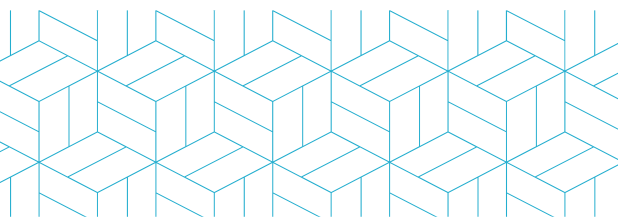


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17**Administrador**
BTG Pactual**Patrimônio**
R\$ 1.128.626.254,36**Cotas Emitidas**
136.807.700**Gestora**
RBR Asset
Management**Patrimônio/Cota**
R\$ 8,25**+ Reserva Lucros**
R\$ 0,092 /cota

Outras Informações

**Cadastre-se em nosso
Mailing**[Clique Aqui](#)**Fale com
o RI**

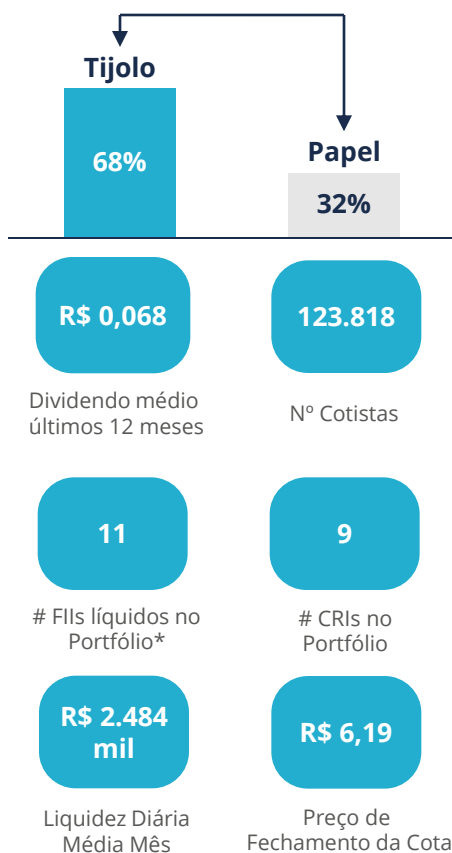
contato@rbrasset.com.br

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**[RBPR11](#)
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

Visão da Alocação por Categoria



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

Resumo	fev-25	jan-25	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,060	0,060	0,120	0,819	5,796
Dividend Yield	12,3% a.a.	12,1% a.a.	12,2% a.a.	13,2% a.a.	12,5% a.a.
Retorno Patrimonial	2,53%	-1,29%	1,21%	1,76%	61,47%
Retorno Patrimonial Ajustado	2,53%	-1,29%	1,21%	1,79%	66,75%
RBRF11 Mercado	-0,65%	-0,01%	-0,67%	-14,79%	17,39%
IFIX	3,34%	-3,07%	0,17%	-7,10%	40,54%
CDI	1,98%	1,06%	3,06%	12,23%	77,80%

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 fev/25, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,06/cota (DY 12,3% a.a.)** sobre cota mercado no fechamento de fev/25), pagos em 20/mar aos detentores das cotas em 13/mar (Data “Com”). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,092 /cota de reserva acumulada**.

Movimentações-

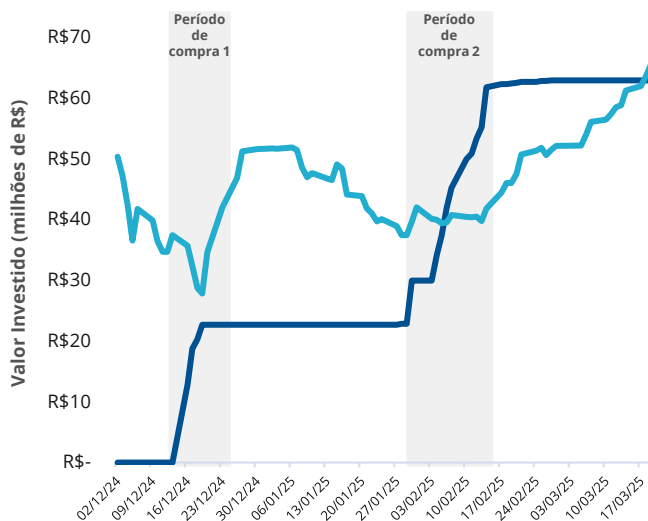
Conforme mencionado na nota do gestor do mês passado, o ano de 2025 para investimentos em FIIs havia começado da mesma forma que 2024 acabou: **incerteza no ambiente macroeconômico global e local**, que culminou em um **grande desconto dos FIIs em relação ao seu valor patrimonial**, um patamar inferior ao do pico da pandemia.

Entretanto, em nossa visão, **estávamos diante de um 'overshooting', ou seja, uma reprecificação exagerada dos preços dos FIIs**, em que os fundamentos operacionais não estavam sendo devidamente considerados. **Desta forma, quando o IFIX sofreu outra grande queda em fevereiro, voltamos às compras com disciplina**.

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

Fonte: Proprietário RBR

— IFIX — Investimento RBR



Ticker	Compras (%)	Compras (R\$ mm)	Preço Compra (R\$)	Preço Mercado ⁽¹⁾ (R\$)	Var. Cota (%)	DY (% a.a.)
KNIP	41,6%	26,2	85,1	91,0	7,3%	13,4%
KNHY	16,7%	10,5	92,7	99,3	7,3%	15,2%
KNHF	10,8%	6,8	76,3	85,9	15,0%	15,1%
KNCR	8,8%	5,5	99,7	101,8	2,9%	13,7%
KNUQ	5,5%	3,5	101,3	104,0	2,0%	15,4%
RPRI	4,4%	2,7	77,2	85,5	14,2%	17,6%
PVBI	3,6%	2,3	69,2	76,6	11,7%	9,0%
RBRX	3,4%	2,1	7,1	7,9	9,2%	14,4%
RBRY	3,0%	1,9	80,2	90,9	16,0%	16,9%
TOPP	2,2%	1,4	68,2	70,7	3,3%	15,8%
Total	100,0%	62,9	-	-	8,1%	14,3%

(1) Preço de fechamento 19/03/2025

Diante desse cenário, continuamos a utilizar nossa reserva de caixa acumulada ao longo do ano de 2024 para aproveitar excelentes oportunidades de investimento que surgiram durante este período de grande volatilidade. No total, investimos R\$62,9M em 10 FIIs, com DY médio de 14,3%. **Corroborando com a nossa tese de 'overshooting', o IFIX subiu 3,3% no acumulado do mês, após cinco meses consecutivos de queda**.

