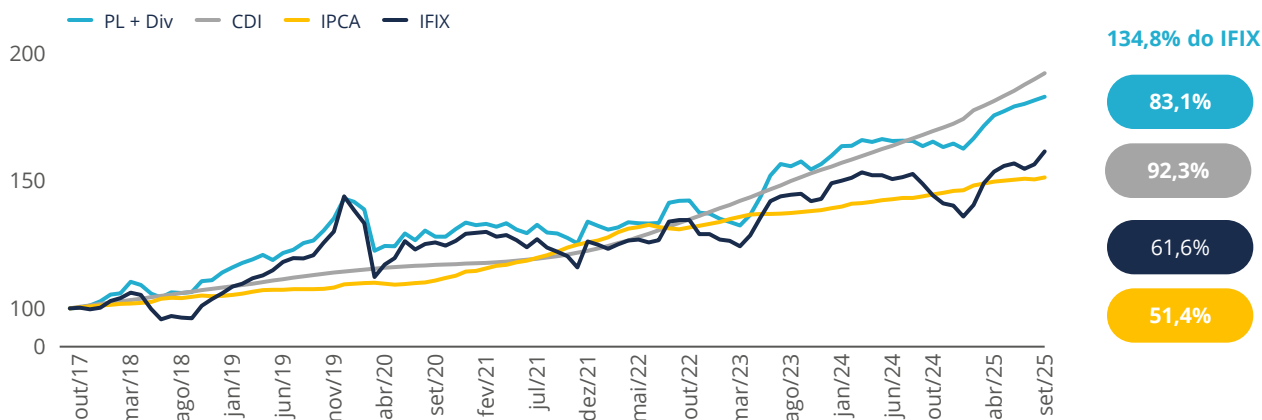


Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII multiestratégia com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

Temos alocado em estratégias que possibilitam **ganhos extraordinários em diferentes janelas de tempo**, mas que não necessariamente geram fluxo mensal e constante ao fundo

Performance

Sobre a performance do fundo até então, ao analisarmos a **rentabilidade ajustada* (PL + Dividendos) do RBR Alpha** desde seu início em Set/2017, o fundo supera a performance do IFIX no mesmo período em **21,5 p.p.**, representando **134,8% do IFIX**.

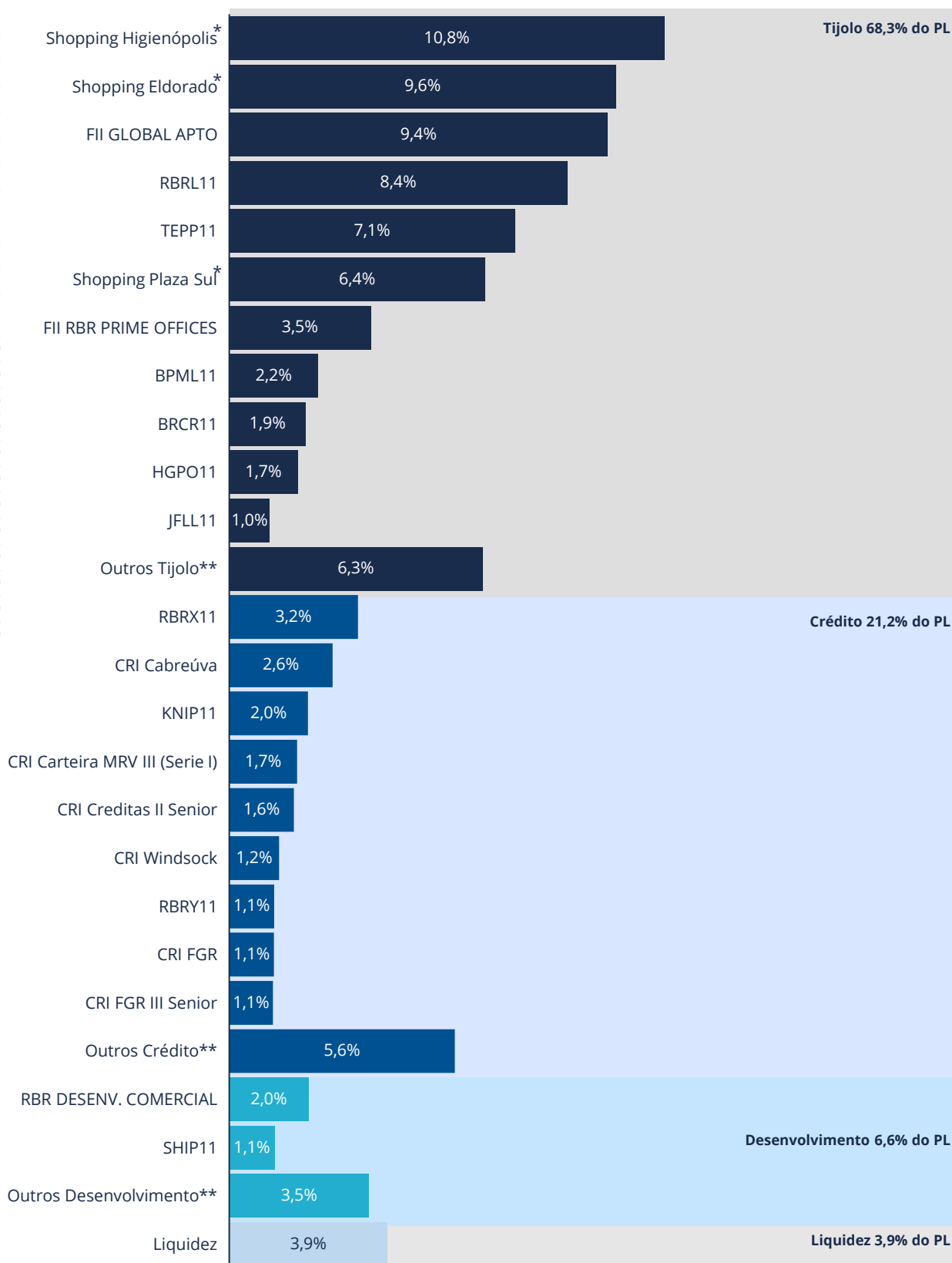


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Participação (% do Patrimônio Líquido)



