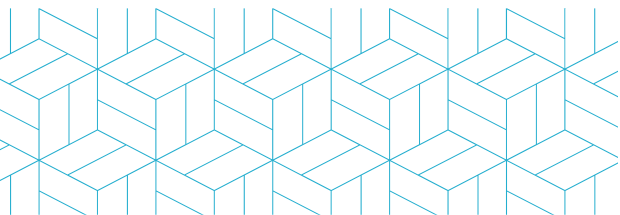


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 1.142.448.767,78

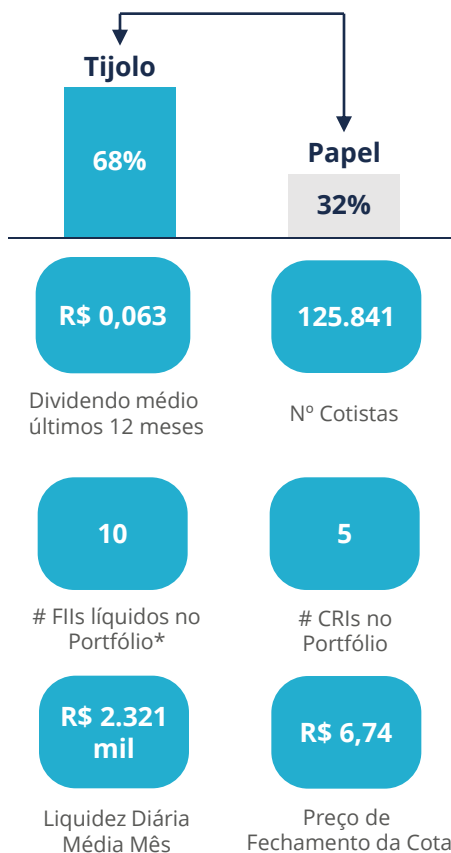
Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 8,35

+ Reserva Lucros
R\$ 0,124 /cota

Visão da Alocação por Categoria



Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 10,8 bilhões Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

Desenvolvimento Imobiliário



[Brasil](#)



[Estados Unidos](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBRL11](#)
FII RBR Log

Crédito

[RBRR11](#)
FII RBR Rendimentos High Grade

[RBRJ11](#)
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	nov-24	out-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,100	0,090	0,698	0,753	5,565
Dividend Yield	19,3% a.a.	16,8% a.a.	11,4% a.a.	11,2% a.a.	11,4% a.a.
Retorno Patrimonial	-1,28%	1,06%	2,07%	4,25%	58,16%
Retorno Patrimonial Ajustado	-1,28%	1,06%	2,09%	4,28%	63,33%
RBRF11 Mercado	-1,15%	-0,21%	-9,95%	-2,97%	22,46%
IFIX	-2,11%	-3,06%	-5,26%	-1,23%	41,25%
CDI	0,79%	0,93%	9,85%	10,79%	71,01%

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

Novembro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

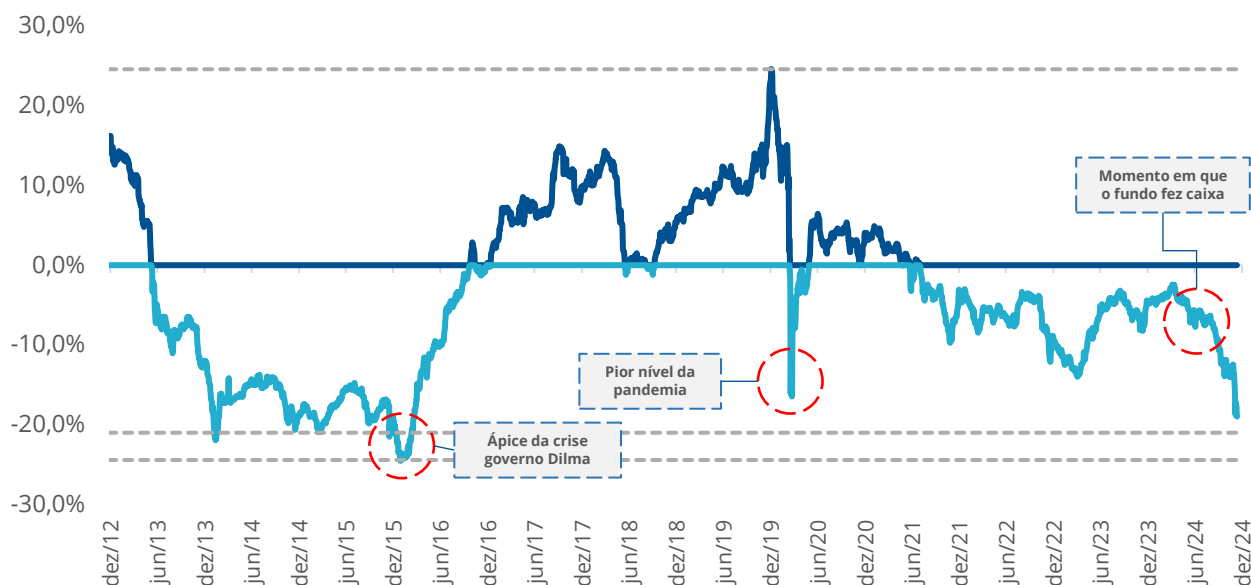
Para dez/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,10 (DY 19,3% a.a.)** sobre cota Mercado no fechamento de nov/24), pagos em 17/dez aos detentores das cotas em 10/dez (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,124 /cota de reserva acumulada.**

Movimentações-

O cenário macroeconômico atual está ainda mais desafiador, refletido, principalmente, por (i) anúncio do pacote de gastos, que gerou ainda mais incertezas à política fiscal do país, (ii) divulgação do IPCA-15, que superou todas estimativas de mercado e (iii) aumento de 100 bps da taxa de juros, com COPOM sinalizando mais dois aumentos de mesma magnitude nas próximas duas reuniões - levando a taxa básica nesse ciclo de aperto monetário ao menos a 14,25% - com o mercado precificando uma taxa terminal acima de 16% ao ano.

Diante deste cenário, **o IFIX acumula no ano uma desvalorização de 10%** e, os fundos que compõem o índice, são negociados com desconto de, aproximadamente, 20% do seu valor patrimonial, conforme visto no gráfico abaixo. Neste sentido, **o índice atingiu o maior nível de desconto para PL desde a pandemia, e está chegando próximo dos piores níveis vistos na crise de 2013-2015 do governo Dilma.** Vale comentar também, que o IFIX tem enfrentado um patamar de volatilidade próximo das máximas históricas e o volume negociado continua acima da média dos últimos meses.

