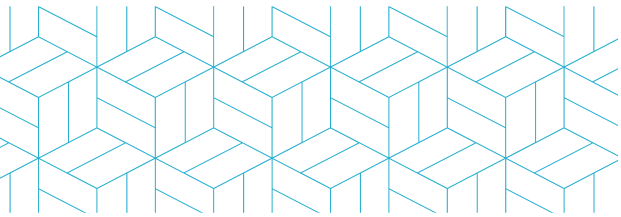
RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



Junho 2025| **Relatório Mensal**

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Junho 2025 | **Relatório Mensal**

Informações

Data de Início
Set/17

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R$ 1.179.191.881,61

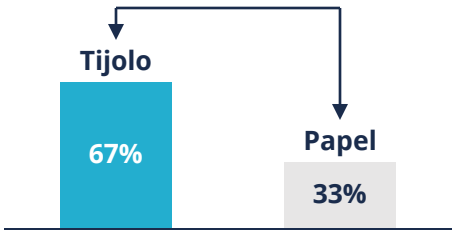
Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio/Cota
R$ 8,62

+ Reserva Lucros
R$ 0,073 /cota

Visão da Alocação por Categoria



R$ 0,069
Dividendo médio últimos 12 meses

118.187
Nº Cotistas

10
FIIs líquidos no Portfólio*

14
CRIs no Portfólio

R$ 1.609 mil
Liquidez Diária Média Mês

R$ 7,01
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 RPRI11 FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários	RBRY11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado 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	jun-25	mai-25	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R$/cota)	0,061	0,060	0,361	0,827	6,037
Dividend Yield	11,0% a.a.	10,6% a.a.	10,6% a.a.	11,8% a.a.	11,0% a.a.
Retorno Patrimonial	1,08%	0,88%	8,80%	8,16%	73,58%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,08%	0,88%	8,80%	8,18%	79,26%
RBRF11 Mercado	-0,28%	2,89%	16,56%	6,59%	37,71%
IFIX	0,63%	1,44%	11,79%	4,08%	56,85%
CDI	1,10%	1,14%	7,49%	13,22%	85,45%

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)

Proposta | Integralização dos ativos do RBRF11 em troca de cotas do RBRX11

No dia 21/07/25 foi convocada a AGE do RBRF11 para deliberar sobre a integralização dos ativos do fundo na 5ª emissão do RBRX11, com consequente amortização das cotas recebidas pelos cotistas do RBRF11. Caso aprovado, **os investidores do RBRF11 passarão a ser cotistas do RBRX11, e o RBRF11 será encerrado**.

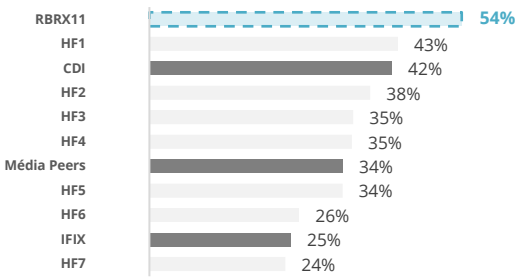
O objetivo é **unir o melhor de dois fundos em um único veículo**, criando o **3º maior hedge fund** listado do mercado. De um lado o RBRX11 possui um mandato mais amplo, permitindo acesso a operações exclusivas que ampliam o **potencial de retorno**, e de outro o RBRF11 possui um base de investidores ampla, com PL robusto e **liquidez** de mercado secundário representativa.

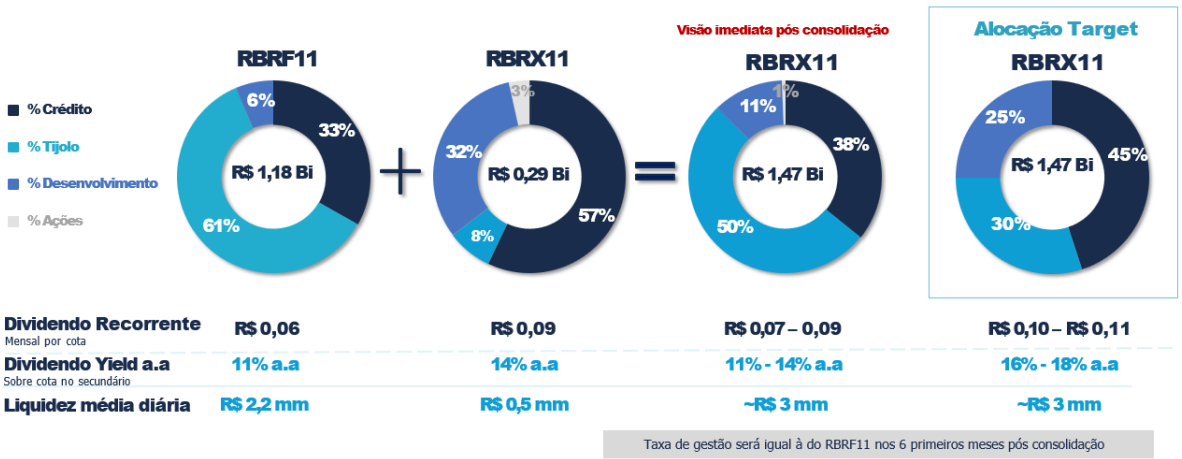
Após a consolidação, o fundo resultante contará com **mandato mais diversificado**, moderno, maior potencial de retorno e liquidez robusta no mercado secundário. Este é um movimento estratégico de **grande relevância para todos os investidores**. Reforçamos a importância de acessar o material completo disponibilizado na AGE, acessar também a página criada no site dos fundos com as principais dúvidas a respeito (Q&A) da consolidação e acompanhar as lives disponíveis no canal da RBR com os principais especialistas do mercado de FIIs no Brasil.

Vantagens

- Elevação potencial dos Dividendos
- Acesso a operações exclusivas
- Estrutura de Custos Mais Eficiente
- Maior representatividade na indústria
- Elevação da Liquidez para > R$ 3,0 mm

Retorno PL + Dividendos (36 Meses)





Dividendo Recorrente Mensal por cota	R$ 0,06	R$ 0,09	R$ 0,07 – 0,09	R$ 0,10 – R$ 0,11
Dividendo Yield a.a Sobre cota no secundário	11% a.a	14% a.a	11% - 14% a.a	16% - 18% a.a
Liquidez média diária	R$ 2,2 mm	R$ 0,5 mm	~R$ 3 mm	~R$ 3 mm

Taxa de gestão será igual à do RBRF11 nos 6 primeiros meses pós consolidação

Saiba como votar na AGE!

Siga o passo a passo via Plataforma da B3

1. **Acesse o site da B3 e faça seu login:** https://www.investidor.b3.com.br/login;
2. Dentro do Portal, **acesse a seção "Serviços"** à esquerda da tela. Em seguida, selecione **"Voto à distância";**
3. Clique em "**Assembleias em Aberto" e vote!**

Siga o passo a passo via Email

1. **Acesse seu e-mail** e **procure por uma mensagem enviada pelo BTG Pactual** com o título **"Consulta Formal: (RBR ALPHA ou RBR PLUS)"** → votoeletronico.estruturados@btgpactual.com;
2. No corpo do e-mail, **localize o link de votação**, disponível na parte inferior da mensagem;
3. **Clique no link** e **siga as instruções** apresentadas na plataforma do BTG para registrar seu voto na Assembleia do fundo e **pronto!**

Nota do Gestor

Para jun/25, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R$ 0,061/cota (DY 11,0% a.a.)** sobre cota mercado no fechamento de jun/25, pagos em 16/jul aos detentores das cotas em 09/jul (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R$ 0,073 /cota de reserva acumulada**.

