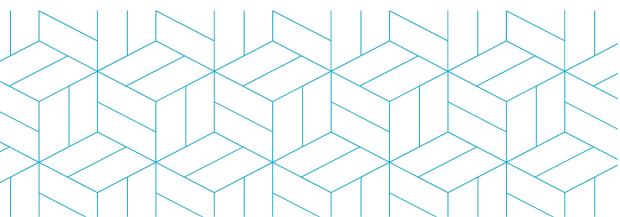


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Junho 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 1.194.250.168,99

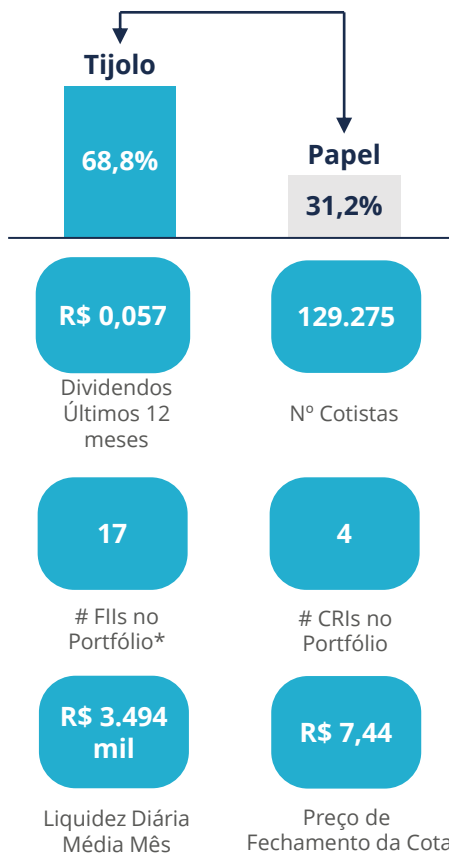
Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio/Cota
R\$ 8,73

+ Reserva Lucros
R\$ 0,028 /cota

Visão da Alocação



Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 10,3 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	jun-24	mai-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,068	0,055	0,343	0,681	5,210
Dividend Yield	11,6% a.a.	8,5% a.a.	9,4% a.a.	9,2% a.a.	10,2% a.a.
Retorno Patrimonial	-0,49%	0,68%	3,57%	8,93%	60,48%
Retorno Patrimonial Ajustado	-0,49%	0,68%	3,57%	8,93%	65,70%
RBRF11 Mercado	-6,92%	0,93%	-4,98%	0,43%	33,23%
IFIX	-1,04%	0,02%	1,08%	6,09%	50,71%
CDI	0,79%	0,83%	5,22%	11,63%	63,79%

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)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Junho 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Jul/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,068/cota (DY 11,57% a.a.)** sobre cota Mercado no fechamento de Jun/24), pagos em 16/Jul aos detentores das cotas em 09/Jul (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,028/cota de reserva acumulada**. Ao longo de 2024 distribuímos valores próximos ao FFO do Fundo de R\$ 0,055/cota. A diferença para o dividendo de Jun/24 (R\$ 0,068/cota) é referente a ganhos extraordinários destravados ao longo do semestre.

Movimentações -

O mês de junho foi marcado por um cenário macroeconômico local ainda bastante volátil. Apesar de notícias aparentemente positivas, como um IPCA-15 abaixo do consenso e uma ata do COPOM correta, **a Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B)** para o longo prazo, com vencimento em 2035, **atingiu níveis superiores a 6,40% a.a.**, impactando diretamente no investimento imobiliário, principalmente no segmento de tijolo.

Em decorrência deste movimento de mercado, estamos focando nossa alocação em (I) aumento de liquidez e aplicação em ativos isentos como LCI – para mitigar risco e aproveitar as ótimas oportunidades de mercado, (II) fundos imobiliários de papel high grade e crédito estruturado com boa liquidez – também resistentes a momentos de estresse do mercado, vide performance no ano e (III) ativos considerados “prime”, como é o caso do HGPO11, RBR Prime Offices e ELDO11, que nos permitem atravessar momentos de volatilidade com maior resiliência.

Com isso, neste mês diminuímos nossa exposição a ativos como CPSH11, BRCR11 e TEPP11, e fizemos um **investimento relevante na subscrição de cotas da 10ª emissão do KNCR**, que agora representa 2,6% do P.L. do fundo.

Além disso, dentre os ativos “prime”, o Shopping Eldorado¹, que representa atualmente 9,3% do P.L. do fundo, apresentou resultados excelentes no 1º semestre do ano. **O shopping, que obteve crescimento de 10% dos dividendos vs. 2023** inaugurou novas lojas e restaurantes, como o “Cortês” e “Ninetto”, que aumentarão ainda mais o fluxo de pessoas ao local.



Ninetto e Cortês, novos restaurantes do Shopping Eldorado

Já o HGPO11, nossa outra posição “prime” relevante em carteira, está com assembleia em andamento para que seus cotistas possam deliberar sobre a aprovação da venda dos imóveis do fundo (Metropolitan e Platinum) pelo valor de R\$ 486,7 milhões (R\$ 48,5 mil/m²). Caso isto ocorra, **a venda teria um impacto positivo de R\$ 0,26/cota do RBR Alpha, o equivalente aos últimos 5 dividendos do fundo**. Internamente, vemos a possibilidade de venda dos prédios a um **preço competitivo de mercado e que vai, possivelmente, destravar um ganho de capital relevante aos nossos cotistas, por isso vemos a operação como favorável**. No entanto, devido ao nosso papel como investidores relevantes do fundo, estamos em uma posição conflituosa nesta operação. Portanto, nosso voto favorável só será considerado com o aval dos outros cotistas.

Por fim, o Global FII (FL2), posição que representa 9,0% do P.L. do Alpha, começou a efetivamente “rodar” a esteira de vendas. A estratégia, que consiste na compra de imóveis, valorização e posterior revenda, está iniciando a sua fase final. Neste mês, o FII concluiu a venda das primeiras unidades nos edifícios “Helbor Nun Vila Nova” e “Edifício NYC”, ambos localizados em bairros nobres de São Paulo. Nas premissas atuais, **o fundo tem um potencial de destravar um valor total de R\$0,26/cota**. Nossa expectativa é que essa destrava seja realizada ao longo do tempo, respeitando sempre o processo de negociação, que busca maximizar o valor de venda de cada unidade.

Em decorrência das movimentações no portfólio, finalizamos o mês de abril com **68,8% do PL Tijolo (vs. 73,2% em Mai/24) e 31,2% do PL papéis (vs. 26,8% em Mai/24)**.

