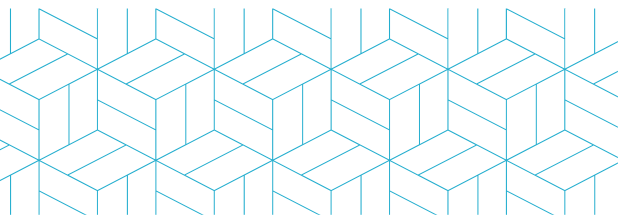


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.204.015.473,17

Patrimônio/Cota
R\$ 88,01
+ Reserva Lucros
R\$ 0,07/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso
Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com
o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 7,8 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

[RBR11](#)

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

Visão da Alocação

Tijolo

Papel

72,3%

27,7%

R\$0,62/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

108.936

Cotistas

18

FIIs no
Portfólio*

7

CRIs no
Portfólio

R\$ 3,3
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 80,32

Preço de
Fechamento da Cota

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

Resumo	set/23	ago/23	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,55	0,55	6,14	7,40	47,02
Dividend Yield	8,5% a.a.	8,2% a.a.	8,8% a.a.	9,2% a.a.	9,6% a.a.
Retorno Patrimonial	1,23%	-0,56%	14,90%	10,74%	52,73%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,30%	-0,56%	14,99%	10,83%	58,26%
RBRF11 Mercado	-2,69%	-0,37%	26,09%	17,00%	44,49%
IFIX	0,20%	0,49%	12,28%	7,64%	44,95%
CDI	0,97%	1,14%	9,92%	13,44%	52,00%

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

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Out/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,55/cota (DY 8,5% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Set/23)**, pagos em 18/Out aos detentores das cotas em 10/Out (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,07/cota de reserva acumulada**.

Mantivemos o dividendo de R\$0,55/cota em linha com a projeção que anunciamos para o semestre.

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

Plaza Sul | RBR Malls

No dia 22 de Setembro divulgamos o fato relevante sobre a **Aquisição de 10% do Shopping Plaza Sul** ([link para mais informações](#)). O shopping é localizado na cidade de São Paulo-SP e operado pela ALLOS (antiga Aliansce Sonae + brMalls).

Plaza Sul Shopping

Transação de **R\$ 60 milhões** (R\$30mm à vista + R\$30mm em 12 meses ajustado pelo CDI) a um cap rate estimado¹ de **8,6% a.a.**

R\$ 60
milhões

8,6% a.a.
cap rate

24.959
R\$/m²

RBR Malls (antigo RBR Equity)

O veículo utilizado para a aquisição foi o fundo de acesso à shoppings detido pelo RBRF11, que anteriormente possuía exposição ao setor apenas através das ações das companhias (ALSO3, IGT11 e MULT3). A compra direta de participação em um imóvel é mais um passo estratégico de diversificação no investimento em shoppings pelo RBR Alpha.



Essa foi a primeira aquisição direta em **tijolo** do RBR Malls, veículo de investimento 100% controlado pelo RBR Alpha (RBRF11)



Como o investimento foi feito via *Seller Financing*, metade da aquisição foi pago à vista e a outra metade será paga em 12 meses corrigido pelo CDI, mas a receita será reconhecida integralmente, com isso o **Dividend Yield do 1º ano será equivalente à 16,0% a.a.**

Dividend Yield

Cap Rate Estimado **8,6%**

DY 1º Ano **16,0%**

Estamos em negociações avançadas para aquisição de outro ativo real, assim como mencionamos no relatório anterior. Conforme novas atualizações acontecerem, comunicaremos os cotistas via Fato Relevante.

1 – com base no NOI projetado pela RBR para os primeiros 12 meses do investimento

