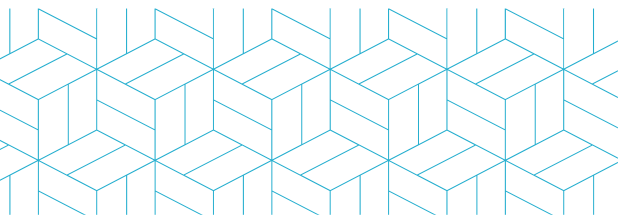


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.171.149.868,37

Patrimônio/Cota
R\$ 85,60
+ Reserva Lucros
R\$ 0,69/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

**Visite
nosso site**



Leia nossos Artigos em: www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/

Visão da Alocação

Tijolo

57,0%

Papel

43,0%

R\$0,60/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

81.896

Cotistas

30

**# FIIs no
Portfólio***

6

**# CRIs no
Portfólio**

R\$ 3,9
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 71,87

**Preço de
Fechamento da Cota**

Conheça nossas estratégias de Investimento

Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

RBRR11

FII RBR Rendimentos
High Grade
[Clique aqui](#)

RBRY11

FII RBR Crédito
Imobiliário Estruturado
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

RBPR11

FII RBR Properties
[Clique aqui](#)

RBRL11

FII RBR Logístico
[Clique aqui](#)

Fundos de Incorporação*

Fundo Residencial 1

[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2

[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3

[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1

[Clique aqui](#)

* Fundos fechados destinados a investidores profissionais.

Fundos de REITs

RBR REITS US DOLAR FIA
BDR Nível 1

[Clique aqui](#)

RBR Vitreo Real Estate
Global FIA IE

[Clique aqui](#)

RBR REITS US em Reais
FIA BDR Nível 1
[Clique aqui](#)

*Fundos com participação superior a 0,5% no PL

Resumo	jan/22	2022	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,60	0,60	7,21	34,68
Dividend Yield	10,5% a.a.	10,5% a.a.	10,0% a.a.	10,9% a.a.
Retorno Patrimonial	-1,30%	-1,30%	-0,57%	28,23%
Retorno Patrimonial Ajustado	-1,29%	-1,29%	-0,29%	32,76%
RBRR11 Mercado	-8,74%	-8,74%	-19,96%	8,97%
IFIX	-0,99%	-0,99%	-3,55%	25,03%
CDI	0,77%	0,77%	5,08%	24,10%

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

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

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

RBRR11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Economática)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

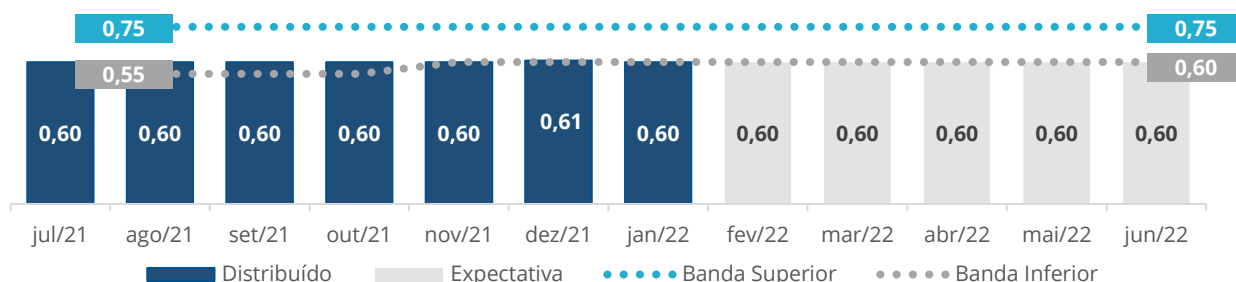
Nota do Gestor

Para Jan/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,60/cota (DY 10,5% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Janeiro/22)**, pagos em 16/Fev aos detentores das cotas em 9/Fev (Data "Com"). Neste mês, **encerramos o período com uma reserva de resultados de R\$0,69/cota.**

O dividendo do mês de **R\$0,60/cota** segue em linha com o **guidance de dividendos até Jun/22**, de **R\$0,60/cota a R\$0,75/cota**, visando auxiliar o investidor a ter maior clareza na travessia neste momento de incertezas no radar.

Considerando o preço de fechamento da cota em 15/02/21 (último fechamento antes da publicação deste relatório) de R\$71,40, o *guidance* implica em uma **expectativa de dividend yield** entre **10,6% a.a. e 13,4% a.a..**

Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores e entendemos que a divulgação da banda de rendimentos ajuda o mercado a ter maior previsibilidade dos resultados a serem distribuídos pelo RBR Alpha.

