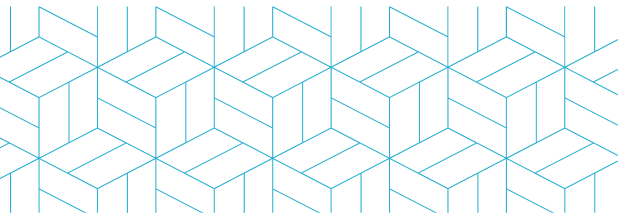


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Março 2024 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Administrador
BTG Pactual

Patrimônio
R\$ 1.228.623.501,61

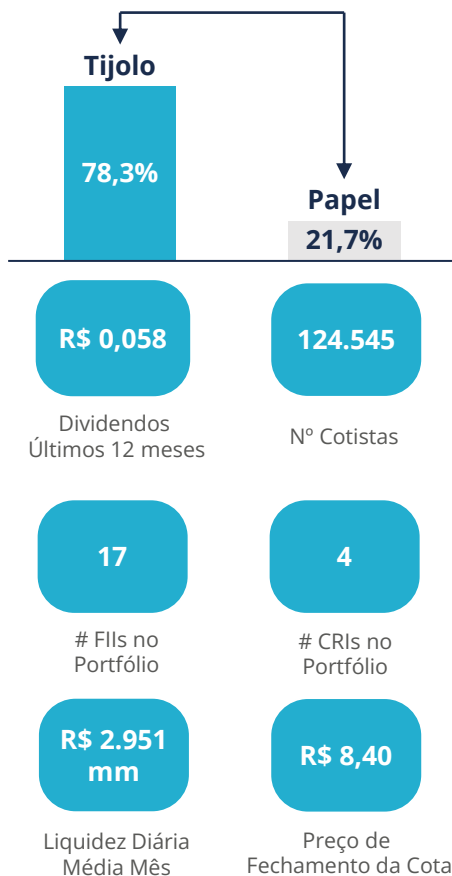
Cotas Emitidas
136.807.700

Gestora
RBR Asset Management

Patrimônio/Cota
R\$ 8,98

+ Reserva Lucros
R\$ 0,03 /cota

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\$ 9,0 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

[RPR11](#)
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

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

Resumo	mar-24	fev-24	YTD	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,055	0,055	0,165	0,692	5,032
Dividend Yield	8,1% a.a.	8,4% a.a.	8,1% a.a.	8,2% a.a.	9,1% a.a.
Retorno Patrimonial	1,35%	0,06%	3,78%	25,25%	60,81%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,35%	0,06%	3,78%	25,25%	66,04%
RBRF11 Mercado	3,74%	1,06%	5,10%	46,57%	48,41%
IFIX	1,43%	0,79%	2,92%	23,44%	53,45%
CDI	0,83%	0,80%	2,62%	12,30%	59,75%

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

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

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

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Março 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

