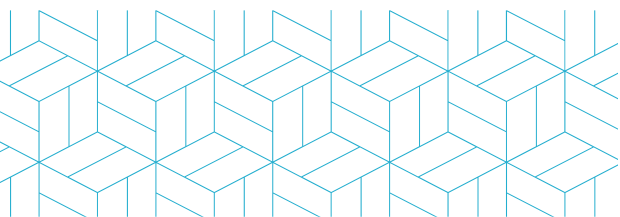


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 1.123.438.288,66

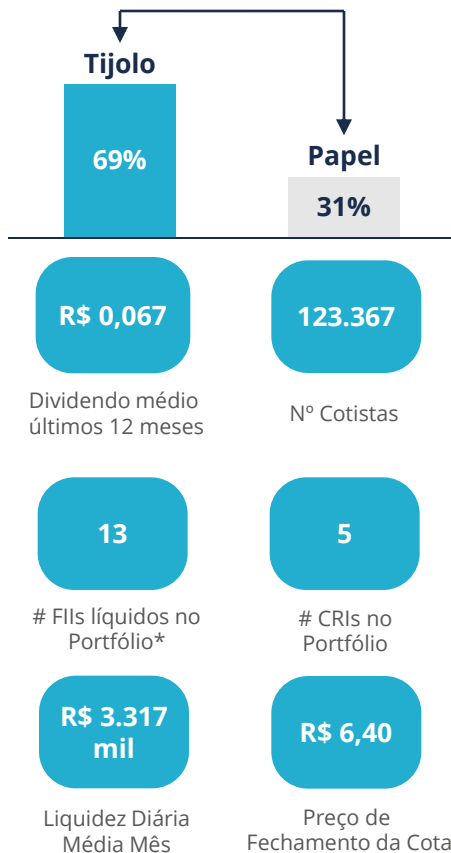
Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio/Cota
R\$ 8,21

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

Desenvolvimento Imobiliário



[Brasil](#)



[Estados Unidos](#)

Tijolo - Renda

[RBRP11](#)
FII RBR Properties

[RBR11](#)
FII RBR Log

Crédito

[RBR11](#)
FII RBR Rendimentos High Grade

[RBR11](#)
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RPRI11](#)
FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

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

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBRF11](#)
FII RBR Alpha

[RBRX11](#)
FII RBR Plus

[Investindo de Um Jeito Melhor](#)

Conheça nossa abordagem ESG

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

Resumo	dez-24	nov-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,111	0,100	0,809	0,809	5,676
Dividend Yield	22,9% a.a.	19,3% a.a.	12,6% a.a.	12,6% a.a.	12,1% a.a.
Retorno Patrimonial	0,87%	-1,28%	2,96%	2,96%	59,54%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,87%	-1,28%	2,98%	2,98%	64,76%
RBRF11 Mercado	-3,49%	-1,15%	-13,10%	-13,10%	18,14%
IFIX	-0,67%	-2,11%	-5,89%	-5,89%	40,31%
CDI	0,89%	0,79%	10,83%	10,83%	72,52%

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

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para dez/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,111 (DY 22,9% a.a.)** sobre cota Mercado no fechamento de dez/24, pagos em 17/jan aos detentores das cotas em 10/jan (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,053 /cota de reserva acumulada**.

Movimentações-

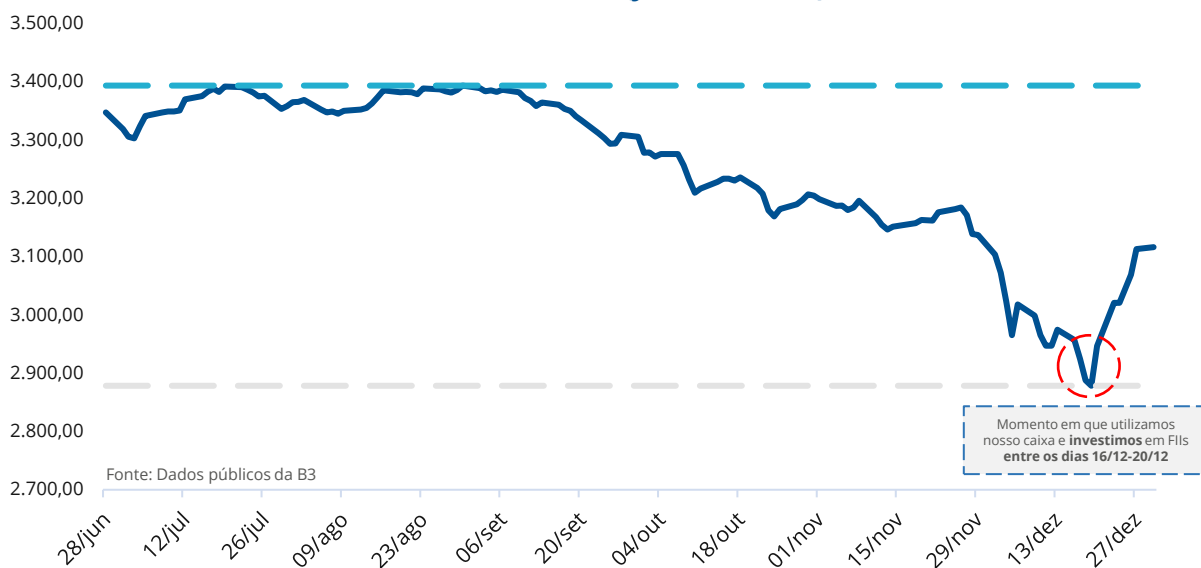
O mês de Dezembro foi marcado por um cenário macroeconômico ainda bastante volátil e de incerteza quanto à política fiscal do Brasil. Diante disso, o IFIX acumulou, ao longo do mês, uma desvalorização de aproximadamente 0,7% e no ano de 6%.

Diante deste cenário, os fundos que compõem o índice, chegaram a ser negociados com desconto de, aproximadamente, 20% do seu valor patrimonial. Neste sentido, **o índice atingiu o maior nível de desconto para PL desde a pandemia, aproximando-se dos piores níveis vistos na crise de 2013-2015 do governo Dilma.**

Em nossa visão, **dezembro apresentou uma ótima, embora breve, janela de oportunidade para ir às compras**, escolhendo o risco correto e alocando com olhar de longo prazo. São poucas vezes ao longo de uma década que se consegue investir nos níveis de valuation vistos.

Aproveitando esta janela e alinhado a uma boa leitura de timing de mercado, **realizamos movimentações pontuais na alocação em diversos ativos, buscando refletir as teses do portfólio ideal RBR.** No entanto, devido à rápida recuperação do mercado, alocamos aproximadamente 2% do P.L. em KNIP, KNHF, PVBI, RBRY, RBRX, RPRI e KNUQ (este último vendido ainda em dezembro). Mantivemos nossa disciplina em relação ao equilíbrio entre risco e retorno, além de valuations coerentes. Vale destacar que, do total investido nesse período, mais da metade foi direcionada para KNIP. Além disso, seguimos com a reciclagem de algumas posições não estratégicas com pequeno prejuízo no mês.

Performance IFIX (Jun/24-Dez/24)



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.

