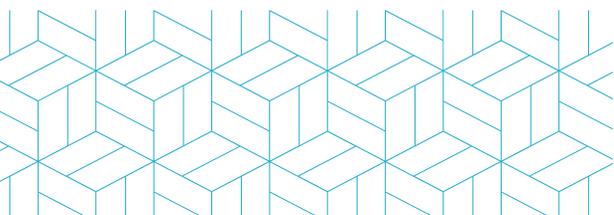


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



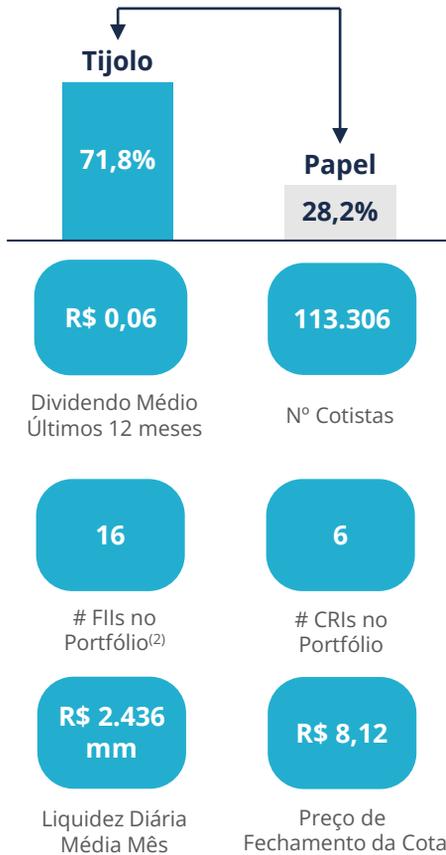
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 136.807.700 ⁽¹⁾
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.226.590.259,40	Patrimônio/Cota R\$ 8,97 ⁽¹⁾
	+ Reserva Lucros R\$ 0,03 /cota ⁽¹⁾

Visão da Alocação



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	RBRL11 FII RBR Log
Crédito	RBRR11 FII RBR Rendimentos High Grade	RBR Y11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado
	RPRI11 FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários	RBRJ11 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		

(1) Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 25/01/2024, os números apresentados no relatório levam em consideração o desdobramento de cotas realizado no dia 31/01/2024
 (2) Fundos com participação superior a 1,0% no PL - Abertura dos demais ativos no apêndice do relatório

Resumo	jan-24	dez-23	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,055	0,055	0,055	0,708	48,725
Dividend Yield	8,4% a.a.	8,4% a.a.	8,4% a.a.	8,7% a.a.	9,4% a.a.
Retorno Patrimonial	2,97%	1,49%	2,97%	21,87%	59,54%
Retorno Patrimonial Ajustado	2,97%	1,49%	2,97%	21,87%	64,72%
RBRF11 Mercado	0,25%	7,75%	0,25%	34,85%	44,58%
IFIX	0,67%	4,25%	0,67%	10,79%	50,09%
CDI	1,06%	0,85%	1,06%	13,24%	57,28%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base
Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos
Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos.
RBRF11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Economática)

Nota do Gestor

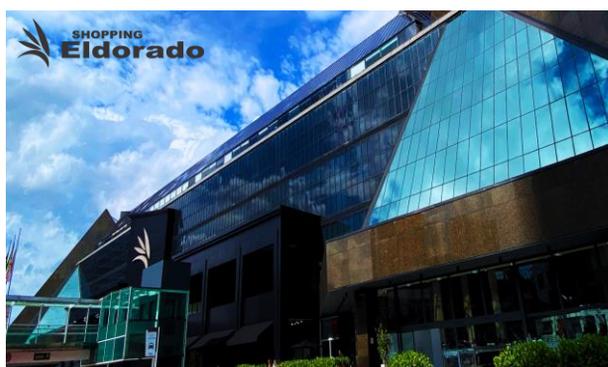
Para Fev/24 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,055/cota (DY 8,4% a.a.** sobre cota Mercado no fechamento de Jan/24), pagos em 20/Fev aos detentores das cotas em 09/Fev (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,03/cota de reserva acumulada.**

Resultado

No mês de Jan/24 tivemos um **resultado de R\$ 0,072/cota**, assim **aumentamos a reserva de dividendos em R\$ 0,016/cota.** O resultado foi positivamente impactado pelo ganho realizado em ONEF11, com a **liquidação parcial do fundo via cotas do PVBI11**, com isso tivemos **R\$ 1,7mm adicionais (R\$ 0,0125/cota).** Além disso, também tivemos o efeito positivo, dada forte sazonalidade de final do ano, pelo maior dividendo recebido de ELDO11B e FL2.