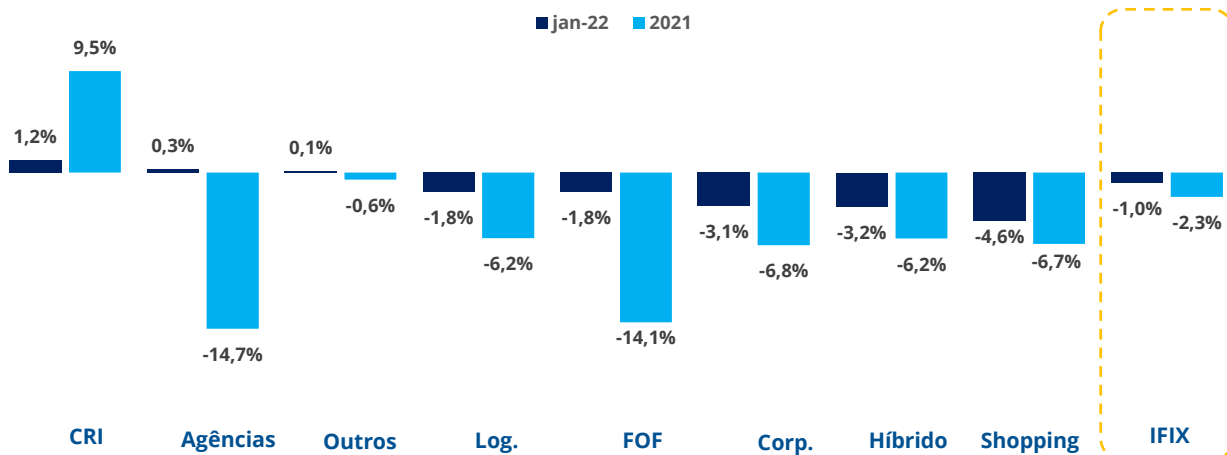


No cenário macro, com a escalada da inflação de forma global, os bancos centrais dos EUA, Inglaterra e Alemanha começaram o direcionamento de aperto monetário com o aumento dos juros, assim como o Brasil, que iniciou este movimento há alguns meses e na última reunião do COPOM elevou a SELIC para 10,75% a.a.. O título público americano de 10 anos (Treasury 10 Years), conhecido por ser a referência para os demais títulos internacionais, subiu mais de 40 bps, atingindo patamares próximos de 1,9% a.a. em um movimento que busca desacelerar o ritmo inflacionário.

No Brasil, da mesma forma, a inflação segue persistente. O IGP-M no mês foi de 1,89% e o IPCA de 0,73%, além de uma previsão de aproximadamente 0,56% para o IPCA de Fev/22.

O IFIX encerrou o mês com um recuo de 1,0% após ter caído 2,3% em 2021. Novamente, o destaque positivo do período foi o setor de CRIs. Em um ambiente de incertezas fiscais e políticas e com o juros real na casa de 5,5% a.a., reforçamos a mensagem transmitida no último relatório de que vislumbramos no momento oportunidades muito pontuais de alocação neste ambiente de mercado.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Um assunto recente que foi destaque no mercado foi o **novo entendimento da CVM** para o fundo MXRF11 sobre a **forma de apuração do lucro** ([Fato Relevante](#) do MXRF11). Segundo ela, a forma correta de apuração deve ser feita de forma diferente da que vem sendo praticada pela indústria, considerando o lucro contábil e não mais caixa. Também ressaltou a possibilidade de aplicação do mesmo racional para outros FIs. A ANBIMA, junto às administradoras dos fundos, questionou o parecer, que pode alterar a dinâmica de fundos de recebíveis e FoFs também. A CVM suspendeu a deliberação a pedido do administrador do fundo temporariamente. Nos manteremos atentos aos próximos episódios desta discussão e, ao nosso ver, agora não é o momento para interpretações precipitadas quanto ao tema. De qualquer forma, **o debate do tema é saudável para a evolução da indústria** no sentido de trazer maior padronização e clareza aos players do mercado. Reforçamos que, por ora, nada muda e seguimos muito próximos da pauta e das entidades envolvidas nas discussões com objetivo de acompanhar e, como sempre, fomentar as melhores práticas deste mercado.

Com relação à gestão do portfólio, gostaríamos de ressaltar neste mês um movimento do qual não comentamos muito, a **realização de prejuízos**.

