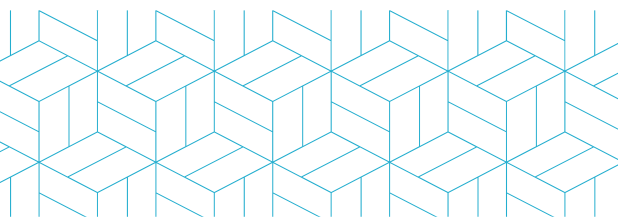


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset Management

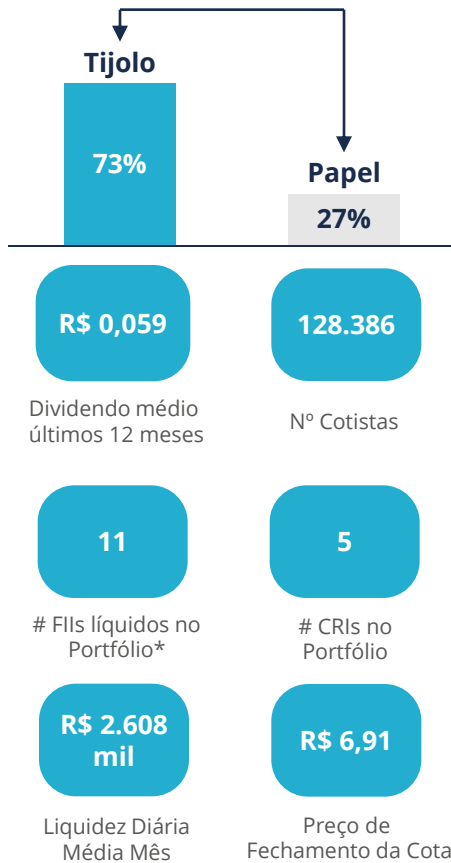
Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 1.169.611.226,35

Patrimônio/Cota
R\$ 8,55

+ Reserva Lucros
R\$ 0,044 /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\$ 10,6 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	out-24	set-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,090	0,055	0,598	0,708	5,465
Dividend Yield	16,8% a.a.	9,9% a.a.	10,5% a.a.	10,2% a.a.	11,0% a.a.
Retorno Patrimonial	1,06%	-1,23%	3,40%	7,05%	60,21%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,06%	-1,23%	3,42%	7,08%	65,46%
RBRF11 Mercado	-0,21%	-6,37%	-8,91%	-2,09%	23,86%
IFIX	-3,06%	-2,58%	-3,22%	1,56%	44,29%
CDI	0,93%	0,84%	8,99%	10,92%	69,67%

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

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para nov/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,090 (DY 16,80% a.a.)** sobre cota Mercado no fechamento de out/24), pagos em 19/nov aos detentores das cotas em 11/nov (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,044 /cota de reserva acumulada.**

Movimentações-

O mês de outubro foi marcado por um cenário macroeconômico ainda mais desafiador, refletido, principalmente, pela falta de agilidade do governo em anunciar medidas para endereçar o equilíbrio fiscal, além de um tom contracionista do COPOM, que elevou a taxa SELIC para 11,25% a.a., com objetivo de conter a alta da inflação. Diante deste cenário de incerteza, valorizamos cada vez mais nossa posição de caixa como estratégia de defesa ao portfólio.

Conforme mencionado em relatórios anteriores, esta estratégia é muito importante, pois além de servir como instrumento de segurança, nos possibilita aproveitar as oportunidades de mercado que surgem em (i) fundos imobiliários de papel high grade e crédito estruturado, com boa liquidez e (ii) ativos considerados "prime", como é o caso do HGPO11, RBR Prime Offices

Neste sentido, o Alpha recebeu dividendos provenientes do RBR Desenvolvimento Comercial (2,3% do P.L.), em razão da conclusão da venda do ativo "JHA Corporate Boutique", **o que impactou o resultado do mês em R\$0,053/cota.**

Também em outubro, foi concluída **a venda dos edifícios Metropolitan e Platinum, que estavam no fundo HGPO11.** Como essa posição representa 9,9% do P.L. do fundo, a conclusão do negócio deverá gerar ao RBRF11 um ganho de capital no curto prazo de **R\$0,143/cota e de R\$0,117/cota em 18 meses.**



Ed. Metropolitan e Platinum



TIR
16% a.a.

