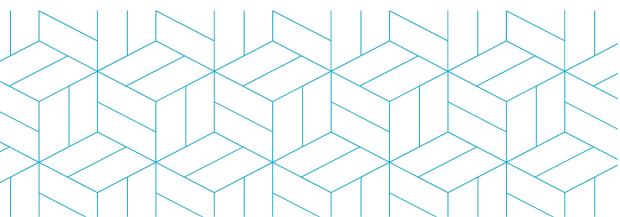


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de
Início
Set/17Administrador
BTG PactualPatrimônio
R\$ 1.219.797.024,18Cotas Emitidas
136.807.700Gestora
RBR Asset
ManagementPatrimônio/Cota
R\$ 8,92+ Reserva Lucros
R\$ 0,02 /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 InfraestruturaDesenvolvimento
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
InfraestruturaAtivos 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

78,5%

Papel

21,5%

R\$ 0,058

Dividendos
Últimos 12 meses

120.388

Nº Cotistas

17

FIIs no
Portfólio

6

CRIs no
PortfólioR\$ 3.000
mmLiquidez Diária
Média Mês

R\$ 8,15

Preço de
Fechamento da Cota

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

Resumo	fev-24	jan-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,055	0,055	0,110	0,700	4,977
Dividend Yield	8,4% a.a.	8,4% a.a.	8,4% a.a.	8,6% a.a.	9,4% a.a.
Retorno Patrimonial	0,05%	2,34%	2,39%	22,27%	58,65%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,05%	2,34%	2,39%	22,27%	63,81%
RBRF11 Mercado	1,06%	0,25%	1,31%	39,62%	40,92%
IFIX	0,79%	0,67%	1,47%	19,64%	51,28%
CDI	0,80%	0,97%	1,77%	12,68%	58,44%

Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base

Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (não considera Reserva de Lucros Atual)

Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual)

RBRF11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Economática)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

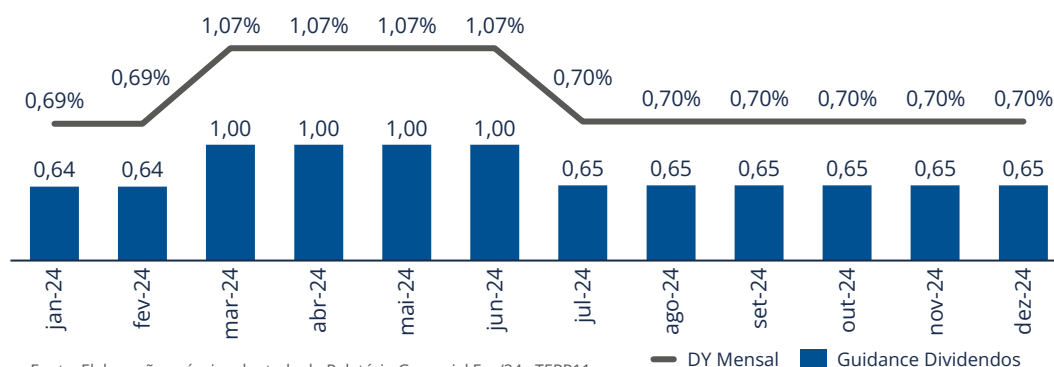
Para Mar/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,055/cota (DY 8,4% a.a.** sobre cota Mercado no fechamento de Fev/24), pagos em 18/Mar aos detentores das cotas em 11/Mar (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,02/cota de reserva acumulada**.

Conforme comentado no relatório anterior, no início de Fevereiro alocamos cerca de **R\$ 82 mm** na 10ª Oferta do XPML11. Pelo fechamento de fev/24 o valor de mercado das cotas valorizou **4,6%** e agora representa **7,1% do PL atual** do RBR Alpha. A alocação segue o mesmo racional da última oferta de 3T23: **Fundamento de Tijolo e Governança, timing de mercado e Liquidez**.

Ademais, visando oportunidades mais ilíquidas, onde vemos grande potencial de retorno com ótimo risco imobiliário, **fizemos um investimento no RBR Desenvolvimento Logístico I (RDLI)**, que passa a representar cerca de 0,5% do PL. Este é um veículo imobiliário da própria RBR **focado em desenvolver ativos logísticos em localizações premium, com baixo risco de projeto**.

