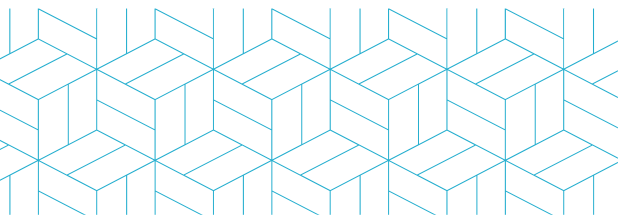


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.119.734.467,78

Patrimônio/Cota
R\$ 81,85
+ Reserva Lucros
R\$ 0,52/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

[RPR11](#)
FII RBR Premium
Recebíveis Imobiliários

[RBR11](#)
Fundo de
Renda Fixa em
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

66,0%

Papel

34,0%

R\$0,62/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

95.508

Cotistas

22

FIIs no
Portfólio*

10

CRIs no
Portfólio

R\$ 1,7
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 68,82

Preço de
Fechamento da Cota

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

Resumo	dez/22	2022	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,63	7,43	7,43	41,51
Dividend Yield	11,6% a.a.	10,8% a.a.	10,8% a.a.	11,3% a.a.
Retorno Patrimonial	-0,20%	2,31%	2,31%	32,92%
Retorno Patrimonial Ajustado	-0,20%	2,33%	2,33%	37,63%
RBRF11 Mercado	-0,11%	-4,03%	-4,03%	14,59%
IFIX	0,00%	2,22%	2,22%	29,09%
CDI	1,07%	12,37%	12,41%	38,40%

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

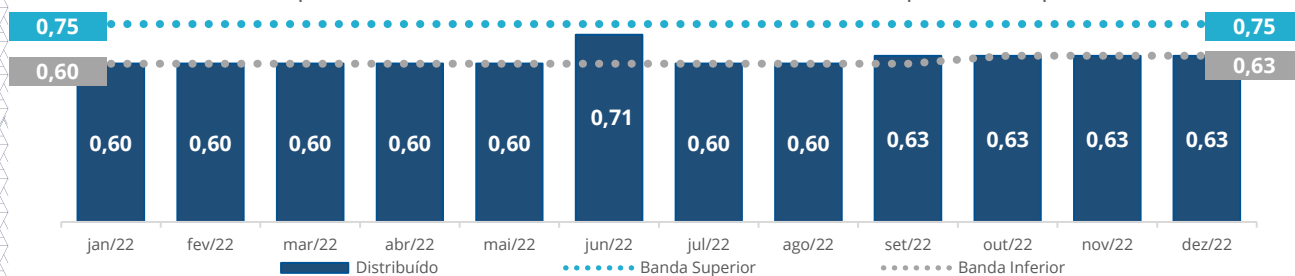
Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Jan/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,63/cota (DY 11,6% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Dez/22)**, pagos em 17/Jan aos detentores das cotas em 10/Jan (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,52/cota**.

Com dividendo do mês de **R\$0,63/cota** cumprimos o *guidance* divulgado do ano, com um dividendo médio de R\$ 0,62/cota em 2022.

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.



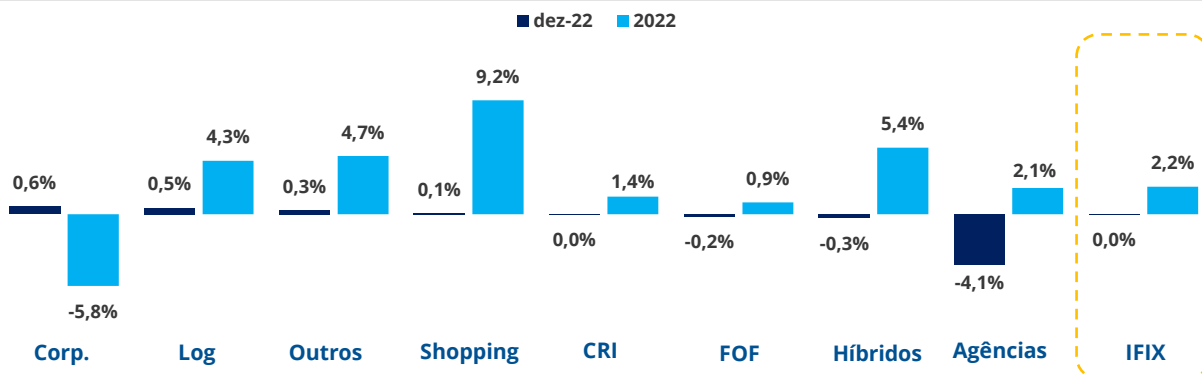
Os mercados globais encerram o ano de 2022 com as mesmas preocupações dos últimos seis meses: Conflitos geopolíticos causados principalmente pela Guerra na Ucrânia, pressão inflacionária global em toda cadeia de suprimentos e alta de juros, influenciada também pela injeção monetária em auxílios sociais no período do COVID. Nos últimos meses do ano, foi observado um movimento de arrefecimento da inflação global, em parte justificado por uma perspectiva de recessão global, em um cenário de aperto monetário.

Em Dez/22, o Federal Reserve seguiu com o aumento esperado de 50bps na taxa básica de juros americana, agora em 4,50% - **maior patamar desde a crise imobiliária de 2008**. Ao anunciar o aumento, Jerome Powell reforçou que não pretendem cortar os juros enquanto a inflação não estiver enquadrada na meta de 2% - último CPI veio abaixo do esperado, porém ainda totaliza 7,1% nos últimos 12 meses. Além disso, comentou que o mercado de trabalho ainda não deu sinais significativos de arrefecimento, seguindo com as **menores taxas de desemprego históricas (3,5%)**.