* Shopping Eldorado é a consolidação da posição do ELDO11 detida diretamente no RBR Alpha e indiretamente no RBR Malls), adicionalmente os Shoppings Pátio Higienópolis e Plaza Sul representam a parcela do ativo detida indiretamente pelo RBR Malls

** Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente - Abertura dos ativos no apêndice do relatório

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Investimentos - CRI

Ativo	Cod. Cetip	Rating RBR	Indexador	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa MTM¹ (%a.a.)	Montante Curva² (R\$ MM)	Montante MTM³ (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Tipo de Risco	LTV
CRI Cabreúva	21D0698165	AA	IPCA+	7,25%	12,83%	37,15	30,31	2,6%	4,7	mar-36	Corporativo	58,2%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,60%	20,11	19,89	1,7%	1,9	dez-27	Corporativo	74,9%
CRI Credits II Senior	24E1765539**	AA-	IPCA+	8,27%	8,48%	19,26	18,96	1,6%	4,0	nov-44	Carteira Pulv.	53,7%
CRI Windsock	25D5062397	A	IPCA+	11,90%	9,75%	15,02	14,60	1,2%	4,2	abr-32	Financ. Obra	31,0%
CRI FGR III	25H2065524**	A+	CDI+	3,30%	3,44%	14,54	14,28	1,2%	2,2	ago-29	Corporativo	N/A
CRI FGR	23L1279637	A+	IPCA+	9,50%	11,35%	13,88	13,09	1,1%	3,9	dez-33	Financ. Obra	38,6%
CRI Intecom	25A2889666	A	IPCA+	9,90%	10,49%	11,70	11,48	1,0%	4,0	jan-35	Financ. Obra	53,0%
CRI Cury	24I1189880	A	IPCA+	8,25%	10,04%	5,49	5,24	0,4%	2,1	jan-30	Corporativo	N/A
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	11,47%	4,80	4,61	0,4%	6,3	nov-35	Carteira Pulv.	52,0%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	9,82%	4,82	4,56	0,4%	2,2	mai-30	Locação Mult.	23,4%
CRI Pernambuco*	23J1952372	A	CDI+	5,50%	5,00%	4,09	4,09	0,3%	1,8	out-27	Financ. Obra	74,8%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	11,93%	2,97	3,04	0,3%	5,6	ago-35	Carteira Pulv.	70,7%
CRI Credits II Meza	24E1765736	AA-	IPCA+	11,50%	11,66%	3,01	2,98	0,3%	3,6	jan-46	Carteira Pulv.	53,7%
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688**	A	CDI+	4,95%	4,40%	2,90	2,90	0,2%	1,3	jun-27	Financ. Obra	65,5%
CRI Carteira MRV V (Série II)	23I1230828	A+	IPCA+	10,00%	12,27%	1,28	1,16	0,1%	5,0	out-33	Carteira Pulv.	52,0%
Carteira de CRIs			CDI+	3,97%⁴	3,74%	161,0	151,2	3,5%	3,6	-	-	54,0%
			IPCA+	9,08%⁴	10,87%			9,3%				

12,8%

* Os CRIs indicados com asterisco apresentam na coluna taxa de aquisição, o retorno esperado da operação considerando fees de estruturação, prêmios, kickers ou outras particularidades;

1 - Taxa MTM: taxa do ativo marcada a mercado, conforme manual de precificação do administrador;

2 - Montante Curva: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. da curva;

3 - Montante MTM: Saldo devedor da operação calculado pelo P.U. marcado conforme manual de precificação do administrador

4 - Spreads médios de CDI+ e IPCA+ calculados pela média ponderada das taxas vigentes dos CRIs por indexador;

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

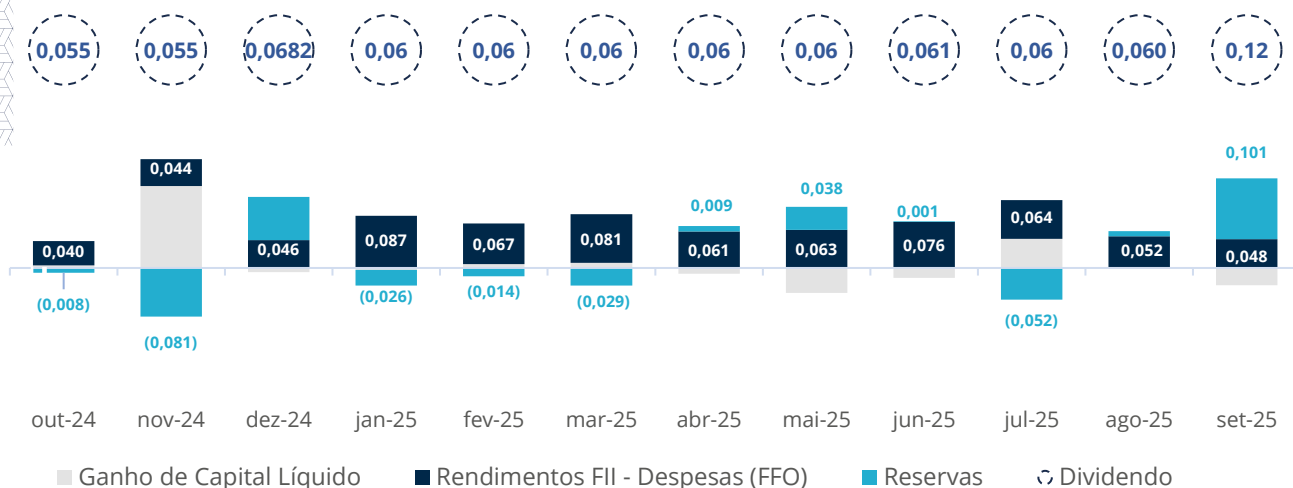
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	set-25	ago-25	Acum 2025	Acum 12m	Início
Rendimentos	4.347.118	4.936.018	57.402.487	72.233.934	437.582.623
Ganho Capital	(3.902.280)	(145.353)	(7.075.036)	11.229.995	86.264.999
CRI	1.831.602	1.670.241	17.523.760	20.649.112	109.623.105
Liquidez	1.363.692	1.635.646	14.856.966	17.048.323	33.495.251
Desenvolvimento	-	-	336.584	7.617.554	7.617.554
Total Receitas	3.640.131	8.096.552	83.044.761	128.778.917	674.583.532
(-) Despesas	(1.003.849)	(1.076.132)	(7.722.236)	(9.983.427)	(76.580.951)
(-) IR sobre Ganho de Capital*	-	-	1.969.784	1.969.784	(12.985.847)
Resultado	2.636.281	7.020.420	77.292.309	120.765.274	585.016.735
(-) Reservas	13.780.643	1.188.042	4.929.119	2.635.272	(2.186.185)
Rendimento Distribuído	16.416.924	8.208.462	82.221.428	123.400.545	582.830.549
% Resultado	622,7%	116,9%	106,4%	102,2%	99,6%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,120	R\$ 0,060	R\$ 0,601	R\$ 0,902	R\$ 6,277