Atualização TEPP11

Em [relatório gerencial](#) publicado em 11/mar, o fundo TELLUS Properties (TEPP11) anunciou um *guidance* de dividendos para 2024. A projeção considera as últimas movimentações realizadas pelo fundo: **Venda do Cond. São Luís, aquisição do Cond. Avenida Brigadeiro Faria Lima** e o atual cenário de vacância financeira do fundo.



O TEPP11 representa cerca de **8,7% do PL do RBR Alpha**, de modo que o *guidance* impactará positivamente o resultado do fundo em **R\$ 0,07 / cota** ao longo de 2024. Além disso, vemos potencial para a valorização do papel, que no fechamento de fev/24 era negociado **7% abaixo do valor patrimonial**.

Atualização HGPO11

No [relatório gerencial de nov/23](#), atualizamos a **visão RBR do preço justo do HGPO11 para R\$45 mil/m² - R\$ 48 mil/m²**. Com o nosso Preço de Custo (R\$ 34,7 mil/m²), enxergamos um **resultado de 30% a 38%**.

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 06/mar, o fundo recebeu uma proposta não vinculante para a aquisição dos dois ativos do Fundo. O valor da proposta é de cerca de **R\$ 46 mil/m², dentro do que é praticado no mercado** para um portfólio como o do HGPO.

Como detentor de posição majoritária do fundo, **continuaremos acompanhando as futuras negociações**, bem como quaisquer outras propostas que possam surgir.

Caso a proposta seja concretizada, veríamos no RBR Alpha um impacto líquido de **R\$ 0,234/cota**.



Edifício Metropolitan - Rua Amauri, 255

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

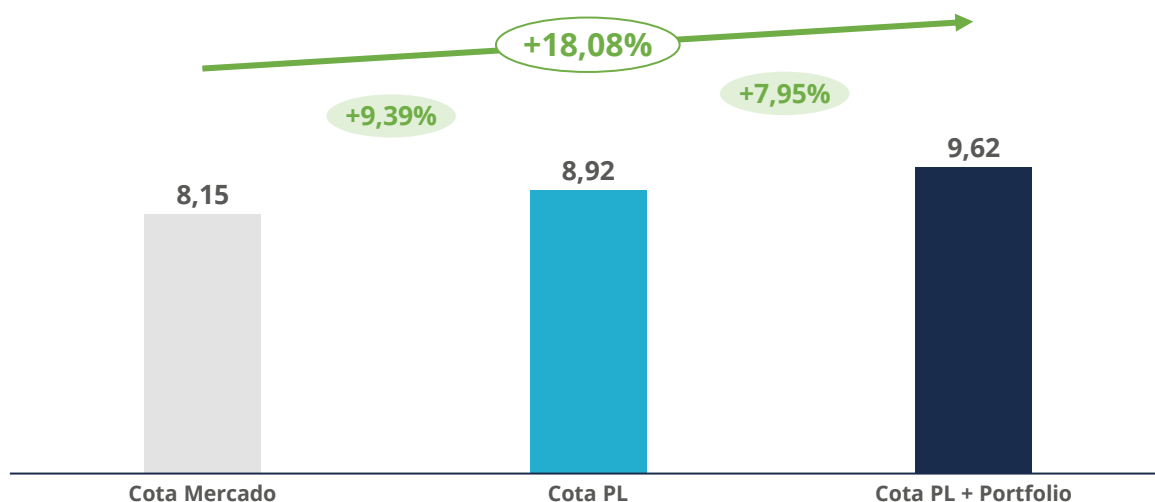
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Fevereiro/24, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, **a cota teria uma valorização de +9,4%**.