Evolução de PL

Além do resultado acima da média de FFO do fundo, também contamos com uma **valorização de PL de +2,3%** no mês, sendo a maior parte proveniente da **reavaliação do Shopping Eldorado** no dia 15/01 em **+12,74%**. Com isso, ratificamos nossa tese mencionada anteriormente, na qual destacamos que **parte significativa do retorno deste investimento deverá acontecer pela valorização do ativo**, não necessariamente pelo carregó. A valorização no mercado secundário dos FIIs investidos, como HGPO, também auxiliou no avanço de PL.



Caixa e Investimento

Encerramos o mês com uma posição relevante de Caixa, acima de 8%, a partir também da diminuição de CRIs. O objetivo deste movimento foi a **alocação na 10ª Oferta de XPML**, liquidada dia 05/Fev. Investimos o total de **R\$ 82 mm** pelo RBRF, representando **6,7% do PL atual.**

Assim como na **oferta do 3T23 do XPML**, em que alocamos **R\$ 35 milhões** e realizamos **R\$ 0,28/cota de resultado líquido em poucos meses**, a nova alocação tem o mesmo racional: **Fundamento de Tijolo e Governança, timing de mercado** e **Liquidez.**

Uma vez que o cenário macro continue favorável aos fundos de tijolo, **estimamos um avanço relevante de preços no mercado secundário nos próximos meses.**



Catarina Fashion Outlet | XP Malls

CCRF → RBRR

Dentro do mês de Jan/24, assim como previamente anunciado, nossa maior alocação de FII de CRI (CCRF11) foi **liquidado via cotas de RBRR11 – Fundo High Grade com R\$ 1,5 Bi de PL e Liquidez diária próxima de R\$ 3 mm/dia.** Vemos que o investimento na posição melhorou, uma vez que temos menor risco de mercado secundário. Com isso, encerramos o mês com **4,5% do PL em RBRR11.**

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

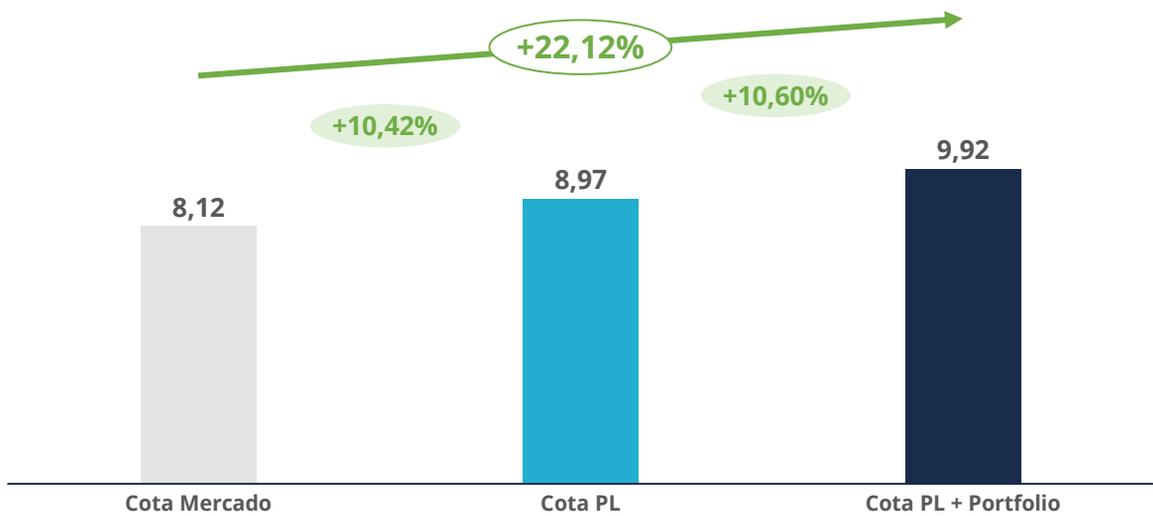
Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Janeiro/24, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, **a cota teria uma valorização de +10,4%**.