*Reconhecimento contábil referente à recuperação do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs, conforme publicado em [Fato Relevante](#) de 20 de março de 2020.

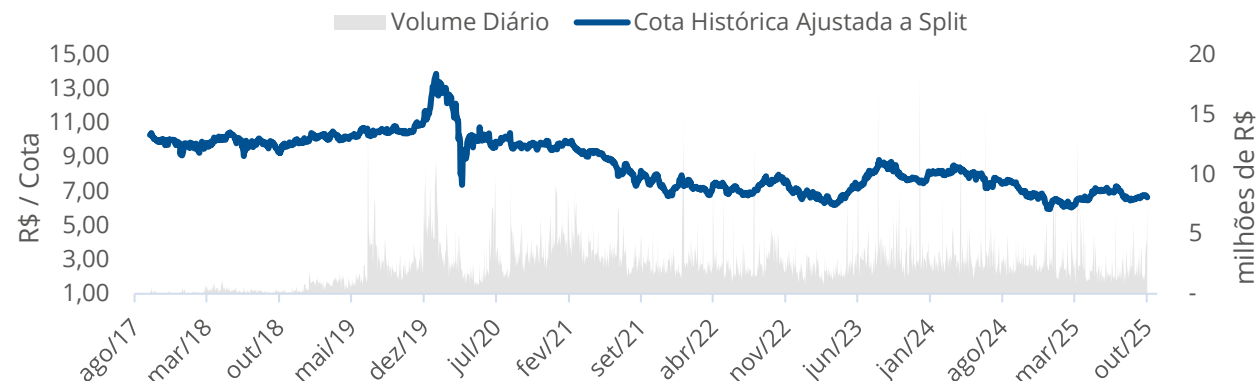
Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)

Reserva atual: R\$ 0,016 /cota



Mercado Secundário

As cotas do RBR Alpha (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Setembro/2017. **No mês de setembro, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 2,24 M e foram negociadas 7.386.058,00 cotas.**



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

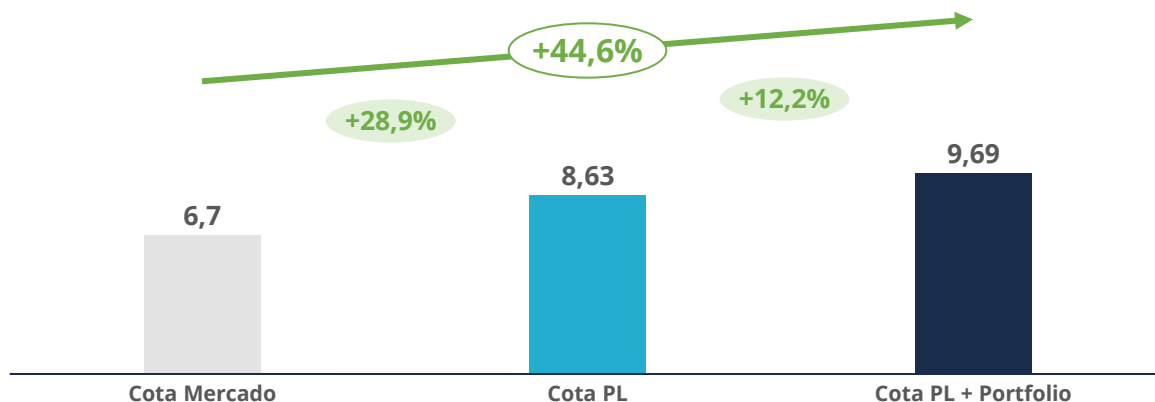
Setembro 2025 | **Relatório Mensal**

Valorização Potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento do mês, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, a cota teria uma valorização de **28,9%**.