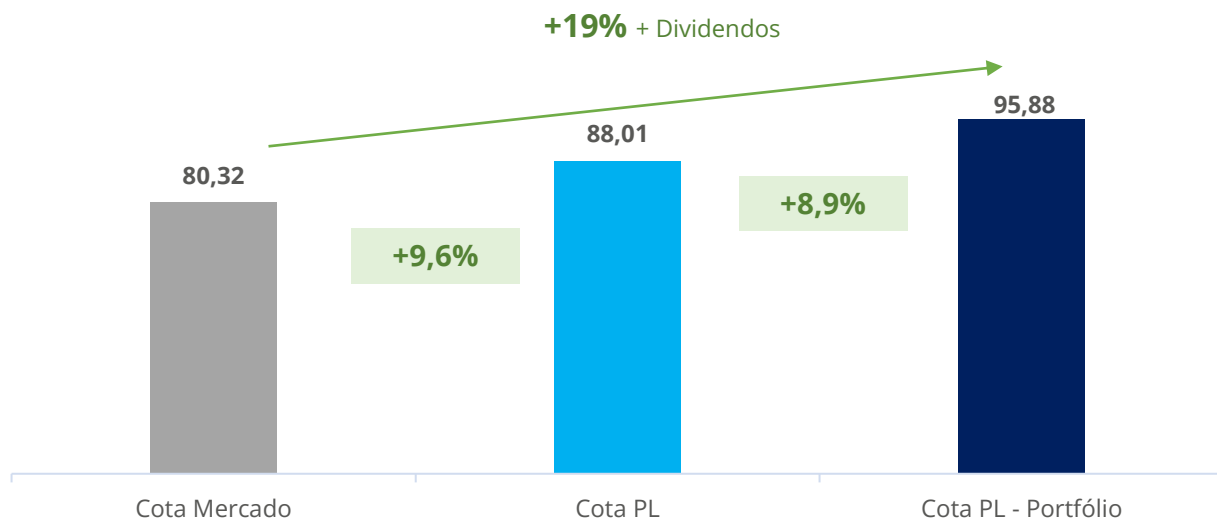
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2023 | Relatório Mensal

Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Setembro/23, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, **a cota teria uma valorização de +9,6%**. 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 +8,9%**.

Com isso, **o retorno do investidor** no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 19%, além dos dividendos recebidos.**



Comentário Macro

No cenário macro Brasil, a NTN-B 2035 subiu de 5,14% no ponto mínimo de ago/23 para 5,89% no início de out/23, influenciada majoritariamente por fatores exógenos. O principal motivo para este movimento é o aumento da taxa do Tesouro Americano, que alcançou o maior patamar desde a crise de 2007, que consequentemente impacta a taxa local. O título americano de 10 anos ultrapassou 4,8% em out/23, com alta de 100 bps desde o meio do ano, após mudança de expectativas de que os juros poderão se manter restritivos por mais tempo do que o previsto. Com isso, da metade de Set/23 para o início de outubro o Ibovespa teve queda de -4,6% e IFIX com 1,6%.

Para além do curto prazo mais restritivo, no ano o IFIX tem performance acima do CDI, totalizando 12,3% até o final de 3T23 vs IBOV com 6,2%. Lembrando que, historicamente, o Ibovespa conta com uma volatilidade três vezes maior que o IFIX, por mais que entregue uma performance aproximadamente três vezes menor.

Dentro do mercado imobiliário, após as alterações do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) de julho/23, em que as Faixas de renda 1,2 e 3 foram ajustadas, assim como os limites para os financiamentos, novas alterações foram apresentadas. A alteração recém proposta apresenta isenção do pagamento das prestações dos imóveis sociais pelas pessoas contempladas pelo programa Bolsa Família e BPC (Benefício de Prestação Continuada). O Ministério do Desenvolvimento Social fará análises sobre os potenciais beneficiados e assim devem apresentar qual possível impacto financeiro para o governo.