Movimentações-

Durante o mês, o IFIX registrou uma nova máxima histórica de 3.483,77 pontos. Este movimento de alta foi favorecido pelo posicionamento mais moderado adotado pelo Copom, como resultado, os juros futuros apresentaram um fechamento importante, principalmente nos vértices mais longos.

Em linha com nossa estratégia de gestão ativa, continuamos o processo de **recomposição do caixa do portfólio**, promovendo ajustes através da redução de posições que consideramos menos estratégicas para o momento atual. Esta movimentação visa **otimizar a alocação de recursos** em oportunidades com melhor potencial de retorno.

Na parcela de crédito do portfólio, recebemos o montante de **R$ 18,6 milhões** proveniente do vencimento do **CRI GE Barueri**, que oferecia remuneração de **IPCA + 6,0% a.a.** Paralelamente, realizamos a alocação de **R$ 15 milhões** no **CRI Windsock**, que apresenta rentabilidade de **IPCA + 11,90% a.a.** Este ativo tem como foco um projeto de **galpões logísticos Last Mile** no aeroporto de Fortaleza, uma operação com sólidas garantias **(AF, cessão fiduciária, LTC 31%)**, fortalecendo a exposição ao crédito estruturado e diversificando os tipos de operações investidas, **otimizando retornos futuros em um bom nível de risco**.

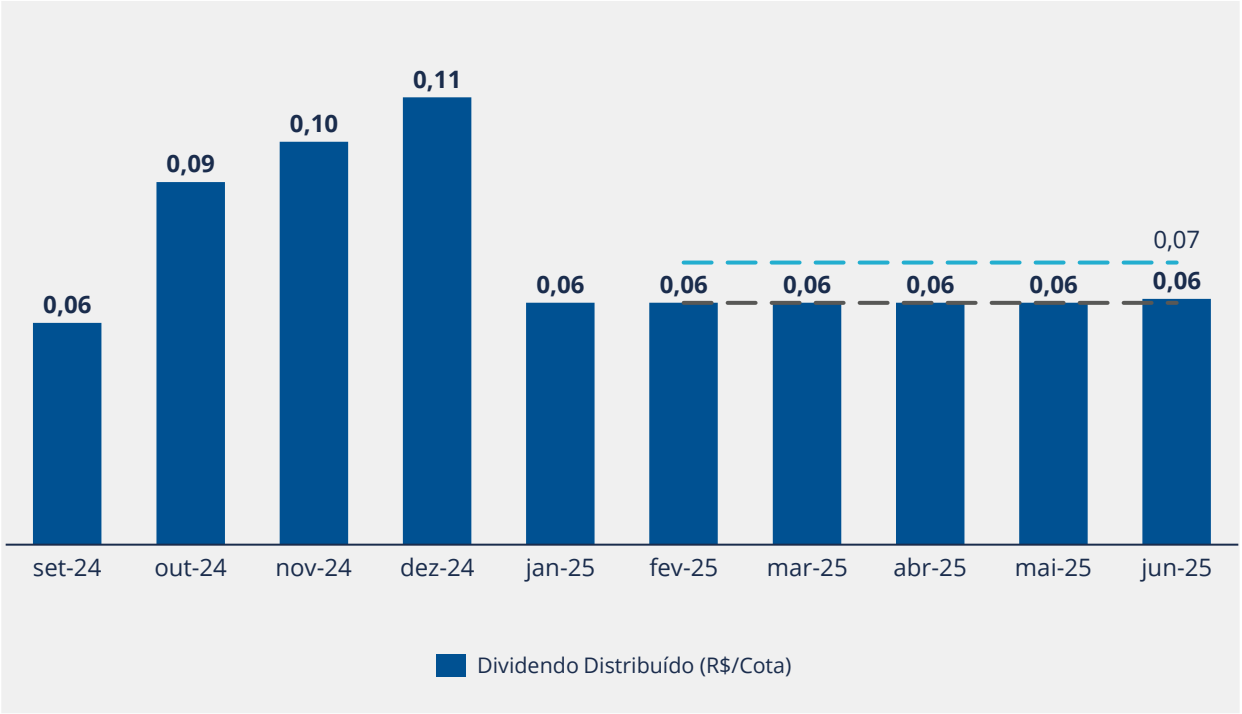
Por último, destacamos que o RBRL11, que representa uma posição relevante em nossa carteira, divulgou recentemente um fato relevante comunicando a **celebração de uma intenção de venda dos seus ativos logísticos**.

Avaliamos esta operação de forma **positiva**, uma vez que demonstra a **estratégia de reciclagem de ativos** da gestão, buscando construir um **portfólio mais eficiente com ativos premium**. Além disso, esta movimentação pode contribuir para uma eventual **melhoria na precificação do fundo no mercado**.

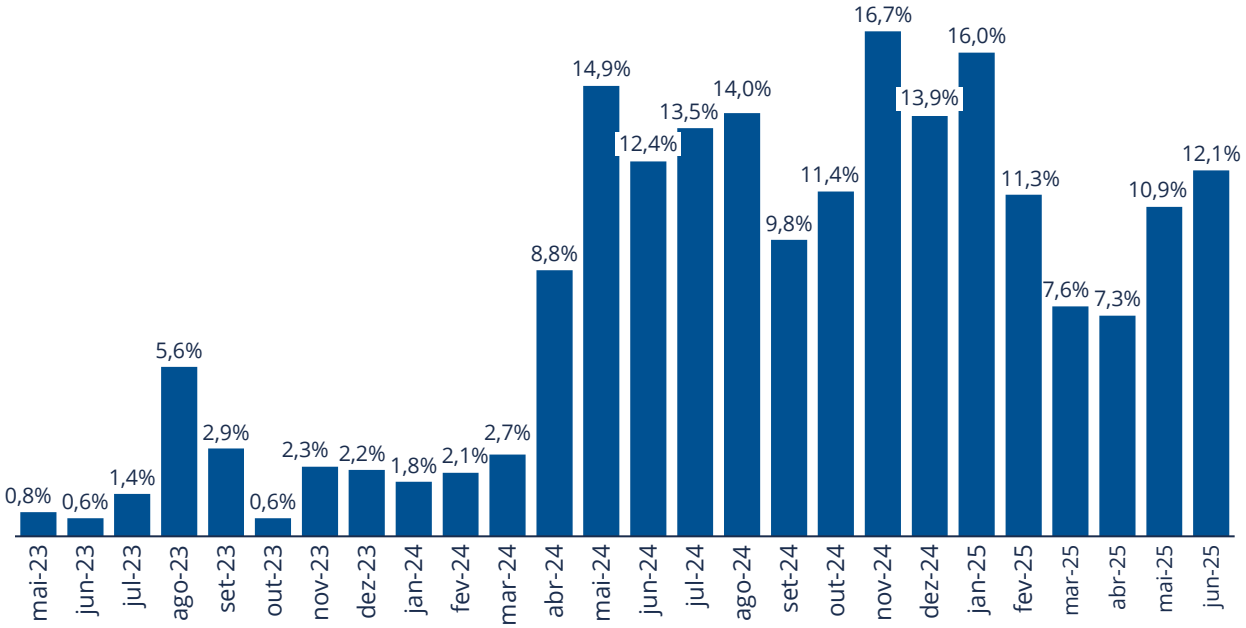
Em conjunto, o RDLI11, também presente no portfólio, **se beneficia nesse movimento**, tendo em vista a venda dos seus ativos em caso da conclusão da operação. A transação como um todo totaliza **R$ 468 milhões, e representa a conclusão do ciclo de desenvolvimento e venda do portfólio**, conforme a tese original de investimento do fundo. A gestão estima que, após a quitação das obrigações existentes, a parcela em caixa resultará em uma devolução de capital de aproximadamente **R$ 36 milhões**. Essa transação tem uma estimativa de gerar uma Taxa Interna de Retorno **(TIR) para os cotistas entre 19% e 22% ao ano**, a depender das condições de venda das cotas do XPLG11 que serão recebidas. A conclusão da transação está sujeita a condições como a realização de diligência e a negociação dos documentos definitivos, com um período de exclusividade de 60 dias.