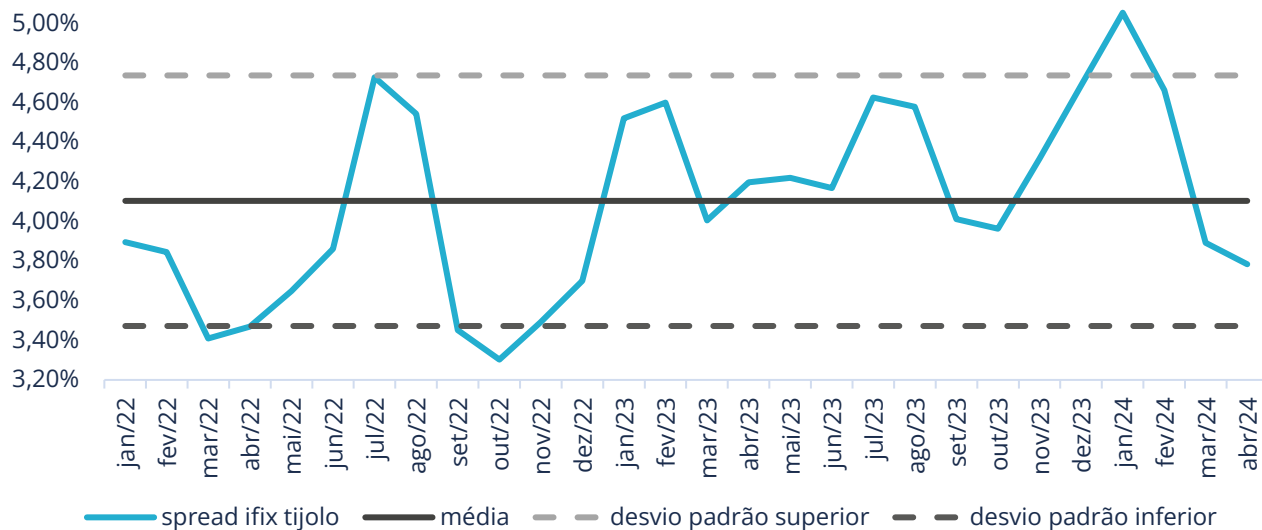
Para Abr/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,055/cota (DY 8,15% a.a.** sobre cota Mercado no fechamento de Mar/24), pagos em 16/Abr aos detentores das cotas em 09/Abr (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R\$ 0,03/cota de reserva acumulada**.

Atualização de Mercado

A Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B) para o longo prazo, com vencimento em 2035 é frequentemente utilizada como **parâmetro na análise de ativos imobiliários** e recentemente **retomou o nível de 6,00% a.a.**, em paralelo observamos o **aumento da inflação implícita** nas últimas semanas.

Diante desse cenário, o spread entre o **Dividend Yield dos FIIs de Tijolo** em comparação a NTN-B tem diminuído após jan/24, como podemos ver no gráfico abaixo. Nossa **visão de longo prazo para a classe de Tijolo continua positiva**, porém como **ajuste de curto prazo**, iniciamos um **movimento em Março e Abril elevando a reserva de caixa**.

Vale ressaltar que a **estratégia do time de gestão** focada, principalmente, no **investimento de ativos prime como HGPO, FL2 e ELDO** nos permitem passar esses **períodos de maior volatilidade com maior resiliência**.



Obs.: O estudo compara o DY ponderado diário dos fundos de tijolo integrantes ao IFIX vs a taxa negociada do título público NTN-B 2035. Para evitar distorções pontuais, é utilizada uma média móvel de 2 meses.