Visando manter a disciplina no equilíbrio entre risco e retorno, optamos por não realizar novas compras de FIIs listados após este período.

Frente a esse cenário, **decidimos ampliar nossa exposição a crédito e, entre fevereiro e março, alocamos aproximadamente R\$ 70 milhões em CRIs high grade e crédito estruturado**, com uma remuneração média de **IPCA + 10% a.a.** Adicionalmente, **planejamos alocar cerca de R\$ 33 milhões adicionais**. Ao final do período, esse book de CRIs passará a representar **8,9% do P.L e nos remunera, em média, a uma taxa de IPCA + 10% a.a.**

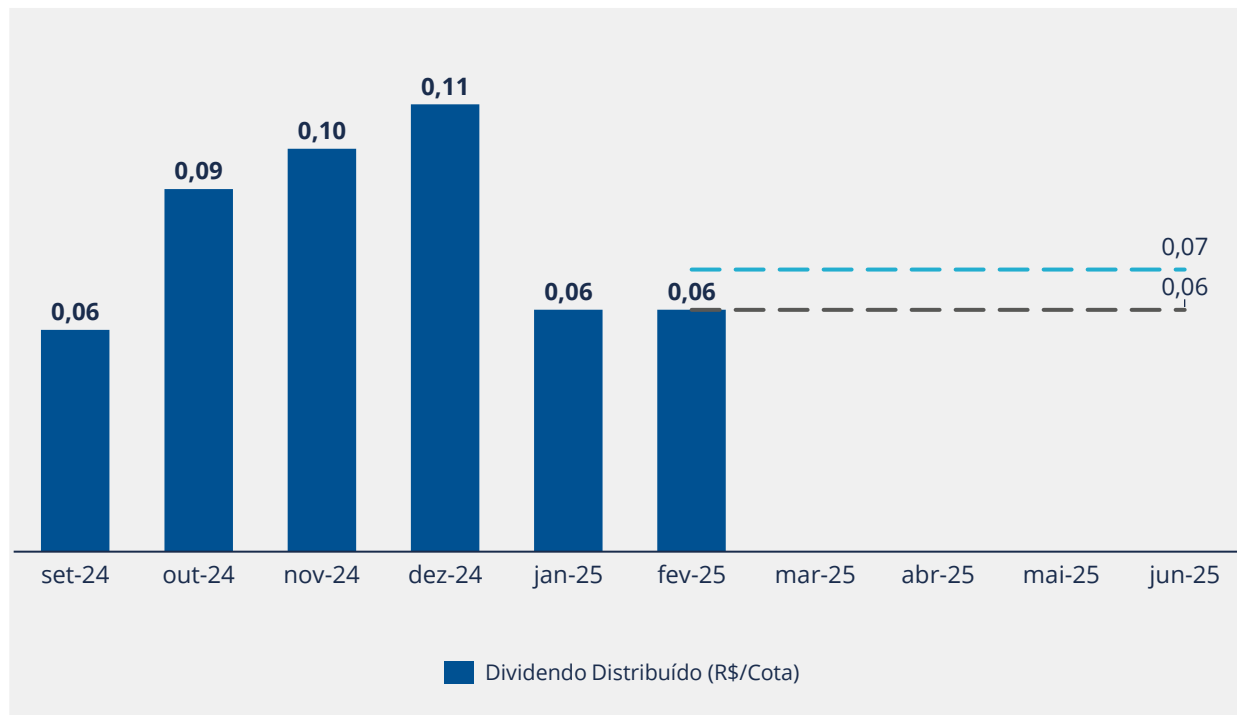
Seguimos empenhados em elevar o patamar do FFO do fundo ao longo do semestre de forma sustentável. Em complemento, os dividendos devem ser potencializados por ganhos de capital provenientes de estratégias como o FII Global Apartamentos, fundos de desenvolvimento e os FIIs listados, contribuindo para melhor retorno do fundo.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