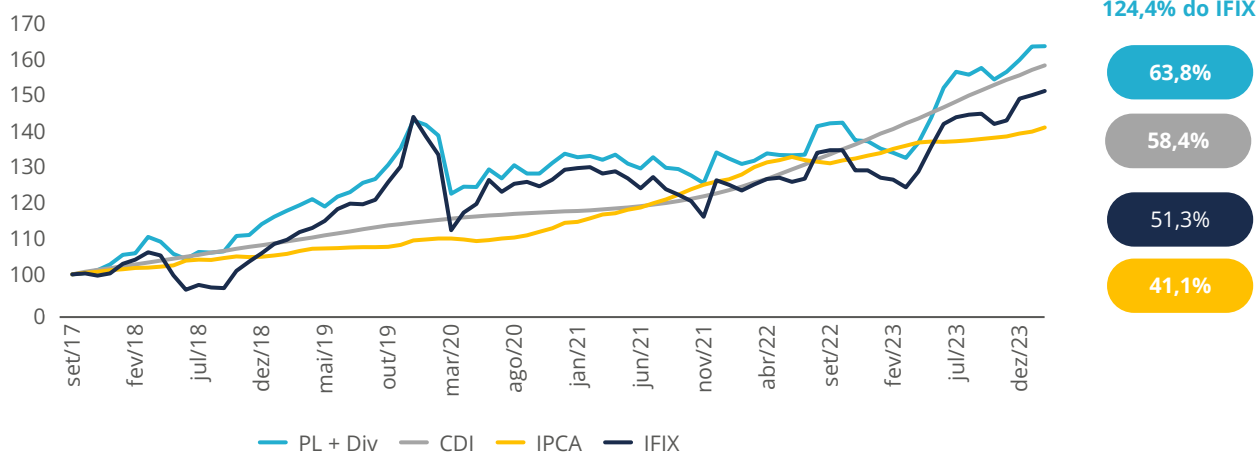
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **+7,9%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 18,08%, 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 **12,5%**, representando **124,4% do IFIX**.



Comentário Macro

Fevereiro manteve o cenário macroeconômico de certa estabilidade visto também em Jan/24, com ruídos pontuais em relação à inflação, como CPI US de janeiro foi levemente acima vs expectativa (0,3% vs 0,2%) – com isso, Jerome Powell posicionou-se de forma conservadora destacando que mais dados serão necessários para o início do corte de juros, atualmente esperado entre o final do 2T24 e início de 3T24.

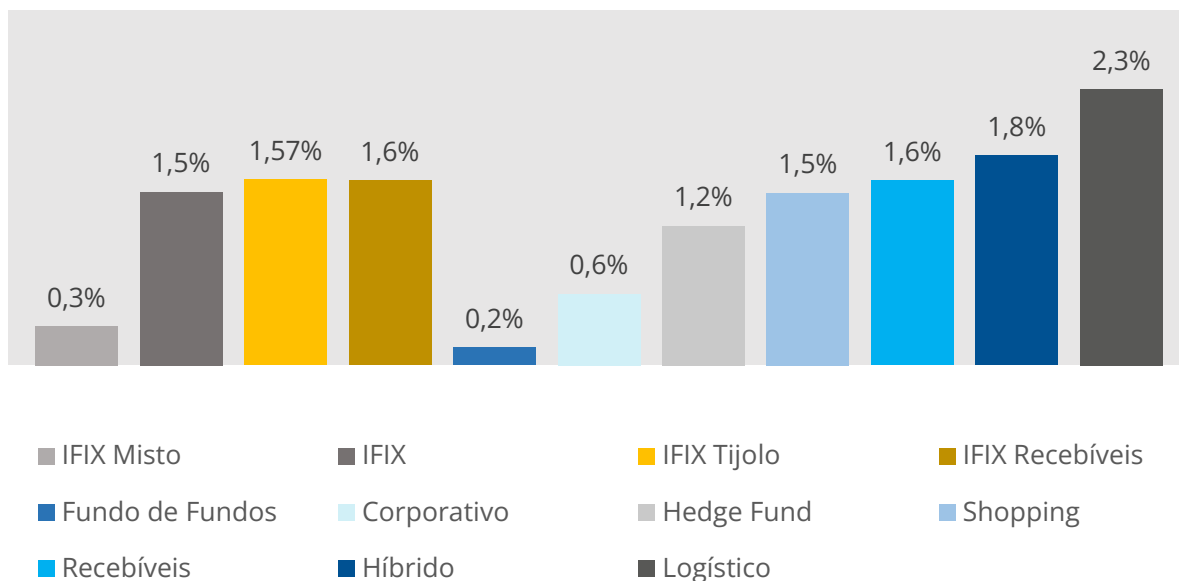
No Brasil, sem grandes novidades, **os índices apresentaram performance próxima: Ibovespa, IFIX e CDI, entre +0,8% e +1,0%.**

No mercado de fundos imobiliários, as captações no mercado privado seguem sendo o foco, principalmente via Follow-On de grandes fundos da indústria. As mais recentes foram as ofertas próximas e até acima de R\$ 1bi de BTG Logística (BTLG11) e Properties VBI (PVBI11). Fundações e institucionais têm representado uma maior participação nas alocações, em busca de fundos líquidos para exposição de capital no mercado de Real Estate.

