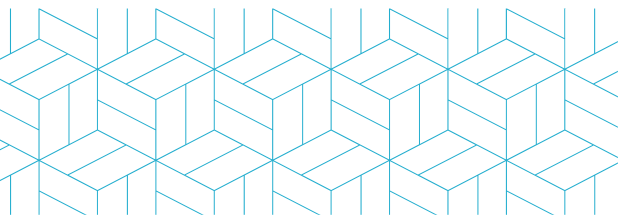


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2023 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.188.321.656,64

Patrimônio/Cota
R\$ 86,86
+ Reserva Lucros
R\$ 0,01/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso
Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com
o RI

contato@rbrasset.com.br

Conheça nossas estratégias de Investimento

R\$ 8,3 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

Visão da Alocação

Tijolo

Papel

74,1%

25,9%

R\$0,61/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

107.170

Cotistas

19

FIIs no
Portfólio*

8

CRIs no
Portfólio

R\$ 3,1
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 76,24

Preço de
Fechamento da Cota

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

Resumo	nov/23	out/23	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,55	0,55	7,24	7,24	48,12
Dividend Yield	9,0% a.a.	8,9% a.a.	8,6% a.a.	9,5% a.a.	10,1% a.a.
Retorno Patrimonial	1,36%	-1,39%	14,85%	14,85%	52,66%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,37%	-1,35%	14,86%	14,86%	58,08%
RBRF11 Mercado	-0,25%	-3,49%	21,39%	21,39%	33,85%
IFIX	0,66%	-1,97%	10,79%	10,79%	43,02%
CDI	0,92%	1,00%	12,04%	13,24%	54,93%

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

Novembro 2023 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Dez/23 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,55/cota (DY 9,0% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Nov/23)**, pagos em 18/Dez aos detentores das cotas em 11/Dez (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,01/cota de reserva acumulada**.

Book de Ações –

Ao longo de Nov/23, **encerramos a posição de ações dentro do RBR Malls (antigo RBR Equity)**. Foram investidos R\$ 20 milhões em Mai/22 em um book de Ações de Shoppings (ALLOS, Multiplan, Iguatemi) com a tese de investimento olhando para a qualidade dos ativos e os preços implícitos que estavam sendo negociados.

Como esperado, as ações passaram por forte volatilidade no período, mas neste final de ano tiveram um **significativo avanço de preços**, atingindo o *high* desde o início da tese. Neste período tivemos **valorização de mais de 22% do valor investido**, além dos dividendos das ações, assim **concretizando nossa tese inicial de "Tijolo barato"**. Para o RBR Alpha, parte do **ganho de capital foi reconhecido na competência de Novembro (R\$ 0,05/cota)** e os **R\$ 0,10/cota** restantes serão reconhecidos na **competência de Dezembro**.

Apesar de ainda enxergarmos um possível **upside de 15% a 20%** para a tese de **ALLOS**, vemos um **maior potencial de valorização no longo prazo** na aplicação dos nossos recursos para a aquisição de Shoppings como o **Plaza Sul e Eldorado**, que passam a compor o portfólio do **RBR Malls, sem risco de mercado secundário**.

ONEF –

Na AGE celebrada no dia 28/Nov **foi aprovada a venda da proporção do ativo The One detido pelo fundo ONEF11 para o fundo PVBI11 por R\$ 33 mil/m²**. Em fato relevante complementar, publicado em 22/dez, a administradora comunicou o recebimento de parte do pagamento em dinheiro e o restante acontecerá via pagamento de cotas do PVBI11. Por fim, também comunicou o **encerramento das negociações das cotas do ONEF11**. Assim que a transação for concluída, traremos mais detalhes do impacto positivo para o Alpha.

Update de Tese – HGPO11

Como update da maior posição do portfólio com próximo de 10% da carteira, em que temos voto majoritário, vale lembrar alguns números da nossa tese de investimento. Há um ano atrás, trouxemos a seguinte visão de valor justo dos ativos:

Upside	
21% - 30%	
Preço/m²	Preço/m²
R\$ 34,7 mil	R\$ 42 mil – 45 mil
Custo RBR Alpha	Visão RBR

Com a reavaliação dos ativos, o laudo de avaliação de 2023 avaliou o portfólio em R\$ 41,5 mil/m². Com alta de 3,34%, conforme [fato relevante](#).



