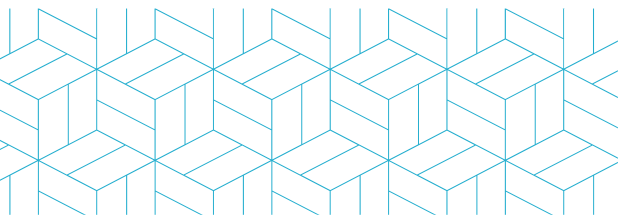


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Outubro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 13.680.770
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.179.664.989,90	Patrimônio/Cota R\$ 86,23 + Reserva Lucros R\$ 0,46/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

Visão da Alocação

Tijolo

60,9%

Papel

39,1%

R\$0,61/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12 meses)

94.995

Cotistas

21

FIIs no
Portfólio*

12

CRIs no
Portfólio

R\$ 2,9
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 75,48

Preço de
Fechamento da Cota

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

Resumo	Out/22	2022	12 meses	Início
Cota Mercado (R\$)	75,48	75,48	75,48	75,48
Dividendo (R\$/cota)	0,63	6,17	7,38	40,25
Dividend Yield	10,5% a.a.	9,9% a.a.	9,8% a.a.	10,3% a.a.
Retorno Patrimonial	0,10%	6,15%	11,64%	37,91%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,10%	6,18%	11,67%	42,80%
RBRF11 Mercado	-0,51%	3,43%	14,10%	23,50%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	34,69%
CDI	1,02%	10,06%	11,52%	35,54%

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

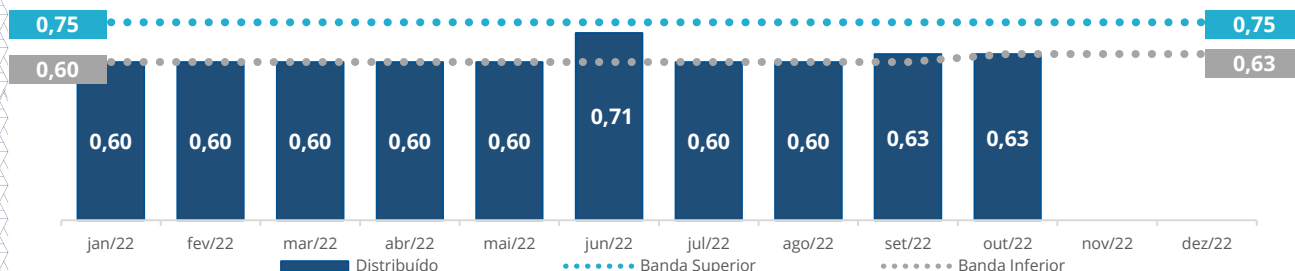
Outubro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Nov/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,63/cota (DY 10,5% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Out/22)**, pagos em 18/Nov aos detentores das cotas em 10/Nov (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,46/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, com banda inferior de **R\$0,63/cota** e 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.