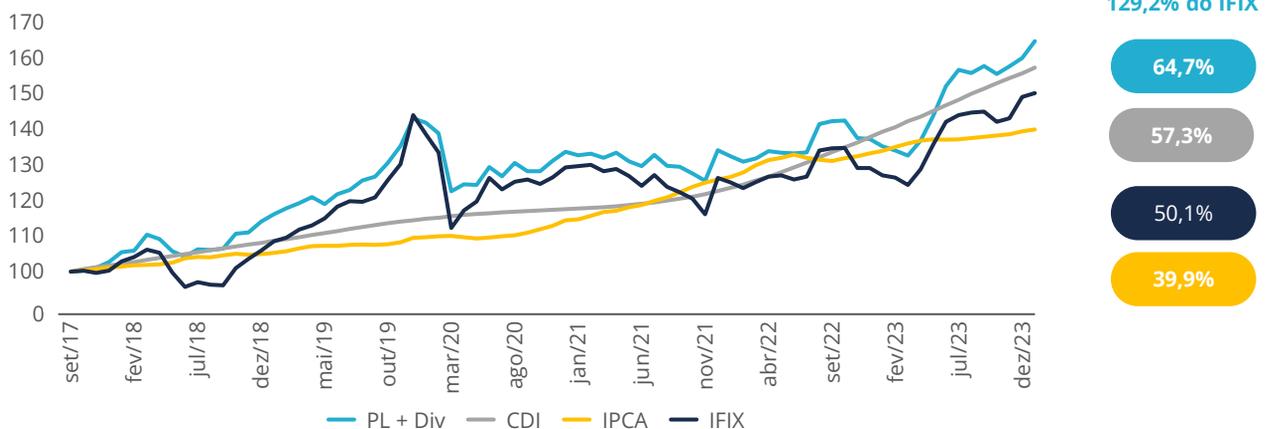
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **+10,6%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 22,12%, além dos dividendos recebidos.**



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 **14,6%**, representando **129,2% do IFIX**.



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

Comentário Macro

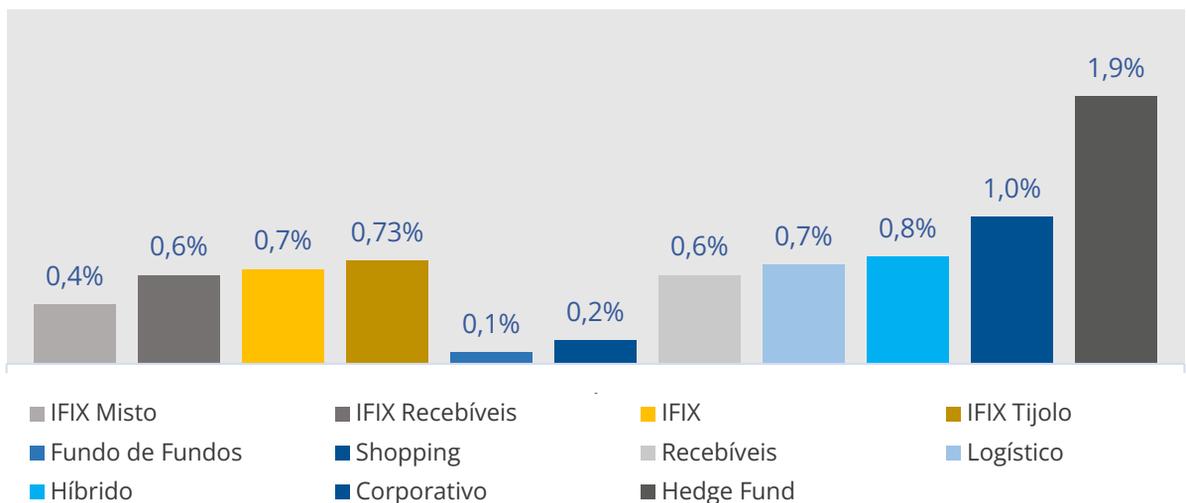
O início de 2024 mostrou-se **estável no cenário macroeconômico global**, com a curva de juros e o mercado acionário dos EUA mantendo-se equilibrados.. No Brasil, após **forte valorização do Ibovespa**, no 4T23, e **arrefecimento da NTN-B de Longo Prazo**, em janeiro/24, vimos uma correção de mercado, devolvendo parte do avanço anterior. O **Ibovespa teve queda de -4,79%** e a **NTN-B de Longo Prazo encerrou o mês em 5,64% a.a.** (+ 30bps vs final de 2023).