Ganho de Cap.
R\$ 0,26/cota

R\$0,143/cota
no curto prazo

R\$0,117/cota
em 18 meses

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

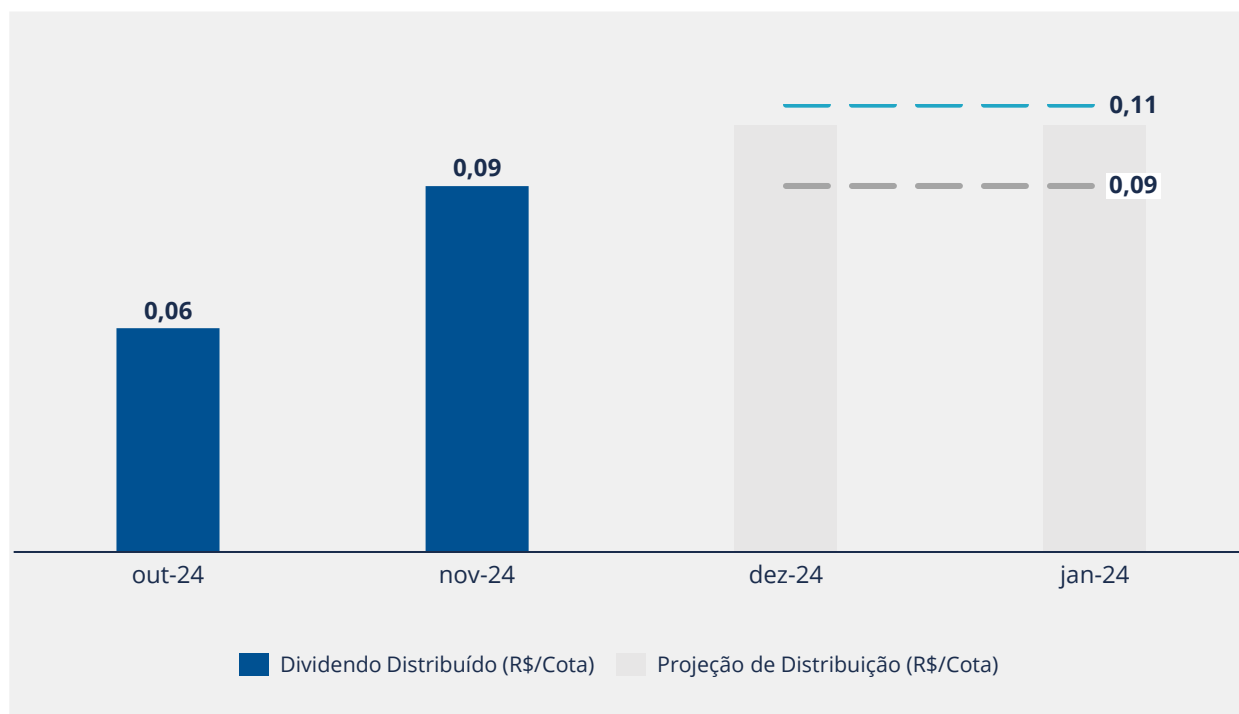
Outubro 2024 | Relatório Mensal

Dividendos Projetados & Evolução de Caixa

A partir da destrava de valor mencionada na página anterior, conseguimos projetar de forma mais robusta os dividendos a serem distribuídos no curto prazo.

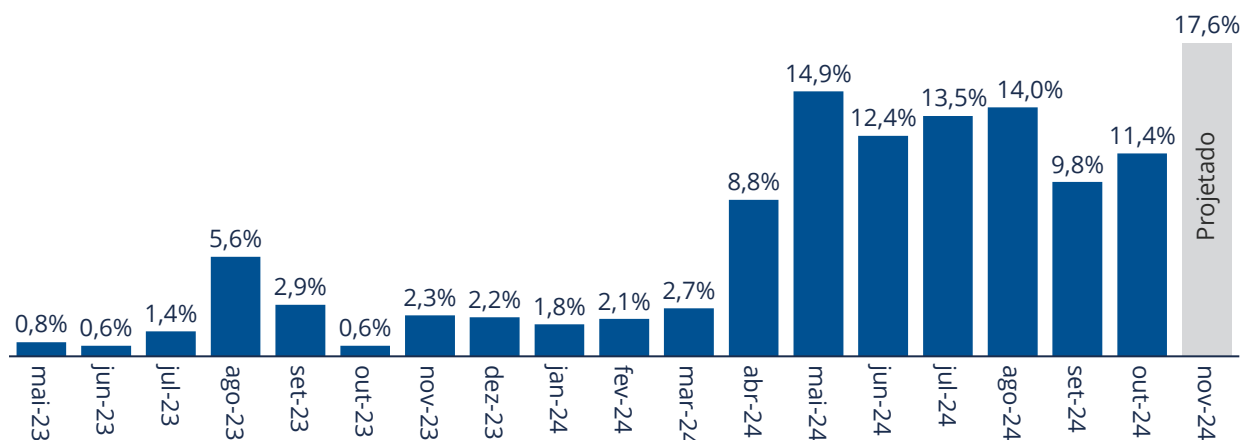
Neste último mês, **fomos capazes de entregar R\$0,09/cota, equivalente a um DY de 16,8% a.a.**, sobre a cota de fechamento de out/24 e para os próximos 02 meses, planejamos distribuir um resultado adicional para entregar um dividendo entre R\$0,09/cota e R\$0,11/cota.

Projeção de Dividendos – Curto Prazo



Evolução de Caixa (% P.L.)

A venda dos ativos do HGPO11 é expressiva, pois além de destravar um ganho de capital relevante ao fundo, elevará a posição de caixa do RBRF11 em 6,2%, nos deixando melhor posicionados para aproveitar as ótimas oportunidades, que surgem em momentos de maior volatilidade.



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Foco no curto prazo ou no longo prazo?

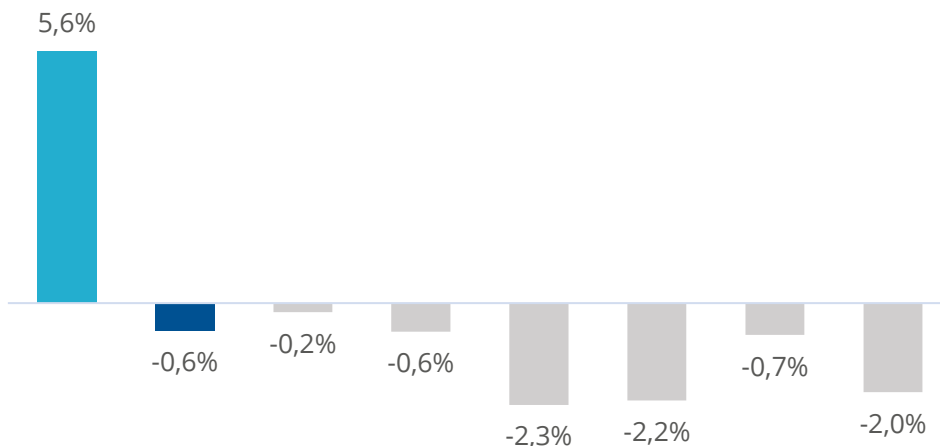
Chamamos atenção neste mês aos resultados apresentados pelo RBRF em comparação ao mercado e a seus pares ao analisarmos a variação do PL mais os dividendos nos períodos abaixo.

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

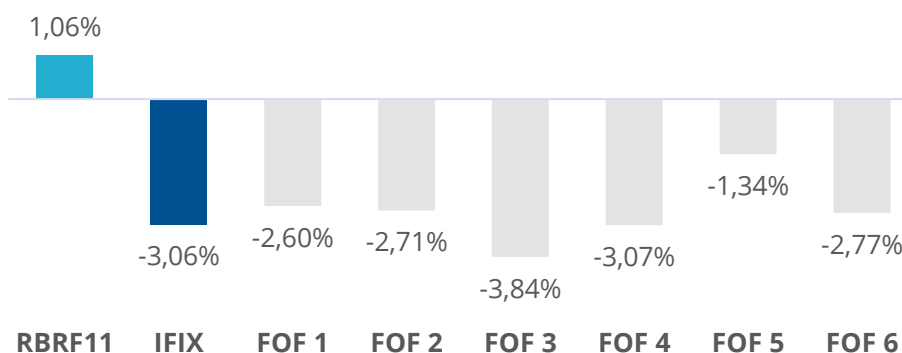
A nosso ver o mercado **precifica de forma exagerada o peso dos dividendos** (curto prazo) e **relativiza variações patrimoniais** (longo prazo) essenciais no resultado dos fundos.