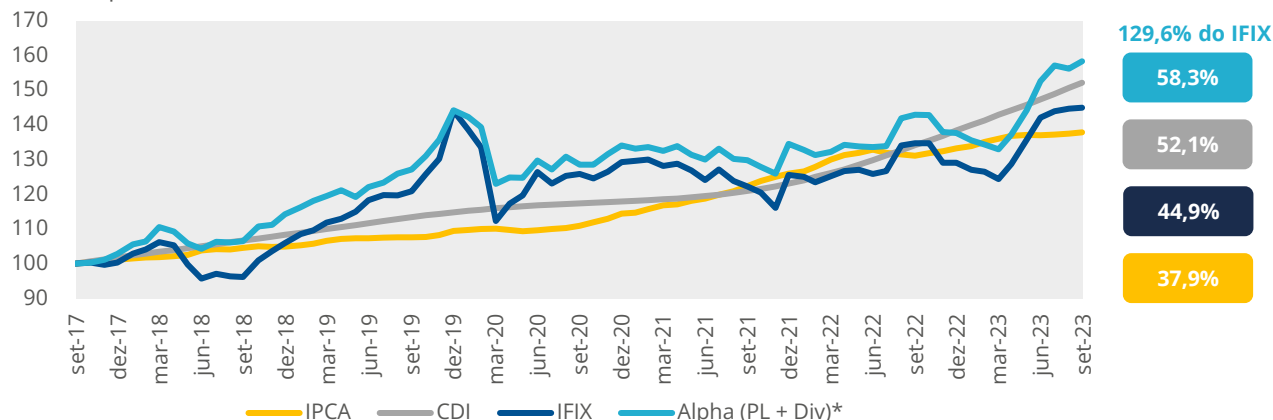
Na dinâmica do mercado residencial, ao olharmos para São Paulo (capital), segundo a SECOVI SP, o número de unidades comercializadas nos últimos 12 meses avançou mais de 11% vs 2021. Além disso, a oferta atual de unidades residenciais em construção ou estoque pronto ultrapassa 60 mil unidades, somando mais de R\$ 42 bilhões de VGO (Valor Global de Oferta). Assim evidenciando a relevância e a potência do mercado de São Paulo.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 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 **13,3%**, representando **129,6% 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

Em setembro/23, o condomínio RBR Extrema II, do fundo RBR Log (RBRL11), recebeu certificação Certificação LEED Gold O+M: Existing Buildings (Operação e Manutenção). Conforme divulgado no mês anterior, o nosso outro ativo em Extrema/MG, o galpão RBR Extrema I, recebeu certificação LEED Platinum O+M em agosto de 2023. Esse é um passo importante para posicionar o fundo como um dos pioneiros em gestão sustentável dos ativos logísticos no país.



No mês de setembro/23, recebemos também os resultados preliminares do GRESB, para os fundos RBR Log (RBRL11) e RBR Properties (RBRP11), referente ao ano de 2022. O RBRL11 foi o mais recente fundo a ser submetido ao processo de avaliação do GRESB e o RBRP11 terá a sua segunda avaliação anual. Para a RBR, ter os ativos avaliados pelo GRESB é um passo essencial para uma estrutura robusta de gestão responsável dos ativos imobiliários.

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

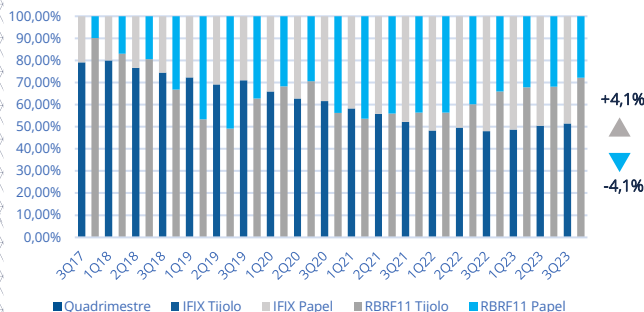
Setembro 2023 | Relatório Mensal

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

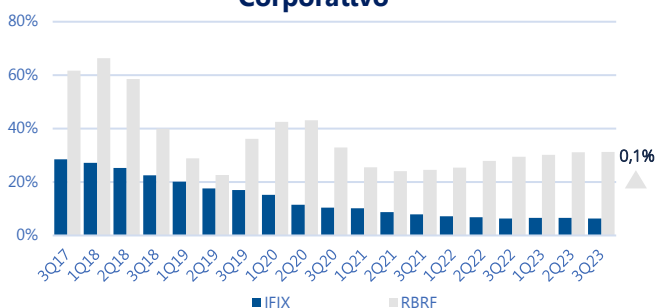
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vemos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é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

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



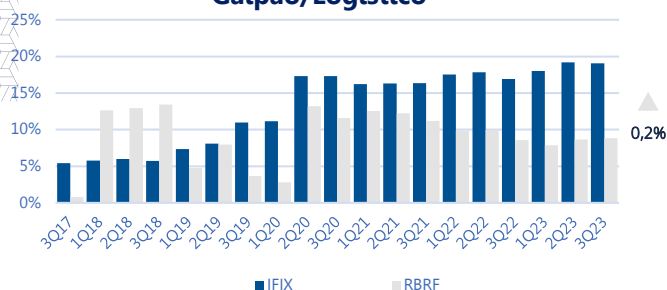
Corporativo



	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	72,3% - 15 fundos	27,7% - 3 fundos
IFIX***	51,5% - 49 fundos	48,5% - 60 fundos