Edifício Metropolitan - Rua Amauri, 255



Edifício Platinum - Rua Jerônimo da Veiga, 384

O valor justo de venda que sinalizávamos, em nossa visão foi ajustado, dado contínuo avanço de preços de aluguel, fechando novas locações em preços a partir de R\$ 320/m², mencionado na nota do gestor do fundo.

Com isso, o valor justo do imóvel na visão RBR é próximo de R\$ 45 mil – 48 mil/m².

Essa é uma tese clara e simples de valorização do Tijolo de qualidade, com ótima localização e bem gerido.

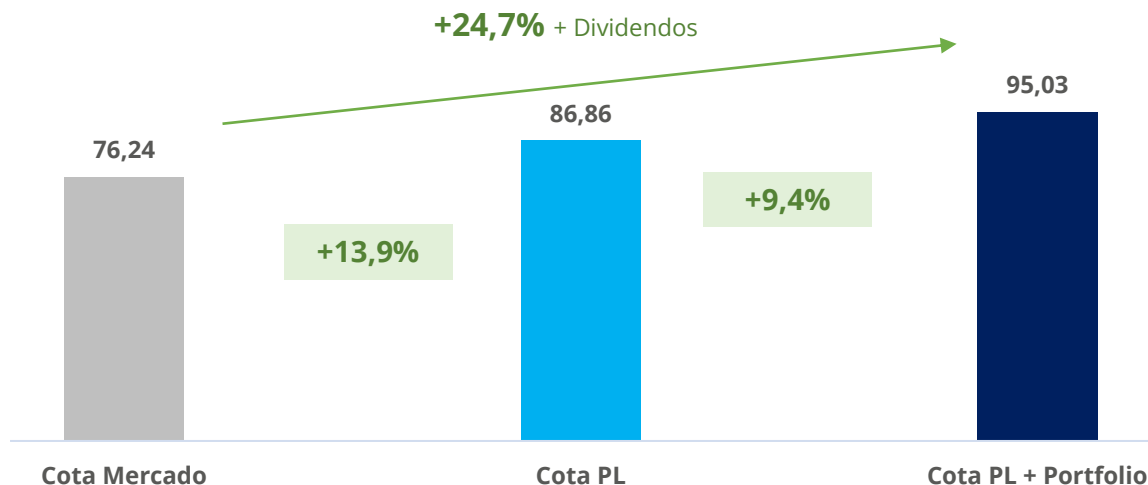
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2023 | Relatório Mensal

Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Novembro/23, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, **a cota teria uma valorização de +13,9%**. 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 +9,4%**.

Com isso, **o retorno do investidor** no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 24,7%, além dos dividendos recebidos.**



Comentário Macro

O mês de novembro diferenciou-se do restante do 2º Semestre de 2023, sendo marcado pela **recuperação das bolsas globais**. No mês anterior, além das tensões geopolíticas com a guerra em Israel, que pressionaram o preço do petróleo, o cenário restritivo, evidenciado pela Treasury 10 anos, que atingiu 5% a.a., foi intensificado até meados de outubro. Em novembro, por outro lado, **a Treasury teve forte queda de aproximadamente 70 bps**, com movimento expressivo e contínuo. Com isso, **tanto o S&P 500 e o Ibovespa refletiram o alívio dos Juros Americanos, com alta de 9% e 12,5%, respectivamente.**

Dentro dos fundos imobiliários, o **setor corporativo teve a melhor performance do índice com + 4,1%**, após o mês anterior com **queda expressiva de -6,5%**, no ano **totaliza alta de 8,5%**, com volatilidade maior que o pares ao longo do ano. O IFIX teve modesta performance de 0,66%, com os demais setores com pequena variação. **Os setores que seguem como destaque são Shoppings e FOFs com 26% e 20% em 2023.**

