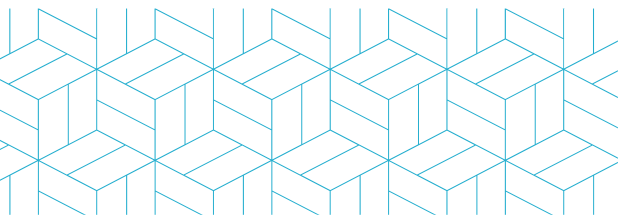


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.094.140.071,99

Patrimônio/Cota
R\$ 79,98
+ Reserva Lucros
R\$ 0,58/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

66,2%

Papel

33,8%

R\$0,62/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

96.974

Cotistas

20

FIIs no
Portfólio*

11

CRIs no
Portfólio

R\$ 2,4
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 66,30

Preço de
Fechamento da Cota

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

Resumo	jan/23	dez/22	12 meses	Início
Cota Mercado (R\$)	66,30	68,82	66,30	66,30
Dividendo (R\$/cota)	0,63	0,63	7,46	42,14
Dividend Yield	12,0% a.a.	11,6% a.a.	11,3% a.a.	11,7% a.a.
Retorno Patrimonial	-1,51%	-0,20%	2,08%	30,91%
Retorno Patrimonial Ajustado	-1,51%	-0,20%	2,10%	35,55%
RBRF11 Mercado	-2,77%	-0,11%	2,25%	11,42%
IFIX	-1,60%	0,00%	1,59%	27,02%
CDI	1,12%	1,07%	12,77%	39,95%

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

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Fev/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,63/cota (DY 12,0% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Jan/23)**, pagos em 16/Fev aos detentores das cotas em 09/Jan (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,58/cota**.

Seguimos com o dividendo do mês de **R\$0,63/cota** em linha com os meses anteriores. Para o 1º semestre de 2023, enxergamos um **FFO médio de 0,60/cota – 0,63/cota**.

Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.

Atualização de Investimento – FL2

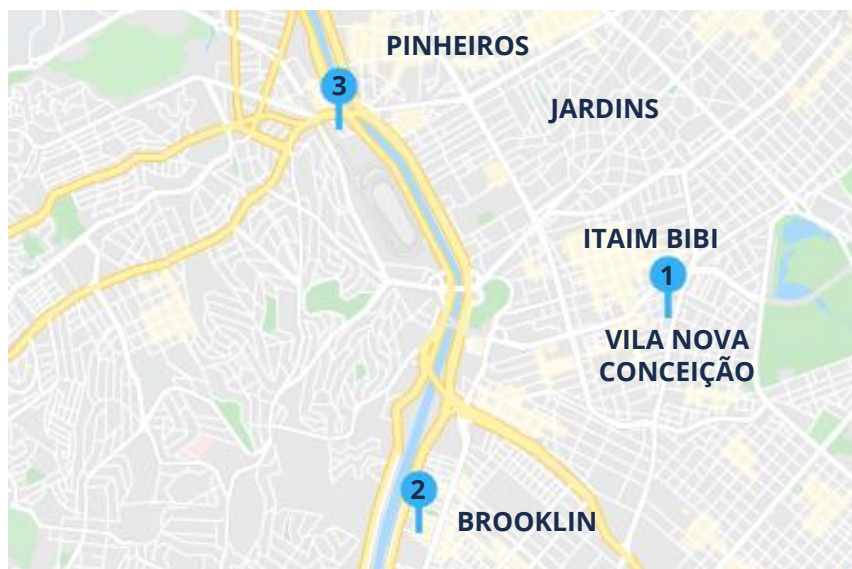
No mês de Julho/21, iniciamos os investimentos em uma importante alocação do RBR Alpha no segmento de Residencial para Renda. Foram investidos cerca de **R\$73 milhões no Global Apartamentos FII** ao longo de 2021 e 2022.

Hoje, todos os ativos já estão em operação, inclusive o ativo Parque Jockey entregue no 4º Tri de 2022 que está em período de *ramp-up*. Até o final de 2023, **esperamos que este fundo incremente próximo de R\$ 0,05/cota no FFO do Alpha**.

Como já mencionamos anteriormente, além do carregamento dos ativos, o investimento visa valorização dos ativos e futuro ganho de capital na posição. Com a remarcação dos ativos, **os ativos do fundo subiram próximo de 30%** vs valor de aquisição. Com isso estão marcados na média em **R\$ 16 mil/m²**.