Em nossa visão, o mercado começa "a oferecer" uma ótima janela de oportunidade para ir às compras de forma escalonada, escolhendo o risco correto e alocando com olhar de longo prazo. Como vemos o gráfico abaixo, são poucas vezes ao longo de uma década que se consegue investir nos níveis atuais de valuation.



Fonte: Estudo proprietário RBR Asset com dados públicos da B3

Nesse contexto, **destacamos a importância de termos aumentado de forma significativa nossa reserva de caixa ao longo do ano.** Essa estratégia foi adotada como resposta à redução do spread entre a NTN-B e o dividend yield de tijolo. **Além de mitigar nosso risco de mercado, essa medida nos deixou bem posicionados para aproveitar as excelentes oportunidades que costumam surgir em momentos de maior volatilidade,** como o que estamos enfrentando atualmente.

Ainda, **apesar da queda dos preços de mercado, a atividade econômica continua robusta.** Com isso, oportunidades de investimento tornam-se ainda mais relevantes.

Desta forma, estamos cada vez mais atentos às oportunidades que surgem em (i) fundos imobiliários de papel high grade e crédito estruturado, com boa liquidez, (ii) ativos considerados "prime", como é o caso do RBR Prime Offices e (iii) operações no mercado de crédito privado.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

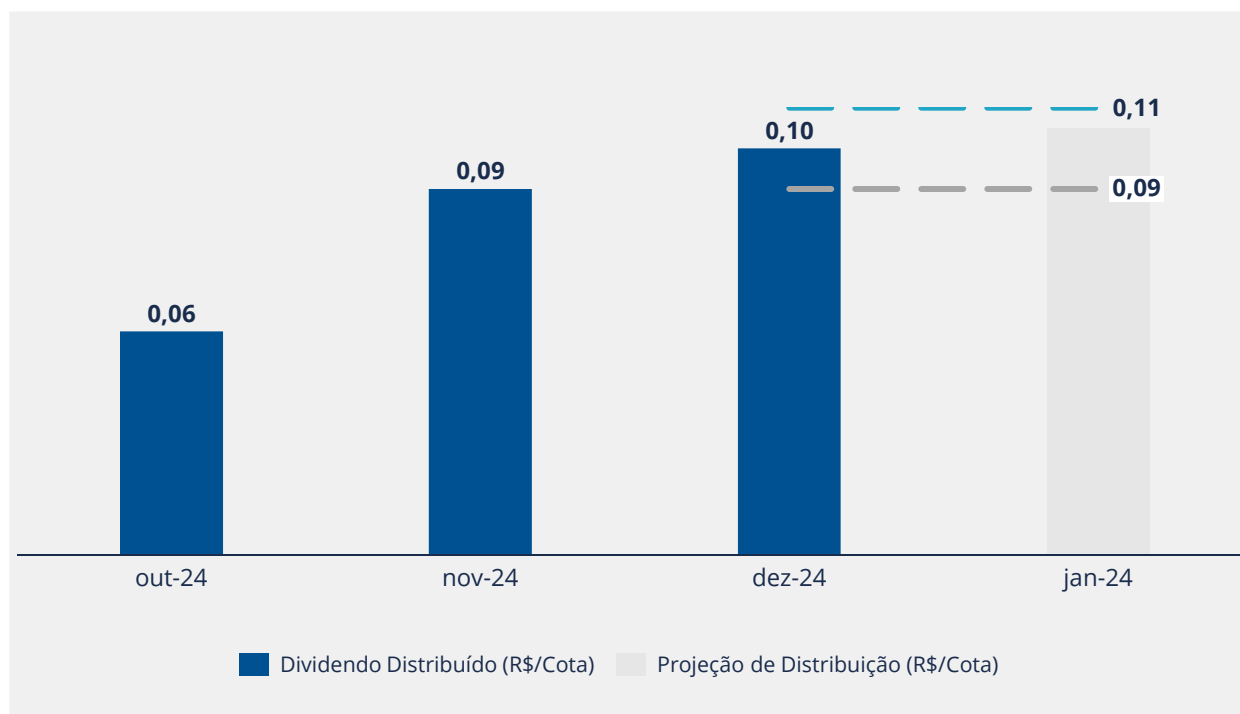
Novembro 2024 | Relatório Mensal

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.

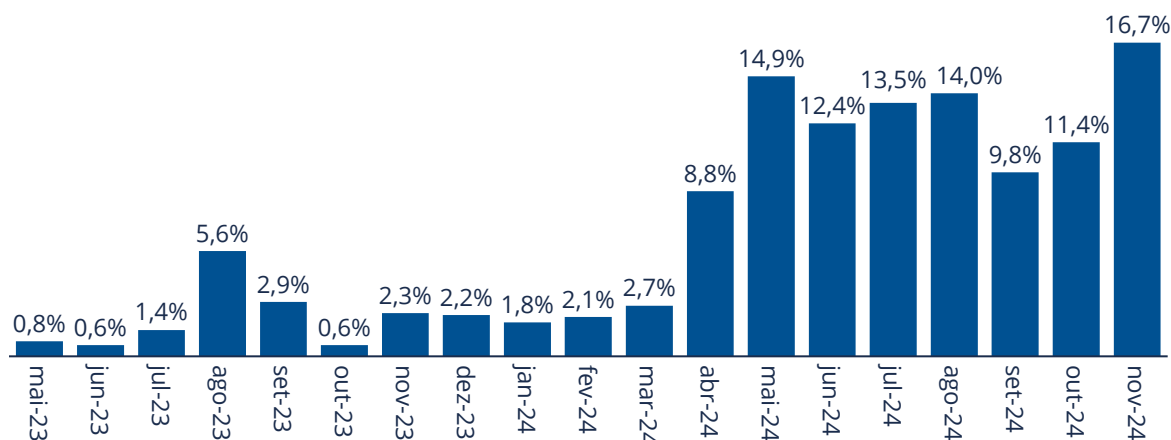
Neste último mês, **fomos capazes de entregar R\$0,10/cota, equivalente a um DY de 19,3% a.a.**, sobre a cota de fechamento de nov/24 e para o próximo mês, planejamos distribuir um resultado adicional para entregar um dividendo entre R\$0,09/cota e R\$0,11/cota.

Projeção de Dividendos – Curto Prazo



Evolução de Caixa (% P.L.)

Em nov/24, o fundo recebeu 55% do valor referente a venda dos ativos do HGPO11, que foi o principal determinante para elevar a posição de caixa do RBRF11 em 5,3 p.p.



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2024 | Relatório Mensal

Foco no curto prazo ou no longo prazo?