RBRF11 vs. Pares | PL + Dividendos

12 Meses



Out/24



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	0,81	0,92	0,87	0,91	0,92	0,84	0,86
DY LTM	10,25%	11,41%	12,56%	11,51%	11,03%	11,90%	11,53%

(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 31/10

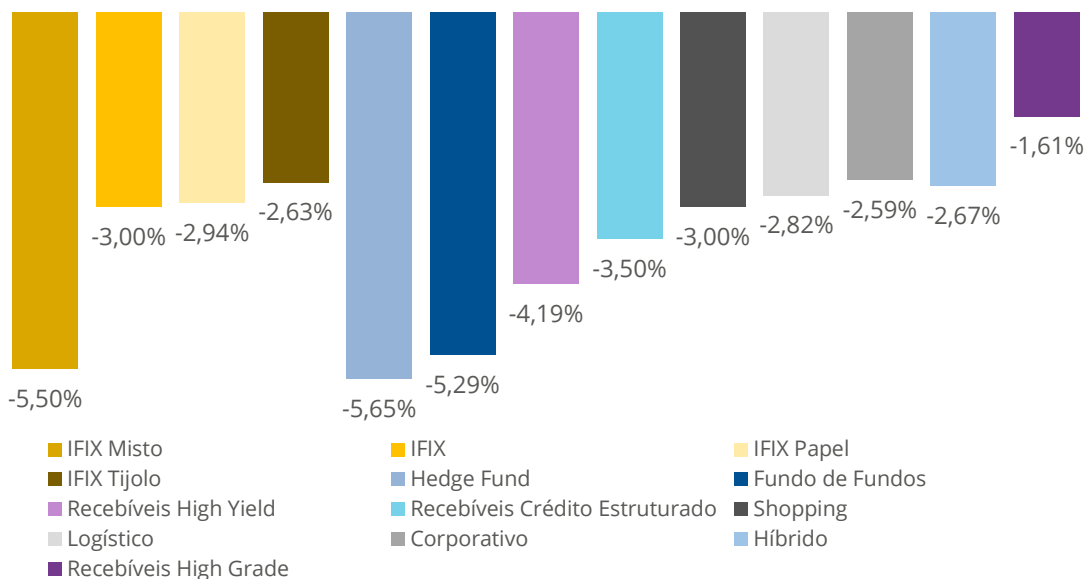
Comentário Macro

Nos Estados Unidos, o principal foco de atenção no mês foram as eleições, que se concluíram em 06/11 com a vitória de Donald Trump. Com o sucesso dos republicanos, também no legislativo, as bolsas americanas atingiram novas máximas e as taxas dos treasuries subiram – baseado na expectativa da implementação de políticas protecionistas para os próximos anos. Além da incerteza eleitoral, a economia apresentou sinais mistos em relação ao mercado de trabalho, o que refletiu diretamente nos yields: o MOVE Index, que mede a volatilidade do mercado de renda fixa americano, bateu máximas de 2024. Além disso, os dados de emprego vieram mistos, com o ADP Employment (variação de empregos privados nos EUA) surpreendendo positivamente as expectativas, enquanto o JOLTS (Pesquisa de vagas e rotatividade no mercado de trabalho) e o Non-Farm Payrolls (variação do número de pessoas não-agrícolas empregadas) registraram valores mais brandos. O alto grau de variância nesses dados já era esperado, devido aos efeitos dos furacões Milton e Helene e algumas greves no país. Por fim, o Federal Reserve (Fed), como já esperado devido à desaceleração da inflação, reduziu a taxa de juros de referência em 25 bps na quinta-feira (07/11).

Com o cenário externo já pressionando os ativos locais, investidores locais se mostram cada vez mais impacientes com a falta de agilidade do governo em anunciar medidas concretas endereçando o desequilíbrio fiscal da economia. Somado a isso, a divulgação do IPCA-15 trouxe elementos preocupantes em sua composição, principalmente em serviços subjacentes, que aceleraram de 0% para 0,59% frente à estabilidade em setembro - superando assim o topo das estimativas de mercado para a categoria (0,58%). O resultado no final do mês foi mais um “bear steepening” (taxas longas aumentarem mais rapidamente que as taxas curtas) massivo da curva nominal – com vértices intermediários e longos abrindo até 40 bps - com a NTN-B 2029 negociando a IPCA + 6,99% e o dólar fechando a semana próximo das máximas históricas de 2020. Por fim, logo no início do mês de novembro, com o objetivo de combater a inflação, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central decidiu elevar a taxa Selic de 10,75% a.a. ano para 11,25% a.a. O placar da reunião do Copom foi unânime e a decisão representa a maior alta dos juros básicos desde maio de 2022.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil, o IFIX Papel teve performance de -2,94% e o IFIX Tijolo de -2,63%.

Performance IFIX – MTD 2024



Investindo de Um Jeito Melhor - RBR

Em 22 de outubro, o **Instituto Sol** realizou seu **Jantar Anual** para comemorar mais um ano de atividades e crescimento, reunindo os jovens, apoiadores e convidados em uma conversa profunda sobre as novidades do Instituto, que, ano após ano, amplia seu impacto positivo na nossa sociedade.

Com a participação de **Laura Muller**, coordenadora do Insper, e **Daniel Barros**, responsável pela área pedagógica da Secretaria de Educação do Estado de São Paulo, com mediação do membro do conselho fiscal, **Raphael Soré**, tivemos uma conversa sobre como a **ampliação do Ensino Técnico na Educação Básica** pode trazer retornos substanciais aos jovens e à sociedade brasileira.