Extrema II. Fonte: Divulgação RBR

Guidance de Dividendos – 1º Semestre 2025



Evolução de Caixa (% P.L.)



Foco no curto prazo ou no longo prazo?

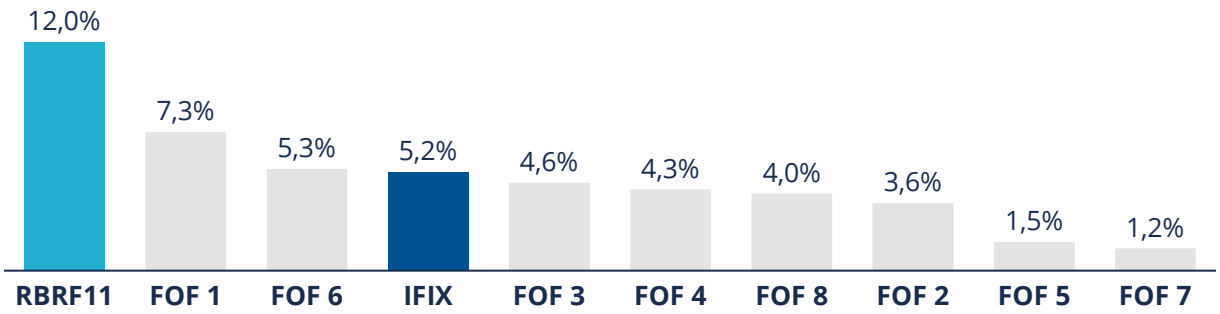
Chamamos atenção neste mês aos resultados apresentados pelo RBRF em comparação ao mercado e a seus pares ao analisarmos a variação do PL mais os dividendos desde dezembro de 2023.

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

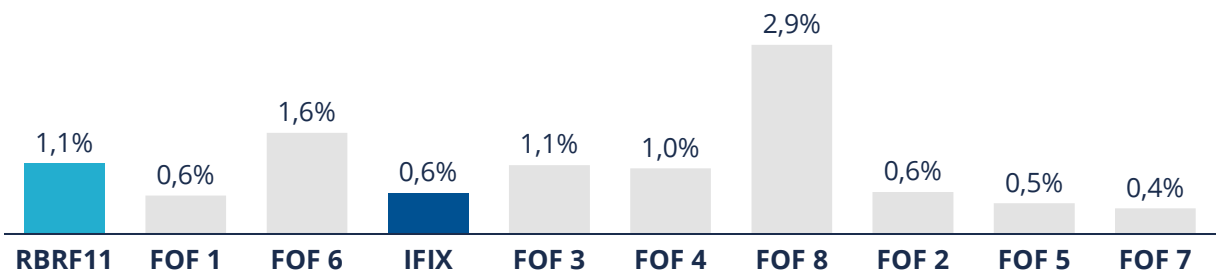
A nosso ver o mercado **precifica de forma exagerada o peso dos dividendos** (curto prazo) **e relativiza variações patrimoniais** (longo prazo) essenciais no resultado dos fundos.

RBRF11 vs. Pares | PL + Dividendos

Desde Dez/23



Junho



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	0,81	0,84	0,87	0,87	0,79	0,83	0,92	0,86	0,81
DY LTM	11,8%	12,6%	13,3%	11,8%	12,8%	13,2%	11,1%	11,7%	11,6%

(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 30/05

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.

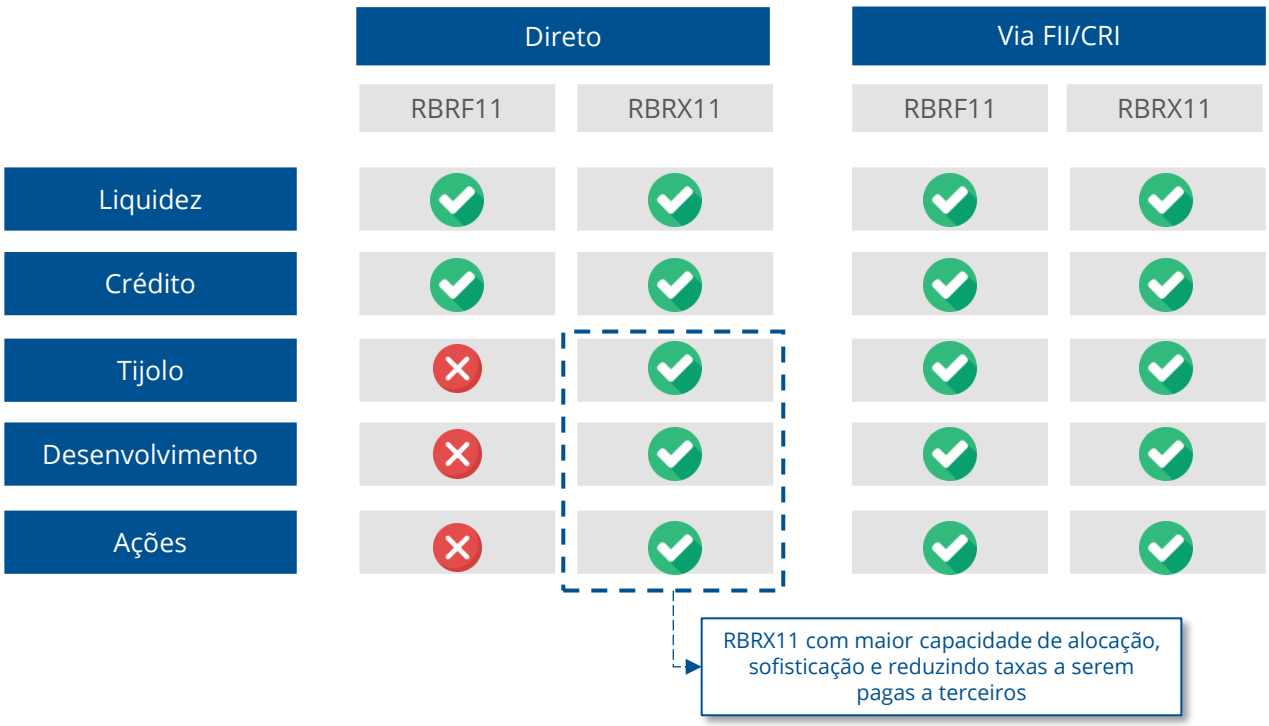
Risco & Retorno: - → +

Categoria	Classe	Veículo	Foco	Prazo[1]	Retorno Alvo	% PL
Papel	Liquidez	Titulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	12,1%
Papel	Crédito	CRI	CRIs originados pela RBR (HG & CE)[2]	CP	+150-600 bps.	11,9%
		FII	FIIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	9,1%
Tijolo	Tijolo	FIIs	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	34,6%
		FIIs	FIIs com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	25,9%
Tijolo	Desenvolvimento	FIIs e CRIs	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	6,4%
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.**



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

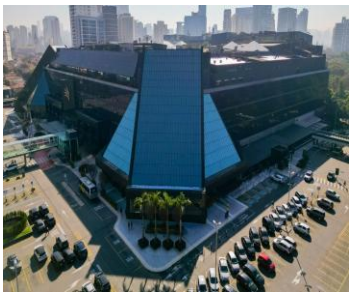
Junho 2025 | **Relatório Mensal**

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 — 60,5%do P.L.

