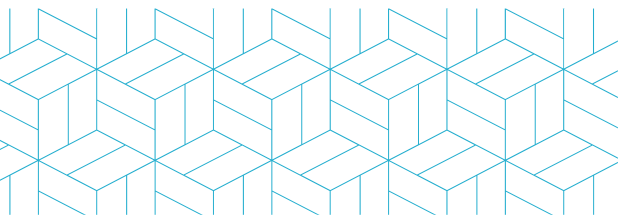


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 13.680.770
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.187.129.444,36	Patrimônio/Cota R\$ 86,77 + Reserva Lucros R\$ 0,62/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7.5 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

[RBR11](#)
FII RBR Log

Crédito

[RBR11](#)
FII RBR Rendimentos High Grade

[RBR11](#)
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado

[RPRI11](#)
FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários

Infraestrutura

Ativos Líquidos Imobiliários

[RBR REITS FIA](#)
Fundo de Ações

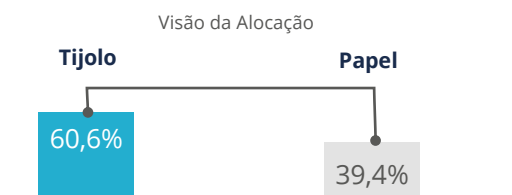
[RBRX11](#)
FII RBR Plus

Investindo de Um Jeito Melhor

Conheça nossa abordagem ESG



Ouça o resumo mensal do fundo


R\$0,61/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12 meses)

93.562

Cotistas

21

FIIs no
Portfólio*

11

CRIs no
Portfólio

R\$ 3,6
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 76,47

Preço de
Fechamento da Cota

*Fundos com participação superior a 1,0% no PL

Resumo	set/22	2022	12 meses	Início
Cota Mercado (R\$)	76,47	76,47	76,47	76,47
Dividendo (R\$/cota)	0,63	5,54	7,35	39,62
Dividend Yield	10,3% a.a.	9,8% a.a.	9,6% a.a.	10,2% a.a.
Retorno Patrimonial	0,56%	6,05%	9,89%	37,78%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,56%	6,07%	9,92%	42,66%
RBRF11 Mercado	-0,53%	3,96%	12,79%	24,13%
IFIX	0,49%	6,63%	10,13%	34,66%
CDI	1,07%	8,95%	10,93%	34,17%

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)

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

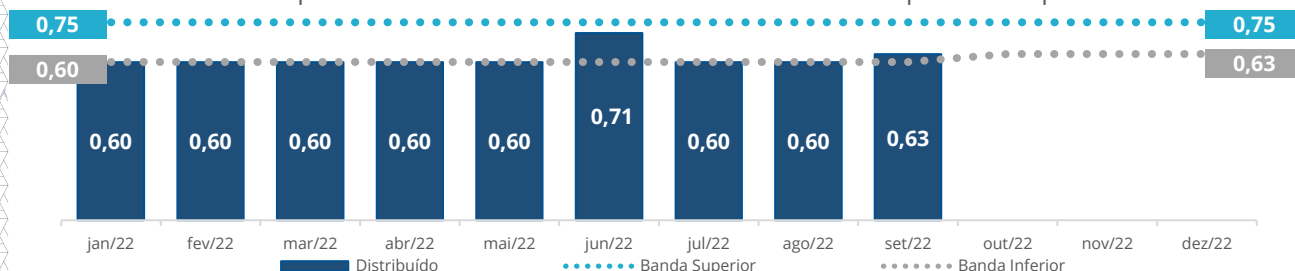
Setembro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Out/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,63/cota (DY 10,3% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Set/22)**, pagos em 19/Out aos detentores das cotas em 11/Out (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,62/cota**.

O dividendo do mês de **R\$0,63/cota** segue em linha com o guidance de dividendos até Dez/22. A partir deste mês, **aumentamos a banda inferior para R\$0,63/cota** e mantemos a banda superior de **R\$0,75/cota**, visando auxiliar o investidor a ter maior clareza na travessia neste momento de incertezas no radar.

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.

