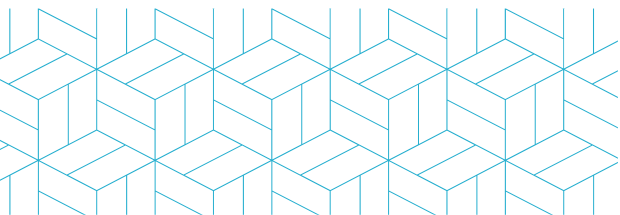


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.075.960.512,81

Patrimônio/Cota
R\$ 78,65
+ Reserva Lucros
R\$ 0,53/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

67,1%

Papel

32,9%

R\$0,62/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

97.299

Cotistas

18

FIIs no
Portfólio*

11

CRIs no
Portfólio

R\$ 1,9
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 64,09

Preço de
Fechamento da Cota

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

Resumo	fev/23	jan/23	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,63	0,63	7,49	42,77
Dividend Yield	12,5% a.a.	12,0% a.a.	11,7% a.a.	12,1% a.a.
Retorno Patrimonial	-0,88%	-1,51%	2,35%	29,76%
Retorno Patrimonial Ajustado	-0,88%	-1,51%	2,36%	34,36%
RBRF11 Mercado	-2,41%	-2,77%	-0,31%	8,74%
IFIX	-0,45%	-1,60%	1,10%	26,45%
CDI	0,92%	1,12%	12,95%	41,23%

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

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Mar/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,63/cota (DY 12,5% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Fev/23)**, pagos em 16/Mar aos detentores das cotas em 09/Mar (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,53/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**.

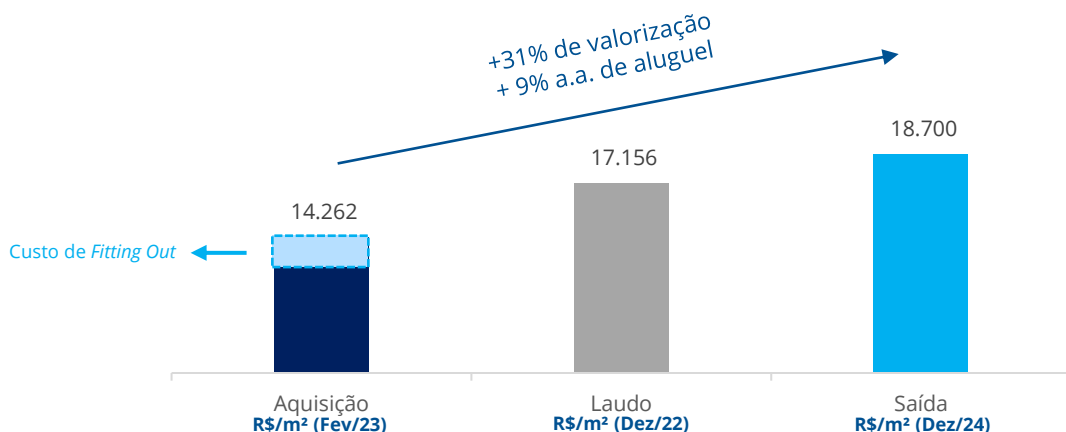
Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.

Atualização de Investimento – FL2 (Relatório FL2)

Em continuidade ao relatório anterior, no qual recapitulamos o investimento no fundo Residencial da FL2 (segunda maior posição do portfólio), este mês de Fev/23 destacamos que tivemos **uma nova chamada de capital de R\$ 6,4 milhões** no fundo. Com isso o % do PL alocado na posição passa a ser de **9,27%**. Além disso, teremos mais quatro chamadas até Jun/23, somando mais **R\$ 6,4 milhões** de alocação prevista. Portanto o investimento passará a ser **o maior investimento do RBR Alpha**, junto ao investimento em HGPO11, de aproximadamente **9,8% do PL**.