1 O valor de 9,3% considera as parcelas do ELDO11 dentro do FII RBR MALLS

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Junho 2024 | Relatório Mensal

Atualização de Investimento - FL2

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 à 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/2023, estes **valorizaram-se aproximadamente 23,8%**. Além disso, acreditamos que, **com base nas premissas internas da RBR (e trabalho de vendas ativo), os edifícios valem 13% a mais que o valor patrimonial (totalizando um ganho de capital estimado pela RBR de 40%).**

Portfólio de Ativos



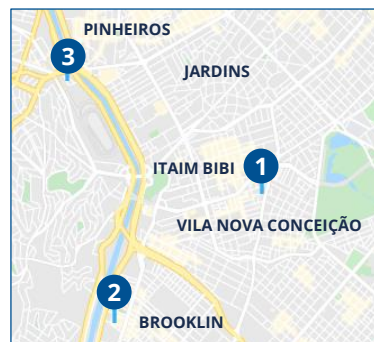
Nun Vila Nova



NYC Berrini



Parque Jockey



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

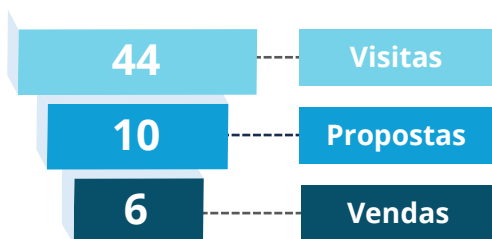
56 Unidades
2.370 m² de área privativa

72 Unidades
4.232 m² de área privativa

70 Unidades
2.731 m² de área privativa

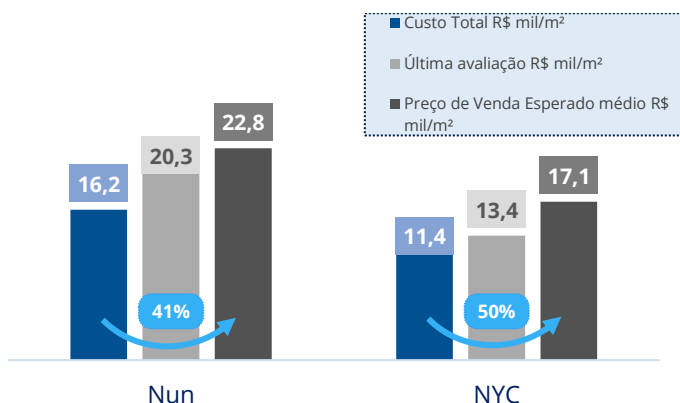
Estratégia de venda

Funil de Vendas



O funil de vendas reflete os dados dos últimos 3 meses.

Evolução do Ativo



Visão do Fundo

Capital Integralizado	R\$ 86,4 milhões
Dívida*	R\$ 51,6 milhões
Valor Ativos	R\$ 157,1 milhões
Valor Patrimonial	R\$ 107,0 milhões

Visão da RBR

(+) Ativos	R\$ 184,0 milhões
(-) Comissão de Vendas	R\$ 11,0 milhões
(-) Dívida	R\$ 51,6 milhões
(-) Integralizado	R\$ 86,4 milhões
(=) Resultado Estimado	R\$ 35,0 milhões
(=) Resultado Estimado / Cota	R\$ 0,26/cota

*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.

Comentário Macro

Nos Estados Unidos, o dado de inflação foi animador, apontando estabilidade frente a uma expectativa de 0,2%. Talvez mais relevante seja a desaceleração do core (0,16% vs last 0,29%) e do supercore (-0,04% vs last 0,42%). Vale comentar que o PCE (índice de preços de gastos com consumo) - a métrica favorita do FED - desacelerou - em movimento antecipado pelo mercado.

Já no FOMC, o FED demonstrou uma visão relativamente contracionista, mantendo a postura orientada aos dados e indicadores e reafirmando que as decisões serão tomadas reunião a reunião. O Dot Plot mostrou uma alteração na expectativa mediana dos membros do FED de três cortes de juros para um corte de juros em 2024. No entanto, como foi adicionada a expectativa de um corte adicional em 2025, a reação do mercado foi mais branda.

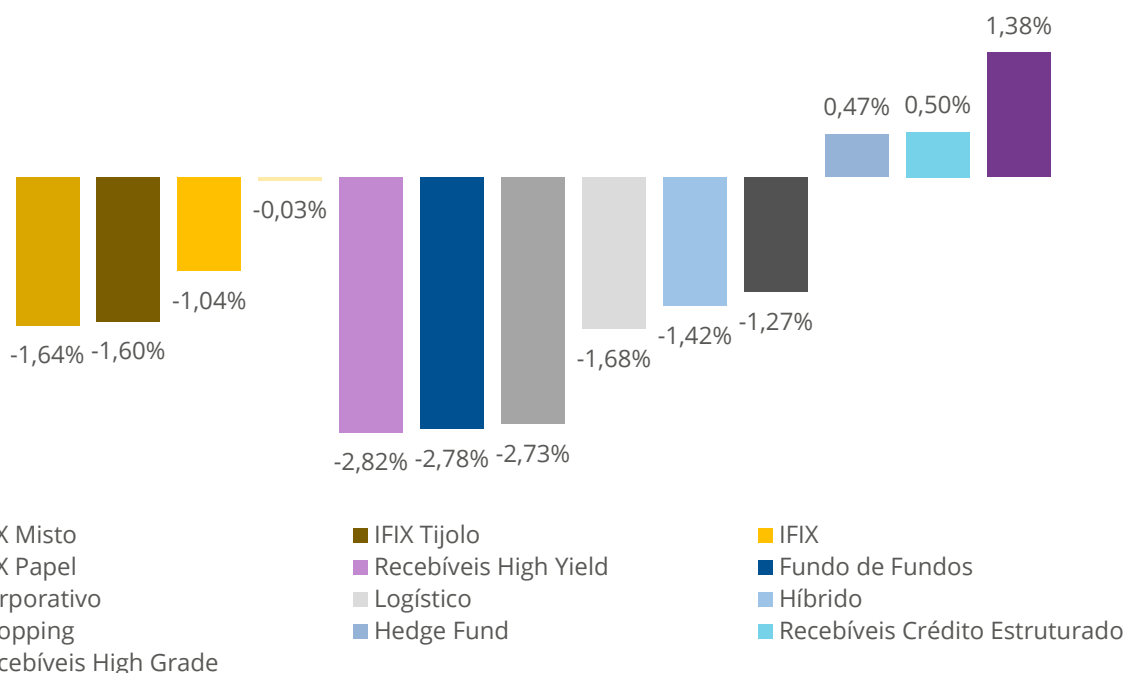
Por fim, o debate dos dois presidenciais americanos, também foi ponto de atenção - com o consenso de melhor desempenho de Donald Trump.