Conforme a dinâmica acima mencionada, temos atualmente uma particularidade no ambiente dos FoFs que envolve a venda de FIs com prejuízo. Caso um ativo seja vendido abaixo do preço de aquisição, a realização desta perda (regime de caixa) afeta a capacidade de distribuição de dividendos do Fundo. Ou seja, **o desinvestimento de uma posição com prejuízo que o gestor não gostaria mais de carregar, algo extremamente normal no ambiente de gestão de ativos líquidos, não é algo tão trivial**, pois pode acarretar em um período sem distribuição de dividendos aos cotistas.

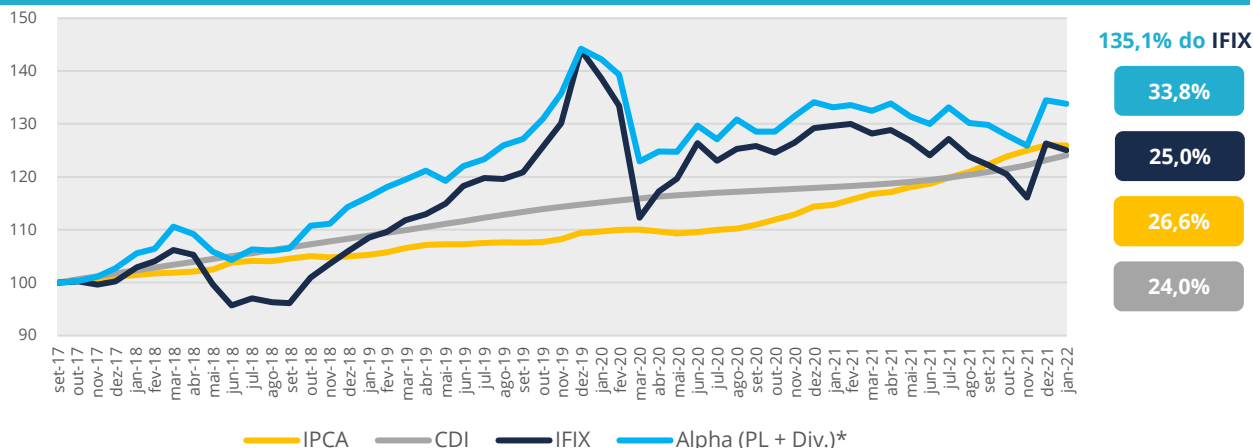
Desde o início de 2021, temos buscado qualificar o portfólio realizando perdas em posições que não mais consideramos estratégicas e onde vemos uma relação risco-retorno inferior às exigidas pelas nossas métricas de análise. **Efetuamos tais desinvestimentos equilibrando com ganhos de capital, de forma a não impactar a distribuição de dividendos**, que se manteve estável no ano de 2021, e nos permitindo ter hoje um portfólio mais preparado olhando para frente.

Com parte do capital das vendas, no mês alocamos cerca de 1% do PL no CRI Yuny a uma taxa de CDI + 3,5% a.a. e prazo de 3 anos. O CRI é uma operação de crédito para antecipação de resultados de 6 empreendimentos da Yuny, todos em desenvolvimento e localizados em São Paulo. A empresa tem sólida experiência no mercado imobiliário residencial há 25 anos e tem mais de 84 empreendimentos já entregues. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos, além de fiança da empresa e dos sócios.

Para os próximos meses, e ao longo do ano, é de se esperar que este book de crédito direto (CRI) ganhe maior representatividade no portfólio substituindo, em parte, os fundos de crédito e de tijolo. Em complemento à este movimento, temos trabalhado ativamente em nosso portfólio de tijolo para maximizar nossos investimentos e de todos os cotistas.

Por fim, 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 **8,8%**, representando **135,1% do IFIX**.

Rentabilidade Ajustada* (PL + Dividendos)



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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Esse início de ano foi muito especial para RBR! Após a conclusão do seu processo de avaliação 360, que envolve feedback individuais de todos os colaboradores da empresa e também um alinhamento das metas para 2022, tivemos a alegria de receber 4 novos sócios e sócias na RBR. Com isso, a nossa sociedade passou a ter 13 integrantes, que representam mais de 25% da totalidade de colaboradores da RBR, todos participando ativamente da governança e do processo decisório da empresa.

