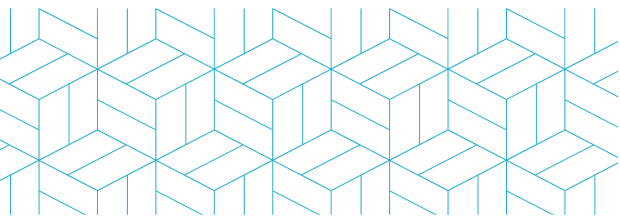


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 1.194.883.227,01

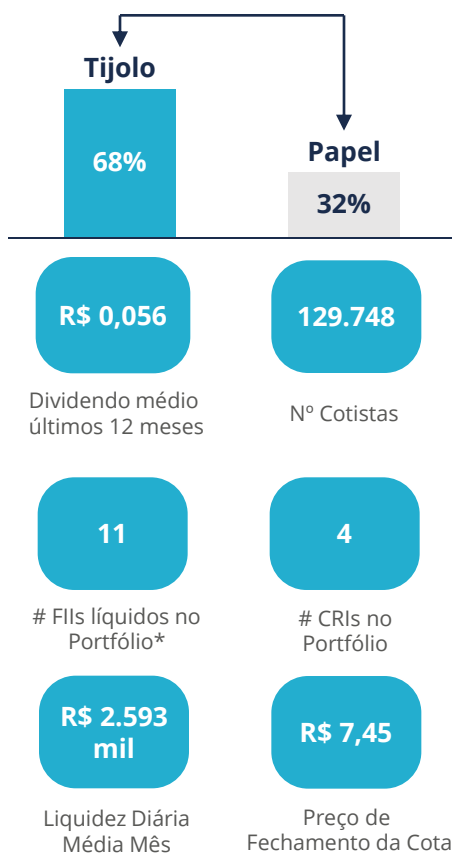
Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 8,73

+ Reserva Lucros
R\$ 0,053 /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\$ 10,3 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

[RBRL11](#)
FII RBR Log

Crédito

[RBRR11](#)
FII RBR
Rendimentos
High Grade

[RBR Y11](#)
FII RBR Crédito
Imobiliário
Estruturado

[RPRI11](#)
FII RBR Premium
Recebíveis Imobiliários

[RBRJ11](#)
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	jul-24	jun-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,055	0,068	0,398	0,673	5,265
Dividend Yield	9,2% a.a.	11,6% a.a.	9,3% a.a.	9,0% a.a.	10,2% a.a.
Retorno Patrimonial	0,05%	-0,49%	3,63%	5,83%	60,57%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,06%	-0,49%	3,63%	5,83%	65,79%
RBRF11 Mercado	1,04%	-6,92%	-4,00%	-4,14%	34,61%
IFIX	0,52%	-1,04%	1,61%	5,24%	51,49%
CDI	0,91%	0,79%	6,17%	11,45%	65,28%

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)

