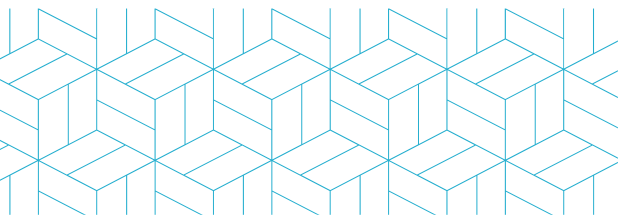


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Abril 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.080.661.353,10

Patrimônio/Cota
R\$ 78,99
+ Reserva Lucros
R\$ 0,35/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

[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

68,7%

Papel

31,3%

R\$0,63/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

97.326

Cotistas

17

FIIs no
Portfólio*

14

CRIs no
Portfólio

R\$ 1,7
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 67,60

Preço de
Fechamento da Cota

*Fundos com participação superior a 1,0% no PL - Abertura dos demais ativos no apêndice do relatório

Resumo	abr/23	mar/23	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,63	0,63	2,52	7,55	44,03
Dividend Yield	11,8% a.a.	12,7% a.a.	3,7% a.a.	11,2% a.a.	11,5% a.a.
Retorno Patrimonial	3,15%	-1,06%	1,17%	2,17%	32,44%
Retorno Patrimonial Ajustado	3,61%	-0,50%	1,62%	2,62%	37,74%
RBRF11 Mercado	8,79%	-1,16%	4,94%	0,30%	16,92%
IFIX	3,52%	-1,69%	-0,31%	1,61%	28,69%
CDI	0,92%	1,17%	3,04%	13,37%	44,21%

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

Abril 2023 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Maio/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,63/cota (DY 11,8% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Abr/23)**, pagos em 17/Maio aos detentores das cotas em 10/Maio (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com uma **reserva de resultados de R\$0,35/cota**.

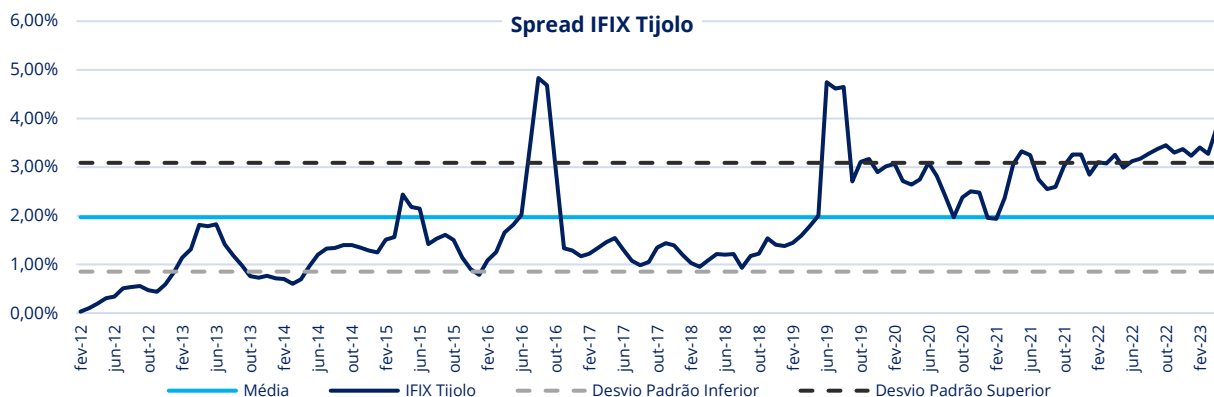
Seguimos com o dividendo do mês de **R\$0,63/cota** em linha com os meses anteriores. Para o 1º semestre de 2023, enxergamos um **FFO médio de 0,60/cota - 0,63/cota**.

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

Atualização de Mercado

Dando continuidade na análise do IFIX Tijolo que comentamos no mês anterior, **o movimento de arrefecimento tanto da taxa de juros real (NTN-B de Longo Prazo), quanto da inflação implícita continuam**. Iniciado em Março/23 e prosseguido em Abril e Maio, o juros real que ultrapassou 6,4% a.a. encerra o mês abaixo de **5,7% a.a.**

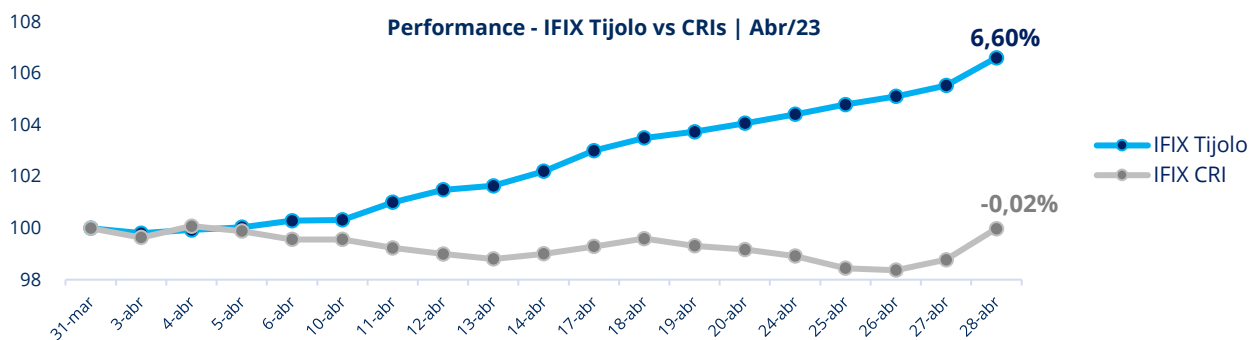
Com isso, novamente ao compararmos o Yield dos fundos de tijolo com a NTN-B atual, temos uma **signalização ainda mais positiva**, dado movimento de queda da taxa de juros. No final de Abril, **o Spread entre os dois indicadores alcançou 3,6%**, com um **Dividend Yield dos fundos de tijolo entre 9% - 10% a.a.**