Principais Destaques – Março 2024

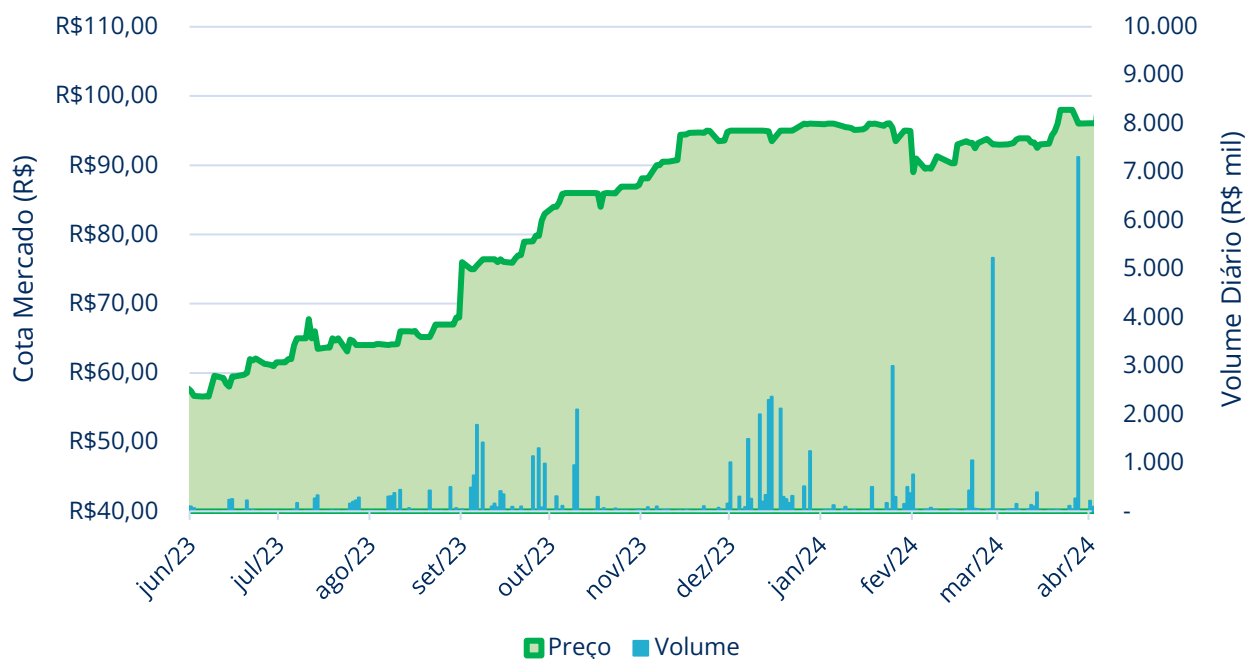
- Ed. The One - ONEF11** – Conforme comentado no relatório de dezembro/23, parte do resultado da venda do edifício The One se deu em dinheiro (R\$ 32,50/cota) e a outra parte em **cotas de PVBI**, com isso **reconhecemos o restante do resultado o que gerou R\$ 1.5 milhão impactando o fundo em R\$ 0,011/cota**.
- Shopping Eldorado - ELDO11 (6,1% do PL)** – Em [Fato Relevante publicado em 03/Abr](#), o fundo comunicou a distribuição de **rendimentos extraordinários (R\$ 2,76/cota)** proveniente do **pagamento dobrado de aluguel em exercícios anteriores**, dinâmica padrão no mercado de shoppings. Ao todo serão distribuídos **R\$ 11,29/cota** ao longo de abril, equivalente a um dividend yield de **8,7% a.a.** na cota patrimonial de fevereiro/24.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Março 2024 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

- 3) **BPML11 (2,7% do PL)** – No início de março/2024 o fundo [divulgou a 2ª Oferta Pública](#), com **Montante Total de aproximadamente R\$ 624 milhões**. Ao longo dos últimos meses vemos que a cota do FII vem se recuperando (**67,3% em relação a jun/23**), bem como observamos um aumento no volume diário de negociação. Vemos o crescimento do fundo e desalavancagem recente anunciada como movimentos muito positivos para nossa posição.



- 4) **FL2 - Global Apartamentos FII (8,8% do PL)** – Em março/2024 tivemos a venda das **duas primeiras unidades do Nun Vila Nova**. Relembrando que nossa estratégia neste portfólio é maximizar a rendimento mensal com as operações “short stay” do portfólio residencial em conjunto com a venda dos cerca de 200 apartamentos realizando ganho de capital ao longo do tempo. Para maiores informações, acesse o relatório mensal do FII Global Apartamentos gerido pela FL2 através do [link](#).