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



Shopping Eldorado – 9,6% do P.L.

FII GLOBAL APTO – 9,4% 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 — 21,0% do P.L.

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

CRI Cabreúva – 2,6% do P.L.

CRI MRV – 1,8% do P.L.

RBRR11 – 1,1% do P.L.

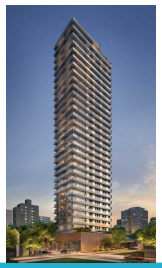
- ✓ CRIs "Middle" ou "High" grade originados e estruturados pelo time de crédito da RBR
- ✓ FIIs líquidos em bolsa com bom fundamento e foco em ganho de capital + carrego

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

DESENVOLVIMENTO — 6,4% do P.L.

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

RBR Desenv. Com. – 1,8% do P.L.



Kalea Jardins – 0,84% do P.L.

RBR Desenv. Log. – 0,77% 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

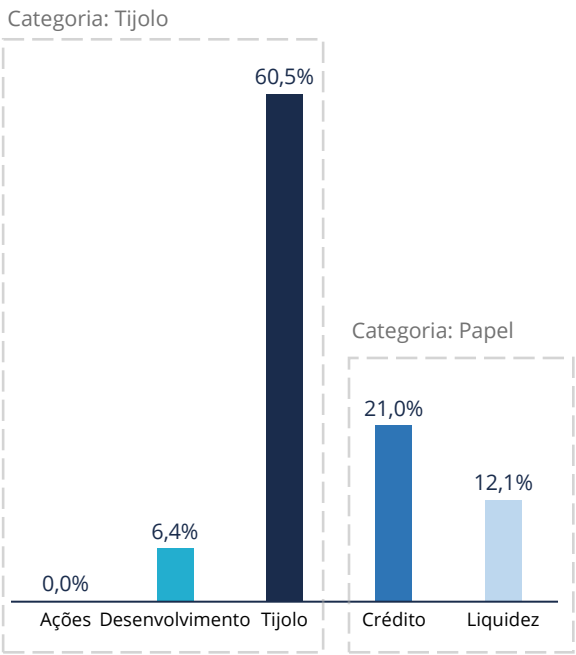
LIQUIDEZ — 12,1%do P.L.

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

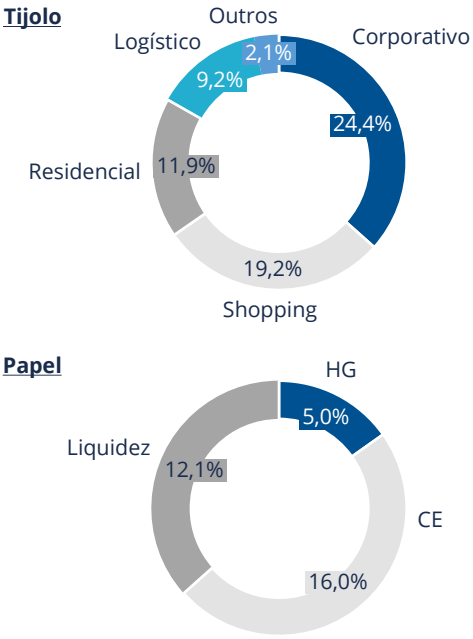
É importante destacar que a orientação fornecida pela equipe de gestão e as informações mencionadas acima não são, nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores

Visão do Portfólio

% PL



% PL

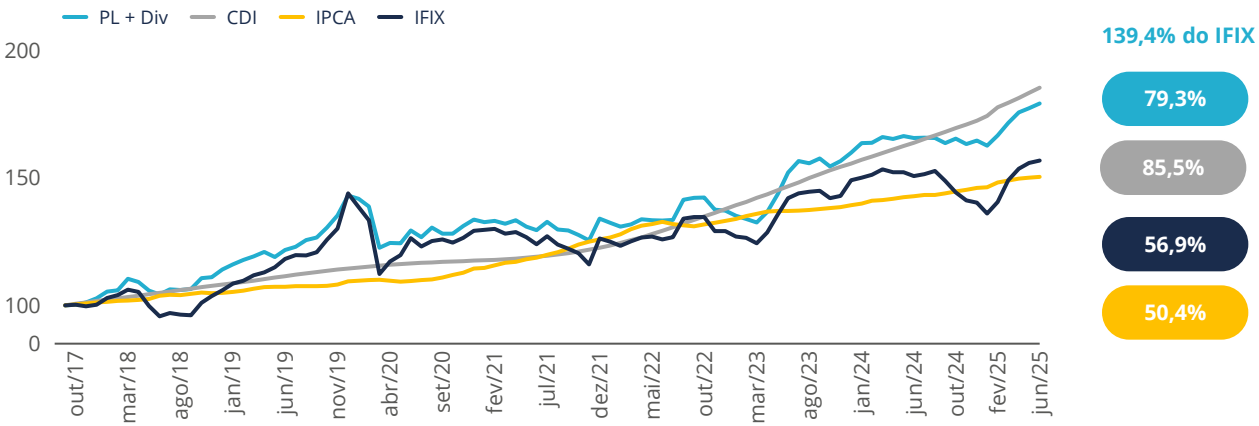


Reforçamos que o **RBR Alpha é um FII *multiestratégia* com liberdade para investir em Ações, Desenvolvimento, Crédito, Tijolo e Liquidez sempre via FII ou CRI, visando o foco em retorno total ao cotista**. Isso quer dizer que não necessariamente teremos dividendos totalmente estáveis nos próximos semestres.