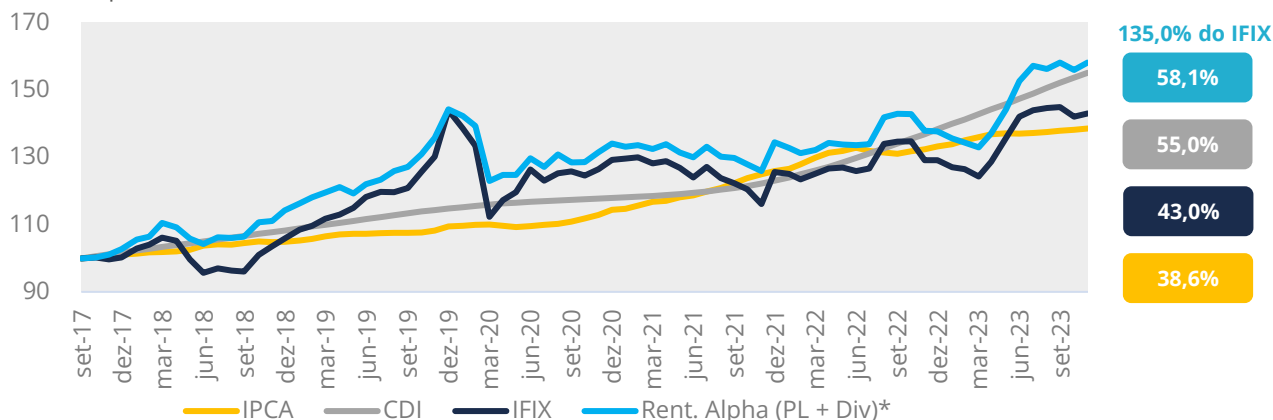
Nos últimos meses, os FII's continuam apresentando movimentações relevantes além do mercado secundário: desde os primeiros **IPOs de Fundos de Tijolo** de 2023, como **AJ Malls e KORE11**, até **ofertas primárias de fundos consolidados**, com pagamento em cotas, para "fusão" de fundos, como **PVBI e VGHF**, por exemplo. Outro movimento que se popularizou em 2023 é o **split de cotas para "Base 10"**. **FOFs, Hedge Funds e alguns fundos de papel têm liderado essa iniciativa, visando a pulverização da base de cotistas e uma possibilidade de aumento de liquidez.**

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 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 **15,1%**, representando **135,0% 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 novembro de 2023, a RBR recebeu a diretoria do Instituto Sol, uma das entidades apoiadas pelo Programa de Investimento Social da RBR, para uma apresentação sobre as perspectivas de expansão do Instituto, com novas frentes de desenvolvimento dos jovens do programa. A RBR apoia o Instituto Sol desde 2019 e nosso sócio fundador e CEO, Ricardo Almendra, participa do Conselho do Instituto. O encontro foi excelente para acompanhar de perto a evolução do trabalho realizado pela entidade e os resultados que têm impactado tantos jovens e suas famílias, através da educação. Esperamos continuar crescendo juntos!

Realizamos também o Treinamento Anual ESG, na RBR, passando por conquistas da gestora no ano, como novas certificações em ativos e fundos e investimentos sociais. Foram abordadas mudanças na metodologia de classificação do GRESB, sistema de benchmark de Real Estate ao qual submetemos nossos fundos com o objetivo de adequá-los às melhores práticas em termos de gestão de propriedades e contribuir para uma base comparativa no Brasil e restante do mundo.



Atualmente, nossos fundos de Tijolo, RBR Properties (RBRP11) e RBR Log (RBRL11), possuem pareceres de avaliação pelo GRESB e planejamos continuar expandindo a avaliação para demais estratégias da gestora. Acesse mais informações sobre como a RBR Asset realiza Investimentos de Um Jeito Melhor através do [link](#).

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

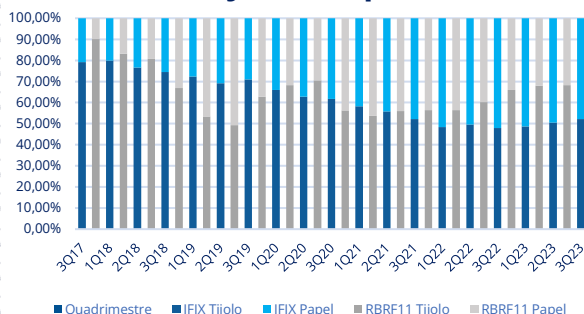
Novembro 2023 | Relatório Mensal

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



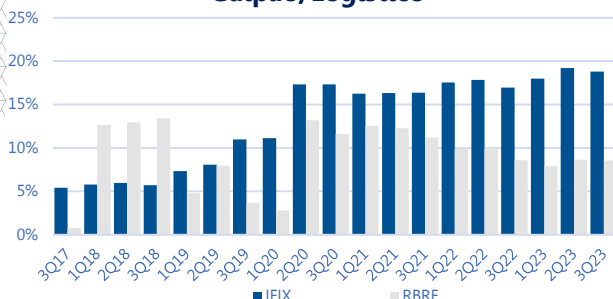
Corporativo



	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	74,1% - 16 fundos	25,9% - 3 fundos
IFIX	52,2% - 49 fundos	47,8% - 60 fundos