Adicionalmente, em fevereiro, foram publicadas atualizações trimestrais do mercado privado de Escritórios e Galpões Logísticos. **Para os escritórios, mais especificamente no mercado de São Paulo, o ano de 2023 apresentou absorção líquida de 64 mil m²**, com destaque para região do Itaim Bibi, Faria Lima e JK com vacância próxima de 5% e preços de locação ultrapassando R\$ 300/m². Regiões classe B, como Chácara Santo Antônio e Santo Amaro, seguem com números elevados de vacância, acima de 40%.

Para os galpões logísticos, dentro do estado de SP, a absorção líquida do ano de 2023 foi de 961 mil m², a média da vacância de caiu de 13,5% para 11,7% e o preço médio de locação subiu 8%, atingindo R\$ 25,6/m². Praças mais próximas da capital, como Guarulhos, ABC e Barueri, tiveram o maior avanço de preços. Galpões bem localizados nessas praças ultrapassam R\$ 40/m².

Performance – YTD 2024



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Em fevereiro/2024, foi divulgada a pontuação da **Certificação LEED O+M: Existing Buildings** (Operação e Manutenção) para o empreendimento **Centro Empresarial Mario Garnero Torre Sul**, do fundo **RBR Properties - RBRP11**. O CE Mário Garnero atingiu o nível **LEED Gold**, com **78 pontos** no total.

O empreendimento é destaque em Localização e Transporte, Gestão de Resíduos e Qualidade do Ambiente Interior.

Além disso, é válido ressaltar que o RBRP11 possui 82% do portfólio com certificação LEED em relação à Área Bruta Locável Total do fundo (ABL), inclusive seu principal ativo, que representa 52% da ABL do portfólio e possui Certificação LEED Gold BD+C - Construção e Design.



Centro Empresarial Mario Garnero¹

¹Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 - Pinheiros, São Paulo/SP

Certificações em relação à Área Bruta Locável (ABL)



O detalhamento da pontuação do CE Mário Garnero pode ser acessado no site do Green Building Council, pesquisando:

CENTRO EMPRESARIAL MARIO GARNERO TS, ou pelo link ao lado:

**CEMG – Torre Sul
USGBC - LEED**

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

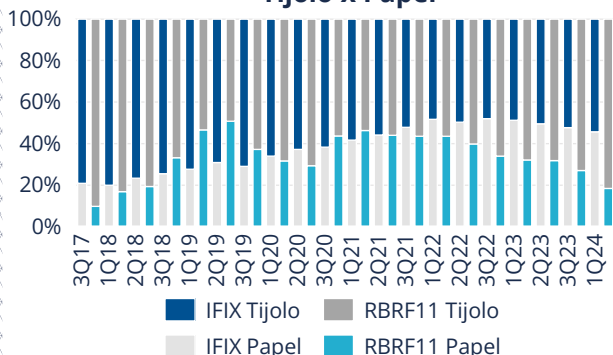
Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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

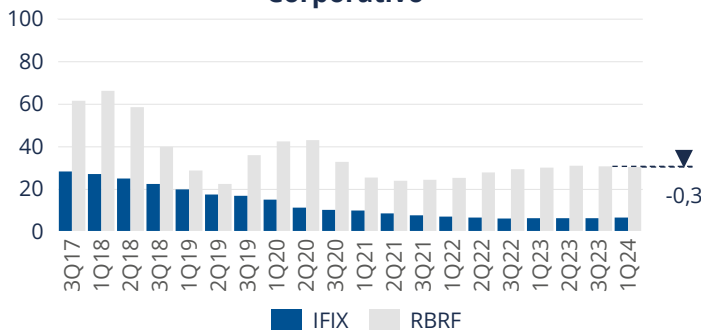
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vemos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é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