Localmente, continuamos em uma tempestade perfeita para abertura dos juros nominais de longo prazo.

Mesmo com notícias aparentemente positivas - um IPCA-15 abaixo do consenso, uma ata do COPOM correta, um bom texto acerca da continuidade da meta de inflação e o primeiro CAGED abaixo das expectativas do ano - não foram suficientes para acalmar o mercado de maneira alguma: notamos abertura de 30-40 bps nas taxas por basicamente toda a curva nominal, agora nas máximas do ano e atingindo níveis antes observados somente no primeiro semestre de 2023. O dólar segue a mesma dinâmica, fechando a semana em patamares antes observados somente em janeiro de 2022 (~5,60). De fato, percebemos que um dos principais motivos para a volatilidade no nosso mercado, são nossos próprios problemas.

Dentre os FII's, em um mercado mais volátil devido à abertura da curva de juros, os FII's de High Grade, Crédito Estruturado, e os Hedge Funds foram os únicos a registrar resultados positivos no mês, com variações de 1,38%, 0,50% e 0,47%, respectivamente. São justamente nestes fundos que estamos buscando proteção à volatilidade do mercado. Em contrapartida, o índice IFIX Tijolo apresentou um desempenho negativo de 1,60% no período.

Performance IFIX – YTD 2024



É com muita satisfação que comunicamos a publicação do nosso Relatório Anual de Sustentabilidade 2023. Esta é a terceira edição do relatório, que compila as iniciativas e conquistas relacionadas às nossas melhores práticas e marca o quarto ano da formalização do nosso Comitê.

Convidamos os investidores e parceiros a [acessar o relatório](#), que foi publicado em nossa [página dedicada aos temas de Sustentabilidade e Investimentos Sociais em nosso site](#). Esperamos que a leitura seja proveitosa para todos e desde já agradecemos os feedbacks e comentários dos nossos investidores e parceiros!



Estamos também renomeando nosso Comitê ESG para Comitê de Sustentabilidade & Propósito. Sempre nos questionamos se o uso da sigla mais tradicional identificava com clareza nosso propósito de “Fazer Investimentos de um Jeito Melhor” e, como uma evolução de tais discussões, entendemos que a nova nomenclatura indica com maior clareza e assertividade os objetivos do comitê e de nossas ações e atividades nesse campo.

Ao longo do mês de junho, concluímos também a submissão ao GRESB do RBR Log (RBRL11) e do RBR Properties (RBRP11), um processo que novamente contribuiu para a evolução das nossas práticas e procedimentos.

Nossa principal estratégia é o monitoramento de dados ambientais, que incluem a coleta de informação sobre o consumo de energia, de água, dados sobre a gestão de resíduos sólidos e o cálculo de emissões de gases de efeito estufa (GEE). Em setembro, esperamos compartilhar com o mercado os resultados preliminares do assessment. As páginas finais do relatório de sustentabilidade de 2023 já reportam alguns dados de desempenho relevantes dos ativos logísticos e corporativos detidos pela RBR, sendo um compilado decorrente das informações submetidas ao GRESB.



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

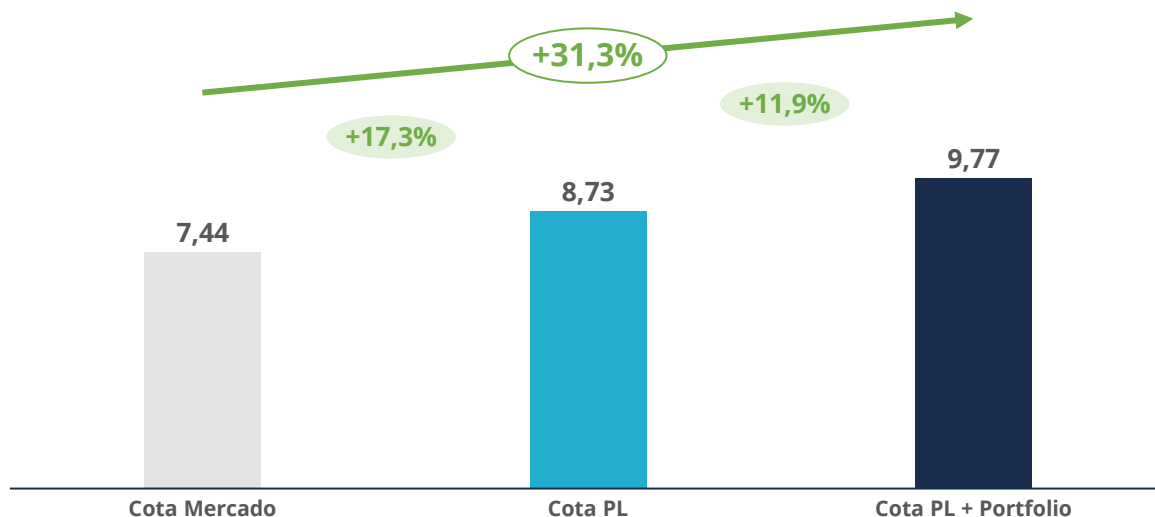
Junho 2024 | Relatório Mensal

Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Junho/24, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, **a cota teria uma valorização de +17,3%.**

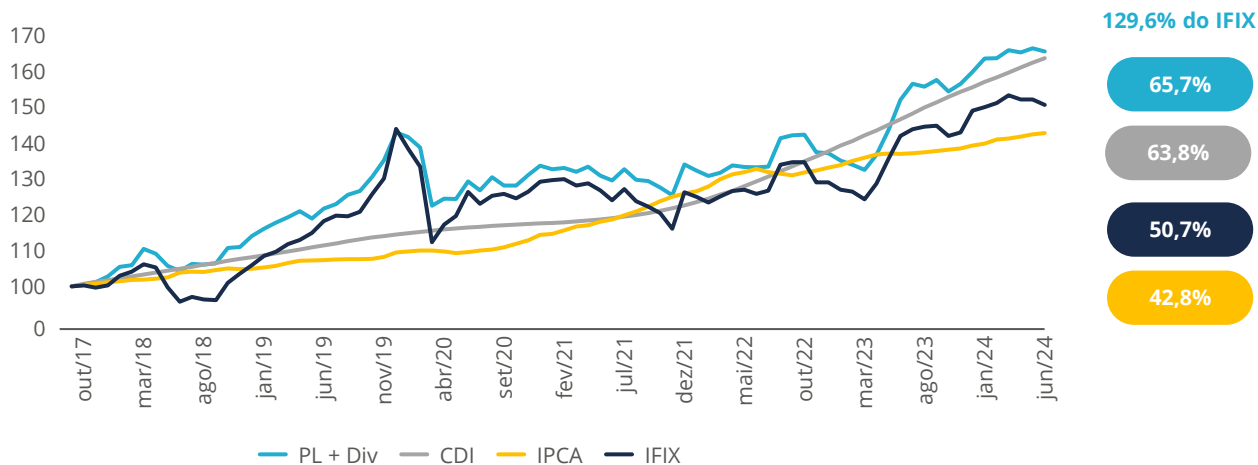
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **+11,9%.**

