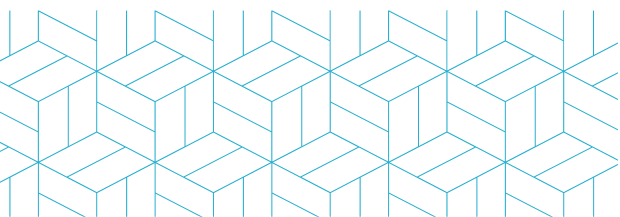


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.149.769.391,33

Patrimônio/Cota
R\$ 84,04
+ Reserva Lucros
R\$ 0,67/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

Papel

56,6%

43,4%

R\$0,60/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

81.700

Cotistas

27

FIIs no
Portfólio*

11

CRIs no
Portfólio

R\$ 3,0
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 71,35

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)

RBRP11

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 0,75% no PL

Resumo	Fev/22	2022	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,60	1,20	7,21	35,28
Dividend Yield	10,6% a.a.	10,5% a.a.	10,1% a.a.	11,0% a.a.
Retorno Patrimonial	-1,13%	-2,41%	-1,95%	26,78%
Retorno Patrimonial Ajustado	-1,13%	-2,40%	-1,71%	31,26%
RBRR11 Mercado	0,10%	-8,65%	-17,36%	9,08%
IFIX	0,04%	-0,96%	-3,74%	25,08%
CDI	0,76%	1,53%	5,74%	25,04%

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

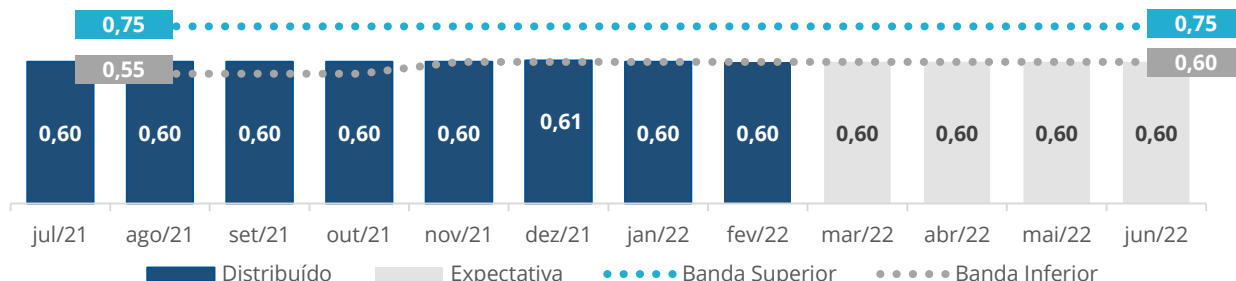
Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Fev/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,60/cota (DY 10,6% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Fevereiro/22)**, pagos em 17/Fev aos detentores das cotas em 10/Fev (Data "Com"). Neste mês, **encerramos o período com uma reserva de resultados de R\$0,67/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 25/02/22 (último fechamento antes da publicação deste relatório) de R\$71,35, 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.