% do portfólio alocado por estratégia

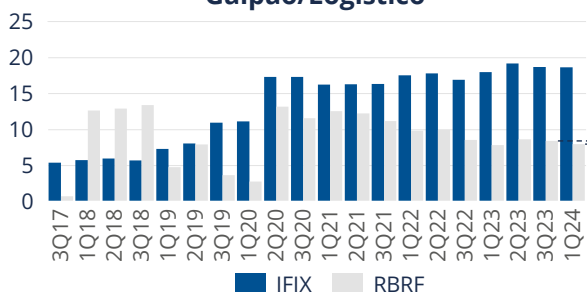
Tijolo x Papel



Corporativo



Galpão/Logístico



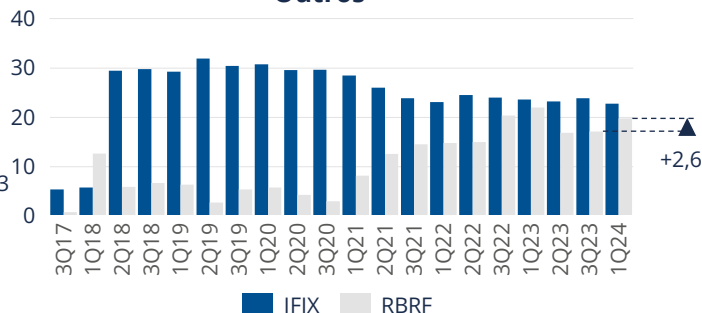
Shopping



Recebíveis



Outros*



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

Investimentos

Fevereiro 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.