Tanto o índice S&P 500, quanto o RMZ (REITs) fecharam em queda. Ao longo do ano caíram -19,44% e -27,33% respectivamente.

Dentre os fundos imobiliários, o IFIX teve não teve variação no mês, assim como boa parte dos setores, em um mês com liquidez bem inferior ao habitual. No fechamento do ano, **o IFIX teve performance positiva de 2,2%**.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*Fonte: RBR e Economática

Cenário Imobiliário 2022

O mercado imobiliário passa por um período de mudanças desde a pandemia, como implementação do home office de forma estrutural por algumas empresas, afetando a taxa de ocupação nas lajes corporativas, e aumento da utilização do e-commerce como meio de consumo – afetando tanto a dinâmica dos shoppings, que procuram se adaptar, quanto o aumento da procura de galpões last mile próximos à São Paulo. Para entender melhor o cenário atual, é importante também ressaltar em qual estágio do ciclo imobiliário estamos: **com a alta de juros e avanço inflacionário também do custo de obra, a viabilidade de novos projetos para construtoras e incorporadoras torna-se um desafio, devido ao custo de capital elevado.** Com isso, vivemos um momento mais restritivo com oportunidades pontuais em novos projetos.

A partir deste panorama, destacamos na sequência a foto de encerramento do ano em cada setor. Lembrando que como alguns dados ainda não foram disponibilizados, utilizamos o último dado à disposição.

Para contextualizar o cenário econômico brasileiro de 2022:

PIB	Desemprego	Dólar	Selic	INCC	IPCA	IBOV	IFIX
3,0%	8,3%	5,28	13,75%	9,27%	5,79%	4,69%	2,22%

Shoppings

Sobre o setor de shoppings, o Brasil conta com aproximadamente **620 shoppings**, com uma **concentração no Sudeste de mais de 50%**. Todos somados totalizam mais de **17mm de m² de ABL e 112 mil lojas**. A relevância do setor também é notável ao avaliarmos o fluxo de visitantes por mês, que se aproxima de 400 milhões de pessoas por mês, segundo a ABRASCE. Para 2023 estão previstos lançamentos de mais 13 novos Shoppings.

As operadoras dos shoppings vêm se adaptando às demandas por compras online. Aliansce Sonae, por exemplo, conta com a box delivery e PEG, iniciativas logísticas last mile com desenvolvimento tech, do mesmo modo que o Iguatemi desenvolveu o Iguatemi 365 (marketplace) e Multiplan o app Multi.

Em termos de vendas, os shoppings vêm apresentando números já superiores ao pré-pandemia. Em 2022, os portfólios das empresas de capital aberto do segmento tendem a apresentar **NOI médio superior a 20% acima do ano de 2019**, além de uma baixa taxa de vacância próxima da faixa de 4%.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 5 fundos de shoppings integram o IFIX e, juntos, representam 7,4% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou um retorno de 9,2%, sendo o setor com melhor desempenho no período.

Logístico

O setor logístico brasileiro conta com aproximadamente **23 milhões de m² de ABL detido por players institucionais**, sendo que ¾ estão localizados no Sudeste. No ano de 2022, o mercado teve uma absorção líquida de mais de 1,6mm de m² e aumentou o aluguel médio pedido em +15% (de R\$20/m² para R\$23/m²), com taxa de vacância média de 10%.

Como mencionado acima, conforme maior proximidade à cidade de São Paulo, mais caro o aluguel médio, como podemos ver abaixo:

	Até 15km	15km - 30km	30km - 60km	60km - 90km	+ 90km
R\$/m²	41,3	24,5	21,3	20,1	17,7
Vacância	8,2%	6,2%	13,2%	22,6%	15,3%

Para 2023, o mercado deve acompanhar de perto a entrega de novos projetos, especialmente em praças como Cajamar e Guarulhos, regiões com empreendimentos relevantes em obra, e em praças menos profundas ao redor do Brasil, que **surfaram um bom momento com a expansão do e-commerce, mas que podem ficar saturadas pelo menor volume de entregas quando comparado a praças com maior profundidade.**

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 18 fundos logísticos integram o IFIX e juntos representam 17,2% do índice. Dentro do ano de 2022, o retorno do setor foi de 4,3%.

Cenário Imobiliário 2022**Lajes Corporativas**

Sobre o setor de lajes corporativas, considerando os prédios de qualidade A+, A e B, o estoque de ativos ultrapassa os **14mm de m² de ABL**, com grande **concentração em SP e RJ (62% e 22%)**. No ano de 2022, vimos uma absorção líquida positiva de 160 mil m².

O trabalho remoto, sem dúvidas, tem remodelado o uso dos escritórios no Brasil. Os ativos que mais vêm sofrendo são aqueles localizados em regiões secundárias e/ou com menor qualidade construtiva. Como exemplo, **a vacância atual em regiões como Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros passam de 30% - 40%**. Por outro lado, ativos A+ em regiões premium têm conseguido aumentar os aluguéis e ocupações médias: Faria Lima e JK têm preços acima de R\$ 200/m² na média e taxas de ocupação acima de 93%. Já é observado, para esses ativos, locações na **faixa de R\$300/m²**, como comentaremos na próxima página, e há uma tendência contínua de aumento para esse tipo de imóvel. Cada vez mais, o conhecimento específico de cada praça e dos ativos ganha relevância.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 9 fundos corporativos integram o IFIX e, juntos, representam 6,3% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou queda de -5,8%.