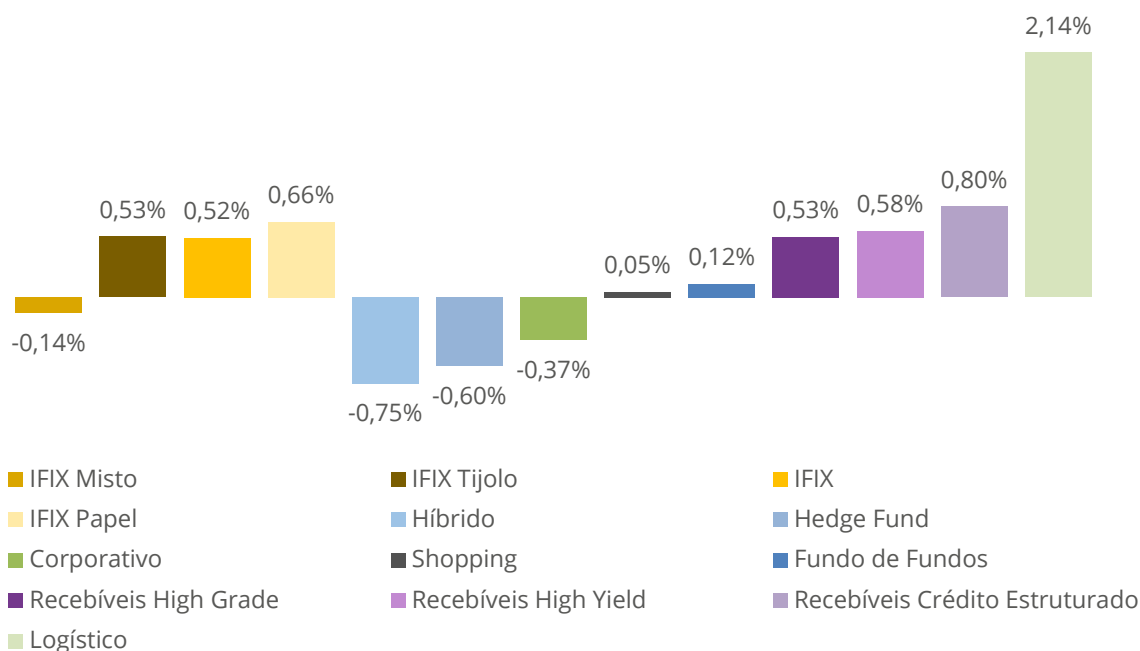
Comentário Macro

Nos Estados Unidos, tivemos um dado de ADP Employment (indicador periódico de emprego) abaixo das expectativas (122k vs. est. 150k). Ainda, no mesmo dia, a decisão do FOMC foi de manutenção da taxa de juros - fato largamente antecipado pelo mercado. Isso, em conjunto com o dado de empregos mais cedo, gerou uma tendência de queda nas taxas das treasuries - o título de 10 anos terminou a negociação no mês no patamar próximo de 4,0% a.a.. Não bastasse isso, tivemos um número de ISM Manufacturing (indicador de atividade industrial) bastante abaixo das expectativas (46.8 vs. est. 48.8). A partir de então, o trade de recessão americana começou a ganhar corpo - gerando uma quebra de correlações, com equities e juros caindo simultaneamente. A cereja do bolo que intensificou esse movimento foi o NFP (indicador de empregabilidade) muito abaixo das expectativas (114k vs. est. 175k), em conjunto com uma taxa de desemprego crescente (4.3% vs. last 4.1%). O dado da taxa de desemprego, inclusive, indicou o que é conhecido como Sahm Rule - se a média de 3 meses do indicador ficar 0,5 pontos percentuais ou mais acima da média de 3 meses dos últimos 12 meses, é um sinal de recessão. O mercado agora não discute mais a possibilidade de corte de juros em setembro, mas sim sua magnitude: é precificada uma probabilidade de quase 70% de 50 bps de corte, ao invés de 25bps - com alguns players inclusive defendendo um corte entre reuniões do FOMC.

No Brasil, notamos indícios da resiliência do mercado de trabalho, com um CAGED superando as expectativas e uma PNAD reduzindo 20bps MoM. No COPOM, não tivemos surpresas em relação ao resultado - manutenção unânime da SELIC. No entanto, embora a comunicação tenha sido mais contracionista que as anteriores, alguns players de mercado sentiram que o documento deveria ter sido ainda mais enfático, enfatizando a possibilidade de aumento de juros nas próximas reuniões - principalmente considerando o estado do mercado de trabalho, a situação fiscal e o nível do câmbio - que impactam diretamente na deterioração das expectativas de inflação. Mesmo com esses fatores, o movimento internacional foi o grande driver da semana, com o DI-127 chegando a fechar 50 bps na última semana de julho - com contribuição modesta da inflação implícita e majoritária do juro real.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil devido à manutenção da curva da NTN-B, os FIIs de recebíveis continuam a ser mais visados, o IFIX Papel teve performance de 0,66% vs. IFIX Tijolo de 0,53%.

Performance IFIX – MTD 2024



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2024 | **Relatório Mensal**

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Em julho de 2024, foi inaugurado o novo poço artesiano e nova estação de tratamento de água (ETA) no galpão WT RBR Log, em Cajamar, ativo do RBR LOG (RBRL11). O poço artesiano atende 100% da demanda de água de toda a operação do galpão. Antes de sua instalação, o condomínio era abastecido totalmente por caminhão pipa, com custo elevado, cuja qualidade da água pode variar, e com emissão de aproximadamente 7,5 toneladas de CO2/mês.



Com o novo sistema, o ativo atingiu a "independência hídrica", com fornecimento de água de excelente qualidade para os locatários. Além de todos esses benefícios, foi possível reduzir em, aproximadamente, 50% o custo de consumo de água para os condôminos, o que aumenta a atratividade do galpão para os locatários.

São melhorias como essas que a RBR busca promover nos ativos sob sua gestão, com impacto efetivo. Melhorar a eficiência hídrica e energética de nossos ativos gera benefícios a todos envolvidos (locatários, usuários e toda a comunidade impactada pelo ativo).

Agradecemos à Neowater (responsável pelo projeto e execução) pela parceria e à Innova (administradora do condomínio) pelo apoio!

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!



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Ago/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,055/cota (DY 9,2% a.a.)** sobre cota Mercado no fechamento de Jul/24), pagos em 16/Ago aos detentores das cotas em 09/Ago (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,053/cota de reserva acumulada**. Ao longo de 2024 distribuímos valores próximos ao FFO do Fundo de R\$ 0,055/cota. O incremento da reserva acumulada vista neste mês é referente a ganhos obtidos, principalmente, com a amortização do LFTT11 – fundo residencial em processo de encerramento.

Movimentações –

O mês de julho foi caracterizado por um cenário macroeconômico local ainda bastante volátil, com a curva da **Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B) – 2035 permanecendo acima de 6,0% a.a.** Essa situação continua a impactar diretamente no investimento imobiliário, especialmente no segmento de tijolo.

Conforme mencionado no relatório passado, em decorrência deste momento 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 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**.

Por fim, dentro da cesta Prime, o HGPO11, que representa 9,9% do P.L. do fundo, aprovou em assembleia realizada no dia 15/07 ([Link](#)), a venda dos imóveis do fundo (Metropolitan e Platinum) pelo valor de R\$ 618,3 milhões (R\$ 48,5 mil/m2) – a depender da captação de recursos. Caso isto ocorra, estimamos que **a venda teria um impacto positivo de R\$ 0,26/cota do RBR Alpha, o equivalente aos últimos 5 dividendos do fundo**. [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.]