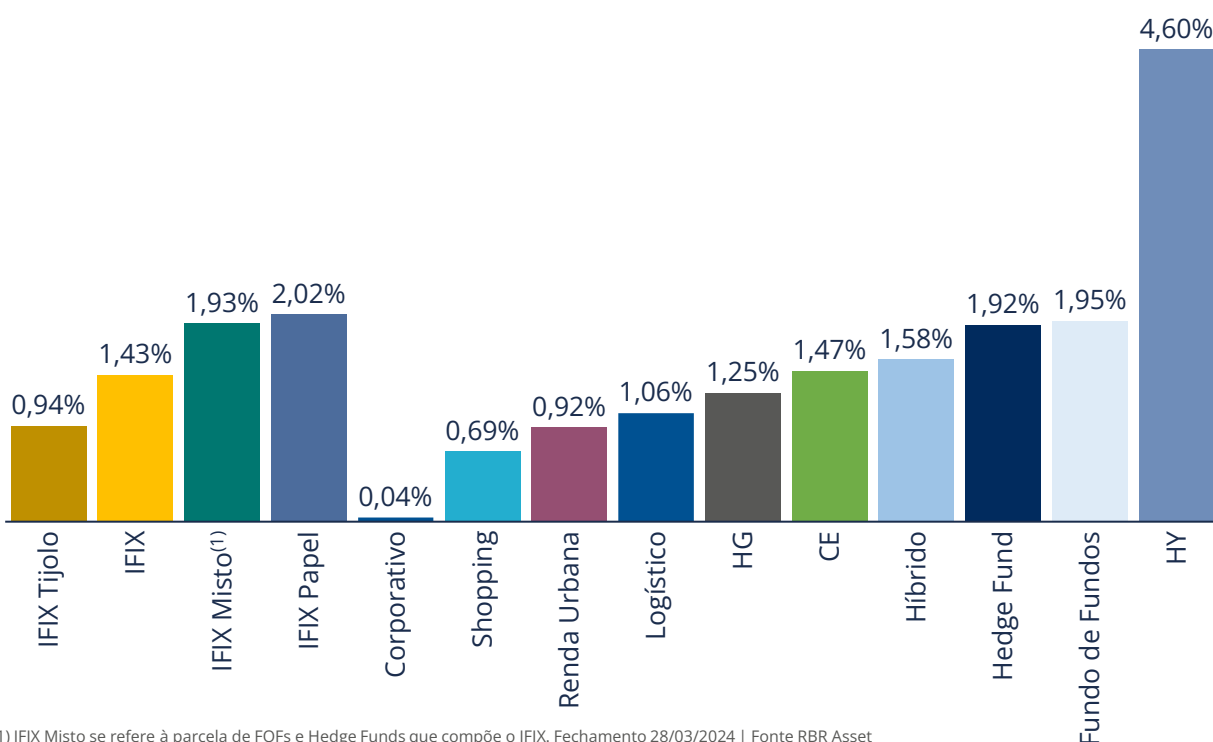
Comentário Macro

Começando pelos Estados Unidos, **não tivemos grandes surpresas: o FED manteve o patamar atual** de juros (5,25 – 5,5% a.a.), e o **dot plot** (atualizado em frequência quadrimestral) apresentou uma **continuidade** nas expectativas de **75 bps de corte de juros** para o ano atual – uma sinalização positiva frente à evolução do balanço de riscos entre a reunião de janeiro do FOMC e a reunião da última quarta-feira. Além disso, houve um direcionamento acerca da diminuição no ritmo do QT (quantitative tightening) já no curto prazo – afrouxando, assim, as condições financeiras, que já estão em patamares menos apertados do que no passado recente. Além disso, a economia americana continua mostrando sinais de força, com a terceira leitura do PIB do Estados Unidos apontando um crescimento anualizado de 3,4% - acima das expectativas de 3,2%.

No Brasil, tivemos a divulgação da ata do COPOM, que confirmou uma visão mais cautelosa do cenário por parte do Banco Central. Adicionalmente, **o IPCA-15 superou as expectativas do mercado** (0,36% vs. est. 0,30% no mês) – com serviços subjacentes mostrando resiliência, com surpresa altista. Por fim, tivemos um CAGED (empregabilidade) bem forte novamente, superando com folga as estimativas (306k vs. est. 236k no mês). A curva de juros já precificava um cenário de maior aperto monetário, tanto no curto quando no longo prazo.