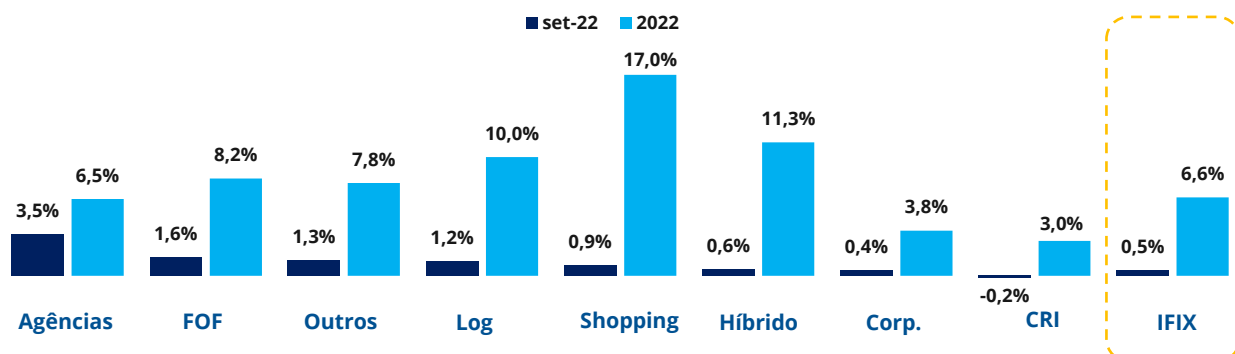


No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Nos EUA, por mais que os dados de produção e consumo tenham vindo abaixo das expectativas, apontando para uma **desaceleração econômica**, os fortes dados do mercado de trabalho apontam para uma direção contrária, indicando um período ainda prolongado de inflação elevada. O tesouro americano de 10 anos, referência para o mercado de capitais, atingiu nível próximo de 4,0% - **maior patamar desde a crise imobiliária americana de 2008**.

No Brasil, o primeiro turno das eleições surpreendeu com a proximidade dos votos aos candidatos Lula e Bolsonaro, que irão para o segundo turno no dia 30/out em uma disputa acirrada, além de um congresso de maioria centro direita. Sobre os dados econômicos do mês, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis somado à queda do preço do petróleo continuam refletindo um cenário deflacionário de curto prazo. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68%, em ago/22 -0,36% e a expectativa para set/22 é uma nova deflação de 0,32%. Diferentemente dos EUA e da Europa, o Brasil está posicionado mais próximo do **fim do ciclo de aperto monetário** com a taxa Selic atingindo um possível teto. Além disso, dados econômicos como de produção, consumo e trabalho seguem positivos.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram uma performance positiva, com média de 1,0% em set/22. Por outro lado, os fundos de crédito indexados ao IPCA sofreram no mercado secundário com a deflação mensal e com isso a classe de FIIs de CRIs recuou -0,17% no mês.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

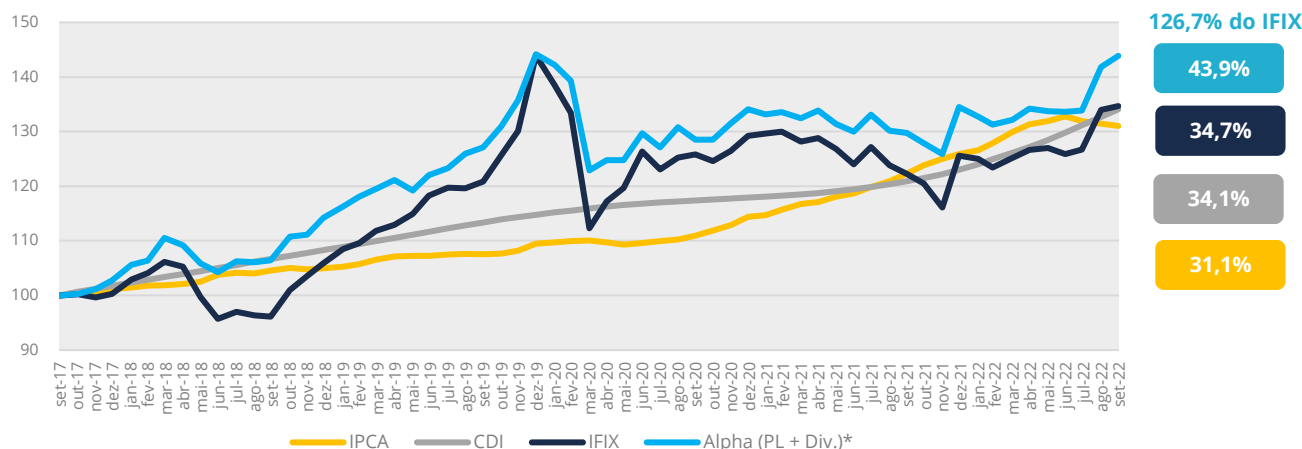
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Sobre alocação atual do fundo, mantemos a proporção de **60% em Tijolo e 40% em Papel**, aproximadamente. Fizemos um investimento relevante ao longo do mês de Set/22 no valor de **R\$ 25 milhões no CRI Carteira MRV II**. Operação originada, estruturada e 100% investida pela RBR, que conta com uma estrutura robusta de garantias. A taxa de emissão do CRI foi CDI + 3,0% a.a., mas com o kicker a expectativa de retorno é de **CDI + 4,0% a.a.**, em linha com os investimentos realizados nos últimos meses em FIIs de CRI e CRIs diretos indexados ao CDI.