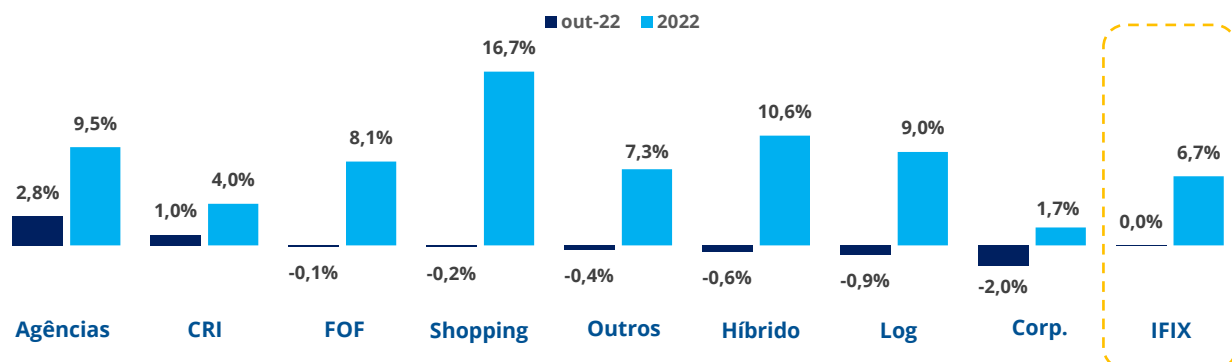
No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Nos EUA, a alta dos juros segue impactando o mercado. Na última reunião do FOMC, a decisão de aumento da taxa básica dos EUA em mais 75bps e **o tom no discurso de continuidade das elevações surpreendeu negativamente**, assim prolongando o período esperado de juros **acima de 4,00% a.a.** O próprio Federal Reserve destaca que os dados fortes de emprego e o contínuo avanço da renda média americana são importantes variáveis que devem mostrar sinais de arrefecimento para que o aumento dos juros seja revisto. Na sequência, **os dados de inflação americana mais brandos aliviaram o mercado**, esperado de 0,6% no mês de out/22 vs realizado de 0,4%.

No Brasil, o resultado das eleições com a vitória do ex-presidente Lula foi o assunto mais relevante do mês. Mesmo que o término das eleições e a aceitação do resultado por ambos os lados tenha tranquilizado parte dos investidores em um primeiro momento, **existe grande incerteza política e econômica com relação à composição de ministros do próximo governo**, além de questionamentos sobre o **direcionamento fiscal do país com a nova PEC da transição**. Com isso, o mês de novembro está sendo marcado pela intensa volatilidade.

Sobre o IPCA, a deflação vista nos últimos três meses deve chegar ao fim. Para o mês de out/22, a **inflação voltou com +0,59%** e com expectativa para o mês seguinte de **+0,45%**.

Dentre os fundos imobiliários, **os fundos de CRI tiveram uma performance positiva, com +1,0% em out/22**. Por outro lado, a maior parte dos fundos de Tijolo tiveram performance negativa, com destaque para o setor corporativo com queda de -2,0%.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

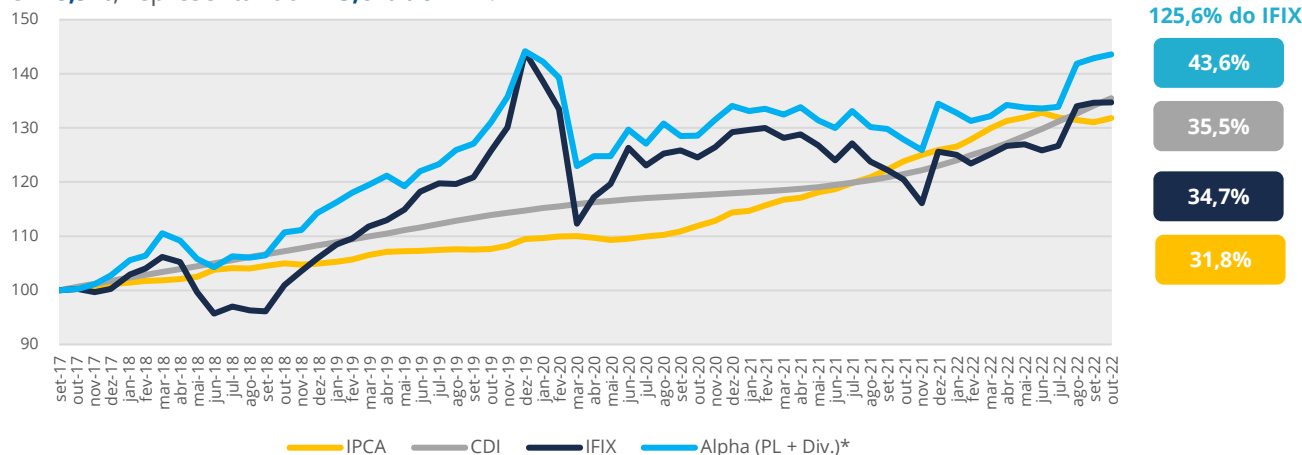
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Outubro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Sobre alocação atual do fundo, mantemos a proporção de **60% em Tijolo e 40% em Papel**, aproximadamente. A oferta de **KNCR11 em que investimos mais de R\$ 60 milhões**, mencionado em meses anteriores, foi encerrada no dia 10/nov e as cotas foram **liberadas para negociação dia 17/nov**. Vale ressaltar que esta alocação visa um bom retorno ajustado ao risco das operações, com carteira 100% alocada em CRLs indexadas ao **CDI + 2,0%** na média, além do fundo contar com uma liquidez média acima de **R\$ 10 milhões/dia**, essencial na flexibilidade de alocação em momentos de volatilidade no qual vivemos.