Edifícios Metropolitan e Platinum, ativos do HGPO11

Em decorrência das movimentações no portfólio, finalizamos o mês de julho com **67,6% do PL Tijolo (vs. 68,8% em Jun/24) e 32,4% do PL papéis (vs. 31,2% em Jun/24)**.

Estratégia de Alocação –

De forma a transmitir de forma transparente nossa percepção de risco e retorno no universo de investimentos imobiliários, alteramos neste mês marginalmente a nomenclatura das classes de ativos para: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez**.

Estas alterações refletem como nossa visão de investimentos imobiliários evoluiu do início do fundo para cá.

A seguir apresentamos o portfólio de acordo com as nomenclaturas acima.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2024 | 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
Papel	Liquidez	Títulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	13,5%
Papel	Crédito	CRIs	CRIs originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps.	8,0%
		FIs	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA+8% a.a.	10,9%
Tijolo	Tijolo	FIs	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA+8% a.a.	33,7%
		FIs	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA+12% a.a.	29,8%
Tijolo	Desenvolvimento	FIs e CRIs	Ativos "off-market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA+15% a.a.	4,1%
Tijolo	Ações	FIs	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA+15% a.a.	0,0%

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

Julho 2024 | 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

63,5% do P.L.


HGPO11 - 9,9% do P.L.

Shopping Eldorado - 9,3% do P.L.

TEPP11 - 8,4% 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

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

18,9% do P.L.


RBRR11 - 3,2% do P.L.

CRI Cabreúva - 2,8% do P.L.

CRI MRV - 2,6% do P.L.

- ✓ CRI's "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

CRI's "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

4,1% do P.L.


RBR Desenv. Com. - 1,7% do P.L.

RBR Desenv. Log. - 0,68% do P.L.

PNDL11 - 0,67% 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

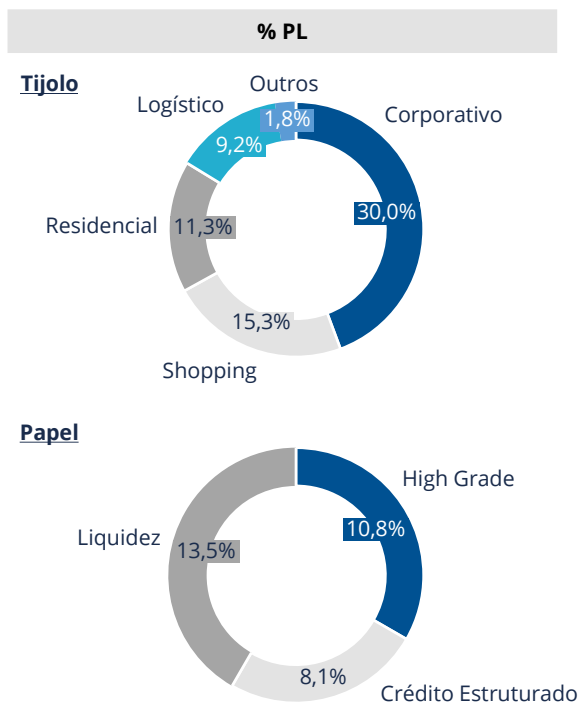
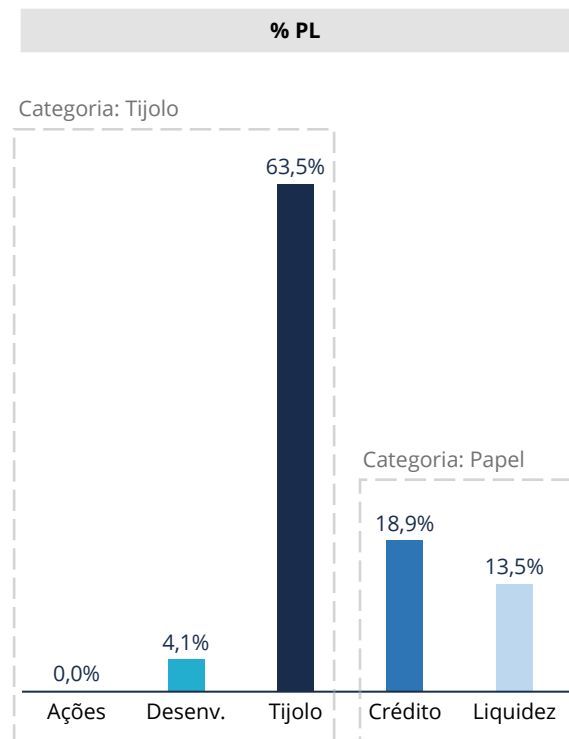
13,5% do P.L.