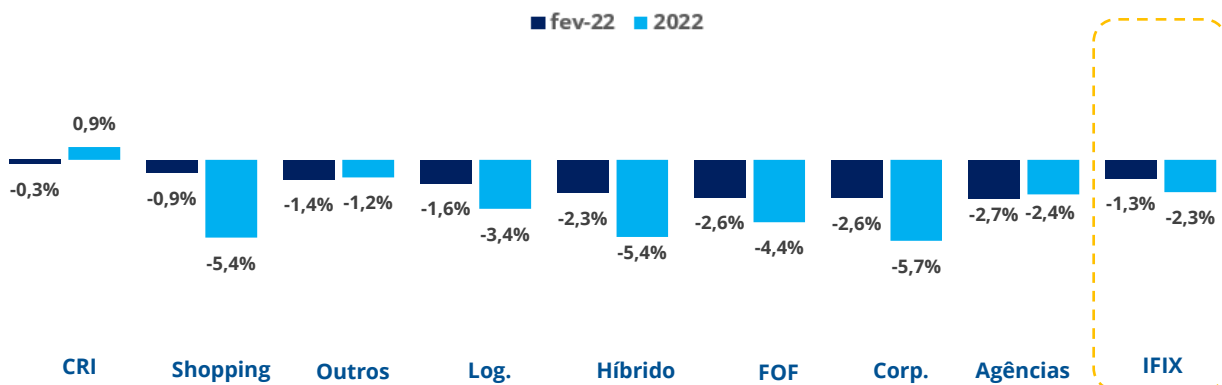


No cenário macro, com o decorrer da **guerra ucraniana**, as severas sanções vindas dos EUA, Reino Unido e União Europeia sobre a Rússia tiveram reflexos nas commodities em geral. **Os temores com a inflação global tornam-se ainda mais presentes.** Como o banco central brasileiro já havia iniciado o aperto monetário com a elevação da taxa de juros, a expectativa de mercado é de manutenção do cenário de alta de juros. Para 2022, além de contarmos com aumento da inflação, aumento de juros, eleições presidenciais e continuidade dos reflexos da pandemia, também adicionamos a guerra Ucrânia no mapa das preocupações.

No mês, o Ibovespa valorizou 0,89%, fortemente impulsionado pelas empresas exportadoras de matéria prima (+ 8,73%), setor com maior representatividade na bolsa, junto ao fluxo de estrangeiros para o mercado local.

O IFIX, por outro lado, cedeu 1,29% no mês. Em continuidade com os meses passados, o setor que seguiu a queda do índice foi o setor de recebíveis (-0,3%) e os fundos de tijolo sofreram mais (-2,0% em média). Neste ambiente de incertezas, reforçamos a mensagem transmitida no último relatório de que vislumbramos no momento **oportunidades muito pontuais** de alocação neste ambiente de mercado, como é o caso de HGPO11, sendo a **RBR uma das líderes** na discussão sobre a possível venda dos ativos e destrava de valor. Abordaremos o tema de forma mais detalhada nos próximos relatórios. Outro exemplo da nossa **gestão ativa** é no caso de EDFO11, o qual detemos mais de 25% das cotas do fundo e já temos iniciativas para maior extração de valor do ativo, que traremos mais informações mais à frente.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Os protagonistas do cenário atual brasileiro, como mencionamos acima no comentário macro, são os **juros** e a **inflação**. A curva do DI Futuro foi reprecificada após os eventos globais, como exemplo, **a taxa DI 2023 ultrapassou os 13%** no mês de Março. Da mesma forma, a inflação implícita de curto prazo subiu mais de **100 bps** de Janeiro até agora, alguns bancos projetam que a inflação pode chegar em 8% no ano de 2022.

Naturalmente, os FIIs, em especial do tipo "Tijolo", continuam a ser mais afetados. Com isso, o **posicionamento ativo** com realocação de cerca de metade portfólio em fundos de Crédito e CRIs diretos, que iniciamos de forma mais intensa no começo de 2021, até o momento, mostrou-se assertivo.

Como explicamos no último relatório gerencial ([Relatório RBR Alpha - Janeiro 2022](#)) sobre a **realização de prejuízos** e todas as implicações contábeis para os FoFs, desde o início de 2022, temos buscado qualificar o portfólio reduzindo posições que não mais consideramos estratégicas e onde vemos menor retorno ajustado ao risco, mesmo que estejam com prejuízo. **Efetuamos tais desinvestimentos equilibrando com ganhos de capital, de forma a não impactar a distribuição de dividendos**, que se manteve estável no ano de 2022, e nos permitindo ter hoje um portfólio mais preparado olhando para frente.