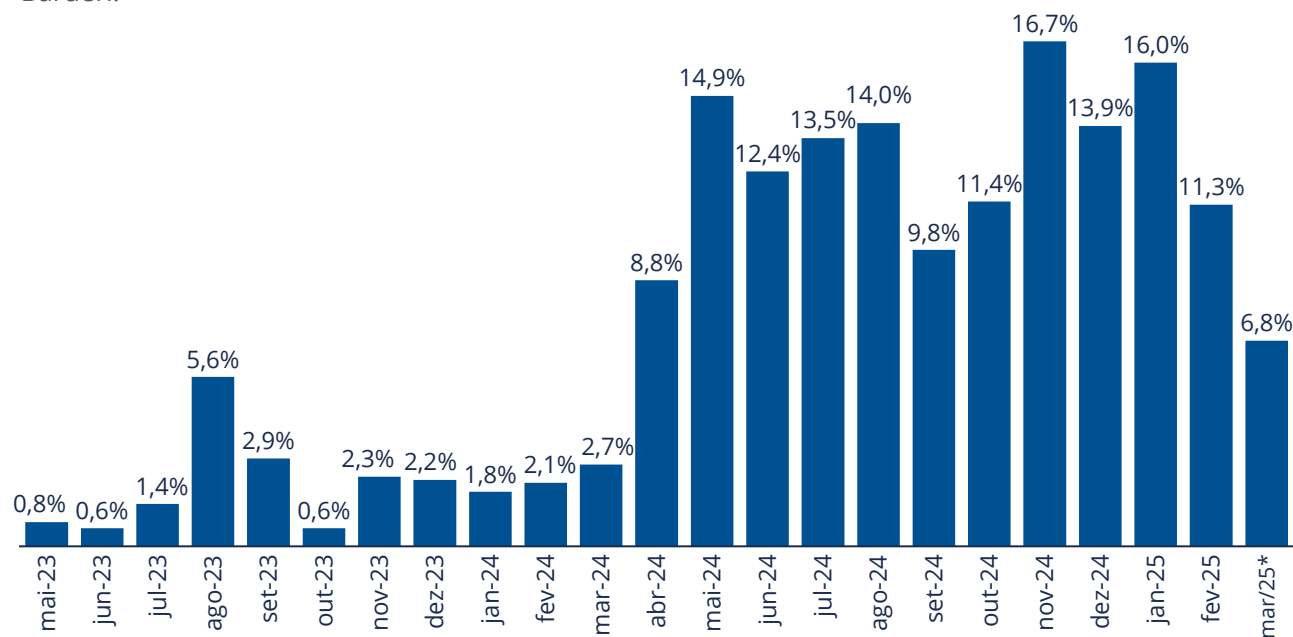
Dividendos Projetados & Evolução de Caixa

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 projetada de caixa para o fechamento de março levando em consideração o último PL de data base fev/25.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

Foco no curto prazo ou no longo prazo?

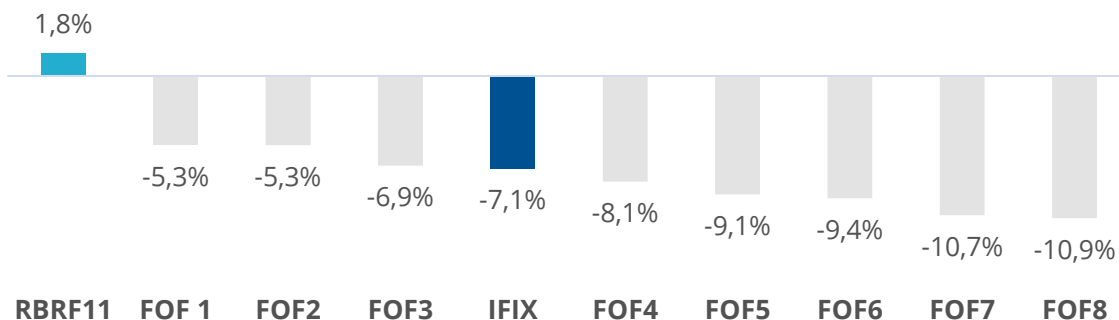
Chamamos atenção neste mês aos resultados apresentados pelo RBRF em comparação ao mercado e a seus pares ao analisarmos a variação do PL mais os dividendos nos últimos 12 meses.

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

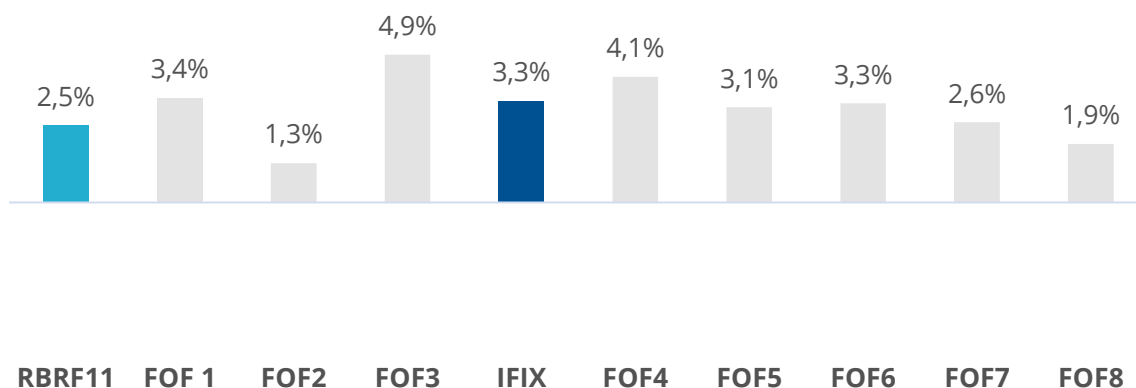
A nosso ver o mercado **precifica de forma exagerada o peso dos dividendos** (curto prazo) e **relativiza variações patrimoniais** (longo prazo) essenciais no resultado dos fundos.

RBRF11 vs. Pares | PL + Dividendos

12 Meses



Fevereiro



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	0,75	0,83	0,96	0,90	0,82	0,89	0,88	0,84	0,82
DY LTM	13,23%	13,23%	8,81%	12,44%	14,45%	13,17%	12,75%	13,02%	13,43%

(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 28/02

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

O fundo investe em classes de ativos diversificadas e complementares, que se divide em cinco principais categorias: **Ações, Desenvolvimento, Tijolo, Crédito e Liquidez**. Cada uma dessas categorias possui um nível de retorno esperado e de risco associado.

Categoria	Classe	Veículo	Foco	Prazo ¹	Retorno Alvo	% PL
Papel	Liquidez	Titulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	11,3%
Papel	Crédito	CRI	CRI's originados pela RBR (HG & CE) ²	CP	+150-600 bps.	8,3%
		FII	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	12,6%
Tijolo	Tijolo	FII's	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	36,0%
		FII's	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	26,4%
Tijolo	Desenvolvimento	FII's e CRI's	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	5,3%
Tijolo	Ações	FII	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA + 15% a.a.	0,0%

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

2. 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

Fevereiro 2025 | **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

62,4% do P.L.


Shopping Eldorado
- 10,1% do P.L.