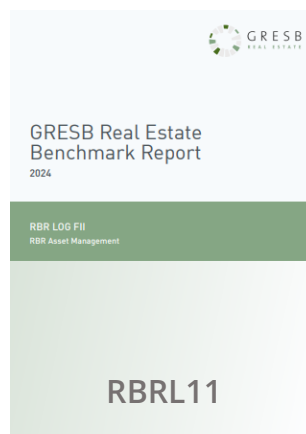
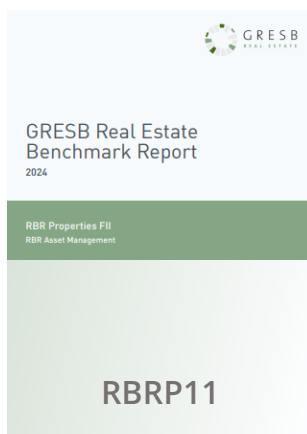
A RBR fica muito feliz de poder acompanhar o crescimento do Instituto Sol em todos os anos desde o início do nosso apoio!



Também em outubro foram divulgados os **resultados do GRESB 2024**, referentes aos dados do ano de 2023, para os nossos fundos RBRP11 e RBRL11. Os resultados da submissão podem ser acessados pelos botões abaixo ou pelo site rbrasset.com.br/esg.



Esse é o **terceiro ano consecutivo** de submissão dos fundos de tijolo da RBR ao GRESB, processo que iniciou com o RBRP11 em 2022. Planejamos continuar expandindo a abrangência do benchmark para outros fundos de Tijolo da gestora, prezando pela melhoria contínua dos nossos produtos com alinhamento aos mais altos padrões internacionais, além de incentivar o **crescimento** da base de entidades imobiliárias reportando para o Benchmark, no Brasil. Atualmente, somente **18 entidades** reportam ao GRESB com alguma relação de investimento com o Brasil, sendo a maior parte entidades estrangeiras, com produtos restritos a investidores internacionais. Em um amplo chamado ao mercado de investimentos imobiliários, **convidamos outros atores do setor a realizar a submissão ao GRESB** como uma maneira de identificar a qualidade de suas práticas e impactos e evoluir na direção dos mais altos padrões existentes.



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Outubro 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	Titulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	11,4%
Papel	Crédito	CRI	CRI's originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps.	7,6%
		FII	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	7,7%
Tijolo	Tijolo	FII's	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	39,4%
		FII's	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	28,8%
Tijolo	Desenvolvimento	FII's e CRI's	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	5,0%
Tijolo	Ações	FII	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

Outubro 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

68,3% do P.L.



HGPO11 - 10,1% do P.L.



Shopping Eldorado - 9,4% do P.L.



TEPP11 - 8,3% 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

15,4% do P.L.



RBRR11 - 2,9% do P.L.



CRI Cabreúva - 2,8% do P.L.



CRI MRV - 2,4% 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

5,0% do P.L.



RBR Desenv. Com. - 2,3% do P.L.



RBR Desenv. Log. - 0,74% do P.L.



PNDL11 - 0,73% 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

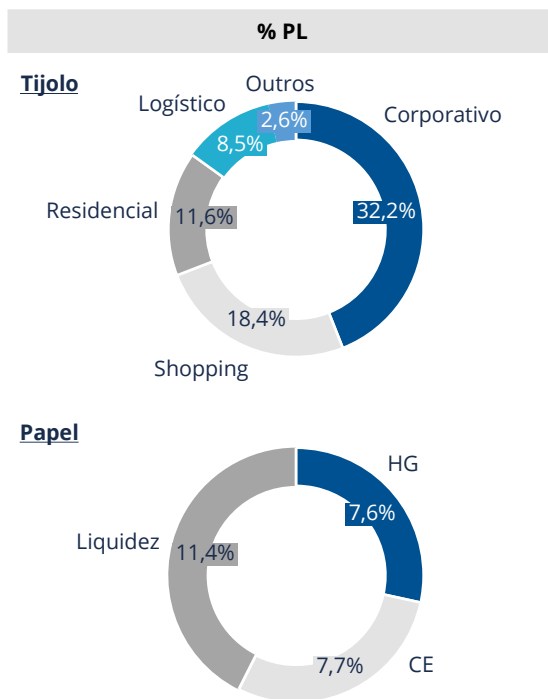
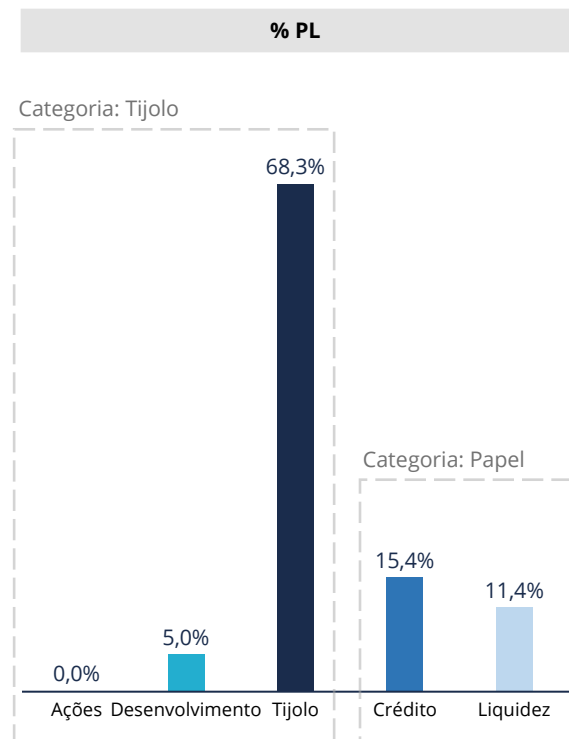
11,4% do P.L.

