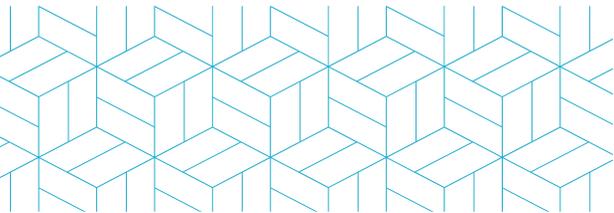


**RBRF11**  
**FII RBR Alpha**  
**Multiestratégia Real Estate**



# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2025 | Relatório Mensal

## Informações

**Data de Início**  
Set/17

**Cotas Emitidas**  
136.807.700

**Gestora**  
RBR Asset Management

**Administrador**  
BTG Pactual

**Patrimônio**  
R\$ 1.179.291.629,99

**Patrimônio/Cota**  
R\$ 8,62

**+ Reserva Lucros**  
R\$ 0,125 /cota

Visão da Alocação por Categoria



## Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

## Conheça nossas estratégias de Investimento

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

<b>Desenvolvimento Imobiliário</b>	<a href="#">Brasil</a>	<a href="#">Estados Unidos</a>
<b>Tijolo - Renda</b>	<a href="#">RBRR11</a> FII RBR Properties	<a href="#">RBRL11</a> FII RBR Log
<b>Crédito</b>	<a href="#">RBRR11</a> FII RBR Rendimentos High Grade	<a href="#">RBR11</a> FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado
	<a href="#">RPRI11</a> FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários	<a href="#">RBRJ11</a> Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura
<b>Ativos Líquidos Imobiliários</b>	<a href="#">RBRF11</a> FII RBR Alpha	<a href="#">RBRX11</a> FII RBR Plus
<b>Investindo de Um Jeito Melhor</b> Conheça nossa abordagem ESG		

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

Resumo	Jul-25	Jun-25	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,060	0,061	0,421	0,832	6,097
Dividend Yield	11,5% a.a.	11,0% a.a.	11,3% a.a.	12,7% a.a.	11,7% a.a.
Retorno Patrimonial	0,72%	1,08%	9,59%	8,88%	74,83%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,55%	1,08%	9,40%	8,72%	80,25%
RBRF11 Mercado	-5,62%	-0,28%	10,01%	0,00%	0,00%
IFIX	-1,36%	0,63%	10,27%	2,13%	54,72%
CDI	1,28%	1,10%	8,87%	13,64%	87,82%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base

Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (considera Reserva de Lucros Atual)

Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (considera Reserva de Lucros Atual)

RBRF11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Bloomberg)

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2025 | Relatório Mensal

## 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.

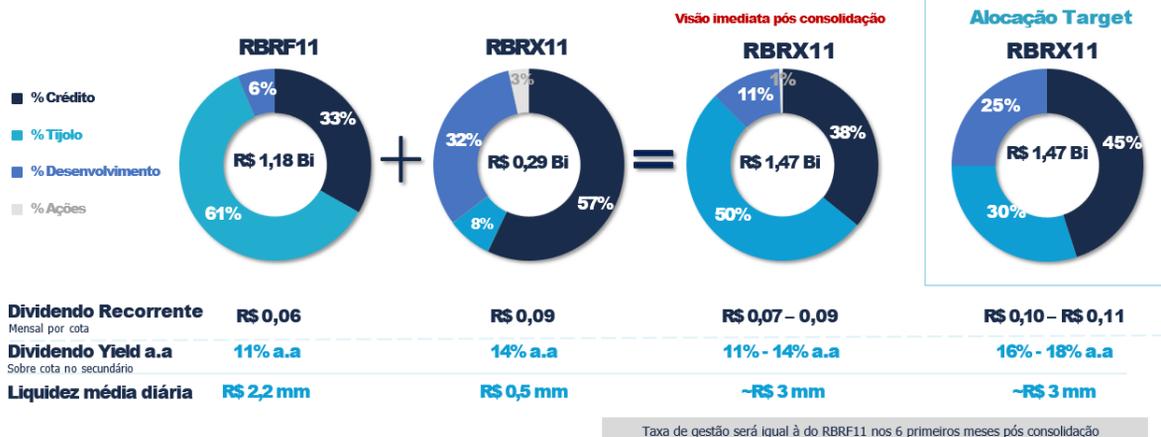
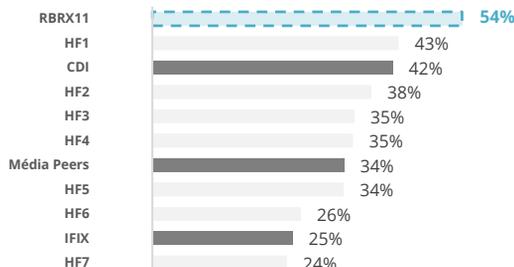
Após a consolidação, o fundo resultante contará com **mandato mais diversificado**, moderno, maior potencial de retorno e liquidez robusta no mercado secundário. Este é um movimento estratégico de **grande relevância para todos os investidores**. Reforçamos a importância de acessar o [material completo](#) 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.