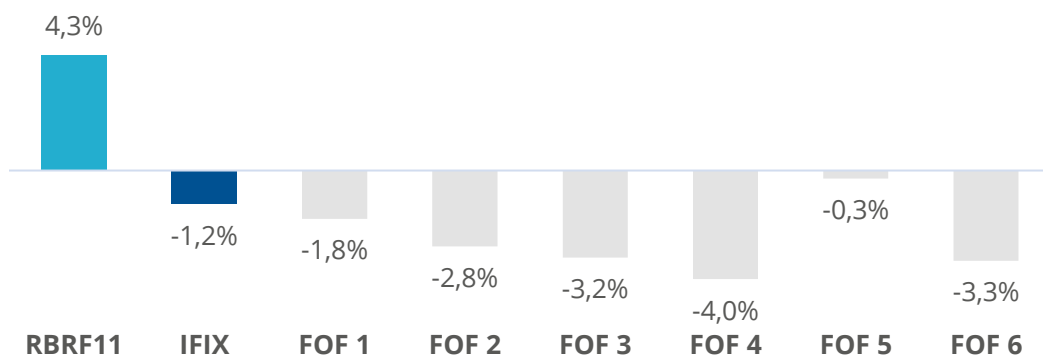
Chamamos atenção neste mês aos resultados apresentados pelo RBRF em comparação ao mercado e a seus pares ao analisarmos a variação do PL mais os dividendos nos últimos 12 meses.

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

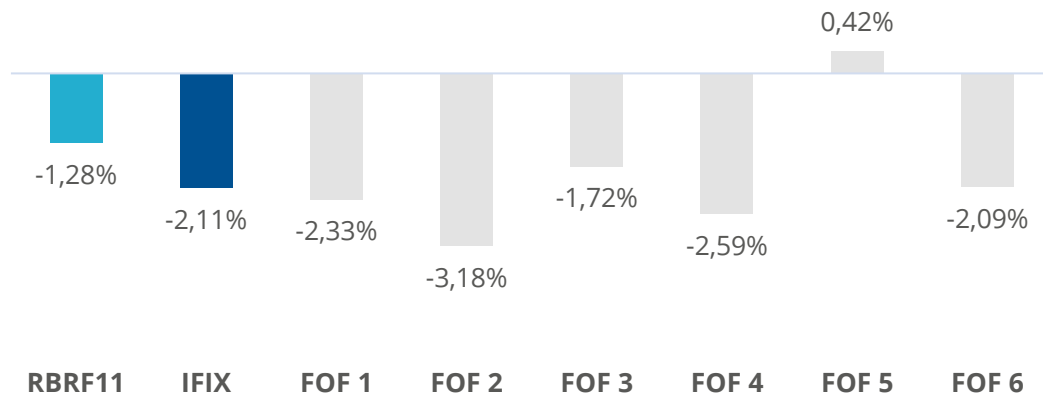
A nosso ver o mercado **precifica de forma exagerada o peso dos dividendos** (curto prazo) e **relativiza variações patrimoniais** (longo prazo) essenciais no resultado dos fundos.

RBRF11 vs. Pares | PL + Dividendos

12 Meses



Nov



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	0,88	0,91	0,84	0,89	0,83	0,86
DY LTM	10,96%	12,26%	12,42%	12,58%	11,82%	11,55%	11,95%

(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, as últimas semanas foram marcadas por uma boa performance dos ativos. As treasuries reagiram bem à indicação de Scott Bessent para Secretário do Tesouro Americano, além disso, dados de inflação (PCE) dentro das expectativas e uma maior confiança na continuidade de um ciclo gradual de alívio monetário por conta do FED - em especial após a divulgação da ata do último FOMC - colaboraram para este contexto. Diante disso, as taxas de 10 anos recuaram cerca de 25 bps. Adicionalmente, a probabilidade de corte de 25 bps no próximo FOMC subiu para aproximadamente de 65%, frente aos 50% observados no início do mês. O S&P acompanhou essa tendência, registrando uma valorização de 118 bps e atingindo o all-time high mais uma vez.

No Brasil, o principal destaque do mês foi o anúncio do pacote de corte de gastos, que impactou negativamente os ativos locais. Esse efeito pode ser explicado por dois fatores principais:

(1) Aumento da faixa de isenção do IR: A proposta, em conjunto com o pacote fiscal, gerou dúvidas sobre o comprometimento do governo em equilibrar as contas públicas. Além disso, foram levantados temores acerca da dinâmica inflacionária dessa medida, dada a maior propensão marginal a consumir dessa parcela da população. Embora o governo tenha prometido uma contrapartida com uma nova lógica de imposto sobre a renda da população mais rica, muitos questionaram a real efetividade arrecadatória dessa medida, bem como seu efeito nos níveis de investimento.

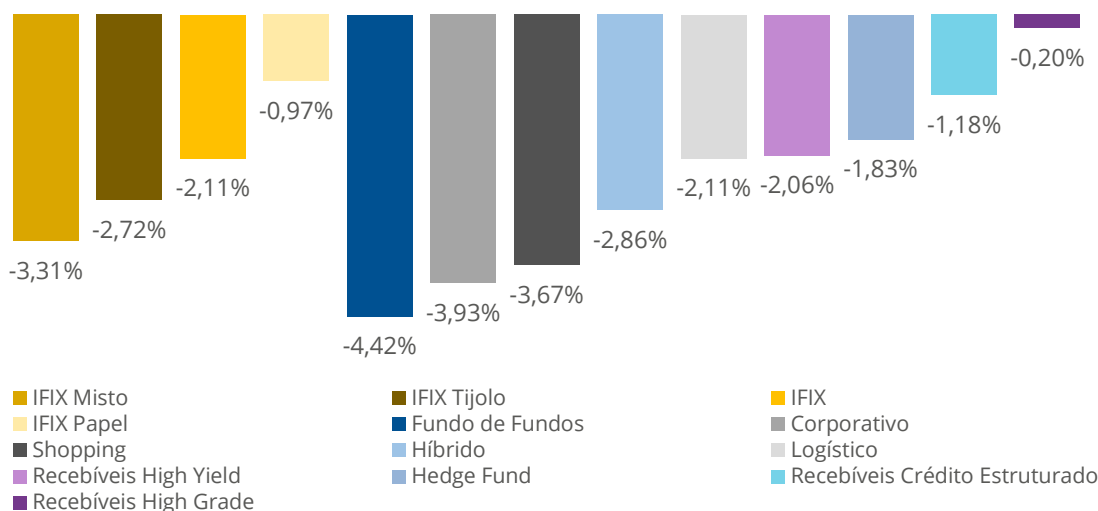
(2) Eficácia do pacote de gastos: Houve ceticismo em relação às estimativas do governo, que projeta economias de R\$ 72 bilhões em dois anos e R\$ 327 bilhões até 2030. Em contrapartida, projeções de mercado são mais conservadoras: o BTG estima R\$ 46 bilhões e R\$ 242 bilhões, enquanto a XP prevê R\$ 45 bilhões e R\$ 239 bilhões para os mesmos períodos. Esses valores indicam dificuldades para o cumprimento das metas do novo arcabouço fiscal no curto e médio prazos.