Outros dois benefícios para o RBR Alpha são: **(1) A diversificação de risco via setor residencial**, uma vez que as demais posições relevantes são em Lajes Corporativas, Galpões Logísticos e Crédito Imobiliário e **(2) Fundo não ser listado**, com isso temos **atuação direta no mercado privado**, com exposição à economia real em *Real Estate* – diferente dos FIIs listados que têm exposição ao mercado de capitais, também por isso o fundo **não sofre com a volatilidade de mercado**.

Portfólio dos Ativos



1: Nun Vila Nova



2: NYC Berrini



3: Parque Jockey



Dados do Fundo

Capital Integralizado	R\$ 73,5 milhões	Ativos	3
Dívida*	R\$ 49,3 milhões	Apartamentos	184
Valor Ativos	R\$ 144,3 milhões	Área Privativa	8.826 m²
Gestor	FL2 Partners	Concentração em São Paulo - SP	100%

*Dívida: IPCA + 6,45% - vencimento Jan/31 com 3 anos de carência de principal

Comentário Macro

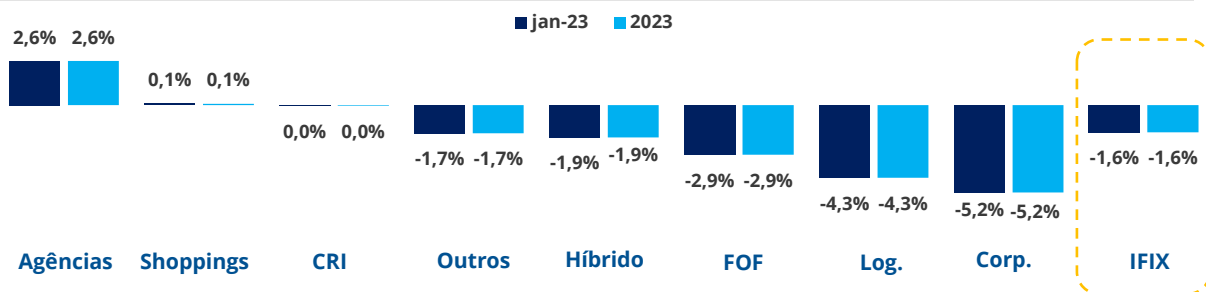
Os mercados globais iniciam o ano de 2023 buscando soluções para os desafios enfrentados no ano passado: Conflitos geopolíticos causados principalmente pela Guerra na Ucrânia, pressão inflacionária global em toda cadeia de suprimentos e alta de juros, influenciada também pela injeção monetária em auxílios sociais no período da 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.**

Nesse início de ano, o Federal Reserve seguiu com o aumento esperado de 25bps na taxa básica de juros americana, agora em **4,75% - maior patamar desde a crise imobiliária de 2008**. Ao anunciar o aumento, Jerome Powell mencionou que os efeitos do aperto monetário começaram a fazer efeito em alguns pontos da composição da inflação americana (CPI). Por outro lado, boa parte dos componentes, como Shelter (custo de moradia), é impactada com defasagem em uma janela de até 18 meses. Outro dado importante que movimentou os mercados foi o Payroll (folha de pagamento), em Fev/23. O dado foi equivalente a quase 3x o esperado, reforçando a força do mercado de trabalho, **o que pode reforçar a inflação persistente e, consequentemente, prolongar o prazo de juros mais altos**. Tanto o índice **S&P 500**, quanto o **RMZ (REITs) fecharam em alta de 6,28% e 10,59%**, respectivamente, com uma recuperação significativa após um ano de fortes quedas. Tanto o índice S&P 500, quanto o RMZ (REITs) fecharam em queda. Ao longo do ano caíram -19,44% e -27,33% respectivamente.

No Brasil, o início do novo governo Lula tem gerado instabilidade no mercado local, principalmente com as afirmações do presidente sobre a política fiscal e monetária. Além disso, o COPOM manteve o patamar da SELIC em 13,75% e **adotou um discurso de atenção devido ao possível estresse fiscal**, também reforçando que o elevado patamar atual de juros pode ser prolongado.

No entanto, mesmo com as notícias políticas, com o arrefecimento do dólar e o respiro das bolsas globais, em Jan/23 o Ibovespa teve alta de 3,37%. Já o IFIX, caiu 1,6% no mês.