Adicionalmente, dados de **IGP-M de janeiro/24 vieram abaixo das expectativas com 0,07%** (vs Est. 0,24%), influenciado por commodities. Por outro lado, **IPCA de janeiro foi pouco acima do esperado, sendo 0,42%** (vs Est. 0,34%). Grupos importantes apresentaram alta mais uma vez, como foi o caso de Alimentação, que saiu de uma alta de 1,11% em dezembro para subir agora mais 1,38%.

Sobre a dinâmica de **IFIX**, com baixa volatilidade, **o índice apresentou retorno total positivo de +0,67%**. Ainda com **fluxo positivo para o IFIX Tijolo**, a classe teve **performance de +0,73% vs IFIX Papel de 0,62%**. O setor de **destaque do mês foi de Hedge Funds**, ainda pouco representativos no IFIX, apresentando **performance de +1,9% no mês**.

Além disso, o mercado primário de FIIs segue aquecido, com ofertas relevantes para o mercado local próximas e até acima de R\$ 1 bilhão, principalmente da Classe de Tijolo. XP Malls (XPML11) encerrou mais uma oferta com captação de R\$ 1 Bi. BTG Logística (BTLG11) está ainda em período de oferta com R\$ 1,2 bi a ser captado. E HSI Malls (HSML11) captou acima de R\$ 400 milhões. Estes são os exemplos mais representativos de demanda por institucionais e varejo. Além do mais, Kinea está em aprovação de duas ofertas (KNCR11 e KNHY11 - Fundos de Papel) de aproximadamente R\$ 1 Bi cada.

Performance – MTD 2024



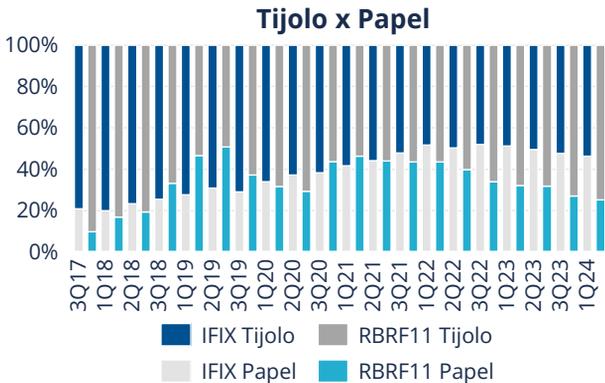
Alocação Trimestral: Gestão Ativa

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

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

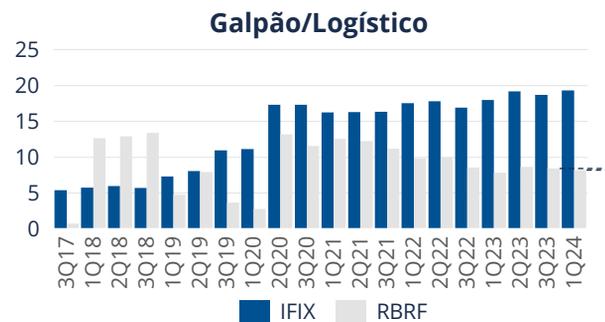
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vimos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é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

% do portfólio alocado por estratégia



	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	71,8% - 13 fundos	28,2% - 4 fundos
IFIX	53,6% - 50 fundos	46,4% - 58 fundos