Crédito

O setor de crédito imobiliário naturalmente é correlacionado com os títulos de renda fixa para determinação das taxas aplicadas. Com isso, o fator de maior influência para o segmento foi a abertura da curva de juros do DI e dos juros reais (NTN-B), que **aumentaram em mais de 150 bps (DI Futuro 31) e 90bps (NTN-B 2035) no ano**. Além disso, o spread de crédito privado também saltou mais de 50bps ao longo do ano.

Sobre o setor de crédito dentro de fundos imobiliários, nota-se um movimento específico vs demais setores, devido aos dividendos elevados e também à menor volatilidade no mercado secundário. Com isso, o setor ganhou atratividade e aumentou ainda mais sua representatividade dentro do IFIX, saltando de 41% para 45%. Ademais, foi o setor com maior volume de captação no ano. **O PL dos fundos de crédito que integram o índice subiu aproximadamente 22% e agora representa mais de R\$ 50 bilhões**.

Também vale lembrar que os FIIs de recebíveis tiveram um 2º semestre atípico devido ao impacto da deflação. Os fundos indexados ao CDI mantiveram a crescente alta de dividendos proveniente do aumento de juros. Por outro lado, os fundos indexados à inflação tiveram um 1º semestre de alta, com inflação anualizada acima de 10%, e na sequência um período de deflação que impactou diretamente os dividendos e a cota dos fundos no secundário.

Pela ótica dos Fundos Imobiliários, 38 fundos de CRI integram o IFIX e, juntos, representam 44,6% do índice. Dentro do ano de 2022, o setor apresentou performance de 1,4%.

2023

Para o ano de 2023, o cenário macro continua sendo o foco de preocupações. Com dúvidas em relação à política fiscal e novos projetos do governo Lula, somado aos conflitos políticos, alta de juros e pressão inflacionária, as incertezas e riscos aumentam para a bolsa brasileira. Para os FIIs, um conforto existe ao olharmos para os dados operacionais dos ativos de qualidade de todos os setores, **reforçando a resiliência do setor imobiliário**.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

Foco de investimentos

Encerramos o ano de 2022 com alocação equilibrada entre as estratégias de **Crédito (34%) e Tijolo (66%)**, sendo as três principais alocações: **HGPO11, RBRL11 e FL2**. Vale ressaltar que as teses são referentes a setores diferentes – Corporativo, Logístico e Residencial – além de termos governança em todos os casos. Todos os portfólios são considerados **premium** com **valorização de longo prazo** e **bom carregamento de dividendos**, no curto prazo. Assim, mesmo em momentos de estresse de mercado, os ativos reais de qualidade continuam performando de forma consistente, o que corrobora com nossa tese.

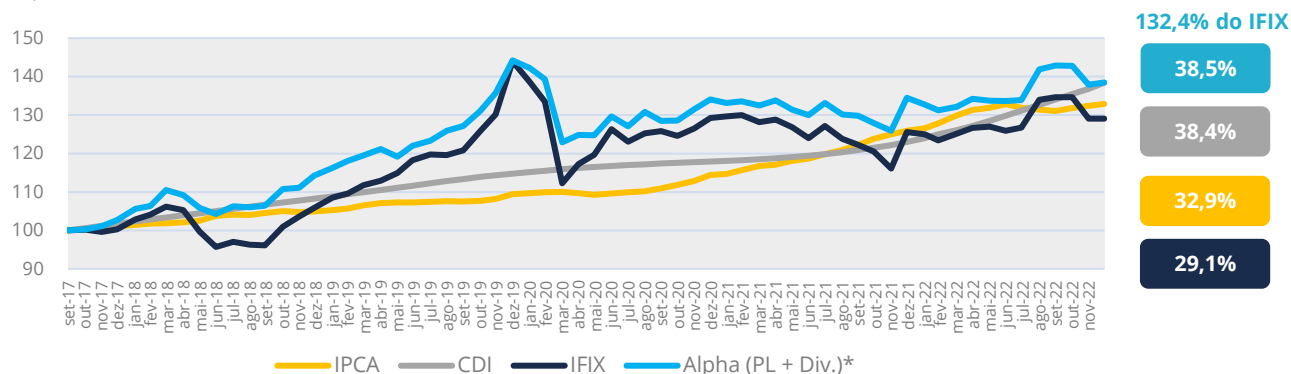
Movimentações relevantes – Dez/22

Investimos **R\$ 56 milhões** em mais um CRI com a **MRV** estruturado pelo time de crédito da RBR, CRI Carteira MRV III. Riscos e condições muito próximas das estabelecidas no CRI já presente na carteira, MRV II. Com taxa de **CDI + 3,00% (com o kicker a expectativa de retorno é de CDI + 4,0% a.a.)** e vencimento em 2027, *full cash sweep*, conta com robusta estrutura de garantias para suportar eventuais inadimplências na carteira, que inclui como garantia relevante fundo de reserva e cobertura adicional segurada.

Adicionalmente, adquirimos mais **R\$ 34 milhões de HGPO11** via *block trade*, com isso alcançamos mais de **29% de ownership do fundo**, ao somarmos todos os veículos de investimento geridos pela RBR, assim nos tornamos majoritários no fundo. Com isso, destacamos abaixo mais detalhes do investimento na próxima página.