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

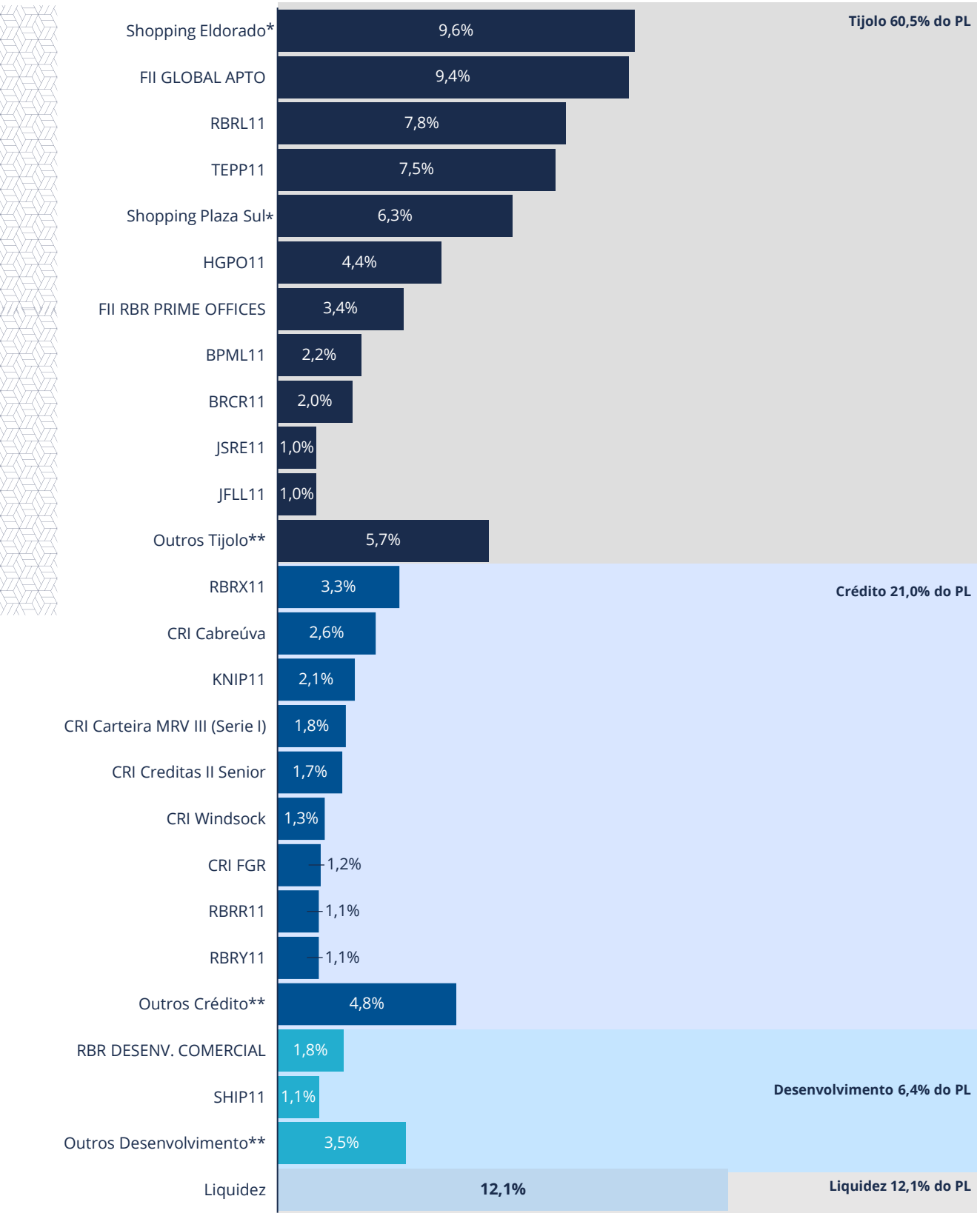
Sobre a performance do fundo até então, ao analisarmos a **rentabilidade ajustada* (PL + Dividendos) do RBR Alpha** desde seu início em Set/2017, o fundo supera a performance do IFIX no mesmo período em **22,4%**, representando **139,4% do IFIX**.



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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

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

** Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente – Abertura dos ativos no apêndice do relatório

Participação (% do Patrimônio Líquido)

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+	7,25%	9,70%	37,81	31,15	2,6%	4,3	mar-36	Corporativo	48,9%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,60%	21,91	21,66	1,8%	2,1	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Creditas II Senior	24E1765539**	AA-	IPCA+	8,27%	8,11%	20,29	20,53	1,7%	4,0	nov-44	Carteira Pulv.	36,5%
CRI Windsock	25D5062397	A	IPCA+	11,90%	9,32%	15,02	15,02	1,3%	4,3	abr-32	Financ. Obra	31,0%
CRI FGR	23L1279637	A+	IPCA+	9,50%	10,97%	14,35	13,67	1,2%	3,7	dez-33	Financ. Obra	39,9%
CRI Intecom	25A2889666	A	IPCA+	9,90%	10,11%	11,63	11,55	1,0%	3,8	jan-35	Financ. Obra	73,8%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	9,28%	5,78	5,47	0,5%	2,3	mai-30	Locação Mult.	28,0%
CRI Cury	24I1189880	A	IPCA+	7,50%	9,86%	5,71	5,45	0,5%	2,1	jan-30	Corporativo	N/A
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	11,01%	4,87	4,93	0,4%	5,8	nov-35	Carteira Pulv.	55,6%
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	9,94%	3,09	3,48	0,3%	5,2	ago-35	Carteira Pulv.	58,9%
CRI Creditas II Meza	24E1765736	AA-	IPCA+	11,50%	11,29%	3,43	3,48	0,3%	3,6	jan-46	Carteira Pulv.	N/A
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688**	A	IPCA+	10,00%	11,96%	2,93	3,00	0,3%	0,3	dez-25	Financ. Obra	56,0%
CRI Carteira MRV V (Série II)	23I1230828	A+	IPCA+	10,00%	11,81%	1,35	1,25	0,1%	4,8	out-33	Carteira Pulv.	55,6%
Carteira de CRIs			**CDI+ IPCA+**	**4,00%[4] 9,07%[4]**	**3,60% 9,74%**	**148,2**	**140,6**	**1,8% 10,1%**	**3,6**	**-**	**-**	**52,2%**
								11,9%				

* 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

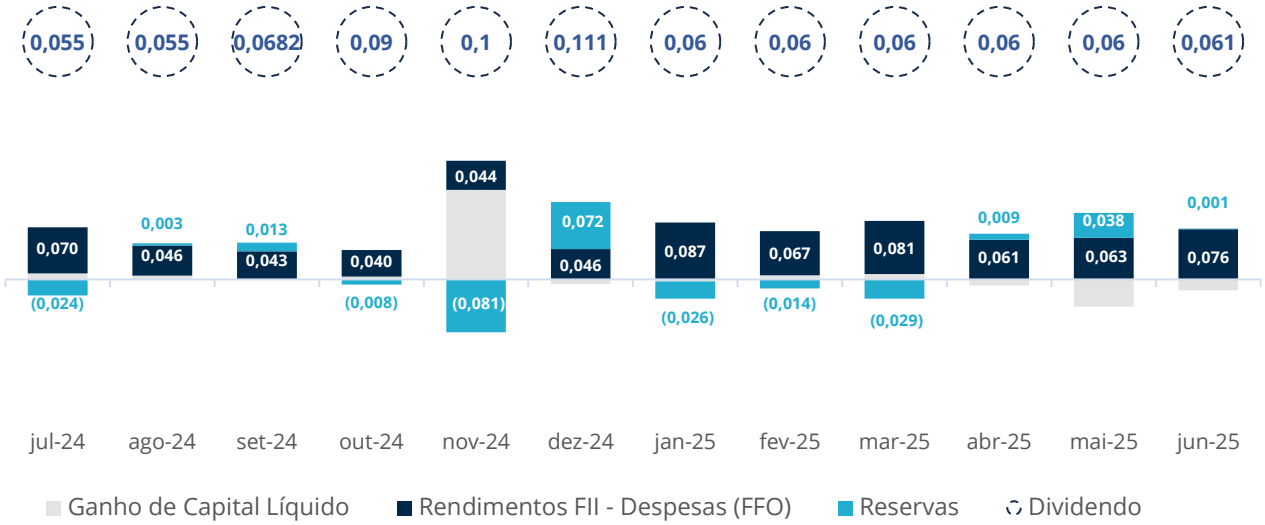
Junho 2025 | **Relatório Mensal**

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jun-25	mai-25	Acum 2025	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.188.519	6.288.639	41.790.934	75.356.680	421.971.070
Ganho Capital	(2.263.143)	(5.653.915)	(7.668.818)	12.863.808	85.671.216
CRI	1.965.246	2.147.318	12.468.824	18.436.982	104.568.169
Liquidez	3.110.526	1.114.021	10.028.425	14.645.701	28.666.710
Desenvolvimento	-	-	336.584	7.617.554	7.617.554
Total Receitas	**9.001.149**	**3.896.064**	**56.955.949**	**128.920.726**	**648.494.720**
(-) Despesas	(800.656)	(867.461)	(4.698.602)	(9.288.810)	(73.557.317)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(268.591)	(14.955.630)
Resultado	**8.200.492**	**3.028.603**	**52.257.347**	**119.363.324**	**559.981.773**
(-) Reservas	144.777	5.179.859	(2.869.767)	(6.223.357)	(9.985.072)
Rendimento Distribuído	**8.345.270**	**8.208.462**	**49.387.580**	**113.139.968**	**549.996.701**
% Resultado	101,8%	271,0%	94,5%	94,8%	98,2%
Rendimento/ Cota	R$ 0,061	R$ 0,060	R$ 0,361	R$ 0,827	R$ 6,037