FII GLOBAL APTO
- 9,9% 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

21,0% do P.L.


CRI Cabreúva -
2,7% do P.L.



RBRR11 - 2,8% do
P.L.



CRI MRV - 2,2% 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

5,3% do P.L.


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



RBR Desenv. Log. -
0,80% do P.L.



PNDL11 - 0,72% do
P.L.

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

> IPCA + 15% a.a.
Retorno Alvo

AÇÕES

Ações de companhias listadas, na B3, do setor imobiliário com foco em ganho de capital via FII
0,0% do P.L.

LIQUIDEZ

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

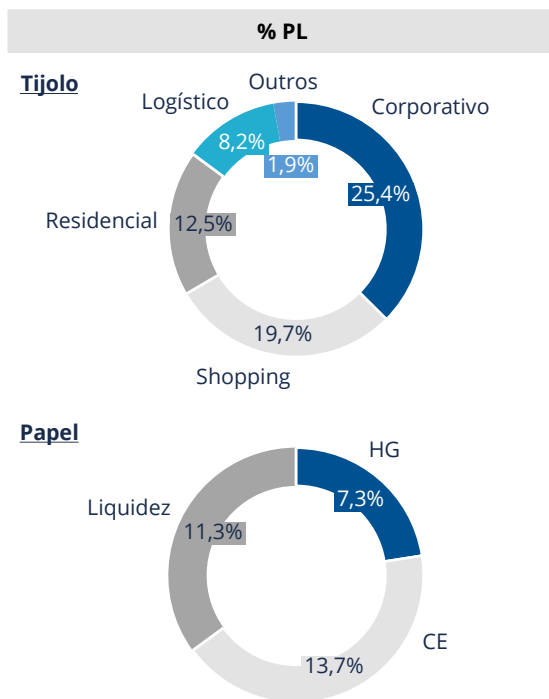
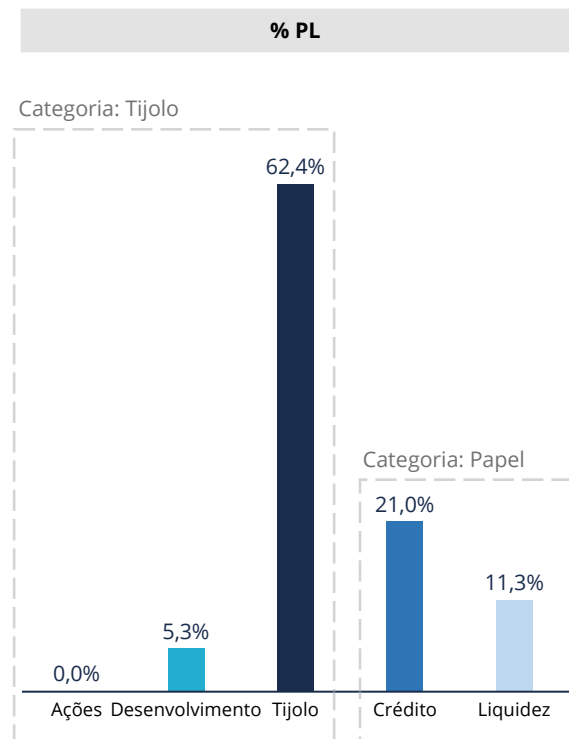
11,3% do P.L.

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

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

Visão do Portfólio

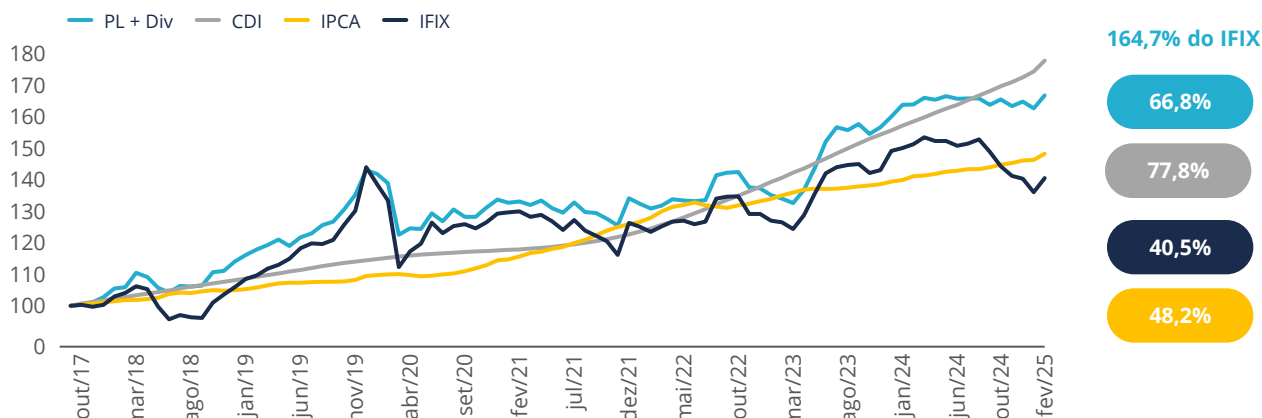


Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII multiestratégia com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

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 **26,2%**, representando **164,7% do IFIX**.