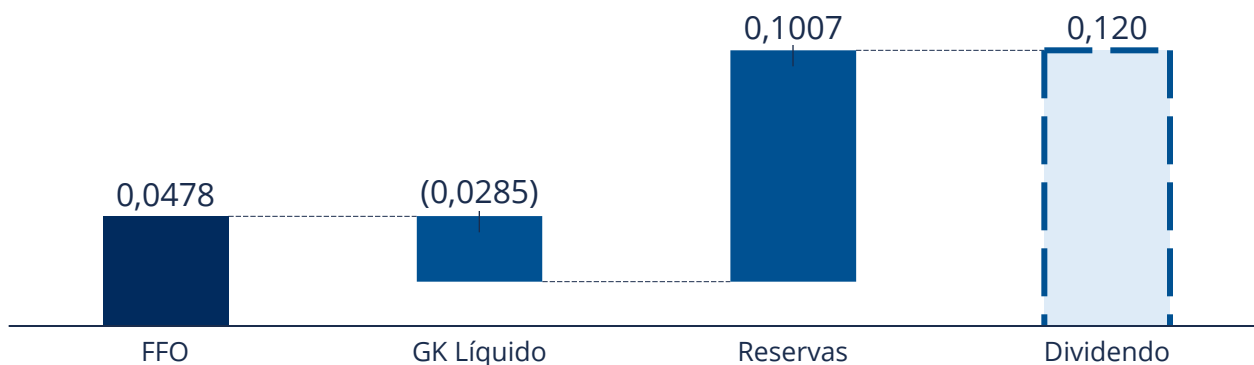
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **12,2%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 44,6%, além dos dividendos recebidos.**



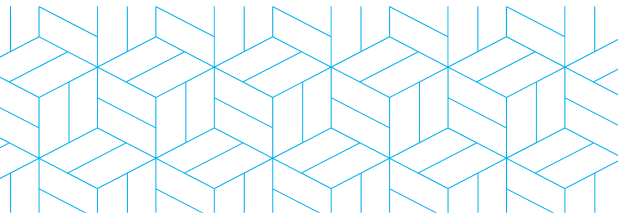
Dividendo do mês

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o dividendo distribuído de **R\$ 0,120/cota**. O conceito de FFO (Funds from Operations) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs menos as despesas do Fundo.



Ressaltamos também que a RBR resolveu, de forma voluntária, renunciar a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 das cotas do fundo investido, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 02/02/24. Desta forma, o FFO será beneficiado por uma despesa menor do Fundo.

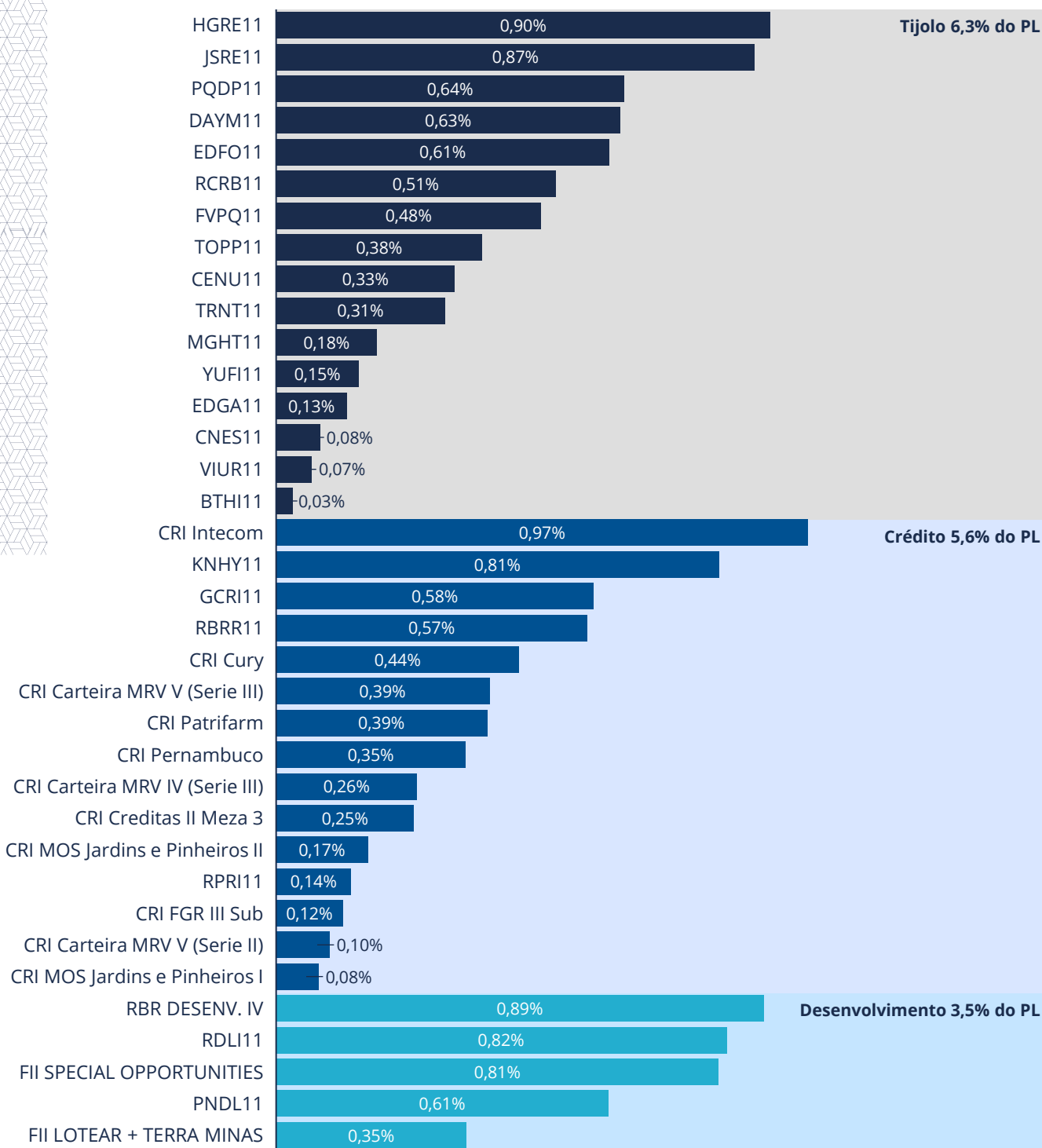
Apêndices



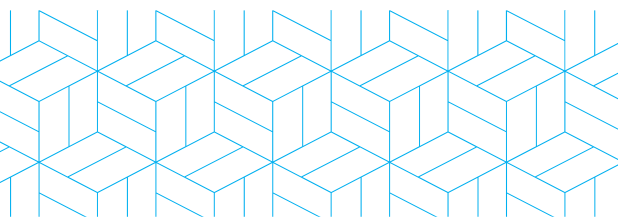
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Visando dar ainda mais detalhes sobre o portfólio do RBR Alpha, no gráfico abaixo temos a abertura da composição da linha “Outros”, citada na seção **Participação (% do Patrimônio Líquido)**, a qual refere-se às posições que representam menos que 1% do PL individualmente.