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 **8,9%**, representando **125,6% do IFIX**.



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

HGPO11 – Follow up

Neste mês, o fundo HGPO11, que representa 6% da alocação do PL do fundo, divulgou o resultado da AGE sobre a venda dos ativos que mencionamos no relatório anterior. **A proposta foi rejeitada por uma diferença de 0,3% dos votos**, com 32,85% de votos contrários vs 32,53% de votos favoráveis.

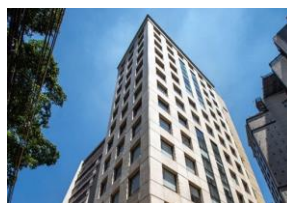
Os votantes favoráveis à proposta pediram revisão pela CVM sobre a validade dos votos, o que pode alterar o resultado da assembleia. A CVM ainda não analisou o caso.

Vale lembrar que a RBR liderou o posicionamento contrário à proposta por acreditar que não havia atingido o valor justo dos imóveis. Exergamos que o valor ajustado dos ativos hoje está ao menos entre **R\$ 39 mil/m² - R\$ 41 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**, em que o ganho de capital para os cotistas do RBR Alpha seria de **R\$ 1,56/cota - R\$ 2,28/cota**.

Os novos preços de locação pedidos pelo fundo chegam em **R\$ 320/m²**, assim como mencionado pelo gestor em seu relatório. Ao assumirmos uma média entre os aluguéis vigentes hoje com os novos preços pedidos, o preço de locação médio passa a ser de **R\$ 274/m²**. Com uma premissa de **cap de saída de 7,0%**, alinhada com as últimas transações do mercado, o valor adequado dos ativos seria de aproximadamente **R\$ 47 mil/m²**, reforçando nossa tese contrária à proposta apresentada.



Edifício Metropolitan



Edifício Metropolitan

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Estamos felizes em compartilhar com o mercado alguns destaques sobre os resultados a respeito da submissão do RBR Properties (RBRP) 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, além de referências importantes sobre padrões ESG globais, em especial ao segmento imobiliário. O GRESB é referência para ativos e portfólios internacionais e classifica os participantes em métricas que evoluem a cada ano, tendo, todavia, poucos participantes no Brasil atualmente. A pontuação do GRESB é segmentada entre gestão e performance.



Considerando a pontuação referente aos dados da RBR como gestora do RBRP11, os resultados atingidos foram bastante em linha com os pares internacionais tanto globais quanto do nosso grupo comparativo (peer group). Vale destacar que a análise dos fatores relacionados à gestão se desdobra em parâmetros como: Liderança, Políticas Internas, Reporting aos clientes, Gestão de risco e Engajamento dos Stakeholders. Em políticas internas, liderança e engajamento dos funcionários a RBR teve pontuações mais altas que nossos peers. Um ponto interessante a se ressaltar é pontuação da RBR em relação às metas ESG para seus funcionários, que atingimos uma pontuação maior que 61% dos demais players do assessment. Isso demonstra o alto engajamento da instituição com a temática e evidencia que seguimos orientados na melhoria contínua de nossos processos e práticas, com objetivos de curto, médio e longo prazo (algumas dessas metas são divulgadas em nosso site).