Obs.: O estudo compara o DY ponderado diário dos fundos de tijolo integrantes ao IFIX vs a taxa negociada do título NTN-B 10 anos ANBIMA. Para evitar distorções pontuais, é utilizada uma média móvel de 3 meses.

Ao analisarmos a performance dos setores tipo "Tijolo" dentro de Abril, já enxergamos uma **valorização expressiva**. O **setor corporativo e de Shoppings** tiveram **a melhor performance** do mês com valorização **acima de 8,0%** - O IFIX Tijolo como um todo valorizou 6,6% em Abril. Como análise comparativa, a parcela de alocação do **RBR Alpha** em fundos de tijolo com liquidez (acima de R\$ 100 mil/dia em média) **valorizou 7,0% no mês**. Vale ressaltar que mesmo com tal valorização, **o Spread no gráfico acima aumentou**. Isso porque o movimento de taxa de juros foi mais relevante comparativamente ao avanço de preços dos FIIs. Com isso, ainda mantemos nossa **visão positiva nos setores de "Tijolo"**, especialmente em fundos com portfólio de ativos **bem localizados** e com **ótima gestão**.

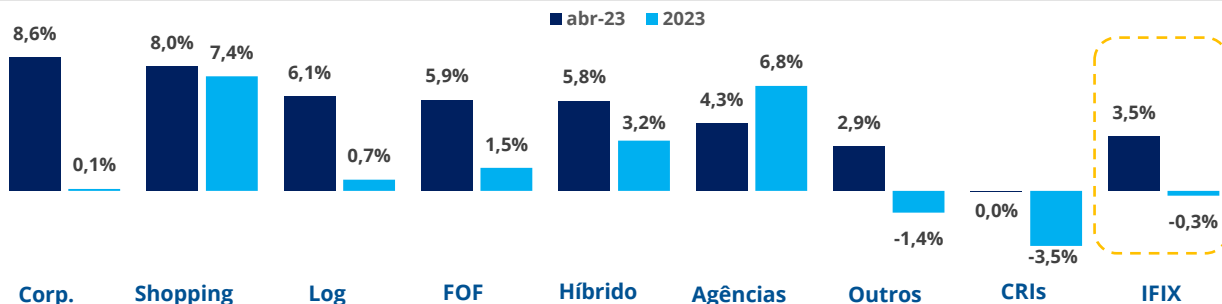
Como complemento, abaixo temos a evolução dos Tijolos vs os CRIs ao longo do mês:



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Abril 2023 | Relatório Mensal

Rentabilidade IFIX por Setor*

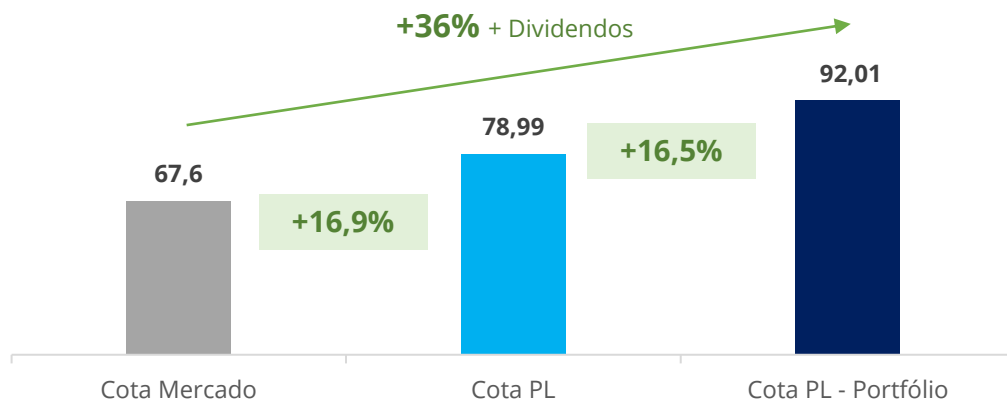


*fonte: RBR e Economatica

Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Abr/23, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, **a cota teria uma valorização de +16,9%**. Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, **o ganho seria de mais +16,5%**.

Com isso, **o retorno do investidor** no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 36%, além dos dividendos recebidos**.