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

Julho 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

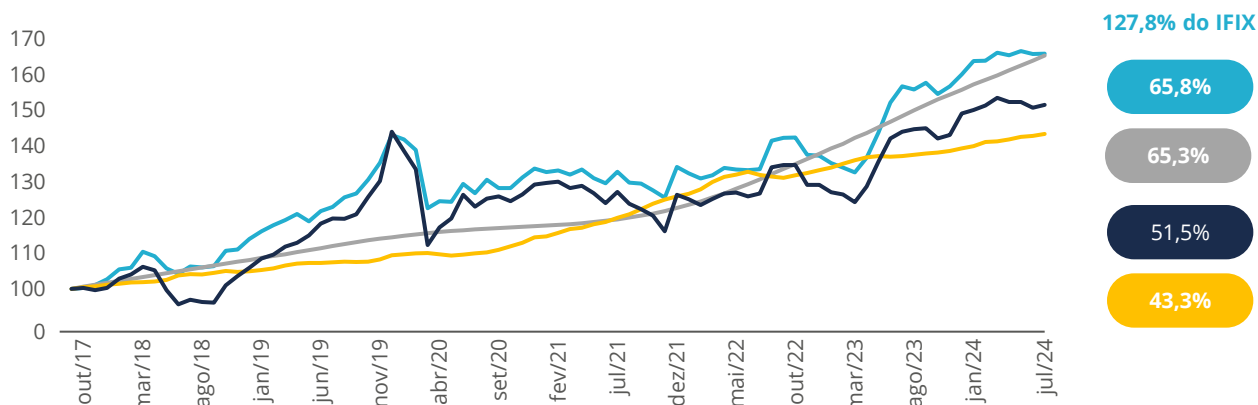


Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII multiestratégia com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

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 - 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 **14,3%**, representando **127,8% do IFIX**.

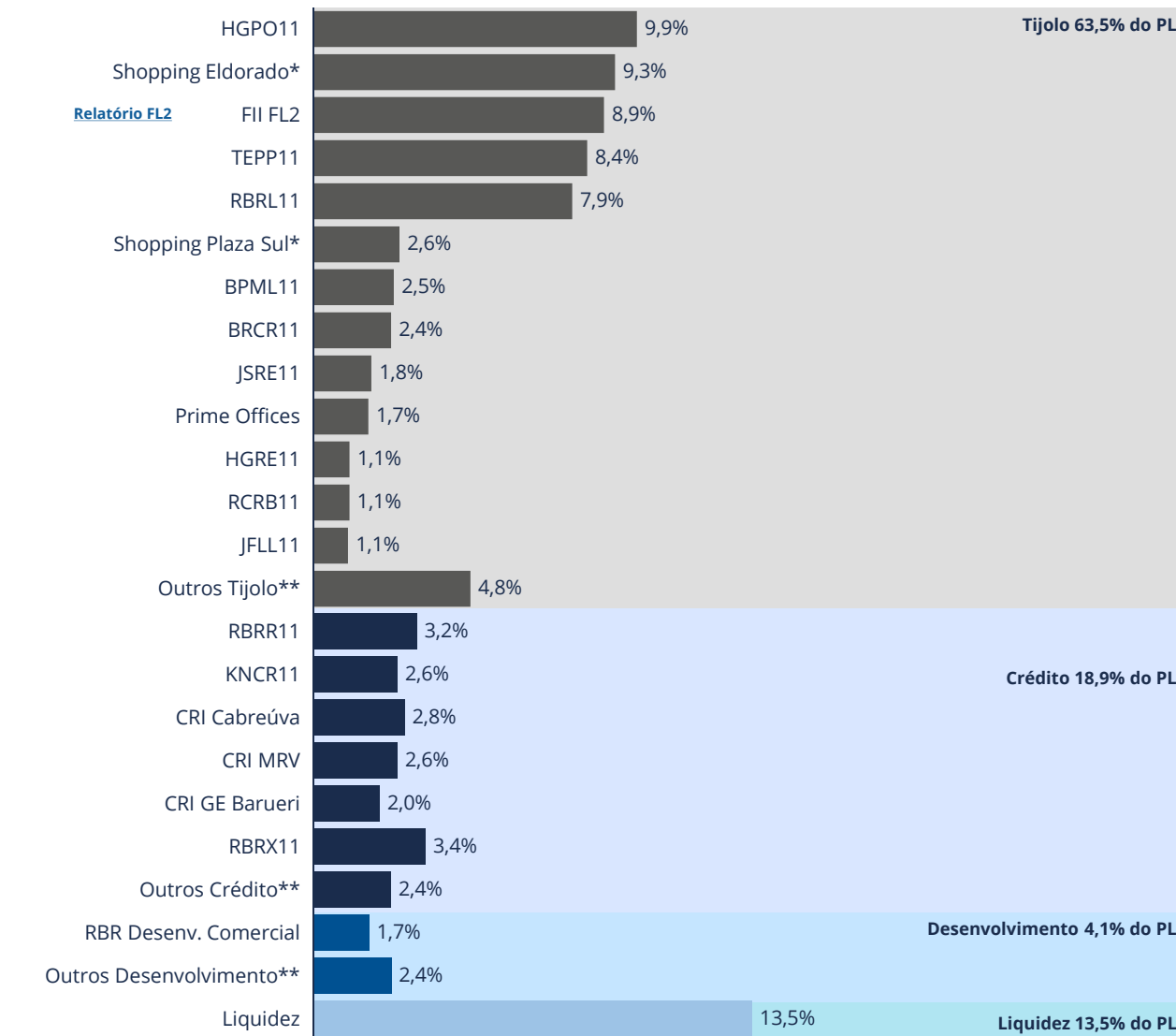


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2024 | 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 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 estimado para outubro/2024

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

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+	4,75%	8,49%	39,03	33,41	2,80%	1,0	mar-36	Corporativo	43,4%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	30,81	30,81	2,58%	2,8	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI GE Barueri	21F0001447	BB+	IPCA+	6,00%	10,04%	28,82	24,24	2,03%	1,0	jun-32	Corporativo	50,8%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	7,89%	6,80	6,65	0,56%	2,7	mai-30	Locação Mult.	33,0%
Carteira de CRIs			CDI+ IPCA+	4,00%⁴ 5,45%⁴	3,00% 9,01%	105,5	95,1	2,58% 5,38%	1,7	-	-	58,5%