Adicionalmente, o cenário de incerteza foi agravado pela divulgação do IPCA-15, que superou todas as estimativas do mercado (0,62% ante a expectativa de 0,57%). Embora o resultado tenha sido influenciado pelo aumento de 22,56% nas passagens aéreas, item notoriamente volátil, as medidas de núcleo inflacionário mantiveram-se elevadas, com uma variação anualizada de 4,6%, acima da meta. Ao mesmo tempo, a taxa de desemprego, apurada pela PNAD Contínua, atingiu o menor nível da série histórica (6,2%), o que adiciona riscos à dinâmica inflacionária.

Diante desse contexto, o mercado apresentou sinais de estresse: os vértices longos da curva de juros nominais subiram até 125 bps na última semana de novembro, enquanto os juros reais ultrapassaram 7,0% ao ano. O dólar atingiu o patamar de R\$ 6,10, a máxima nominal histórica, e os índices de renda variável sofreram quedas acentuadas por dois dias consecutivos.

Dentre os FIIs, em um mercado ainda volátil, o IFIX Papel teve performance de -0,97% e o IFIX Tijolo de -2,72%.

Performance IFIX – MTD 2024



Investindo de Um Jeito Melhor - RBR

Em 29 de novembro de 2024, Fábio Rocha Pinto e Silva, sócio do escritório Pinheiro Neto, apresentou aos colaboradores da RBR os principais pontos do Marco de Garantias (Lei 14.711/2023), destacando temas relevantes relacionados ao mercado de crédito, em especial Crédito Imobiliário, área que a RBR possui um longo histórico de atuação.

O convidado foi um dos responsáveis pelo desenvolvimento do projeto, que buscou criar um arcabouço jurídico mais moderno, atento às necessidades do mercado, com redução da insegurança jurídica e dos custos de transação. Essa apresentação é parte do programa de Treinamentos realizado pela RBR Asset para seus colaboradores, sempre com a participação de grandes profissionais parceiros da RBR. A empresa incentiva todos os colaboradores a participarem ativamente dos treinamentos, firmando o compromisso da RBR Asset com a evolução contínua do seu time.



No início de novembro de 2024, a RBR se tornou signatária do Compromisso 1%, um movimento que reúne e incentiva empresas a se comprometerem com a doação anual de pelo menos 1% de seu lucro líquido para fundações/organizações da sociedade civil.

O objetivo da iniciativa é fortalecer a cultura de doação e ampliar o investimento social privado realizado por empresas no Brasil. O movimento é coordenado pelo IDIS – Instituto para o Desenvolvimento do Investimento Social, uma entidade focada em apoiar e ampliar o investimento social privado e seu impacto, e pelo Instituto MOL, um braço do Grupo MOL voltado na promoção da cultura de doação por pessoas e empresas no país.

O propósito que define a RBR é fazer investimentos de um jeito melhor. Em 2020, montamos nosso Comitê de Sustentabilidade & Propósito, desenvolvendo processos de investimento que integram variáveis de sustentabilidade nas atividades e produtos da gestora, e, entre outras iniciativas, estabelecemos a meta de doar pelo menos 2% do nosso lucro líquido a partir de 2022, sem qualquer contrapartida fiscal, e hoje apoiamos 6 entidades sociais, com foco em educação, participando, além do apoio financeiro, em conselhos, comitês e como voluntários nas atividades desenvolvidas.

Vimos, nessa estrutura, um caminho de gerar impacto na vida de diversas famílias através do valor gerado pelas nossas atividades na gestão de recursos. Para os sócios da RBR, não faz sentido ser empresário sem reconhecer a função social da empresa, devolvendo para a sociedade um pouco do sucesso que atingimos.

Nesse sentido, nos identificamos com o propósito do Compromisso 1%, que ratifica uma prática que a RBR possui há anos. Faça parte você também do Compromisso 1%!

Acesse compromisso1porcento.org.br



Em 5 de novembro de 2024, a RBR recebeu a visita da equipe do Todos Pela Educação, uma das entidades apoiadas pelo programa de Investimentos Sociais da gestora, com foco na mobilização de agentes da sociedade civil e governamentais para avançar em políticas públicas e práticas que contribuam para a melhoria do cenário educacional brasileiro. A equipe do Todos nos apresentou o brilhante trabalho da entidade, um panorama sobre o cenário educacional brasileiro atual e detalhes sobre os projetos liderados por eles.

O Café da Manhã serviu como um espaço para a troca de ideias e o fortalecimento de laços, destacando a importância de um investimento contínuo e estratégico em educação para o futuro do país. Agradecemos a visita da equipe do Todos e incentivamos todos os leitores a conhecer o trabalho da entidade, por <https://todospelaeducacao.org.br/>



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 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
Risco & Retorno ↓ ↑	Papel	Liquidez	Titulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	16,7%
	Papel	Crédito	CRI	CRI's originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps.	7,7%
			FII	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	7,4%
	Tijolo	Tijolo	FII's	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	34,3%
			FII's	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	28,7%
	Tijolo	Desenvolvimento	FII's e CRI's	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	5,2%
	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

Novembro 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

63,0% do P.L.


Shopping Eldorado
- 9,7% do P.L.



FII FL2
- 9,3% do P.L.



TEPP11
- 8,0% do P.L.

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

Ativos "Off-Market"

FIIs

IPCA + 8% a.a.
Retorno Alvo

> IPCA + 12% a.a.
Retorno Alvo

CRÉDITO

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

15,1% do P.L.


RBRR11 - 2,7% do P.L.



CRI Cabreúva - 2,8% do P.L.



CRI MRV - 2,4% 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

5,2% do P.L.