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 31,3%, além dos dividendos recebidos.**



Performance – RBR Alpha

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 **15,0%**, representando **129,6% do IFIX.**



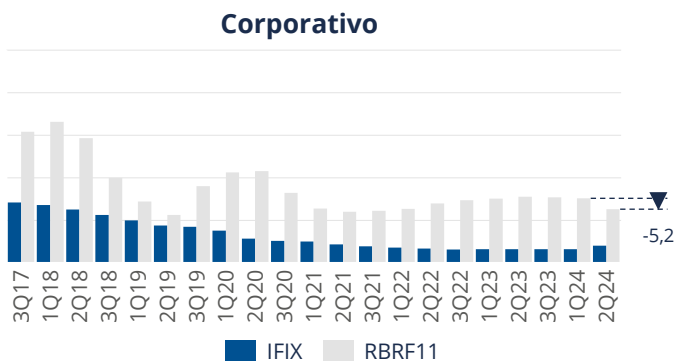
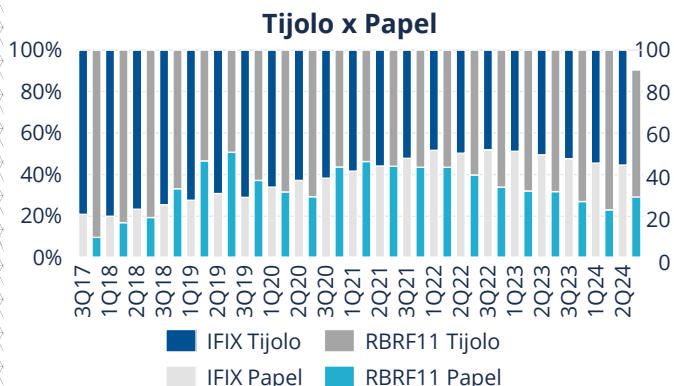
Alocação Trimestral: Gestão Ativa

Junho 2024 | Relatório Mensal

Seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).

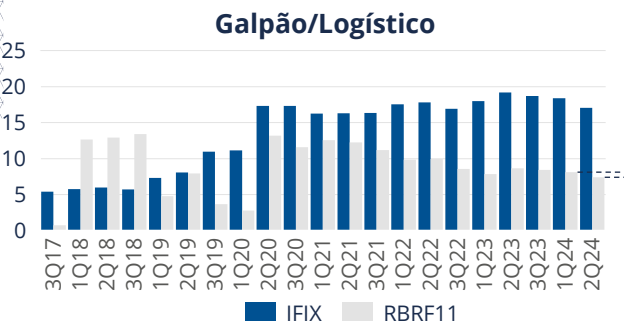
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que virmos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é referente aos fundos com representatividade maior ou igual a 1,0% do PL.

% do portfólio alocado por estratégia



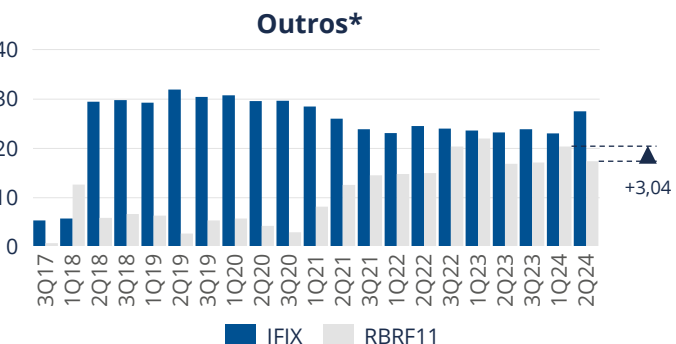
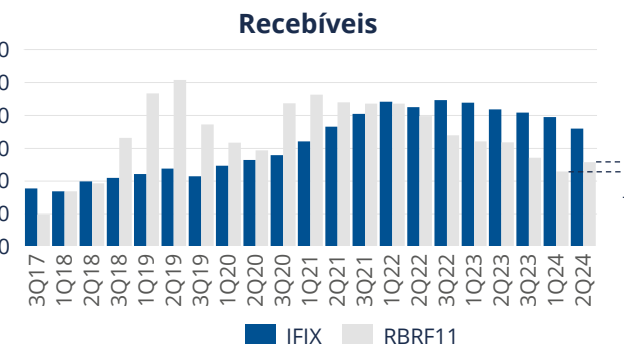
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	61,2% - 14 fundos	29,2% - 6 fundos
IFIX	55,3% - 54 fundos	44,7% - 58 fundos

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	25,2% - 6 fundos	HGPO11 (10,2%)
IFIX	8,2% - 14 fundos	PVBI11 (1,7%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,4% - 1 fundos	RBRL11 (7,4%)
IFIX	17,1% - 15 fundos	HGLG11 (3,9%)

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	14,7% - 3 fundos	ELDO11 (6,3%)
IFIX	11,3% - 6 fundos	XPML11 (4,4%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	17,4% - 5 fundos	FII FL2 (9,0%)
IFIX	27,5% - 36 fundos	KNRI11 (3,4%)

*Outros: Agências, Educacional, FoFs, Hospitalar, Hotel, Residencial, Varejo, Cemitério, Híbrido, Terra

Investimentos

Junho 2024 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

Alpha

Principal estratégia, foco em FIs de Tijolo, abaixo do custo de reposição e foco na valorização de ativos.

Beta

Posições táticas, foco em FIs com dividendos estabilizados. Fundos mais sensíveis às oscilações de curto prazo.

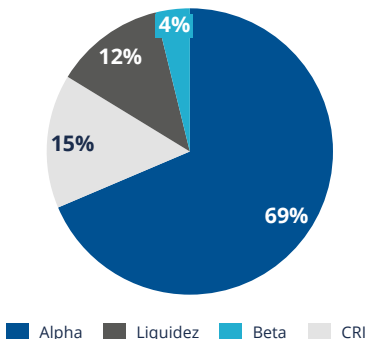
CRI

Busca de retornos acima do *benchmark* via dívida imobiliária (garantias + fluxo de recebíveis).