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	31,2% - 6 fundos	HGPO11 (9,8%)
IFIX***	6,3% - 9 fundos	BRCR11 (1,3%)

Galpão/Logístico



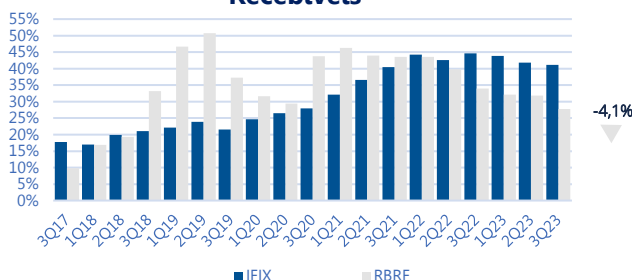
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	8,8% - 1 fundos	RBRL11 (8,8%)
IFIX***	19,0% - 17 fundos	HGLG11 (4,5%)

Shopping



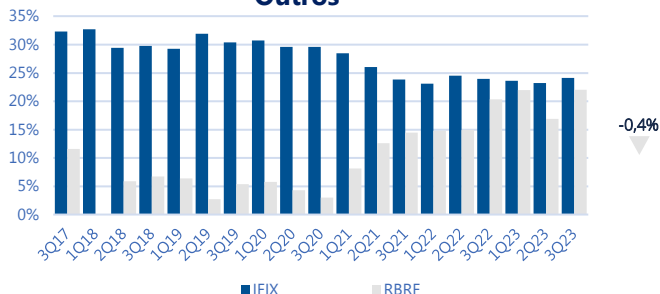
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	10,2% - 3 fundos	RBR Malls (5,2%)**
IFIX***	9,4% - 5 fundos	XPML11 (2,8%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	27,7% - 4 fundos	CCRF11** (4,2%)
IFIX***	41,1% - 43 fundos	KNIP11 (6,2%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	22,0% - 4 fundos	FL2** (8,7%)
IFIX***	24,0% - 34 fundos	KNRI11 (3,3%)

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

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

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.

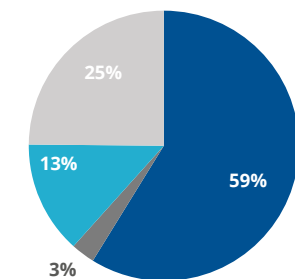
CRI

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

Liquidez

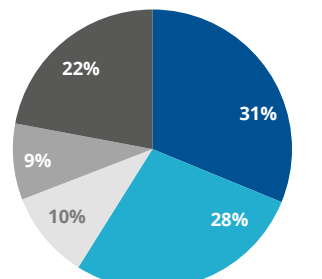
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