Direcionamento dos recursos –

Compra de **+20 unidades** no ativo **Parque Jockey**, por **R\$ 12,6 mil/m² + R\$ 1,7 mil/m²** (Custo de *Fitting Out* – Custo de decoração dos apartamentos). Com a nova aquisição, passamos de 33% para **47% de participação** (governança) no ativo.



O custo total de aquisição foi **20% abaixo do laudo** vigente de avaliação. O ativo estabilizado deve ter um **yield on cost médio de 9% a.a.**, além disso estimamos uma venda por aproximadamente **R\$ 18,7 mil/m²**, equivalente a uma **valorização de 31%** no horizonte de **2 anos**. Os aluguéis já praticados estão **10% acima** do projetado inicialmente.

Como já mencionamos, outros dois benefícios sobre o investimento no fundo da Global Apartamentos 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 FIs listados que têm exposição ao mercado de capitais, também por isso o fundo **não sofre com a volatilidade de mercado**.

Dados do Fundo

Capital Integralizado	R\$ 80 milhões	Ativos	3
Dívida*	R\$ 49,3 milhões	Apartamentos	204
Valor Ativos	R\$ 157,6 milhões	Área Privativa	9.600 m²
Gestor	FL2 Partners	Concentração em São Paulo - SP	100%

*Dívida: IPCA + 6,45% - vencimento Jan/31 com 3 anos de carência de principal (início de pagamento em Jun/24)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

Comentário Macro

Ao longo do mês de fevereiro, os dados divulgados mostraram uma **piora no cenário doméstico e maior incerteza na economia mundial**. A Treasury Americana de 10 anos voltou ao patamar acima de 4% a.a. No Brasil, o tema mais importante na economia é a definição de uma **nova regra fiscal** que mostre o compromisso do atual governo com o controle da dívida pública. Além disso, o posicionamento tanto do presidente Lula, quanto de outros membros da sua equipe, referente a decisão do BC de manter a taxa de juros tem colocado em dúvidas o futuro da independência do BC.

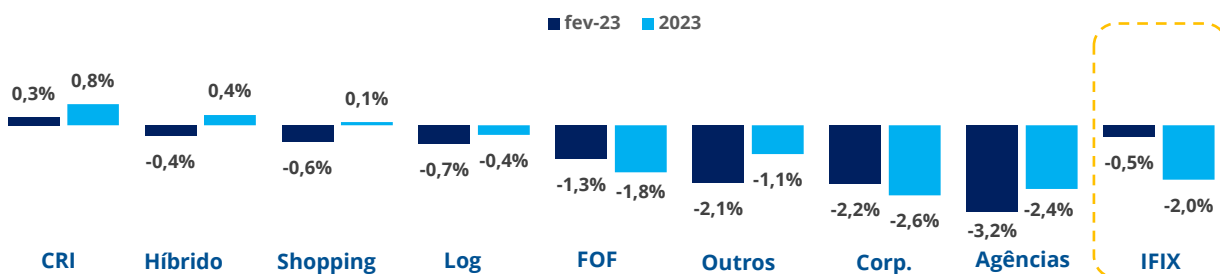
No Brasil, outro impacto significativo no mês de fev/23 foi a **recuperação judicial das Lojas Americanas**, que causou grande impacto, especialmente no mercado de crédito, com aumento do spread exigido. Somado ao cenário de Selic de 13,75% a.a., novas operações, além de negociações no mercado secundário, têm perdido liquidez de forma acentuada.

Os bancos brasileiros mantêm expectativa de baixo crescimento para 2023 e 2024, com risco de mais dois anos com juros acima de 10%. A nova regra fiscal, a definição da meta de primário e a agenda de reformas estruturais podem ajudar no crescimento do PIB potencial.