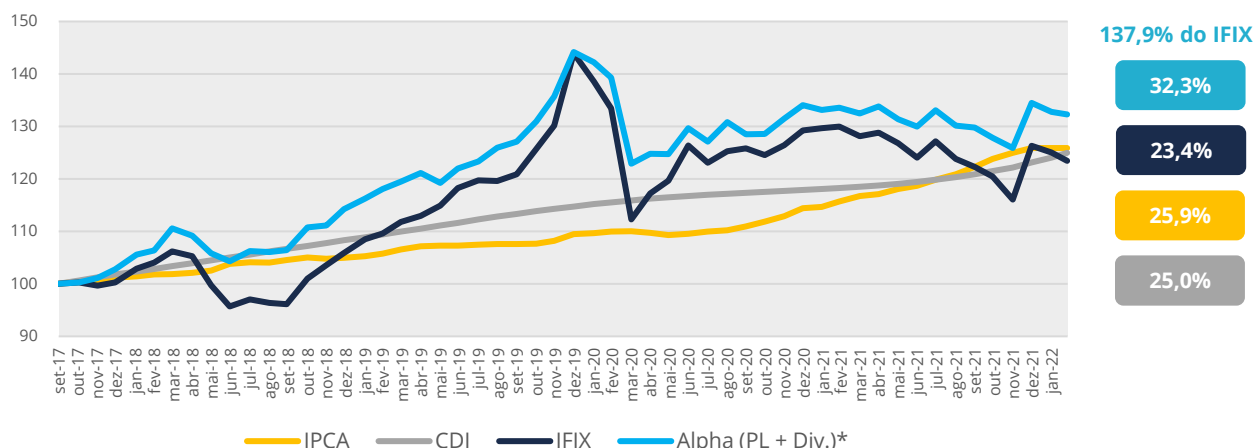
A partir disso, vendemos mais de **R\$ 30 milhões** de cotas de FIIs no mês de Fev/22 e **alocamos o valor em CRIs direto**. CRI Helbor Parque Ibirapuera com taxa de **CDI + 2,45%** e CRI Helbor Jardins com taxa de **CDI + 2,5%**. Ambas operações de financiamento para aquisição de terreno, em regiões nobres de São Paulo, com vencimento no primeiro trimestre de 2023 e mesmo devedor (Helbor), com baixo risco de crédito. Os papéis são classificadas como **High Grade** pelo time de crédito da RBR. Com estas alocações o portfólio de CRIs passou de **19%** do PL para **22%** em Fev/22.

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 a este movimento, temos trabalhado ativamente em nosso portfólio de tijolo para maximizar nossos investimentos e de todos os cotistas.

Vale ressaltar também que encerramos o mês de Fev/22 com uma reserva de lucros de **R\$ 0,67/cota**. A reserva está sendo utilizada para manter os **níveis estáveis de dividendos**. Entendemos que a divulgação do *guidance* junto à reserva acumulada fornece **maior previsibilidade** ao cotista. Conforme algumas teses ganhem maturação e se concretizam, buscaremos elevar o patamar de dividendos.

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 **8,9%**, representando **137,9% do IFIX**.

Rentabilidade Ajustada* (PL + Dividendos)



ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Em fevereiro de 2022, a certificação LEED Gold do River One foi publicada, refletindo a avaliação concedida em Novembro/2021. O edifício é 100% detido pelo [RBR Properties](#) (RBRP11) e trata-se de um prédio corporativo AAA localizado em uma região estratégica de São Paulo. Maiores informações sobre a certificação podem ser acessadas no site do [US. Green Building Council](#). A certificação é bastante relevante para a RBR e ilustra nosso compromisso em mapear, mensurar e implementar melhorias que sejam aderentes, rentáveis e sustentáveis no longo prazo em nossos portfólios. Acreditamos que a realização de investimentos responsáveis é um caminho essencial e sem volta em nosso segmento! A RBR sempre buscará otimizar não apenas os recursos utilizados para aquisição dos ativos, mas também a qualidade construtiva e operacional e a melhoria contínua destes aspectos.

Também em fevereiro, o comitê ESG mapeou algumas instituições mirando a expansão do programa de apoio e dos investimentos sociais. Como meta, a gestora se comprometeu a destinar uma parcela de seu lucro para investimentos sociais, sendo que esse percentual aumentará gradativamente até 2025 (em 2021, foi 1%). Visitamos, nos aprofundamos e, ao final desse processo, selecionamos duas novas instituições que serão apoiadas de maneira sistemática e contínua pela RBR.

O objetivo é apoiarmos as entidades não apenas com recursos financeiros, mas também dedicação de tempo de sócios e colaboradores da RBR, e, assim contribuir para a diminuição de problemas estruturais de nosso país. O foco destas duas novas entidades é o segmento educacional, em linha com o apoio que realizamos há algum tempo no Instituto Sol (entidade que continuaremos a apoiar em 2022). Em breve, anunciaremos as novas instituições e detalharemos a atuação delas.

Convidamos aos investidores a nos acompanharem em nossas redes e site visando manter proximidade também com os investimentos sociais da RBR.