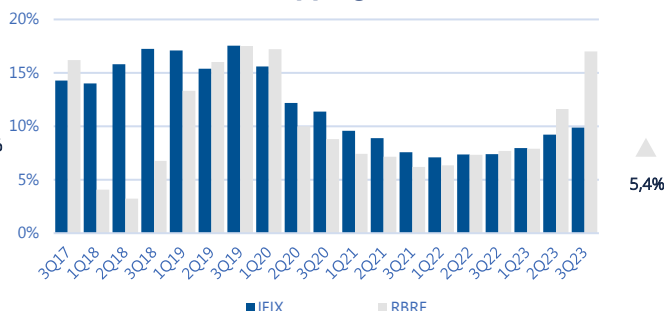
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	31,4% - 7 fundos	HGPO11 (9,9%)
IFIX	6,5% - 9 fundos	PVBI11 (1,5%)

Galpão/Logístico



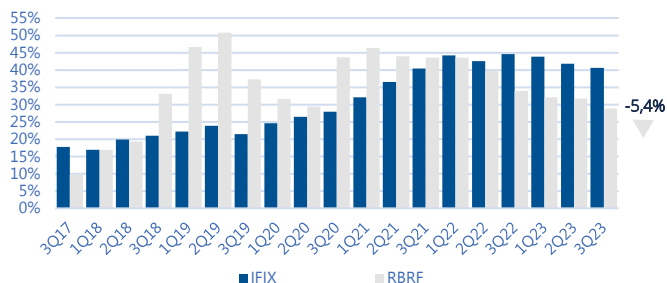
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	8,6% - 1 fundos	RBRL11 (8,6%)
IFIX	18,8% - 17 fundos	HGLG11 (4,5%)

Shopping



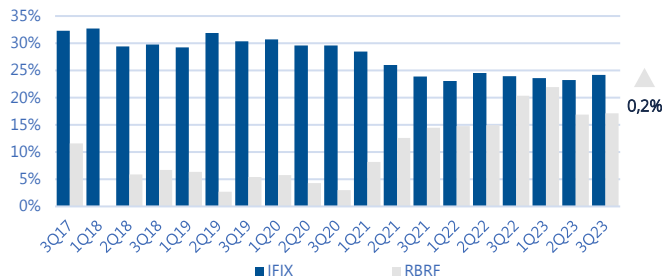
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	17,0% - 3 fundos	RBR Malls (6,2%)**
IFIX	9,9% - 5 fundos	XPML11 (2,8%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	28,9% - 4 fundos	CCRF11** (4,7%)
IFIX	40,6% - 43 fundos	KNIP11 (6,1%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	17,1% - 3 fundos	FL2** (8,8%)
IFIX	24,0% - 34 fundos	KNRI11 (3,2%)

**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.

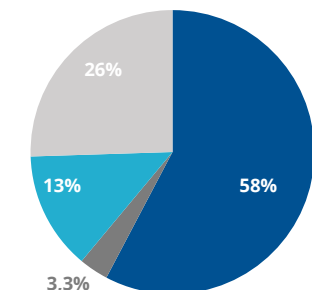
CRI

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

Liquidez

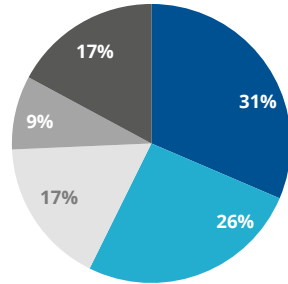
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

