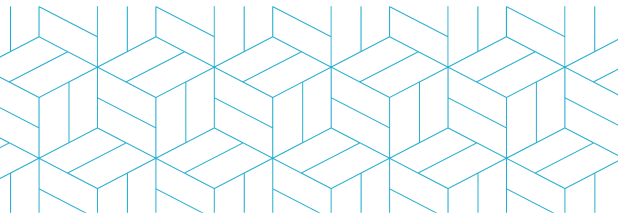
# RBRF11
# FII RBR Alpha
# Multiestratégia Real Estate



Janeiro 2025| **Relatório Mensal**

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2025 | **Relatório Mensal**

## Informações

**Data de Início**
Set/17

**Administrador**
BTG Pactual

**Patrimônio**
R$ 1.108.987.105,94

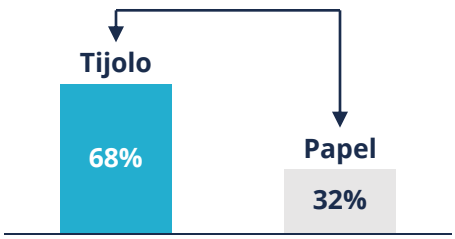
**Cotas Emitidas**
136.807.700

**Gestora**
RBR Asset Management

**Patrimônio/Cota**
R$ 8,11

**+ Reserva Lucros**
R$ 0,079 /cota

Visão da Alocação por Categoria




**R$ 0,068**
Dividendo médio últimos 12 meses

**124.401**
Nº Cotistas

**11**
# FIIs líquidos no Portfólio*

**4**
# CRIs no Portfólio

**R$ 2.350 mil**
Liquidez Diária Média Mês

**R$ 6,29**
Preço de Fechamento da Cota

## Outras Informações

| Cadastre-se em nosso Mailing | Fale com o RI |
|---|---|
| Clique Aqui | 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<br>RPRI11 FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários | RBRY11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado<br>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 | jan-25 | dez-24 | YTD | 12 meses | Início |
|---|---|---|---|---|---|
| Dividendo (R$/cota) | 0,060 | 0,111 | 0,060 | 0,814 | 5,736 |
| Dividend Yield | 12,1% a.a. | 22,9% a.a. | 12,1% a.a. | 12,9% a.a. | 12,3% a.a. |
| Retorno Patrimonial | -1,29% | 0,87% | -1,29% | -0,69% | 57,49% |
| Retorno Patrimonial Ajustado | -1,29% | 0,87% | -1,29% | -0,67% | 62,64% |
| RBRF11 Mercado | -0,01% | -3,48% | -0,01% | -13,31% | 18,12% |
| IFIX | -3,07% | -0,67% | -3,07% | -9,39% | 36,00% |
| CDI | 1,06% | 0,89% | 1,06% | 10,93% | 74,35% |

*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)

## Nota do Gestor

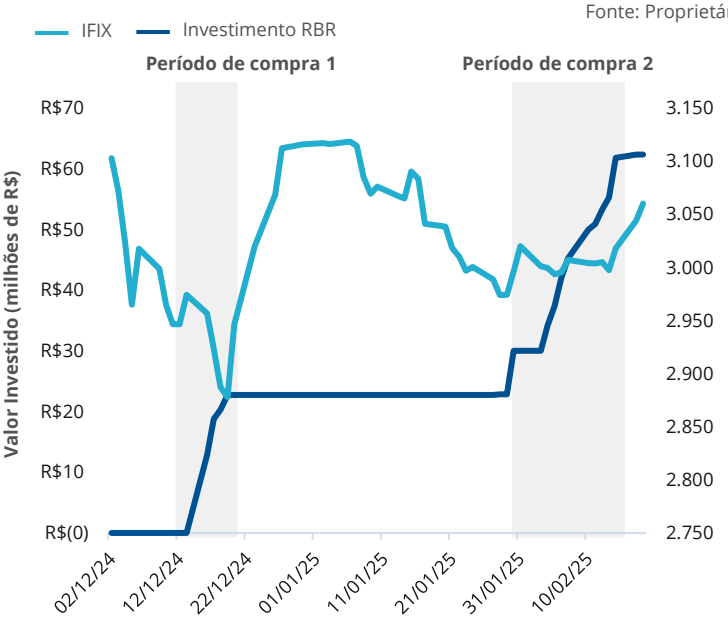
Para jan/25, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R$0,06/cota** (**DY 12,1% a.a.)** sobre cota mercado no fechamento de jan/25), pagos em 18/fev aos detentores das cotas em 11/fev (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R$ 0,079 /cota de reserva acumulada**.

**Movimentações-**

Janeiro foi mais um mês de elevada volatilidade no cenário macroeconômico, marcado por incertezas em relação à política fiscal do Brasil. Nesse contexto, **o IFIX iniciou o ano com uma queda de 3%, registrando seu quinto recuo mensal consecutivo** — a mais longa sequência de perdas desde sua criação em 2010.

### Market Time das Compras (dez/24-fev/25)

Fonte: Proprietário RBR




| Ticker | Compras (%) | Compras (R$ mm) | Preço Compra (R$) | Preço Mercado(1) (R$) | Var. Cota (%) | DY (% a.a.) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| KNIP | 41,9% | 26,1 | 85,1 | 87,1 | 2,2% | 14,2% |
| KNHY | 16,8% | 10,5 | 92,7 | 98,5 | 6,2% | 16,7% |
| KNHF | 10,9% | 6,8 | 76,3 | 78,7 | 3,1% | 15,1% |
| KNCR | 8,9% | 5,5 | 99,7 | 101,0 | 1,3% | 13,7% |
| KNUQ | 5,5% | 3,4 | 101,3 | 102,0 | 0,6% | 15,9% |
| RPRI | 4,4% | 2,7 | 77,2 | 80,0 | 3,6% | 16,7% |
| PVBI | 3,7% | 2,3 | 69,2 | 73,2 | 5,8% | 10,0% |
| RBRY | 3,1% | 1,9 | 80,2 | 86,7 | 8,1% | 16,9% |
| RBRX | 2,7% | 1,7 | 7,1 | 7,3 | 3,0% | 14,5% |
| TOPP | 2,1% | 1,3 | 68,1 | 69,0 | 1,2% | 15,8% |
| **Total** | **100,0%** | **62,3** | - | - | **3,2%** | **14,9%** |

(1) Preço de fechamento 18/02/2025

Diante desse cenário, utilizamos nossa expressiva reserva de caixa acumulada ao longo do ano para aproveitar excelentes oportunidades de investimento que surgiram durante este período de grande volatilidade.