Ativos “off-market”



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Shopping Eldorado | RBR Malls

9,6% do PL

No dia 09 de Novembro divulgamos o fato relevante sobre a **Aquisição de 4,32% do Shopping Eldorado** ([link para mais informações](#)). Compra de participação indireta em um dos principais shoppings do Brasil e operado pela ALLOS (antiga Aliansce Sonae + brMalls).

Shopping Eldorado

Transação de **R\$ 110 milhões** à vista a um cap rate estimado¹ de **7,5% a.a.** Aquisição referente à **4,32%** do shopping.

1 – com base no NOI projetado para os primeiros 12 meses do investimento

R\$ 110
milhões

7,5% a.a.
cap rate

33.500
R\$/m²


Shopping localizado no bairro de Pinheiros, em São Paulo – SP, e conectado à Estação Hebraica-Rebouças da linha 9 Esmeralda da CPTM

Transação conjunta entre o RBRF11 e o RBR Malls, veículo que anunciou recentemente a aquisição do Plaza Sul Shopping.

RBR Alpha
(RBRF11)

5,9%

RBR Malls

(100% detido pelo RBRF11)

2,7%

ELDO11B

50%

Shopping Eldorado

Shopping Eldorado em n°s

75.503
m² ABL

42
anos de
operação

305
Lojas

7
megalojas

2.000.000
consumidores/
mês

3.149
vagas

6
âncoras

9
salas de
cinema

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Tijolo "off-market" | FII GLOBAL APTO

9,4%do PL

O **Global Apartamentos**, fundo imobiliário focado no mercado residencial para renda, tem como principal objetivo maximizar o rendimento do portfólio em **modelo de locação "short-stay"** - modalidade de aluguel que permite às pessoas alugarem acomodações por um período mais curto do que o aluguel tradicional, no modelo **"plug-and-play"**. A operação do Fundo consiste em três ativos em regiões premium de São Paulo, que apresentam uma grande demanda por esse tipo de locação. Foram investidos cerca de **R\$86,4 milhões no Global Apartamentos FII** desde 2021.

O investimento também tem como objetivo ganhos de capital via a valorização de seus ativos. Nessa linha, o Fundo iniciou esforços para realizar vendas de suas unidades individuais a preços atrativos. Com foco em parcerias com imobiliárias, ações de marketing, etc. o Fundo começou a gerar visitas, propostas e assinar vendas. De acordo com a última avaliação patrimonial, realizada em Dez/2024, estes **valorizaram-se aproximadamente 2%**. Além disso, acreditamos que, **com base nas premissas internas da RBR (e trabalho de vendas ativo), os edifícios valem 6% a mais que o valor patrimonial**.

Portfólio de Ativos



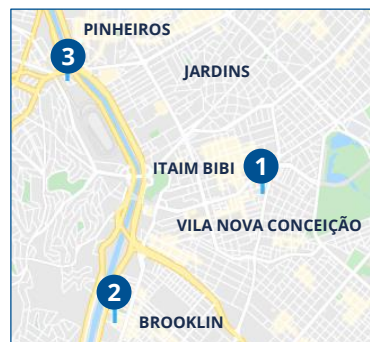
Nun Vila Nova



NYC Berrini



Parque Jockey



Nº	Edifício	Região
1	Nun Vila Nova	Vila Nova Conceição
2	NYC Berrini	Brooklin
3	Parque Jockey	Butantã

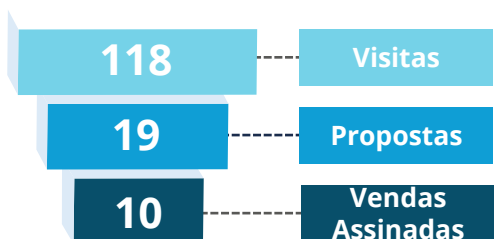
55 Unidades
2.323 m² de área privativa

71 Unidades
3.932 m² de área privativa

68 Unidades
2.658 m² de área privativa

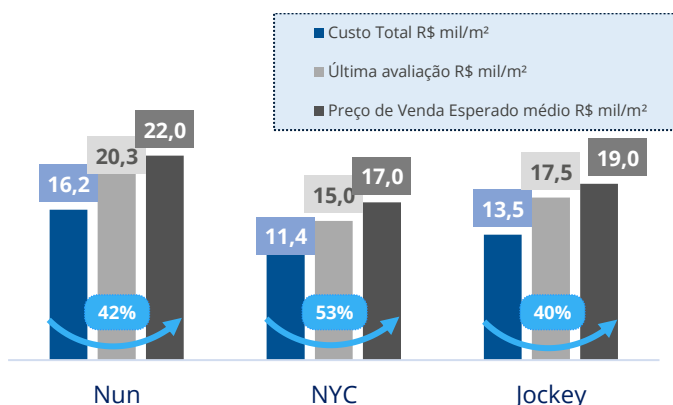
Estratégia de venda

Funil de Vendas



O funil de vendas reflete os dados até 31/07 (atualização trimestral)

Evolução do Ativo



Visão do Fundo

Capital Integralizado	R\$ 86,4 milhões
Dívida*	R\$ 52,1 milhões
Valor Ativos	R\$ 160,4 milhões
Valor Patrimonial	R\$ 111 milhões