Conforme mencionado anteriormente, o ano de 2021 foi o de maior materialização de conquistas no que tange à temática ESG. Acreditamos que o olhar cuidadoso ao tema somado a um direcionamento e entendimento da legitimidade e capacidade da gestora em impactar diferentes frentes, pessoas e empresas, com uma agenda e objetivos claros, trouxe muita evolução em 2021.



Assim como mencionamos em nosso Webcast Trimestral ([vídeo](#)), realizado há algumas semanas, ilustramos abaixo uma linha do tempo com os principais destaques do nosso ano:

- Todos os processos de investimento contemplando fatores ESG;
- Submissão ao GRESB;
- Certificação independente do Fundo de Desenvolvimento Comercial (100% dos projetos com certificação LEED);
- Meta crescente de doação de parcela do lucro da empresa (Atualmente 1% e até 2025 3% do resultado da RBR será destinado para iniciativas sociais); e
- Relatórios mensais dos fundos listados com seção específica de atualizações a respeito da temática.



Nas próximas semanas, será possível ter acesso de maneira detalhada em nosso site (RBR – Investindo de um Jeito Melhor) aos relatórios e materiais sobre o tema, que trarão maiores informações sobre tais conquistas e evoluções e sobre nossos planos para os próximos anos.

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

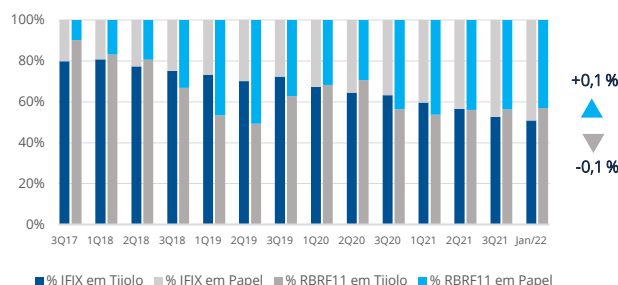
Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).

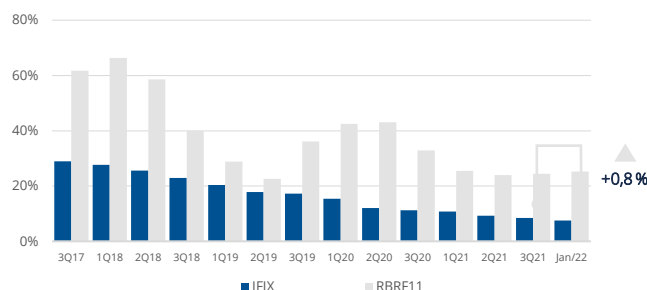
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vimos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é referente aos fundos com representatividade maior ou igual a 0,5% do PL.

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



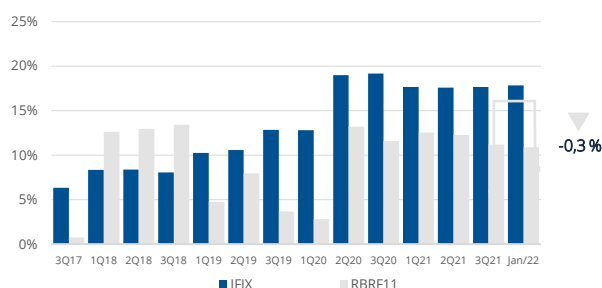
Corporativo



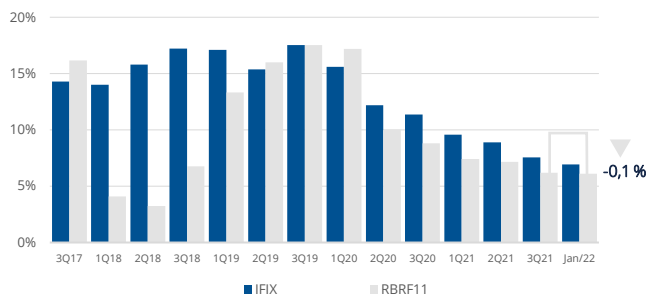
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	57,0% - 19 fundos	43,0% - 16 fundos
IFIX***	50,9% - 52 fundos	49,1% - 52 fundos

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	25,3% - 8 fundos	TEPP11 (6,6%)
IFIX***	7,6% - 11 fundos	BRCR11 (1,8%)