Alocação Trimestral: Gestão Ativa

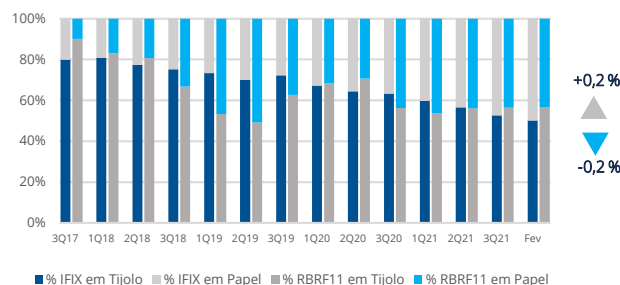
Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

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 0,75% do PL.

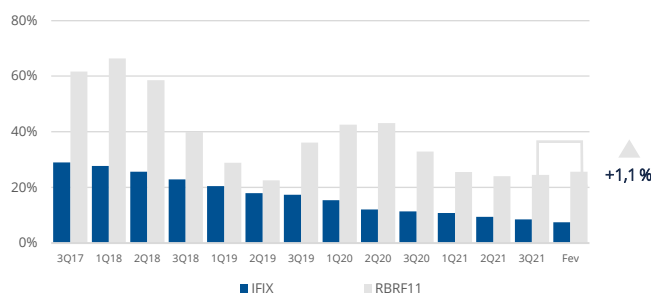
% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



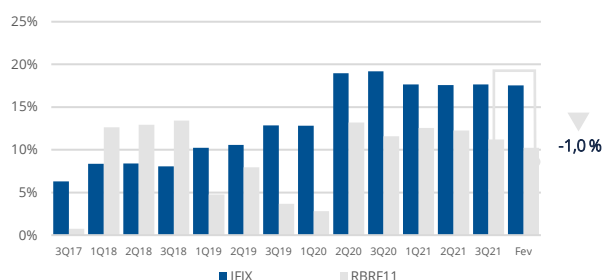
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	56,6% - 17 fundos	43,4% - 19 fundos
IFIX***	50,2% - 52 fundos	49,8% - 52 fundos

Corporativo



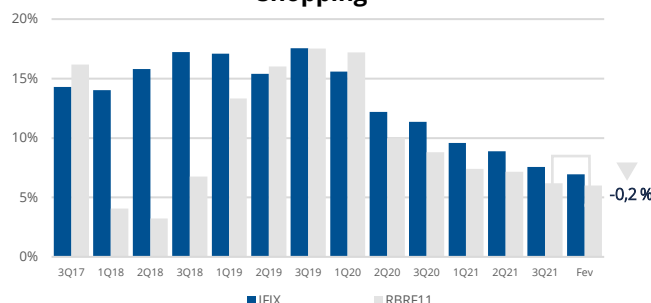
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	23,5% - 7 fundos	TEPP11 (6,6%)
IFIX***	7,4% - 11 fundos	BRCR11 (1,8%)

Galpão/Logístico



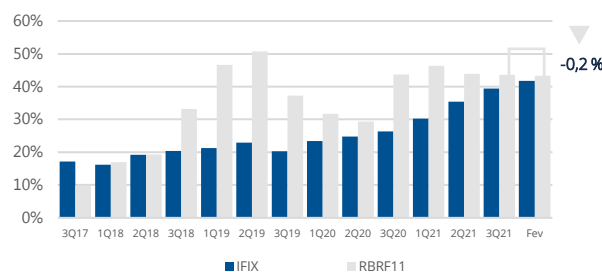
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRL11	10,1% - 2 fundos	RBRL11 (8,53%)
IFIX***	17,8% - 18 fundos	HGLG11 (3,4%)

Shopping



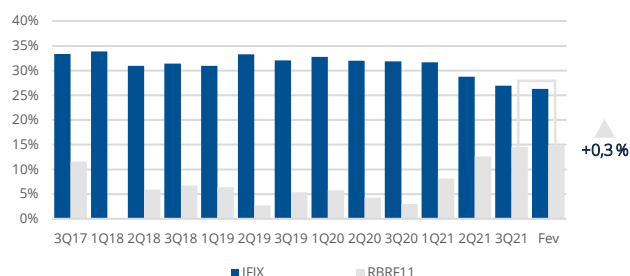
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	4,7% - 3 fundos	BPML11** (1,9%)
IFIX***	6,9% - 6 fundos	VISC11 (1,7%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	38,7% - 18 fundos	KNIP11 (3,3%)
IFIX***	41,8% - 35 fundos	KNIP11 (7,0%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	13,1% - 5 fundos	FL2** (7,1%)
IFIX***	26,3% - 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.