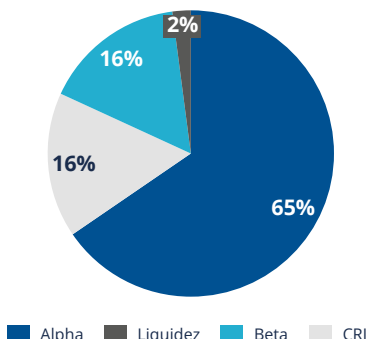
CRI

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

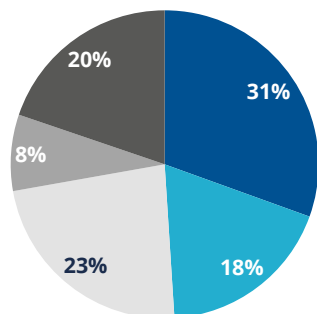
Liquidez

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

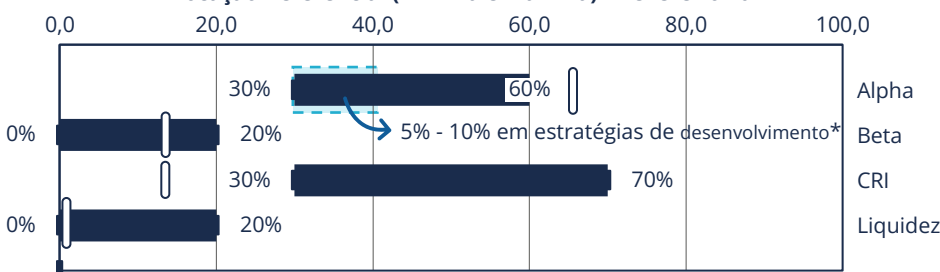
Composição da Carteira



Alocação por Segmento



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



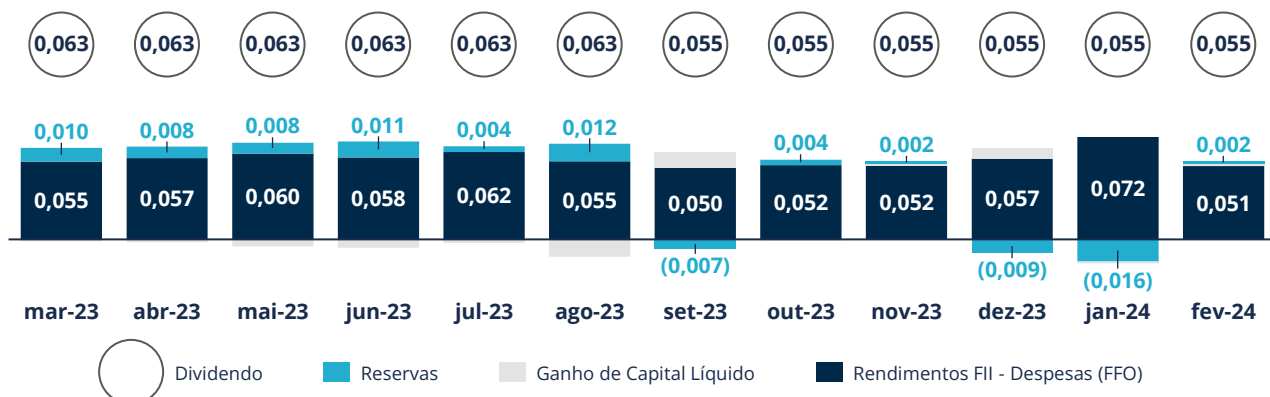
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 3,6% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,3% do PL (já assinados até Janeiro/24). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	fev-24	jan-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.642.155	8.883.816	15.525.971	82.098.192	318.278.447
Ganho Capital	193.366	(163.758)	29.608	(1.422.688)	70.069.349
CRI	1.159.092	1.443.257	2.602.349	18.435.201	83.510.909
Liquidez	266.231	403.853	670.085	3.059.418	11.816.793
Total Receitas	8.260.844	10.567.169	18.828.013	102.170.123	483.675.497
(-) Despesas	(1.027.230)	(888.619)	(1.915.850)	(10.388.549)	(60.770.258)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(14.687.040)
Resultado	7.233.613	9.678.549	16.912.163	91.781.574	408.218.199
(-) Reservas	290.810	(2.154.126)	(1.863.316)	3.983.816	(3.265.022)
Rendimento Distribuído	7.524.424	7.524.424	15.048.847	95.765.390	404.953.178
% Resultado	104,0%	77,7%	89,0%	104,3%	99,2%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,055	R\$ 0,055	R\$ 0,110	R\$ 0,700	R\$ 4,977

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

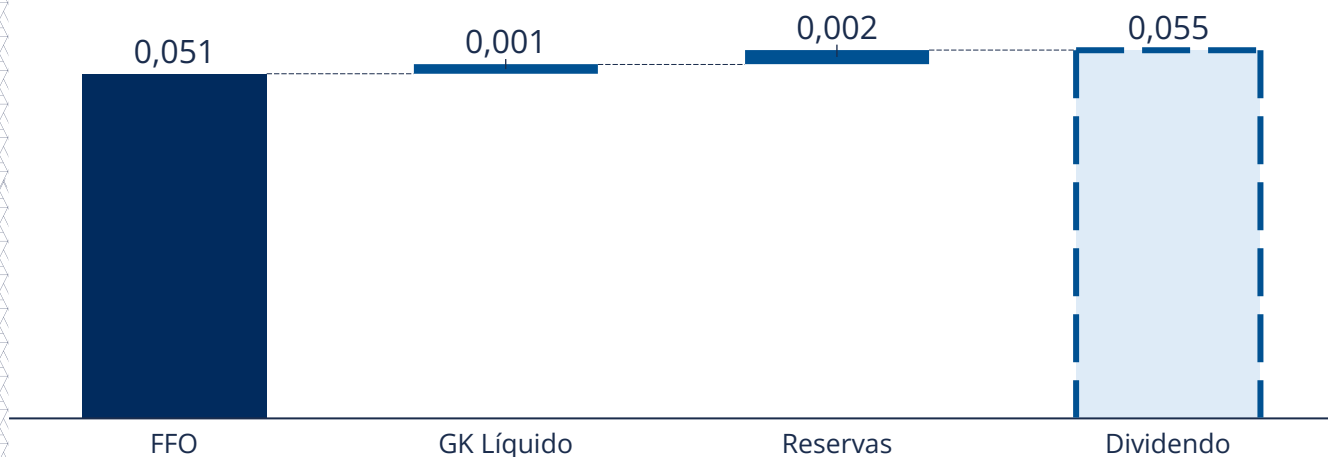
Reserva atual: R\$ 0,02 /cota



Breakdown Dividendo do Mês

Fevereiro 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.