Em março, os fundos imobiliários de Recebíveis tiveram a melhor performance entre os setores, com +2,0%. O índice teve performance acima do CDI com alta de 1,43%. Em relação ao mercado primário, o setor de shoppings continua se destacando com novas ofertas: **XP Malls anunciou nova oferta de R\$ 1,6 bi, HGBS11 com R\$ 500 mi e HSML11 com R\$ 200 mi**. Além disso, em parceria com a Iguatemi, o Banco do Brasil Asset anunciou um novo fundo de R\$ 800 mi. Com isso, mais de **R\$ 3 bi em ofertas primárias de Shoppings** devem acontecer ainda no 1S24.

Performance IFIX – MTD 2024



(1) IFIX Misto se refere à parcela de FOFs e Hedge Funds que compõe o IFIX. Fechamento 28/03/2024 | Fonte RBR Asset

 ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Pelo quarto ano consecutivo, a RBR Asset foi parceira da edição do programa You Win (Young Women in Investment), do CFA Society Brasil.

O You Win é um programa do CFA, que tem como objetivo incluir mulheres universitárias no mercado financeiro através de processo seletivo qualificado, conexão e contratação em empresas parceiras, com oferta de curso gratuito e conexão com mentores para as aprovadas.

Como parceira recorrente do programa desde 2021, a RBR Asset possui atualmente 3 integrantes oriundas do You Win, demonstrando a assertividade do processo seletivo e da parceria.

Em março/24, participamos do evento de encerramento da 4ª edição do You Win, que reuniu as empresas parceiras da 4ª edição e as participantes de toda a comunidade You Win.

Essa iniciativa demonstra nosso compromisso na ampliação de diversidade na RBR e em todo mercado, alinhado com nosso propósito de Investir de Um Jeito Melhor.



Para saber mais sobre o You Win, clique no link do site no logo:

YOUNG
WOMEN IN
INVESTMENT

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

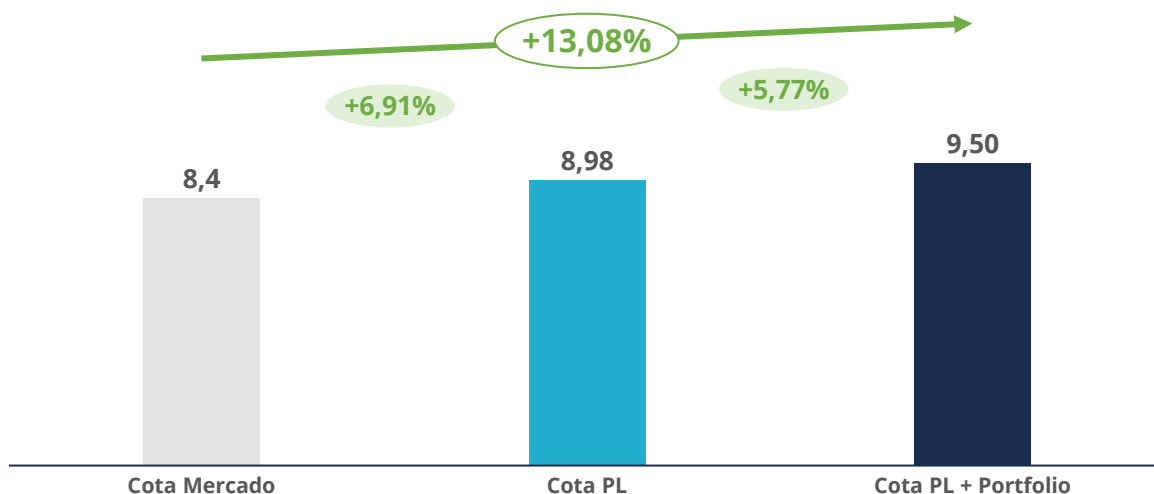
Março 2024 | Relatório Mensal

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 +6,9%.**

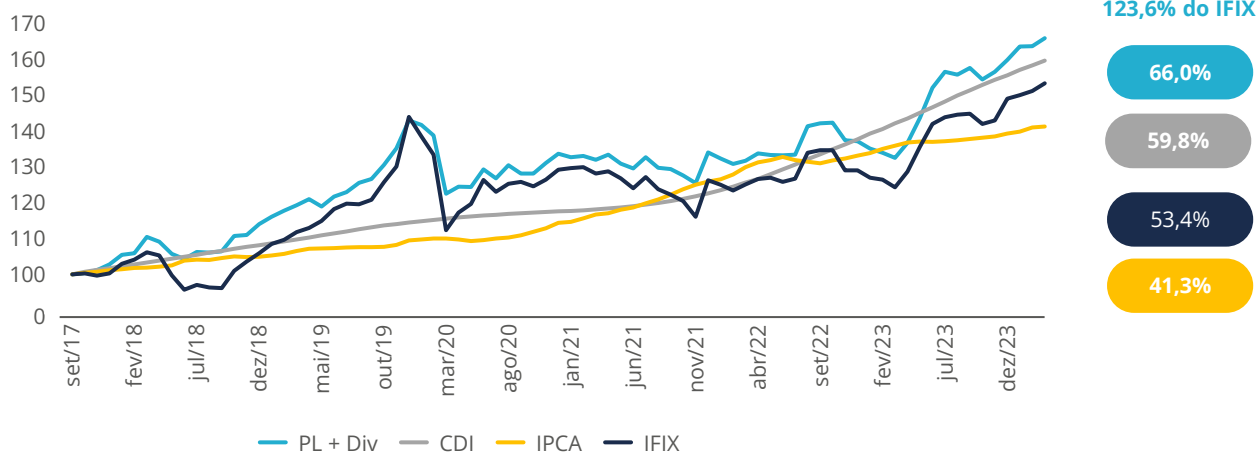
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **+5,8%.**

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 13,08%, 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 **12,6%**, representando **123,6% do IFIX**.



Alocação Trimestral: Gestão Ativa

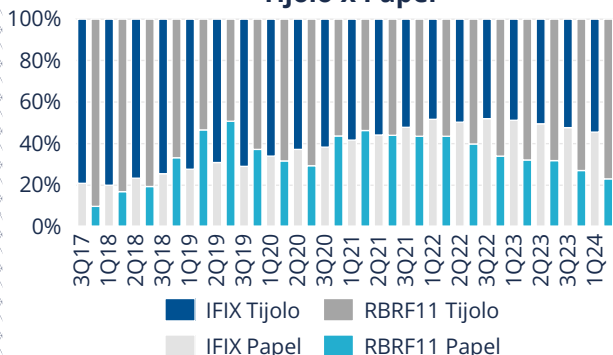
Março 2024 | Relatório Mensal

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

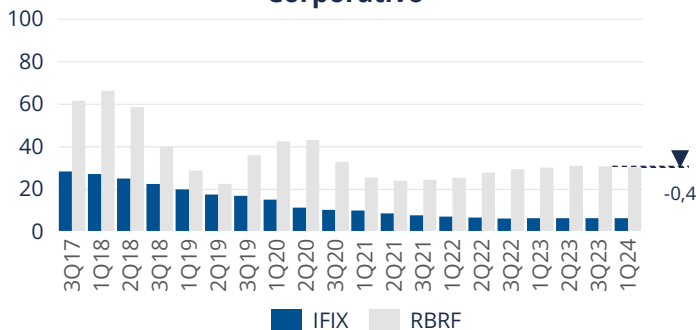
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vemos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é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