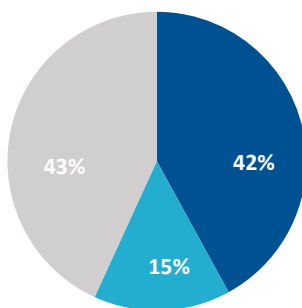
CRI

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

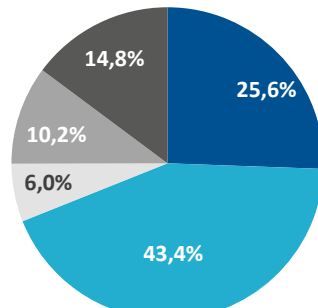
Liquidez

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

Composição da Carteira

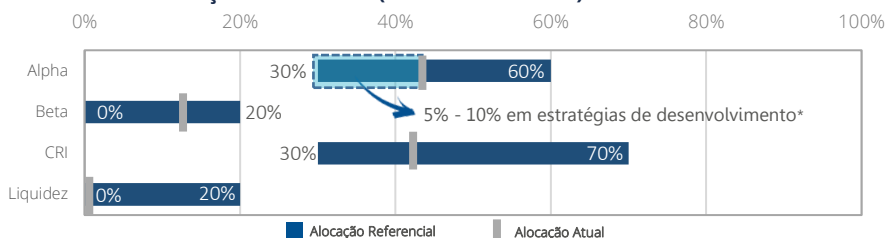


Alocação por Segmento



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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Fevereiro 2022



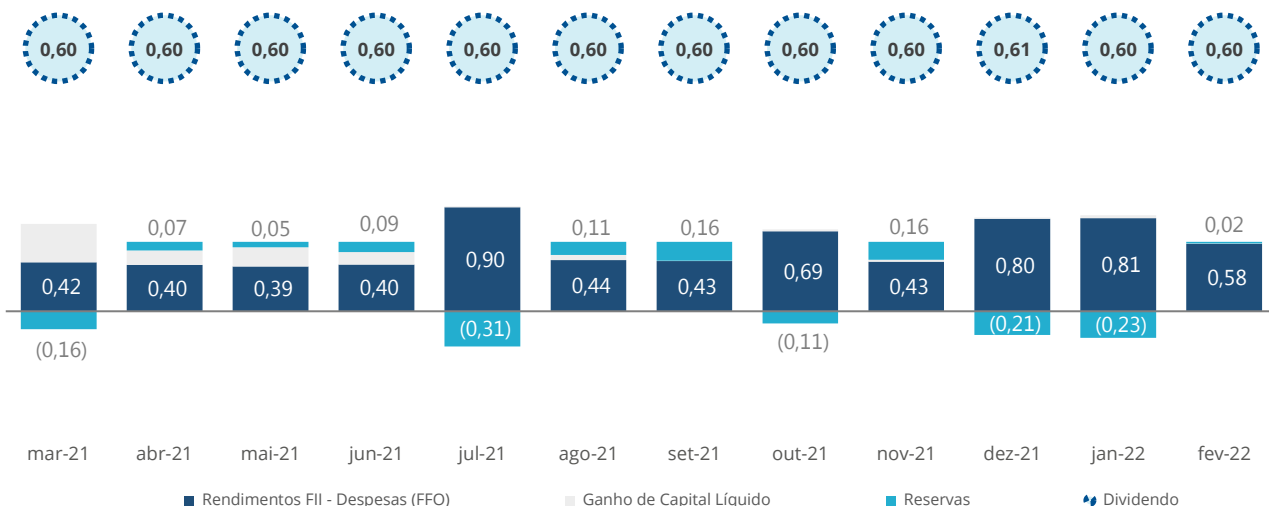
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,9% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,4% do PL (já assinados até Fev/22). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	Fev/22	Jan/22	Acum 2022	Acum 12m
Rendimentos	7.334.973	10.563.666	17.898.638	77.477.521
Ganho Capital	69.616	443.321	512.937	14.677.067
CRI	1.306.956	1.114.924	2.421.880	22.118.677
Liquidez	97.219	117.541	214.760	2.385.516
Total Receitas	8.808.764	12.239.452	21.048.215	116.658.781
(-) Despesas	(761.379)	(774.740)	(1.536.119)	(10.296.909)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(13.923)	(88.664)	(102.587)	(2.935.391)
Resultado	8.033.462	11.376.048	19.409.509	103.426.481
(-) Reservas	175.000	(3.167.586)	(2.992.585)	(4.842.852)
Rendimento Distribuído	8.208.462	8.208.462	16.416.924	98.583.629
% Resultado	102,2%	72,2%	84,6%	95,3%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 1,20	R\$ 7,21
Dividend Yield (Anualizado)	10,5%	9,5%	9,4%	7,59%