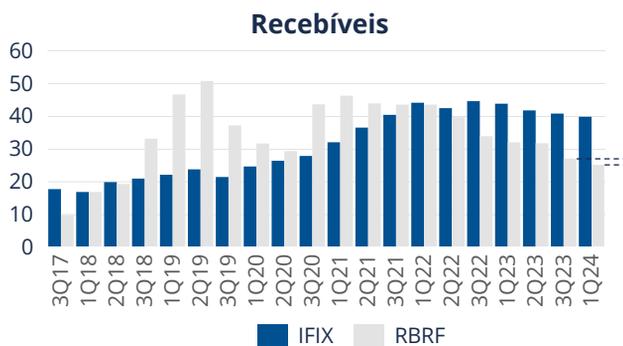
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	30,3% - 5 fundos	HGPO11 (9,9%)
IFIX	6,9% - 10 fundos	PVBI11 (1,5%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	8,2% - 1 fundos	RBRL11 (8,2%)
IFIX	19,3% - 17 fundos	HGLG11 (4,3%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	16,6% - 3 fundos	ELDO11 (6,1%)
IFIX	10,6% - 5 fundos	HGLG11 (4,3%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	25,2% - 3 fundos	RBRR11 (4,5%)
IFIX	40,1% - 44 fundos	KNIP11 (6,1%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	19,6% - 5 fundos	FL2 (8,9%)
IFIX	23,1% - 32 fundos	KNRI11 (3,1%)

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

Investimentos

Janeiro 2024 | 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.

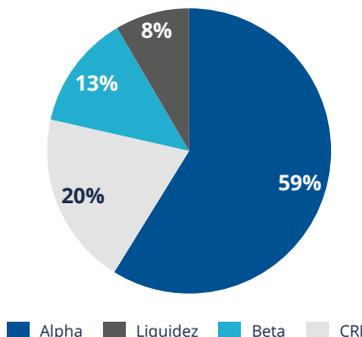
CRI

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

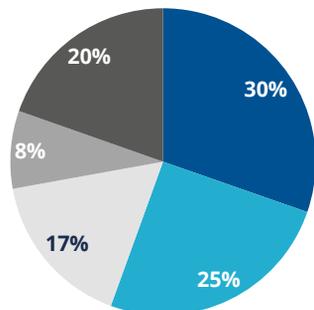
Liquidez

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

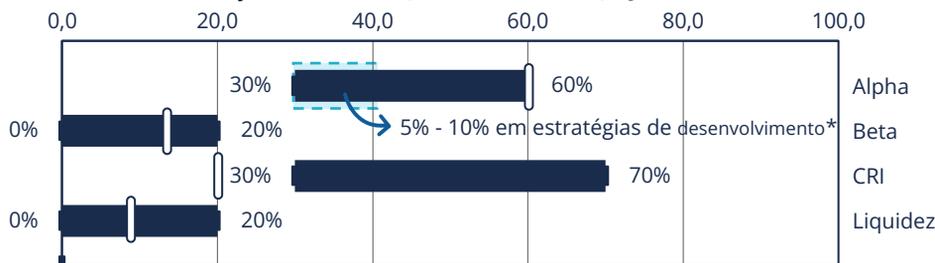
Composição da Carteira



Alocação por Segmento



A leitura do ciclo imobiliário dos setores é fundamental para o resultado de longo prazo!
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Janeiro 2024



* 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 Janeiro/24). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jan-24	dez-23	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	8.883.816	6.907.187	8.883.816	82.178.990	311.636.292
Ganho Capital	(163.758)	1.025.249	(163.758)	(1.666.937)	69.875.983
CRI	1.443.257	1.453.125	1.443.257	20.948.293	82.351.816
Liquidez	403.853	119.569	403.853	2.928.223	11.550.561
Total Receitas	10.567.169	9.505.131	10.567.169	104.388.569	475.414.653
(-) Despesas	(888.619)	(692.747)	(888.619)	(10.090.026)	(59.743.028)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-0	-0	-0	-0	(14.687.040)
Resultado	9.678.549	8.812.384	9.678.549	94.298.543	400.984.586
(-) Reservas	(2.154.126)	(1.287.960)	(2.154.126)	4.348.156	(3.555.832)
Rendimento Distribuído	7.524.424	7.524.424	7.524.424	96.859.852	397.428.754
% Resultado	77,7%	85,4%	77,7%	102,7%	99,1%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,06	R\$ 0,06	R\$ 0,06	R\$ 0,71	R\$ 48,73