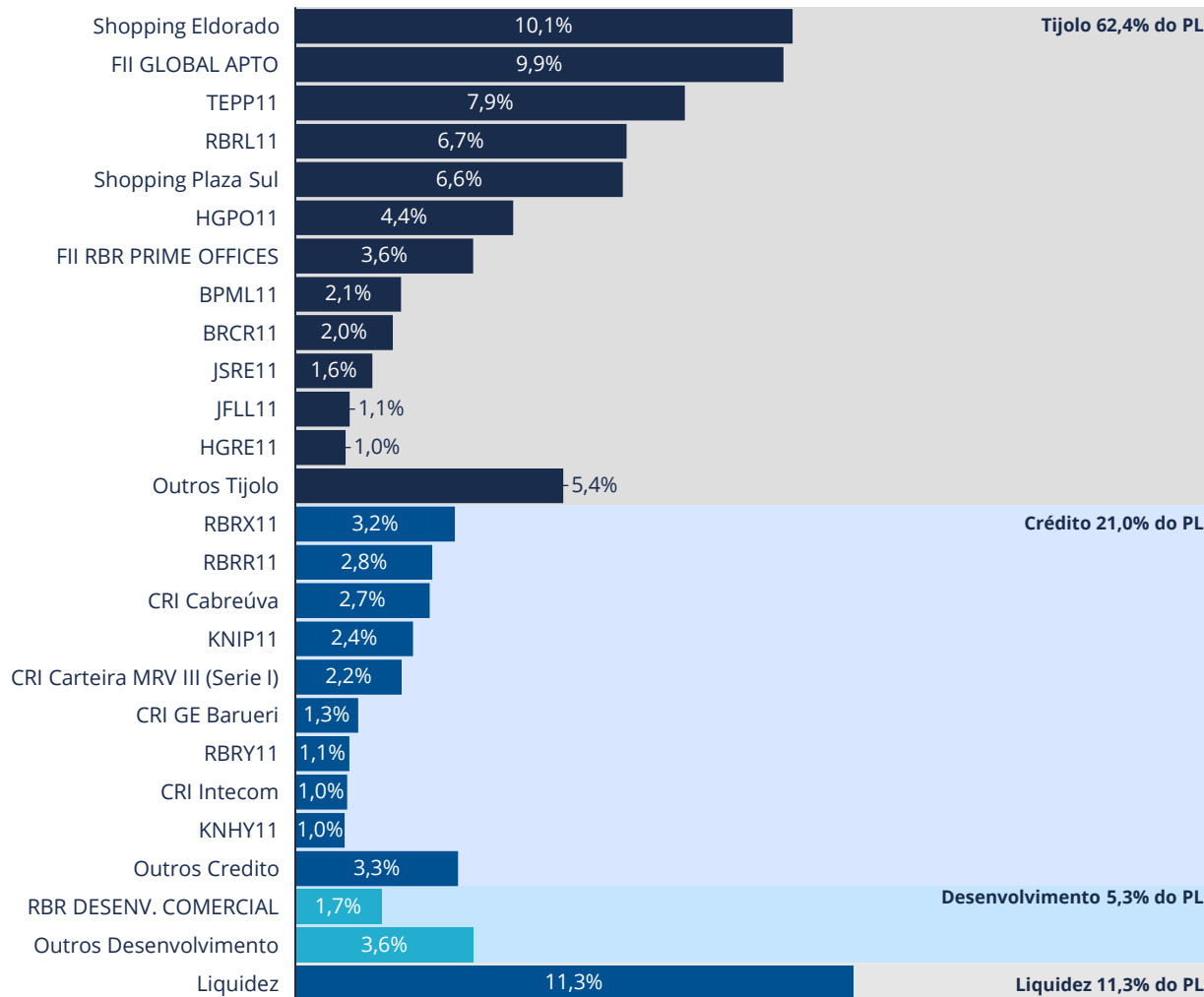


* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

Participação (% do Patrimônio Líquido)



* Shopping Eldorado é a consolidação da posição do ELD011 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+	7,25%	10,07%	38,00	30,71	2,7%	4,6	mar-36	Corporativo	42,3%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,00%	24,28	24,28	2,2%	2,5	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI GE Barueri	21F0001447	BB+	IPCA+	6,00%	11,60%	17,93	14,34	1,3%	0,7	jun-32	Corporativo	31,6%
CRI Intecom	25A2889666	A	IPCA+	9,90%	10,43%	12,07	11,81	1,0%	4,1	jan-35	Financ. Obra	72,1%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	9,43%	5,98	5,66	0,5%	2,4	mai-30	Locação Mult.	29,0%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	10,49%	3,20	3,51	0,3%	5,3	ago-35	Carteira Pulv.	61,1%
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	11,60%	1,99	1,95	0,2%	5,9	nov-35	Carteira Pulv.	58,8%
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688	A	IPCA+	10,00%	11,16%	1,85	1,84	0,2%	0,5	dez-25	Financ. Obra	57,2%
Carteira de CRIs			CDI+ IPCA+	4,00%* 7,86%*	3,00% 10,49%	105,3	94,1	2,2% 6,2%	3,3	-	-	56,3