Do lado do setor externo, houve uma melhora na expectativa de crescimento da economia mundial para este ano e os dados de emprego nos EUA vieram mais fortes do que o esperado. O indicador de criação de novas vagas (payroll) registrou a criação de 517 mil vagas em janeiro, significativamente acima do esperado pelo consenso de mercado (189 mil vagas) e a taxa de desemprego continua em um dos menores patamares históricos.

Em fevereiro, o **IBOV teve queda de -7,49% e o IFIX de -0,45%**. Dentre os setores mais representativos, **os fundos de lajes corporativas tiveram maior queda (-2,19%)**. Por outro lado, os **fundos de recebíveis** foram os únicos com **performance positiva (+0,31%)**.

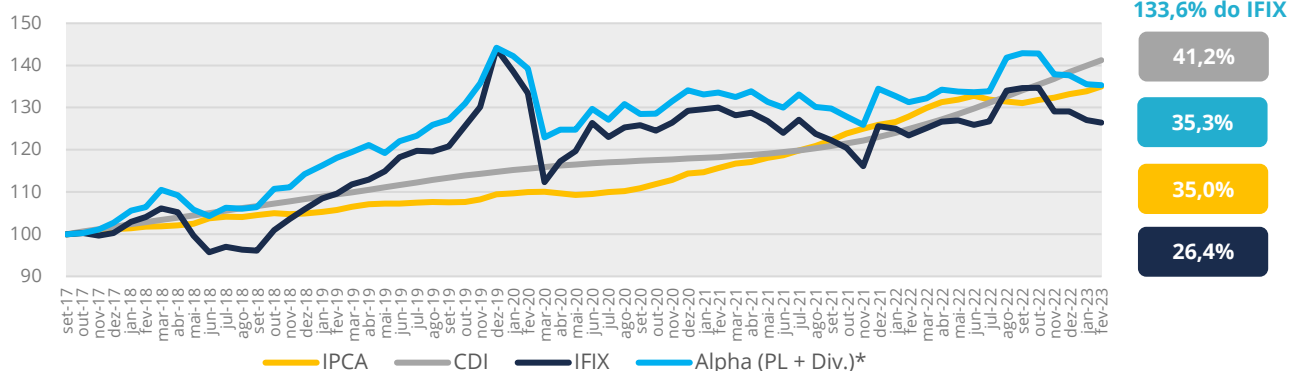
Rentabilidade IFIX por Setor*



*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 **8,8%**, representando **133,3% do IFIX**.



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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