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

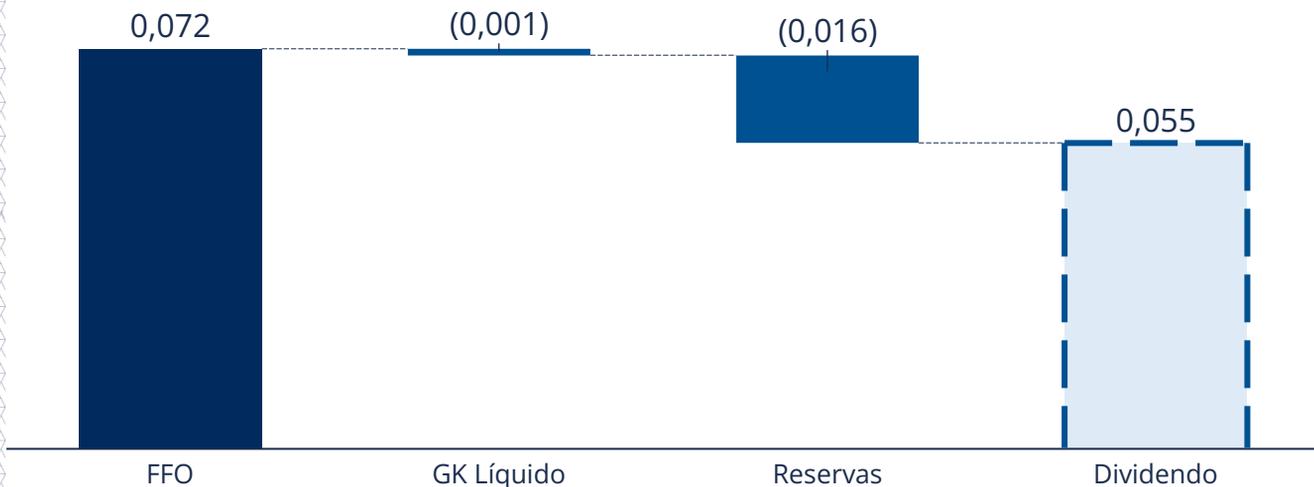
Reserva atual: R\$ 0,03 /cota



Breakdown Dividendo do Mês

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$ 0,055 /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.



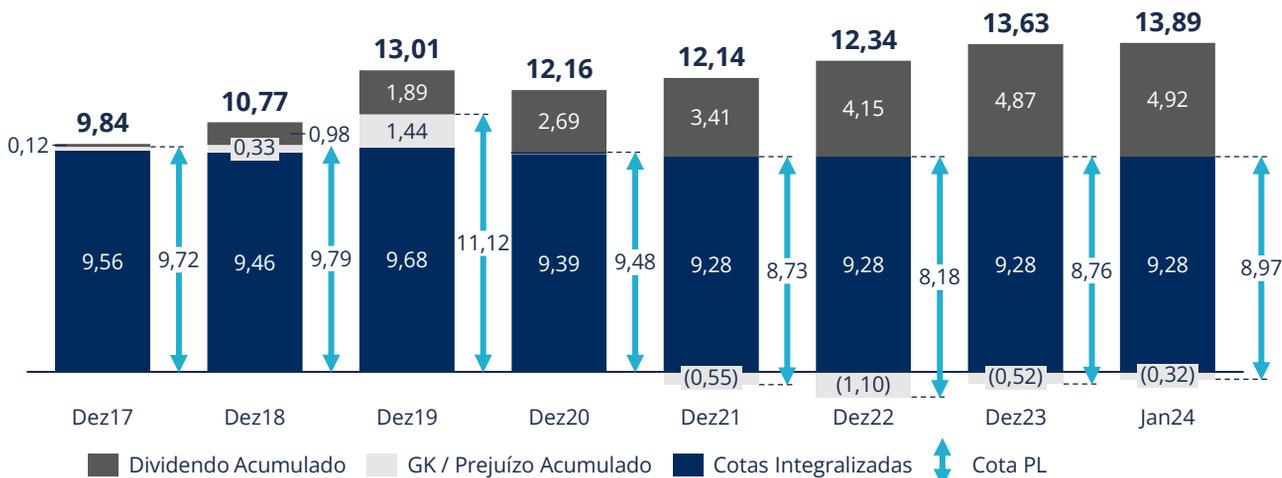
Ressaltamos também que a RBR resolveu, de forma voluntária, renunciar, a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 das cotas do fundo investido, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 02/02/24. Desta forma, o FFO será beneficiado por uma despesa menor do Fundo.