* 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

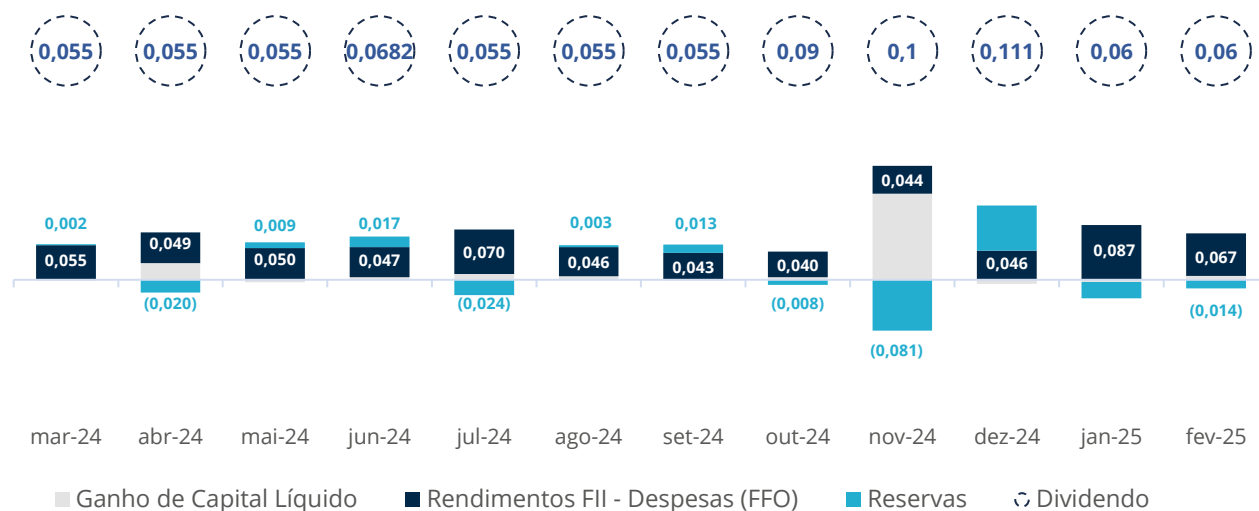
Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	fev-25	jan-25	Acum 2025	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.062.544	10.731.462	16.794.006	76.669.980	396.974.143
Ganho Capital	863.571	(442.372)	421.199	24.391.660	93.761.233
CRI	3.475.513	1.048.096	4.523.609	13.112.046	96.622.954
Liquidez	437.015	817.476	1.254.491	8.075.983	19.892.776
Desenvolvimento	-	336.584	336.584	7.617.554	7.617.554
Total Receitas	10.838.643	12.491.246	23.329.889	129.867.223	614.868.660
(-) Despesas	(755.040)	(726.645)	(1.481.686)	(9.708.879)	(70.340.401)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(268.591)	(14.955.630)
Resultado	10.083.601	11.764.601	21.848.202	119.889.753	529.572.628
(-) Reservas	(1.875.139)	(3.556.139)	(5.431.278)	(7.816.885)	(12.546.583)
Rendimento Distribuído	8.208.462	8.208.462	16.416.924	112.072.868	517.026.046
% Resultado	81,4%	69,8%	75,1%	93,5%	97,6%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,060	R\$ 0,060	R\$ 0,120	R\$ 0,819	R\$ 5,796

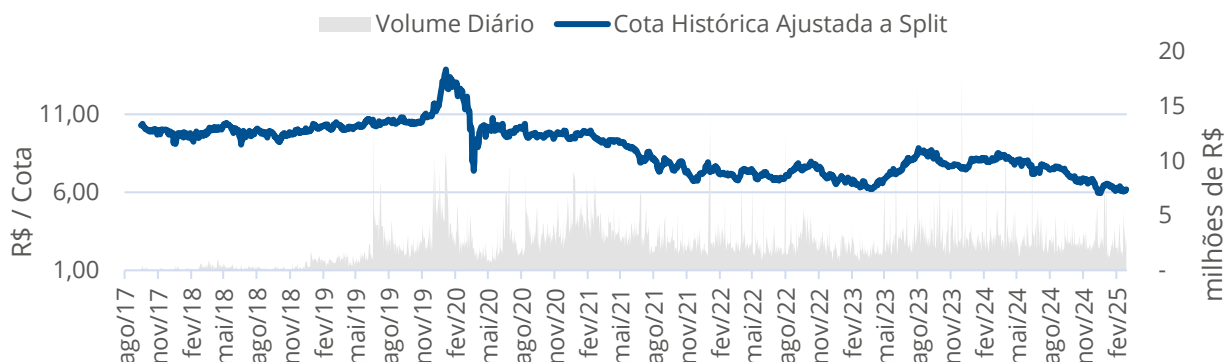
Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)

Reserva atual: R\$ 0,092 /cota



Mercado Secundário

As cotas do RBR Alpha (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Setembro/2017. **No mês de fevereiro, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 2,48 M e foram negociadas 8.071.447,00 cotas.**



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

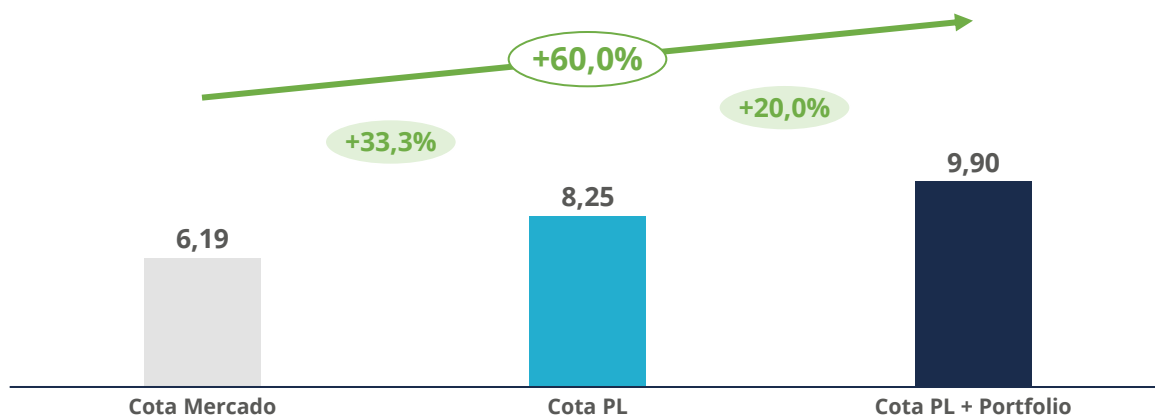
Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

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 **33,3%**.