Comentário Macro

No cenário econômico global, a restrição de novos créditos e seus possíveis impactos tem sido o principal ponto de atenção ao longo de Março e Abril, após os eventos de insolvência de alguns bancos regionais dos EUA – os quais trouxeram significativa **cautela com novos investimentos**. Além disso, o Federal Reserve **subiu novamente a taxa de juros**, agora para **5,25% a.a.**, com o discurso ainda pautado em direcionar a inflação americana para a meta de 2%. E ressalta que o mercado de trabalho ainda continua forte com desemprego de apenas 3,4%.

Em abril, **o cenário para os fundos imobiliários foi positivo**, dando continuidade ao movimento de março em que a expectativa de juros e inflação começou a cair. **A NTN-B 2035**, referência para análise de ativos imobiliários, **encerrou o mês de Abril/23 abaixo de 6,00%**, e a inflação implícita em 5,5% a.a.. Também por isso, **os ativos reais, que ainda estão descontados quando comparados aos seus valores intrínsecos, tiveram alta de até 8,6% dentro do mês**, como visto no setor corporativo (+8,0% Shoppings, +6,1% Logístico). Por fim, o índice recuperou a maior parte da queda do ano, com +3,5% em Abril (-0,3% YTD).

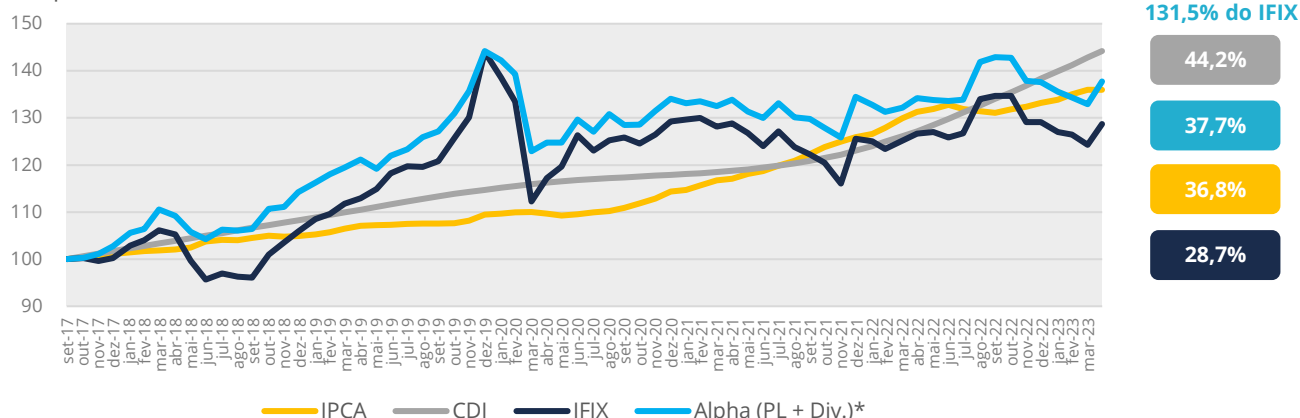
Vale também destacar que as notícias sobre os créditos inadimplentes dos fundos *High Yield* ainda reverberaram em suas cotações. Alguns desses fundos totalizam uma queda de 50% no ano. **Ressaltamos que nunca tivemos qualquer investimento nos fundos classificados como High Yield**. Além das notícias negativas de crédito, também vemos nas carteiras recomendadas de *research* um fluxo realocação em fundos de tijolo, diminuindo exposição em FILs de Crédito. Com isso, o setor de recebíveis é o setor com maior queda no ano (-3,5% YTD).

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Abril 2023 | Relatório Mensal

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 **9,0%**, representando **131,5% do IFIX**.



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

ESG – Investindo de um jeito Melhor

Nos dias 28 e 29 de abril, foram realizados encontros online para a Dinâmica de Grupo do Processo Seletivo do Instituto Sol. Nos encontros, foi possível conhecer melhor os candidatos para o próximo período de ingresso nos programas educacionais do Instituto. Voluntários do quadro de associados e sócios da RBR Asset participaram na dinâmica, que foi muito frutífera. Ao final dessa etapa, os alunos ingressarão em um cursinho preparatório gratuito que irá alavancar as chances de entrarem em colégios de primeira linha de São Paulo. Estamos muito animados com os novos alunos ingressando no Instituto!



No dia 10 de maio, o Instituto Rizomas realizou seu evento anual “Construindo Futuros” para comemorar 6 anos de atuação! O evento teve o objetivo de demonstrar as conquistas do Instituto até o momento e arrecadar fundos para seus projetos na comunidade da Portelinha, em São Paulo. Com a presença dos apoiadores, como a RBR Asset, o Instituto divulgou o projeto para uma nova sede, perto da comunidade, que permitirá a expansão dos programas para atender mais jovens da região. Ficamos muito felizes de fazer parte dessa trajetória de sucesso do Instituto!

Gostaríamos de pontuar que o processo de submissão ao GRESB está aberto, para input dos dados referentes a 2022. O portal fica aberto até junho/23 e existem além de consultorias, diversos documentos publicados no site oficial do GRESB explanando detalhes de como realizar este processo. Os fundos RBR Log e RBR Properties serão submetidos ao processo de avaliação este ano! Será o segundo ano consecutivo do RBRP11 e primeira submissão do RBRL11. Traremos em breve maiores detalhes sobre este processo nos próximos meses!