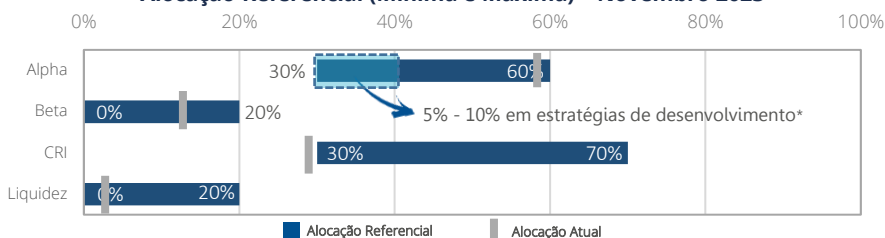
Alocação por Segmento



■ 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) - Novembro 2023



* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 3,6% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,3% do PL (já assinados até Novembro/23). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	nov/23	out/23	Acum 2023	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.692.690	6.609.065	73.295.176	73.295.176	295.845.288
Ganho Capital	126.218	(133.945)	(2.613.282)	(2.613.282)	69.014.492
CRI	1.335.847	1.165.822	19.495.168	19.495.168	79.455.434
Liquidez	67.137	217.118	2.547.919	2.547.919	11.027.139
Total Receitas	8.221.894	7.858.059	92.724.981	92.724.981	455.342.354
(-) Despesas	(992.732)	(859.898)	(9.268.754)	(9.268.754)	(58.161.661)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(14.687.040)
Resultado	7.229.161	6.998.162	83.456.228	83.456.228	382.493.653
(-) Reservas	295.262	526.262	6.973.662	6.973.662	(113.746)
Rendimento Distribuído	7.524.424	7.524.424	90.429.890	90.429.890	382.379.907
% Resultado	104,1%	107,5%	108,4%	108,4%	100,0%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 6,61	R\$ 6,61	R\$ 48,12