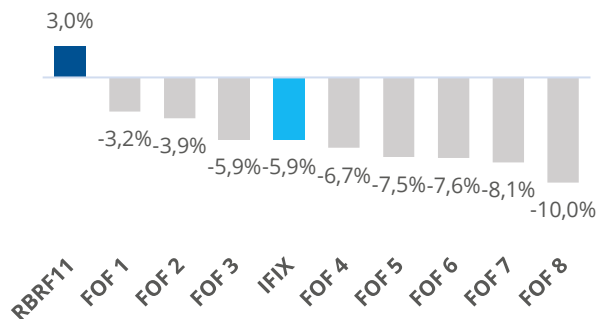
Por fim, dedicamos a próxima página a uma **retrospectiva dos principais números do fundo no ano de 2024.**

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Retrospectiva 2024

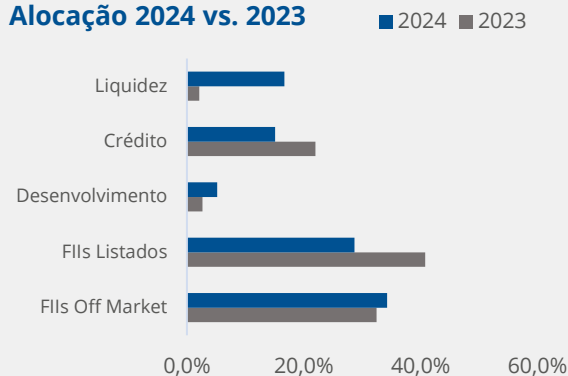
PL + Dividendos 2024



Principais Eventos

- ✓ Deal HGPO11
- ✓ Deal FLFL11
- ✓ Redução de FILs Listados
- ✓ Aumento de Posição de Caixa
- ✓ Split de cotas
- ✓ Venda 10 unidades Global Apto.
- ✓ Pagamento 2ª parcela Plaza Sul
- ✓ Mudança na nomenclatura das estratégias

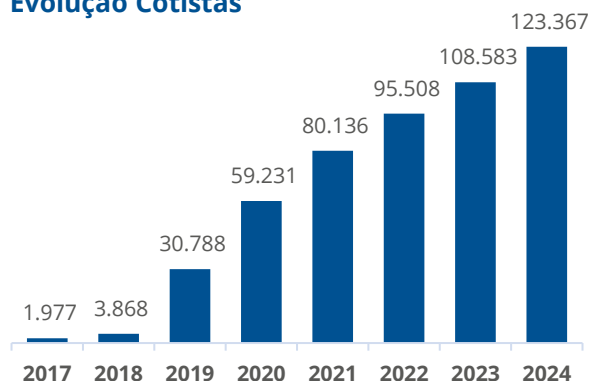
Alocação 2024 vs. 2023



Principais movimentações de 2024

VENDAS		COMPRAS	
XPML	R\$ 99,4 MM	XPML	(R\$ 97,4 MM)
HGPO	R\$ 81,3 MM	RBR Prime Offices	(R\$ 40,3 MM)
CRI GT	R\$ 30,7 MM	Shop. Plaza Sul	(R\$ 36,8 MM)
KNCR	R\$ 30,7 MM	KNCR	(R\$ 30,0 MM)
RCRB	R\$ 28,2 MM	RBRX	(R\$ 12,9 MM)
RBRR	R\$ 21,6 MM	TEPP	(R\$ 11,8 MM)
FLFL	R\$ 16,0 MM	KNIP	(R\$ 11,2 MM)
ONEF	R\$ 11,4 MM	LVBI	(R\$ 10,7 MM)

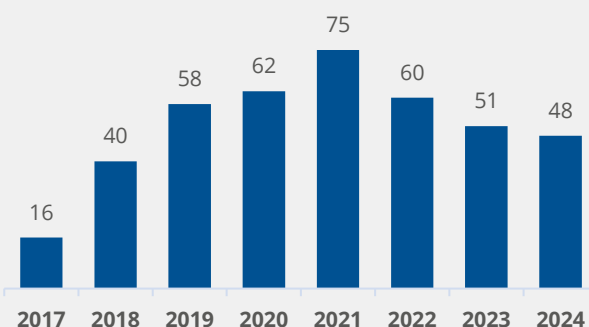
Evolução Cotistas



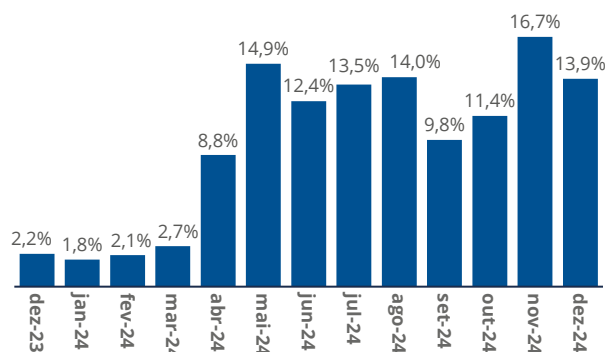
Dividendo Anual / Cota



Nº Total de Ativos no Portfólio



Evolução de Caixa (% P.L.)



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

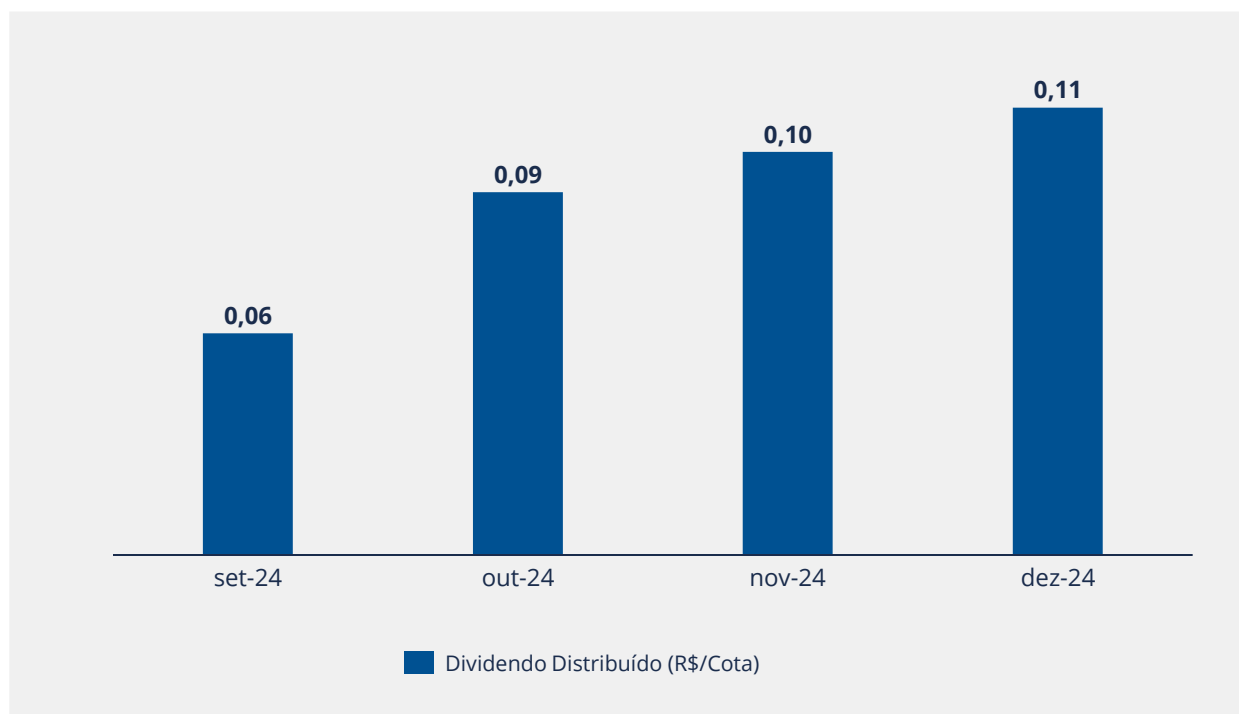
Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Dividendos Projetados & Evolução de Caixa

A partir da destrava de valor obtida pela venda dos ativos no fundo HGPO11, conseguimos projetar de forma mais robusta os dividendos a serem distribuídos no curto prazo.