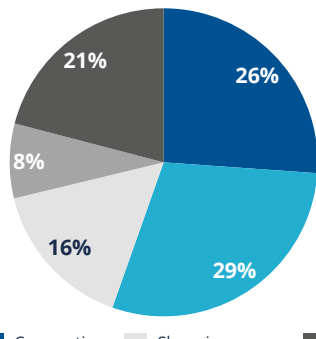
Liquidez

Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

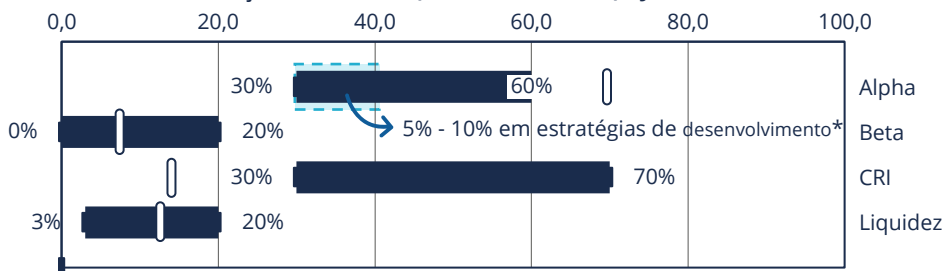
Composição da Carteira



Alocação por Segmento



A leitura do ciclo imobiliário dos setores é fundamental para o resultado de longo prazo!
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Junho 2024



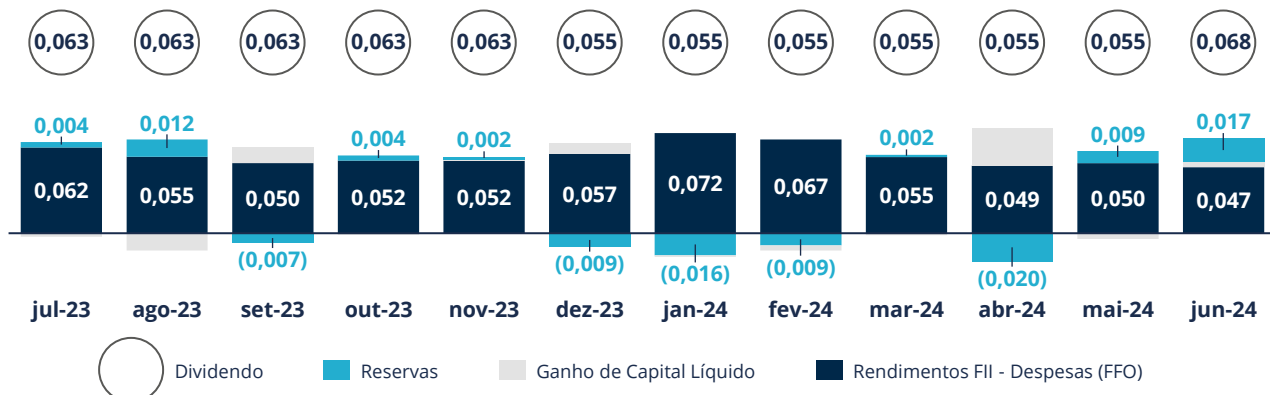
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 5,2% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 7,6% do PL (já assinados até Abril/24). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jun-24	mai-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.067.176	6.303.469	43.861.915	84.912.934	346.614.391
Ganho Capital	568.447	(563.400)	2.767.667	3.291.297	72.807.408
CRI	226.454	742.362	5.222.627	12.515.981	86.131.187
Liquidez	1.022.444	806.728	2.874.301	4.710.159	14.021.009
Total Receitas	7.884.521	7.289.160	54.726.510	105.430.371	519.573.994
(-) Despesas	(836.610)	(963.428)	(5.414.098)	(10.729.674)	(64.268.506)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(14.687.040)
Resultado	7.047.910	6.325.732	49.312.412	94.700.697	440.618.448
(-) Reservas	2.282.375	1.198.691	(2.360.009)	(1.507.292)	(3.761.715)
Rendimento Distribuído	9.330.285	7.524.424	46.952.403	93.193.405	436.856.733
% Resultado	132,4%	118,9%	95,2%	98,4%	99,1%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,068	R\$ 0,055	R\$ 0,343	R\$ 0,681	R\$ 5,210

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

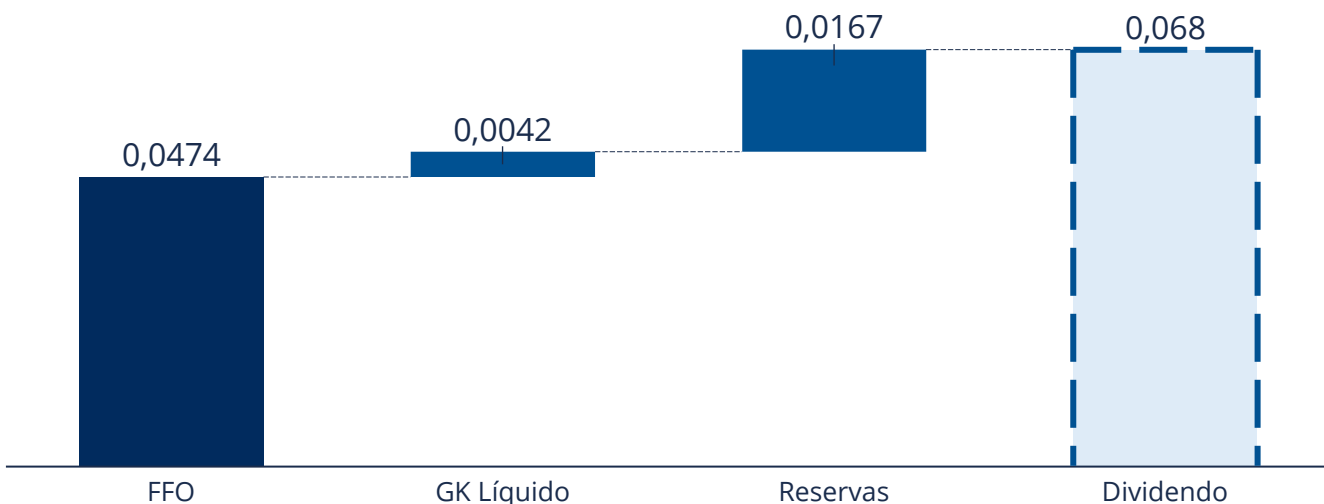
Reserva atual: R\$ 0,028 /cota



Breakdown Dividendo do Mês

Junho 2024 | Relatório Mensal

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor **o dividendo distribuído de R\$ 0,068/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.