Visão da RBR

(+) Ativos do portfólio atual	R\$ 160,4 milhões
(+) Vendas	R\$ 7,4 milhões
(-) Comissão de Vendas	R\$ 415 mil
(-) Dívida	R\$ 52,1 milhões
(-) Integralizado	R\$ 86,4 milhões
(=) Resultado Estimado	R\$ 29 milhões
(=) Resultado Estimado / Cota	R\$ 0,21/cota

Obs: *Dívida: IPCA + 6,45% - vencimento Jan/31. A dívida possui cronograma de amortização que varia de acordo com (I) NOI Caixa mensal do fundo e (II) vendas das unidades

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Shopping Plaza Sul | RBR Malls

6,4% do PL

No dia 22 de Setembro de 2023 divulgamos o fato relevante sobre a **Aquisição de 10% do Shopping Plaza Sul** ([link para mais informações](#)). O shopping é localizado na cidade de São Paulo-SP e operado pela ALLOS (antiga Aliansce Sonae + brMalls).

Plaza Sul Shopping

Transação de **R\$ 60 milhões** (R\$30mm à vista + R\$30mm em 12 meses ajustado pelo CDI) a um cap rate estimado¹ de **8,6% a.a.**

R\$ 60
milhões

8,6% a.a.
cap rate

24.959
R\$/m²


RBR Malls (antigo RBR Equity)

O veículo utilizado para a aquisição foi o fundo de acesso à shoppings detido pelo RBRF11, que anteriormente possuía exposição ao setor apenas através das ações das companhias (ALSO3, IGTI11 e MULT3). A compra direta de participação em um imóvel é mais um passo estratégico de diversificação no investimento em shoppings pelo RBR Alpha.

Essa foi a primeira aquisição direta em **tijolo** do RBR Malls, veículo de investimento 100% controlado pelo RBR Alpha (RBRF11)



Como o investimento foi feito via *Seller Financing*, metade da aquisição foi pago à vista e a outra metade será paga em 12 meses corrigido pelo CDI, mas a receita será reconhecida integralmente, com isso o **Dividend Yield do 1º ano será equivalente à 16,0% a.a.**

Dividend Yield

Cap Rate Estimado **8,6%**

DY 1º Ano **16,0%**

1 – com base no NOI projetado pela RBR para os primeiros 12 meses do investimento



- O RBR Prime Offices é um veículo de investimento exposto ao JHA Corporate Boutique
- **Empreendimento em localização premium** na Faria Lima
- Adquirido por R\$ 30.000/m² (área BOMA)
- Ativo possui **certificação LEED GOLD**
- **Melhor Projeto Corporativo do GRI Awards 2024**
- Com previsão de entrega para ago/24, o JHA possui 6 pavimentos com **5.952 m² de ABL total**
- **YoC¹ estimado de 10,0% a.a.**



Transação e Potencial de Retorno

A RBR, por meio de um veículo fechado, está efetuando a aquisição de um prédio boutique premium localizado a 3 minutos da Faria Lima, 400 metros da Av. JK, e ao lado de prédios icônicos da região.

Este ativo foi desenvolvido pelo fundo RBR Desenvolvimento Comercial, que representa 2,0% do P.L atual do Alpha. Esta posição é de extrema importância estratégica, concedendo-nos acesso a oportunidades de investimento exclusivas e indisponíveis no mercado. Além disso, para a transação ser realizada, outros 75% de investidores profissionais analisaram e investiram na tese.

A expectativa da RBR é não apenas buscar uma significativa valorização do ativo ao longo dos anos, mas também obter ótimos rendimentos provenientes de seus aluguéis. Tudo isso com baixo risco, dada a qualidade e a localização do ativo. É esperada uma TIR próxima de 20% a.a.. Lembrando que as informações apresentadas acima não são nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.



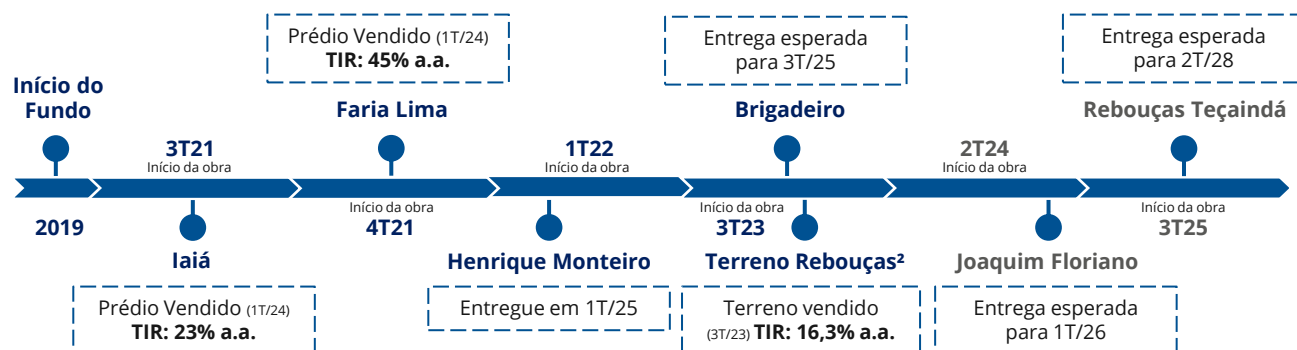
1. Yield On Cost. Rendimento esperado sobre o custo total. YoC considerando 3 anos de estabilização
2. Neste ano, PVBI adquiriu 8 unidades do Ed. Vera Cruz a um cap rate de 7,65%, representando R\$ 40,8 mil/m² e 50% restante do FLFL por um cap rate de 7,6%, o que representa um valor de R\$ 41,8 mil/m².

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Comercial, focado em lajes corporativas e corporativos boutiques em localizações premium.