**O prazo para votação é 19 de setembro. Não deixe de participar!**

### 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)



## 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](mailto:votoeletronico.estruturados@btgpactual.com);
2. **Clique no link e siga as instruções** apresentadas na plataforma do BTG para registrar seu voto na Assembleia do fundo e **pronto!**
3. No corpo do e-mail, **localize o link de votação**, disponível na parte inferior da mensagem;

## Nota do Gestor

Para jul/25, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,060/cota (DY 11,5% a.a.)** sobre cota mercado no fechamento de jul/25, pagos em 18/ago aos detentores das cotas em 11/ago (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,125 /cota de reserva acumulada.**

### Movimentações-

Após cinco meses consecutivos de alta impulsionados por três fatores principais: queda dos juros futuros, posicionamento mais brando do Copom e resiliência operacional dos FII's, o IFIX registrou correção de -1,35% em julho, acompanhando o IBOV. Mesmo com a correção, o acumulado de 2025 permanece positivo em +10,27%, superando tanto o IBOV (+10,1%) quanto o CDI (+7,8%).

A queda do IFIX em julho reflete a **combinação de aspectos conjunturais**, incluindo as **tensões tarifárias** entre Brasil e Estados Unidos. O impacto econômico real é baixo, estimado em 0,2% do PIB pela FIESP, em parte devido à **flexibilização das tarifas americanas** para produtos como aeronaves e itens agrícolas. Os fatores políticos e fiscais paralelos, no entanto, amplificam o ruído e a volatilidade de curto prazo no mercado, **resultando na abertura dos juros futuros**, que tiveram uma alta de até 150 bps nos vencimentos mais curtos e 50 bps nos mais longos.

Diante desse cenário externo, o Copom decidiu por unanimidade **manter a Selic em 15% ao ano**, encerrando um ciclo de sete altas consecutivas, a medida reflete a cautela diante das incertezas no exterior e o desafio de **ancorar as expectativas de inflação**, além de uma necessidade de pausa para observar os efeitos do **aperto monetário já realizado.**

Neste mês, demos continuidade à **recomposição de caixa** por meio da **reciclagem do portfólio**. O destaque foi a **venda de 62% da nossa posição em HGPO11**, que corresponde à segunda parcela a receber pela venda dos ativos **Metropolitan e Platinum**, com pagamento previsto para abril de 2026.

Essa movimentação reflete nossa estratégia de **aumentar a liquidez** em um cenário mais adverso, o que nos permite migrar de um ativo sem rendimento mensal para oportunidades que ofereçam **distribuições recorrentes** e uma melhor relação risco-retorno.

Por fim, ao longo do mês avançamos na repactuação da operação **MOS Jardins e Pinheiros** com o objetivo de alongar o prazo da estrutura e **aprimorar a atratividade do investimento.**

A principal alteração foi a **mudança na indexação da remuneração**, que passou de IPCA+ 10,07% a.a. para **CDI+ 4,95% a.a.**, adequando-se melhor ao contexto atual de mercado, à estratégia do fundo e consequentemente também impactando positivamente o fluxo de dividendos no portfólio.



Ed. Metropolitan (HGPO11) – Ativo vendido ao TOPP11

### Evolução de Caixa (% P.L.) -



## RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2025 | Relatório Mensal

### Foco no curto prazo ou no longo prazo?

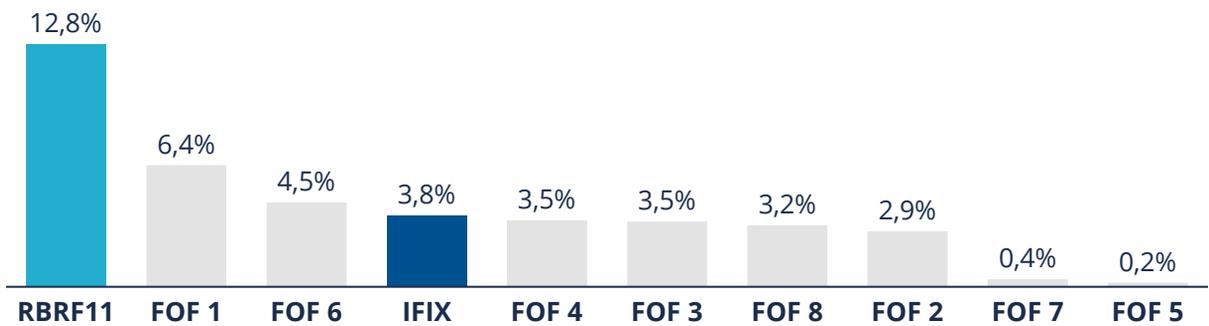
Chamamos atenção neste mês aos resultados apresentados pelo RBRF em comparação ao mercado e a seus pares ao analisarmos a variação do PL mais os dividendos desde dezembro de 2023.

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

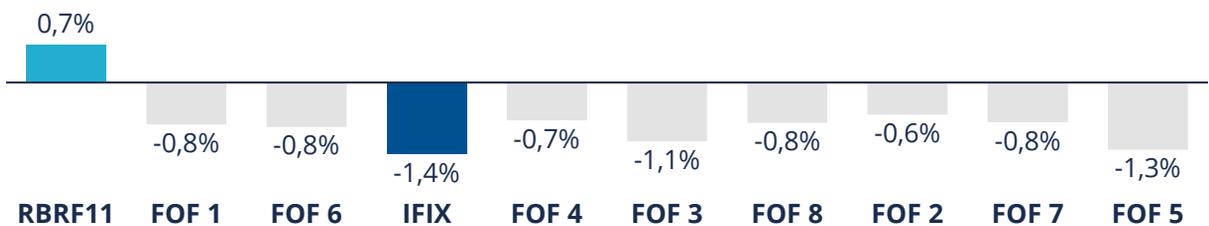
A nosso ver o mercado **precifica de forma exagerada o peso dos dividendos** (curto prazo) e **relativiza variações patrimoniais** (longo prazo) essenciais no resultado dos fundos.