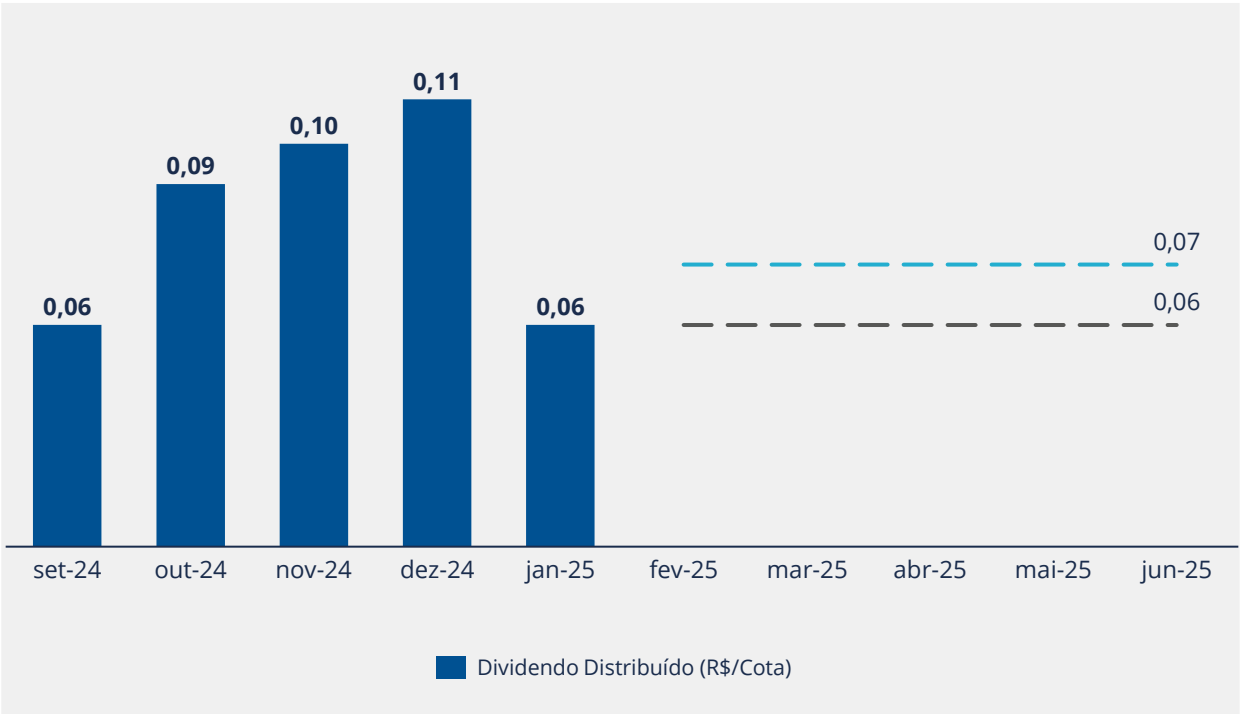
Conforme ilustrado no gráfico acima, **acertamos o timing dos investimentos em dois momentos distintos**. No primeiro, entre os dias 16/12 e 20/12, **investimos em FIIs quando o IFIX atingiu sua mínima**, ficando abaixo dos 3.000 pontos. Em seguida, o mercado subiu, e, nesse intervalo, **optamos por não realizar novas compras até o início de fevereiro, quando o IFIX sofreu outra grande queda e assim voltamos às compras com disciplina.**

Durante esse período, decidimos concentrar nossos investimentos em: (i) **FIIs High Grade e Crédito Estruturado,** com boa liquidez, que se beneficiam de juros mais altos e oferecem dividendos atrativos (acima de 15%); e (ii) **fundos de tijolo "prime"**, como TOPP11 e PVBI11, que aliam maior resiliência a um bom dividendo. No total, **investimos R$62,3M em 10 FIIs, com DY de 14,9% e já acumulam uma valorização de +3%.**

Por fim, nossa posição de caixa no mês foi positivamente impactada pela distribuição de dividendos do RBR Malls e do fundo Global Apartamentos FII, além da amortização do CRI GE Barueri. Em complemento**, o FFO do fundo aumentou de R$ 0,055 para R$ 0,06 de forma sustentável**, e **seguimos trabalhando para elevar esse patamar ao longo do semestre**. Esses dividendos serão complementados por ganhos de capital de estratégias como o FII Global Apartamentos e fundos de desenvolvimento.

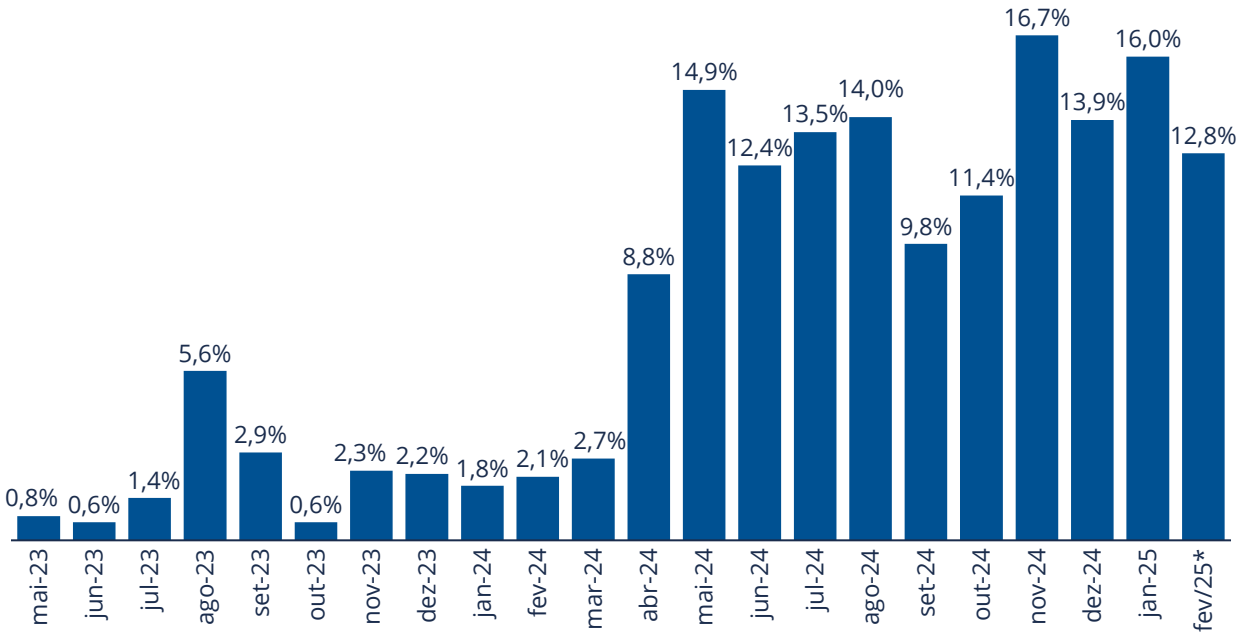
Para destacar a atual janela de oportunidade de alocação no mercado de FIIs, realizamos um estudo proprietário que reflete a evolução da indústria, o momento atual e a relação dos FIIs com o cenário macroeconômico, além de uma análise sobre precificação, setores e o potencial de retorno esperado. Clique aqui para acessar o paper.