* 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

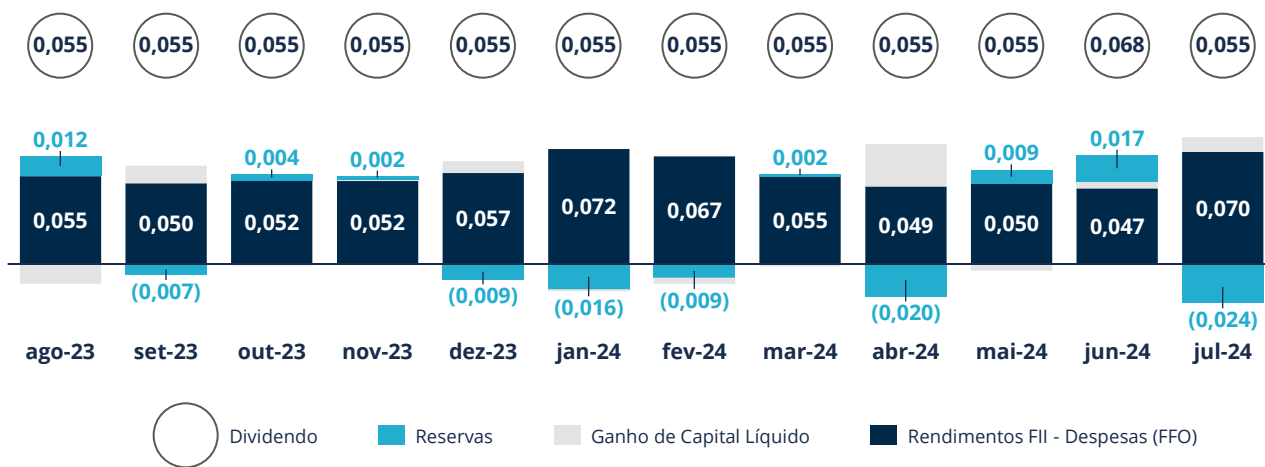
Julho 2024 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jul-24	jun-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	8.400.324	6.067.176	52.262.239	85.573.509	355.014.715
Ganho Capital	1.296.041	568.447	4.063.708	4.923.152	74.103.449
CRI	1.042.700	226.454	6.265.327	12.221.277	87.173.887
Liquidez	1.013.381	1.022.444	3.887.682	5.475.263	15.034.390
Total Receitas	11.752.446	7.884.521	66.478.956	108.193.200	531.326.440
(-) Despesas	(857.616)	(836.611)	(6.271.716)	(10.680.531)	(65.126.124)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(14.718.308)
Resultado	10.863.560	7.047.910	60.175.972	97.481.401	451.482.009
(-) Reservas	(3.339.137)	2.282.375	(5.699.146)	(5.382.457)	(7.100.852)
Rendimento Distribuído	7.524.424	9.330.285	54.476.826	92.098.944	444.381.157
% Resultado	69,3%	132,4%	90,5%	94,5%	98,4%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,055	R\$ 0,068	R\$ 0,398	R\$ 0,673	R\$ 5,265

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

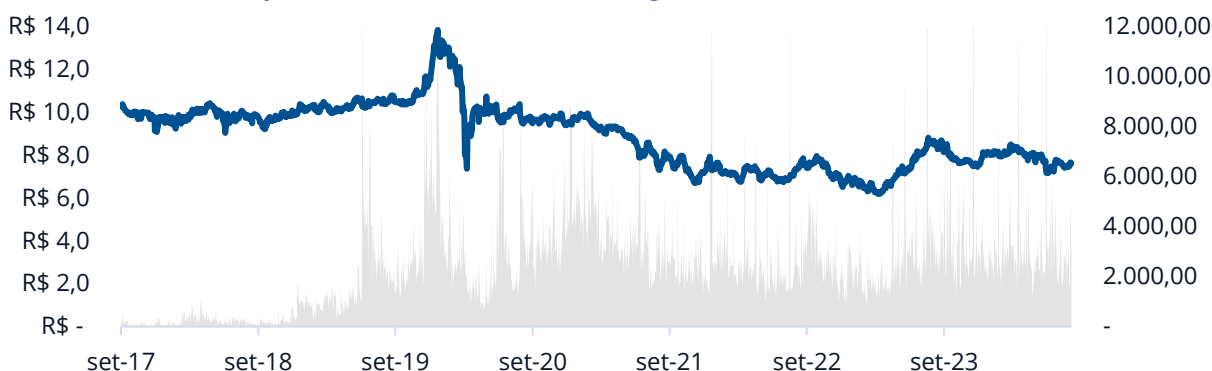
Reserva atual: R\$ 0,053 /cota



Mercado Secundário

As cotas do RBR Alpha (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Setembro/2017. No mês de julho, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 2,6 M e foram negociadas 7.874.507 cotas.