### RBRF11 vs. Pares | PL + Dividendos

#### Desde Dez/23



#### Julho



### RBRF11 & Pares | Desconto Patrimonial (P/VP) e DY LTM<sup>(1)</sup>

	RBRF11	FOF 1	FOF 2	FOF 3	FOF 4	FOF 5	FOF 6	FOF 7	FOF 8
P / VP	0,76	0,79	0,85	0,87	0,80	0,81	0,90	0,85	0,82
DY LTM	12,7%	13,7%	13,7%	12,1%	12,8%	13,8%	11,5%	12,1%	89,7%

(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

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 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 <sup>1</sup>	Retorno Alvo	% PL
Papel	Liquidez	Títulos públicos, LCI	Rentabilização do caixa	CP	NTN-B/CDI	15,3%
Papel	Crédito	CRI	CRI's originados pela RBR (HG & CE) <sup>2</sup>	CP	+150-600 bps.	11,6%
		FII	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 8% a.a.	8,5%
Tijolo	Tijolo	FII's	Ativos "off market": Foco em Ativos Exclusivos	LP	> IPCA + 8% a.a.	32,3%
		FII's	FII's com olhar tático (líquidos)	CP	> IPCA + 12% a.a.	25,9%
Tijolo	Desenvolvimento	FII's e CRI's	Ativos "off market": Permutas, Equity Preferencial e Equity direto em incorporações	LP	> IPCA + 15% a.a.	6,5%
Tijolo	Ações	FII	Ações do segmento imobiliário listadas na B3	LP	> IPCA + 15% a.a.	0,0%

Risco & Retorno

1. Expectativa de retorno dos Investimentos: CP = Curto Prazo ; LP = Longo Prazo. 100%  
 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.**

	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

Julho 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

58,1% do P.L.



**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 + carregos

Ativos "Off-Market"

FIIs

IPCA + 8%  
a.a.  
**Retorno Alvo**

> IPCA + 12%  
a.a.  
**Retorno Alvo**

### CRÉDITO

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

20,1% do P.L.



**CRI Cabreúva** -  
2,6% do P.L.



**CRI MRV** - 1,8% do  
P.L.



**RBR11** - 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 + carregos

CRIs "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

6,5% do P.L.



**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 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

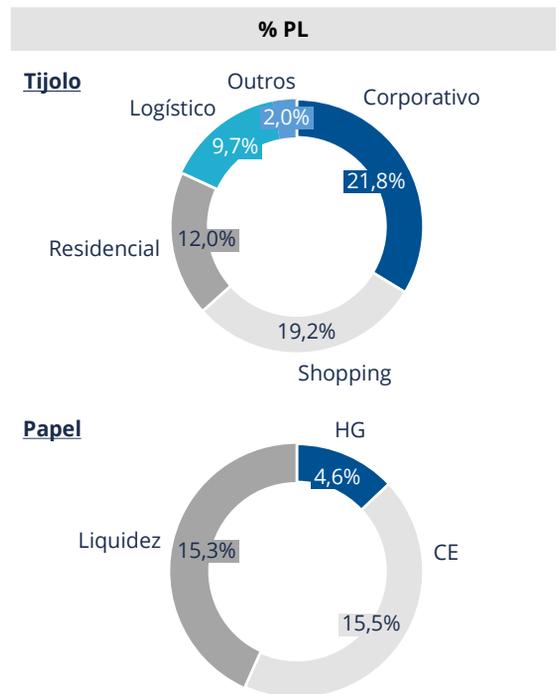
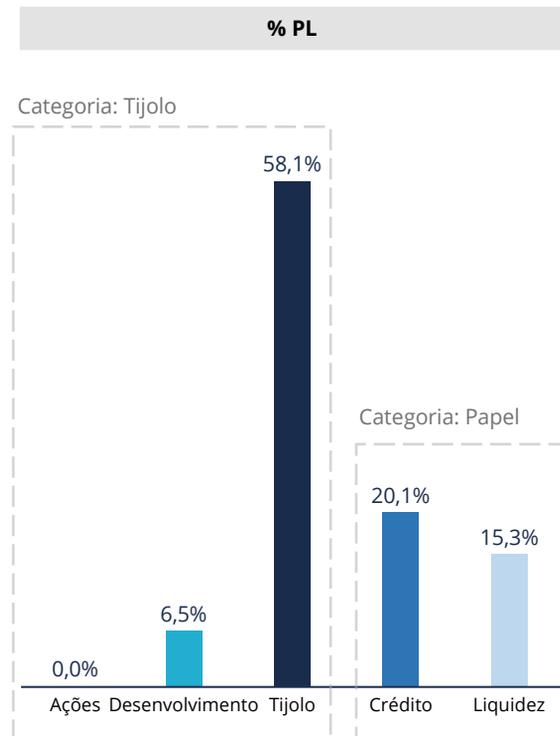
15,3% do P.L.

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

Julho 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 **25,5 p.p.**, representando **146,7% do IFIX**.