## Guidance de Dividendos – 1º Semestre 2025




## Evolução de Caixa (% P.L.)

Em Jan/25, nossa posição de caixa no mês foi positivamente impactada pela distribuição de dividendos do RBR Malls e do fundo Global Apartamentos FII, além da amortização do CRI GE Barueri.




* posição de caixa até 18/02/2025 levando em conta o último PL de data base jan/25.

**Foco no curto prazo ou no longo prazo?**

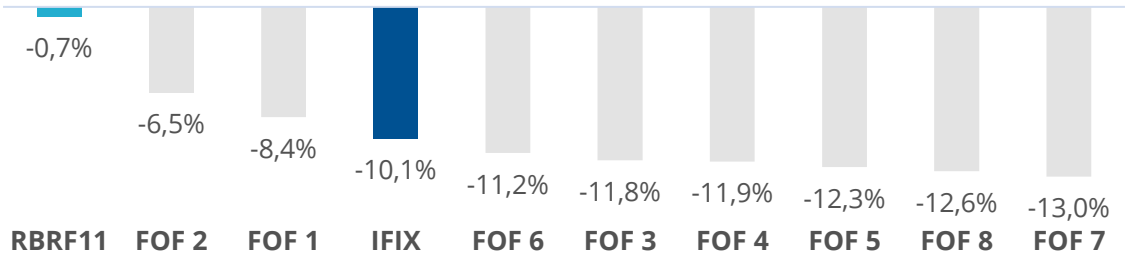
Chamamos atenção neste mês aos resultados apresentados pelo RBRF em comparação ao mercado e a seus pares ao analisarmos a variação do PL mais os dividendos nos últimos 12 meses.

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

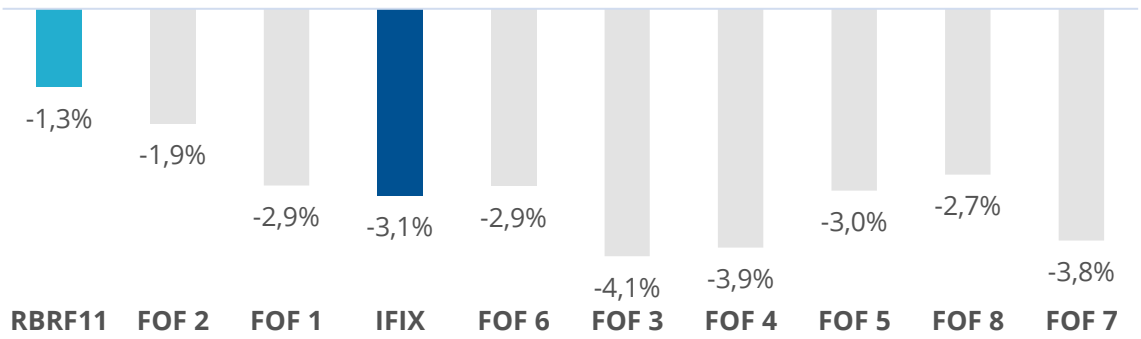
A nosso ver o mercado **precifica de forma exagerada o peso dos dividendos** (curto prazo) **e relativiza variações patrimoniais** (longo prazo) essenciais no resultado dos fundos.

## RBRF11 vs. Pares | PL + Dividendos

### 12 Meses




### Janeiro




## 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 | 0,81 | 0,80 | 0,88 | 0,83 | 0,88 | 0,87 | 0,82 | 0,84 |
| DY LTM | 12,9% | 14,0% | 11,8% | 13,2% | 14,9% | 13,7% | 13,5% | 13,5% | 13,5% |

(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

## 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.

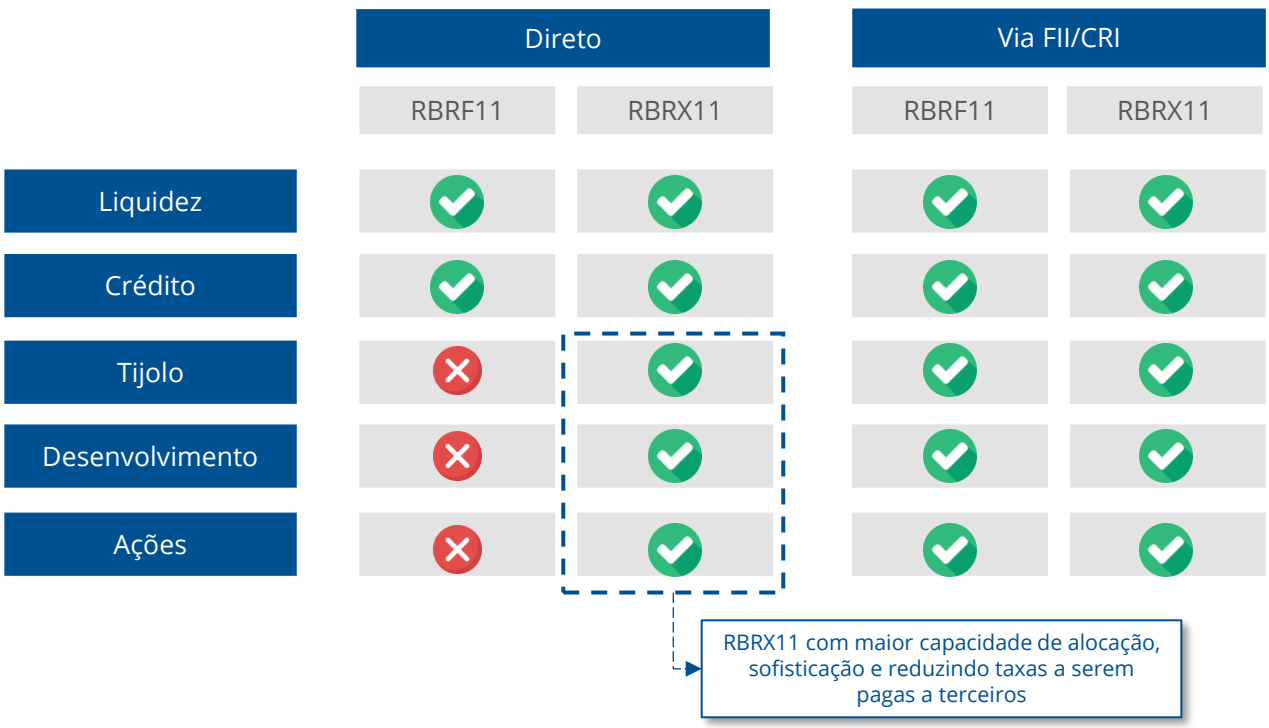
Risco & Retorno: - → +

| Categoria | Classe | Veículo | Foco | Prazo[1] | Retorno Alvo | % PL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Papel | Liquidez | Titulos públicos, LCI | Rentabilização do caixa | CP | NTN-B/CDI | 16,0% |
| Papel | Crédito | CRI | CRIs originados pela RBR (HG & CE)[2] | CP | +150-600 bps. | 6,9% |
| | | FII | FIIs com olhar tático (líquidos) | CP | > IPCA + 8% a.a. | 9,2% |
| Tijolo | Tijolo | FIIs | Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos | LP | > IPCA + 8% a.a. | 36,7% |
| | | FIIs | FIIs com olhar tático (líquidos) | CP | > IPCA + 12% a.a. | 25,8% |
| Tijolo | Desenvolvimento | FIIs e CRIs | Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações | LP | > IPCA + 15% a.a. | 5,5% |
| Tijolo | Ações | FII | Ações do segmento imobiliário listadas na B3 | LP | > IPCA + 15% a.a. | 0,0% |
| | | | | | | 100% |