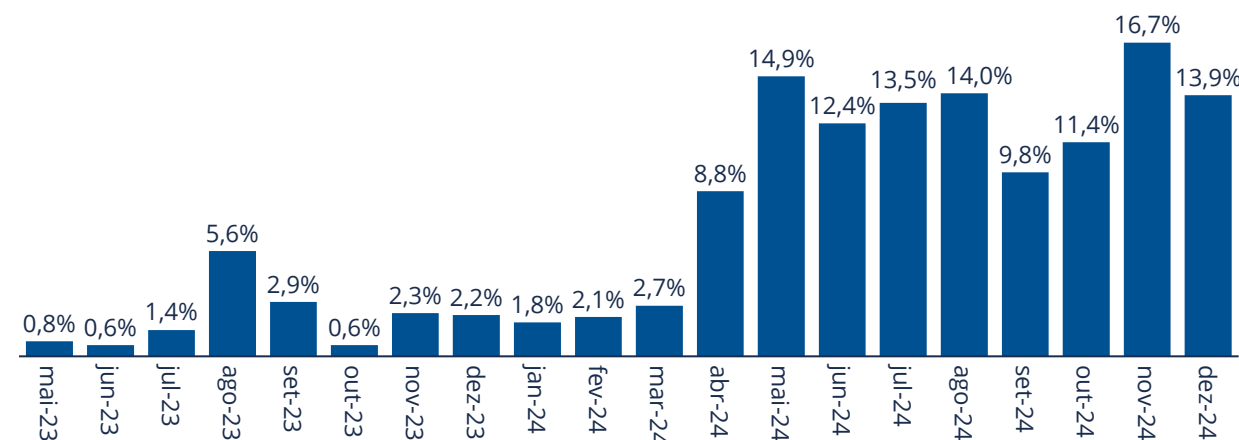
Neste último mês, **distribuímos R\$0,111/cota, equivalente a um DY de 22,9% a.a.**, sobre a cota de fechamento de dez/24.

Projeção de Dividendos – Curto Prazo



Evolução de Caixa (% P.L.)

Em Dez/24, o fundo efetuou compras de Fiis no mercado secundário entre os dias 16/12/24 e 20/12/24 que foram os dias mais “turbulentos” do mês. Interrompemos as compras com a rápida recuperação observada nos dias seguintes.



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Foco no curto prazo ou no longo prazo?

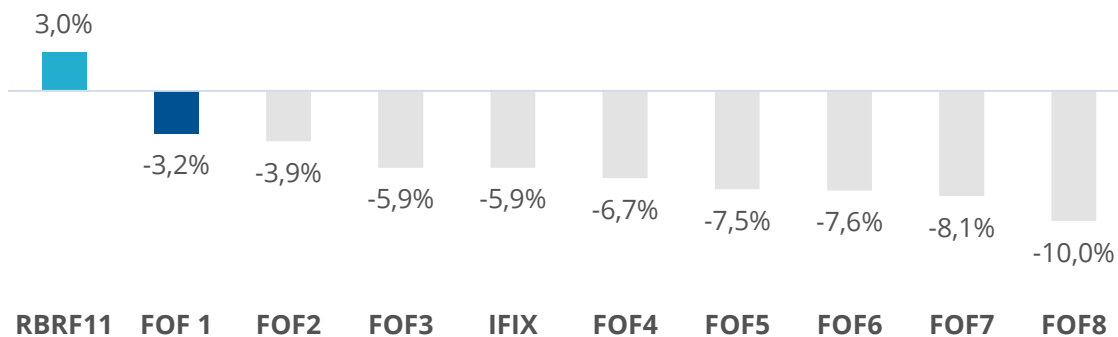
Chamamos atenção neste mês aos resultados apresentados pelo RBRF em comparação ao mercado e a seus pares ao analisarmos a variação do PL mais os dividendos nos últimos 12 meses.

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

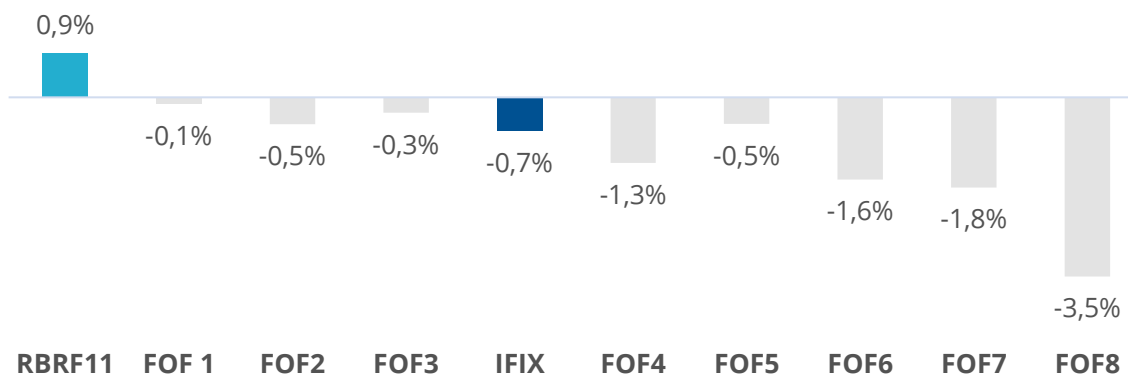
A nosso ver o mercado **precifica de forma exagerada o peso dos dividendos** (curto prazo) e **relativiza variações patrimoniais** (longo prazo) essenciais no resultado dos fundos.

RBRF11 vs. Pares | PL + Dividendos

12 Meses



Dezembro



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

	RBRF11	FOF 1	FOF 2	FOF 3	FOF 4	FOF 5	FOF 6	FOF 7	FOF 8
P / VP	0,78	0,82	0,82	0,92	0,88	0,91	0,87	0,88	0,86
DY LTM	12,64%	13,18%	11,74%	12,01%	13,63%	12,71%	13,04%	12,00%	12,70%

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

Comentário Macro

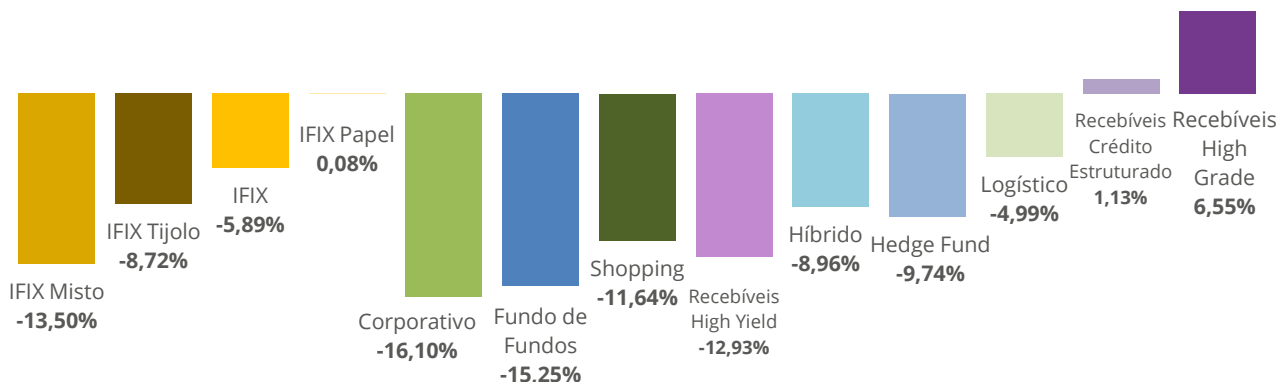
O mês de dezembro foi marcado por bastante volatilidade, tanto no mercado local quanto internacional.