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

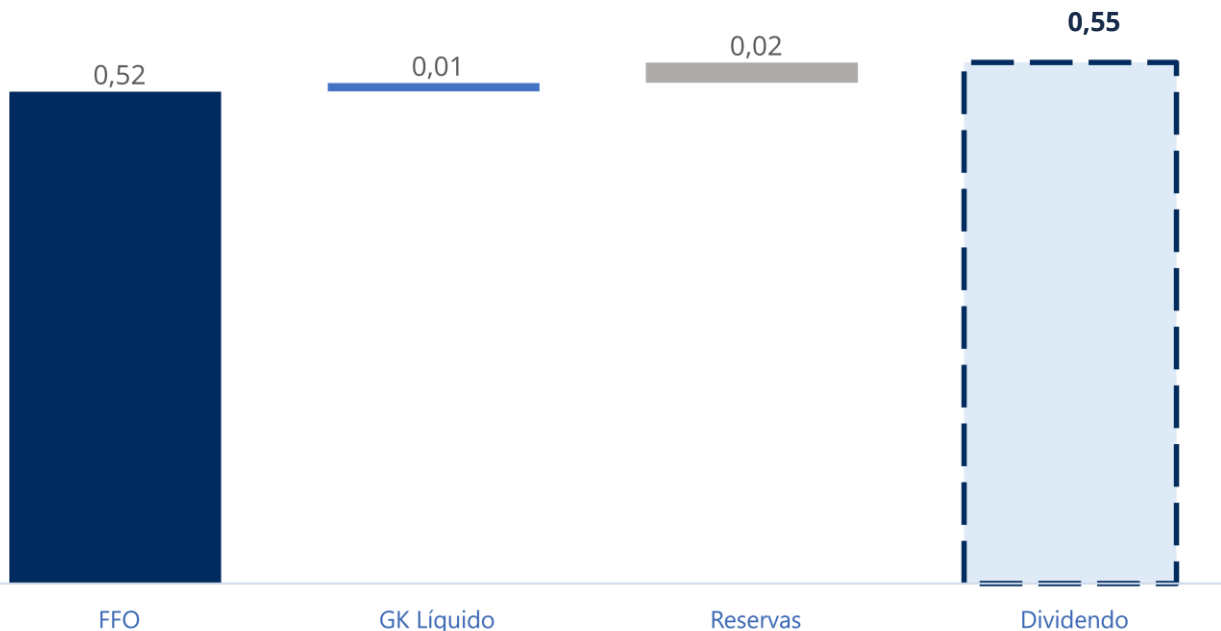
Reserva atual: R\$ 0,01/cota



Breakdown Dividendo do Mês

Novembro 2023 | Relatório Mensal

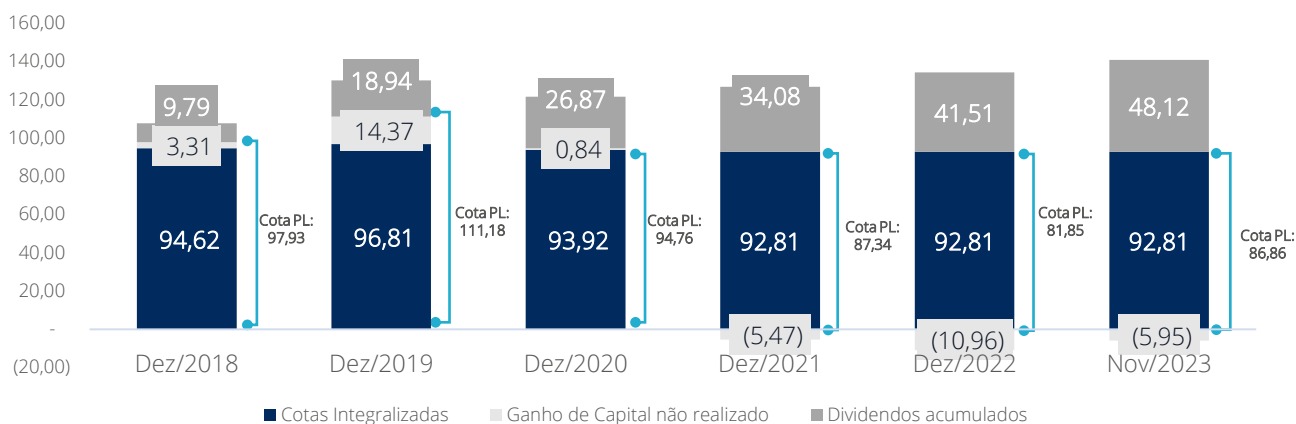
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,55 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs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

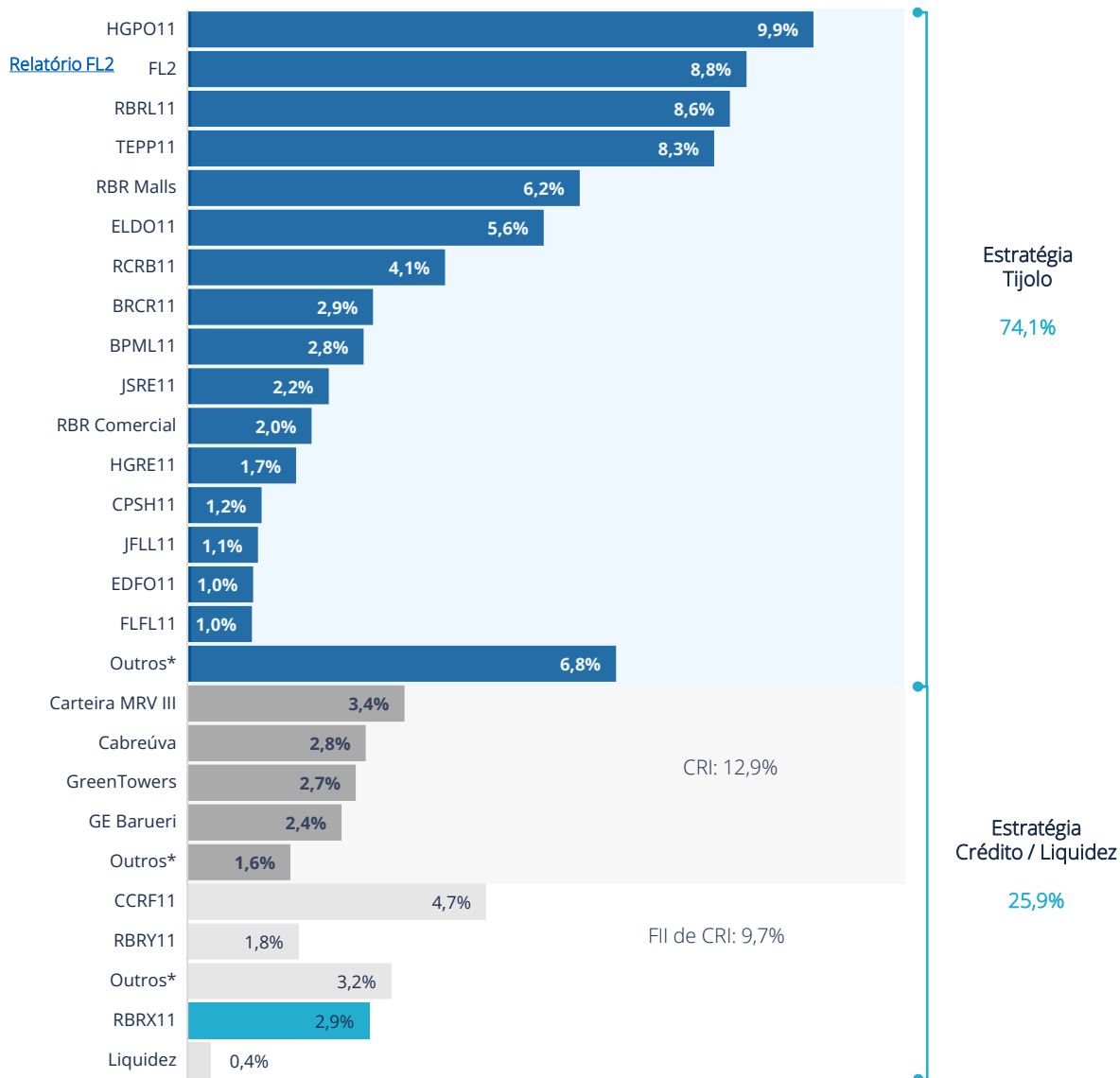
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Nov/23 atingiu R\$ 86,86, que representa desvalorização de -9,1% no acumulado. Adicionamos também os dividendos acumulados 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)