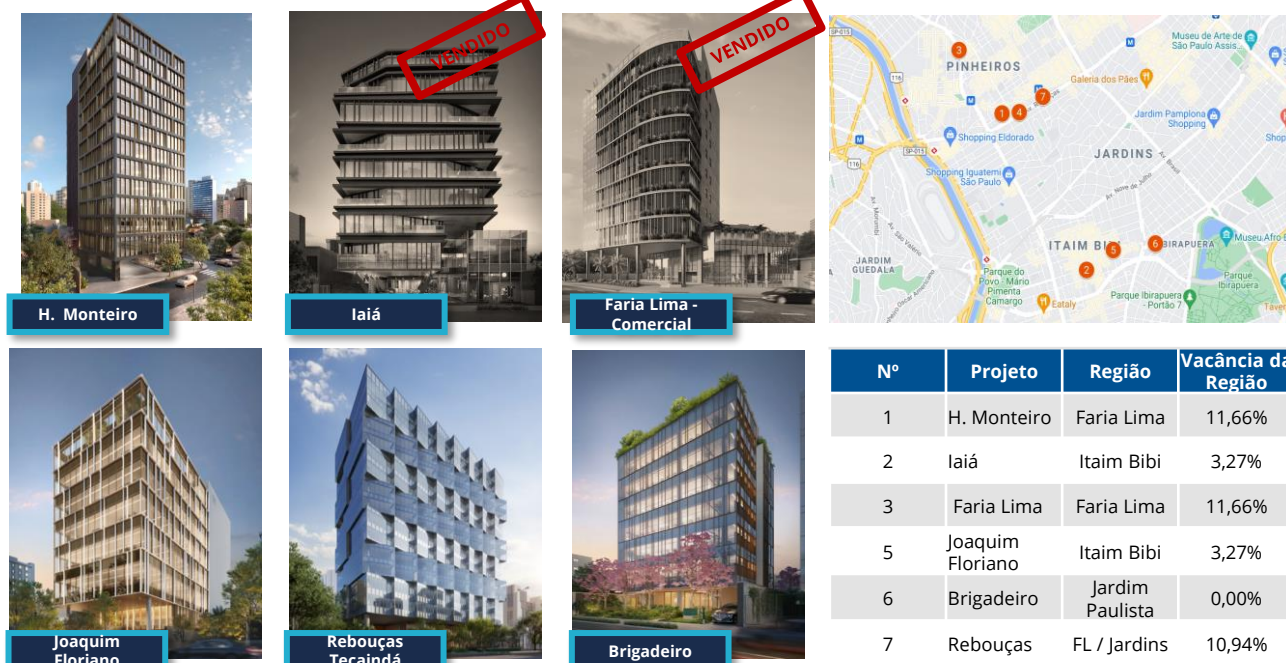
'Big Numbers'



Cronograma de Início das Obras e Status Atual



Detalhes dos 06 Projetos¹



[Link para Mapa de Localização dos Ativos](#)

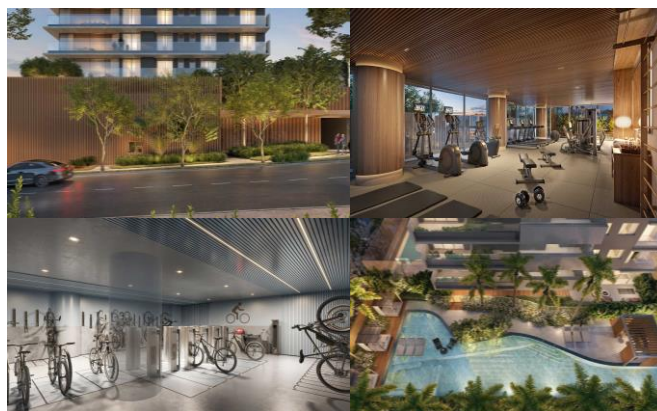
1. Inicialmente eram 07 projetos a serem construídos, mas o projeto "Rebouças 2808" teve seu terreno vendido no 3T/23, com uma TIR de 16,3% a.a.

Investimento Oportunístico de 5 unidades em prédio de luxo nos Jardins, em SP



Rua da Consolação, 3288

- O Kalea é um empreendimento residencial localizado nos Jardins, **um dos bairros mais cobiçados de São Paulo**
- O prédio é cercado por lojas de grife e alguns dos melhores restaurantes da cidade
- Composto por apartamentos de 368 e 728 m², com **4 suítes e 4-7 vagas de garagem**
- Obra em estágio inicial, com **prazo de entrega para 2026**
- TIR esperada de 20% a.a.

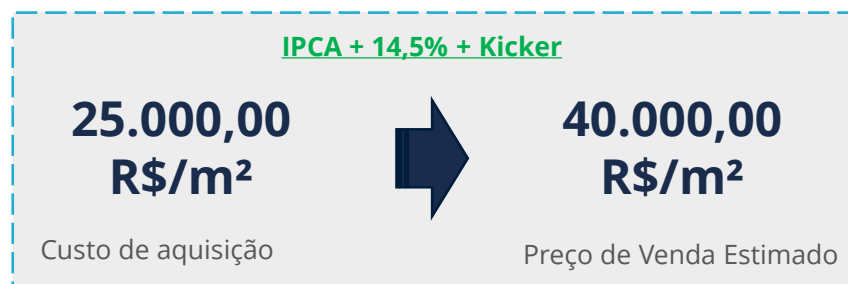


Transação e Potencial de Retorno

A RBR, por meio de dois veículos diferentes, fez a aquisição de 5 imóveis do Kalea Jardins por R\$ 46 mm. **O cheque total do Alpha foi de R\$ 10 mm** (equivalente a 0,85% do P.L).