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

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

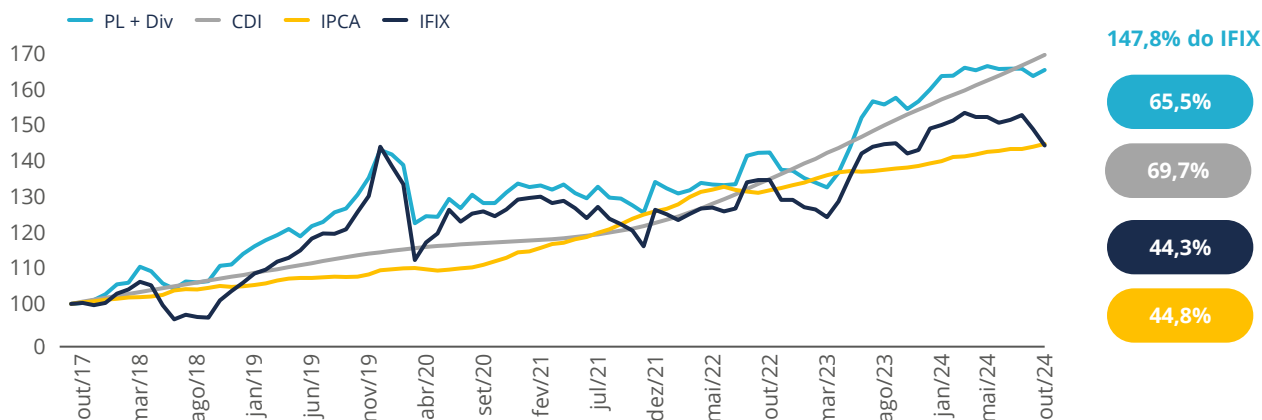


Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII multiestratégia com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

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 **21,2%**, representando **147,8% do IFIX**.

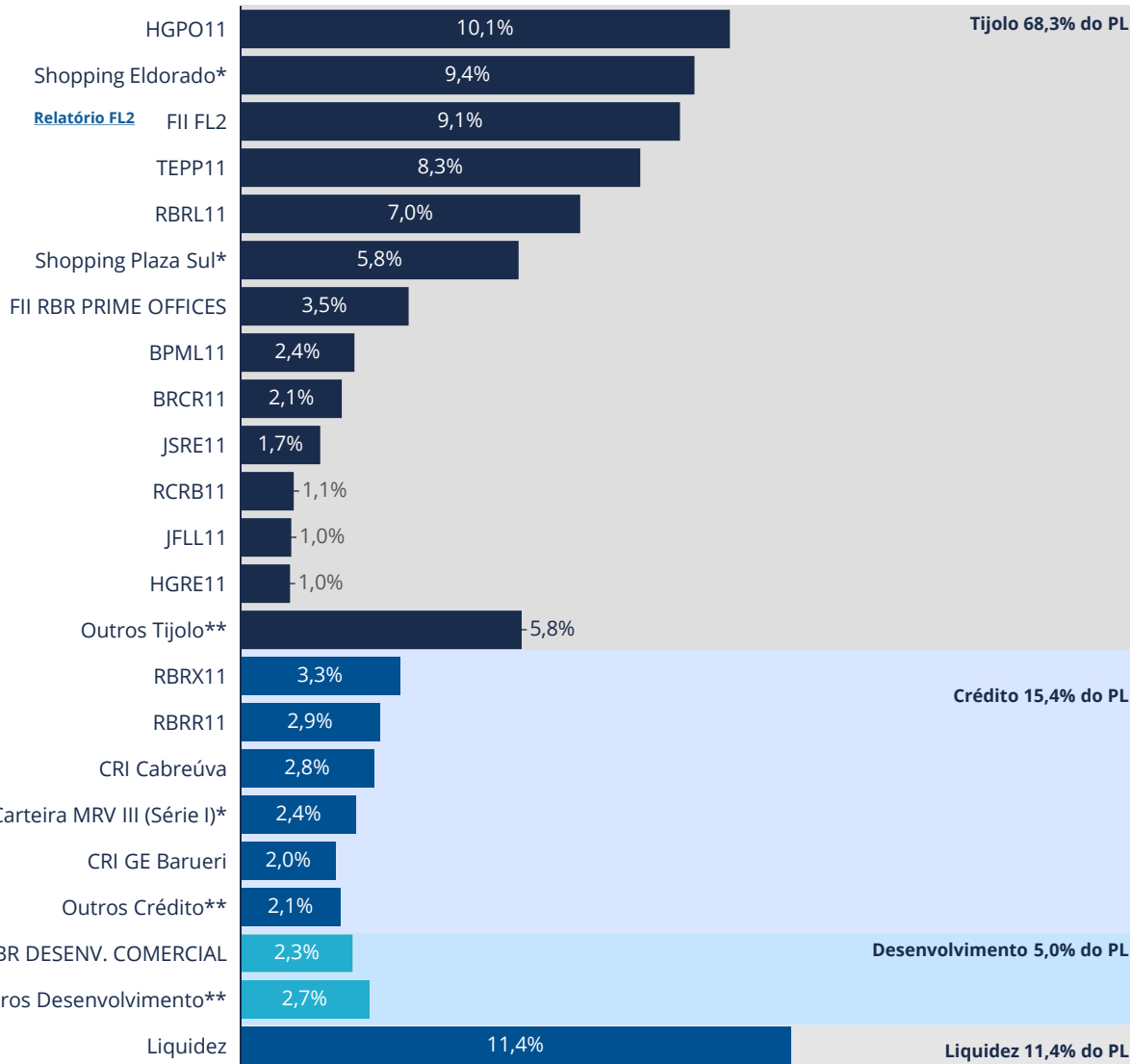


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Outubro 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 setembro/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%	9,05%	38,45	32,25	2,8%	4,8	mar-36	Corporativo	42,8%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	27,96	27,96	2,4%	2,6	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI GE Barueri	21F0001447	BB+	IPCA+	6,00%	10,61%	27,91	23,04	2,0%	0,8	jun-32	Corporativo	49,2%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	8,44%	6,42	6,20	0,5%	2,5	mai-30	Locação Mult.	31,1%
Carteira de CRIs			CDI+ IPCA+	4,00%⁴ 5,45%⁴	3,00% 9,57%	100,7	89,5	2,4% 5,3%	2,9	-	-	57,2%