Evolução Patrimonial

Um método de avaliação de performance histórica é considerar a **cota integralizada**, que representa o valor líquido captado nas ofertas, **somar os dividendos distribuídos** e **somar também ao impacto do Ganho/Prejuízo acumulado**.

No gráfico abaixo, destacamos a evolução desta métrica. Com isso, o **investidor**, que alocou em todas as ofertas do RBR Alpha, **desembolsou por cota um valor líquido de R\$ 9,28/cota** e teve um **retorno de R\$ 13,89/cota (Dividendos distribuídos + PL atual)**.

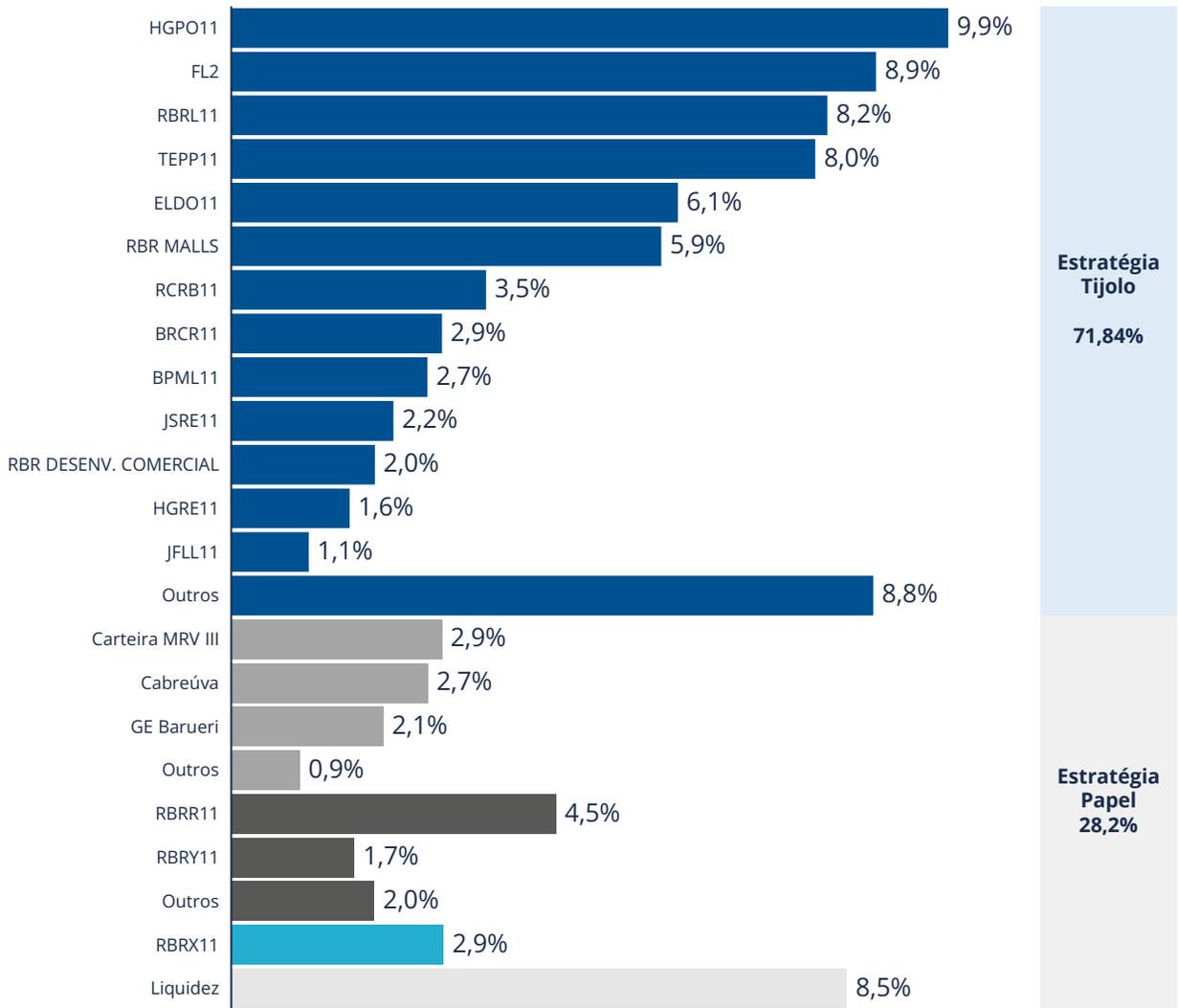
O **valor distribuído via dividendos equivale a 53% do valor integralizado**, enquanto a cota patrimonial está com **prejuízo acumulado de 3,4%**.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Janeiro 2024 | 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	2,9%	CDI+	3,00%	3,0%**	20/12/2027
Cabreúva	Vert	21D0698165	Galpão Logístico	2,7%	IPCA+	4,75%	4,75%	15/04/2024
GE Barueri	Opea	21F0001447	Galpão Logístico	2,1%	IPCA+	6,00%	6,25%	13/06/2032
Outros***	-	-	-	0,9%	-	-	-	-
Total	-	-	-	8,6%	-	-	-	-