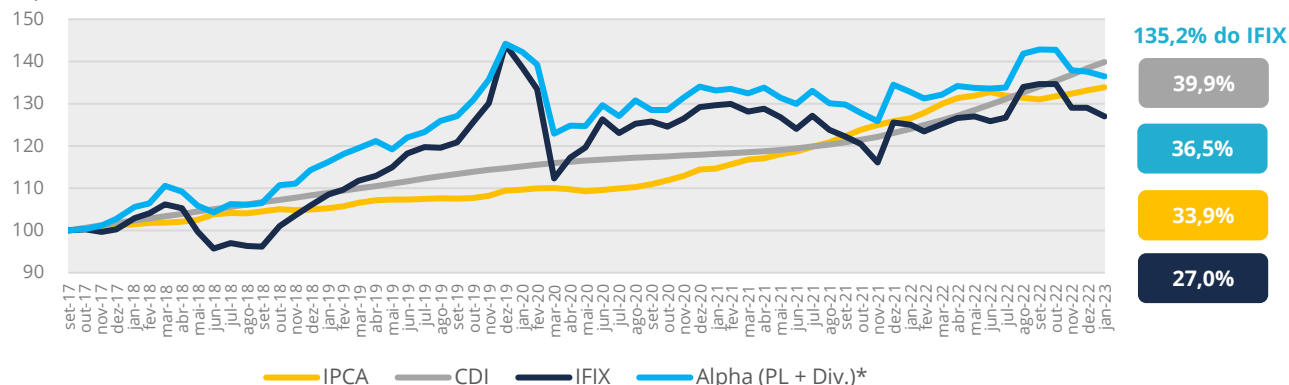
Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

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 **9,5%**, representando **135,2% do IFIX**.



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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Em janeiro de 2023, a RBR toma um passo importante em sua trajetória responsabilidade ambiental. A gestora realizou a compensação das emissões de Gases de Efeito Estufa (GEEs) derivadas das suas operações diretas e indiretas (consumo de energia) no ano de 2021.

A compensação foi feita através da aquisição de créditos de carbono junto à Biofílica Ambipar para financiamento do Programa REDD+ Vale do Jari, na divisa do Pará e Amapá. O programa promove uma economia agroextrativista familiar baseada no Manejo Florestal de Uso Múltiplo (madeireiro e não madeireiro) que preserva a floresta nativa e gera renda às famílias da região.

O projeto é verificado pelo Verified Carbon Standard (VERRA), um dos principais padrões internacionais de certificação de projetos florestais. Já iniciamos o processo de inventário para que seja realizada a zeragem também de 2022 e, o objetivo é ampliar nossa atuação e profundidade em iniciativas de impacto climático.



Biofílica, 2022

Descubra mais sobre o Programa REDD+ Vale do Jari no vídeo abaixo.

<https://youtu.be/igpD8HE15uQ>

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

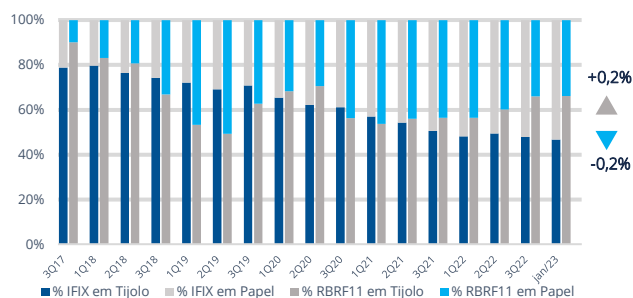
Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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 1,0% do PL.

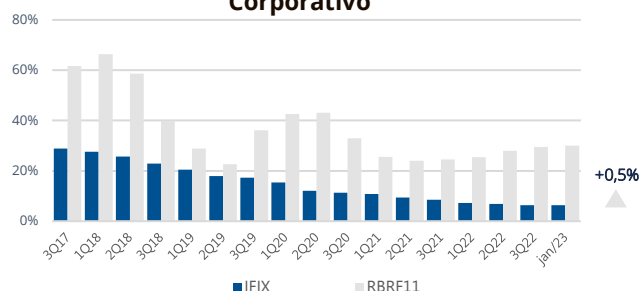
% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