* 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

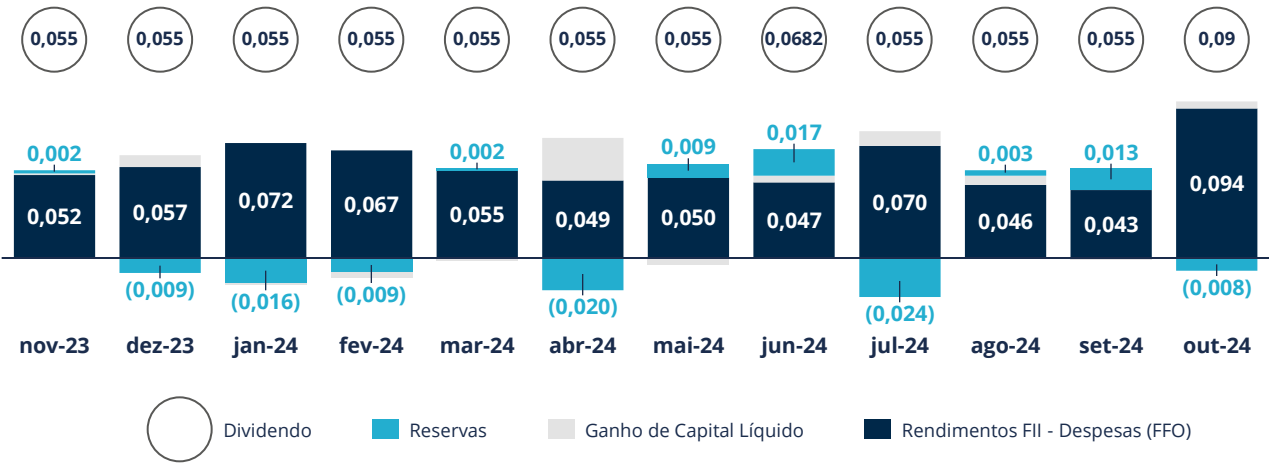
Outubro 2024 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	out-24	set-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	12.387.687	5.037.844	74.983.901	88.583.779	377.736.377
Ganho Capital	591.883	(109.275)	5.587.146	6.738.613	75.626.887
CRI	632.141	967.437	8.697.575	11.486.547	89.606.134
Liquidez	549.605	634.784	5.849.826	6.036.533	16.996.534
Total Receitas	14.161.316	6.530.790	95.118.447	112.845.472	559.965.932
(-) Despesas	(768.549)	(815.977)	(8.511.666)	(10.197.145)	(67.366.074)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-0	(268.591)	(268.591)	(14.955.630)
Resultado	13.392.767	5.714.812	86.338.191	102.379.736	477.644.227
(-) Reservas	(1.080.074)	1.809.611	(4.499.825)	(5.492.523)	(5.901.531)
Rendimento Distribuído	12.312.693	7.524.424	81.838.366	96.887.213	471.742.697
% Resultado	91,9%	131,7%	94,8%	94,6%	98,8%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,090	R\$ 0,055	R\$ 0,598	R\$ 0,708	R\$ 5,465

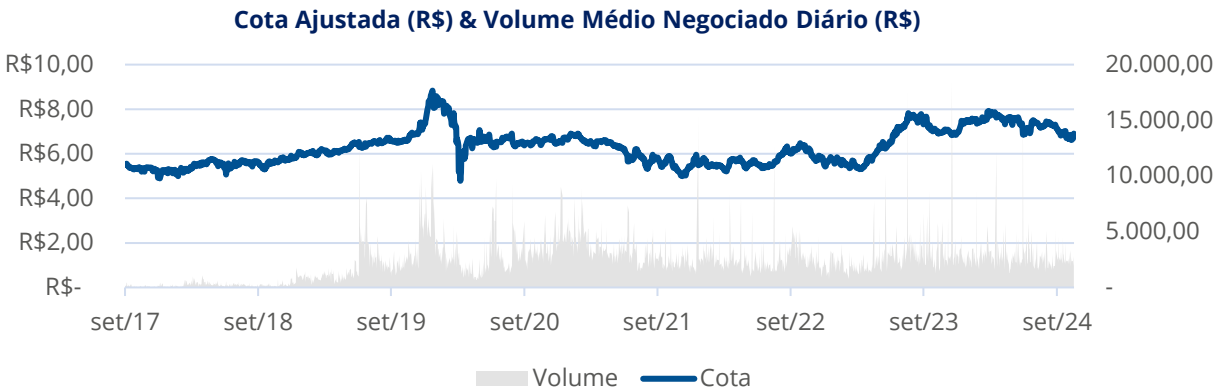
Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)

Reserva atual: R\$ 0,044 /cota



Mercado Secundário

As cotas do RBR Alpha (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Setembro/2017. **No mês de outubro, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 2,61 M e foram negociadas 8.798.185,00 cotas.**



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

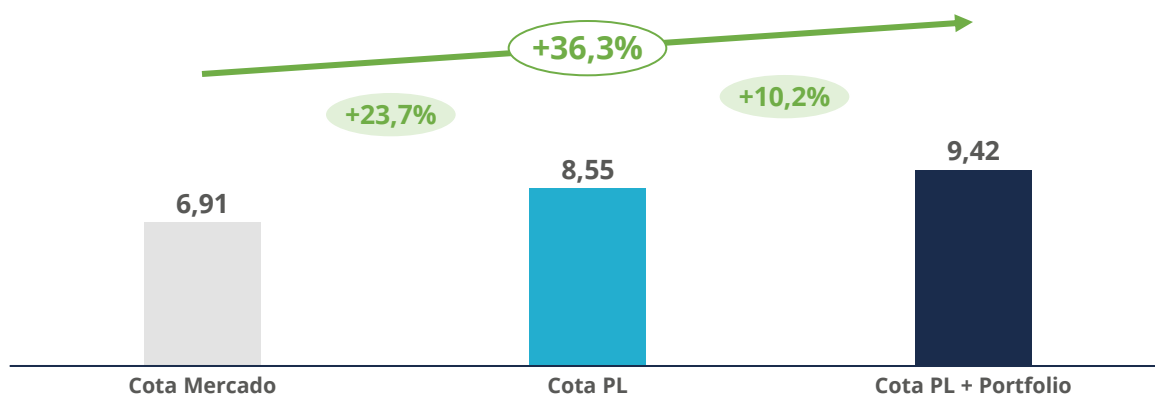
Outubro 2024 | **Relatório Mensal**

Valorização Potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Agosto/24, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, a cota teria uma valorização de **23,7%**.