1. Expectativa de retorno dos Investimentos: CP = Curto Prazo ; LP = Longo Prazo.
2. HG = Crédito "High Grade" baixo risco; CE = "Crédito Estruturado" médio risco

## 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.**

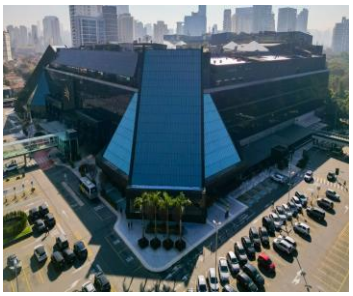


## Classe de Ativos

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 — 62,5% do P.L.

**Ativos "off-market", com foco na qualidade e governança alinhada, além de FIIs de tijolo com olhar tático**



Shopping Eldorado – 10,4% do P.L.

FII FL2 – 10,2% do P.L.

TEPP11 - 7,5% 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 + carrego

| Ativos "Off-Market" | FIIs |
|---|---|
| IPCA +8% a.a. Retorno Alvo | > IPCA + 12% a.a. Retorno Alvo |

### CRÉDITO — 16,0% do P.L.

**CRIs que garantem fluxo de caixa constante com menor volatilidade, além de FIIs de CRI com olhar tático**

CRI Cabreúva – 2,8% do P.L.

RBRR11 – 2,6% do P.L.

CRI MRV – 2,2% 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 + carrego

| CRIs "HG" & "CE" | FIIs |
|---|---|
| NTNB +150-600 bps. Retorno Alvo | > IPCA + 10 a.a. Retorno Alvo |

### DESENVOLVIMENTO — 5,5% do P.L.

**Ativos "off-market", com foco em qualidade e governança alinhada em diferentes segmentos**

RBR Desenv. Com. – 1,8% do P.L.

RBR Desenv. Log. – 0,80% do P.L.

PNDL11 – 0,74% do P.L.

- ✓ Desenvolvimento de ativos oportunísticos
- ✓ Foco nos segmentos logístico, residencial e comercial

**> IPCA + 15% a.a. Retorno Alvo**

### AÇÕES — 0,0% do P.L.

**Ações de companhias listadas, na B3, do setor imobiliário com foco em ganho de capital via FII**

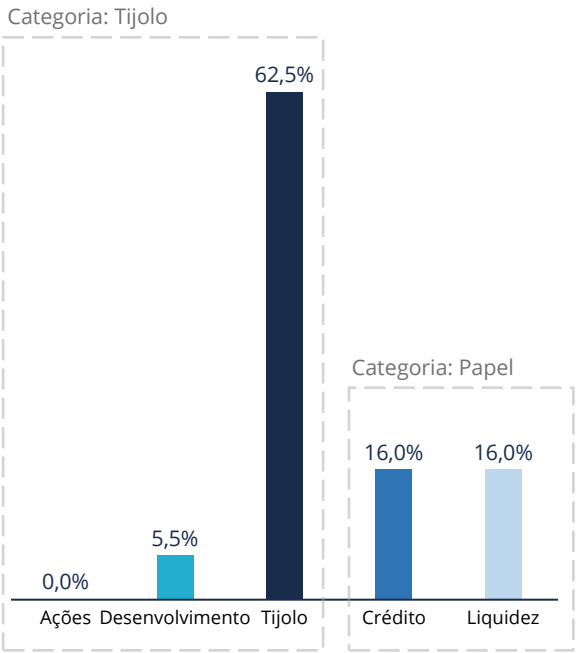
### LIQUIDEZ — 16,0% do P.L.

**Alocação temporária com objetivo de maximizar rentabilidade do caixa de curto prazo**

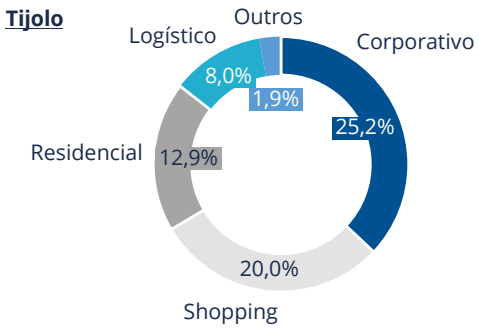
É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores

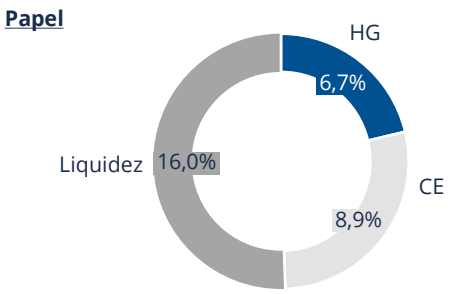
## Visão do Portfólio

**% PL**




**% PL**



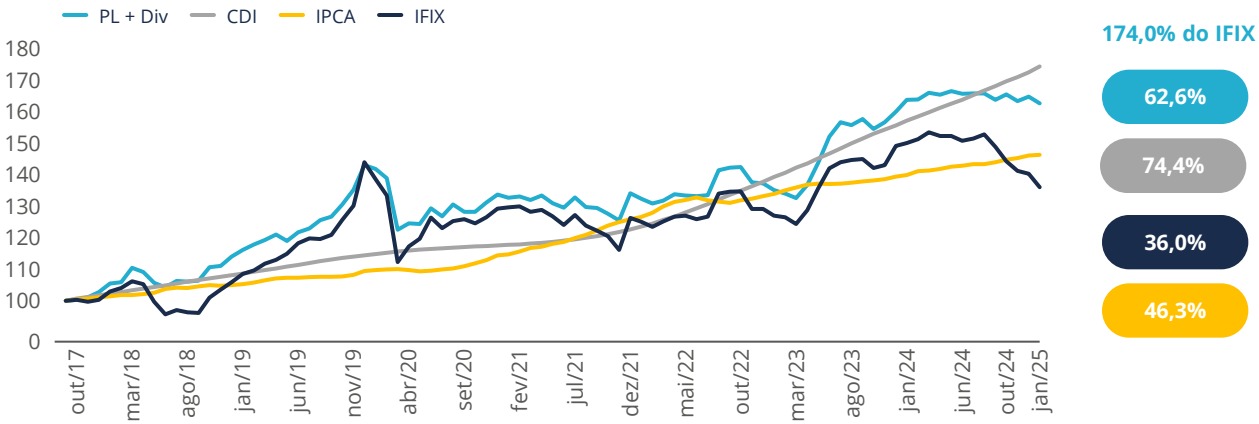




Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII *multiestratégia* com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