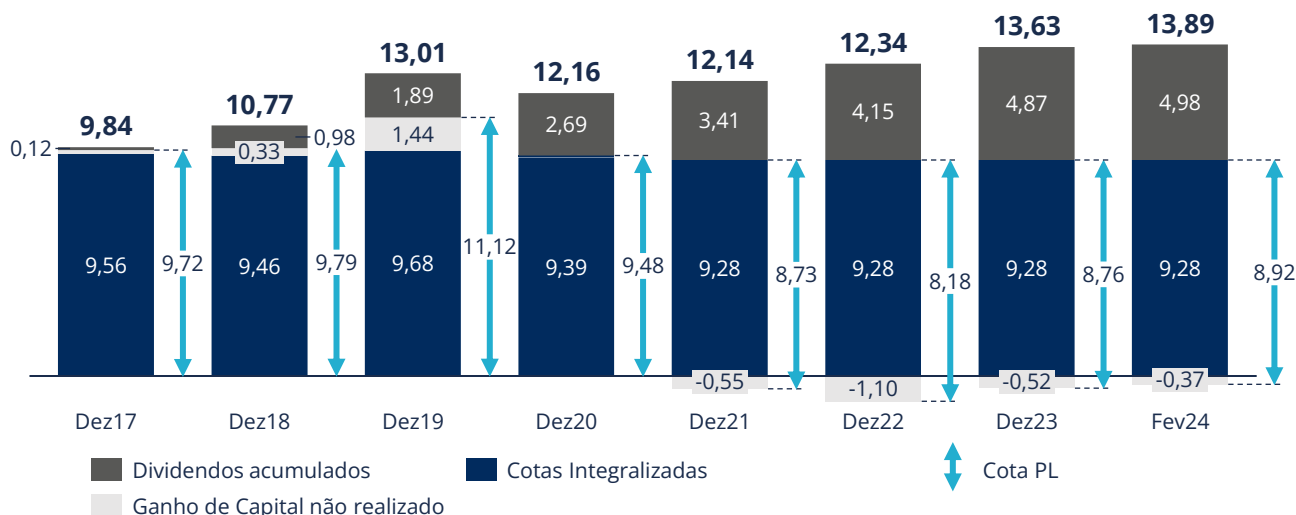
Ressaltamos também que a RBR resolveu, de forma voluntária, renunciar a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 das cotas do fundo investido, conforme [Fato Relevante](#) publicado em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

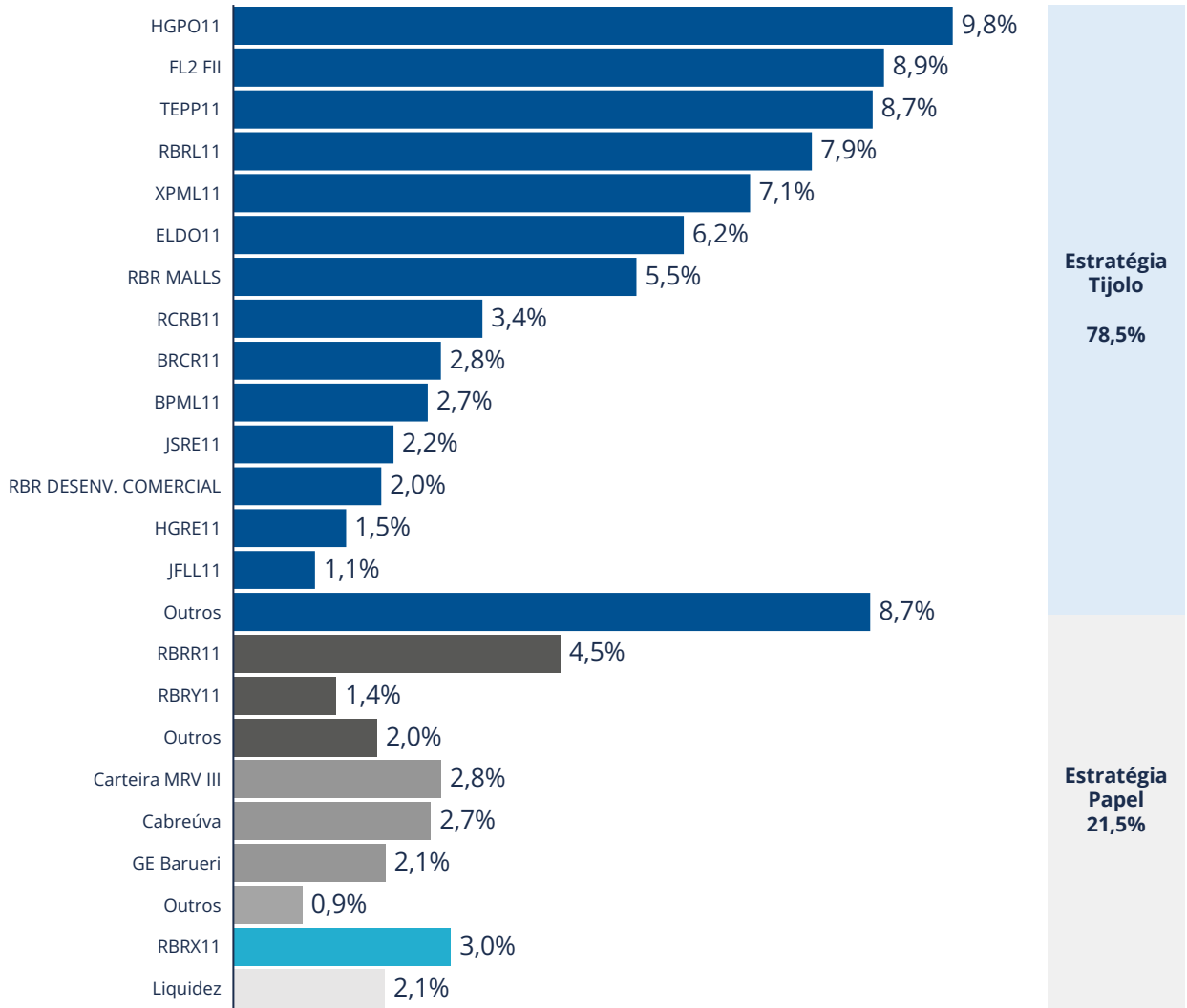
O **valor distribuído via dividendos equivale a 54% do valor integralizado**, enquanto a cota patrimonial está com **prejuízo acumulado de 3,9%**.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Fevereiro 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