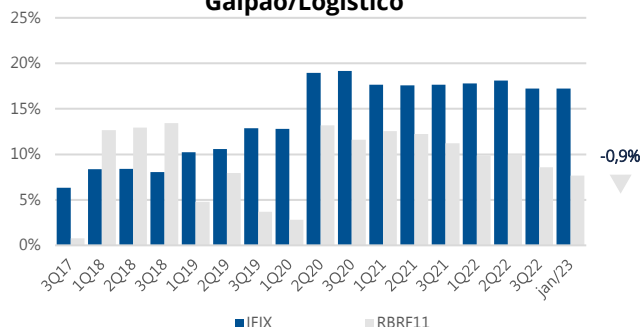
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	66,2% - 15 fundos	33,8% - 5 fundos
IFIX***	46,8% - 53 fundos	53,2% - 58 fundos

Corporativo



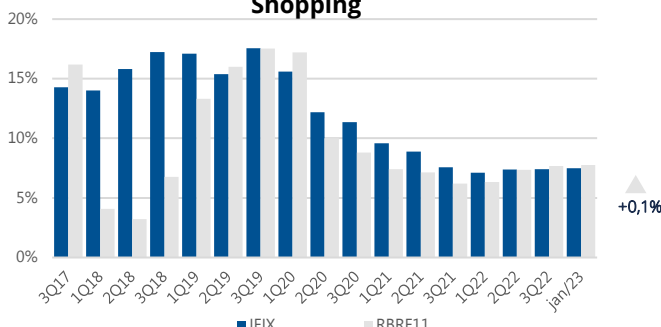
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	30,0% - 7 fundos	HGPO11 (10,0%)
IFIX***	6,3% - 10 fundos	BRCR11 (1,4%)

Galpão/Logístico



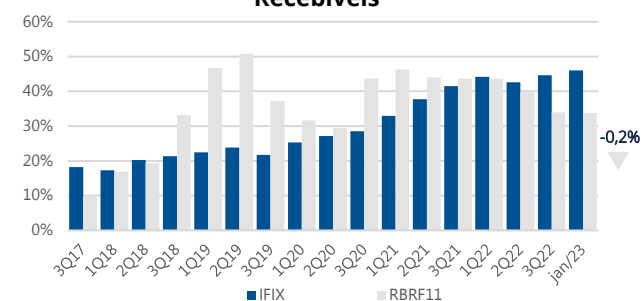
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,7% - 1 fundos	RBRL11 (7,7%)
IFIX***	17,2% - 20 fundos	HGLG11 (3,6%)

Shopping



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,8% - 3 fundos	RBR Equity** (2,1%)
IFIX***	7,5% - 5 fundos	VISC11 (1,9%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	33,8% - 5 fundos	CCRF11** (2,9%)
IFIX***	46,0% - 42 fundos	KNIP11 (6,8%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	20,8% - 4 fundos	FL2** (8,6%)
IFIX***	23,3% - 34 fundos	KNRI11 (3,1%)

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

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

Investimentos

Estratégia de Investimentos

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

Alpha

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

Beta

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

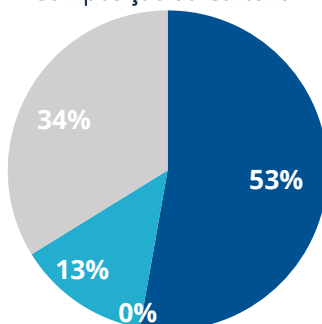
CRI

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

Liquidez

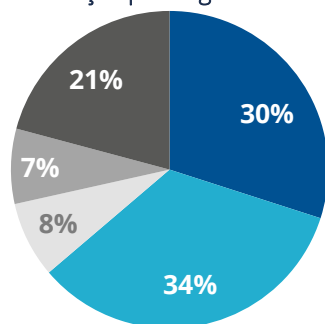
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

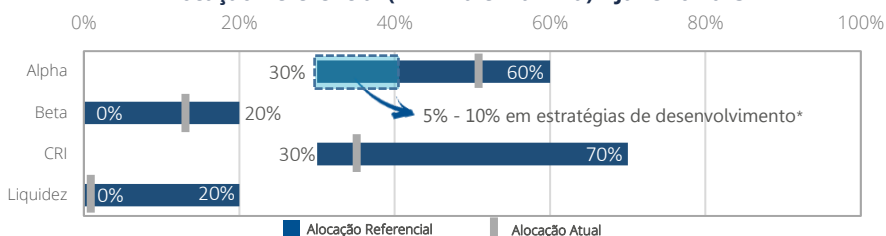
Alocação por Segmento



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

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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Janeiro 2023