Temos alocado em estratégias que possibilitam **ganhos extraordinários em diferentes janelas de tempo,** mas que não necessariamente geram fluxo mensal e constante ao fundo

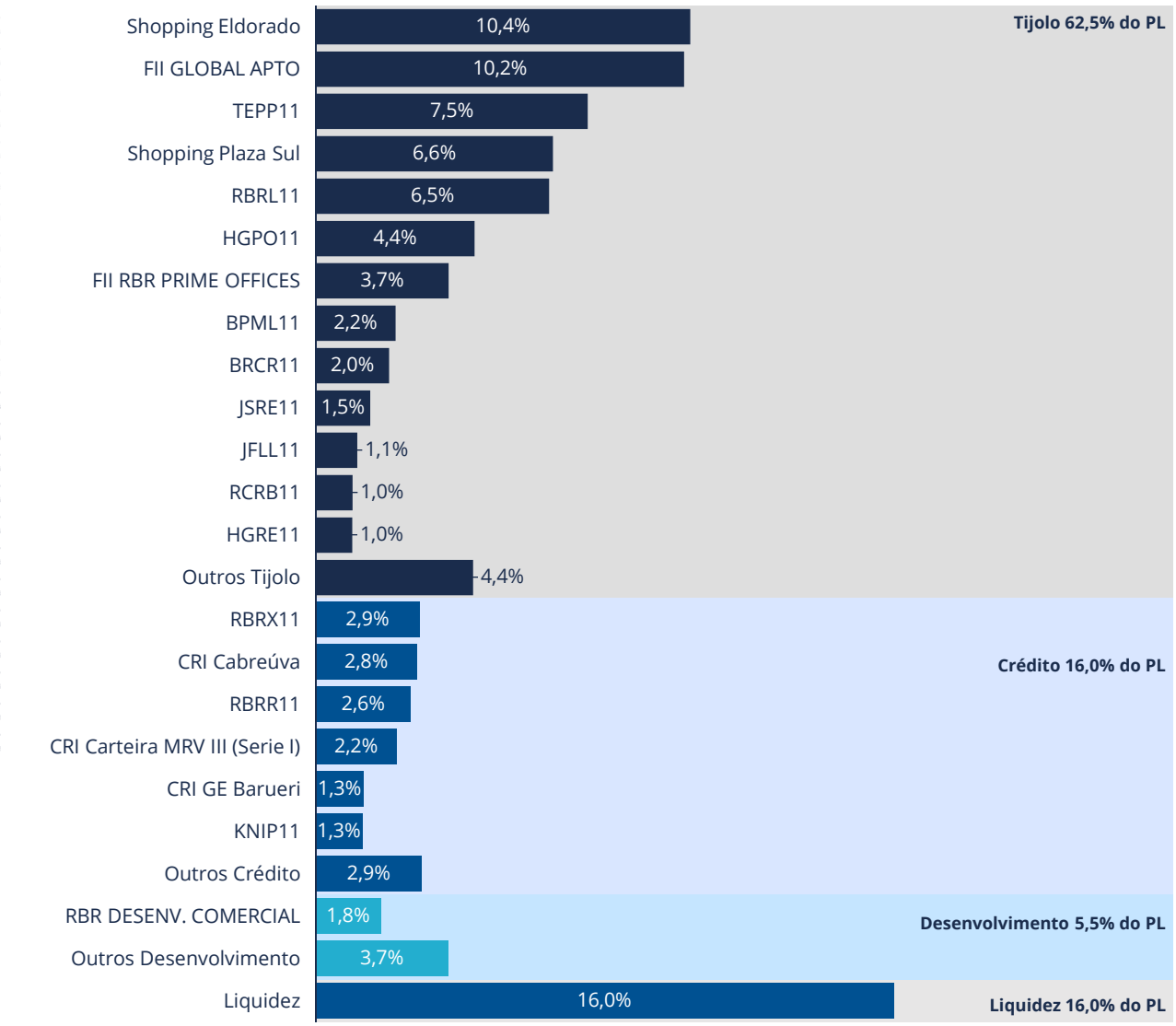
## Performance

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 **26,6%**, representando **174,0% do IFIX**.




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

## 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 2º 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% | 9,87% | 38,18 | 31,07 | 2,8% | 4,7 | mar-36 | Corporativo | 42,5% |
| CRI Carteira MRV III (Série I)* | 22L1198359 | A+ | CDI+ | 4,00% | 3,00% | 24,81 | 24,81 | 2,2% | 2,4 | dez-27 | Corporativo | 86,3% |
| CRI GE Barueri | 21F0001447 | BB+ | IPCA+ | 6,00% | 11,38% | 18,02 | 14,52 | 1,3% | 0,7 | jun-32 | Corporativo | 31,7% |
| CRI Patrifarm | 19E0299199 | BBB+ | IPCA+ | 7,00% | 9,22% | 6,05 | 5,75 | 0,5% | 2,4 | mai-30 | Locação Mult. | 29,4% |
| **Carteira de CRIs** | | | **CDI+<br>IPCA+** | **4,00%[4]<br>5,44%[4]** | **3,00%<br>10,60%** | **97,9** | **84,6** | **2,3%<br>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