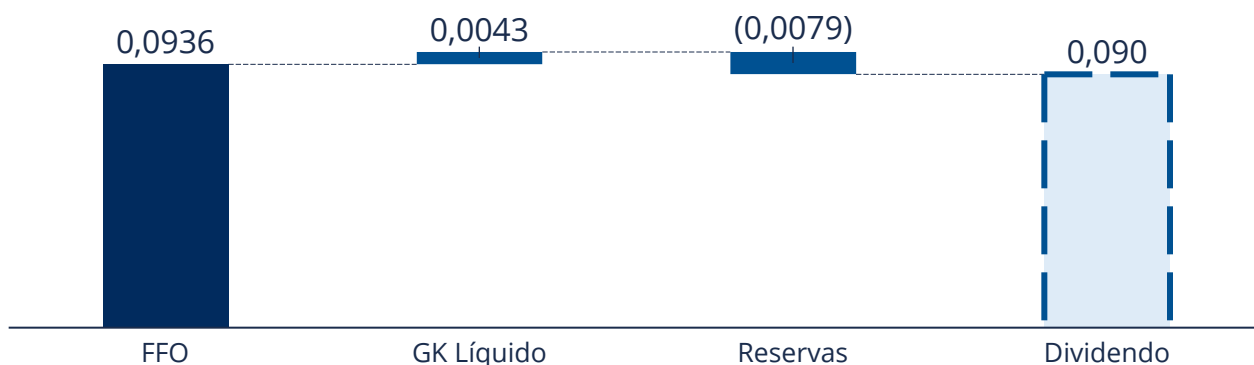
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRLs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **10,2%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 36,3%, além dos dividendos recebidos.**



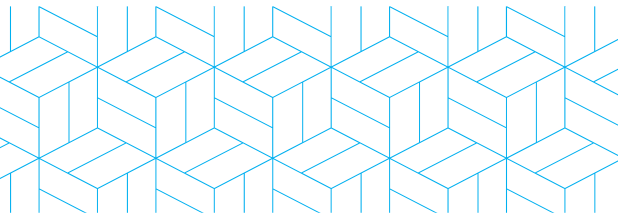
Dividendo do mês

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor **o dividendo distribuído de R\$ 0,090/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 CRLs 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.

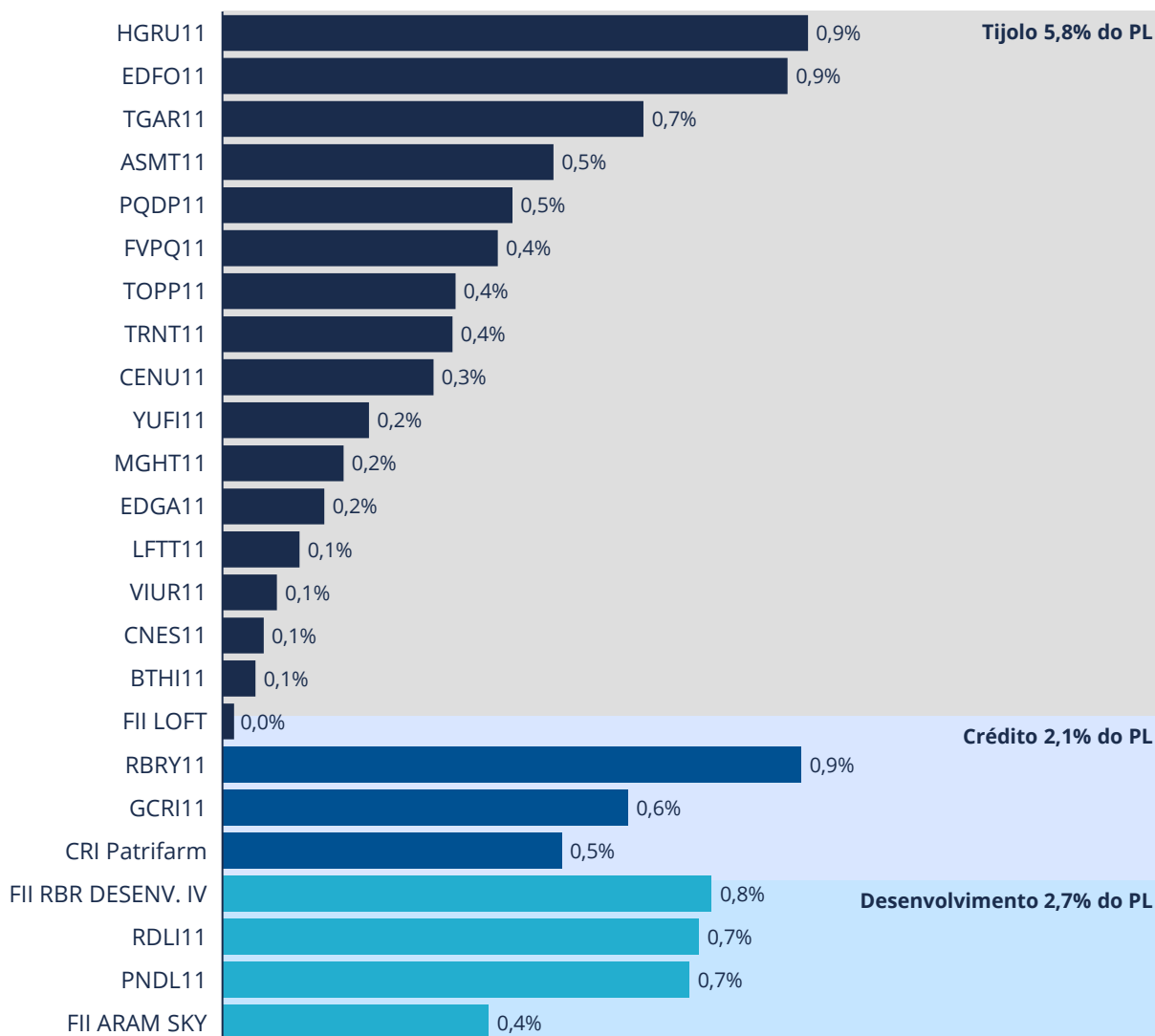
Apêndices



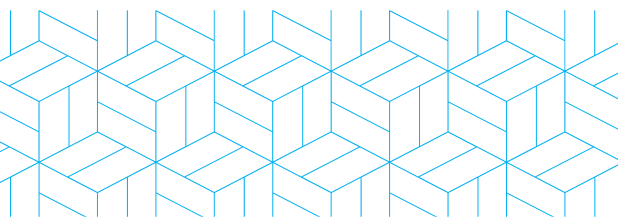
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Outubro 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”





- 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.