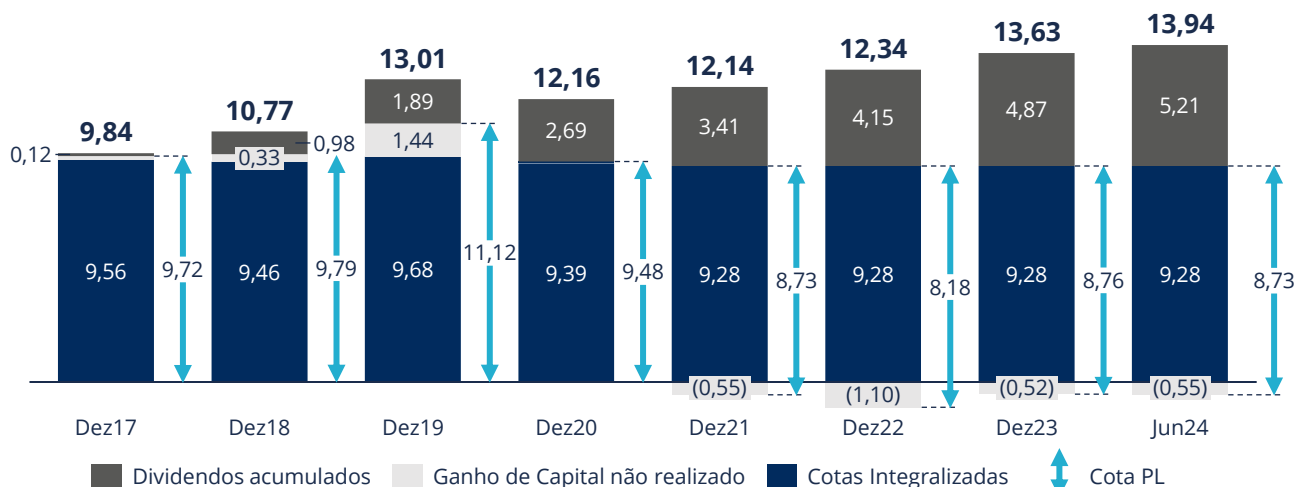
Ressaltamos também que a RBR resolveu, de forma voluntária, renunciar a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 das cotas do fundo investido, conforme [Fato Relevante](#) publicado em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

Evolução Patrimonial

Um método de avaliação de performance histórica é considerar a **cota integralizada**, que representa o valor líquido captado nas ofertas, **somar os dividendos distribuídos** e **somar também ao impacto do Ganho/Prejuízo acumulado**.

No gráfico abaixo, destacamos a evolução desta métrica. Com isso, **o investidor**, que alocou em todas as ofertas do RBR Alpha, **desembolsou por cota um valor líquido de R\$ 9,28/cota** e teve um **retorno de R\$ 14,04/cota (Dividendos distribuídos + PL atual)**.

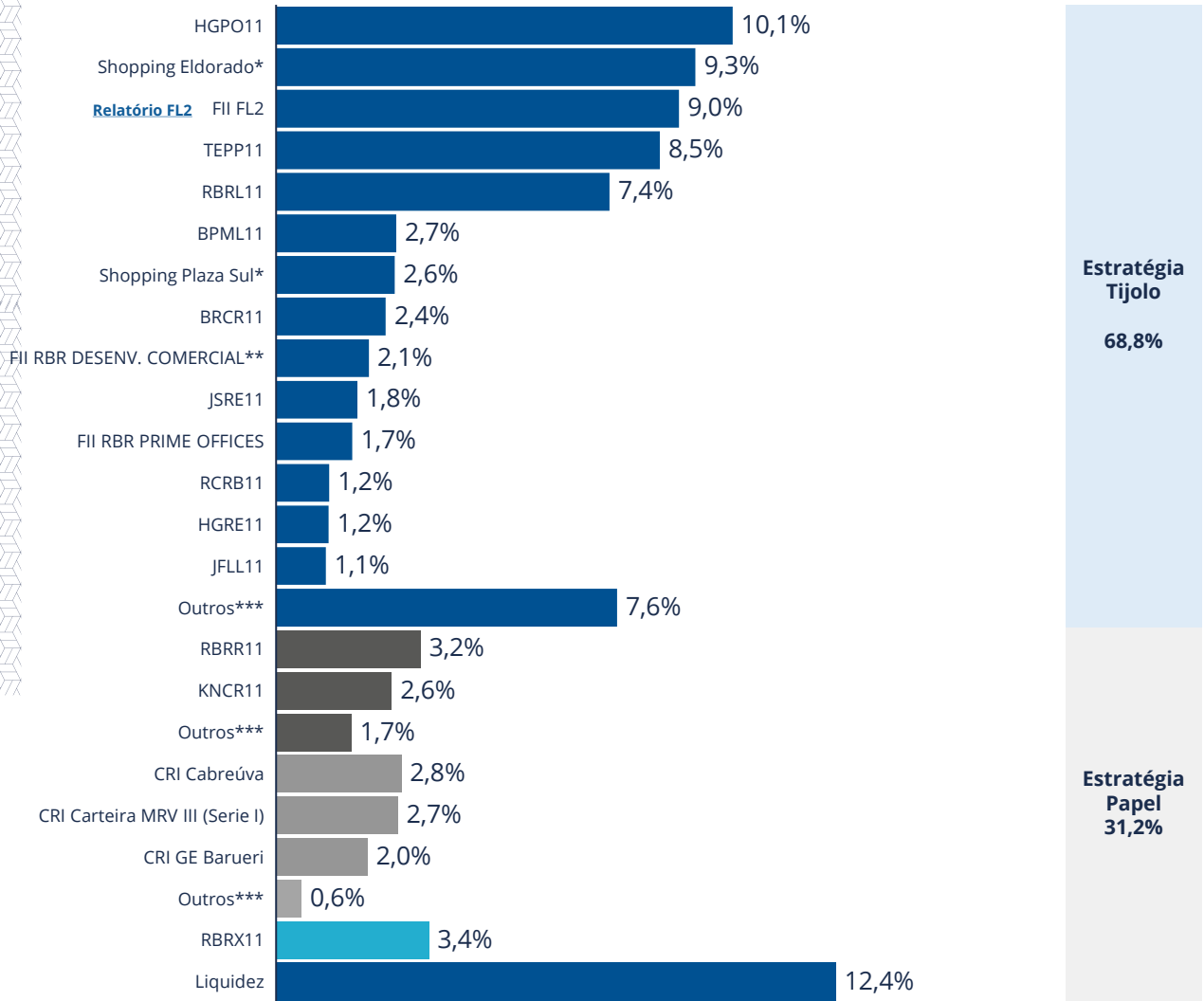
O **valor distribuído via dividendos equivale a 55% do valor integralizado**, enquanto a cota patrimonial está com **prejuízo acumulado de 4,1%**.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Junho 2024 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo a abertura da posição de investimentos do Fundo. **No apêndice do relatório**, destacamos a composição da linha “Outros”, **que representam menos que 1% individualmente**, no intuito de fornecer maior **transparência ao investidor**.