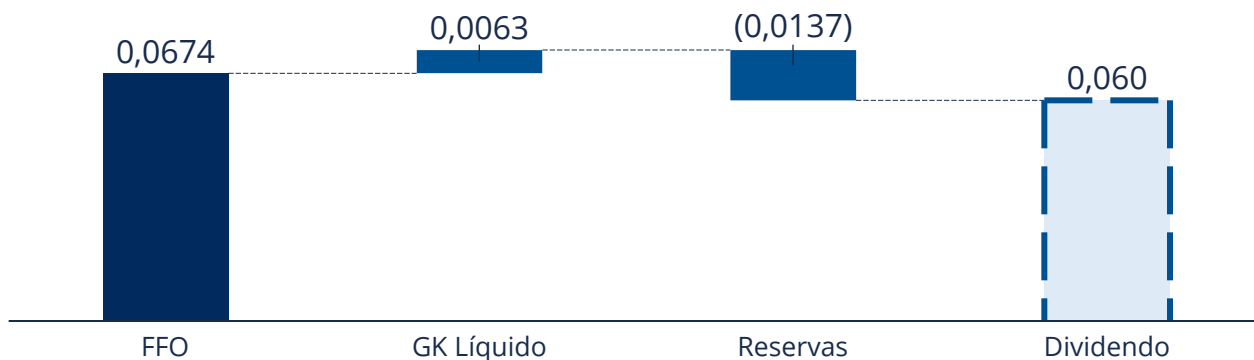
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **20,0%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 60,0%, além dos dividendos recebidos.**



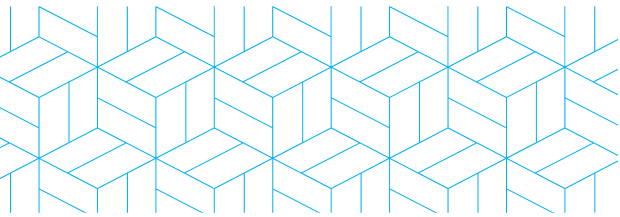
Dividendo do mês

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.

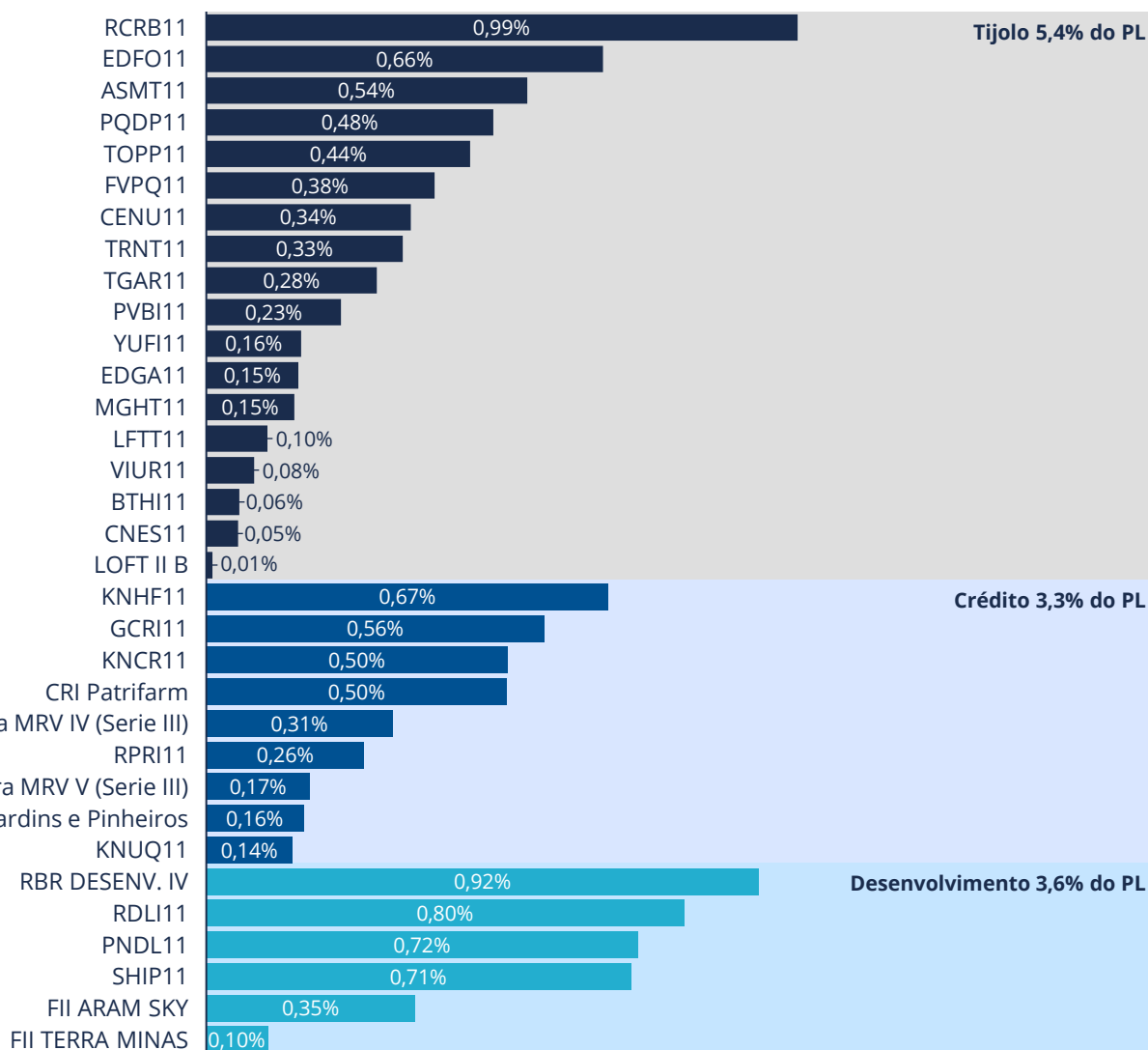
Apêndices



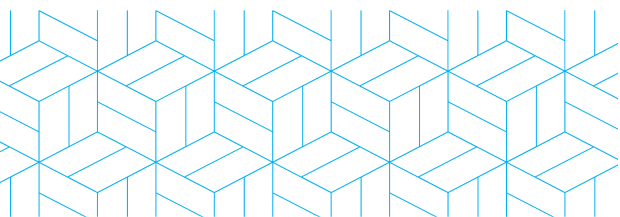
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2025 | 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”



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

Shopping Eldorado | RBR Malls

10,1% 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

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

Tijolo "off-market" | FII GLOBAL APTO

9,9% 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/2024, estes **valorizaram-se aproximadamente 2%**. Além disso, acreditamos que, **com base nas premissas internas da RBR (e trabalho de vendas ativo), os edifícios valem 6% a mais que o valor patrimonial**.