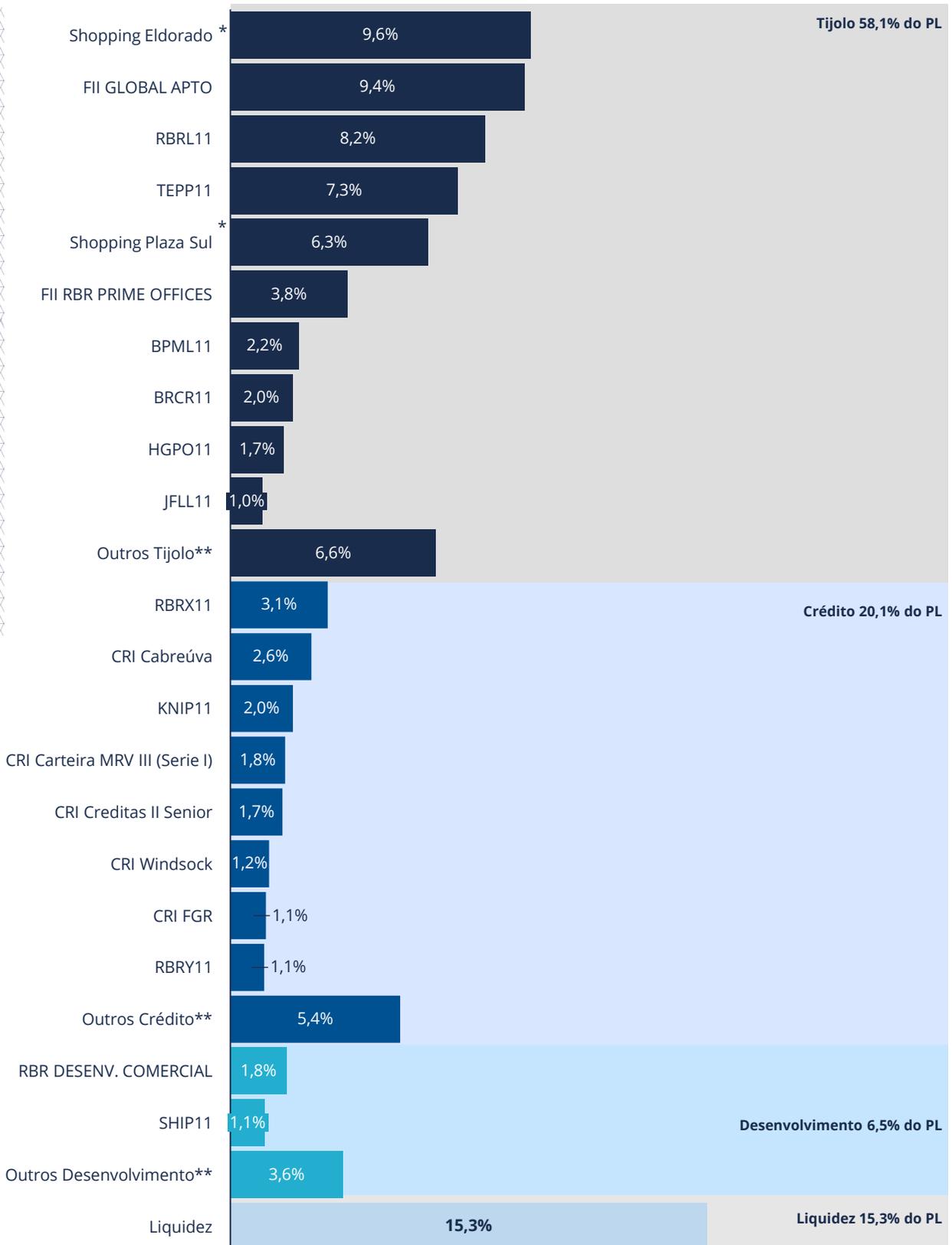


\* Rentabilidade Ajustada: considera a variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos, Reversão de IR pagos e Reserva de Lucros

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 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

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

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2025 | Relatório Mensal

## Participação (% do Patrimônio Líquido)

### Investimentos - CRI

Ativo	Cod. Cetip	Rating RBR	Indexador	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa MTM <sup>1</sup> (%a.a.)	Montante Curva <sup>2</sup> (R\$ MM)	Montante MTM <sup>3</sup> (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Tipo de Risco	LTV
CRI Cabreúva	21D0698165	AA	IPCA+	7,25%	12,87%	37,62	30,59	2,6%	4,8	mar-36	Corporativo	48,7%
CRI Carteira MRV III (Série I)*	22L1198359	A+	CDI+	4,00%	3,60%	20,96	20,72	1,8%	2,0	dez-27	Corporativo	86,3%
CRI Credits II Senior	24E1765539**	AA-	IPCA+	8,27%	8,43%	19,95	19,71	1,7%	4,0	nov-44	Carteira Pulv.	41,3%
CRI Windsock	25D5062397	A	IPCA+	11,90%	9,77%	15,03	14,59	1,2%	4,1	abr-32	Financ. Obra	N/A
CRI FGR	23L1279637	A+	IPCA+	9,50%	11,40%	14,29	13,44	1,1%	4,0	dez-33	Financ. Obra	39,8%
CRI Intecom	25A2889666	A	IPCA+	9,90%	10,53%	11,66	11,42	1,0%	4,2	jan-35	Financ. Obra	74,0%
CRI Patrifarm	19E0299199	BBB+	IPCA+	7,00%	9,96%	5,71	5,37	0,5%	2,3	mai-30	Locação Mult.	27,7%
CRI Cury	24I1189880	A	IPCA+	7,50%	10,19%	5,64	5,36	0,5%	2,2	jan-30	Corporativo	N/A
CRI Carteira MRV V (Série III)	23I1230915	A+	IPCA+	11,25%	11,44%	4,86	4,81	0,4%	6,4	nov-35	Carteira Pulv.	55,0%
CRI Credits II Meza	24E1765736	AA-	IPCA+	11,50%	11,61%	3,37	3,35	0,3%	3,6	jan-46	Carteira Pulv.	N/A
CRI Carteira MRV IV (Série III)	23F1508169	A+	IPCA+	12,40%	11,91%	3,09	3,16	0,3%	5,7	ago-35	Carteira Pulv.	58,9%
CRI MOS Jardins e Pinheiros	22L1575688**	A	CDI+	4,95%	4,95%	2,93	3,00	0,3%	0,2	dez-25	Financ. Obra	56,0%
CRI Carteira MRV V (Série II)	23I1230828	A+	IPCA+	10,00%	12,27%	1,34	1,22	0,1%	5,1	out-33	Carteira Pulv.	55,0%
<b>Carteira de CRIs</b>			CDI+ IPCA+	4,12% <sup>4</sup> 9,03% <sup>4</sup>	3,77% 10,89%	146,5	136,7	2,0% 9,6%	3,8	-	-	55,6%