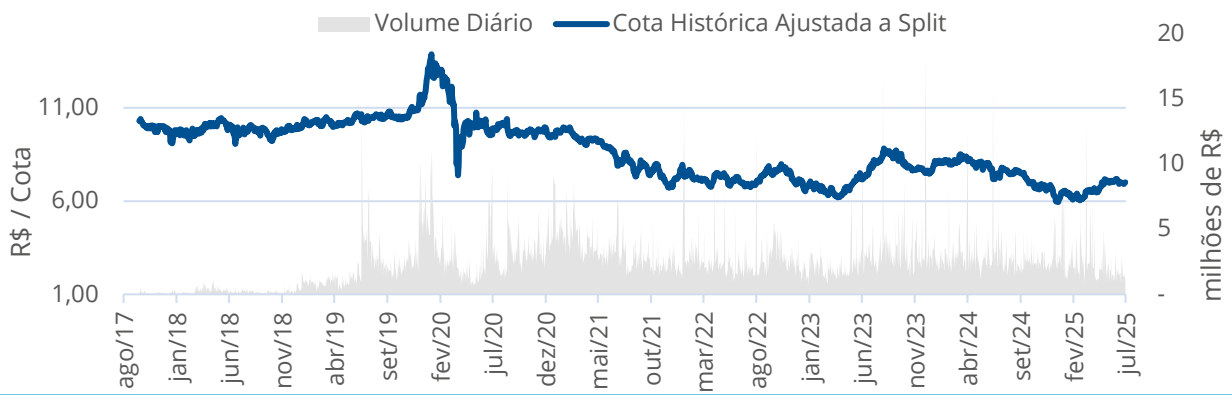
Composição do Rendimento – Mensal (R$/cota)

Reserva atual: R$ 0,073 /cota



Mercado Secundário

As cotas do RBR Alpha (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Setembro/2017. **No mês de junho, o fundo negociou um volume médio diário de R$ 1,61 M e foram negociadas 4.567.971,00 cotas.**

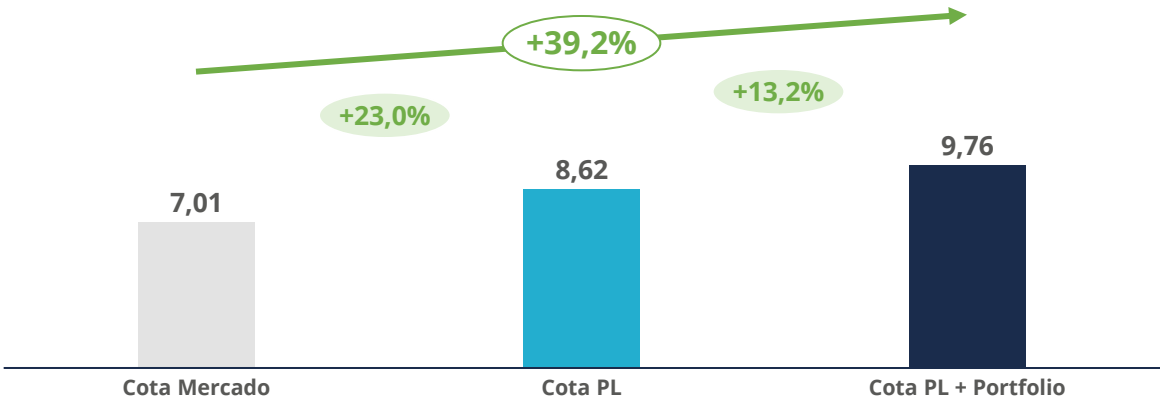


Valorização Potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

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 **23,0%**.

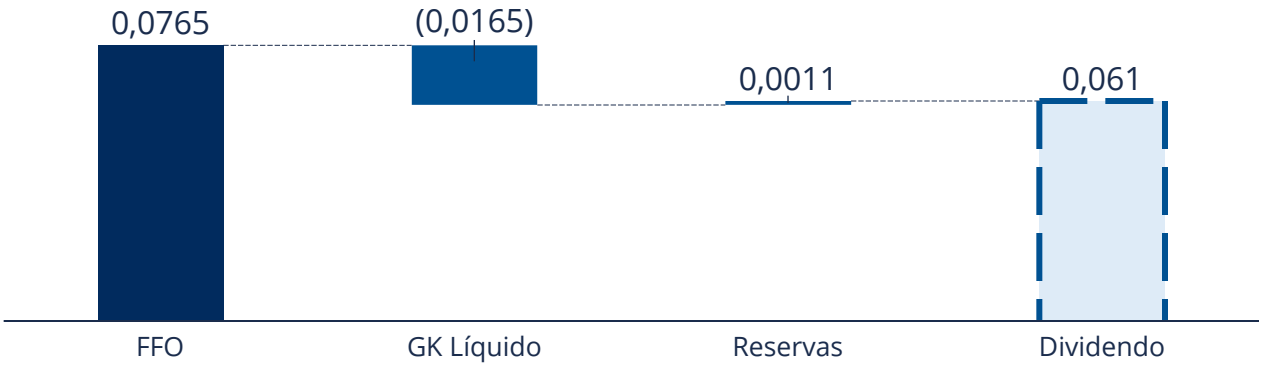
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **13,2%.**

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 39,2%, além dos dividendos recebidos.**



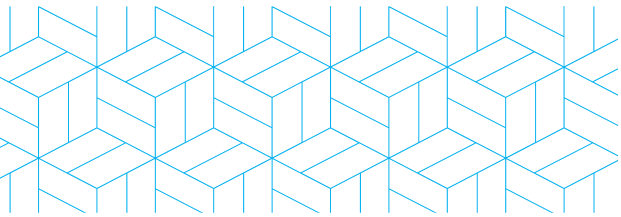
Dividendo do mês

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o dividendo distribuído de **R$ 0,061/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.