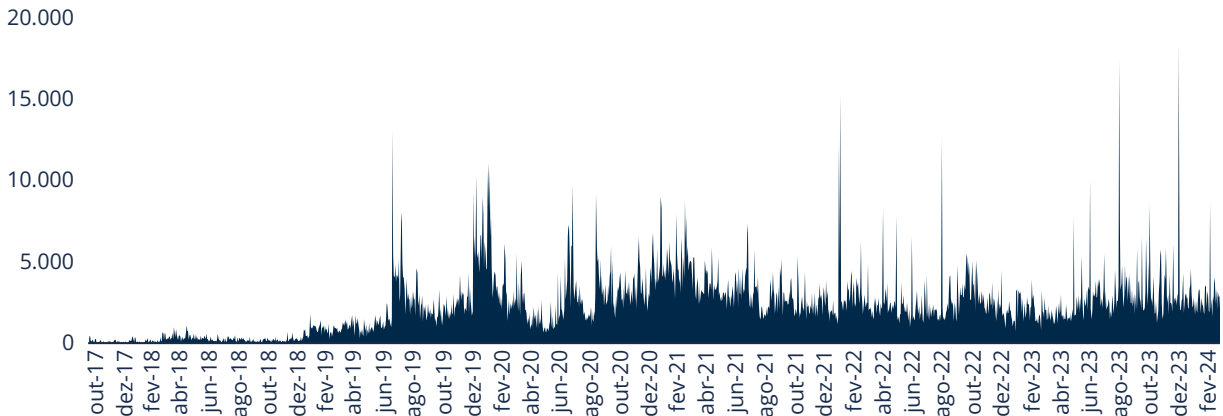
Mercado Secundário

Fevereiro 2024 | Relatório Mensal

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

Negociação	fev-24	jan-24	Acum. 2024	Acum 12m
Cotas Negociadas	6.708.180	995.510	7.703.690	15.672.383
Cotação Fechamento	R\$ 8,15	R\$ 8,12	R\$ 8,15	R\$ 8,15
Volume Total (R\$'000)	R\$ 54.000	R\$ 54.380	R\$ 108.380	R\$ 718.900
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.000	R\$ 2.472	R\$ 2.736	R\$ 2.897

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

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

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

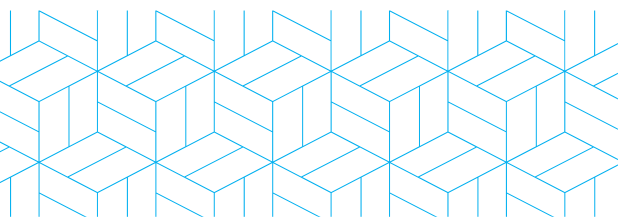
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Fevereiro 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”, citada na seção **Participação (% do Patrimônio Líquido)**, a qual refere-se às posições que representam menos que 1% do PL individualmente.