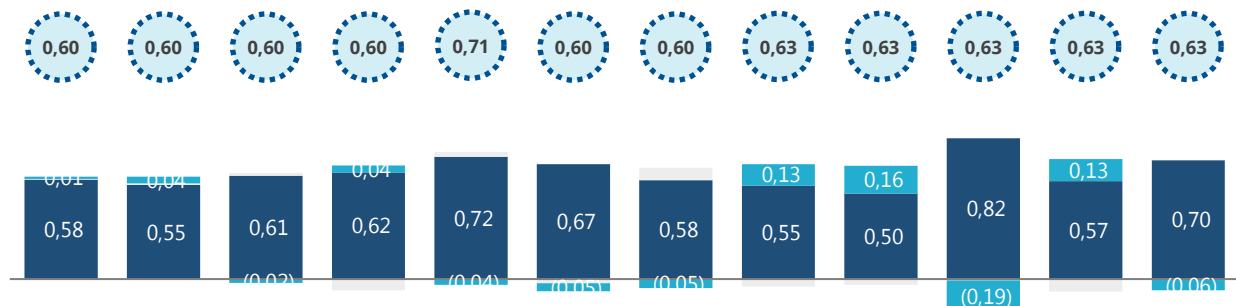
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,6% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,7% do PL (já assinados até Janeiro/23). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jan/23	dez/22	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.907.189	6.983.261	82.278.897	229.457.302
Ganho Capital	(84.854)	(997.498)	(1.547.586)	71.542.921
CRI	3.230.105	1.332.307	26.626.348	63.190.371
Liquidez	143.119	314.245	2.773.609	8.622.338
Total Receitas	10.195.559	7.632.315	110.131.267	372.812.932
(-) Despesas	(760.094)	(768.177)	(9.414.545)	(49.653.002)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(142.293)	(14.687.040)
Resultado	9.435.465	6.864.137	100.574.429	308.472.890
(-) Reservas	(816.580)	1.754.748	1.484.692	(7.903.988)
Rendimento Distribuído	8.618.885	8.618.885	102.059.121	300.568.903
% Resultado	91,3%	125,6%	101,5%	97,4%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,63	R\$ 0,63	R\$ 7,46	R\$ 42,14
Dividend Yield (Anualizado)	12,0%	11,6%	11,25%	9,51%

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

Reserva atual: R\$ 0,58/cota



fev-22 mar-22 abr-22 mai-22 jun-22 jul-22 ago-22 set-22 out-22 nov-22 dez-22 jan-23

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO) ■ Ganho de Capital Líquido