A construtora e o fundo serão beneficiados a partir da venda nos preços de mercado (R\$ 40.000/m²). Com o custo de aquisição de R\$25.000/m², o fundo recebe preferencialmente todo fluxo de vendas até atingir o retorno de IPCA + 14,5%, e, a partir disso a construtora passa a embolsar a maior parte, e o fundo, um retorno adicional (kicker).

Por fim, cabe ressaltar que a transação **se trata de um investimento oportunístico exclusivo, que visa ganho de capital a ser distribuído o ao longo do tempo, conforme cronograma de vendas.**



**20%
a.a.
TIR**

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico, focado em ativos em localizações premium, com baixo risco de projeto.

'Big Numbers'

167.791 m²
ABL Total
dos Ativos

R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

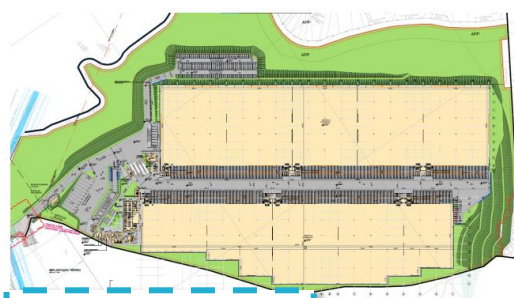
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

Detalhes do Projeto

- ✓ Localizações premium (ativos no raio de 30km de São Paulo), com **baixa vacância**
- ✓ Oferta futura de galpões controlada nos próximos dois anos (~500.000 m² em GRU e ~350.000 m² no ABC)¹
- ✓ Sociedade com **players experientes** e com excelente *track record* no mercado de galpões
- ✓ Custo total abaixo (**R\$ 3.400/m²**) dos pares na mesma região (Transações recentes de outros fundos ~R\$4.200/m²)



Ativo 1 – São Bernardo do Campo



Ativo 2 – Guarulhos

 Política de Divulgação de Fatos Relevantes

Desde 28/02/25, a RBR Asset adotou uma nova Política de Divulgação de Fatos Relevantes para seus Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Tal Política está disponível no site da gestora em <https://www.rbrasset.com.br/manuais-cvm/> e, alternativamente, também pode ser acessada pelo botão abaixo.

ACESSE A POLÍTICA
NA ÍNTEGRA

Tendo em vista que a Resolução CVM 175 não detalha qual seria o impacto financeiro significativo ao FII, sem prejuízo de alinhamentos complementares entre a respectiva Gestora RBR e o administrador do respectivo FII, o Grupo RBR adota os seguintes critérios de materialidade para fins de divulgação de fato relevante ("**Critérios de Materialidade**"):

- Impactos sofridos pelo FII, sejam eles **iguais ou maiores que 10% (dez por cento) na receita mensal do FII*** (considerando a média de receita do último exercício social do FII), sendo certo que ficam ressalvadas as variações decorrentes de vencimento regular de contratos de locação e outros de natureza similar ou valores mobiliários que compõem a carteira do FII, ou, ainda, outras variações que possam ocorrer em caráter ordinário no âmbito da gestão do FII;
- No caso de **transações envolvendo ativos imobiliários que compõem a carteira do FII**, quando for necessária a aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE);
- Informações relevantes, mas que não se encaixam nos exemplos da regulamentação aplicável, considerando os parâmetros normativos e a definição de Ato ou Fato Relevante, conforme previsto na seção 3 da [Política](#).

A divulgação de Ato ou Fato Relevante pressupõe a análise, em conjunto, pelas áreas de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, que avaliarão todos os aspectos da situação fática, pautando-se pela legislação aplicável e entendimento de entidades reguladoras, inclusive, mas não se limitando a, CVM e ANBIMA. Inobstante o acima exposto, **eventuais questões ou situações fáticas do FII cujo objeto seja de natureza relevante** (conforme disposto no item 3 da [Política](#)), mas que, por qualquer motivo, **não atinjam os Critérios de Materialidade, poderão ser divulgadas no âmbito do relatório gerencial do FII**, caso seja assim deliberado pelos times de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, após sua minuciosa análise nos termos do item 6.1 da [Política](#).

Excepcionalmente, com base na regulamentação aplicável, toda e qualquer informação que se demonstre como Ato ou Fato Relevante **poderá deixar de ser imediatamente divulgada** caso o entendimento da respectiva Gestora RBR seja de que sua revelação imediata **represente risco a interesse legítimo dos FIIs e de seus investidores**, sendo certo que o time de Relação com Investidores poderá contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação, ou não, do referido Fato Relevante. Nesse último caso, a informação pendente de divulgação será **tratada de forma confidencial pela respectiva Gestora RBR até o momento oportuno de sua divulgação**.

No entanto, ainda que tal Ato ou Fato Relevante se enquadre na hipótese acima, este deverá ser divulgado imediatamente caso a informação fuja do controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas, sendo certo que os times envolvidos poderão contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação.

Em atendimento à regulamentação aplicável, notadamente o art. 64, §2º, IV da Resolução CVM 175, o Grupo RBR manterá os Fatos Relevantes divulgados pelo Administrador via Fundos.Net, disponíveis no website de cada fundo gerido pela respectiva Gestora RBR.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2025 | Relatório Mensal

Outras Informações

Objetivo:

Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos Imobiliários ("FI"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Informações do Fundo:

Razão Social: RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 27.529.279/0001-51

Informações do Administrador:

Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Taxas sob PL

Gestão: 0,8% a.a.
Adm.: 0,2% a.a.
Perf.: 20% > Benchmark

Benchmark

Maior entre:
i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii)
4,5% a.s.

Cotas Emitidas

1ª Emissão (Set/17): 809.992
2ª Emissão (Nov/18): 813.939
3ª Emissão (Jun/19):
1.933.215
4ª Emissão (Set/19):
1.701.606
5ª Emissão (Jul/20):
3.931.480
6ª Emissão: (Jan/21)
4.490.538

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