* Shopping Eldorado é a consolidação da posição do ELDO11 detida diretamente no RBR Alpha e indiretamente no RBR Malls, adicionalmente o Shopping Plaza Sul representa a parcela do ativo detida indiretamente pelo RBR Malls, nesse último já temos comprometido R\$ 33 milhões referente a 2ª parcela da aquisição do ativo.

** Previsão de Chamada de Capital de R\$ 22,7 milhões para jul/24

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

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo dos CRIs investidos pelo Fundo

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão Logístico	2,8%	IPCA+	5,00%	4,75%	17/03/2036
CRI Carteira MRV III	True Sec	22L1198359	Residencial	2,7%	CDI+	3,00%	3,0%**	20/12/2027
CRI GE Barueri	Opea	21F0001447	Galpão Logístico	2,0%	IPCA+	6,00%	6,25%	13/06/2032
Outros***	-	-	-	0,6%	-	-	-	-
Total	-	-	-	8,1%	-	-	-	-

*A operação é pré fixada nos primeiros 12 meses, até mai/22, com taxa de 8,25%, seguindo uma remuneração escalonada a partir do 13º mês: IPCA + 4,5% (jun/22 a nov/22); IPCA + 4,75% (dez/22 a mai/23); IPCA + 5,0% a partir de jun/23

** CDI + 3,0% a.a., mas com o kicker a expectativa de retorno é de CDI + 4,0% a.a.

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

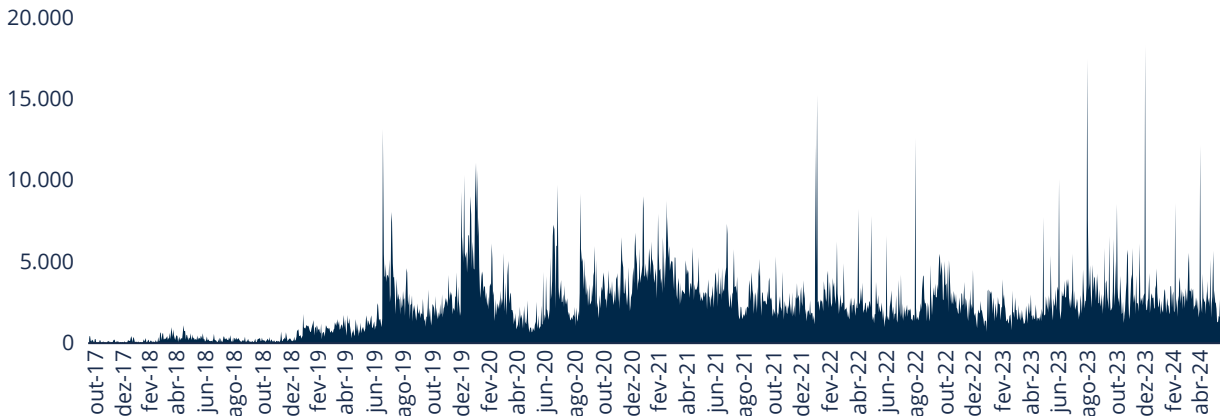
Mercado Secundário

Junho 2024 | Relatório Mensal

As cotas do RBR Alpha Fundo de Fundos (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde setembro/2017.

Negociação	jun-24	mai-24	Acum. 2024	Acum 12m
Cotas Negociadas	9.462.540	6.700.685	40.319.187	45.413.892
Cotação Fechamento	R\$ 7,44	R\$ 8,05	R\$ 7,44	R\$ 7,44
Volume Total (R\$'000)	R\$ 69.878	R\$ 53.328	R\$ 366.141	R\$ 776.264
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.494	R\$ 2.539	R\$ 2.958	R\$ 3.129

Volume Histórico Negociado



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

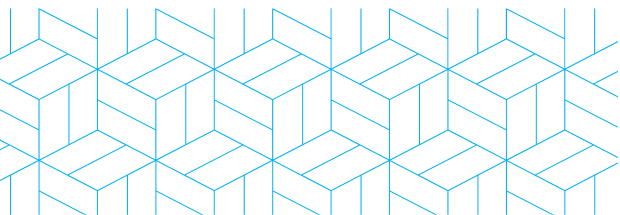
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