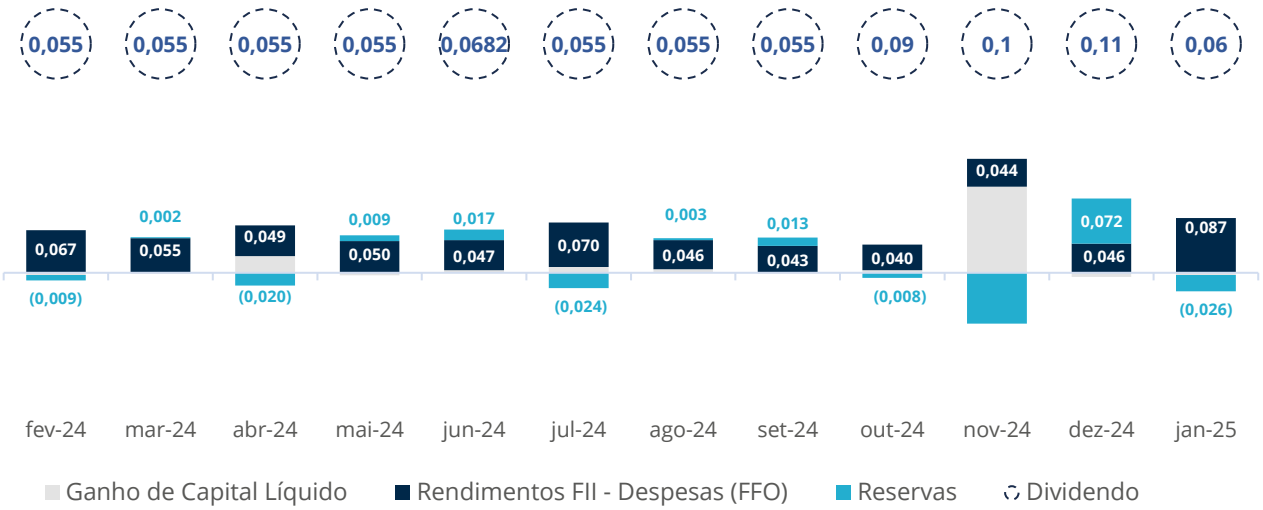
Janeiro 2025 | **Relatório Mensal**

## Distribuição de Resultados

| Fluxo de Caixa | jan-25 | dez-24 | Acum 2025 | Acum 12m | Início |
|---|---|---|---|---|---|
| Rendimentos | 10.731.462 | 4.555.108 | 10.731.462 | 79.275.306 | 390.911.598 |
| Ganho Capital | (442.372) | (917.429) | (442.372) | 23.021.679 | 92.897.662 |
| CRI | 1.048.096 | 1.530.280 | 1.048.096 | 10.795.625 | 93.147.441 |
| Liquidez | 817.476 | 947.005 | 817.476 | 7.905.200 | 19.455.761 |
| Desenvolvimento | | | 336.584 | 7.617.554 | 7.617.554 |
| **Total Receitas** | **12.491.246** | **6.114.964** | **12.491.246** | **128.615.364** | **604.030.017** |
| (-) Despesas | (726.644) | (728.667) | (726.645) | (9.842.332) | (69.585.360) |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | - | - | - | (268.591) | (14.955.630) |
| **Resultado** | **11.764.601** | **5.386.297** | **11.764.601** | **118.504.441** | **519.489.027** |
| (-) Reservas | (3.556.139) | 9.799.358 | (3.556.139) | (7.115.612) | (10.671.443) |
| **Rendimento Distribuído** | **8.208.462** | **15.185.655** | **8.208.462** | **111.388.829** | **508.817.584** |
| % Resultado | 69,8% | 281,9% | 69,8% | 94,0% | 97,9% |
| Rendimento/ Cota | R$ 0,060 | R$ 0,111 | R$ 0,060 | R$ 0,814 | R$ 5,736 |

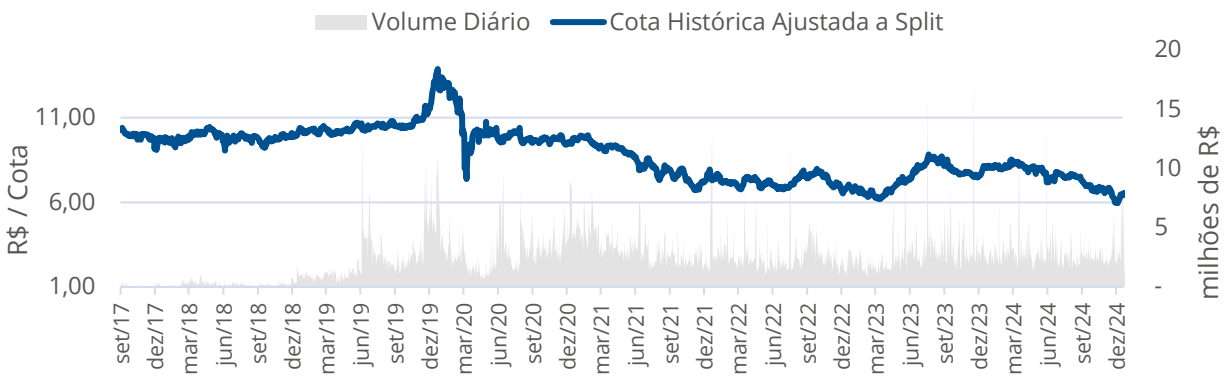
## Composição do Rendimento – Mensal (R$/cota)

Reserva atual: R$ 0,079 /cota




## Mercado Secundário

As cotas do RBR Alpha (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Setembro/2017. **No mês de janeiro, o fundo negociou um volume médio diário de R$ 2,35 M e foram negociadas 8.136.868,00 cotas.**

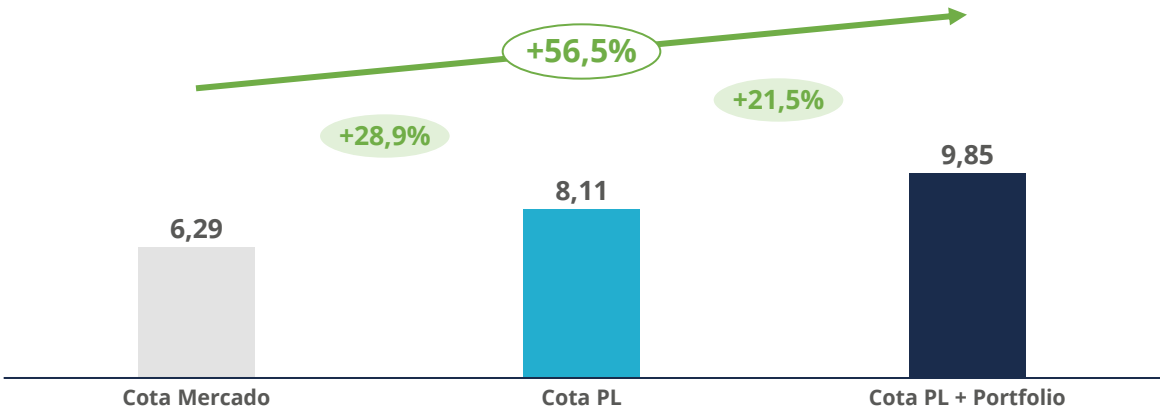


## Valorização Potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

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 **28,9%**.