No mercado americano, o principal evento foi a decisão de política monetária no FOMC em 18/12. Embora tenha seguido as expectativas do mercado ao confirmar o corte de 25 bps na banda dos FED Funds, a surpresa ficou por conta da indicação de uma postura mais contracionista para o futuro - principalmente via o Dot Plot, com apenas 50 bps de cortes no ano de 2025 e uma taxa neutra de longo prazo mais elevada. Adicionalmente, a estimativa do PIB do terceiro trimestre veio acima das expectativas. Essa combinação de fatores fez com que o T10 (Nota do Tesouro dos Estados Unidos com resgate em dez anos) chegasse a abrir 20 bps alcançando o patamar de 4.60%, enquanto o DXY (índice do Dólar Americano) registou uma valorização de cerca de 1.40%. Posteriormente, no entanto, o PCE (Índice de Preços de Gastos com Consumo) veio levemente abaixo das expectativas - de forma que os juros apagassem um pouco da alta. O T10 encerrou o ano pouco acima de 4.50% e o DXY reduziu os ganhos.

Em dezembro, o Brasil vivenciou um aumento significativo na taxa de juros, com o COPOM decidindo elevar a taxa básica em 100 bps, dobrando o ritmo do ciclo de aperto monetário. O comitê também sinalizou mais dois aumentos de 100 bps nas próximas reuniões, o que levaria a taxa básica a, pelo menos, 14,25% ao ano. O mercado, por sua vez, precificou uma taxa terminal de 16% ao ano. Além disso, as declarações do presidente Lula, juntamente com a possibilidade de um enfraquecimento do pacote fiscal no Legislativo, acentuaram a desconfiança dos investidores. Como resultado, tanto os juros quanto o dólar sofreram um impacto significativo. A piora das expectativas atingiu seu ápice com o dólar negociando a R\$6,30, as NTN-Bs ultrapassando a faixa de IPCA+8% ao ano, e os juros nominais subindo mais de 150 bps em uma semana. Contudo, o mercado aliviou após uma coletiva de imprensa com Gabriel Galípolo e Roberto Campos Neto, na qual foi reafirmado o compromisso com a estabilização da inflação, mesmo que isso exija juros elevados por mais tempo, além do uso das reservas cambiais, se necessário. Nesse contexto, o Banco Central vendeu cerca de 17 bilhões de dólares (spot), além de leilões de linha e swaps cambiais. Esses leilões, embora tenham estancado mais perdas na moeda, aumentaram o prêmio de risco nos juros. Nesse sentido, o Tesouro Nacional passou a realizar leilões de venda e recompra de títulos públicos - diferente do usual, quando normalmente é ofertada somente a venda de títulos públicos. Esses dois fatores, além da aprovação do pacote de gastos na Câmara e no Senado, aliviaram a pressão na moeda e nos juros - embora sejam, evidentemente, uma solução temporária. De fato, o prêmio de risco que se observa nos ativos é consequência da desconfiança dos agentes em relação à condução fiscal do governo.

Diante deste cenário de incerteza, no ano o IFIX Papel teve performance de 0,08% e o IFIX Tijolo de -8,72%.

Performance IFIX – YTD 2024



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

2024

Certificação **LEED Gold O+M**, para o Centro Empresarial **Mario Garnero**, do fundo **RBR Properties - RBRP11**

Fevereiro



A **RBR** participou da 4ª edição do evento da comunidade **You Win**



Março

A **RBR** começou a apoiar a **Fundação Estudar** e o **Todos Pela Educação**

Abril

A **RBR** recebeu a equipe do escritório **Machado Meyer Advogados** para o primeiro **Treinamento de Compliance**

A **RBR** publicou o **Relatório Anual de Sustentabilidade 2023** da empresa
[Clique aqui para acessar o relatório](#)

Maio

A **RBR** recebeu a equipe do escritório **Cescon Barriau** para o segundo **Treinamento de Compliance**

A **RBR** concluiu a submissão ao **GRESB** do **RBR Log (RBRL11)** e do **RBR Properties (RBRP11)**

Junho

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)**

Julho

A **RBR** recebeu a equipe do escritório **Pinheiro Neto Advogados** para o terceiro **Treinamento de Compliance**

A **RBR** participou do evento anual **"Pontes"**, que celebrou os 7 anos de atuação do **Instituto Rizomas**

Agosto

A **RBR** finalizou a submissão periódica ao **PRI - Principles for Responsible Investment**,



A **RBR** realizou a **Compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs)** para o ano de **2023** junto à **Ambipar**, apoiando o Programa **REDD + RESEX Jacundá**

Setembro

Foram divulgados os resultados do **GRESB 2024** para o **RBRP11** e **RBRL11**

Outubro

A **RBR** participou do **Jantar Anual do Instituto Sol**, para comemorar mais um ano de atividades e crescimento

A **RBR** recebeu a visita da equipe do **Todos Pela Educação**, uma das entidades apoiadas pelo programa de Investimentos Sociais da gestora

Novembro

A **RBR** recebeu a equipe da **CTE - Centro de Tecnologia de Edificações** para o **Treinamento de Sustentabilidade**

Dezembro

A **RBR** se tornou signatária do **Compromisso 1%**, reforçando nossa prática de doar, pelo menos, 2% do lucro líquido da gestora para fundações e organizações da sociedade civil.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 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	13,9%
	Papel	Crédito	CRI	CRIs originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps.	7,5%
			FII	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	9,1%
	Tijolo	Tijolo	FIs	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	35,5%
			FIs	FIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	28,5%
	Tijolo	Desenvolvimento	FIs e CRIs	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	5,4%
	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

Dezembro 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

64,1% do P.L.


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



FII FL2
- 9,5% do P.L.



TEPP11
- 7,9% 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

16,7% do P.L.


RBRR11 - 2,9% do P.L.



CRI Cabreúva - 2,7% do P.L.