Performance – RBR Alpha

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 **9,4%**, representando **132,4% do IFIX**.



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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

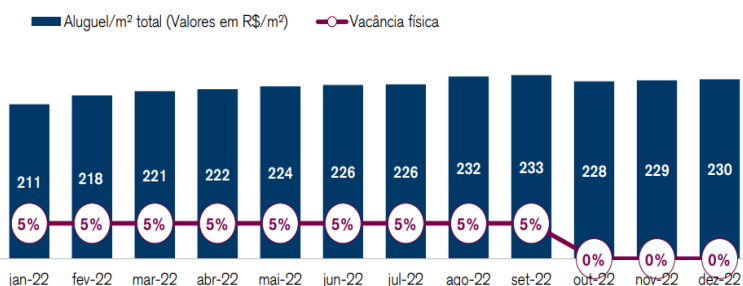
HGPO11

O Fundo detém os imóveis Edifício Metropolitan e Platinum, que estão **100% locados**. Alguns destaques:



Edifício Metropolitan - Rua Amauri, 255

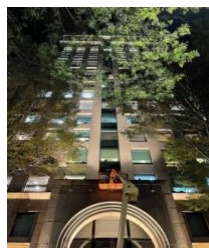
- **Localização premium na Faria Lima:** vacância da região é menor do que 5%, em **cenário favorável de pouca oferta**
- **Crescimento real de aluguel:** ao longo de 2022, houve **evolução de mais de 9% no aluguel médio** – R\$ 230/m² atual (gráfico a seguir), acima da inflação no período. Novas locações, já estão sendo negociadas por **R\$ 320/m², um novo recorde**.
- **Qualidade dos locatários:** 33 locatários atualmente, **risco pulverizado**. Incluindo empresas como o Grupo Votorantim e empresas relevantes do mercado financeiro;



Fonte: Relatório Dez/22 - HGPO11 ([clique aqui](#))



Edifício Platinum - Rua Jerônimo da Veiga, 384



Também destacamos que os imóveis passaram por reformas recentes, como modernização da áreas comuns, incluindo halls de entrada e iluminação da fachada.

Acreditamos que o **portfólio está muito bem posicionado para continuar gerando valor com incremento de aluguéis**.

Iniciamos os investimentos no fundo antes da pandemia, em 2019. Com aumento da posição nos anos seguintes, de forma mais significativa em 2022, alcançamos **29% de ownership** com mais de R\$ 127 mm investidos.

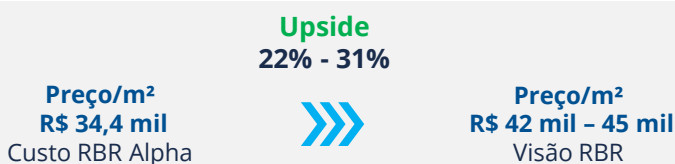
O fundo encerrou o ano de 2022 com dividendos **18% acima do início do ano**, concretizando um **carrego próximo de 8% a.a.** Além do **upside de 22% - 31%**, na visão da RBR.

Vemos esta alocação como estrutural dentro da construção de um portfólio premium do RBR Alpha e com ótima perspectiva de longo prazo.

Timeline dos investimentos



Valuation | 2 - 3 anos



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

O ano de 2022 foi mais um ano de evoluções e aprendizados quando falamos da atuação ESG da RBR. Nós iremos divulgar no primeiro trimestre nosso Relatório Anual de Sustentabilidade, mas aproveitaremos a seção deste mês dos relatórios mensais para relembrar alguns dos destaques e importantes conquistas realizadas ao longo do ano nesta temática:

- Evoluímos no processo de integração de fatores ESG nas estratégias de investimento da RBR.
- Programa de investimentos sociais foi implementado com sucesso e, conforme amplamente divulgado, atingimos o patamar de 2% do nosso lucro destinado para cinco entidades com trabalhos sérios e transformacionais. Conheça mais sobre as entidades aqui.
- A governança e sociedade da RBR como empresa também evoluiu. Atualmente são 15 sócios, entre 52 profissionais, com novas vertentes como Infraestrutura e nosso escritório estabelecido em NY, liderados por sócios experientes e alinhados ao crescimento do todo.
- Realizamos a estruturação e investimento de um ativo de crédito (CRIs) certificado como verde pela Resultante (consultoria especializada em sustentabilidade adquirida pela KPMG) por meio do RBRR11.
- Atingimos a certificação LEED Gold de Operações e Manutenção do Ed. Amauri, 305. O Edifício faz parte do portfólio do RBRR11 e foi 100% retrofitado pela RBR. Um caso de sucesso não apenas na valorização relevante do ativo, como também em ganho de eficiência operacional e nível de sustentabilidade.
- Recebemos a certificação de fundo Verde pela Nint (antiga Sitawi, maior empresa de consultoria e avaliação ESG da América Latina) para o Fundo de Desenvolvimento de Desenvolvimento Comercial.
- Concluimos a submissão do RBRR11 ao GRESB, processo que ocorrerá novamente e incluirá o nosso portfólio logístico (RBRL11) no próximo ano.

Sabemos que estamos só no início desta longa jornada. Para 2023, planejamos manter e ampliar as metas corporativas e de investimentos, entendendo o impacto relevante de nossa atividade e praticando de forma efetiva o 'Investir de Um Jeito Melhor'.