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



RBR Desenv. Log. - 0,78% 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

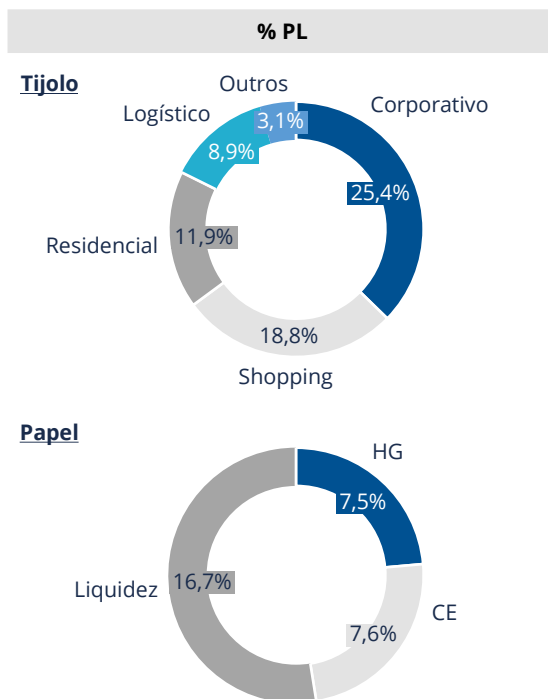
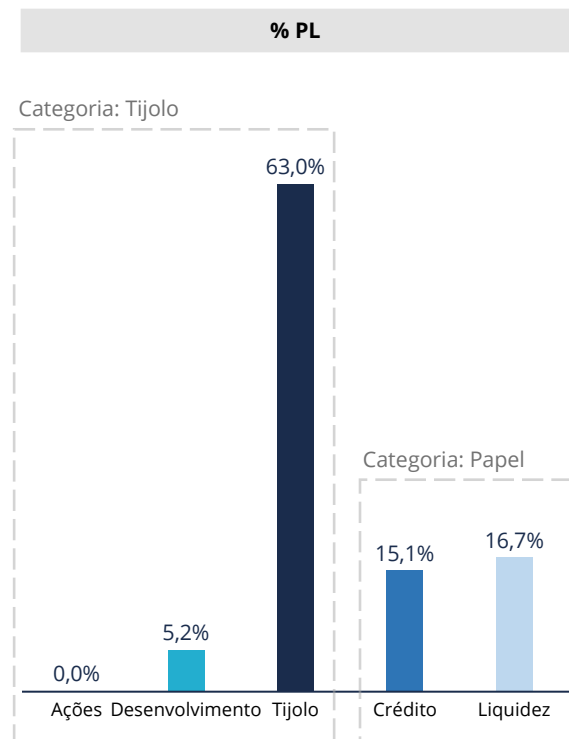
16,7% do P.L.

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

Novembro 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

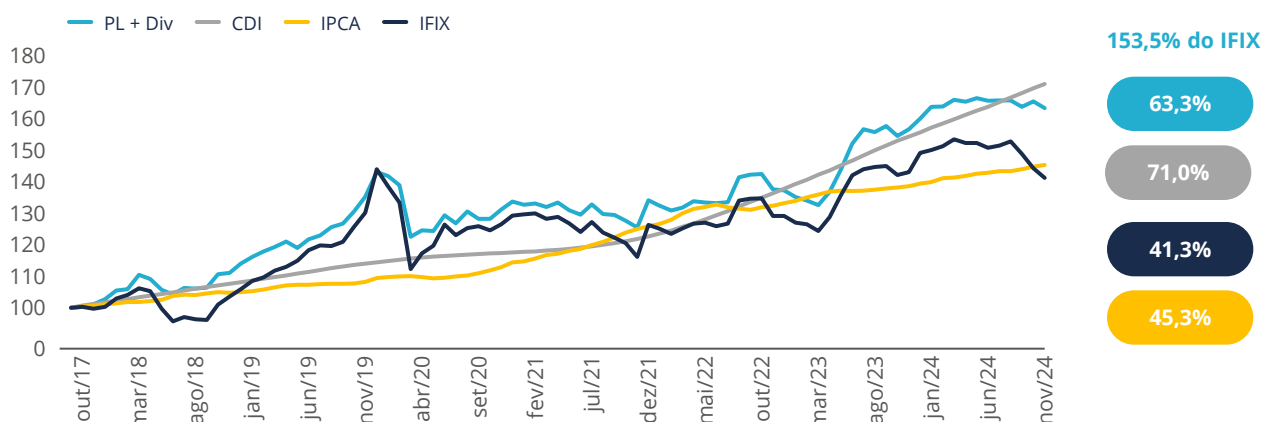


Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII multiestratégia com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

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 **22,1%**, representando **153,5% do IFIX**.