CRI MRV - 2,3% 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

5,4% 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

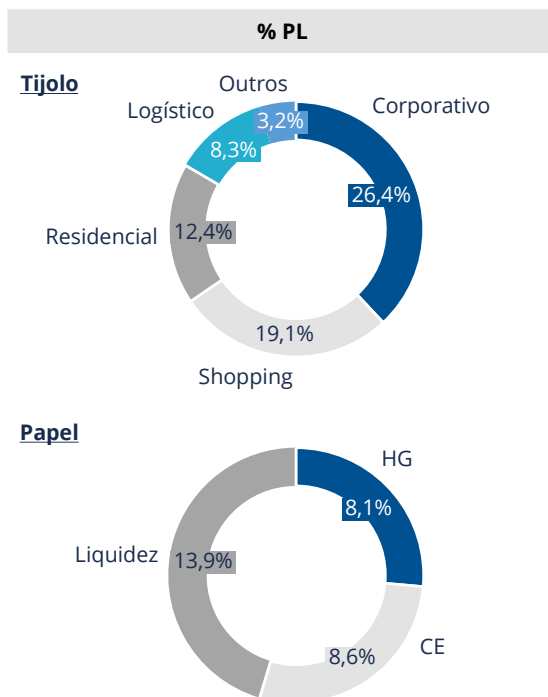
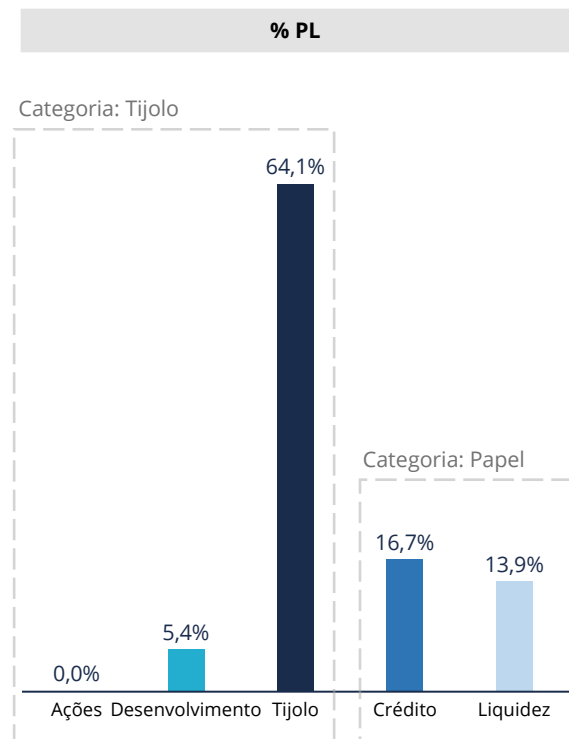
13,9% do P.L.

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

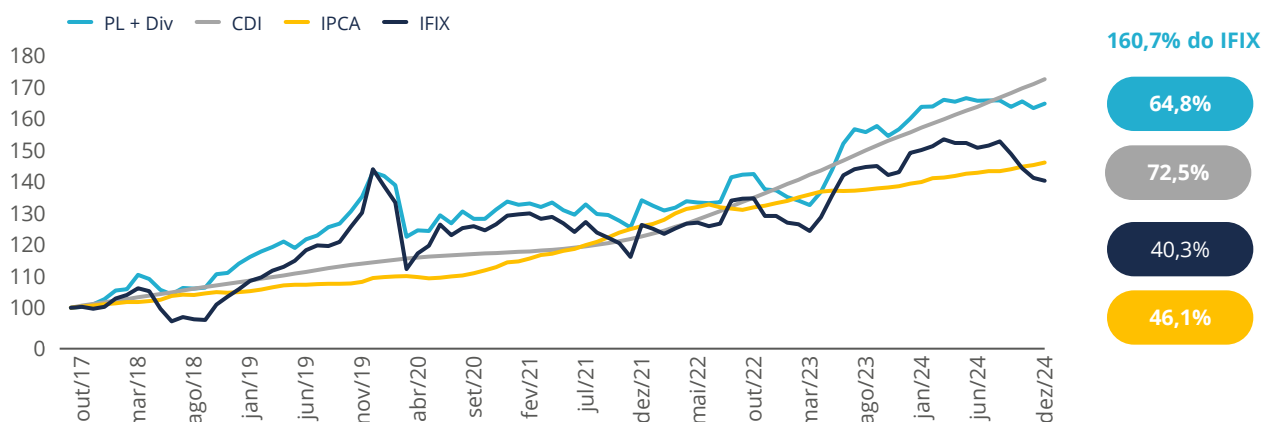


Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII multiestratégia com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

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

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 **24,5%**, representando **160,7% do IFIX**.

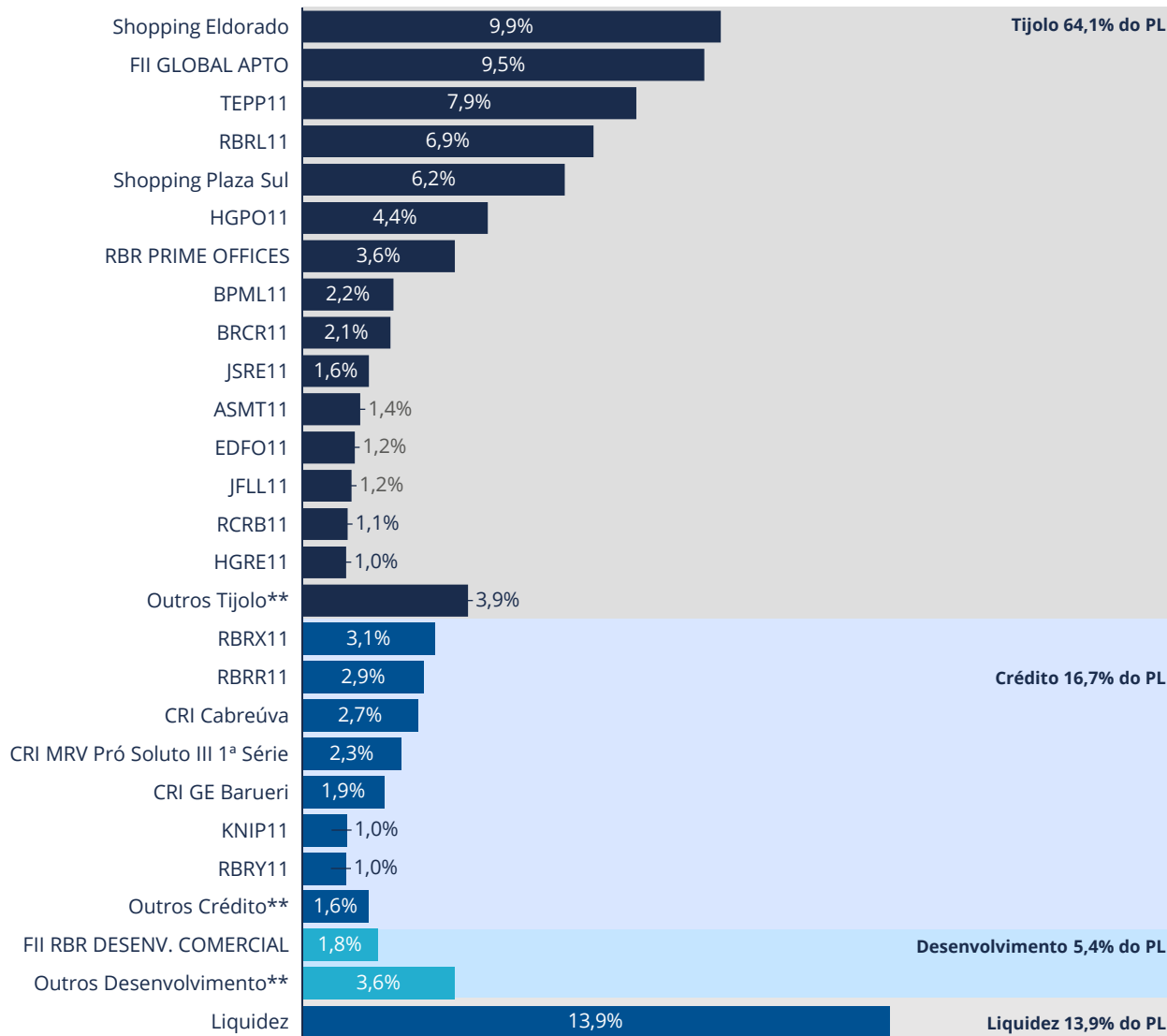


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 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 MTM ¹ (%a.a.)	Montante Curva ² (R\$ MM)	Montante MTM ³ (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Tipo de Risco	LTV
CRI Cabreúva	21D0698165	AA	IPCA+	4,75%	10,15%	38,26	30,79	2,7%	4,7	mar-36	Corporativo	42,6%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	26,28	26,28	2,3%	2,4	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI GE Barueri	21F0001447	BB+	IPCA+	6,00%	11,50%	27,28	21,83	1,9%	0,7	jun-32	Corporativo	48,1%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	9,57%	6,10	5,75	0,5%	2,5	mai-30	Locação Mult.	29,6%
Carteira de CRIs			CDI+ IPCA+	4,00% ⁴ 5,44% ⁴	3,00% 10,60%	97,9	84,6	2,3% 5,2%	2,8	-	-	56,7%