Preço/Cota (R\$) & Volume Médio Negociado Diário (R\$)



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

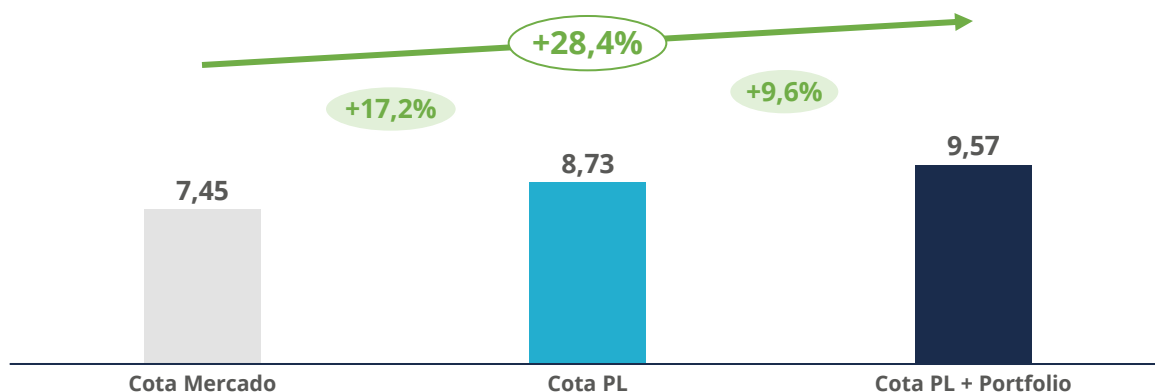
Julho 2024 | Relatório Mensal

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 +17,2%.**

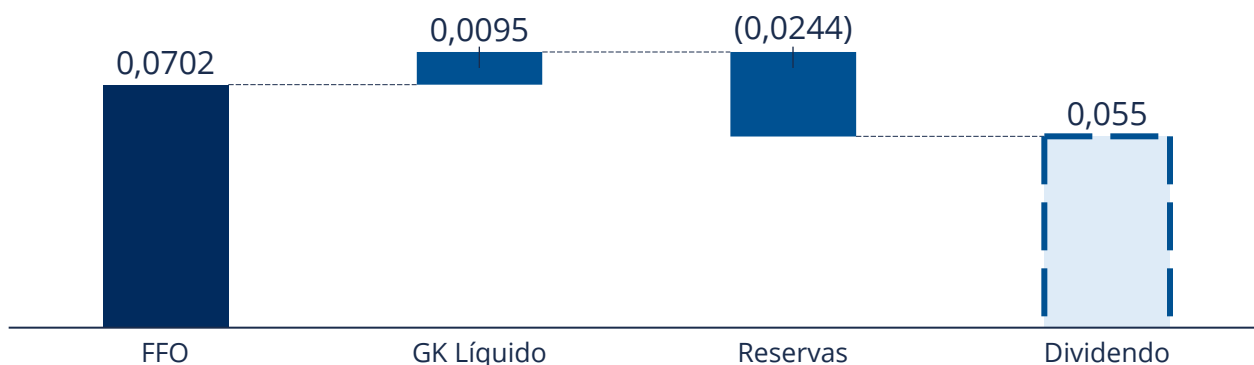
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **+9,6%.**

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 28,4%, além dos dividendos recebidos.**



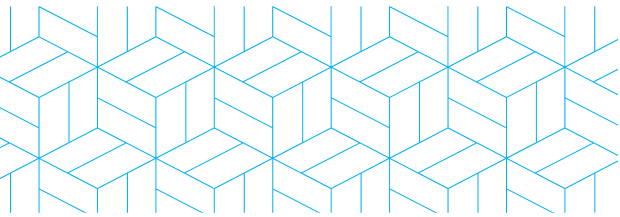
Dividendo do mês

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor **o dividendo distribuído de R\$ 0,055/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.