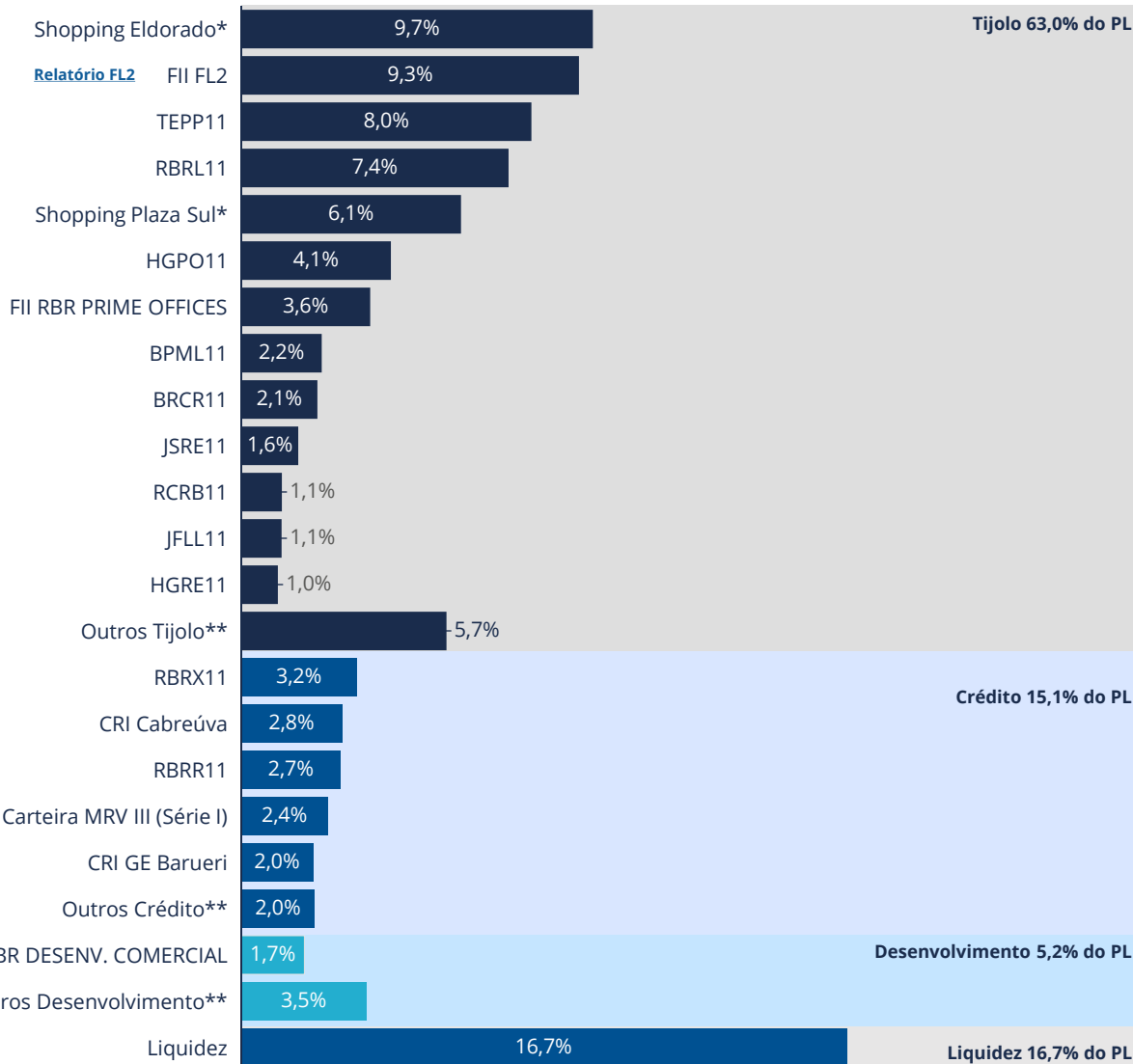


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 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%	9,38%	38,34	31,74	2,8%	4,7	mar-36	Corporativo	42,6%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	27,22	27,22	2,4%	2,5	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI GE Barueri	21F0001447	BB+	IPCA+	6,00%	10,94%	27,59	22,65	2,0%	0,8	jun-32	Corporativo	48,6%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	8,80%	6,26	6,00	0,5%	2,5	mai-30	Locação Mult.	30,4%
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

Novembro 2024 | Relatório Mensal

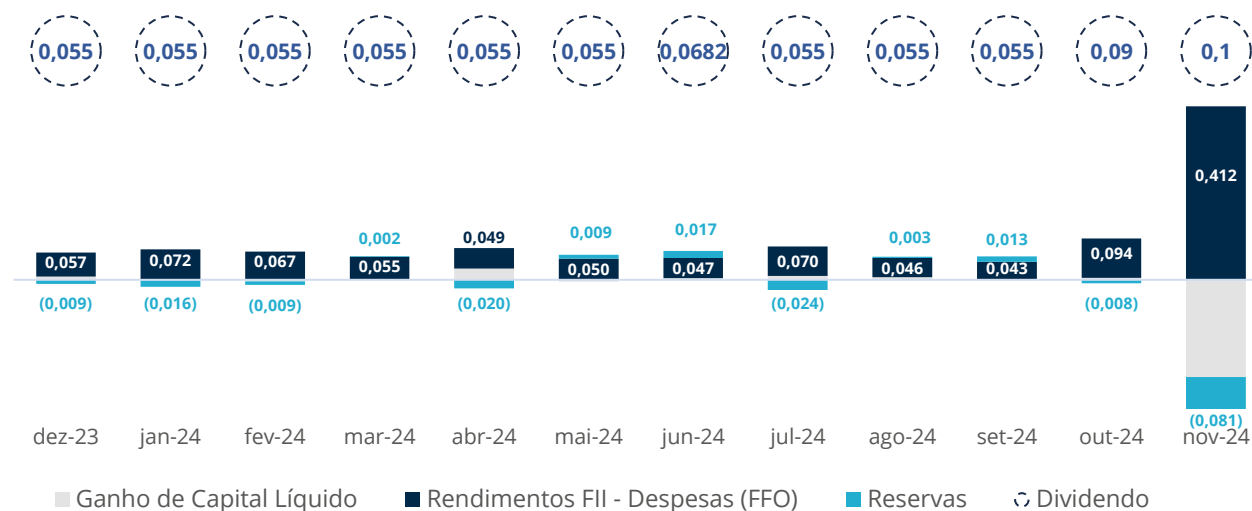
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	nov-24	out-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	5.169.622	12.387.687	80.153.523	93.753.401	382.905.998
Ganho Capital	18.630.576*	591.883	24.217.722	25.369.189	94.257.463
CRI	962.931	632.141	9.660.505	11.113.630	90.569.065
Liquidez	694.746	549.605	6.544.572	6.664.141	17.691.280
Total Receitas	25.457.875	14.161.316	120.576.322	130.081.453	585.423.807
(-) Despesas	(763.973)	(768.550)	(9.275.640)	(9.968.387)	(68.130.048)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(268.591)	(268.591)	(14.955.630)
Resultado	24.693.901	13.392.767	111.032.092	119.844.476	502.338.129
(-) Reservas	(11.013.131)	(1.080.074)	(15.512.956)	(16.800.916)	(16.914.662)
Rendimento Distribuído	13.680.770	12.312.693	95.519.136	103.043.560	485.423.467
% Resultado	55,4%	91,9%	86,0%	86,0%	96,6%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,100	R\$ 0,090	R\$ 0,698	R\$ 0,753	R\$ 5,565

* Ganho de capital obtido pela venda dos edifícios no fundo HGPO11

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

Reserva atual: R\$ 0,124 /cota



■ Ganho de Capital Líquido ■ Rendimentos FII - Despesas (FFO) ■ Reservas ■ Dividendo

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\$ 2,32 M e foram negociadas 6.528.561,00 cotas.**

Cota Ajustada (R\$) & Volume Médio Negociado Diário (R\$)



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

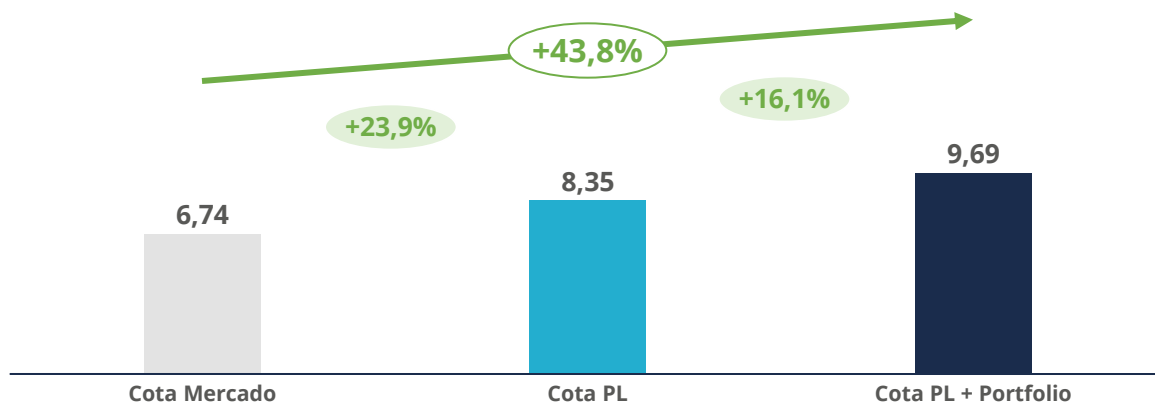
Novembro 2024 | Relatório Mensal

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 **23,9%**.