Portfólio de Ativos



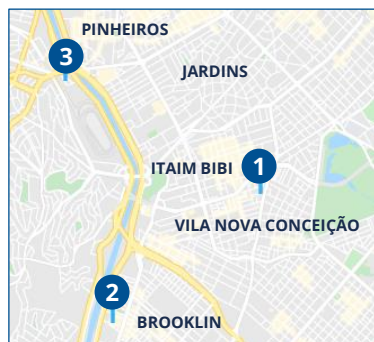
Nun Vila Nova



NYC Berrini



Parque Jockey



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

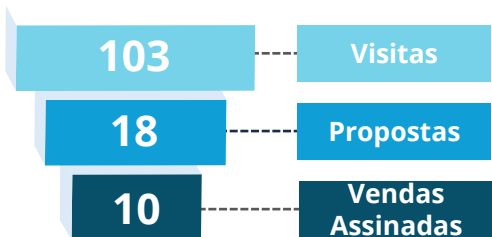
55 Unidades
2.323 m² de área privativa

71 Unidades
3.932 m² de área privativa

68 Unidades
2.658 m² de área privativa

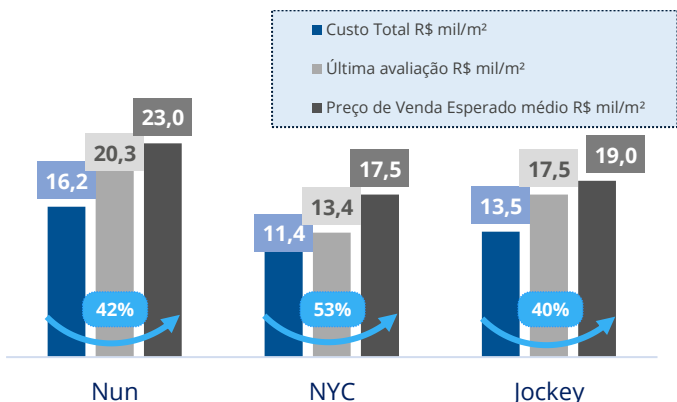
Estratégia de venda

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\$ 51,4 milhões
Valor Ativos	R\$ 162,7 milhões
Valor Patrimonial	R\$ 111,3 milhões

Visão da RBR

(+) Ativos do portfólio atual	R\$ 172,8 milhões
(+) Vendas	R\$ 7,4 milhões
(-) Comissão de Vendas	R\$ 10,3 milhões
(-) Dívida	R\$ 51,4 milhões
(-) Integralizado	R\$ 86,4 milhões
(=) Resultado Estimado	R\$ 31,5 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

Fevereiro 2025 | Relatório Mensal

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 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



- 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

Fevereiro 2025 | 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'

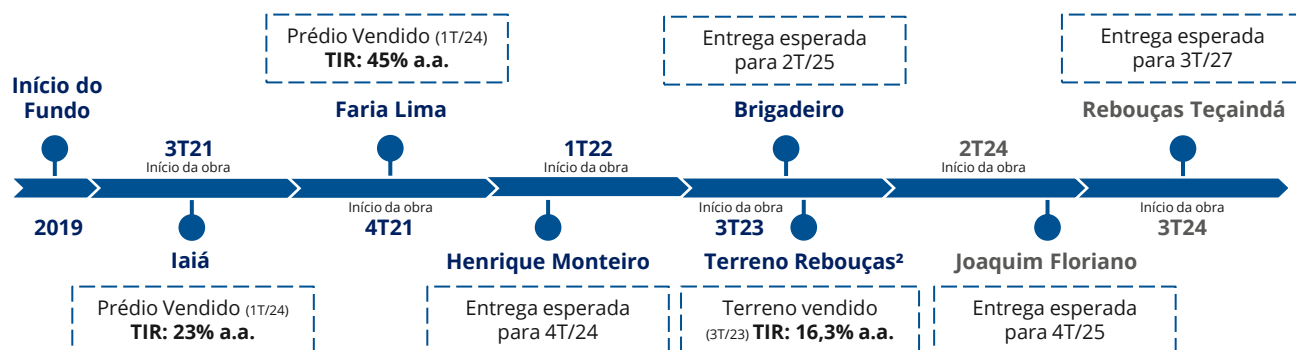
64.561 m²
Área Locável

R\$ 1,43 B
VGV Potencial

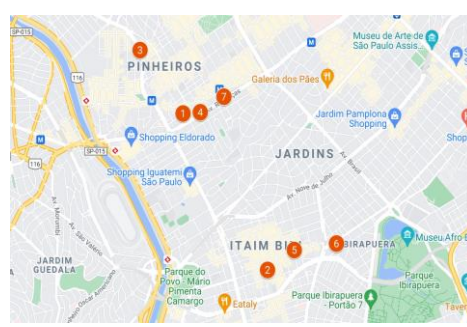
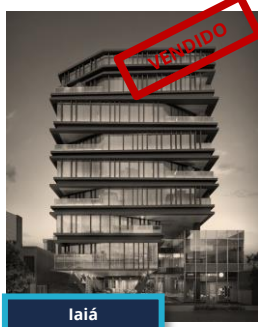
R\$ 338 mm
Capital
Subscrito

~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	Iaia	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

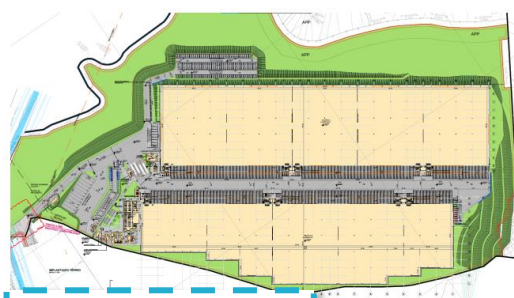
25 meses
Ciclo de
Investimento
Total

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

Fevereiro 2025 | 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