Em relação aos ativos que compõem o RBRP11, foram considerados apenas os 7 ativos nos quais detemos mais de 25% de participação. A análise passa a ser mais efetiva a partir do segundo ano, com a criação de base comparativa para apurar a melhoria de eficiência e performance dos ativos.

O processo do GRESB se tornará ainda mais valioso com a participação de mais players com características mais similares a do nosso fundo, para formação de um grupo comparativo com maior comparabilidade. Os pares da análise são definidos com base em características relacionadas ao instrumento (fundo, listado), localização (Américas) e perfil dos ativos (corporativos com mais de 10 andares).

Queremos, portanto, incentivar para que outros gestores e fundos brasileiros passem por este processo de submissão. Acreditamos na riqueza e aprendizado do processo, padronização e elevação dos parâmetros comparáveis da indústria, além de ajudar a definirmos e mapearmos aspectos objetivos de governança, sustentabilidade e sociais num segmento que consegue contribuir de maneira tangível e relevante, buscando não apenas retornos financeiros, mas para que consigamos sempre investir de um jeito melhor.



Alocação Trimestral: Gestão Ativa

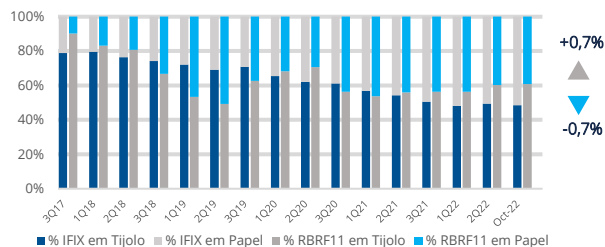
Outubro 2022 | Relatório Mensal

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

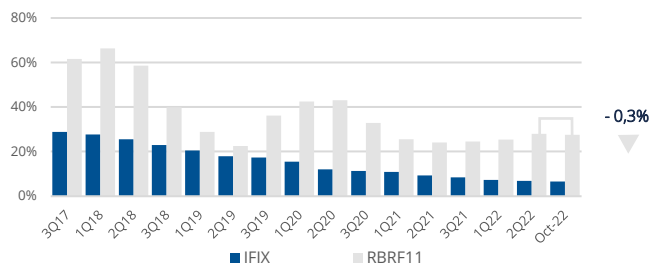
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vemos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é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

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



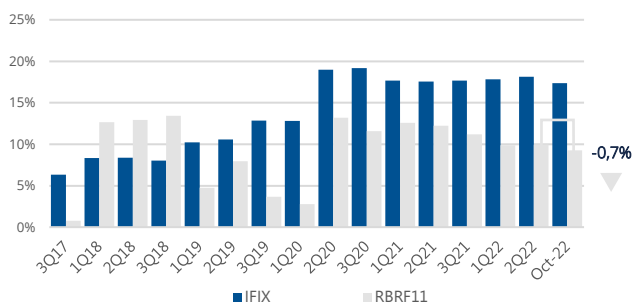
Corporativo



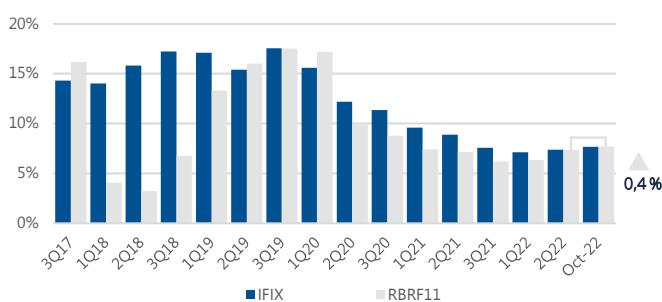
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	60,9% - 15 fundos	39,1% - 11 fundos
IFIX***	48,5% - 51 fundos	51,5% - 57 fundos