RBR começa a apoiar as entidades sociais educacionais **Colégio Mão Amiga** e **Instituto Rizomas**

RBR começa a apoiar o **Instituto Ambikira** e o programa de bolsas **Adote Um Aluno**, da Faculdade de Direito Largo do São Francisco

Ed. Amauri 305, ativo do **RBRR11**, recebe certificação **LEED Gold (O+M)**, com 72 pontos

Janeiro
2022

Abril
2022

Maio
2022

Setembro
2022

Março
2022

Julho
2022

Dezembro
2022

Nova estrutura de comunicação, em especial novo site, sobre a temática

Publicação do **Relatório Anual ESG** da RBR Asset de 2021, no site da gestora

RBRR11 investe no **CRI Verde Leroy**, para ativo detido pelo **XPLG11**

Publicação da **Cartilha 'Investindo de um Jeito Melhor'** no site da gestora

Fundo de **Desenvolvimento Comercial** recebe certificação de **Fundo Verde**, pela agência independente **SITAWI**.



RBRR11 conclui o processo de avaliação pelo **GRESB** e é divulgado o relatório de avaliação no site da gestora



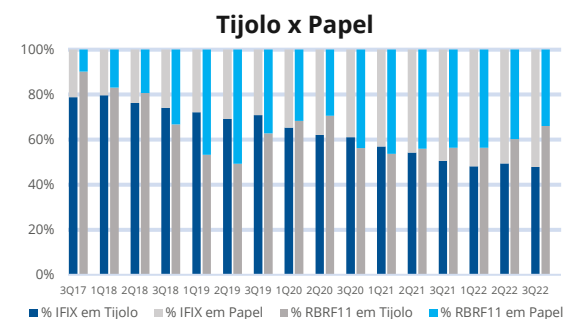
Alocação Trimestral: Gestão Ativa

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

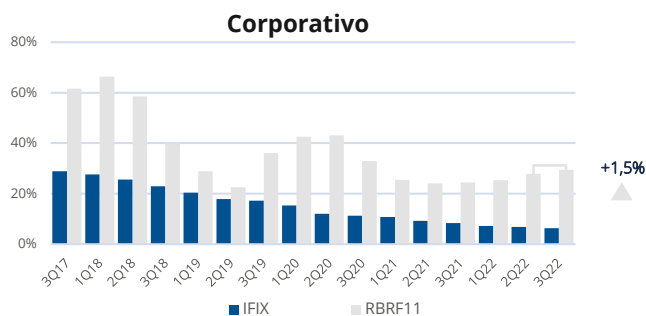
Seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).

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.

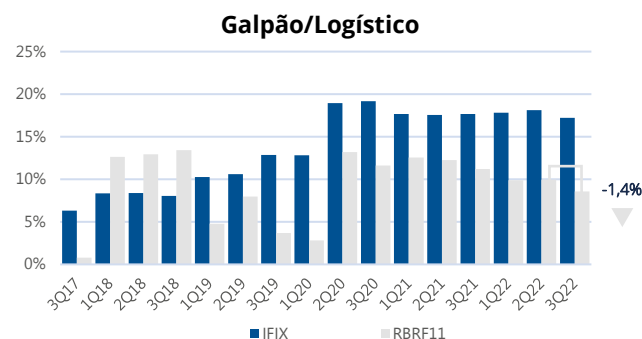
% do portfólio alocado por estratégia



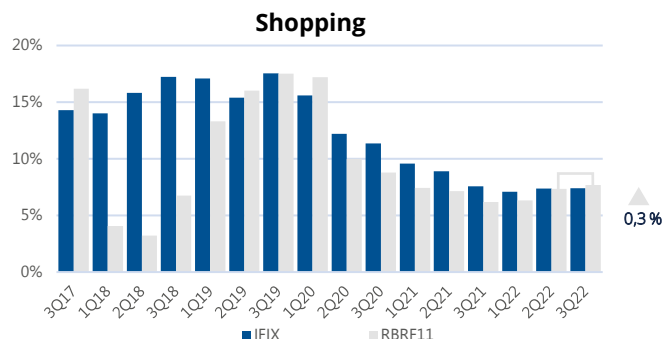
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	66,0% - 16 fundos	34,0% - 6 fundos
IFIX***	47,8% - 51 fundos	52,2% - 56 fundos



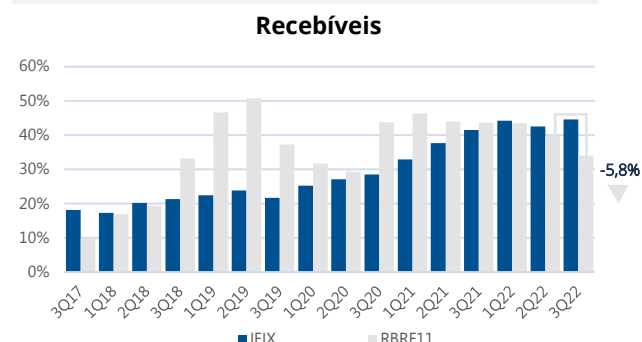
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	29,4% - 7 fundos	HGPO11 (9,6%)
IFIX***	6,3% - 9 fundos	BRCR11 (1,5%)