Alocação Trimestral: Gestão Ativa

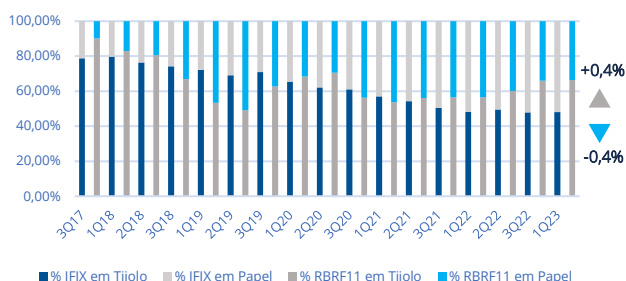
Abril 2023 | Relatório Mensal

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 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.

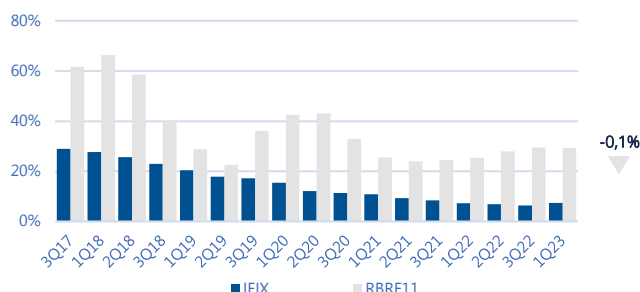
% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



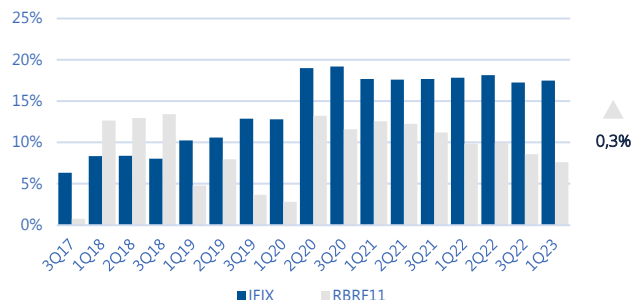
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	68,7% - 14 fundos	31,3% - 5 fundos
IFIX***	51,3% - 58 fundos	48,7% - 53 fundos

Corporativo



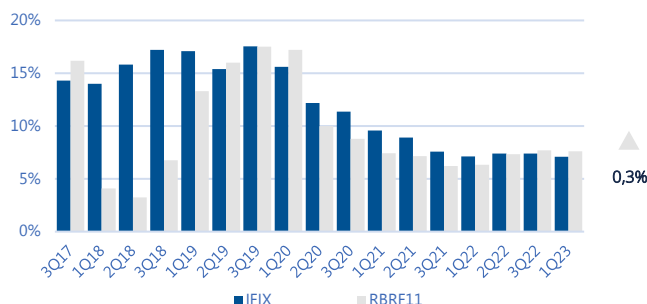
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	29,3% - 6 fundos	HGPO11 (9,9%)
IFIX***	6,5% - 10 fundos	HGRE11 (1,4%)

Galpão/Logístico



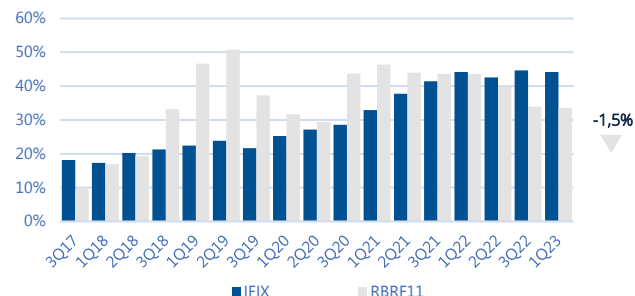
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,6% - 1 fundos	RBRL11 (7,6%)
IFIX***	17,5% - 20 fundos	HGLG11 (3,7%)

Shopping



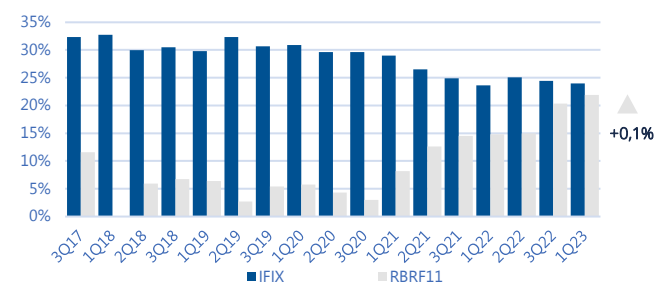
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,6% - 3 fundos	RBR Equity** (2,2%)
IFIX***	8,0% - 5 fundos	XPML11 (2,0%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	33,6% - 5 fundos	CCRF11** (2,9%)
IFIX***	43,9% - 42 fundos	KNIP11 (7,0%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	14,6% - 3 fundos	FL2** (9,5%)
IFIX***	23,6% - 34 fundos	BBPO11 (1,3%)

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

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

Investimentos

Abril 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.