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

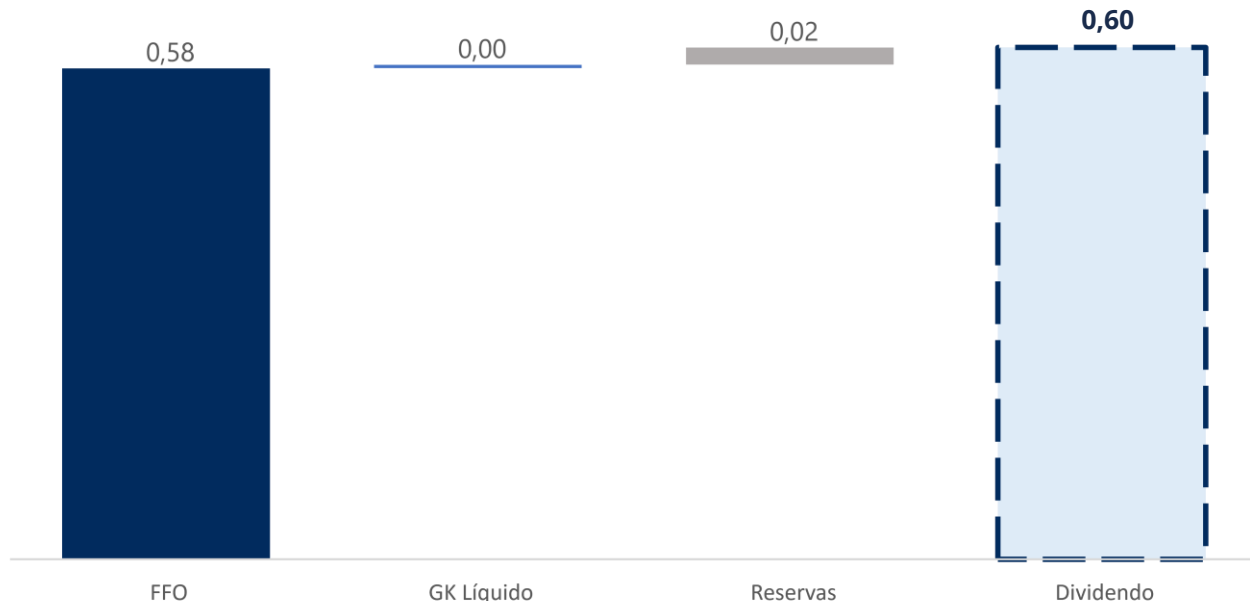
Reserva atual: R\$ 0,67/cota



Breakdown Dividendo do Mês

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

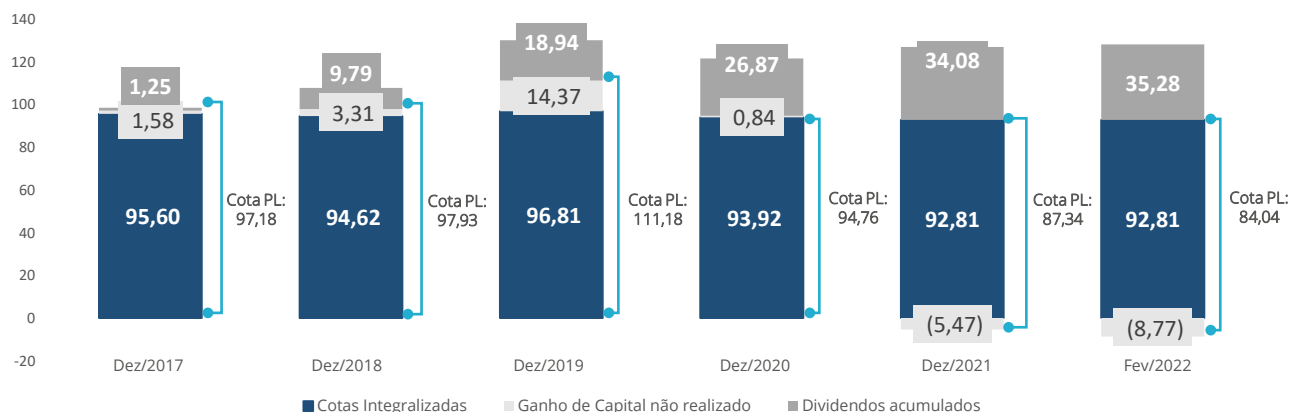
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs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