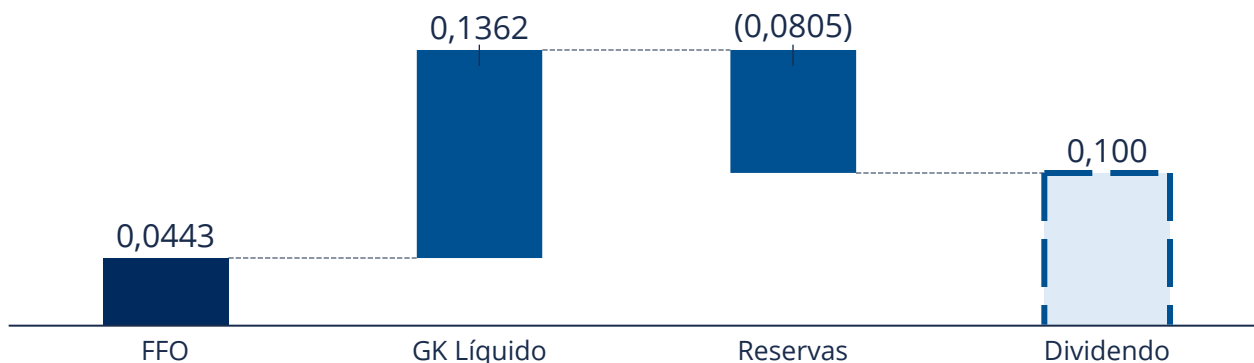
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRLs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **16,1%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 43,8%, além dos dividendos recebidos.**



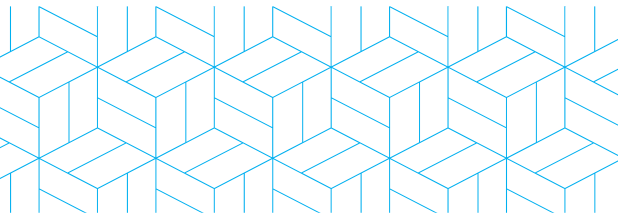
Dividendo do mês

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor **o dividendo distribuído de R\$ 0,100/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.

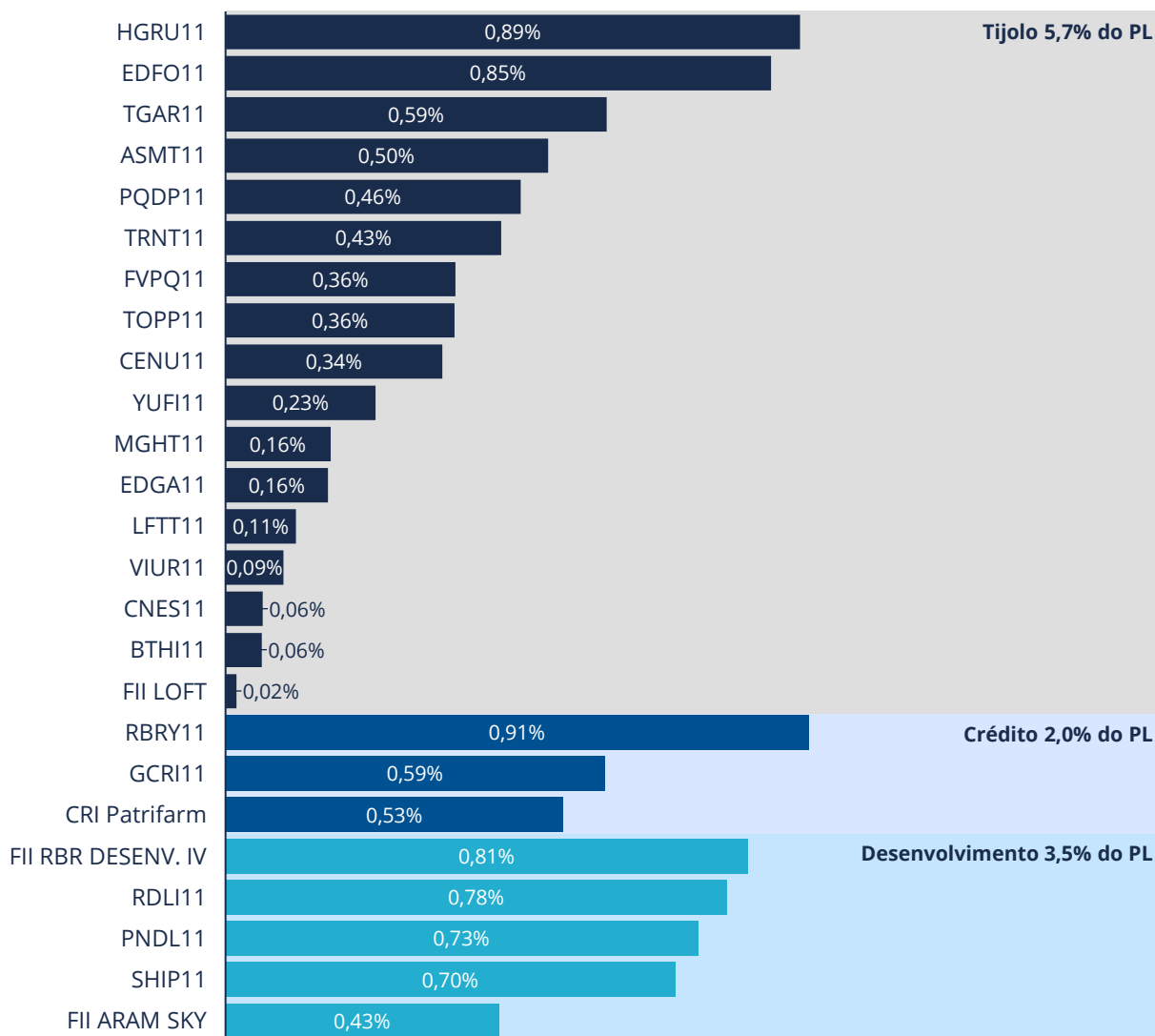
Apêndices



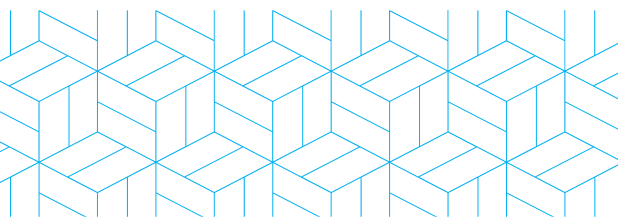
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 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.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2024 | Relatório Mensal

 Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Comercial I

1,7% do PL

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

'Big Numbers'

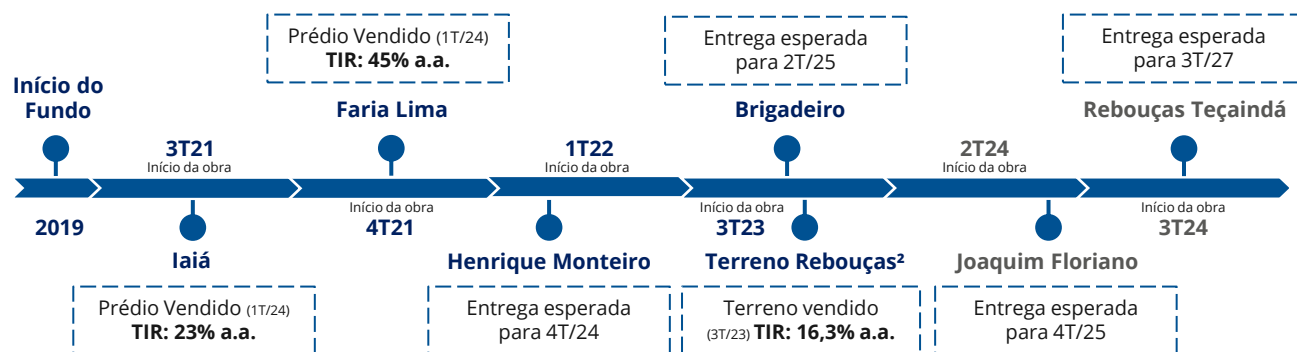
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

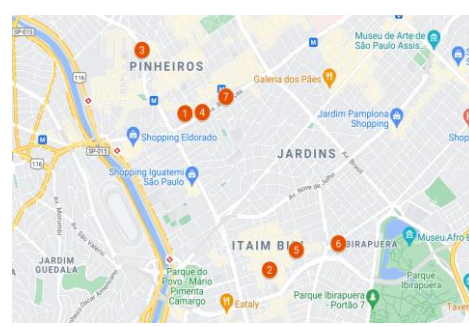
R\$ 338 mm
Capital
Subscrito

~18% a.a.
TIR Líquida
Esperada

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	Iaíá	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

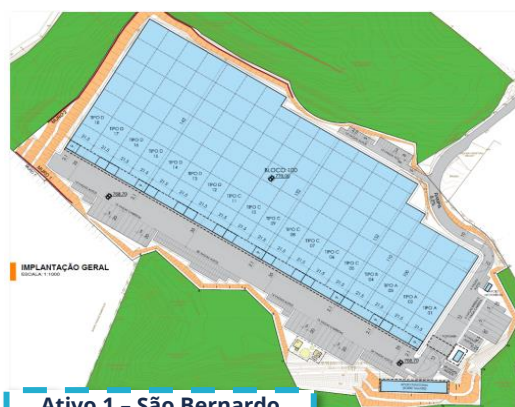
R\$ 220 M
Investimento
Total

25% a.a.
TIR Alvo

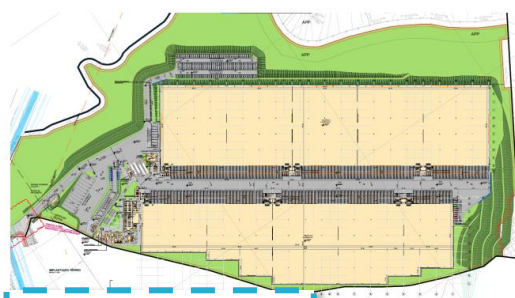
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

Novembro 2024 | Relatório Mensal

Tijolo "off-market" | FII FL2

9,3% 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



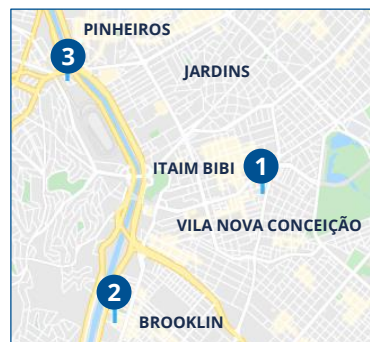
Nun Vila Nova



NYC Berrini



Parque Jockey



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

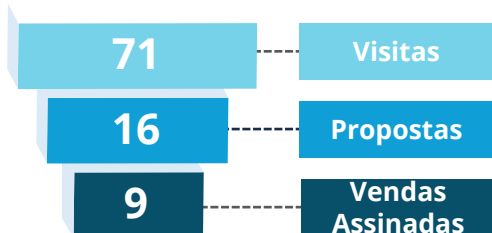
55 Unidades
2.323 m² de área privativa

71 Unidades
4.224 m² de área privativa

69 Unidades
2.692 m² de área privativa

Estratégia de venda

Funil de Vendas

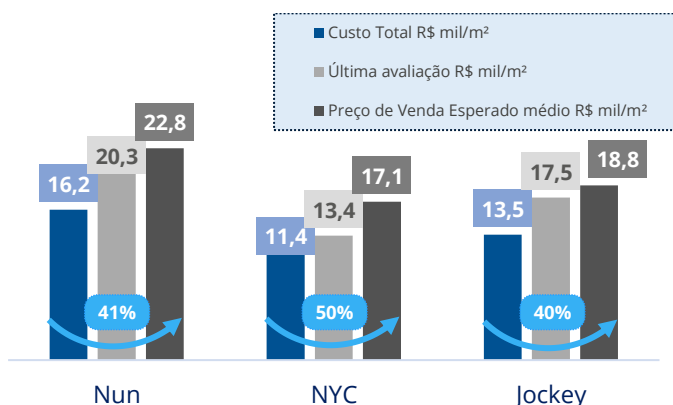


O funil de vendas reflete os dados até 30/09 (atualização trimestral)

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

Evolução do Ativo



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

Novembro 2024 | Relatório Mensal



Shopping Eldorado | RBR Malls

9,7% 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

Novembro 2024 | Relatório Mensal



Plaza Sul | RBR Malls

6,1% 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

Novembro 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