Galpão/Logístico



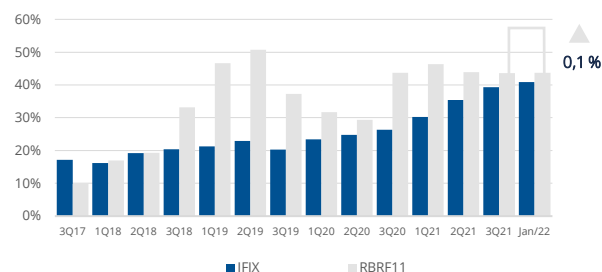
Shopping



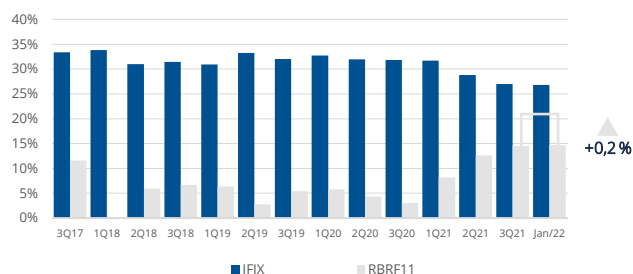
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	11,2% - 2 fundos	RBRL11 (10,9%)
IFIX***	17,8% - 18 fundos	HGLG11 (3,4%)

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	6,1% - 4 fundos	BPML11** (2,1%)
IFIX***	6,9% - 6 fundos	VISC11 (1,7%)

Recebíveis



Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	40,0% - 16 fundos	KNIP11 (4,8%)
IFIX***	40,8% - 35 fundos	KNIP11 (7,0%)

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	14,7% - 5 fundos	FL2** (6,7%)
IFIX***	26,8% - 34 fundos	KNRI11 (3,0%)

**Não compõe o IFIX
*** Fonte: ComDinheiro

*Outros: Agências, Educacional, FoFs,, Hospitalar, Hotel, Residencial, Varejo, Cemitério, Híbrido

Investimentos

Estratégia de Investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

Alpha

Principal estratégia, foco em FIs de Tijolo, abaixo do custo de reposição e foco na valorização de ativos.

Beta

Posições táticas, foco em FIs com dividendos estabilizados. Fundos mais sensíveis às oscilações de curto prazo.

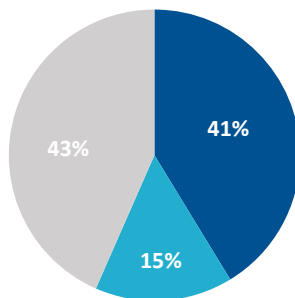
CRI

Busca de retornos acima do benchmark via dívida imobiliária (garantias + fluxo de recebíveis).

Liquidez

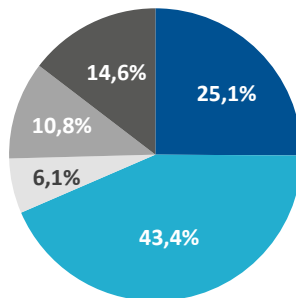
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

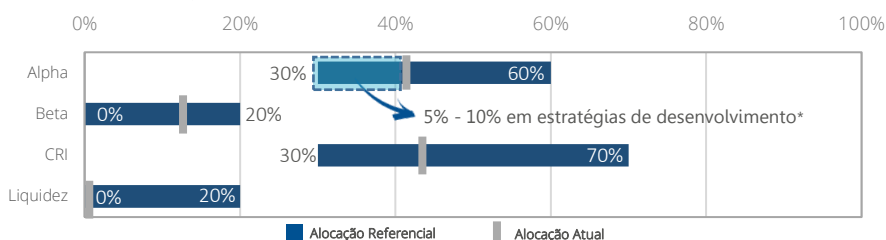
Alocação por Segmento



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Galpão/ Logístico ■ Outros

A leitura do ciclo imobiliário dos setores é fundamental para o resultado de longo prazo!