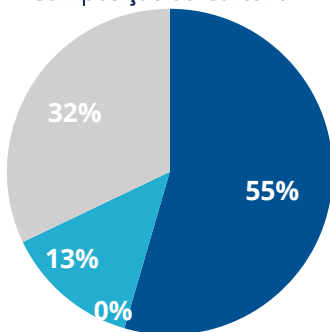
CRI

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

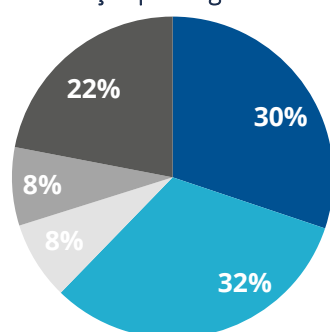
Liquidez

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

Composição da Carteira



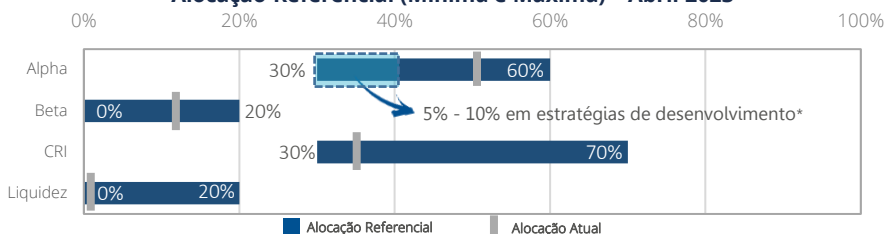
Alocação por Segmento



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI ■ 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) – Abril 2023



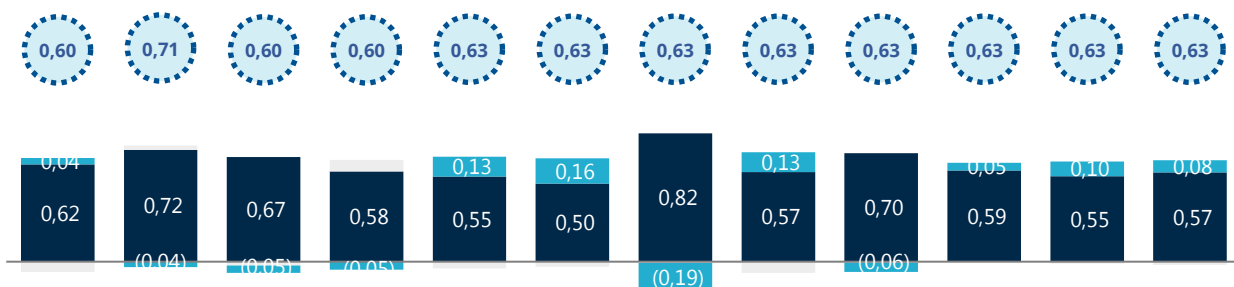
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 3,3% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,7% do PL (já assinados até Abril/23). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	abr/23	mar/23	Acum YTD	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.281.792	5.989.832	25.901.766	87.421.219	248.451.879
Ganho Capital	(299.831)	(188.588)	(624.156)	(2.301.997)	71.003.618
CRI	2.281.012	2.058.474	9.454.927	29.926.810	69.415.194
Liquidez	62.592	154.597	495.344	2.869.364	8.974.564
Total Receitas	8.325.565	8.014.315	35.272.882	117.915.397	397.845.254
(-) Despesas	(800.913)	(710.908)	(3.000.623)	(10.146.711)	(51.893.531)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	(99.271)	(14.687.040)
Resultado	7.524.652	7.303.407	32.272.259	107.669.415	331.264.684
(-) Reservas	1.094.234	1.315.478	2.248.282	3.829.437	(4.839.126)
Rendimento Distribuído	8.618.885	8.618.885	34.475.540	111.498.852	326.425.558
% Resultado	114,5%	118,0%	107,0%	103,6%	98,5%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,63	R\$ 0,63	R\$ 2,52	R\$ 8,15	R\$ 44,03

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

Reserva atual: R\$ 0,35/cota



mai-22

jun-22

jul-22

ago-22

set-22

out-22

nov-22

dez-22

jan-23

fev-23

mar-23

abr-23

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO)