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	27,6% - 7 fundos	TEPP11 (7,3%)
IFIX***	6,6% - 9 fundos	BRCR11 (1,6%)

Galpão/Logístico



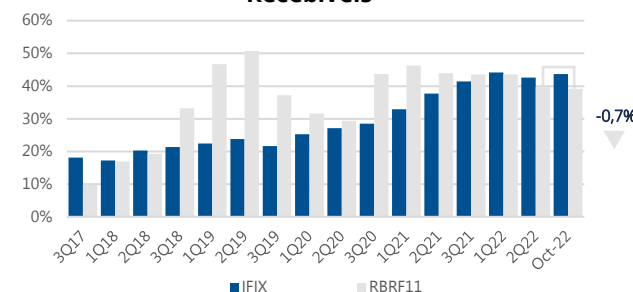
Shopping



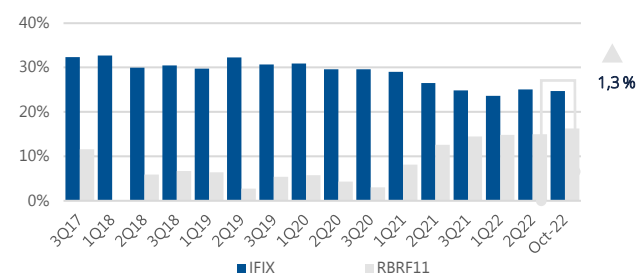
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	9,3% - 1 fundos	RBRL11 (8,9%)
IFIX***	17,4% - 18 fundos	HGLG11 (3,4%)

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,7% - 3 fundos	BPML11** (2,0%)
IFIX***	7,7% - 5 fundos	HGBS11 (1,8%)

Receíveis



Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	38,4% - 11 fundos	KNCR11 (5,6%)
IFIX***	43,7% - 39 fundos	KNIP11 (6,7%)

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	16,3% - 4 fundos	FL2** (7,2%)
IFIX***	24,7% - 37 fundos	KNRI11 (3,2%)

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

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

Investimentos

Outubro 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.

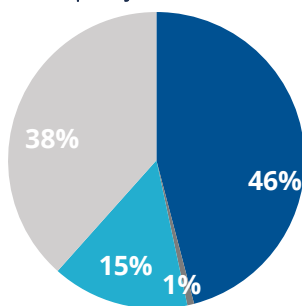
CRI

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

Liquidez

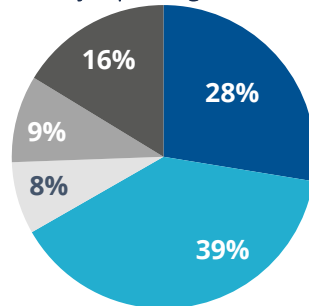
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



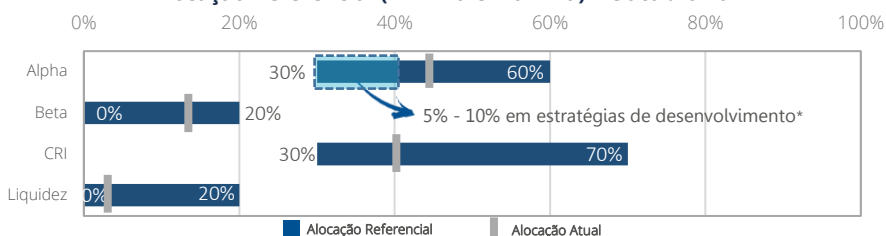
■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