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Dezembro 2021



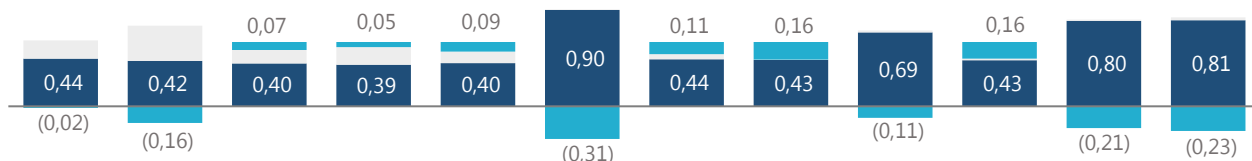
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,8% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 2,5% do PL (já assinados até Dez/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	Jan/22	Dez/21	Acum 12m	Início
Rendimentos	10.563.666	8.642.002	76.609.109	147.178.405
Ganho Capital	443.321	197.561	17.530.363	73.090.507
CRI	1.114.924	2.899.900	21.430.255	36.564.023
Liquidez	117.541	115.069	2.420.018	5.848.729
Total Receitas	12.239.452	11.854.533	117.989.745	262.681.665
(-) Despesas	(774.740)	(709.262)	(10.672.608)	(40.238.457)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(88.664)	(39.512)	(3.506.050)	(14.544.747)
Resultado	11.376.048	11.105.758	103.811.087	207.898.461
(-) Reservas	(3.167.586)	(2.815.212)	(5.227.458)	(9.388.679)
Rendimento Distribuído	8.208.462	8.290.547	98.583.629	198.509.782
% Resultado	72,2%	74,7%	95,0%	95,5%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 0,61	R\$ 7,21	R\$ 34,68
Dividend Yield (Anualizado)	9,5%	11,1%	7,35%	7,26%

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

Reserva atual: R\$ 0,69/cota



fev-21 mar-21 abr-21 mai-21 jun-21 jul-21 ago-21 set-21 out-21 nov-21 dez-21 jan-22

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO)

■ Ganho de Capital Líquido

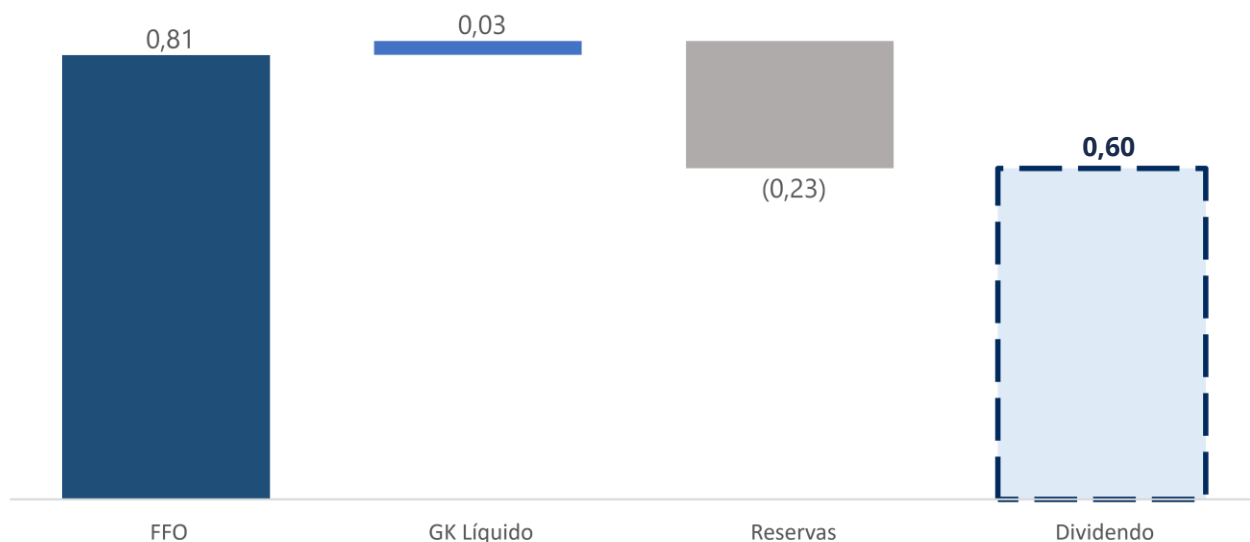
■ Reservas

● Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

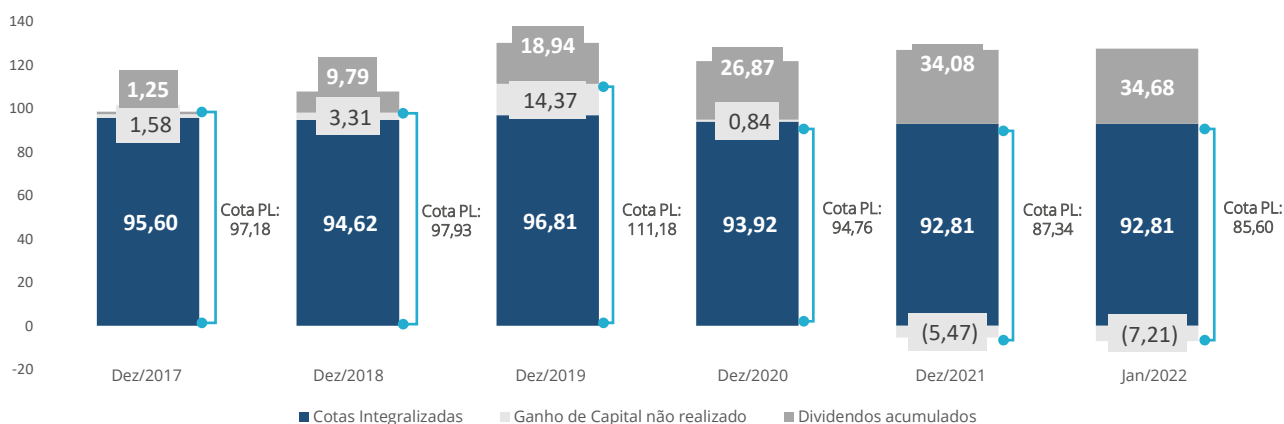
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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 30/04. Desta forma, o FFO será beneficiado por uma despesa menor do Fundo.