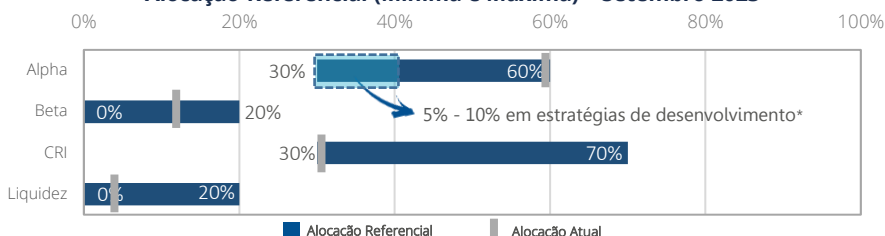
Alocação por Segmento



■ 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) – Setembro 2023



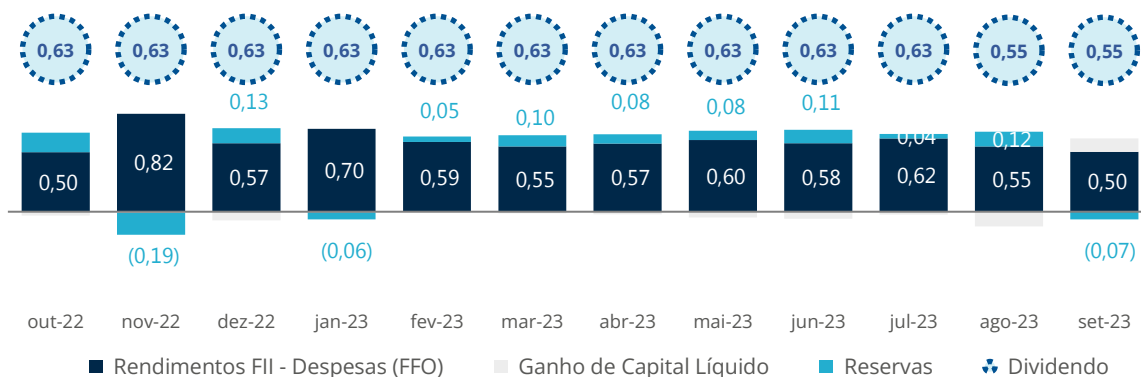
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 3,4% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,2% do PL (já assinados até Setembro/23). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	set/23	ago/23	Acum 2023	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.049.612	7.052.715	59.993.421	86.624.680	282.543.533
Ganho Capital	1.525.386	(1.683.465)	(2.605.556)	(4.779.106)	69.022.219
CRI	1.001.396	999.759	16.993.499	25.783.050	76.953.765
Liquidez	773.242	410.515	2.263.664	3.545.215	10.742.884
Total Receitas	9.349.637	6.779.524	76.645.028	111.173.839	439.262.401
(-) Despesas	(925.842)	(937.597)	(7.416.123)	(10.651.073)	(56.309.031)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(14.687.040)
Resultado	8.423.795	5.841.928	69.228.905	100.522.765	368.266.330
(-) Reservas	(899.371)	1.682.496	6.152.138	9.333.818	(935.270)
Rendimento Distribuído	7.524.424	7.524.424	75.381.043	109.856.583	367.331.060
% Resultado	89,3%	128,8%	108,9%	109,3%	99,7%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 5,51	R\$ 8,03	R\$ 47,02