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 **9,2%**, representando **126,7% do IFIX**.



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

HGPO11 - Follow up

Comentamos no último mês um pouco sobre o **evento de HGPO11** de possível **venda dos ativos** em que o fundo recebeu uma **nova proposta** pelos ativos de aproximadamente **R\$ 37 mil/m²** (R\$ 466 mi), acima do valor proposto anterior, porém 5,2% abaixo do mínimo proposto em Assembleia.

Como também mencionamos, em nossa visão, **o valor justo do m² dos ativos ainda é de R\$ 39 mil/m²**, fora um **potencial de valorização** para os próximos 1 e 2 anos que pode elevar este valor para níveis próximos de **R\$ 45 mil/m² - R\$ 50 mil/m²**. Assim sendo, **somos contrários à proposta**.

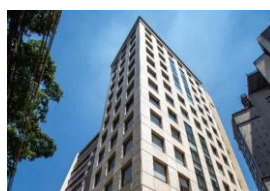
Vale lembrar que a parcela de HGPO11 detida por todos os veículos somados da RBR equivale à **20% do total**, assim sendo, por mais que tenhamos relevância na tomada de decisão, a conclusão é compartilhada entre os cotistas de forma proporcional no dia 25 de Outubro.

Caso a AGE seja aprovada, mesmo com nosso voto contra, teremos um ganho de capital esperado após a liquidação de **R\$ 0,40/cota**, além de um **acréscimo no FFO de R\$ 0,04/cota** mensalmente, assumindo um possível cenário de alocação do principal em uma operação de crédito CDI + 3% a.a. Com isso, teríamos bom resultado ao cotista no curto prazo, porém sem extrair todo valor intrínseco dos ativos no longo prazo. No cenário em que a venda ocorresse pelo valor mínimo de R\$ 39 mil/m², o resultado saltaria para **R\$ 0,70/cota**.

Além disso, como comentamos acima, enxergamos um potencial de valorização do ativo para níveis próximos de **R\$ 45 mil/m² - R\$ 50 mil/m²** dentro de 1 a 2 anos. Neste último cenário, o ganho potencial seria próximo de **R\$ 1,56/cota - R\$ 2,28/cota**.



Edifício Metropolitan



Edifício Metropolitan

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Logo no início do mês de setembro a RBR teve acesso ao relatório preliminar de resultados da submissão do RBR Properties ao GRESB. Conforme mencionamos anteriormente, o processo de submissão ao GRESB foi bastante trabalhoso, porém trouxe diversos aprendizados e evoluções para a gestão do fundo com base em referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. Apesar de ainda contar com poucos participantes no Brasil, o GRESB referencia ativos e portfólios internacionais, classificando-os com métricas que evoluem a cada ano. A partir do dia 17 de outubro poderemos publicar em nosso site e redes sociais os resultados da avaliação referente ao ano de 2021 (prazo de embargo oficial do GRESB 2021/2022). Iniciamos para o ano corrente de 2022 o processo de avaliação e submissão também do nosso fundo de logística, o RBRL11, além da nova submissão do RBRP11.