* 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

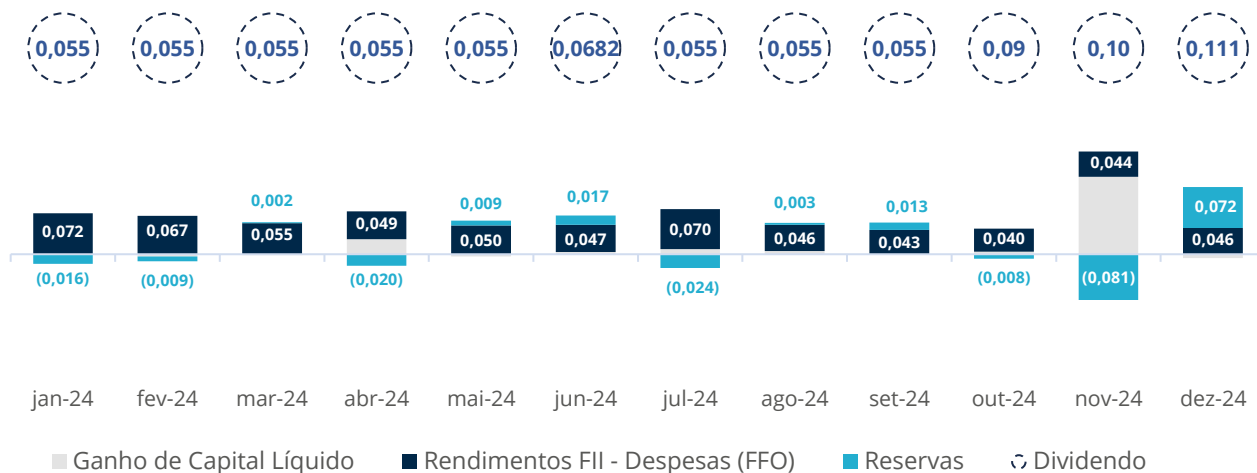
Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	dez-24	nov-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	4.555.108	5.169.622	77.427.661	77.427.661	380.180.137
Ganho Capital	(917.429)	18.630.576	23.300.293	23.300.293	93.340.034
CRI	1.530.280	962.931	11.190.786	11.190.786	92.099.345
Liquidez	947.005	694.746	7.491.577	7.491.577	18.638.285
Desenvolvimento			7.280.970	7.280.970	7.280.970
Total Receitas	6.114.964	25.457.875	126.691.287	126.691.287	591.538.771
(-) Despesas	(728.666)	(763.974)	(10.004.307)	(10.004.307)	(68.858.715)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(268.591)	(268.591)	(14.955.630)
Resultado	5.386.297	24.693.901	116.418.389	116.418.389	507.724.426
(-) Reservas	9.799.358	(11.013.131)	(5.713.598)	(5.713.598)	(7.115.304)
Rendimento Distribuído	15.185.655	13.680.770	110.704.791	110.704.791	500.609.122
% Resultado	281,9%	55,4%	95,1%	95,1%	98,6%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,111	R\$ 0,100	R\$ 0,809	R\$ 0,809	R\$ 5,676

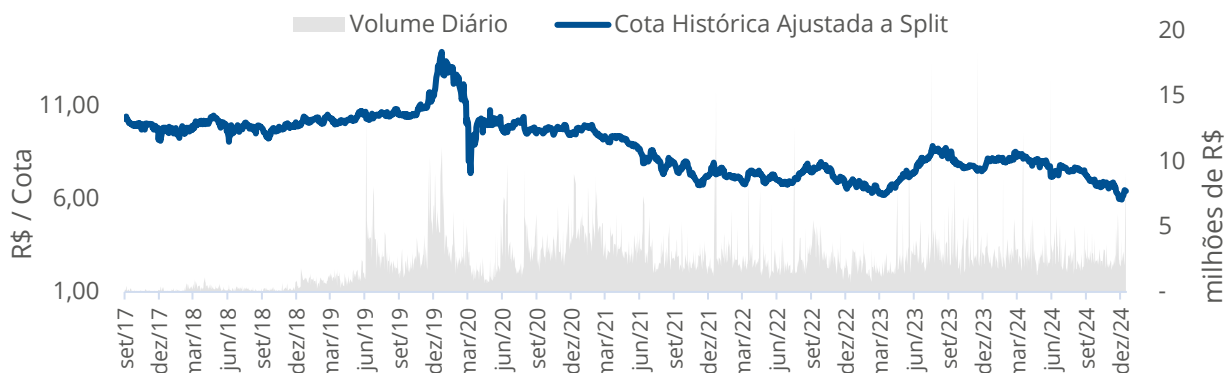
Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)

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 dezembro, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 3,32 M e foram negociadas 10.052.206,00 cotas.**



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

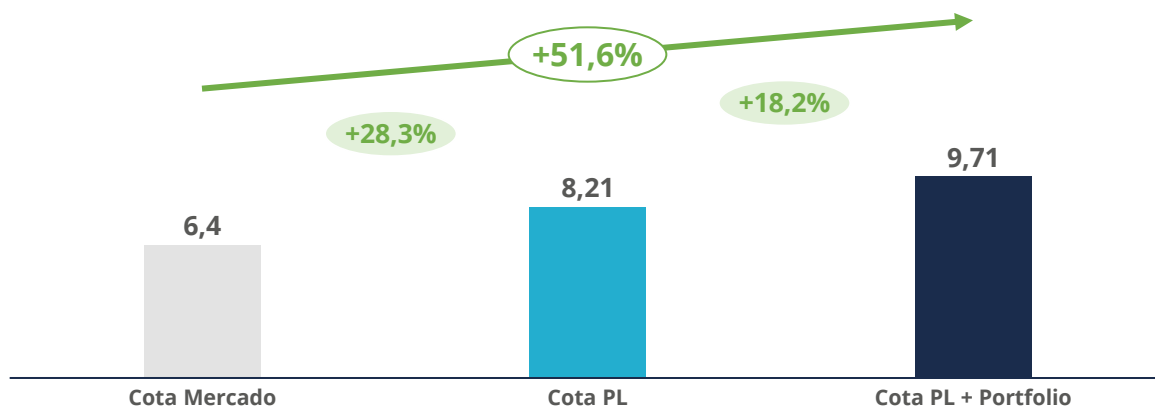
Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Valorização Potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento do mês, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, a cota teria uma valorização de **28,3%**.