Novembro 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**.



** 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	3,4%	CDI	3,0%**	3,0%**	20/12/2027
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão logístico	2,8%	IPCA	5,00%	5,00%	15/04/2024
Green Towers	Opea	19L0907949	Laje Corporativa	2,7%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI GE Barueri	Opea	21F0001447	Galpão logístico	2,4%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
Outros***	-	-	-	1,6%	-	-	-	-
Total	-	-	-	12,9%	-	-	-	-

*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

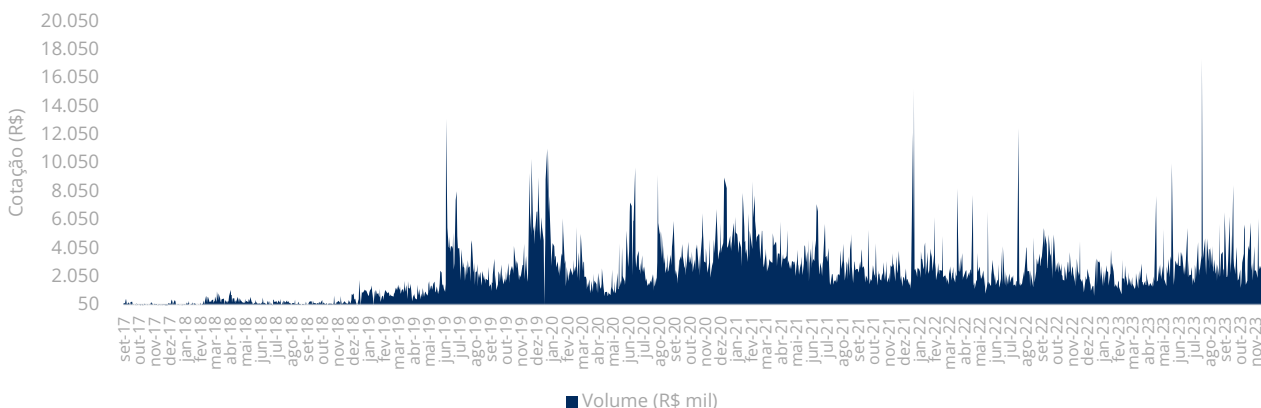
Mercado Secundário

Novembro 2023 | Relatório Mensal

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

Negociação	nov/23	out/23	Acum 2023	Acum 12m
Cotas Negociadas	809.245	810.896	8.266.977	8.798.229
Cotação Fechamento	R\$ 76,24	R\$ 76,97	R\$ 76,24	R\$ 76,24
Volume Total (R\$'000)	R\$ 62.335	R\$ 63.444	R\$ 621.443	R\$ 657.982
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.117	R\$ 3.021	R\$ 2.714	R\$ 2.632