Além disso, em setembro liquidamos uma operação de crédito verde originada e investida na totalidade pela RBR. O CRI Leroy recebeu a avaliação externa por parte da Resultante, empresa especialista em análise e consultoria para as práticas empresariais de ESG, atuante desde 2013, com foco no mercado financeiro, e foi classificado como ‘Título Verde’, e passa a compor o portfólio de um dos nossos FII de crédito imobiliário, o RBR High Grade (RBRR11). A operação consiste numa dívida (CRI) que possui como garantia o ativo logístico ‘CD Leroy’, detido 100% pelo fundo XP Log (XPLG11). Segundo documento publicado pela Resultante “O ativo lastro da operação possui certificação AQUA no nível ‘Excellent’, acima dos critérios mínimos analisados que garantem adicionalidades socioambientais positivas”. O galpão recebeu ótimas avaliações de sua gestão de resíduos, recursos hídricos, energia e qualidade da água. Além de estar em dia com as suas obrigações ambientais, está inserido na Área de Proteção Ambiental de Cajamar.

Há poucas emissões de crédito temáticas no setor, tanto no Brasil quanto na América Latina. A RBR se orgulha de fomentar o mercado de crédito sustentável junto ao fundo XP Log (XPLG11), proprietário do ativo. Verifique o relatório de parecer da Resultante sobre a operação em nossa página.



GRESB

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

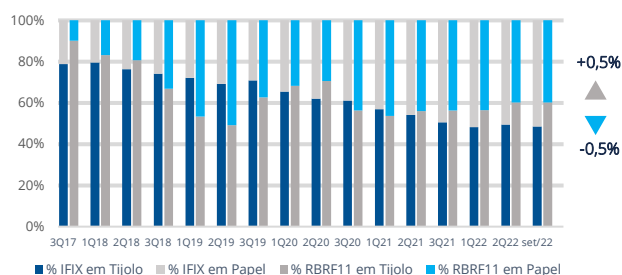
Setembro 2022 | Relatório Mensal

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

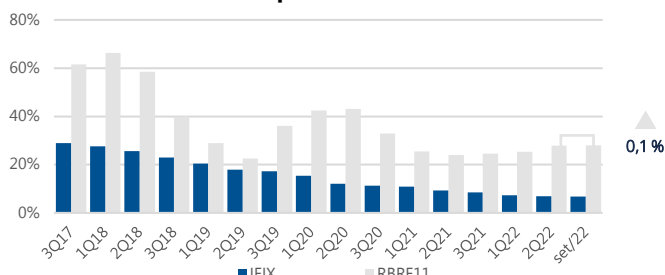
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vemos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é referente aos fundos com representatividade maior ou igual a 1,0% do PL.

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



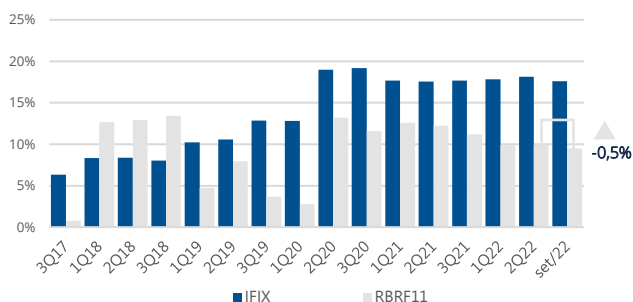
Corporativo



	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	60,6% - 15 fundos	39,4% - 6 fundos
IFIX***	48,6% - 51 fundos	51,4% - 57 fundos

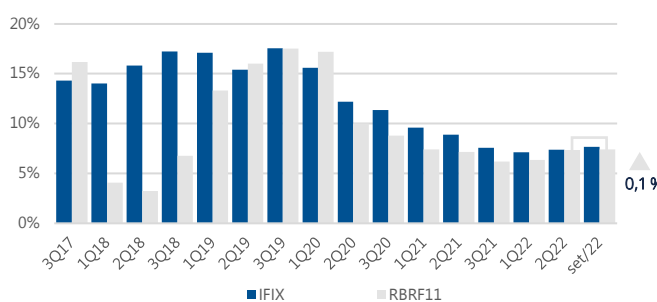
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	28,0% - 7 fundos	TEPP11 (7,5%)
IFIX***	6,7% - 9 fundos	BRCR11 (1,7%)