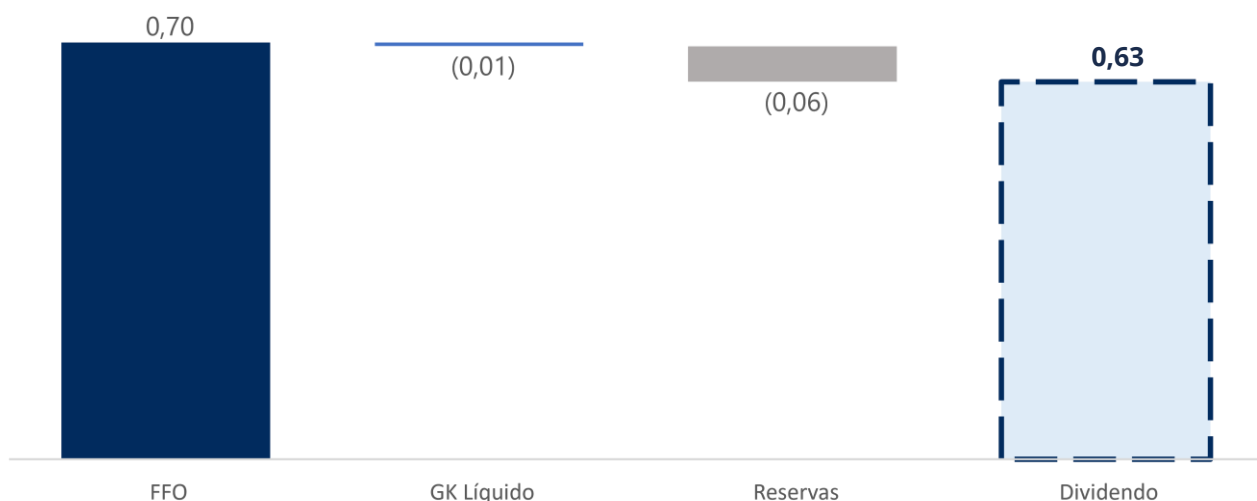
■ Reservas

■ Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

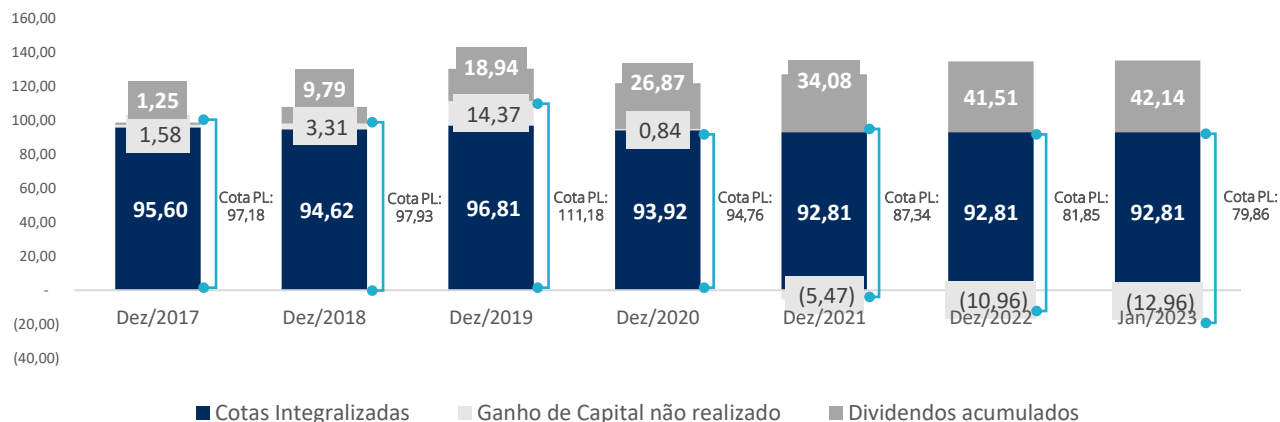
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,63 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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 Janeiro/23 atingiu R\$ 79,86, que representa desvalorização de 16,5% no acumulado. Adicionamos também os dividendos acumulados como forma de demonstrar que parte do ganho de capital auferido no período já se converteu em dividendos, desta forma reduzindo PL.