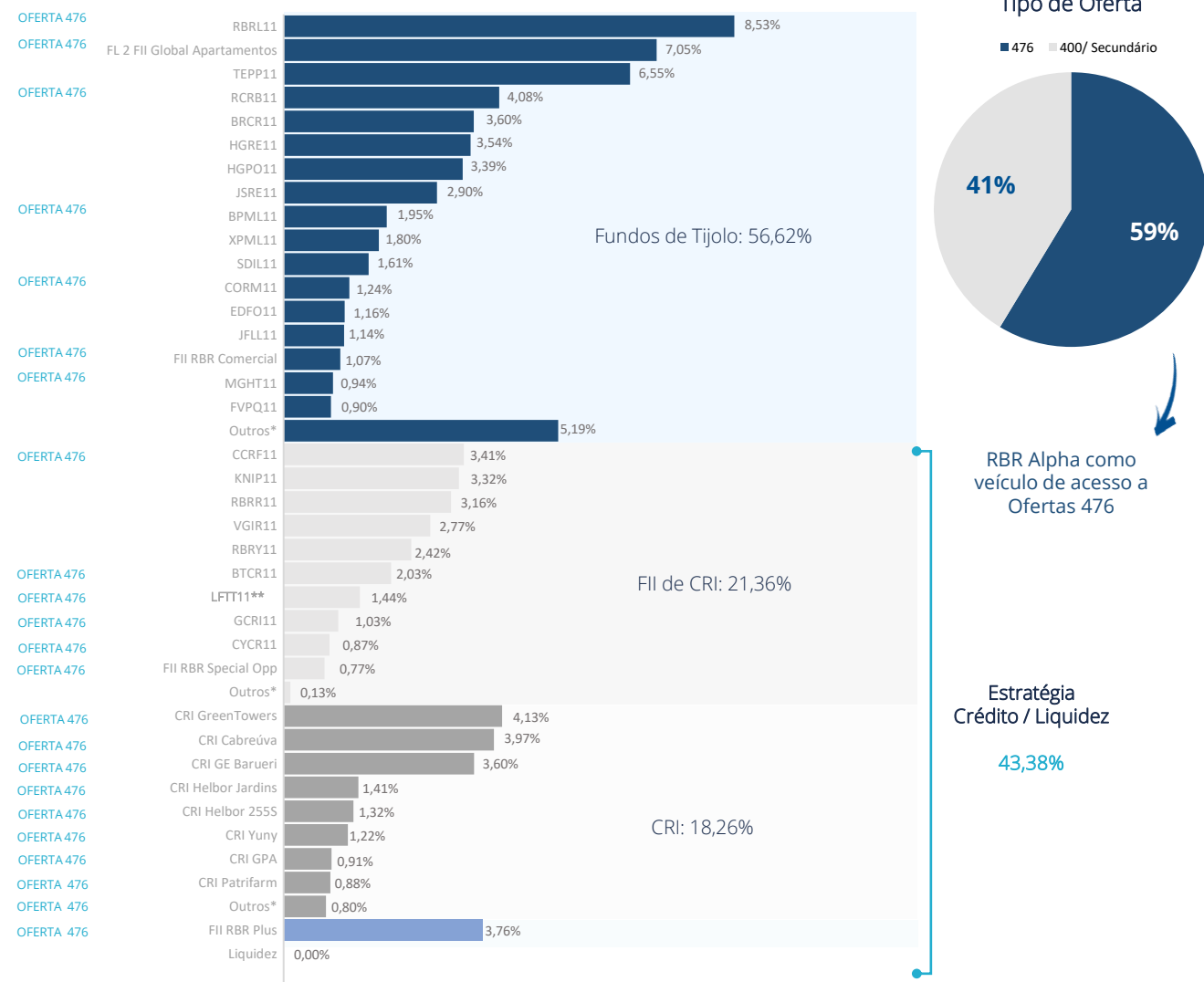
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Fev/22 atingiu R\$ 84,04, que representa desvalorização de 12,1% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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)