Galpão/Logístico



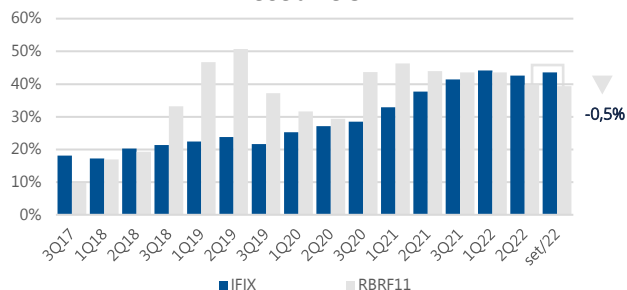
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	9,5% - 1 fundos	RBRL11 (9,1%)
IFIX***	17,6% - 18 fundos	HGLG11 (3,8%)

Shopping



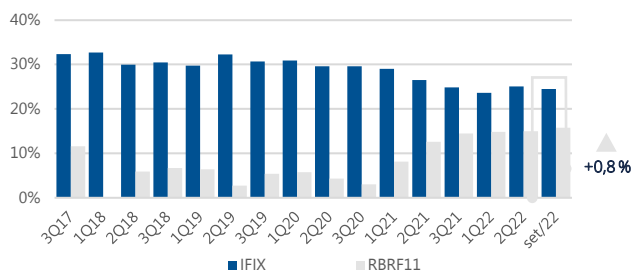
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,4% - 3 fundos	BPML11** (1,9%)
IFIX***	7,7% - 5 fundos	HGBS11 (1,9%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	39,4% - 6 fundos	KNCR11 (5,6%)
IFIX***	43,5% - 39 fundos	KNIP11 (6,0%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	15,7% - 4 fundos	FL2** (7,1%)
IFIX***	24,5% - 37 fundos	KNRI11 (3,3%)

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

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

Investimentos

Setembro 2022 | Relatório Mensal

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.

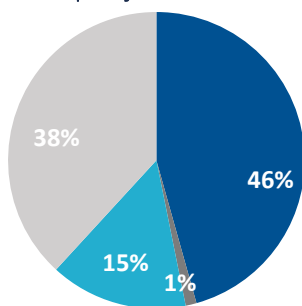
CRI

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

Liquidez

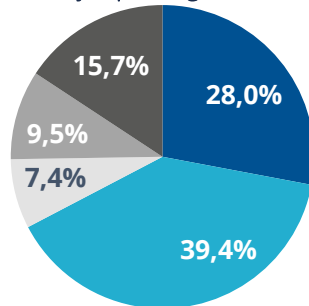
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