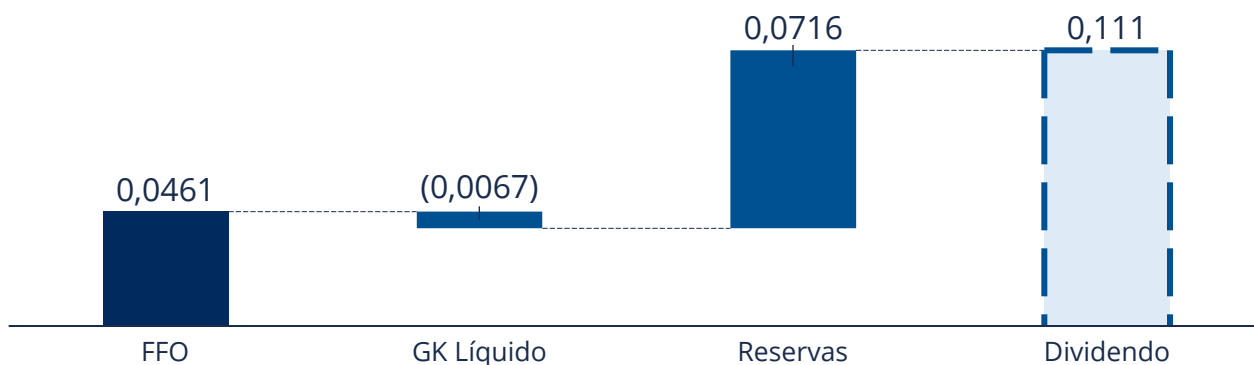
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **18,2%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 51,6%, além dos dividendos recebidos.**



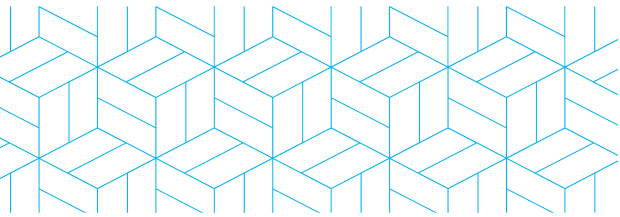
Dividendo do mês

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o dividendo distribuído de **R\$ 0,111/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.

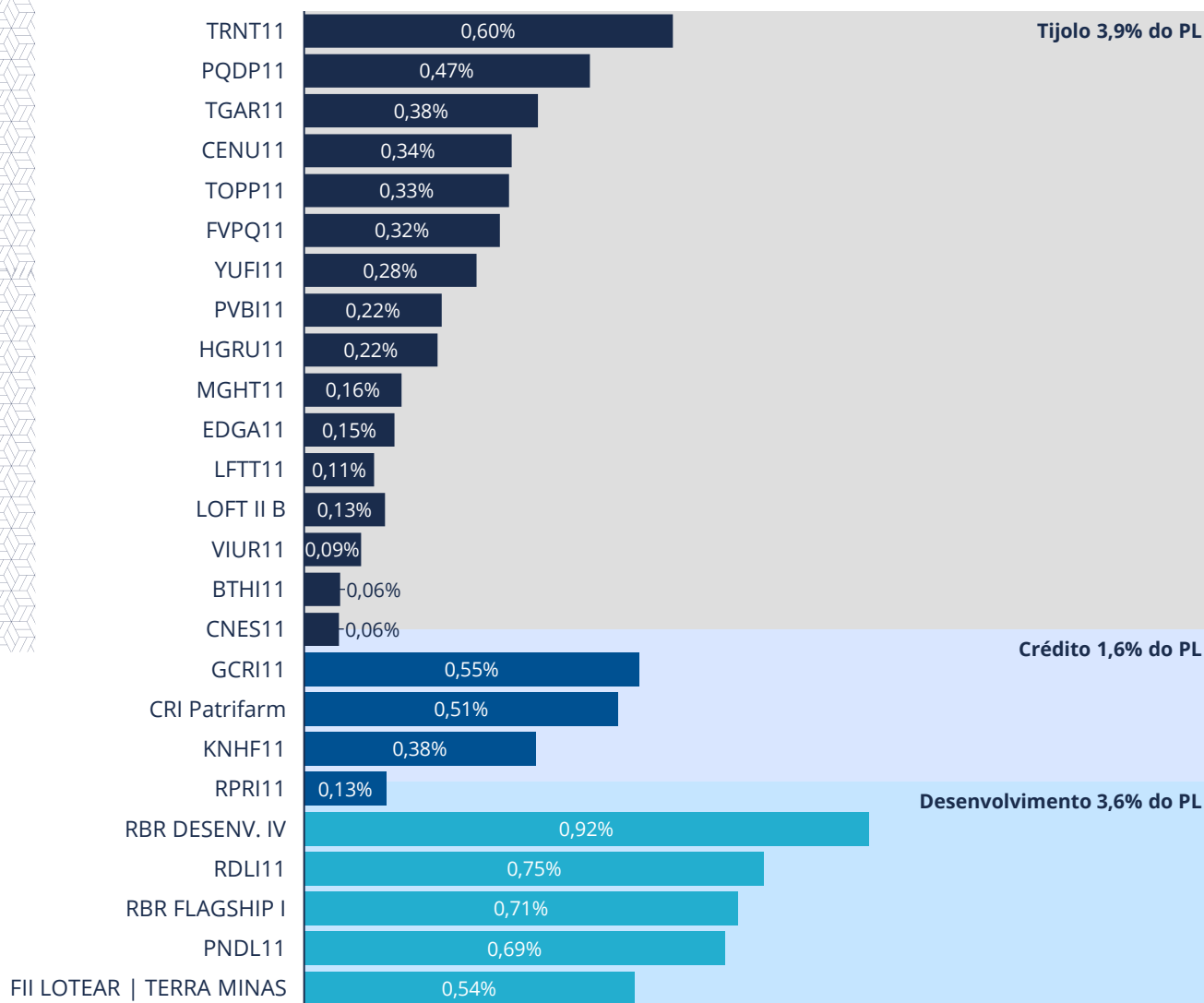
Apêndices



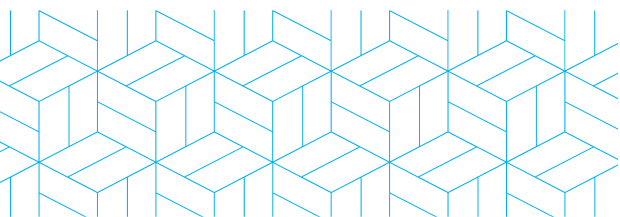
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 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.



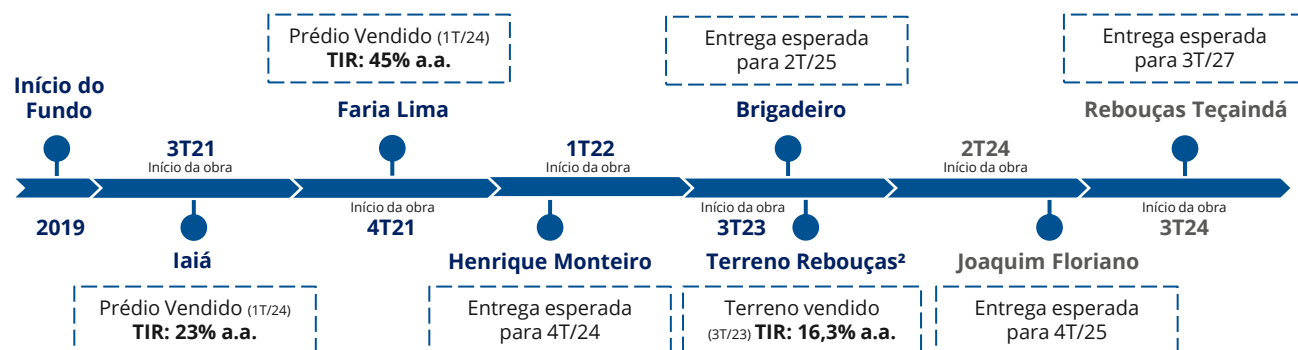
1. Yield On Cost. Rendimento esperado sobre o custo total. YoC considerando 3 anos de estabilização
2. Neste ano, PVBI adquiriu 8 unidades do Ed. Vera Cruz a um cap rate de 7,65%, representando R\$ 40,8 mil/m² e 50% restante do FLFL por um cap rate de 7,6%, o que representa um valor de R\$ 41,8 mil/m².