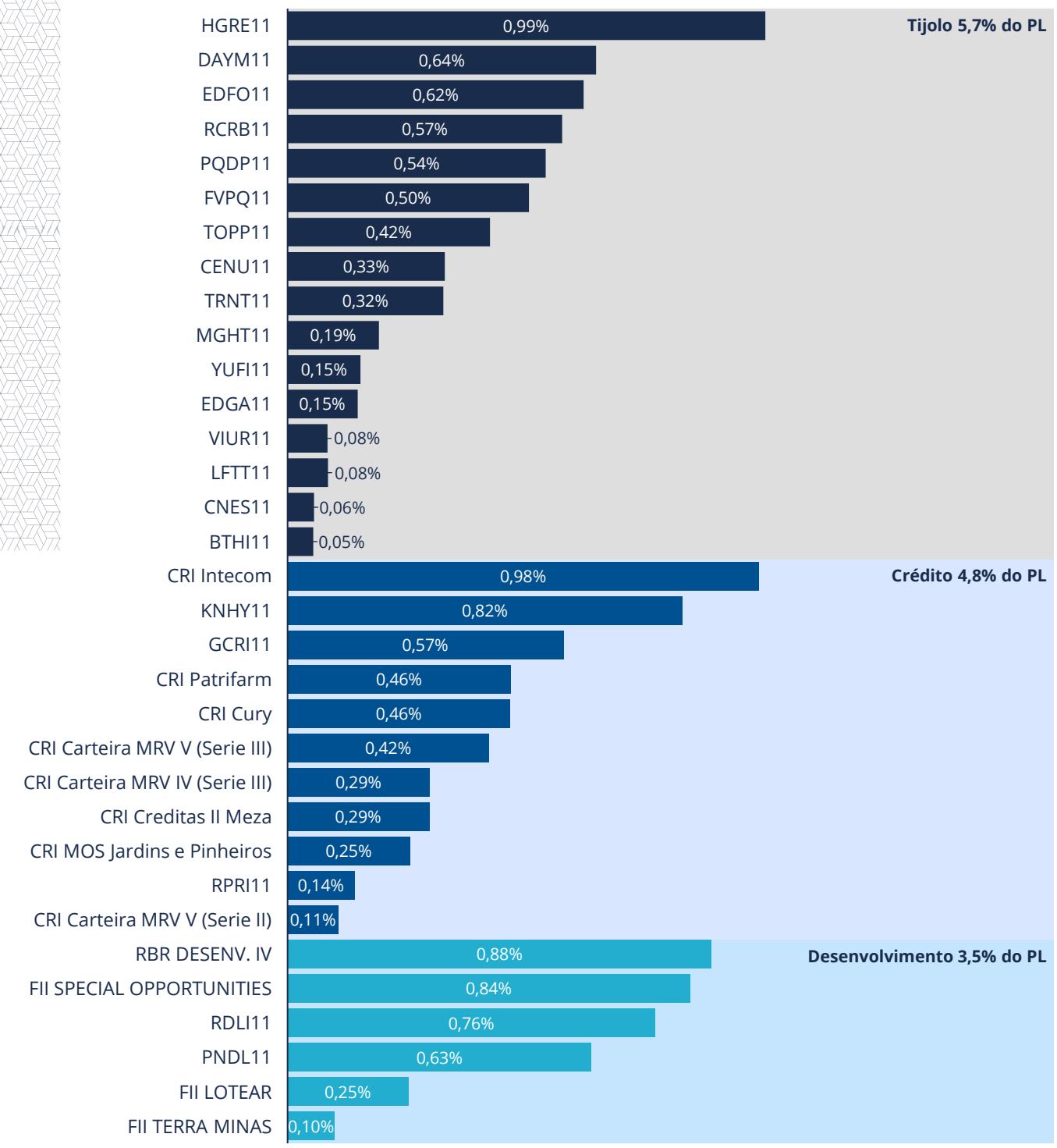
Ressaltamos também que a RBR resolveu, de forma voluntária, renunciar a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 das cotas do fundo investido, conforme Fato Relevante publicado em 02/02/24. Desta forma, o FFO será beneficiado por uma despesa menor do Fundo.

Apêndices

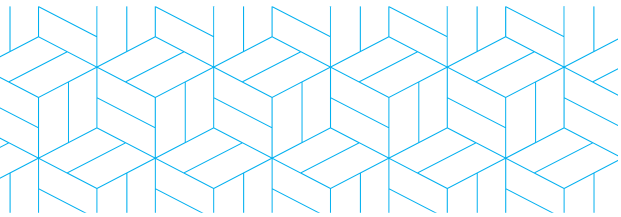


RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

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”



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Junho 2025 | Relatório Mensal

Shopping Eldorado | RBR Malls — 9,6% 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**

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Tijolo "off-market" | FII GLOBAL APTO — 9,4%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/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

55 Unidades
2.323 m² de área privativa

NYC Berrini

71 Unidades
3.932 m² de área privativa

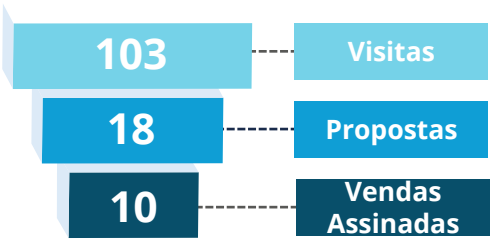
Parque Jockey

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

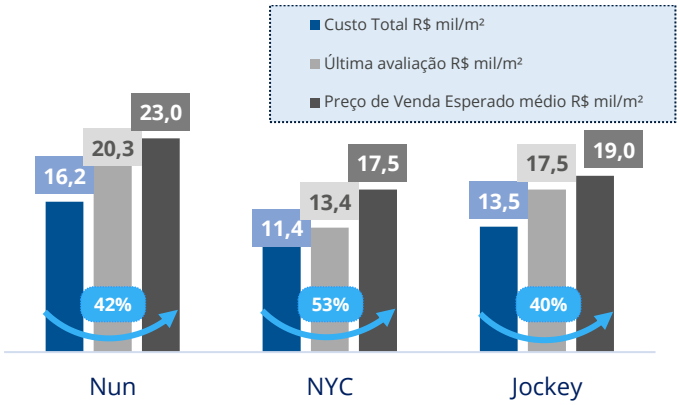
Estratégia de venda

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

Visão da RBR

(+) Ativos do portfolio atiual	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

Plaza Sul | RBR Malls — 6,3% 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)

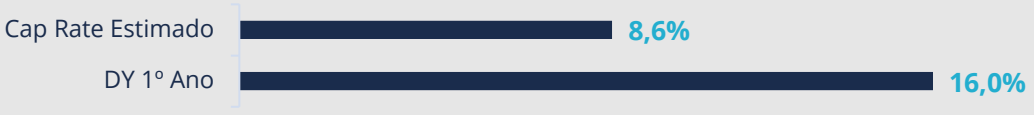
O veículo utilizado para a aquisição foi o fundo de acesso à shoppings detido pelo RBRF11, que anteriormente possuía exposição ao setor apenas através das ações das companhias (ALSO3, IGTI11 e MULT3). A compra direta de participação em um imóvel é mais um passo estratégico de diversificação no investimento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

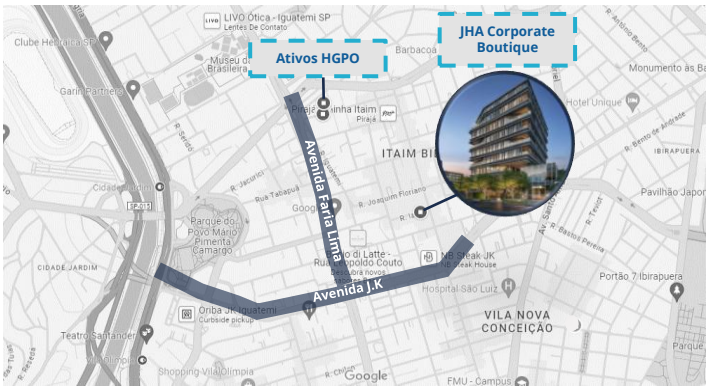


1 – com base no NOI projetado pela RBR para os primeiros 12 meses do investimento

Ativos Prime | RBR Prime Offices — **3,4% 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.