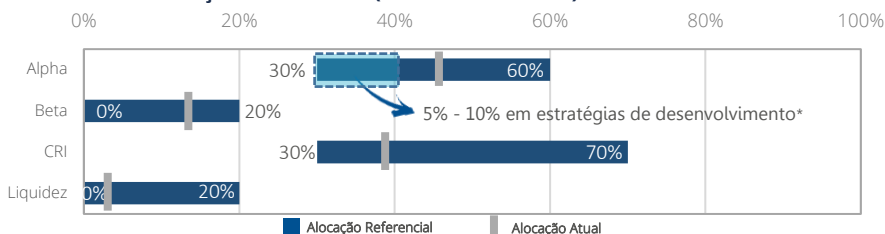
Alocação por Segmento



■ 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) - Setembro 2022



* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 2,3% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,3% do PL (já assinados até Setembro/22). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	set/22	ago/22	Acum 2022	Acum 12m
Rendimentos	6.808.102	6.409.389	66.112.216	86.771.696
Ganho Capital	(600.645)	1.055.749	553.494	1.295.152
CRI	1.067.426	1.957.585	16.789.041	24.274.173
Liquidez	432.192	329.948	1.898.672	2.325.626
Total Receitas	7.707.075	9.752.671	85.353.424	111.687.705
(-) Despesas	(825.576)	(773.764)	(7.019.817)	(9.307.400)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	(42.546)	(230.957)	(379.289)
Resultado	6.881.498	8.936.361	78.102.650	102.001.016
(-) Reservas	1.737.387	(727.899)	(2.310.607)	(4.480.445)
Rendimento Distribuído	8.618.885	8.208.462	75.792.042	97.520.571
% Resultado	125,2%	91,9%	97,0%	95,6%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,63	R\$ 0,60	R\$ 5,54	R\$ 7,35
Dividend Yield (Anualizado)	10,3%	9,7%	9,8%	9,61%

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

Reserva atual: R\$ 0,62/cota



out-21

nov-21

dez-21

jan-22

fev-22

mar-22

abr-22

mai-22

jun-22

jul-22

ago-22

set-22

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO)