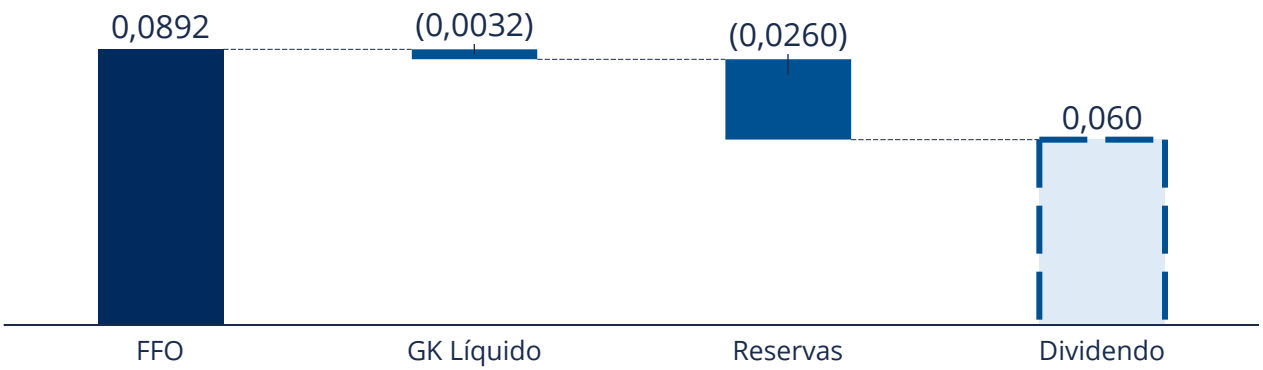
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **21,5%.**

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 56,5%, além dos dividendos recebidos.**



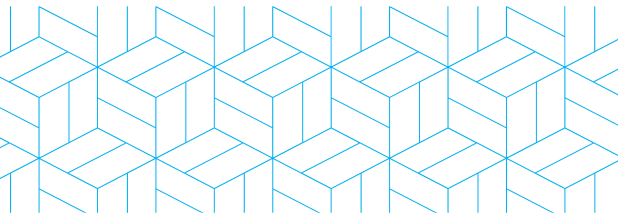

## Dividendo do mês

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o dividendo distribuído de **R$ 0,060/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.

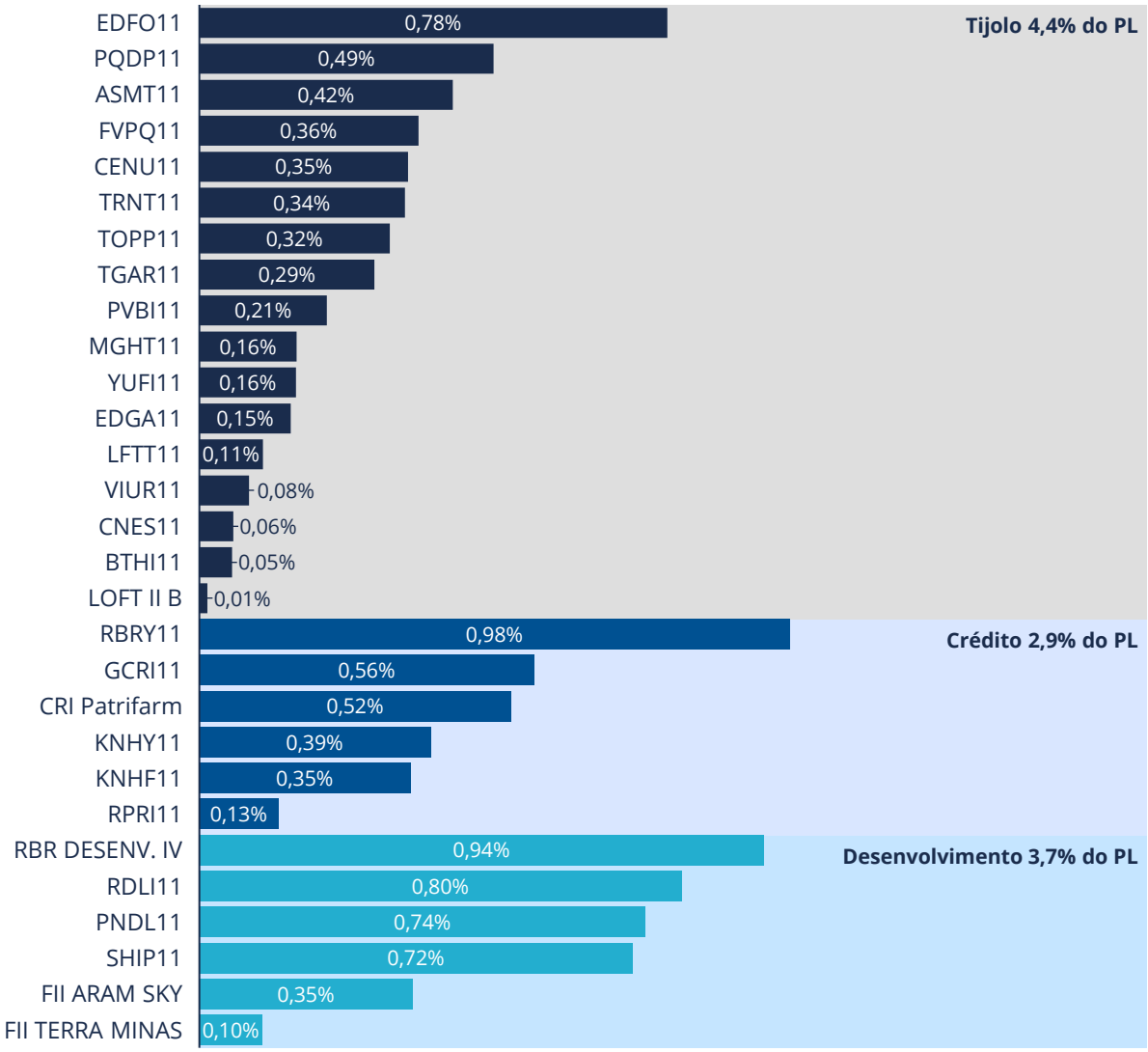
# Apêndices



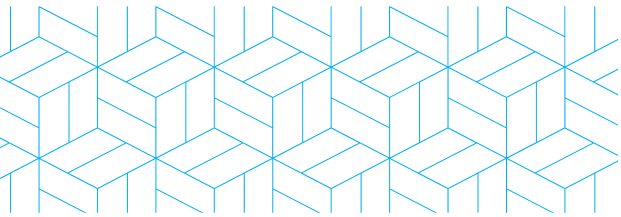
## RBR Alpha Multiestratégia Real Estate



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.



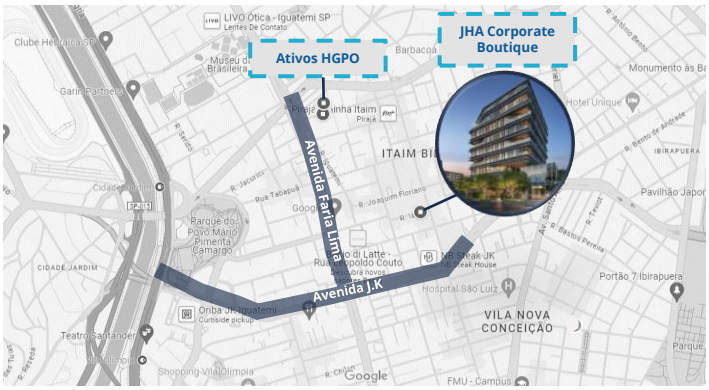
# Ativos “off-market”



## Ativos Prime | RBR Prime Offices — 3,7% do PL

**Rua Iaia, 52**

- 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**
- **YoC[1] 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.

| Aquisição | Transações Recentes[2] | Expectativa RBR (2-3 anos) |
|---|---|---|
| **10,0%** | **~7,6%** | **~7,0%** |
| 30 R$ mil/m² | ~41 R$ mil/m² | ~50 R$ mil/m² |
| **Cap de Aquisição Aproximado** | **Cap Justo do Ativo atualmente** | **Cap Justo esperado do ativo no futuro** |

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.