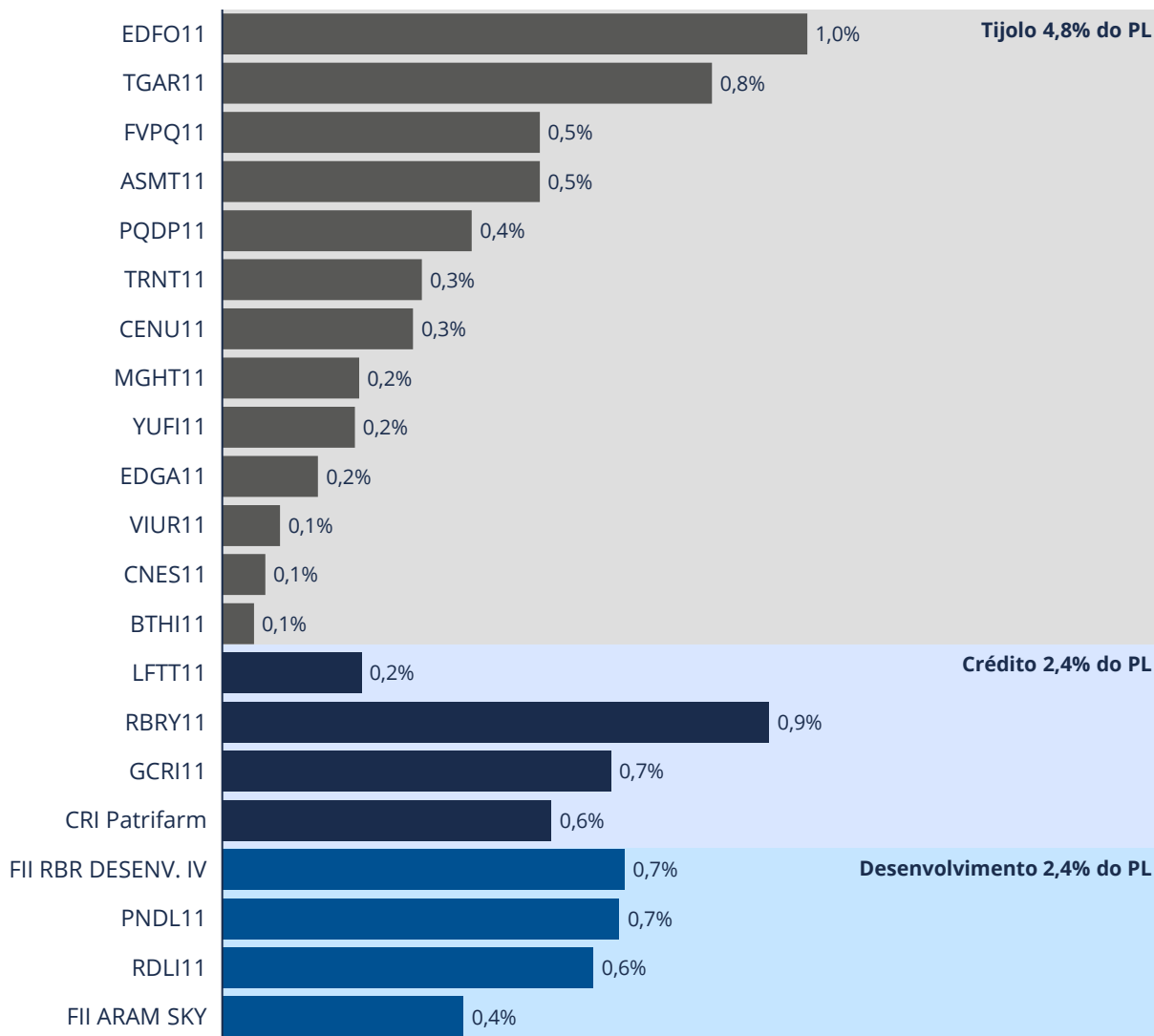
Apêndices



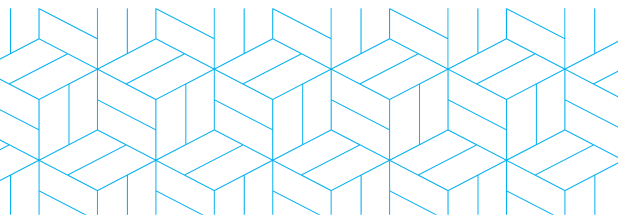
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 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 “off-market”



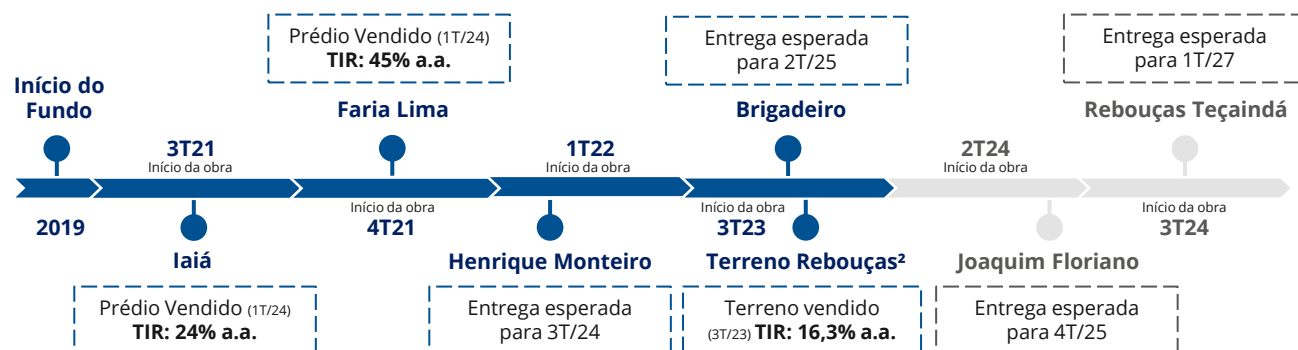
Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Comercial I