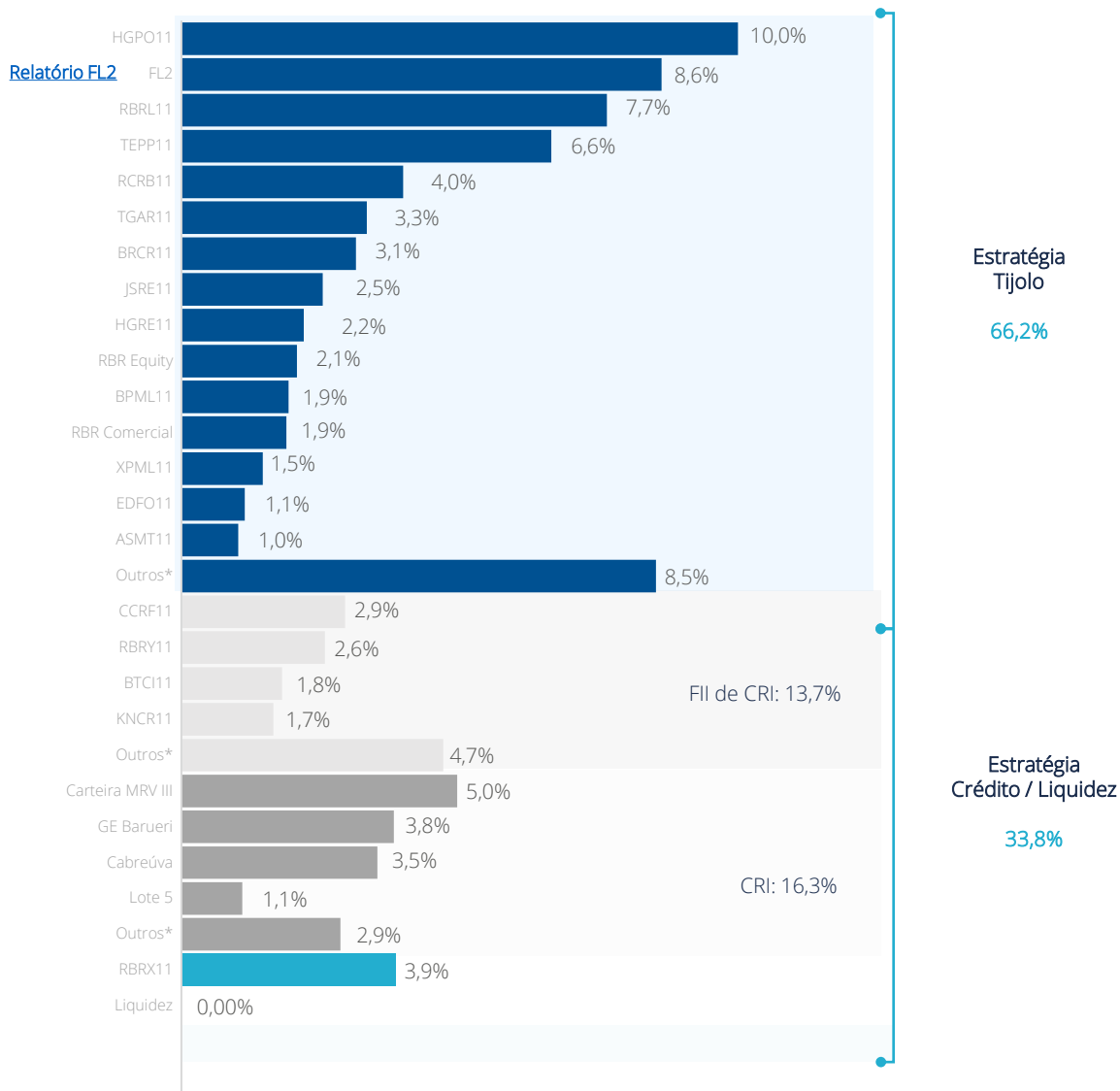


Participação (% do Patrimônio Líquido)

Janeiro 2023 | 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
Lote 5	RB Sec	21F0927565	Loteamento	1,1%	IPCA	11,00%	11,00%	28/06/2027
Outros***	-	-	-	2,9%	-	-	-	-
Total	-	-	-	16,3%	-	-	-	-

*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

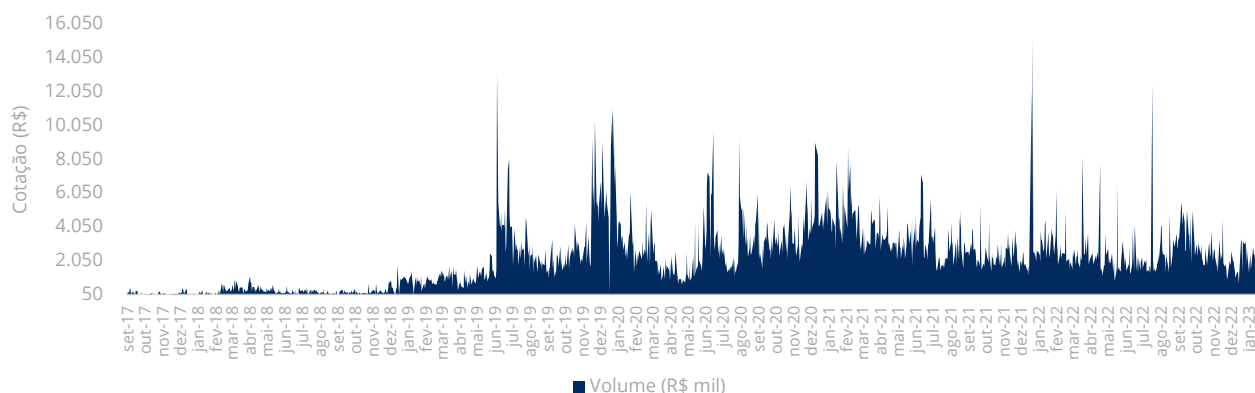
Mercado Secundário

Janeiro 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	jan/23	dez/22	Acum 12m
Cotas Negociadas	765.450	531.252	8.672.211
Cotação Fechamento	R\$ 66,30	R\$ 68,82	R\$ 66,30
Volume Total (R\$'000)	R\$ 52.248	R\$ 36.539	R\$ 624.166
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.375	R\$ 1.740	R\$ 2.487

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