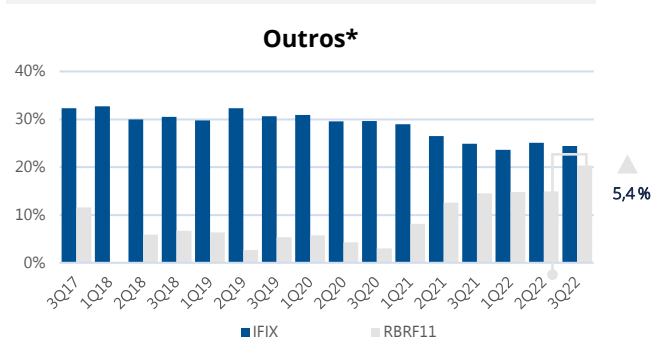
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	8,7% - 1 fundos	RBRL11 (8,6%)
IFIX***	17,2% - 18 fundos	HGLG11 (3,6%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,7% - 3 fundos	BPML11** (1,9%)
IFIX***	7,4% - 5 fundos	XPML11 (1,9%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	34,0% - 6 fundos	CCRF11** (3,0%)
IFIX***	44,6% - 38 fundos	KNIP11 (6,9%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	20,3% - 5 fundos	FL2** (8,6%)
IFIX***	24% - 37 fundos	KNRI11 (3,2%)

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

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

Investimentos

Dezembro 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.

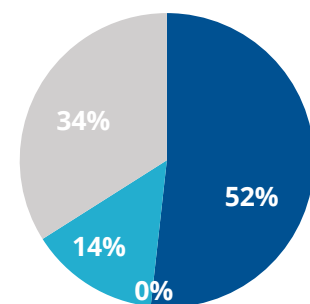
CRI

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

Liquidez

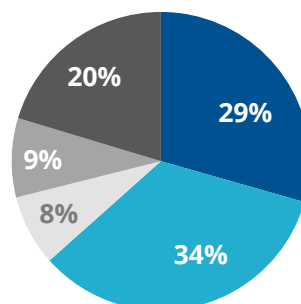
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

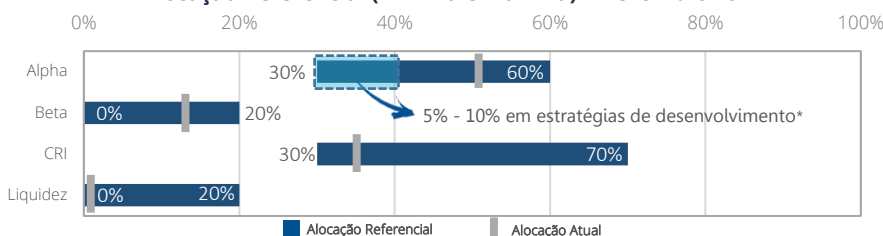
Alocação por Segmento



■ 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) - Dezembro 2022



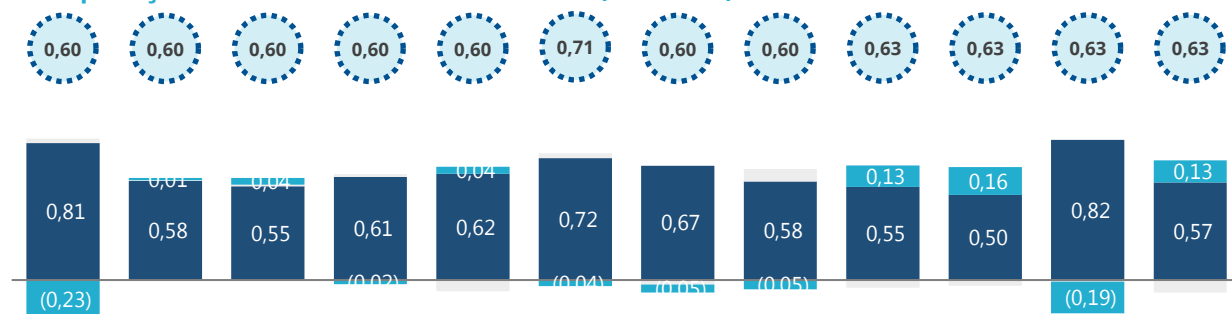
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,8% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,6% do PL (já assinados até Dezembro/22). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	dez/22	nov/22	Acum 2022	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.983.261	6.519.405	85.935.374	85.935.374	222.550.112
Ganho Capital	(997.498)	(117.648)	(1.019.412)	(1.019.412)	71.627.774
CRI	1.332.307	5.277.984	24.511.166	24.511.166	59.960.266
Liquidez	314.245	276.098	2.748.031	2.748.031	8.479.219
Total Receitas	7.632.315	11.955.839	112.175.160	112.175.160	362.617.372
(-) Despesas	(768.177)	(796.506)	(9.429.191)	(9.429.191)	(48.892.908)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(230.957)	(230.957)	(14.687.040)
Resultado	6.864.137	11.159.333	102.515.012	102.515.012	299.037.425
(-) Reservas	1.754.748	(2.540.448)	(866.314)	(866.314)	(7.087.408)
Rendimento Distribuído	8.618.885	8.618.885	101.648.698	101.648.698	291.950.017
% Resultado	125,6%	77,2%	99,2%	99,2%	97,6%

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

Reserva atual: R\$ 0,52/cota



jan-22

fev-22

mar-22

abr-22

mai-22

jun-22

jul-22

ago-22

set-22

out-22

nov-22

dez-22

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO)