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

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



*Outros: ativos que representam menos de 0,75% 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	Taxa de Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital	19L0907949	Lajes Corporativas	4,13%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Cabreúva	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,97%	Pré***	8,25%	8,25%	17/03/2036
CRI Lote 5 (via Alpha e RBR Plus)	RB Sec	21F0927565	Loteamento	3,75%	IPCA	9,00%	9,00%	28/06/2027
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,60%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI Yuny (via Alpha e RBR Plus)	RB Sec	21L1281680	Incorporação Residencial	1,67%	CDI	3,50%	3,50%	23/12/2024
CRI Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Incorporação Residencial	1,41%	CDI	2,50%	2,50%	17/01/2023
CRI Helbor Parque Ibirapuera	Opea	20C1008009	Incorporação Residencial	1,32%	CDI	2,45%	2,45%	20/03/2023
CRI GPA	True. Sec.	20L0687133	Varejo	0,91%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,88%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
Outros*	-	-	-	0,80%	-	-	-	-
Total	-	-	-	22,02%	-	-	-	-

*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

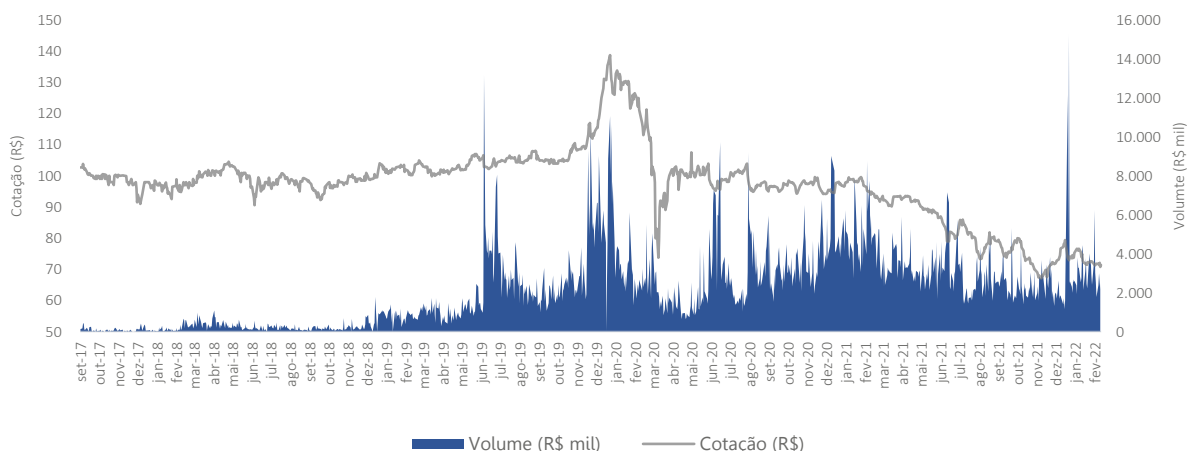
Mercado Secundário

Fevereiro 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	Fev/22	Jan/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	794.032	1.120.789	1.914.821	9.392.533
Cotação Fechamento	R\$ 71,35	R\$ 71,87	R\$ 71,35	R\$ 71,35
Volume Total (R\$'000)	R\$ 57.030	R\$ 83.005	R\$ 140.035	R\$ 755.214
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.002	R\$ 3.953	R\$ 3.501	R\$ 3.021

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