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



Corporativo



Alocação Tijolo

Alocação Papel

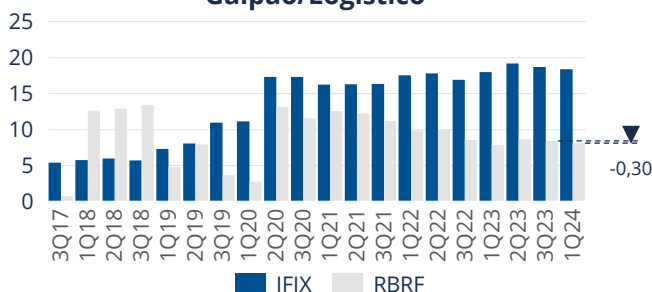
RBRF11	76,9% - 14 fundos	23,1% - 7 fundos
IFIX	54,4% - 50 fundos	45,6% - 54 fundos

Alocação Atual

Maior Posição

RBRF11	27,6% - 5 fundos	HGPO11 (9,9%)
IFIX	6,5% - 10 fundos	PVBI11 (1,5%)

Galpão/Logístico



Alocação Atual

Maior Posição

RBRF11	8,1% - 1 fundos	RBRL11 (7,7%)
IFIX	19,3% - 17 fundos	HGLG11 (4,3%)

Shopping

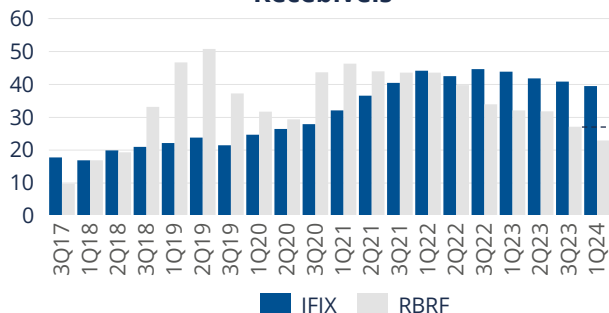


Alocação Atual

Maior Posição

RBRF11	23,0% - 4 fundos	XPML11 (6,9%)
IFIX	11,5% - 5 fundos	XPML11 (4,5%)

Recebíveis

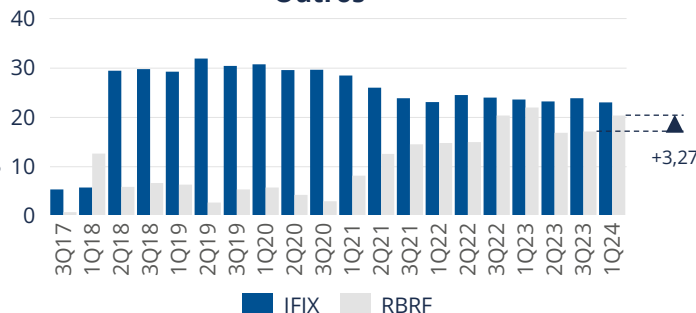


Alocação Atual

Maior Posição

RBRF11	19,1% - 6 fundos	RBRR11 (4,1%)
IFIX	39,7% - 43 fundos	KNIP11 (5,9%)

Outros*



Alocação Atual

Maior Posição

RBRF11	22,1% - 5 fundos	FII FL2 (8,8%)
IFIX	23,1% - 29 fundos	KNRI11 (3,7%)

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

Investimentos

Março 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.