■ Ganho de Capital Líquido

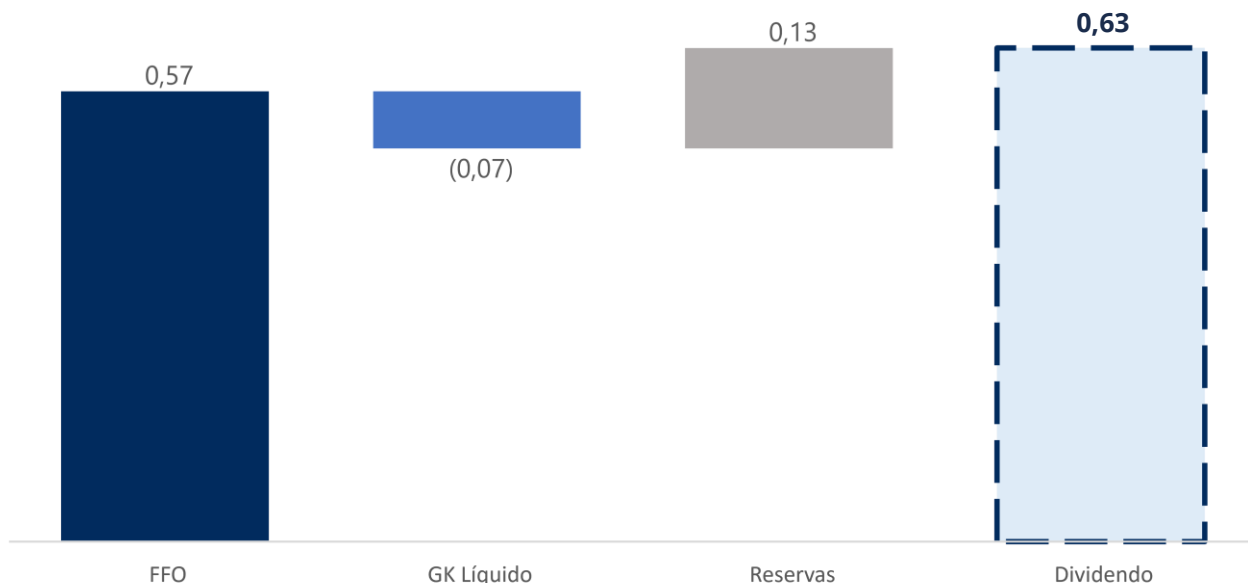
■ Reservas

■ Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

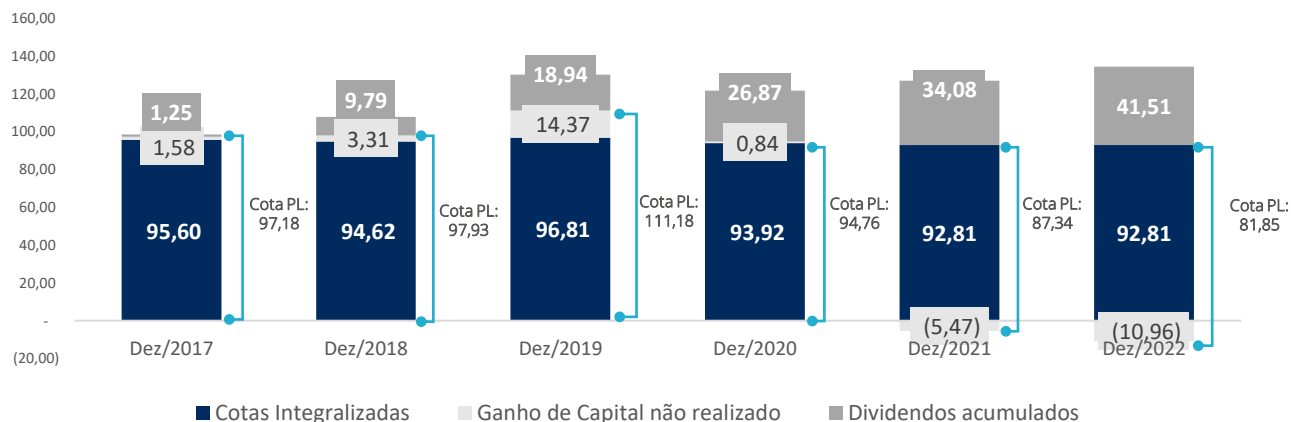
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,63 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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 Novembro/22 atingiu R\$ 81,85, que representa desvalorização de 14,4% 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.