■ Ganho de Capital Líquido

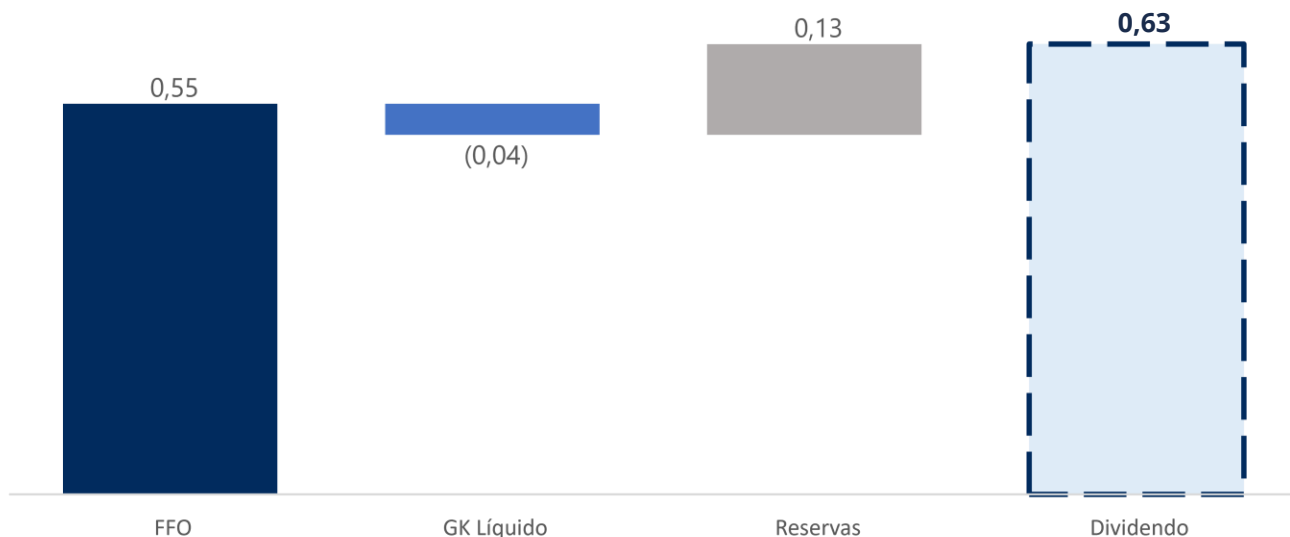
■ Reservas

■ Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

Setembro 2022 | Relatório Mensal

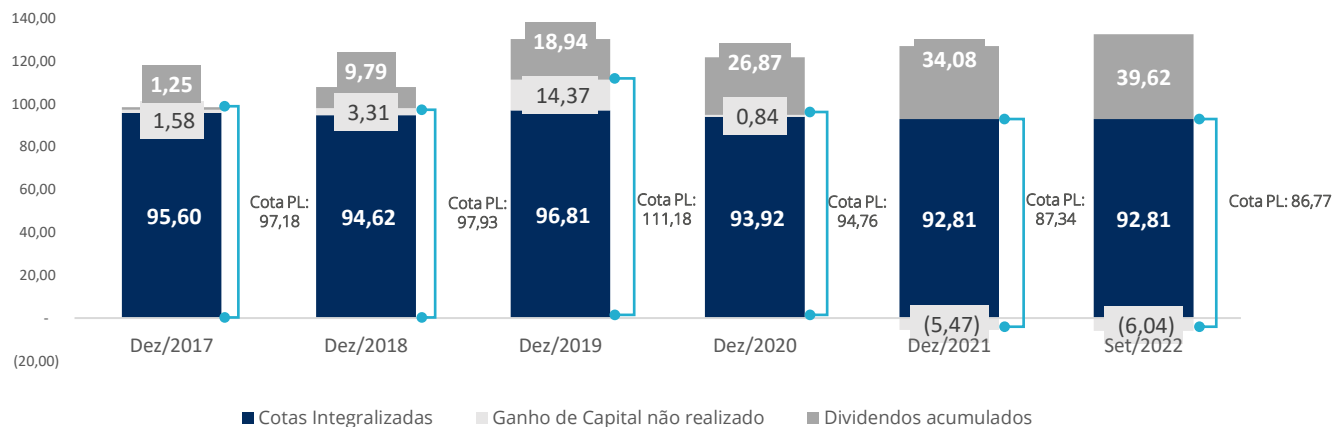
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,63 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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 30/04/21. 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 Setembro/22 atingiu R\$ 86,77, que representa desvalorização de 9,2% 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.