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

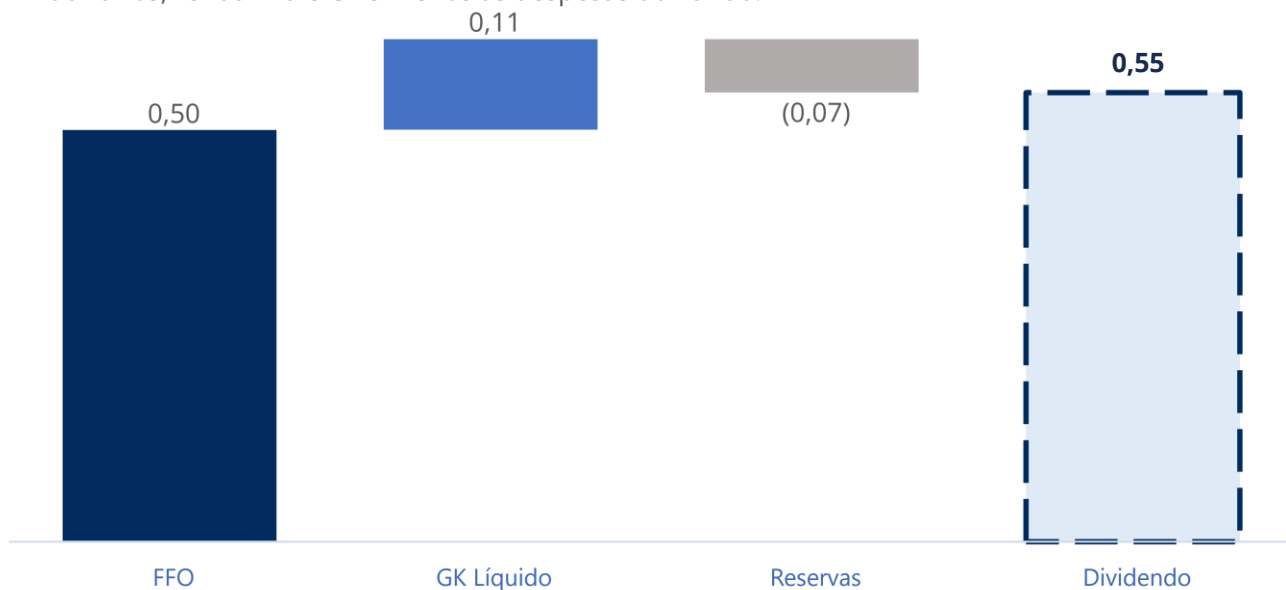
Reserva atual: R\$ 0,07/cota



Breakdown Dividendo do Mês

Setembro 2023 | Relatório Mensal

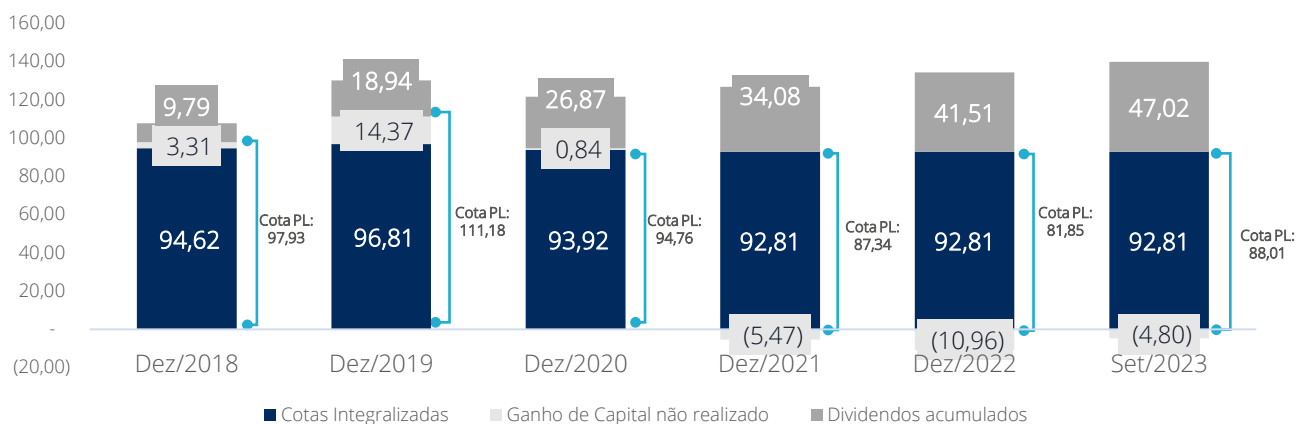
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,55 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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

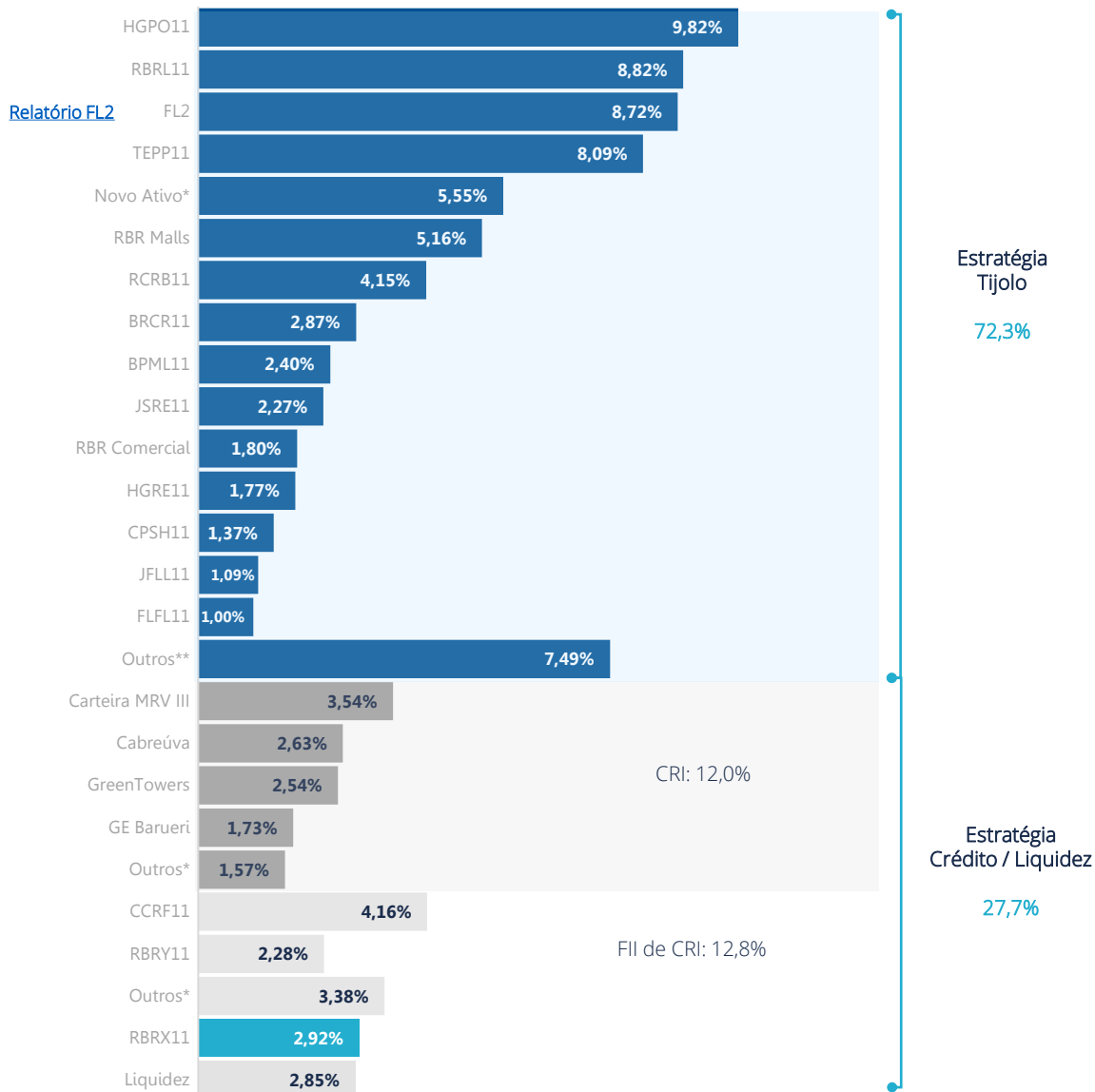
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Set/23 atingiu R\$ 88,01, que representa desvalorização de -7,9% no acumulado. Adicionamos também os dividendos acumulados 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)