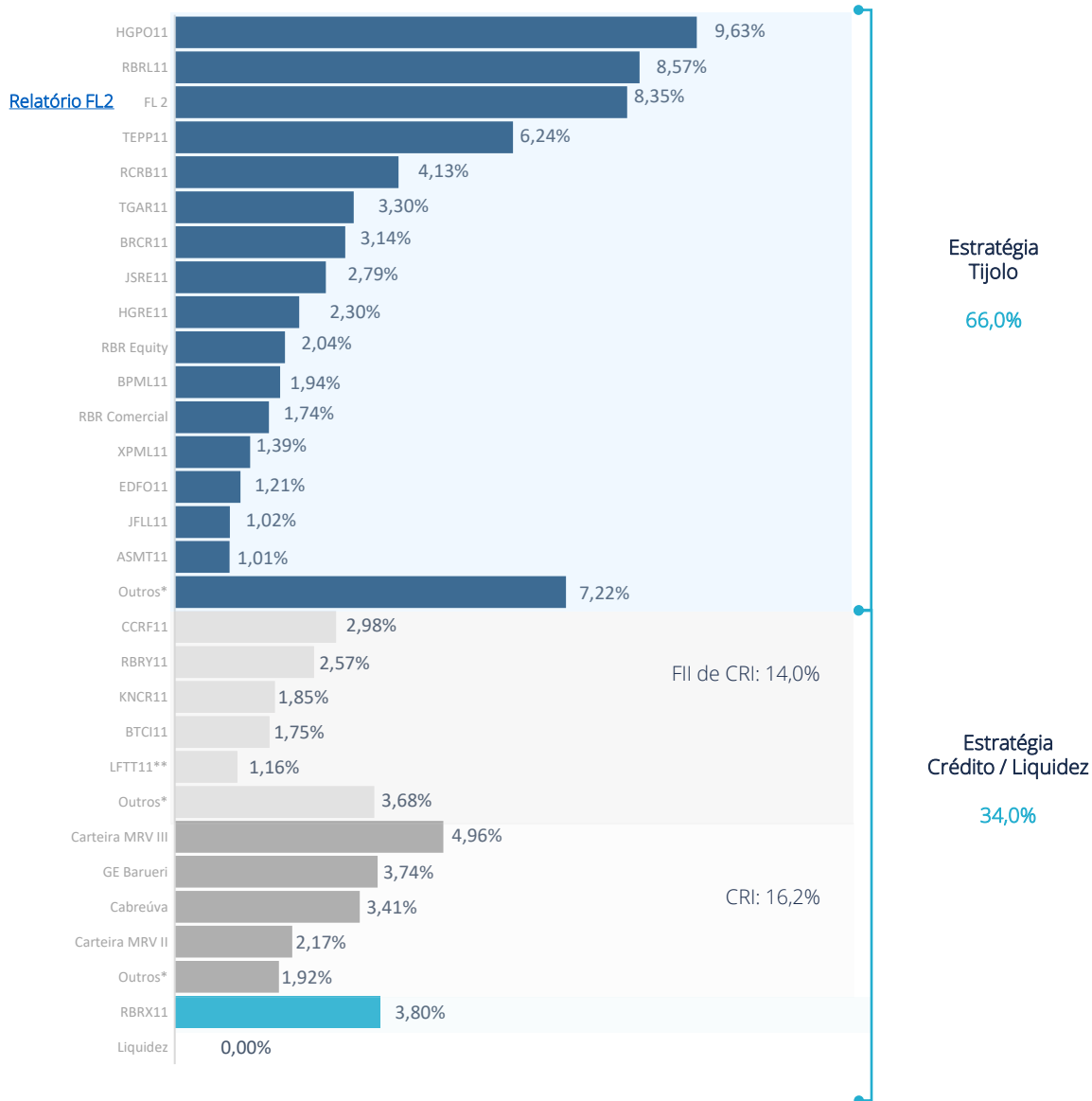


Participação (% do Patrimônio Líquido)

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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

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
Carteira MRV III	True Sec	22L1198359	Incorporação Residencial	5,0%	CDI	3,0%**	3,0%**	20/12/2027
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,8%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,5%	IPCA	4,50%	4,50%	17/03/2036
CRI Carteira MRV II	True Sec	22I1423539	Incorporação Residencial	2,2%	CDI	3,0%**	3,0%**	01/09/2027
Outros***	-	-	-	1,9%	-	-	-	-
Total	-	-	-	16,4%	-	-	-	-

*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

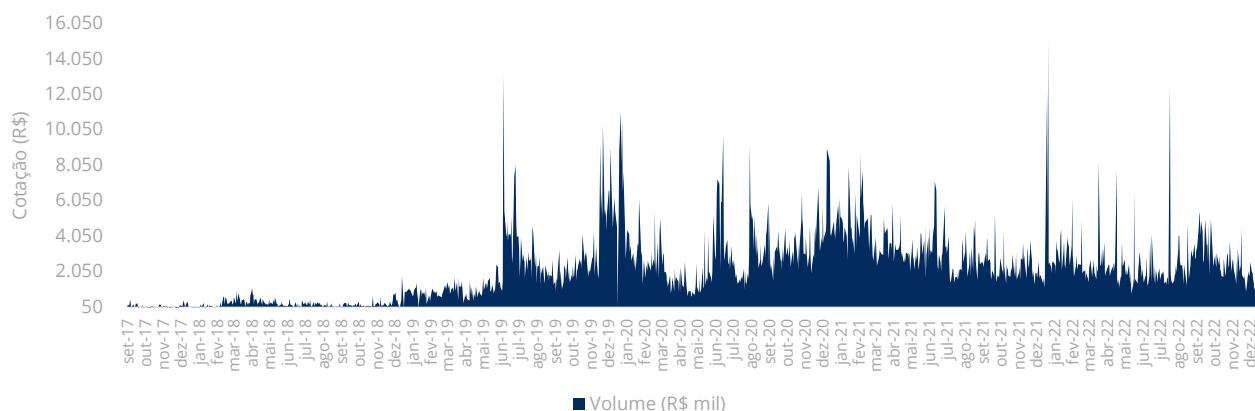
Mercado Secundário

Dezembro 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	dez/22	nov/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	531.252	669.896	9.027.550	9.027.550
Cotação Fechamento	R\$ 68,82	R\$ 69,51	R\$ 68,82	R\$ 68,82
Volume Total (R\$'000)	R\$ 36.539	R\$ 48.115	R\$ 654.922	R\$ 654.922
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.740	R\$ 2.406	R\$ 2.620	R\$ 2.620

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