*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

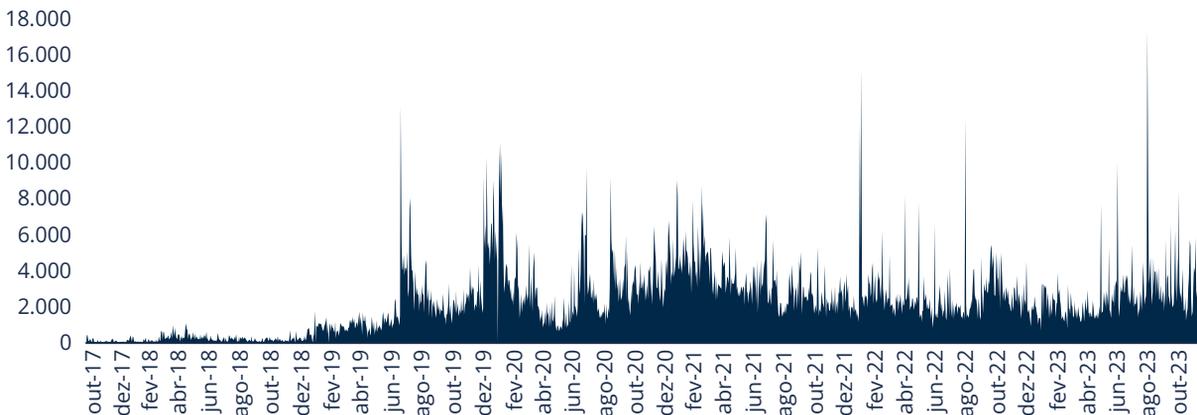
Mercado Secundário

Janeiro 2024 | Relatório Mensal

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

Negociação	jan-24	dez-23	Acum. 2024	Acum 12m
Cotas Negociadas	1.045.566	905.766	1.045.566	9.544.144
Cotação Fechamento	R\$ 8,12	R\$ 8,16	R\$ 8,12	R\$ 8,12
Volume Total (R\$'000)	R\$ 58.458	R\$ 68.924	R\$ 58.458	R\$ 703.717
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.436	R\$ 3.628	R\$ 2.436	R\$ 2.815

Volume Histórico Negociado



Outras Informações

Objetivo: Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Fundos Imobiliários ("FII"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário	Taxas sob PL Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > Benchmark	Cotas Emitidas 1ª Emissão (Set/17): 809.992 2ª Emissão (Nov/18): 813.939 3ª Emissão (Jun/19): 1.933.215 4ª Emissão (Set/19): 1.701.606 5ª Emissão (Jul/20): 3.931.480 6ª Emissão: (Jan/21) 4.490.538
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal	Benchmark Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4,5% a.s.	
Prazo de Duração: Indeterminado		
Informações do Fundo: Razão Social: RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ: 27.529.279/0001-51		
Informações do Administrador: Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23		

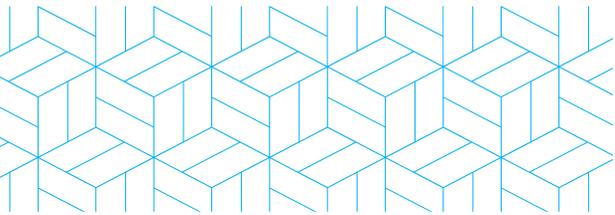
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

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

 Autorregulação ANBIMA	 Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária	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

Apêndices



Ativos com participação menor que 1% do PL

Janeiro 2024 | 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 posições que representam menos que 1% do PL individualmente.