**11,6%**

\* 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

Julho 2025 | Relatório Mensal

## Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jul-25	jun-25	Acum 2025	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.328.416	6.188.519	48.119.350	73.284.772	428.299.487
Ganho Capital	4.641.416	(2.263.143)	(3.027.402)	16.209.184	90.312.632
CRI	1.553.093	1.965.246	14.021.917	18.947.375	106.121.262
Liquidez	1.829.204	3.110.526	11.857.628	15.461.523	30.495.913
Desenvolvimento	-	-	336.584	7.617.554	7.617.554
<b>Total Receitas</b>	<b>14.352.129</b>	<b>9.001.149</b>	<b>71.308.078</b>	<b>131.520.409</b>	<b>662.846.849</b>
(-) Despesas	(943.651)	(800.657)	(5.642.254)	(9.374.845)	(74.500.969)
(-) IR sobre Ganho de Capital*	1.969.783,7	-	-	1.732.461	(12.985.847)
<b>Resultado</b>	<b>15.378.260</b>	<b>8.200.492</b>	<b>67.635.607</b>	<b>123.878.025</b>	<b>575.360.033</b>
(-) Reservas	(7.169.798)	144.777	(10.039.566)	(10.054.018)	(17.154.870)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>8.208.462</b>	<b>8.345.270</b>	<b>57.596.042</b>	<b>113.824.006</b>	<b>558.205.163</b>
% Resultado	53,4%	101,8%	85,2%	91,9%	97,0%
Rendimento/ Cota	R\$ 0,060	R\$ 0,061	R\$ 0,421	R\$ 0,832	R\$ 6,097

\*Reconhecimento contábil referente à recuperação do IR sobre o lucro auferido em alienações de cotas de FIIs, conforme publicado em [Fato Relevante](#) de 20 de março de 2020.

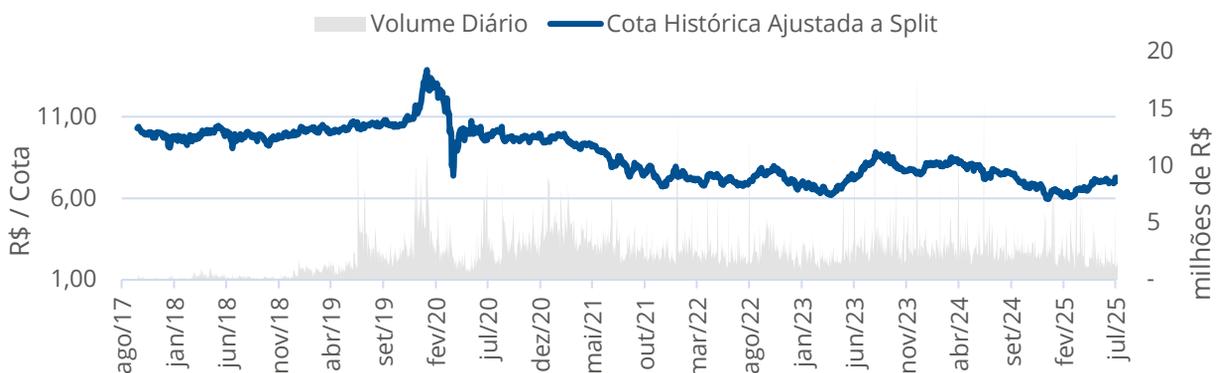
## Composição do Rendimento - Mensal (R\$/cota)

Reserva atual: R\$ 0,125 /cota



## Mercado Secundário

As cotas do RBR Alpha (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde Setembro/2017. **No mês de julho, o fundo negociou um volume médio diário de R\$ 1,92 M e foram negociadas 6.369.836,00 cotas.**



## RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

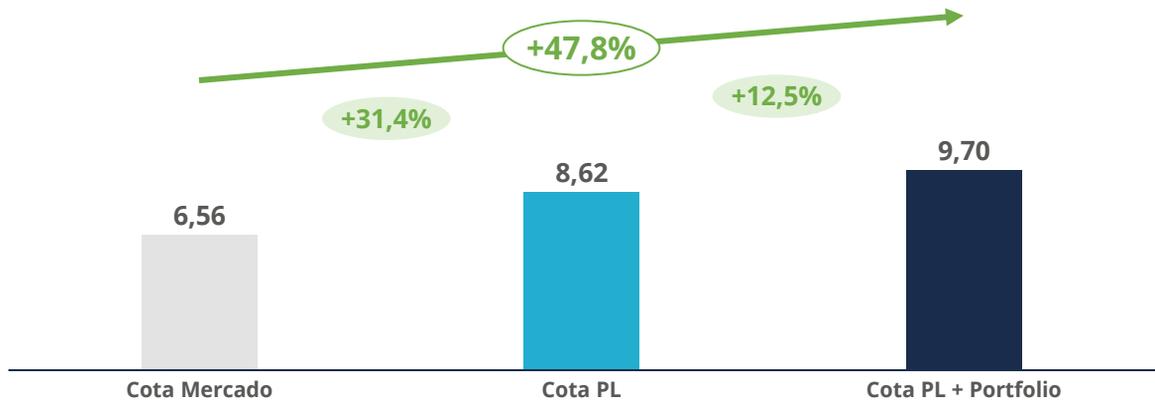
Julho 2025 | Relatório Mensal

### 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 **31,4%**.

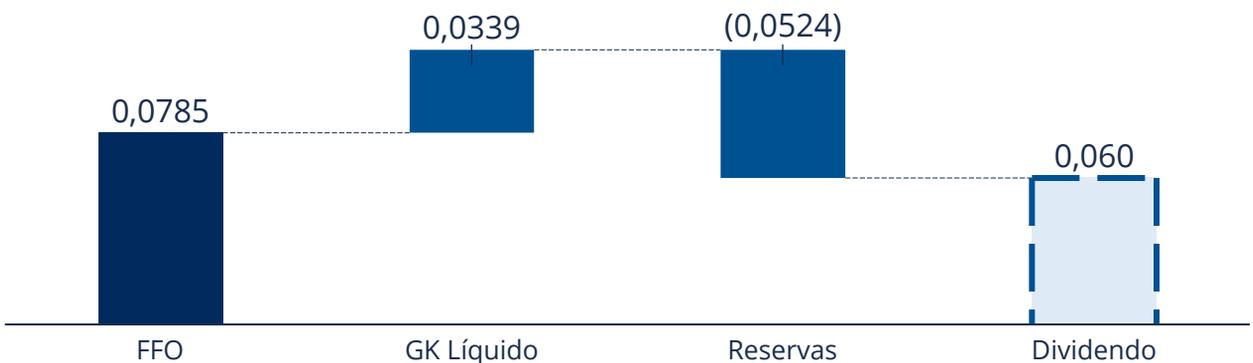
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **12,5%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 47,8%, além dos dividendos recebidos.**