Setembro 2023 | Relatório Mensal

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**.



* Aquisição feita em set/23 com condições resolutiveis a serem cumpridas. Mais detalhes nos próximos meses

** 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	Residencial	3,5%	CDI	3,0%**	3,0%**	20/12/2027
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão logístico	2,6%	IPCA	5,00%	5,00%	15/04/2024
Green Towers	Opea	19L0907949	Laje Corporativa	2,5%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI GE Barueri	Opea	21F0001447	Galpão logístico	1,7%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
Outros***	-	-	-	1,6%	-	-	-	-
Total	-	-	-	12,0%	-	-	-	-

*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

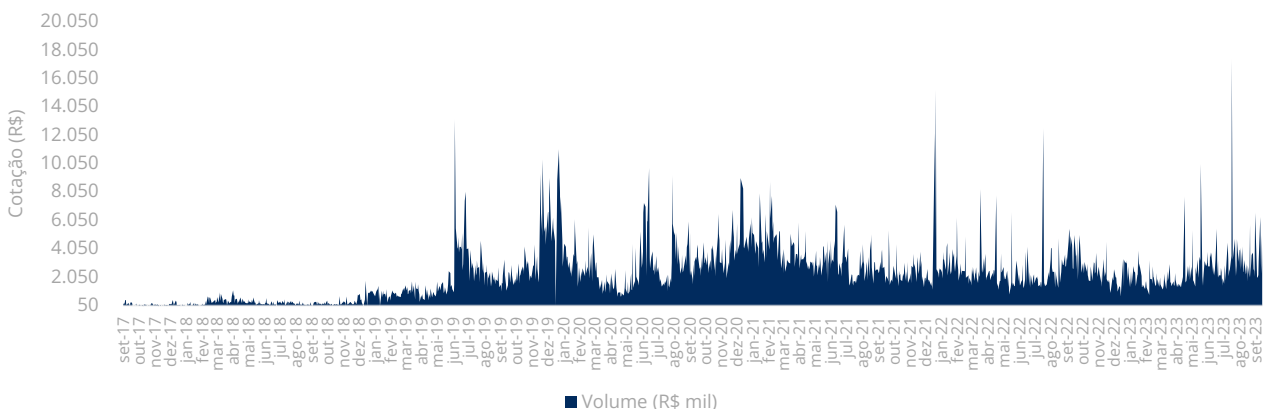
Mercado Secundário

Setembro 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	set/23	ago/23	Acum 2023	Acum 12m
Cotas Negociadas	785.054	1.065.221	6.646.837	8.595.051
Cotação Fechamento	R\$ 80,32	R\$ 83,08	R\$ 80,32	R\$ 80,32
Volume Total (R\$'000)	R\$ 65.184	R\$ 91.273	R\$ 495.664	R\$ 638.159
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.259	R\$ 3.968	R\$ 2.637	R\$ 2.563