Evolução Patrimonial

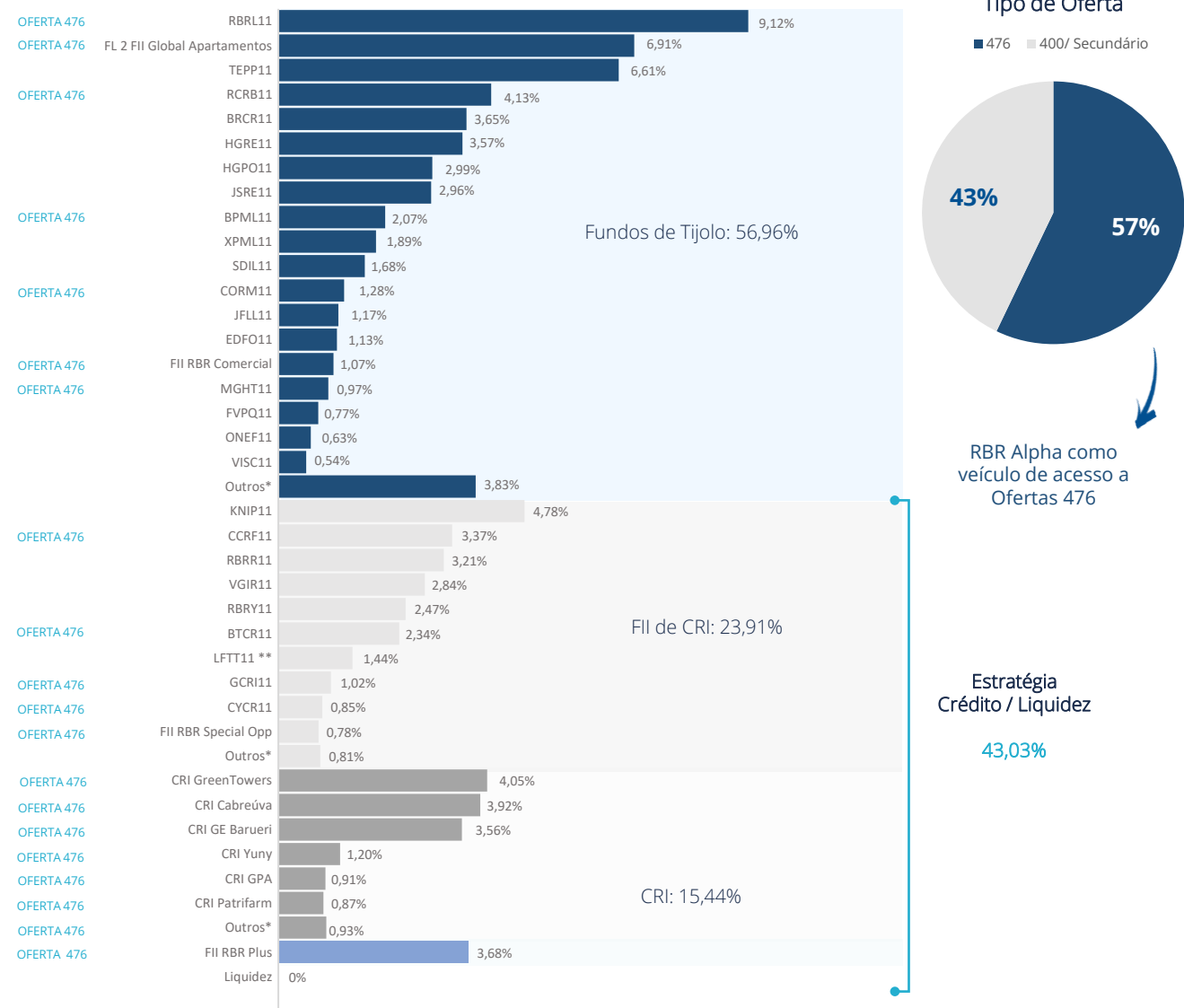
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Jan/22 atingiu R\$ 85,60, que representa desvalorização de 10,5% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais os dividendos distribuídos, reflete o efetivo resultado da gestão de um fundo de fundos e entendemos que é como o RBR Alpha deveria ser analisado e comparado. Adicionamos também os dividendos acumulados como forma de demonstrar que parte do ganho de capital auferido no período já se converteu em dividendos, desta forma reduzindo PL.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do Fundo:



*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do PL individualmente

** Retorno Preferencial com importante subordinação

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo dos CRIs investidos pelo Fundo

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI Lote 5 (via Alpha e RBR Plus)	RB Sec	21F0927565	Loteamento	4,10%	IPCA	9,00%	9,00%	28/06/2027
CRI GreenTowers	RB Capital	19L0907949	Lajes Corporativas	4,05%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Cabreúva	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,92%	Pré***	8,25%	8,25%	17/03/2036
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,56%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI Yuny	RB Sec	21L1281680	Incorporação Residencial	1,20%	CDI	3,50%	3,50%	23/12/2024
CRI GPA	True. Sec.	20L0687133	Varejo	0,91%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,87%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
Outros*	-	-	-	0,54%	-	-	-	-
Total	-	-	-	19,15%	-	-	-	-

*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do PL individualmente

***A operação é pré fixada nos primeiros 12 meses, até mai/22, com taxa de 8,25%, seguindo uma remuneração escalonada a partir do 13º mês: IPCA + 4,5% (jun/22 a nov/22); IPCA + 4,75% (dez/22 a mai/23); IPCA + 5,0% a partir de jun/23

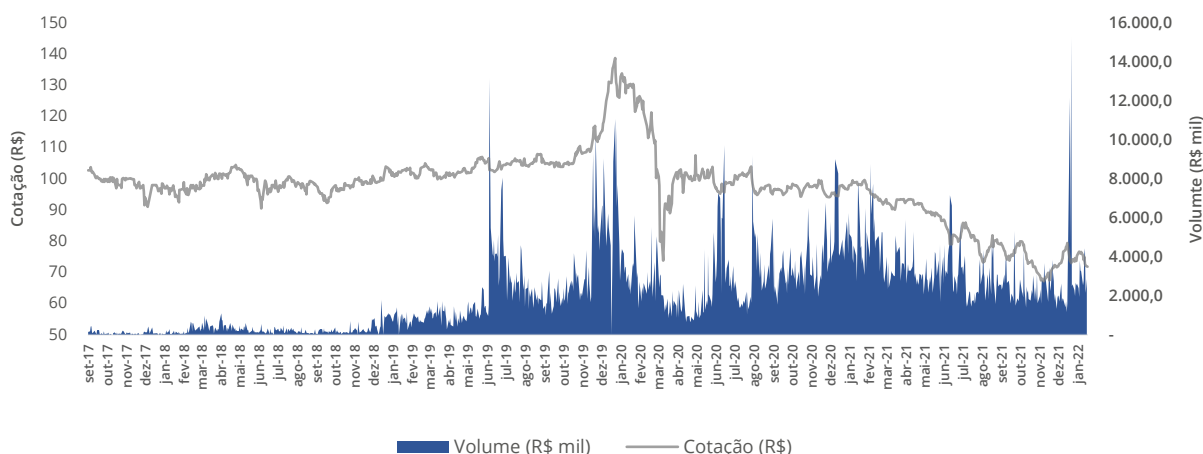
Mercado Secundário

Janeiro 2022 | Relatório Mensal

As cotas do RBR Alpha Fundo de Fundos (RBRF11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde setembro/2017.

Negociação	Jan/22	Dez/21	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	1.120.789	615.333	1.120.789	9.557.467
Cotação Fechamento	R\$ 71,87	R\$ 79,40	R\$ 71,87	R\$ 71,87
Volume Total (R\$'000)	R\$ 83.005	R\$ 44.545	R\$ 83.005	R\$ 790.806
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.953	R\$ 2.121	R\$ 3.953	R\$ 3.176

Cotação Histórica e Volume Negociado



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

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