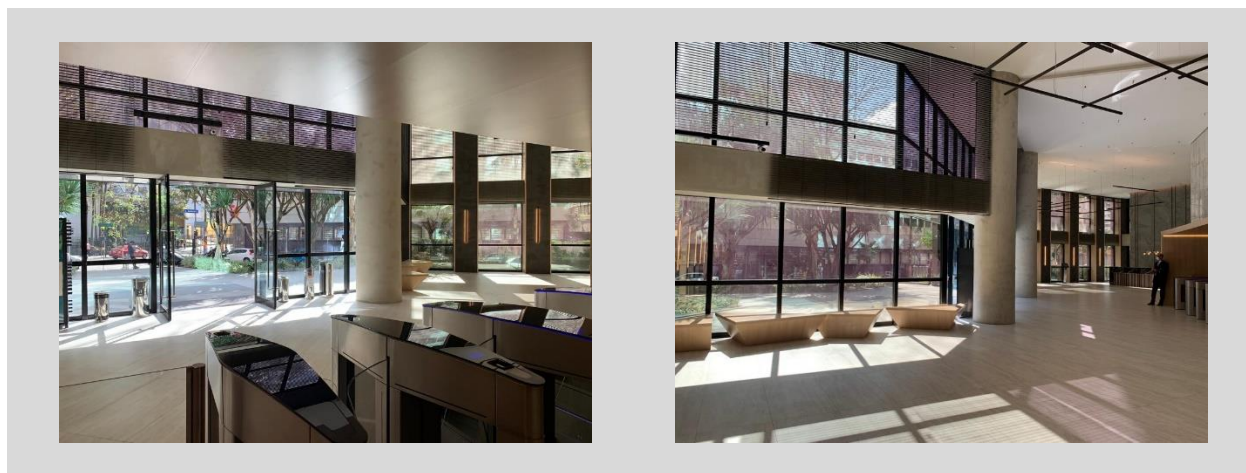
ESG – Investindo de um Jeito Melhor

No mês de fevereiro/23, o portfólio de ativos imobiliários da RBR conquistou mais uma certificação. O **Ed. Delta Plaza**, ativo do **RBR Properties (RBRP11)**, conquistou a certificação **LEED Gold O+M (Operations and Maintenance)**, com 77 pontos. A certificação O+M se destina a ativos já construídos e o foco de avaliação é a sua operação no dia a dia, considerando gestão de recursos hídricos, energia, tratamento de resíduos, transporte e ambiente interno.

O edifício está localizado na **Rua Cincinato Braga, 340**, na Bela Vista, em São Paulo, ao lado da **Av. Paulista** e da **estação Brigadeiro do metrô**. O fácil acesso ao edifício por transporte público, bicicletas e a pé conferiu alta pontuação na categoria de **Localização e Transporte** (12/14). Esses meios de transporte geram uma quantidade menor de emissões de gases de efeito estufa (GEEs), em comparação com automóveis próprios, como carros.



Outros destaques do ativo foram na **Gestão de Resíduos** (7/8), **Eficiência Energética** (28/35) e **Ambiente Interno** (18/22). O edifício passou por um retrofit nas áreas internas, modernizando a recepção e garagem e facilitando o acesso dos usuários e contribuindo para um ambiente interno de maior qualidade. Confira as imagens do resultado.



Verifique a pontuação completa da certificação LEED Gold O+M do Ed. Delta Plaza pelo link abaixo.

<https://www.usgbc.org/projects/condominio-edificio-delta-plaza?view=overview>

Com essa certificação, o portfólio de ativos imobiliários dos fundos da RBR Asset conta com **4 ativos com certificação LEED**. Além destes, temos mais **11 ativos em processo de certificação**.

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

Fevereiro 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.



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

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

Investimentos

Fevereiro 2023 | 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.

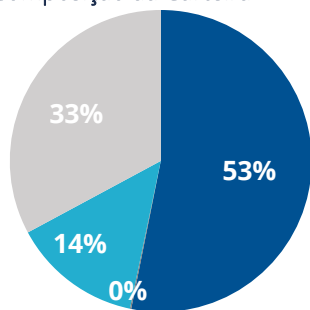
CRI

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

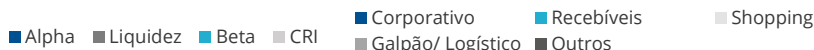
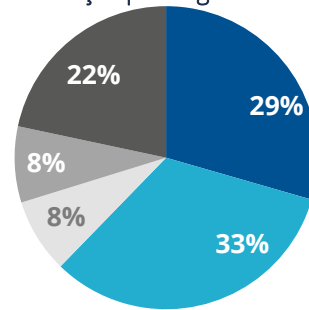
Liquidez