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

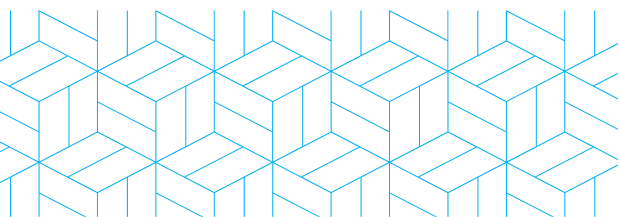
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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

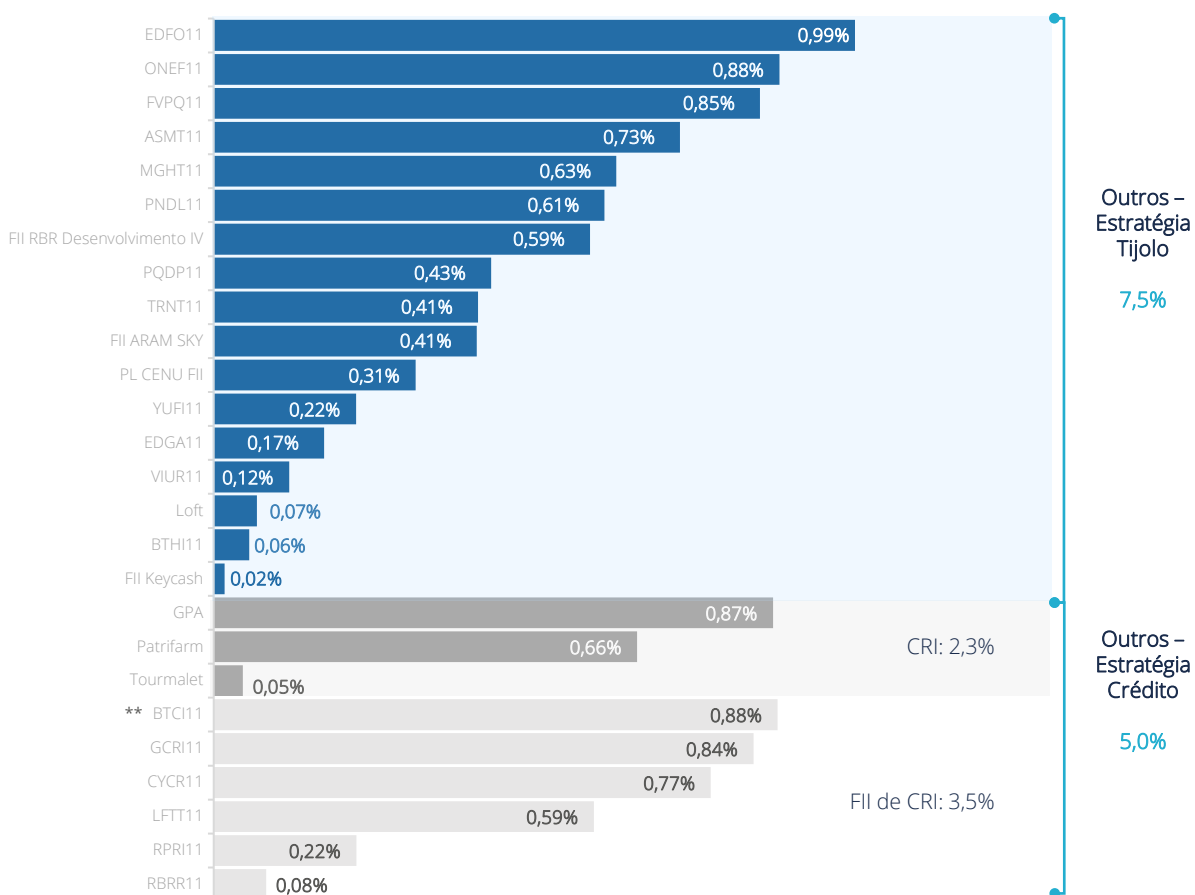
Apêndices



Ativos com participação menor que 1% do PL

Setembro 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