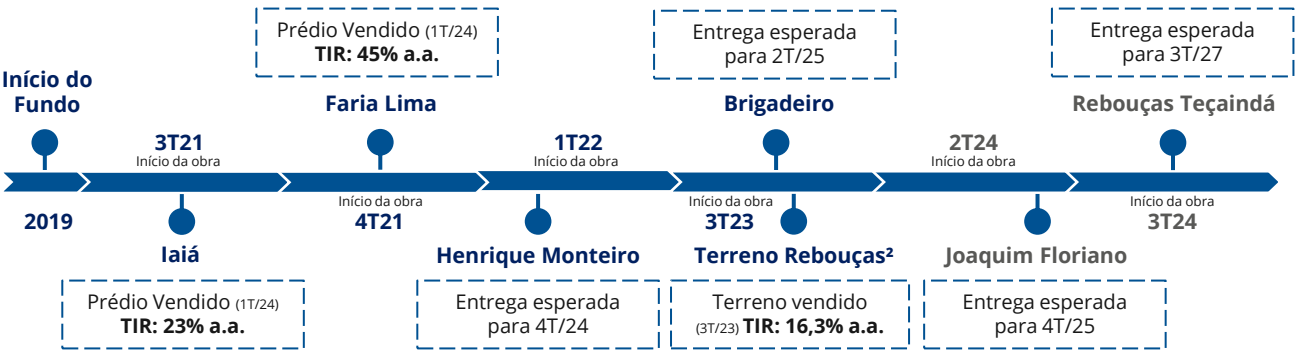
Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Comercial I **1,8% do PL**

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

'Big Numbers'

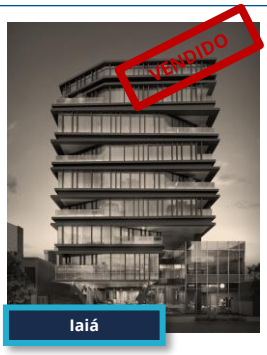
64.561 m²	R$ 1,43 B	R$ 338 mm	~18% a.a.
Área Locável	VGV Potencial	Capital Subscrito	TIR Liquida Esperada

Cronograma de Início das Obras e Status Atual



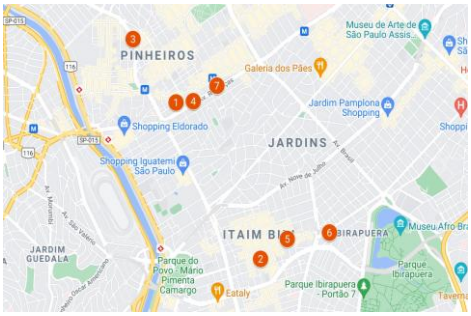
Detalhes dos 06 Projetos¹

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 | Kalea Jardins (FII Special Opp) **0,84% do PL**

Investimento Oportunístico de 5 unidades em prédio de luxo nos Jardins, em SP

Rua da Consolação, 3288

- O Kalea é um empreendimento residencial localizado nos Jardins, **um dos bairros mais cobiçados de São Paulo**
- **O prédio é cercado por lojas de grife e alguns dos melhores restaurantes da cidade**
- Composto por apartamentos de 368 e 728 m², com **4 suítes e 4-7 vagas de garagem**
- Obra em estágio inicial, com **prazo de entrega para 2026**
- TIR esperada de 20% a.a.

Transação e Potencial de Retorno

A RBR, por meio de dois veículos diferentes, fez a aquisição de 5 imóveis do Kalea Jardins por R$ 46 mm. **O cheque total do Alpha foi de R$ 10 mm** (equivalente a 0,85% do P.L).

A construtora e o fundo serão beneficiados a partir da venda nos preços de mercado (R$ 40.000/m²). Com o custo de aquisição de R$25.000/m², o fundo recebe preferencialmente todo fluxo de vendas até atingir o retorno de IPCA + 14,5%, e, a partir disso a construtora passa a embolsar a maior parte, e o fundo, um retorno adicional (kicker).

Por fim, cabe ressaltar que a transação **se trata de um investimento oportunístico exclusivo, que visa ganho de capital a ser distribuído o ao longo do tempo, conforme cronograma de vendas.**

IPCA + 14,5% + Kicker

25.000,00 R$/m²

Custo de aquisição

40.000,00 R$/m²

Preço de Venda Estimado

20% a.a. TIR

Desenvolvimento | RBR Desenvolvimento Logístico I **0,76% 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

Política de Divulgação de Fatos Relevantes

Desde 28/02/25, a RBR Asset adotou uma nova Política de Divulgação de Fatos Relevantes para seus Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Tal Política está disponível no site da gestora em https://www.rbrasset.com.br/manuais-cvm/ e, alternativamente, também pode ser acessada pelo botão abaixo.

ACESSE A POLÍTICA NA ÍNTEGRA

Tendo em vista que a Resolução CVM 175 não detalha qual seria o impacto financeiro significativo ao FII, sem prejuízo de alinhamentos complementares entre a respectiva Gestora RBR e o administrador do respectivo FII, o Grupo RBR adota os seguintes critérios de materialidade para fins de divulgação de fato relevante ("**Critérios de Materialidade**"):

- Impactos sofridos pelo FII, sejam eles **iguais ou maiores que 10% (dez por cento) na receita mensal do FII*** (considerando a média de receita do último exercício social do FII), sendo certo que ficam ressalvadas as variações decorrentes de vencimento regular de contratos de locação e outros de natureza similar ou valores mobiliários que compõe a carteira do FII, ou, ainda, outras variações que possam ocorrer em caráter ordinário no âmbito da gestão do FII;
- No caso de **transações envolvendo ativos imobiliários que compõem a carteira do FII**, quando for necessária a aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE);
- Informações relevantes, mas que não se encaixam nos exemplos da regulamentação aplicável, considerando os parâmetros normativos e a definição de Ato ou Fato Relevante, conforme previsto na seção 3 da Política.

A divulgação de Ato ou Fato Relevante pressupõe a análise, em conjunto, pelas áreas de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, que avaliarão todos os aspectos da situação fática, pautando-se pela legislação aplicável e entendimento de entidades reguladoras, inclusive, mas não se limitando a, CVM e ANBIMA. Inobstante o acima exposto, **eventuais questões ou situações fáticas do FII cujo objeto seja de natureza relevante** (conforme disposto no item 3 da Política), mas que, por qualquer motivo, **não atinjam os Critérios de Materialidade**, **poderão ser divulgadas no âmbito do relatório gerencial do FII**, caso seja assim deliberado pelos times de gestão de recursos e de Legal/Compliance da respectiva Gestora RBR, após sua minuciosa análise nos termos do item 6.1 da Política.

Excepcionalmente, com base na regulamentação aplicável, toda e qualquer informação que se demonstre como Ato ou Fato Relevante **poderá deixar de ser imediatamente divulgada** caso o entendimento da respectiva Gestora RBR seja de que sua revelação imediata **represente risco a interesse legítimo dos FIIs e de seus investidores**, sendo certo que o time de Relação com Investidores poderá contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação, ou não, do referido Fato Relevante. Nesse último caso, a informação pendente de divulgação será **tratada de forma confidencial pela respectiva Gestora RBR até o momento oportuno de sua divulgação**.

No entanto, ainda que tal Ato ou Fato Relevante se enquadre na hipótese acima, este deverá ser divulgado imediatamente caso a informação fuja do controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas, sendo certo que os times envolvidos poderão contribuir com suas avaliações, mas, em última instância, caberá ao Diretor de Compliance decidir pela divulgação.

Em atendimento à regulamentação aplicável, notadamente o art. 64, §2º, IV da Resolução CVM 175, o Grupo RBR manterá os Fatos Relevantes divulgados pelo Administrador via Fundos.Net, disponíveis no website de cada fundo gerido pela respectiva Gestora RBR.

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