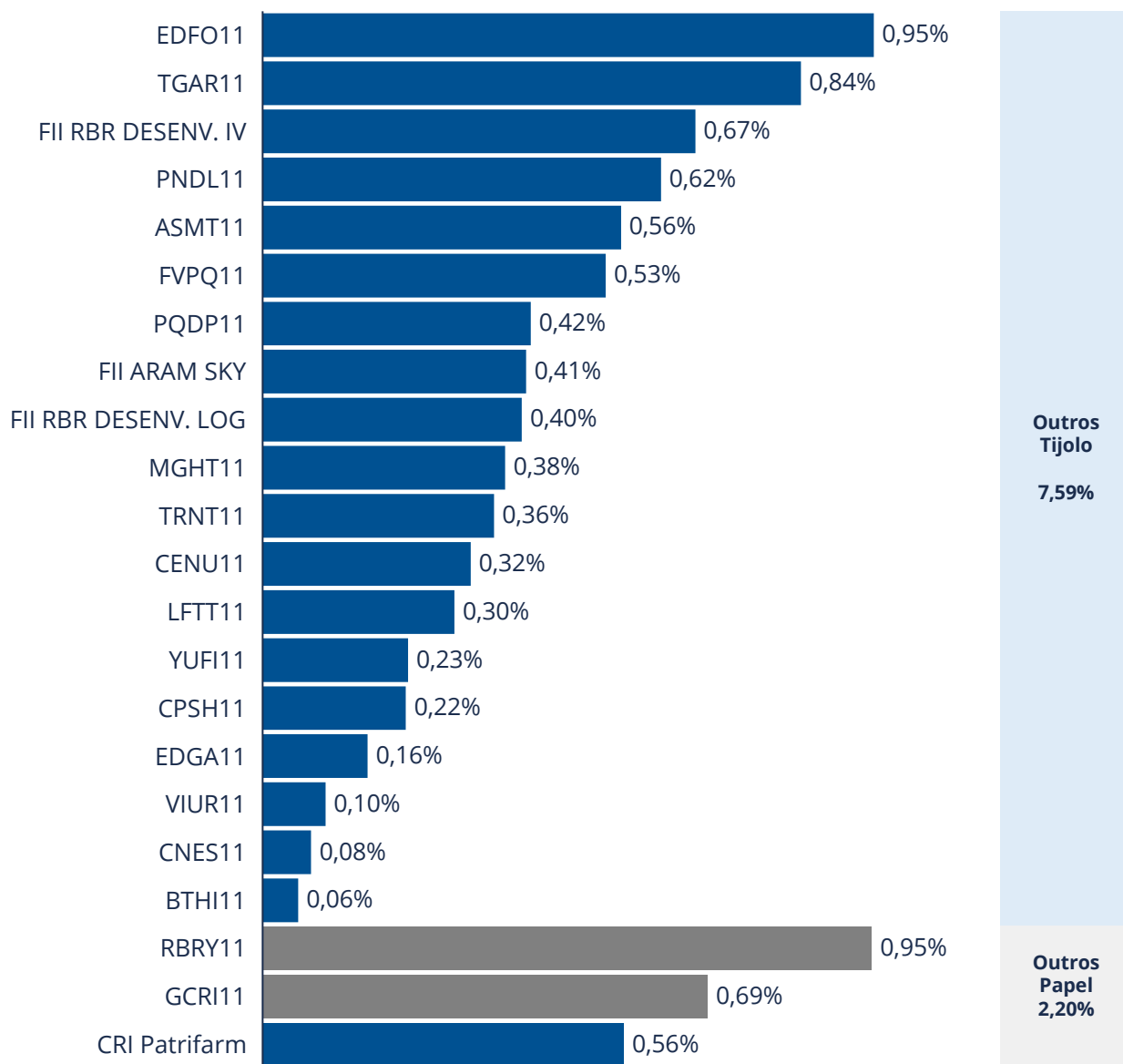
Apêndices



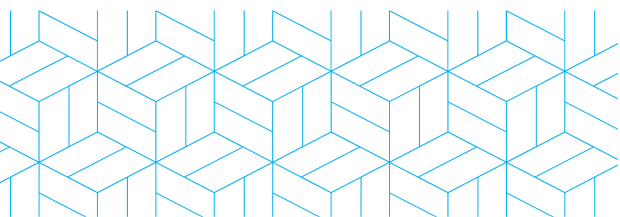
Ativos com participação menor que 1% do PL

Junho 2024 | 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 Prime Ilíquidos



Ativos Prime | RBR Desenvolvimento Comercial I

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Comercial, focado em lajes corporativas e corporativos boutiques em localizações premium representa 0,7% do P.L do RBR Plus.

'Big Numbers'

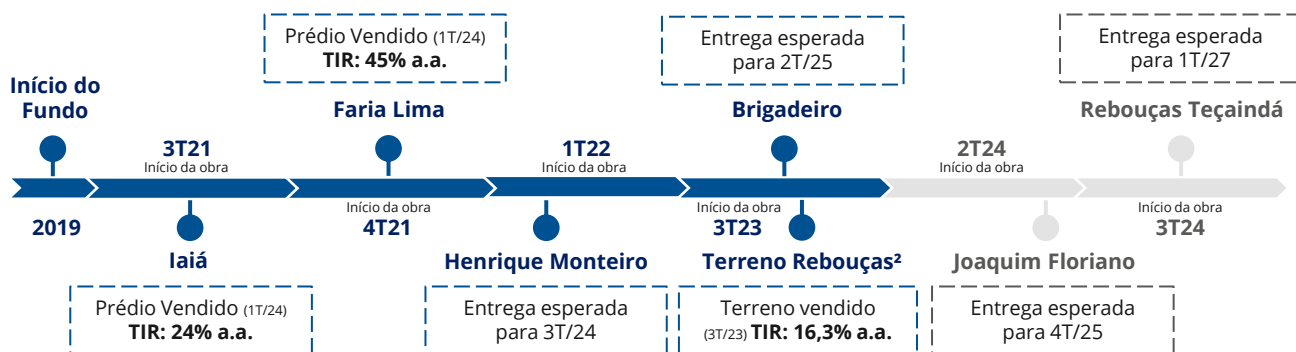
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

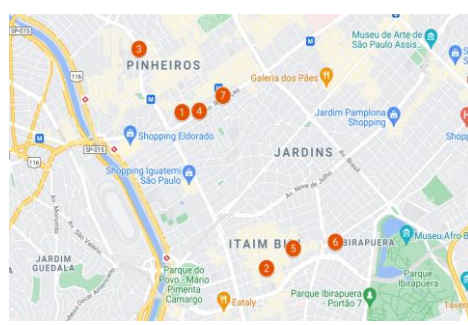
R\$ 338 mm
Capital
Subscrito

~30% a.a.
TIR Líquida
Esperada¹

Cronograma de Início das Obras e Status Atual



Detalhes dos 06 Projetos²



Nº	Projeto	Região	Vacância da Região
1	H. Monteiro	Faria Lima	11,66%
2	Iaiá	Itaim Bibi	3,27%
3	Faria Lima	Faria Lima	11,66%
5	Joaquim Floriano	Itaim Bibi	3,27%
6	Brigadeiro	Jardim Paulista	0,00%
7	Rebouças	FL / Jardins	10,94%

- Em Outubro/2022 compramos de um investidor uma posição com 20% de desconto. Com base nesse preço, a nossa TIR esperada é de, aproximadamente, 30% a.a.
- Inicialmente eram 07 projetos a serem construídos, mas o projeto "Rebouças 2802" teve seu terreno vendido no 3T/23, com uma TIR de 16,3% a.a.

Ativos Prime | RBR Desenvolvimento Logístico I

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico, focado em ativos em localizações premium, com baixo risco de projeto. Representa 1% do P.L do RBR Plus

'Big Numbers'

167.791 m²
ABL Total
dos Ativos

R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

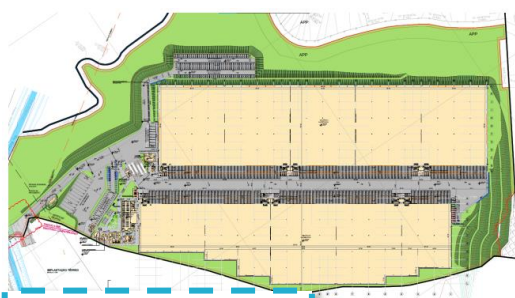
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

1. Fonte: 15iILA, 2023. RBR Asset, Outubro, 2023. CVM.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Junho 2024 | Relatório Mensal

Shopping Eldorado | RBR Malls

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 Aliance 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.



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

Junho 2024 | Relatório Mensal

Plaza Sul | RBR Malls

No dia 22 de Setembro 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