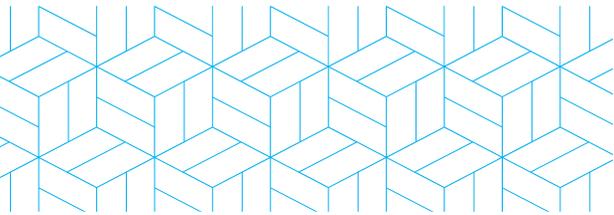
### Dividendo do mês

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

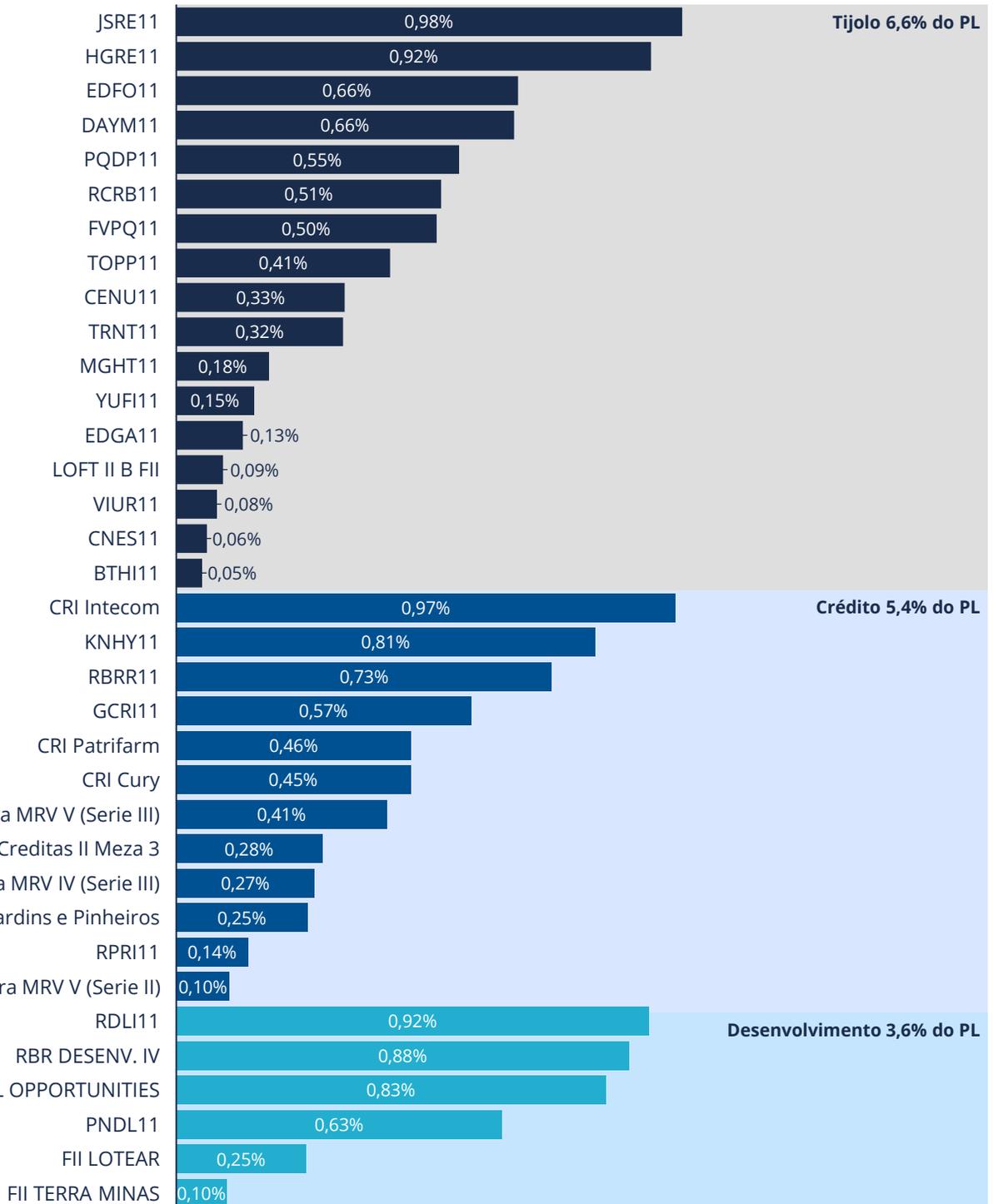
## Apêndices



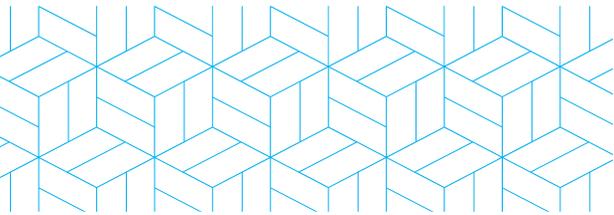
## RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 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

Julho 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<sup>1</sup> 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\$/m<sup>2</sup>**



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 n°s

**75.503 m<sup>2</sup> 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

Julho 2025 | Relatório Mensal

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



NYC Berrini



Parque Jockey



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

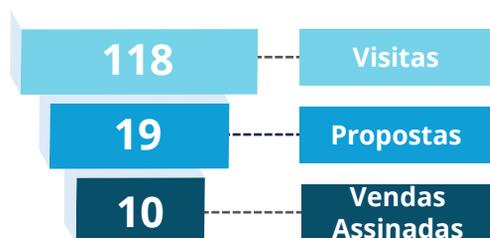
55 Unidades  
2.323 m² de área privativa

71 Unidades  
3.932 m² de área privativa

68 Unidades  
2.658 m² de área privativa

## Estratégia de venda

### Funil de Vendas

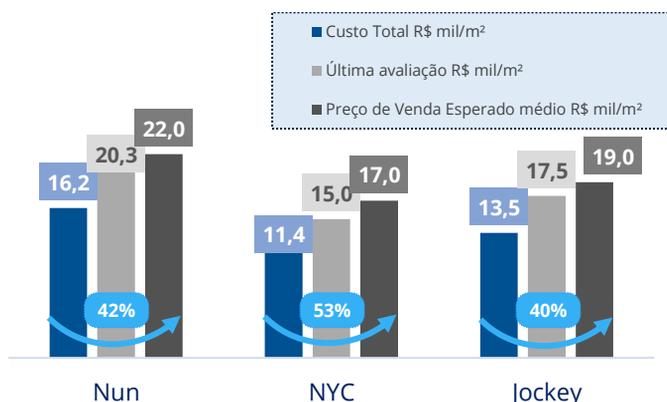


O funil de vendas reflete os dados até 31/07 (atualização trimestral)

### Visão do Fundo

Capital Integralizado	R\$ 86,4 milhões
Dívida*	R\$ 52,1 milhões
Valor Ativos	R\$ 160,4 milhões
Valor Patrimonial	R\$ 111 milhões

### Evolução do Ativo



### Visão da RBR

(+) Ativos do portfólio atual	R\$ 160,4 milhões
(+) Vendas	R\$ 7,4 milhões
(-) Comissão de Vendas	R\$ 415 mil
(-) Dívida	R\$ 52,1 milhões
(-) Integralizado	R\$ 86,4 milhões
<b>(=) Resultado Estimado</b>	<b>R\$ 29 milhões</b>
<b>(=) Resultado Estimado / Cota</b>	<b>R\$ 0,21/cota</b>

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 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<sup>1</sup> de **8,6% a.a.**



**RBR Malls (antigo RBR Equity)**

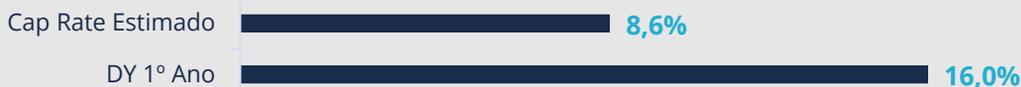
O veículo utilizado para a aquisição foi o fundo de acesso à shoppings detido pelo RBRF11, que anteriormente possuía exposição ao setor apenas através das ações das companhias (ALSO3, IGTI11 e MULT3). A compra direta de participação em um imóvel é mais um passo estratégico de diversificação no investimento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



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



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/m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> de ABL total**
- **YoC<sup>1</sup> 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.