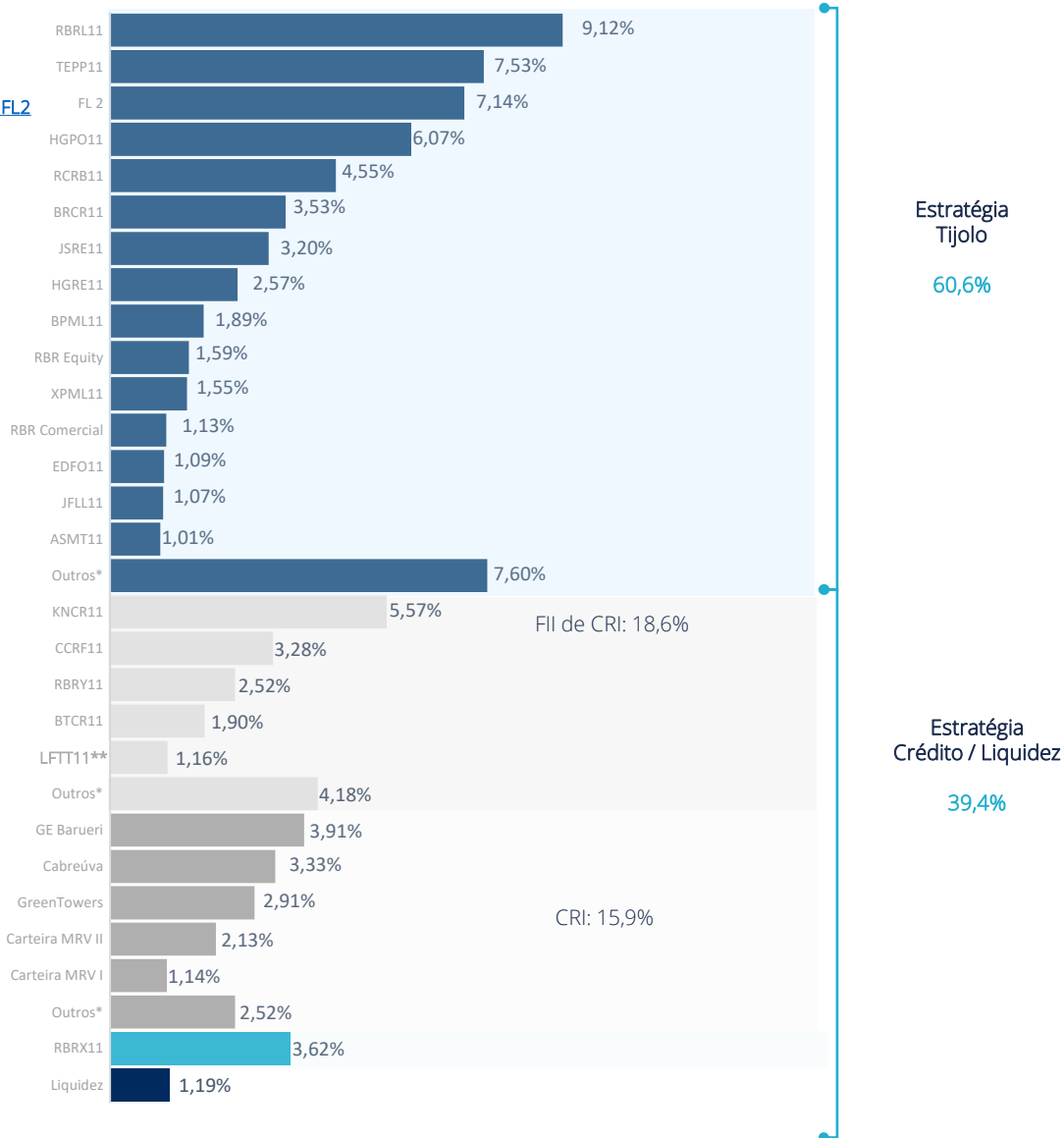


Participação (% do Patrimônio Líquido)

Setembro 2022 | Relatório Mensal

Origem dos investimentos: Ofertas 400/ Secundário: 41% | Ofertas 476: 59%

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

[Relatório FL2](#)


*Outros: ativos que representam menos de 1,0% 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 GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,9%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,3%	IPCA	4,50%	4,50%	17/03/2036
CRI GreenTowers	RB Capital	19L0907949	Lajes Corporativas	2,9%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Carteira MRV II	True Sec	22I1423539	Incorporação Residencial	2,1%	CDI	3,0%**	3,0%**	01/09/2027
CRI Carteira MRV I	True Sec	22E1313806	Incorporação Residencial	1,1%	CDI	3,50%	3,50%	01/06/2027
Outros***	-	-	-	2,5%	-	-	-	-
Total	-	-	-	15,9%	-	-	-	-

*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

** CDI + 3,0% a.a., mas com o kicker a expectativa de retorno é de CDI + 4,0% a.a.

***Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente

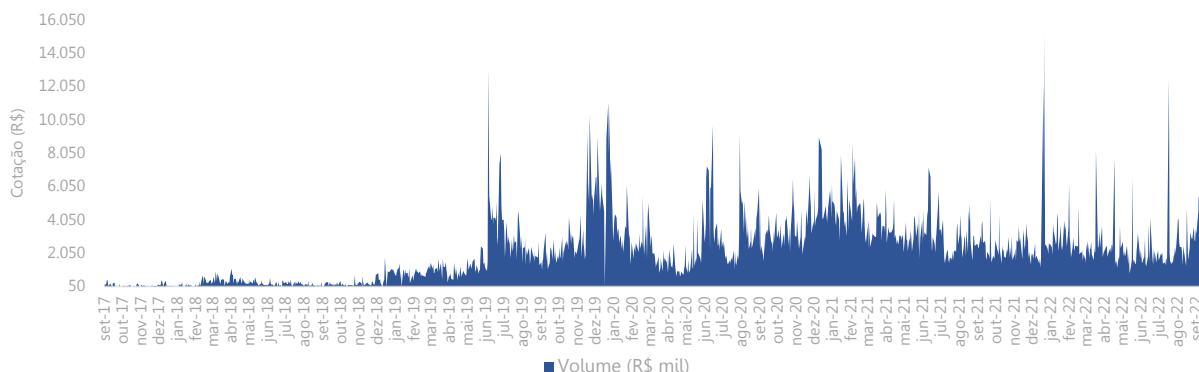
Mercado Secundário

Setembro 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	set/22	ago/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	984.316	870.791	7.079.335	9.003.000
Cotação Fechamento	R\$ 76,47	R\$ 77,49	R\$ 76,47	R\$ 76,47
Volume Total (R\$'000)	R\$ 74.630	R\$ 63.309	R\$ 512.427	R\$ 652.586
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.554	R\$ 2.753	R\$ 2.711	R\$ 2.610

Volume Histórico Negociado



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 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