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

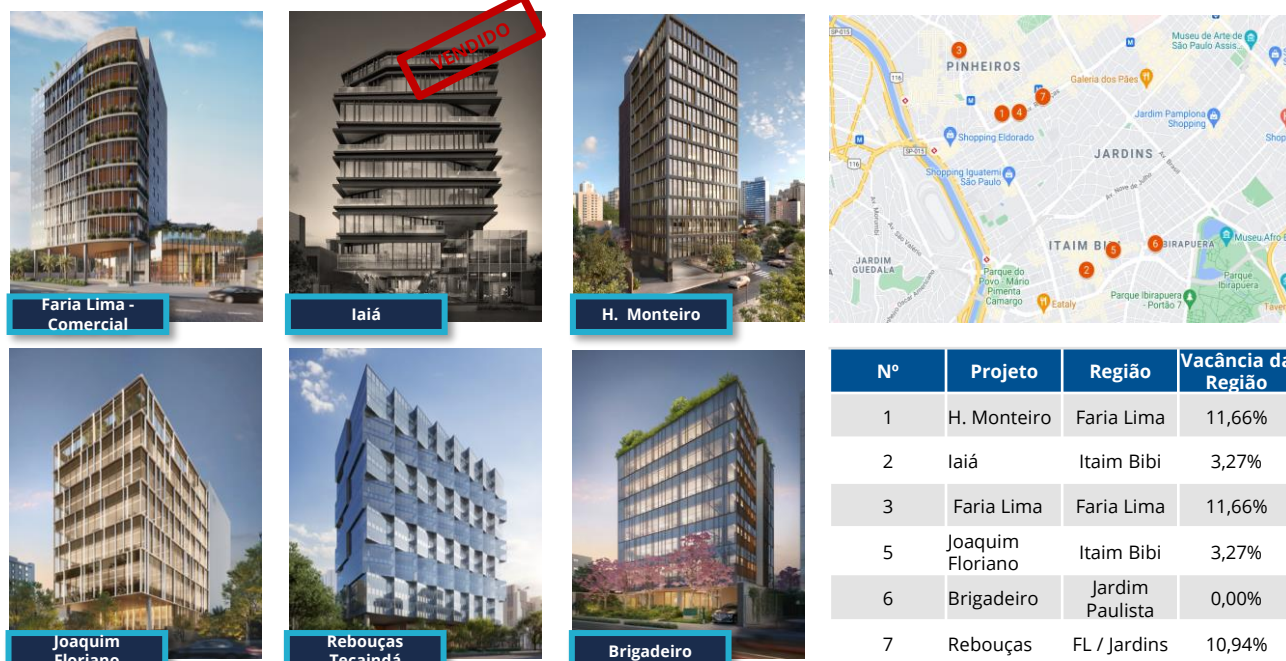
'Big Numbers'



Cronograma de Início das Obras e Status Atual



Detalhes dos 06 Projetos¹



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.

Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Logístico I

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

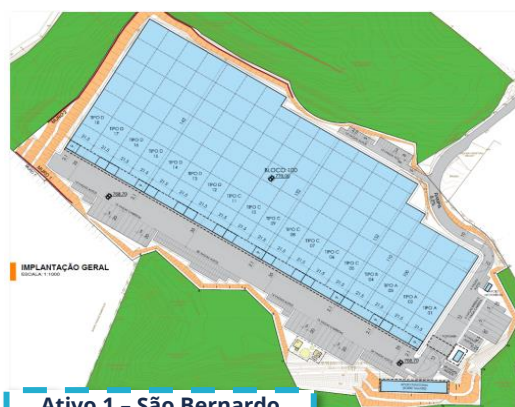
R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

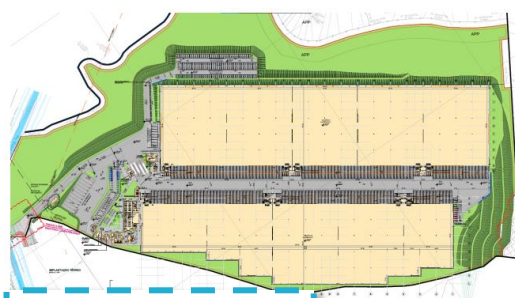
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2024 | Relatório Mensal

Tijolo "off-market" | FII 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



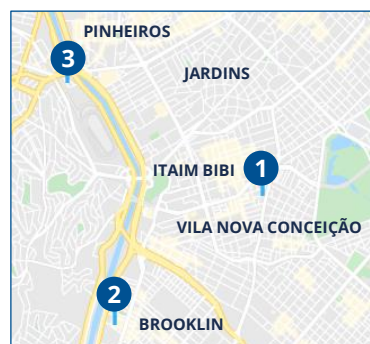
Nun Vila Nova

56 Unidades
2.370 m² de área privativa


NYC Berrini

72 Unidades
4.232 m² de área privativa

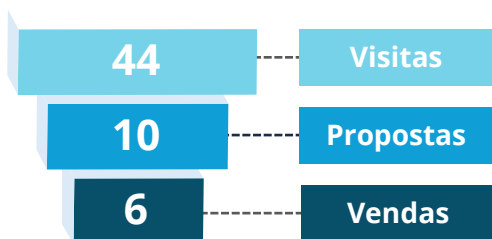

Parque Jockey

70 Unidades
2.731 m² de área privativa


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

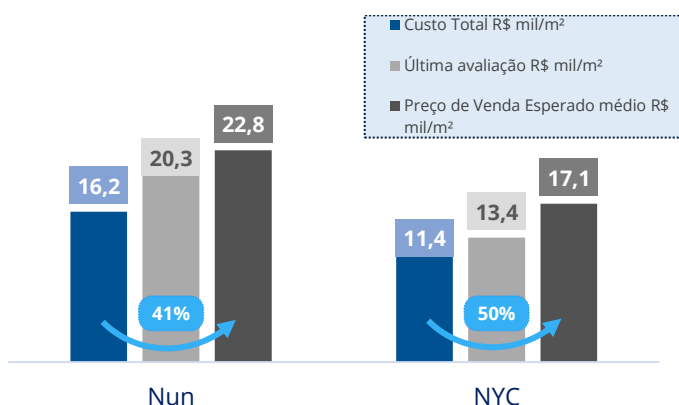
Estratégia de venda

Funil de Vendas



O funil de vendas reflete os dados do 2T24

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.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 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 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.



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

Julho 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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2024 | 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