■ Ganho de Capital Líquido

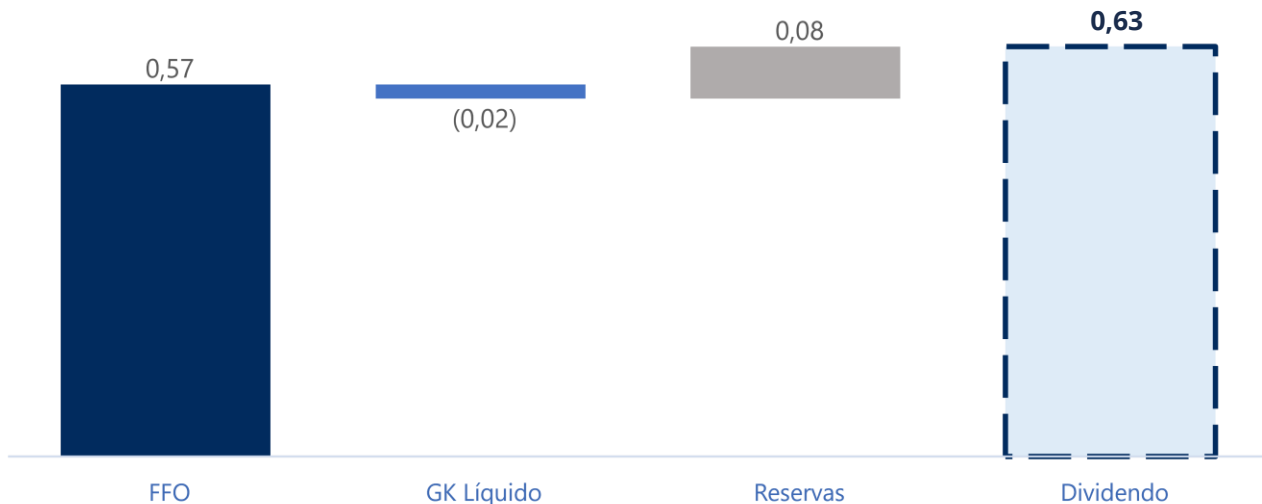
■ Reservas

■ Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

Abril 2023 | Relatório Mensal

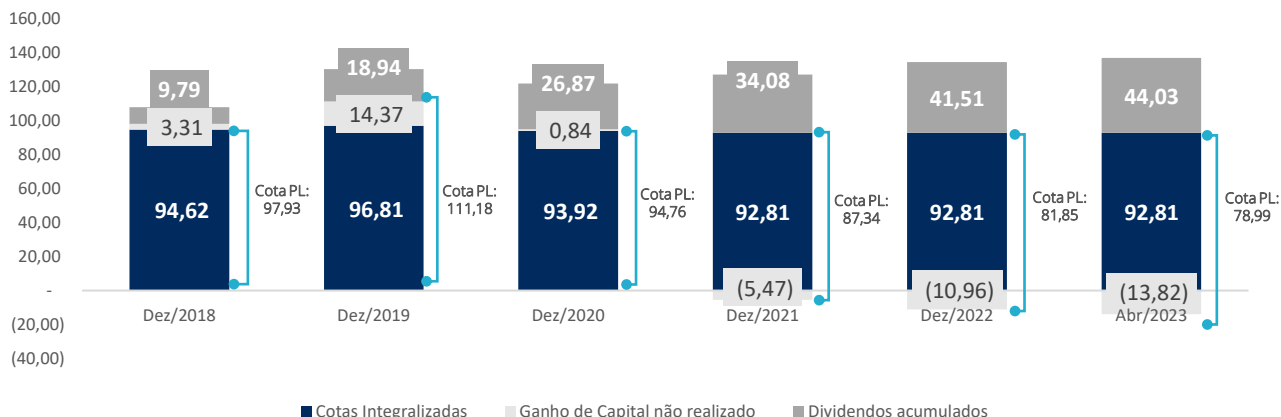
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,63 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs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

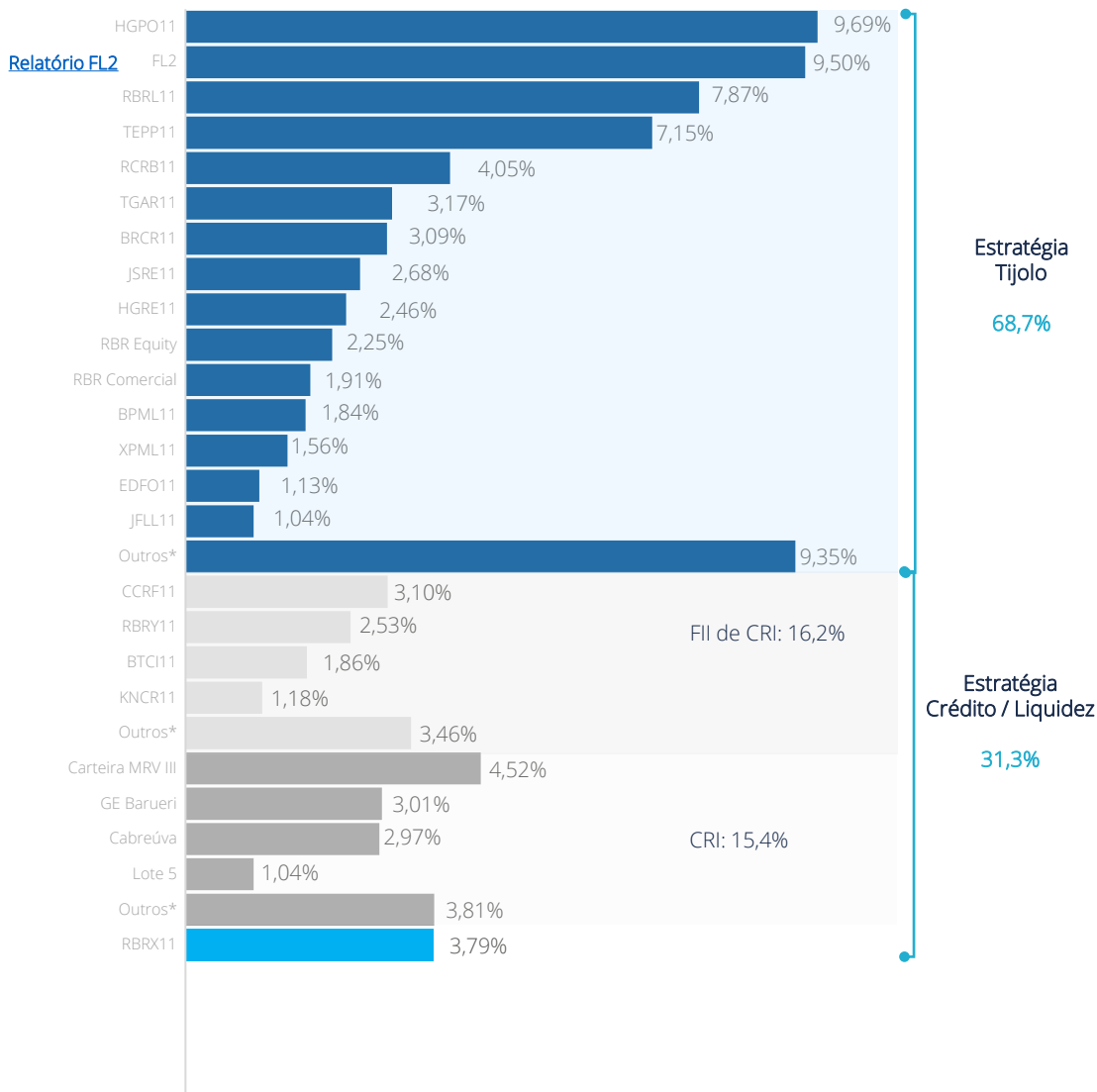
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Abril/23 atingiu R\$ 78,99, que representa desvalorização de 17,4% no acumulado. Adicionamos também os dividendos acumulados 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)