Alocação por Segmento



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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Outubro 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 Outubro/22). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	out/22	set/22	Acum 2022	Acum 12m
Rendimentos	6.320.491	6.808.102	72.432.707	86.799.993
Ganho Capital	(457.760)	(600.645)	95.734	547.469
CRI	1.111.835	1.067.426	17.900.876	21.584.375
Liquidez	259.016	432.192	2.157.688	2.378.900
Total Receitas	7.233.582	7.707.075	92.587.006	111.310.737
(-) Despesas	(844.690)	(825.576)	(7.864.507)	(9.307.780)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(230.957)	(321.304)
Resultado	6.388.892	6.881.498	84.491.541	101.681.653
(-) Reservas	2.229.993	1.737.387	(80.614)	(771.717)
Rendimento Distribuído	8.618.885	8.618.885	84.410.927	100.909.936
% Resultado	134,9%	125,2%	99,9%	99,2%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,63	R\$ 0,63	R\$ 6,17	R\$ 7,38
Dividend Yield (Anualizado)	10,5%	10,3%	9,9%	9,77%

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

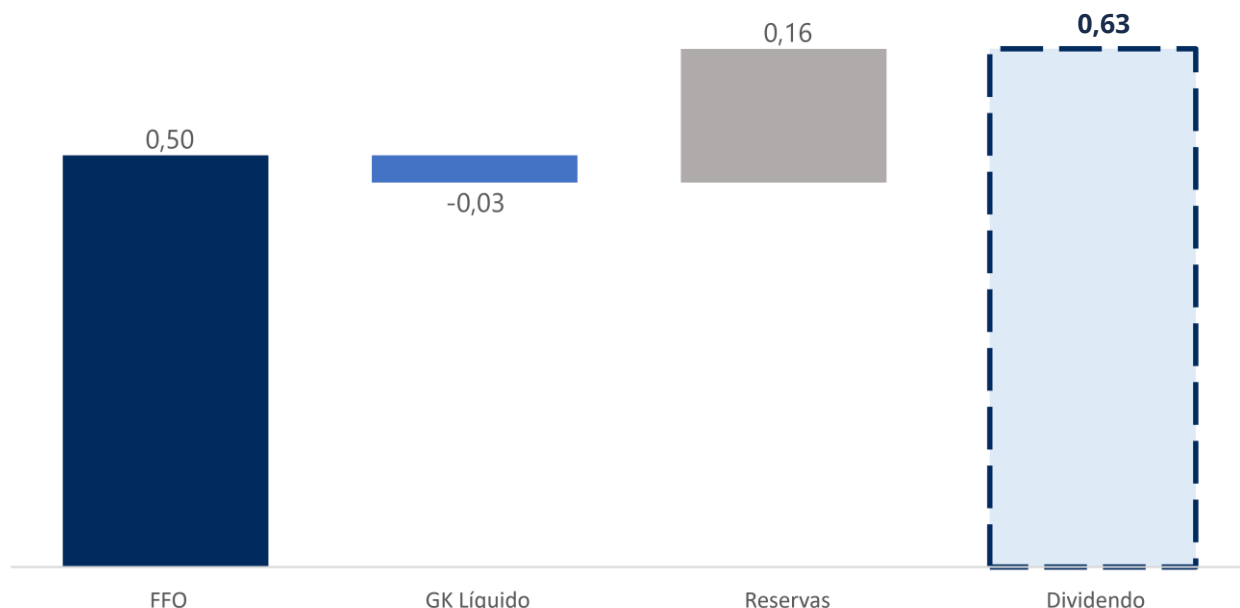
Reserva atual: R\$ 0,46/cota



Breakdown Dividendo do Mês

Outubro 2022 | Relatório Mensal

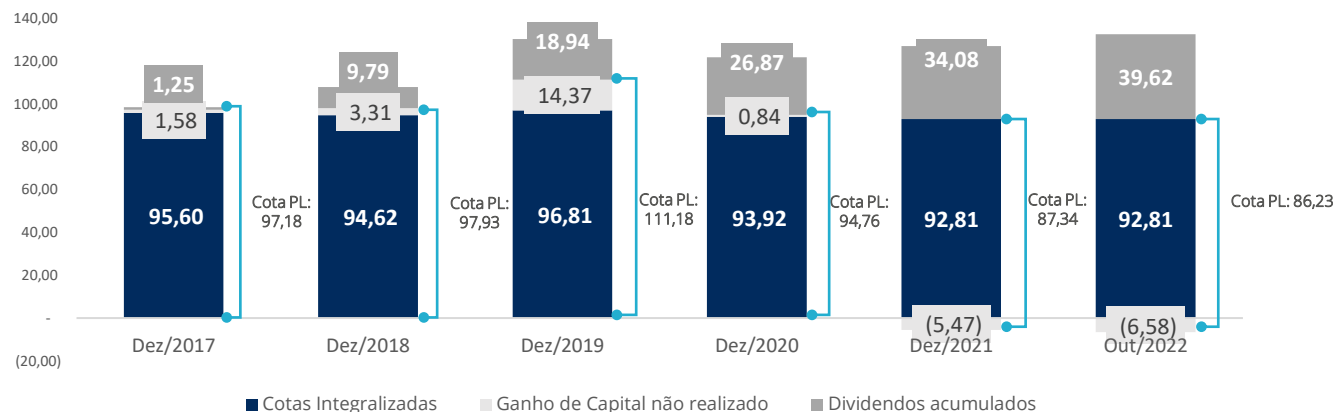
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,63 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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 Outubro/22 atingiu R\$ 86,23, que representa desvalorização de 9,8% 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.