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

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

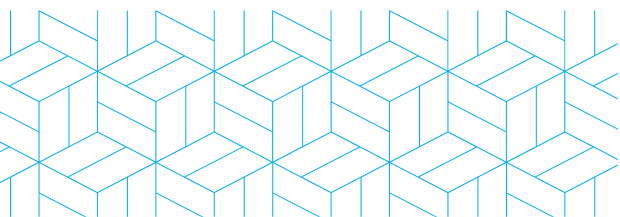
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

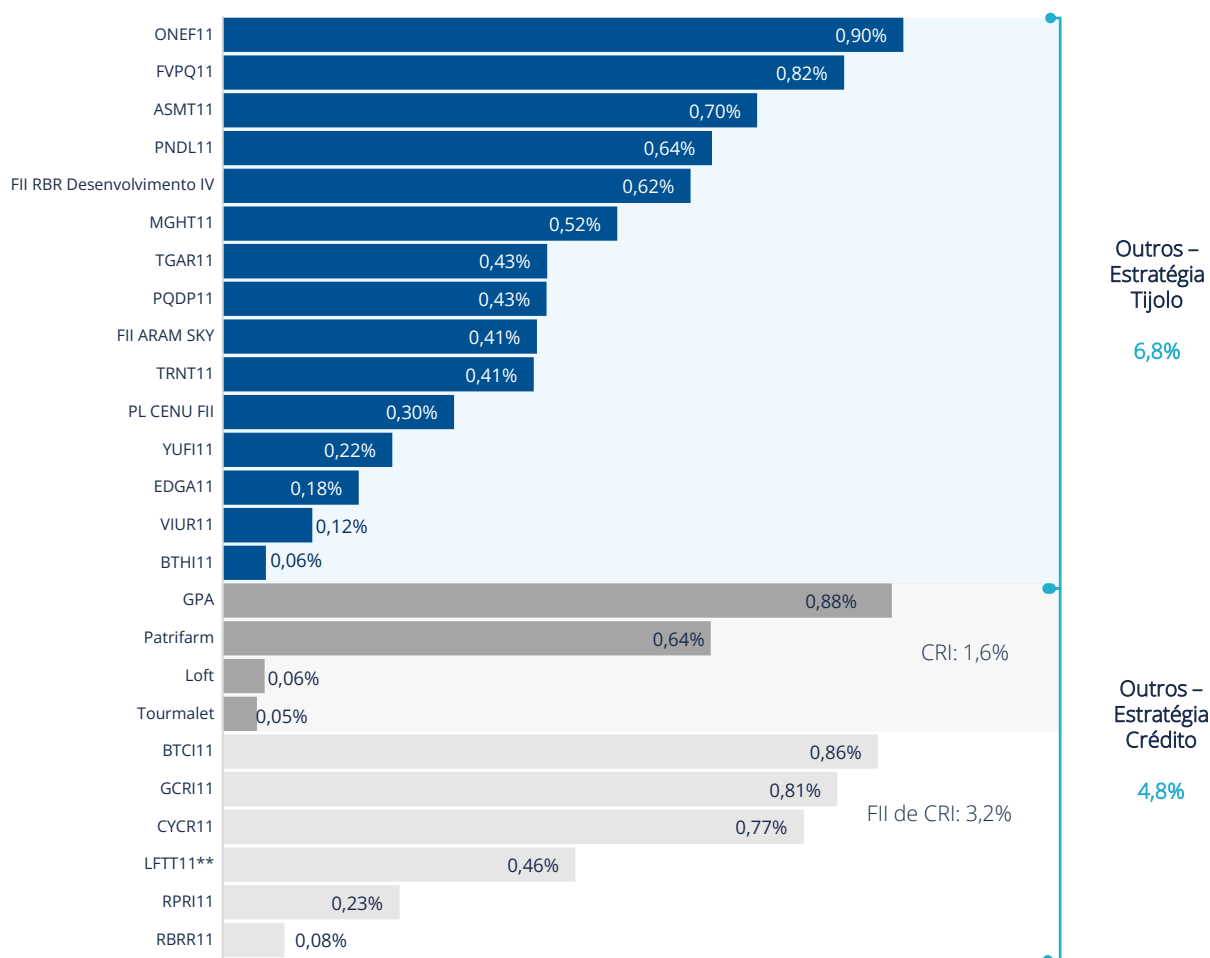
Apêndices



Ativos com participação menor que 1% do PL

Novembro 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 11, o qual refere-se às posição que representam menos que 1% do PL individualmente.



** Retorno Preferencial com importante subordinação