Abril 2023 | Relatório Mensal

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

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do Fundo, no **apêndice do relatório**, destacamos a composição da linha "Outros", que representam menos que 1% individualmente, no intuito de fornecer maior transparência ao investidor.


*Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente – Abertura dos ativos no apêndice do relatório

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	4,5%	CDI	3,0%**	3,0%**	20/12/2027
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,0%	IPCA	4,75%	4,75%	17/03/2036
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,0%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
Lote 5	RB Sec	21F0927565	Loteamento	1,0%	IPCA	11,00%	11,00%	28/06/2027
Outros***	-	-	-	3,8%	-	-	-	-
Total	-	-	-	15,4%	-	-	-	-

*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 – Abertura dos ativos no apêndice do relatório

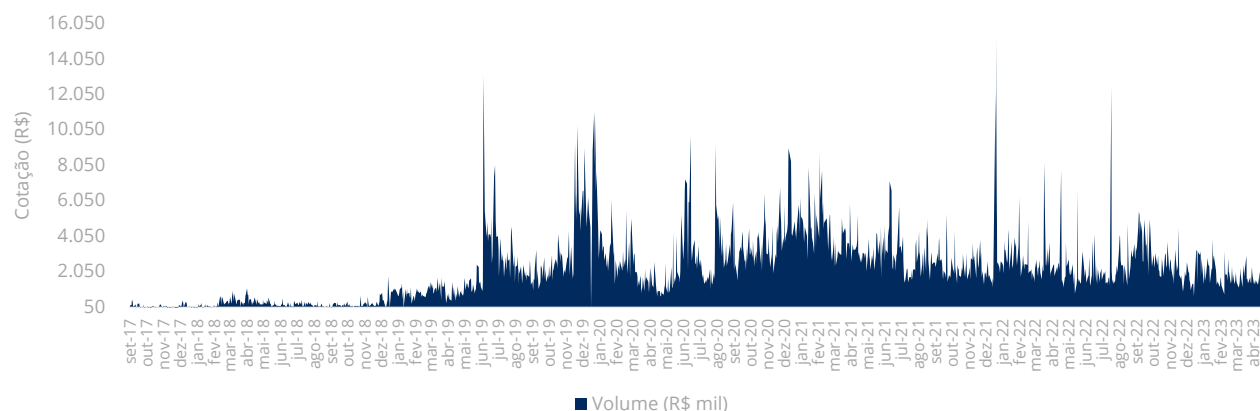
Mercado Secundário

Abril 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	abr/23	mar/23	Acum 2023	Acum 12m
Cotas Negociadas	462.267	633.682	2.391.822	8.108.059
Cotação Fechamento	R\$ 67,60	R\$ 62,73	R\$ 67,60	R\$ 67,60
Volume Total (R\$'000)	R\$ 30.345	R\$ 40.477	R\$ 157.808	R\$ 572.141
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.686	R\$ 1.760	R\$ 1.948	R\$ 2.289

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

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas sob PL

Gestão: 0,8% a.a.
Adm.: 0,2% a.a.
Perf.: 20% > Benchmark

Benchmark

Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4,5% a.s.