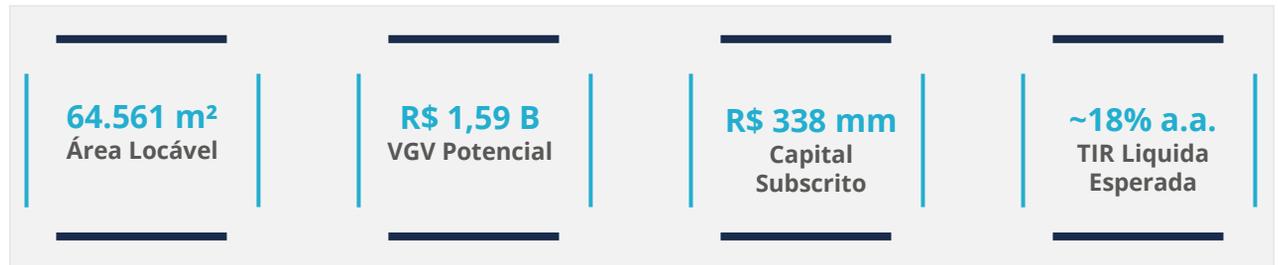
**A expectativa da RBR é não apenas buscar uma significativa valorização do ativo ao longo dos anos, mas também obter ótimos rendimentos provenientes de seus aluguéis. Tudo isso com baixo risco, dada a qualidade e a localização do ativo. É esperada uma TIR próxima de 20% a.a..** Lembrando que as informações apresentadas acima não são nem jamais serão, uma garantia de rentabilidade para os investidores.



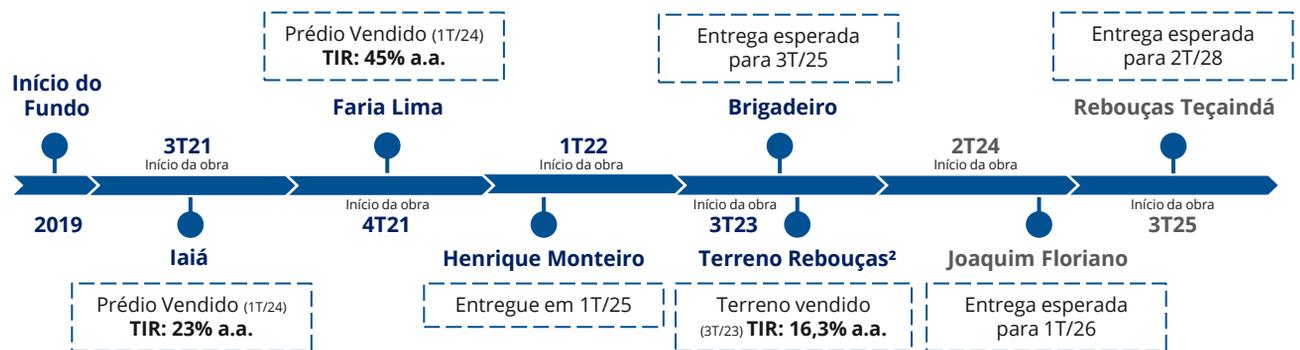
1. Yield On Cost. Rendimento esperado sobre o custo total. YoC considerando 3 anos de estabilização  
 2. Neste ano, PVBI adquiriu 8 unidades do Ed. Vera Cruz a um cap rate de 7,65%, representando R\$ 40,8 mil/m<sup>2</sup> e 50% restante do FLFL por um cap rate de 7,6%, o que representa um valor de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

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

## 'Big Numbers'



## Cronograma de Início das Obras e Status Atual



## Detalhes dos 06 Projetos<sup>1</sup>

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	Reboças	FL / Jardins	10,94%

[Link para Mapa de Localização dos Ativos](#)

1. Inicialmente eram 07 projetos a serem construídos, mas o projeto "Reboças 2808" teve seu terreno vendido no 3T/23, com uma TIR de 16,3% a.a.

**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 cobichados 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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>).** Com o custo de aquisição de R\$25.000/m<sup>2</sup>, 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.**



**20%**  
**a.a.**  
**TIR**

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

## 'Big Numbers'

**167.791 m<sup>2</sup>**  
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 m<sup>2</sup> em GRU e ~350.000 m<sup>2</sup> no ABC)<sup>1</sup>
- ✓ Sociedade com **players experientes** e com excelente *track record* no mercado de galpões
- ✓ Custo total abaixo (**R\$ 3.400/m<sup>2</sup>**) dos pares na mesma região (Transações recentes de outros fundos ~R\$4.200/m<sup>2</sup>)



**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.

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2025 | Relatório Mensal

## Outras Informações

<b>Objetivo:</b> 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	<b>Taxas sob PL</b> Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > Benchmark	<b>Cotas Emitidas</b> 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
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b> Mensal	<b>Benchmark</b> Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4,5% a.s.	
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado		
<b>Informações do Fundo:</b> Razão Social: RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ: 27.529.279/0001-51		
<b>Informações do Administrador:</b> 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 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.

 Autorregulação <b>ANBIMA</b> Administração Fiduciária	 Autorregulação <b>ANBIMA</b> 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