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

Composição da Carteira

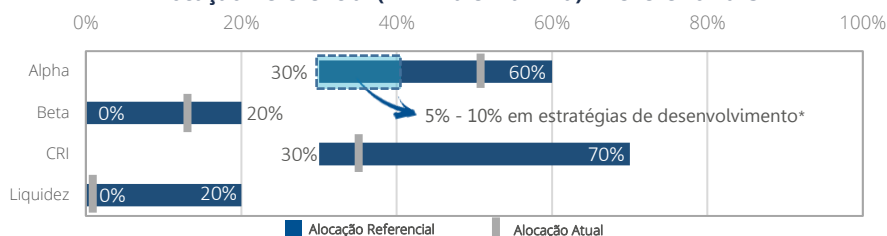


Alocação por Segmento



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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Fevereiro 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 Fevereiro/23). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	fev/23	jan/23	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.722.953	6.907.189	82.278.897	236.180.255
Ganho Capital	(50.883)	(84.854)	(1.547.586)	71.492.038
CRI	1.885.336	3.230.105	26.626.348	65.075.708
Liquidez	135.036	143.119	2.773.609	8.757.375
Total Receitas	8.692.442	10.195.559	110.131.267	381.505.374
(-) Despesas	(728.707)	(760.094)	(9.414.545)	(50.381.709)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(142.293)	(14.687.040)
Resultado	7.963.735	9.435.465	100.574.429	316.436.625
(-) Reservas	655.150	(816.580)	1.484.692	(5.363.501)
Rendimento Distribuído	8.618.885	8.618.885	102.059.121	311.073.124
% Resultado	108,2%	91,3%	101,5%	98,3%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,63	R\$ 0,63	R\$ 7,46	R\$ 42,77

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

Reserva atual: R\$ 0,53/cota



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

■ Rendimentos FFI ■ Despesas (FFO) ■ Ganho de Capital Líquido ■ Reservas ■ Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

Fevereiro 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 Fevereiro/23 atingiu R\$ 78,65, que representa desvalorização de 17,7% 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.