Cotas Emitidas

1ª Emissão (Set/17): 809.992
2ª Emissão (Nov/18): 813.939
3ª Emissão (Jun/19): 1.933.215
4ª Emissão (Set/19): 1.701.606
5ª Emissão (Jul/20): 3.931.480
6ª Emissão: (Jan/21) 4.490.538

Informações do Fundo:

Razão Social: RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 27.529.279/0001-51

Informações do Administrador:

Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ: 59.281.253/0001-23

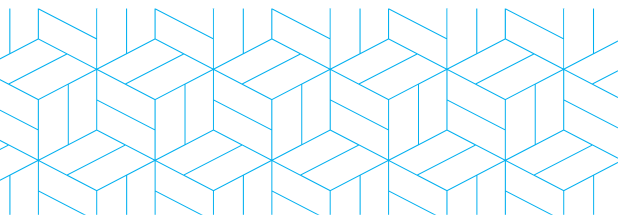
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referências as datas e as condições indicadas no material, e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira, ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.



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

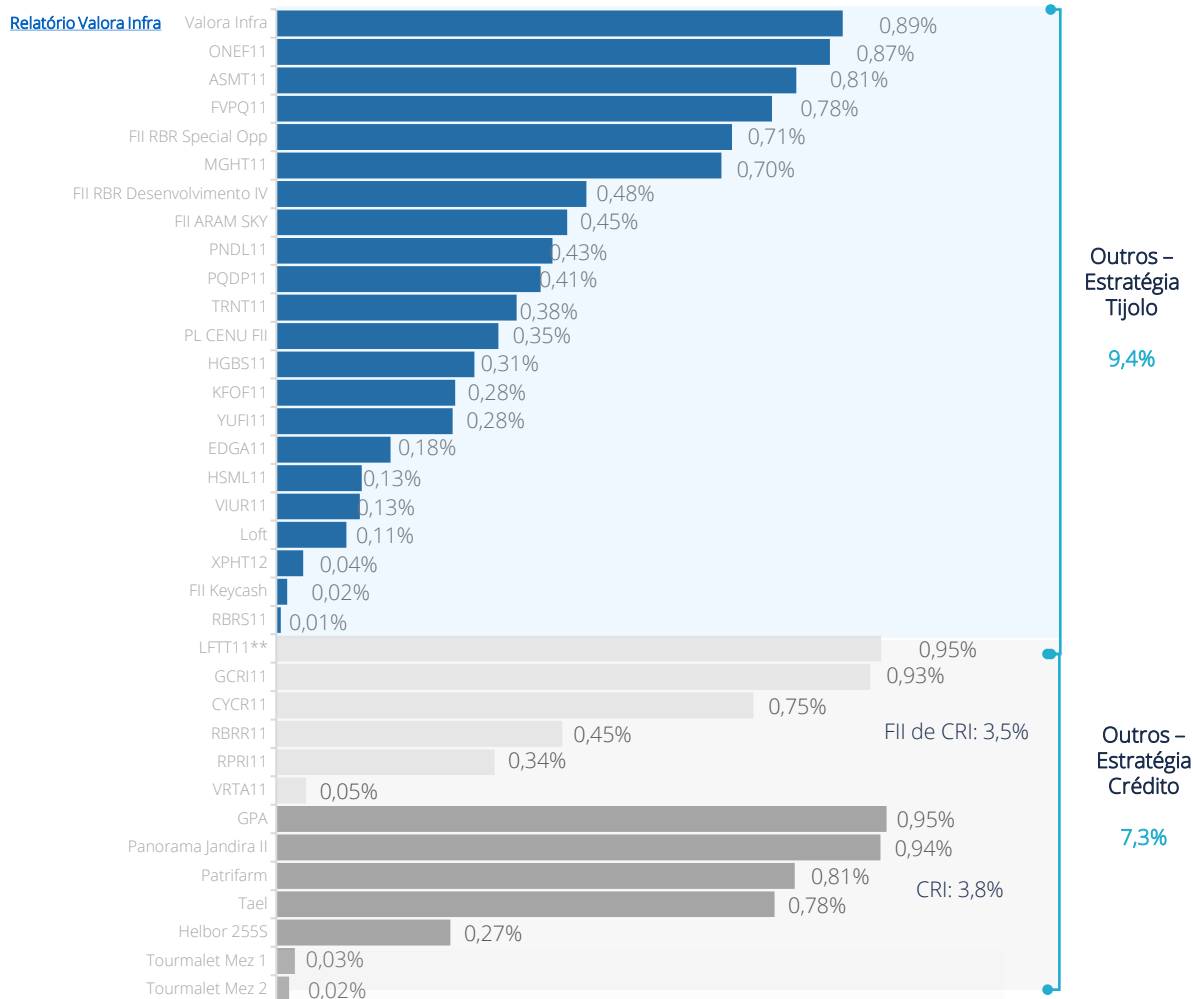
Apêndices



Ativos com participação menor que 1% do PL

Abril 2023 | Relatório Mensal

Visando dar ainda mais detalhes sobre o portfólio do RBR Alpha, no gráfico abaixo temos a abertura da composição da linha "Outros" na página 9, o qual refere-se às posição que representam menos que 1% do PL individualmente.



** Retorno Preferencial com importante subordinação