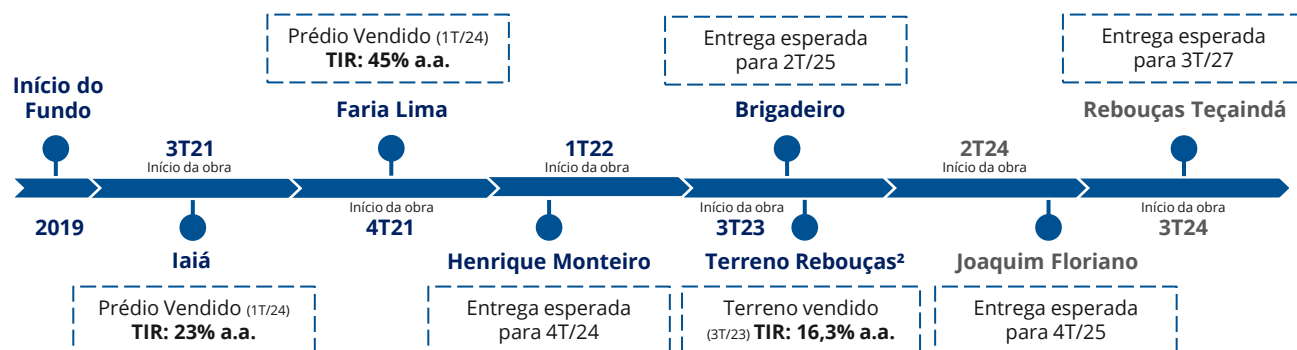
1. Yield On Cost. Rendimento esperado sobre o custo total. YoC considerando 3 anos de estabilização
2. Neste ano, PVBI adquiriu 8 unidades do Ed. Vera Cruz a um cap rate de 7,65%, representando R\$ 40,8 mil/m² e 50% restante do FLFL por um cap rate de 7,6%, o que representa um valor de R\$ 41,8 mil/m².

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

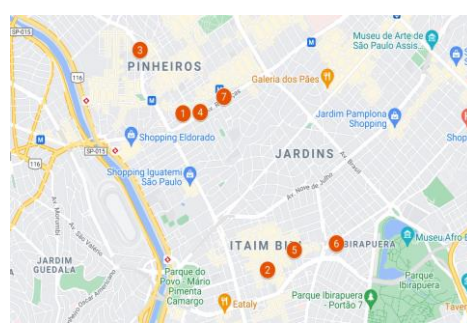
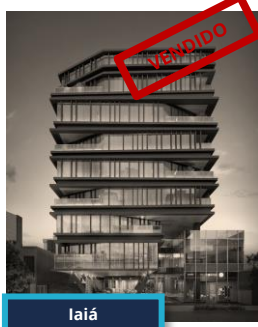
'Big Numbers'



Cronograma de Início das Obras e Status Atual



Detalhes dos 06 Projetos¹



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%

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.

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

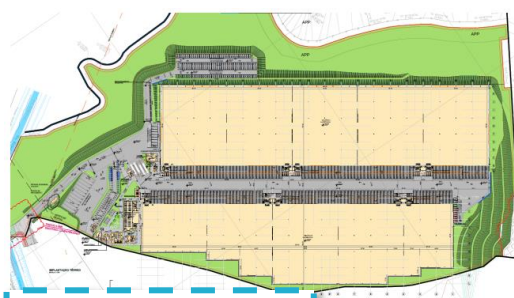
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Tijolo "off-market" | FII FL2

9,1% 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/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



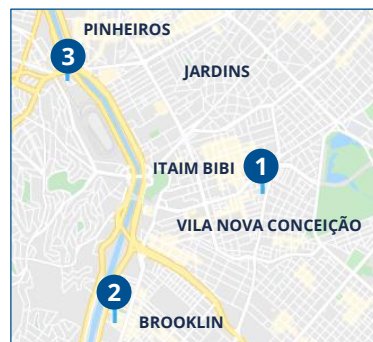
Nun Vila Nova



NYC Berrini



Parque Jockey



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

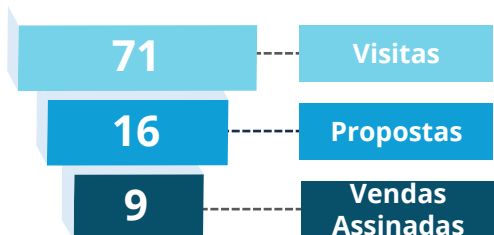
55 Unidades
2.323 m² de área privativa

71 Unidades
4.224 m² de área privativa

69 Unidades
2.692 m² de área privativa

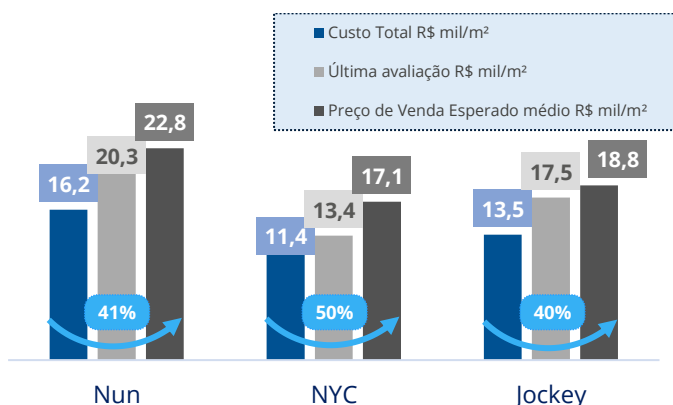
Estratégia de venda

Funil de Vendas



O funil de vendas reflete os dados até 30/09

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

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Shopping Eldorado | RBR Malls

9,4% 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

Outubro 2024 | Relatório Mensal

Plaza Sul | RBR Malls

5,8% do PL

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

Outubro 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