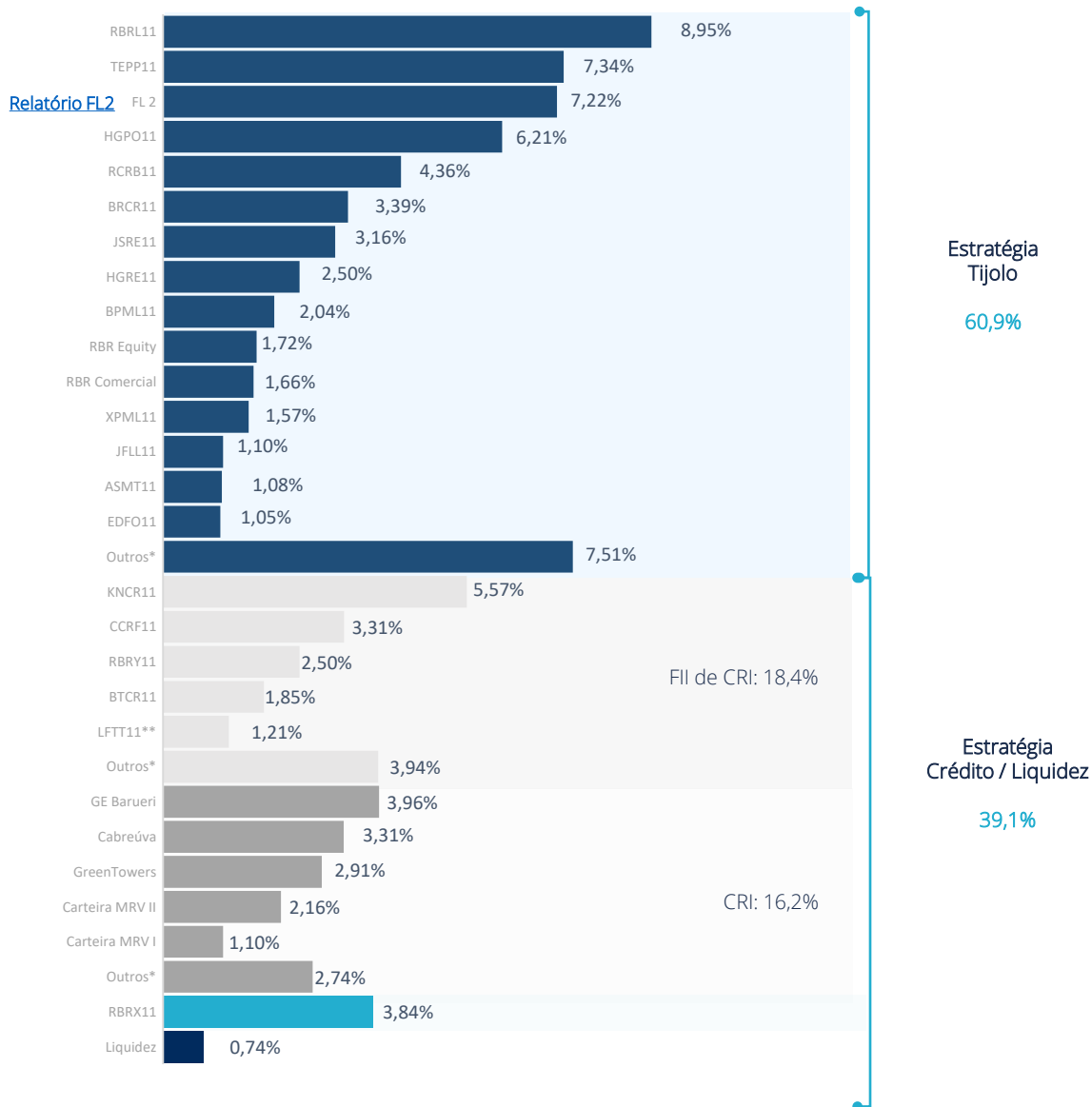


Participação (% do Patrimônio Líquido)

Outubro 2022 | Relatório Mensal

Origem dos investimentos: Ofertas 400/ Secundário: 40% | Ofertas 476: 60%

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



*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	4,0%	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	2,2%	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**	-	-	-	2,7%	-	-	-	-
Total	-	-	-	16,2%	-	-	-	-

*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

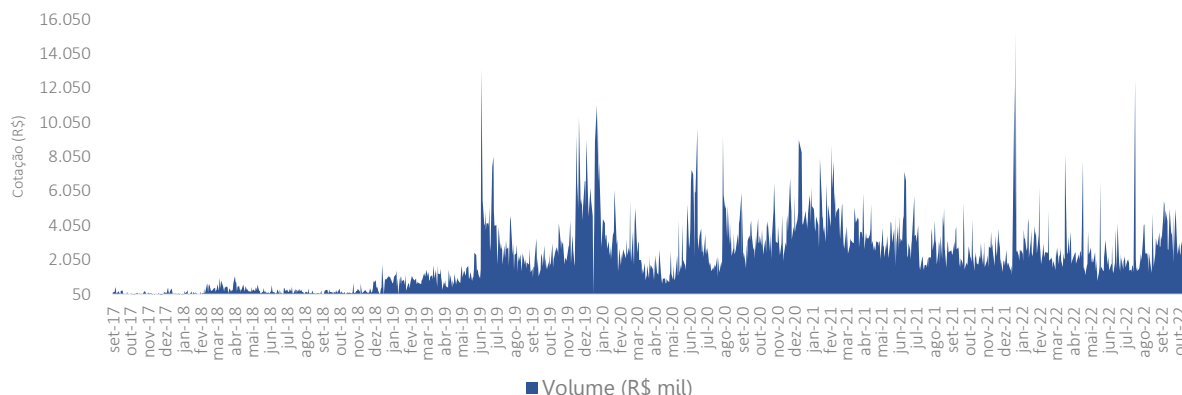
Mercado Secundário

Outubro 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	out/22	set/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	747.067	984.316	7.826.402	9.130.053
Cotação Fechamento	R\$ 75,48	R\$ 76,47	R\$ 75,48	R\$ 75,48
Volume Total (R\$'000)	R\$ 57.842	R\$ 74.630	R\$ 570.269	R\$ 662.681
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.892	R\$ 3.554	R\$ 2.729	R\$ 2.651

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	Taxas sob PL Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > Benchmark	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
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal	Benchmark Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4,5% a.s.	
Prazo de Duração: Indeterminado		

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.

 Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária	 Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos
---	---

RBR Asset Management
 Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
 São Paulo, SP - CEP: 04543-000
 Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
 www.rbrasset.com.br