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

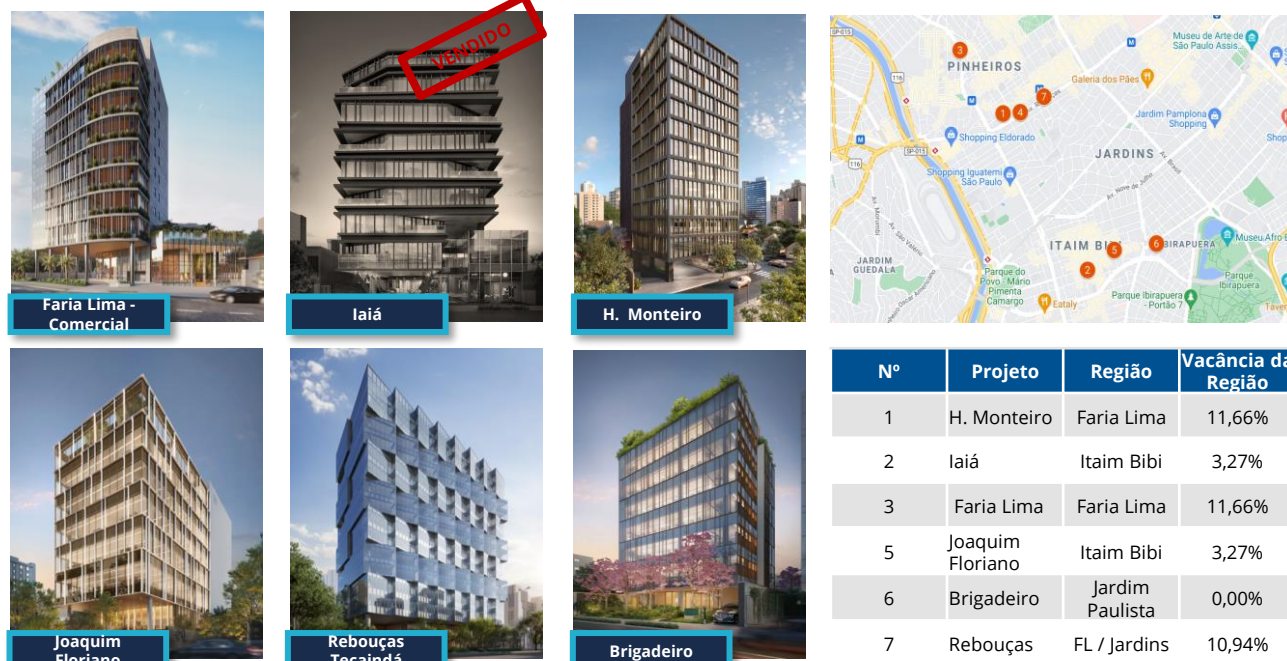
'Big Numbers'



Cronograma de Início das Obras e Status Atual



Detalhes dos 06 Projetos¹



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

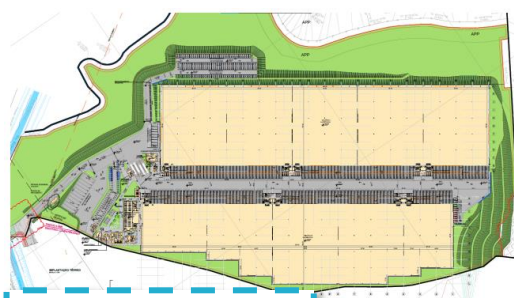
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Tijolo "off-market" | FII GLOBAL APTO

9,5% 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



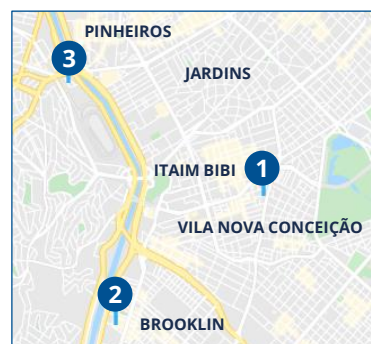
Nun Vila Nova



NYC Berrini



Parque Jockey



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

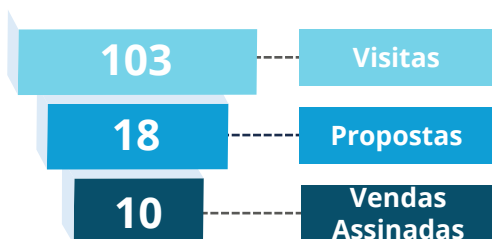
55 Unidades
2.323 m² de área privativa

71 Unidades
3.932 m² de área privativa

68 Unidades
2.658 m² de área privativa

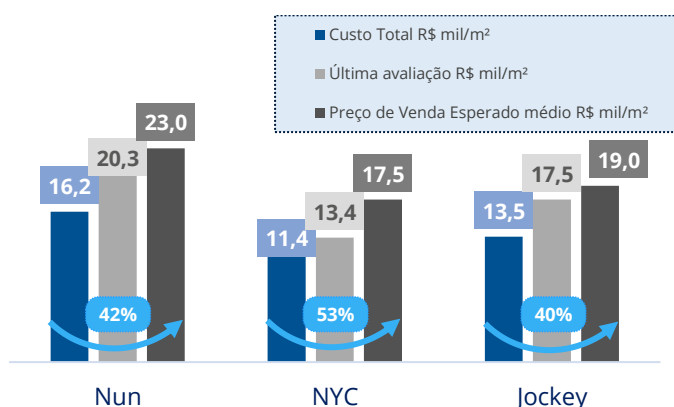
Estratégia de venda

Funil de Vendas



O funil de vendas reflete os dados até 31/12 (atualização trimestral)

Evolução do Ativo



Visão do Fundo

Capital Integralizado	R\$ 86,4 milhões
Dívida*	R\$ 51,6 milhões
Valor Ativos	R\$ 162,7 milhões
Valor Patrimonial	R\$ 111,1 milhões

Visão da RBR

(+) Ativos do portfólio atual	R\$ 172,8 milhões
(+) Vendas	R\$ 7,4 milhões
(-) Comissão de Vendas	R\$ 10,8 milhões
(-) Dívida	R\$ 51,6 milhões
(-) Integralizado	R\$ 86,4 milhões
(=) Resultado Estimado	R\$ 31,4 milhões
(=) Resultado Estimado / Cota	R\$ 0,23/cota

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2024 | Relatório Mensal



Shopping Eldorado | RBR Malls

9,9% 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

Dezembro 2024 | Relatório Mensal

Plaza Sul | RBR Malls

6,2% do PL

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

Plaza Sul Shopping

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

R\$ 60
milhões

8,6% a.a.
cap rate

24.959
R\$/m²


RBR Malls (antigo RBR Equity)

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

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



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

Dividend Yield

Cap Rate Estimado **8,6%**

DY 1º Ano **16,0%**

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 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