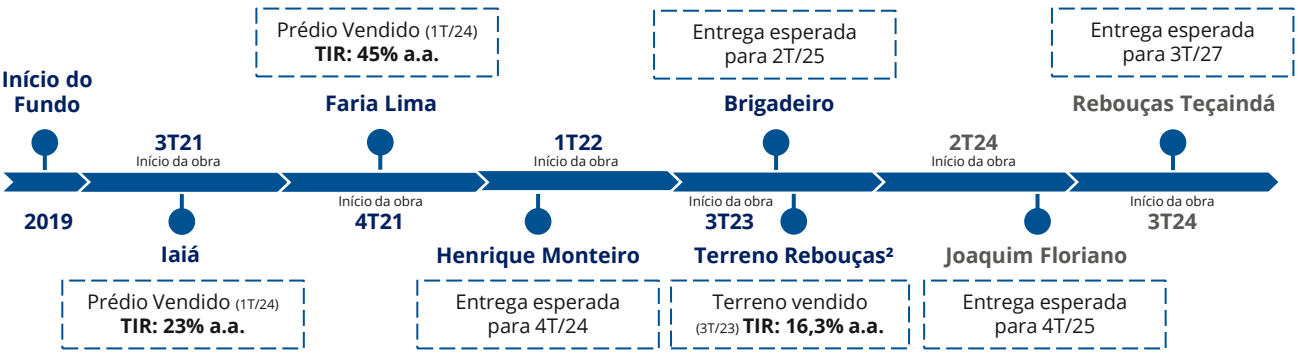
**Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Comercial I** **1,8% do PL**

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

## *'Big Numbers'*

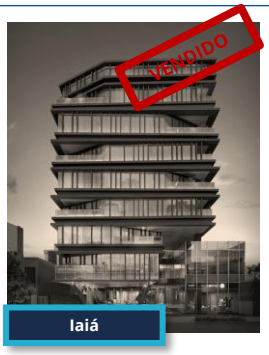
| 64.561 m² | R$ 1,43 B | R$ 338 mm | ~18% a.a. |
|---|---|---|---|
| Área Locável | VGV Potencial | Capital Subscrito | TIR Liquida Esperada |

## Cronograma de Início das Obras e Status Atual



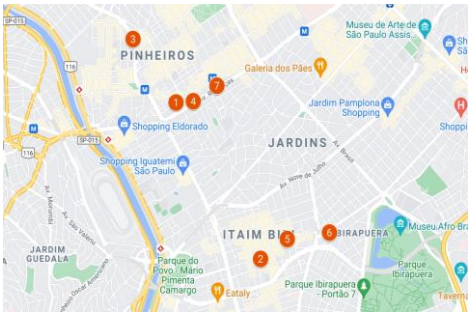

## Detalhes dos 06 Projetos¹

Faria Lima - Comercial



Iaiá

H. Monteiro



Joaquim Floriano

Rebouças Teçaindá

Brigadeiro

| 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.

**Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Logístico I** **0,80% do PL**

Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico, focado em ativos em localizações premium, com baixo risco de projeto.

## *'Big Numbers'*

| 167.791 m² | R$ 220 M | 25% a.a. | 25 meses |
|---|---|---|---|
| ABL Total dos Ativos | Investimento Total | TIR Alvo | 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



## Tijolo "off-market" | FII GLOBAL APTO — 10,2% 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 à preços atrativos. Com foco em parcerias com imobiliárias, ações de marketing, etc. o Fundo começou a gerar visitas, propostas e assinar vendas. De acordo com a última avaliação patrimonial, realizada em Dez/2023, estes **valorizaram-se aproximadamente 23,8%**. Além disso, acreditamos que, **com base nas premissas internas da RBR (e trabalho de vendas ativo), os edifícios valem 13% a mais que o valor patrimonial (totalizando um ganho de capital estimado pela RBR de 40%).**

## Portfólio de Ativos

Nun Vila Nova

55 Unidades
2.323 m² de área privativa

NYC Berrini

71 Unidades
3.932 m² de área privativa

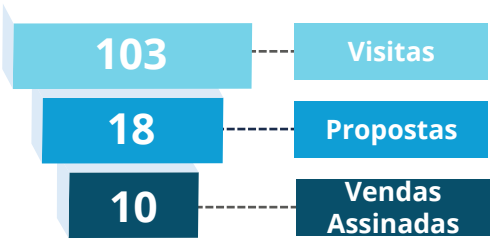
Parque Jockey

68 Unidades
2.658 m² de área privativa

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

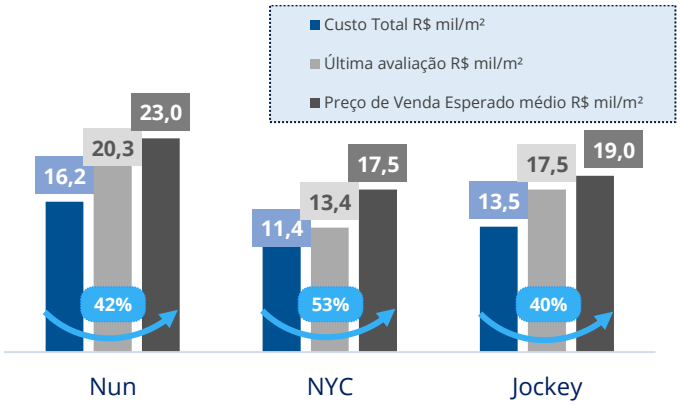
## Estratégia de venda

### Funil de Vendas




O funil de vendas reflete os dados 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 portfolio atiual | 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

## Shopping Eldorado | RBR Malls — 10,4% 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 estimado[1] de **7,5% a.a.** Aquisição referente à **4,32%** do shopping.

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

**R$ 110 milhões**

**7,5% a.a. cap rate**

**33.500 R$/m²**

Shopping localizado no bairro de Pinheiros, em São Paulo – SP, e conectado à Estação Hebraica-Rebouças da linha 9 Esmeralda da CPTM

Transação conjunta entre o RBRF11 e o RBR Malls, veículo que anunciou recentemente a aquisição do Plaza Sul Shopping.

### Shopping Eldorado em nºs

- **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**

## Plaza Sul | RBR Malls — 6,6% 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 estimado[1] 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)

RBRF11 — 100% — RBR Malls — 10% — Plaza Sul

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

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

## Outras Informações

**Objetivo:**

Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos Imobiliários ("FII"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário

**Periodicidade dos Rendimentos:**

Mensal

**Prazo de Duração:**

Indeterminado

**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

**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

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 referencias 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 Credito (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.

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos

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**