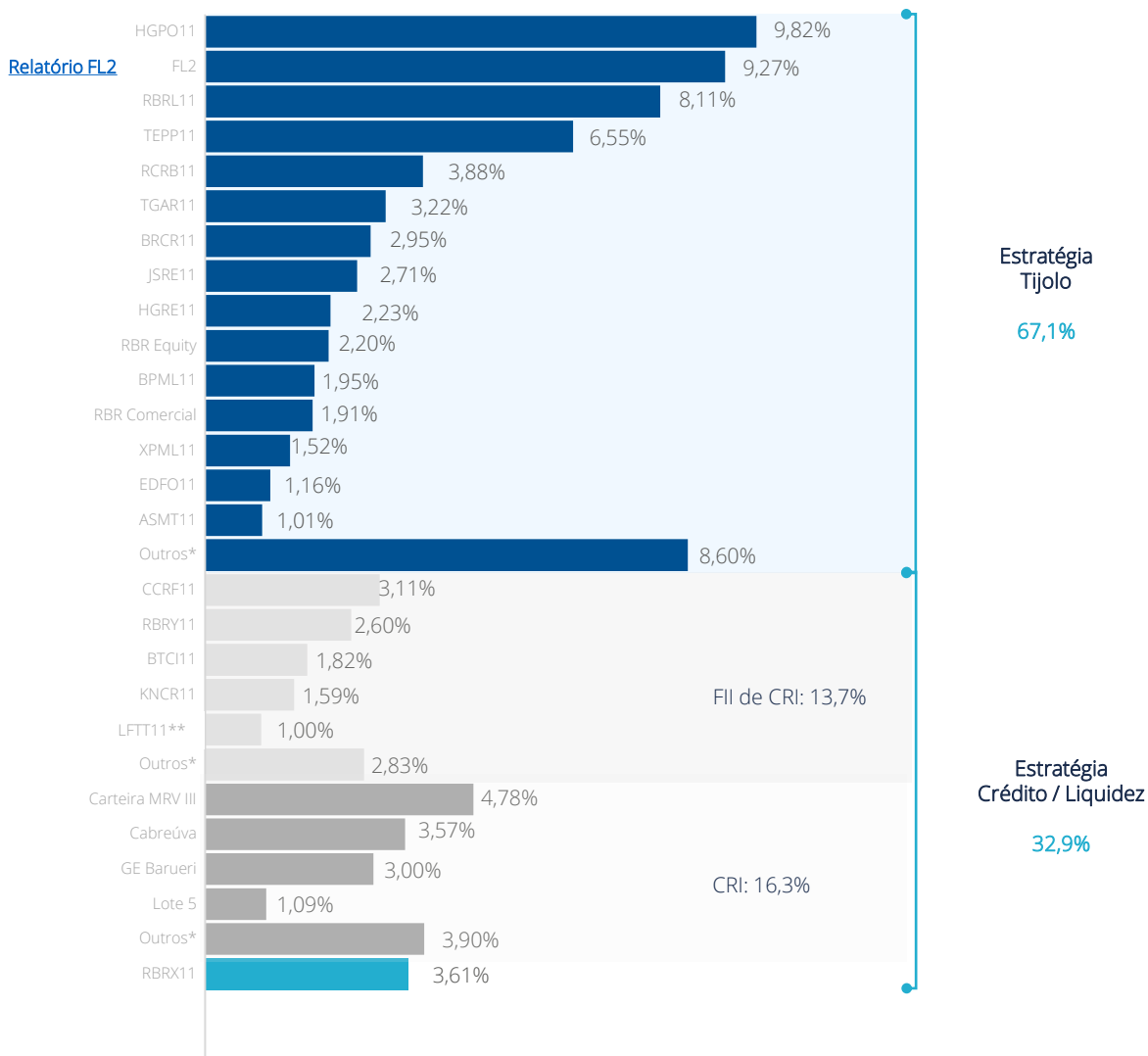


Participação (% do Patrimônio Líquido)

Fevereiro 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	4,8%	CDI	3,0%**	3,0%**	20/12/2027
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,0%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,6%	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***	-	-	-	3,9%	-	-	-	-
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

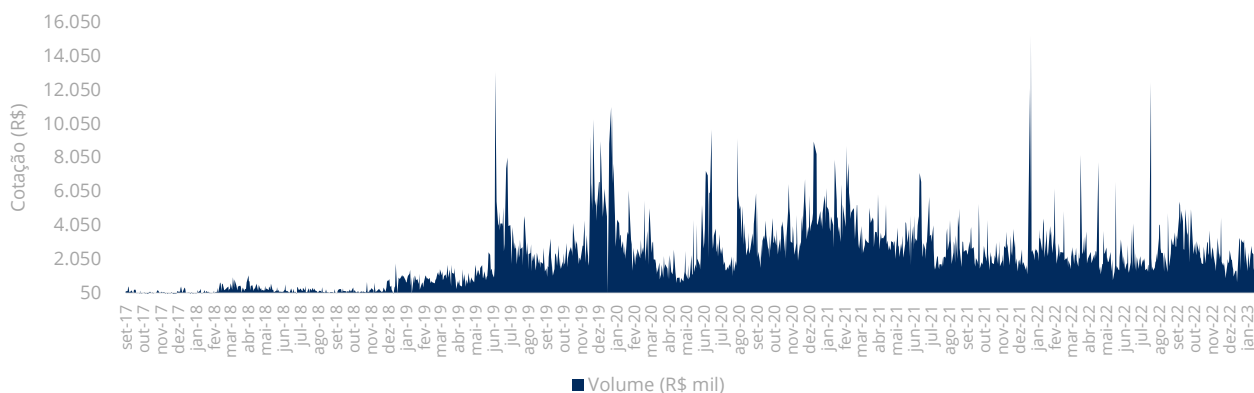
Mercado Secundário

Fevereiro 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	fev/23	jan/23	Acum 2023	Acum 12m
Cotas Negociadas	530.423	765.450	1.295.873	8.408.601
Cotação Fechamento	R\$ 64,09	R\$ 66,30	R\$ 64,09	R\$ 64,09
Volume Total (R\$'000)	R\$ 34.738	R\$ 52.248	R\$ 86.986	R\$ 601.874
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.930	R\$ 2.375	R\$ 2.175	R\$ 2.407

Volume Histórico Negociado



Outras Informações

Objetivo: Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos Imobiliários ("FI"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário	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