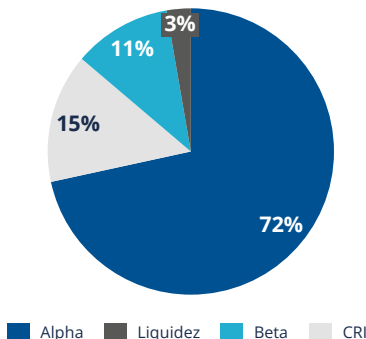
CRI

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

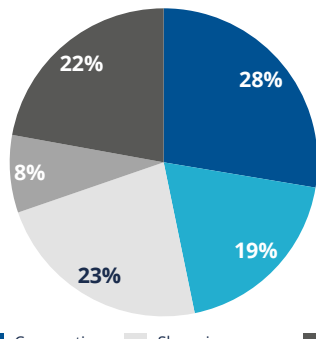
Liquidez

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

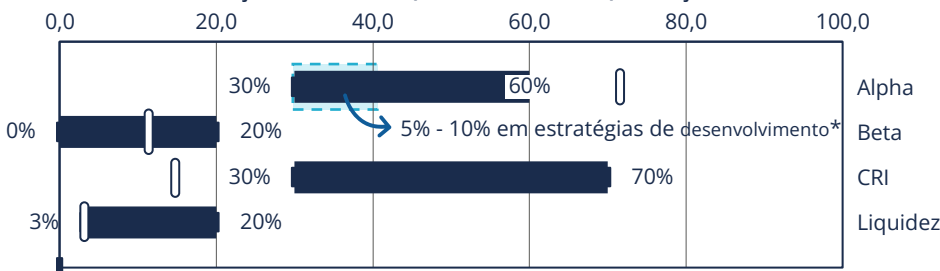
Composição da Carteira



Alocação por Segmento



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



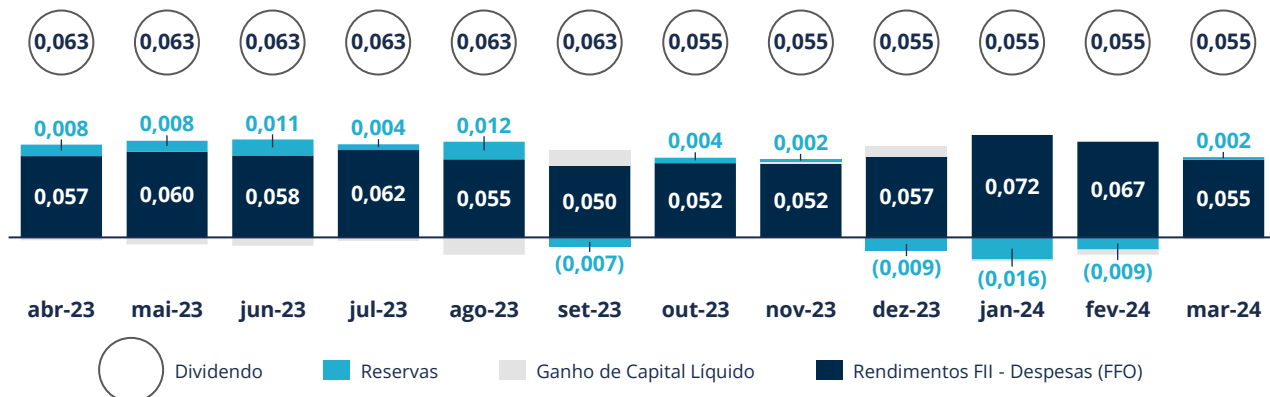
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 3,6% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,3% do PL (já assinados até Janeiro/24). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	mar-24	fev-24	Acum 2024	Acum 12m	Início
Rendimentos	7.223.189	8.667.871	24.774.876	85.357.265	327.527.352
Ganho Capital	(193.583)	(506.411)	(863.752)	(2.127.460)	69.175.989
CRI	1.018.674	1.159.092	3.621.023	17.395.401	84.529.583
Liquidez	185.436	266.231	855.520	3.090.257	12.002.228
Total Receitas	8.233.716	9.586.784	28.387.668	103.715.463	493.235.152
(-) Despesas	(944.418)	(888.495)	(2.721.533)	(10.483.323)	(61.575.941)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-	(14.687.040)
Resultado	7.289.297	8.698.289	25.666.135	93.232.139	416.972.172
(-) Reservas	235.127	(1.173.866)	(3.092.865)	1.438.789	(4.494.570)
Rendimento Distribuído	7.524.424	7.524.424	22.573.271	94.670.928	412.477.601
% Resultado	103,2%	86,5%	87,9%	101,5%	98,9%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,055	R\$ 0,055	R\$ 0,165	R\$ 0,692	R\$ 5,032

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

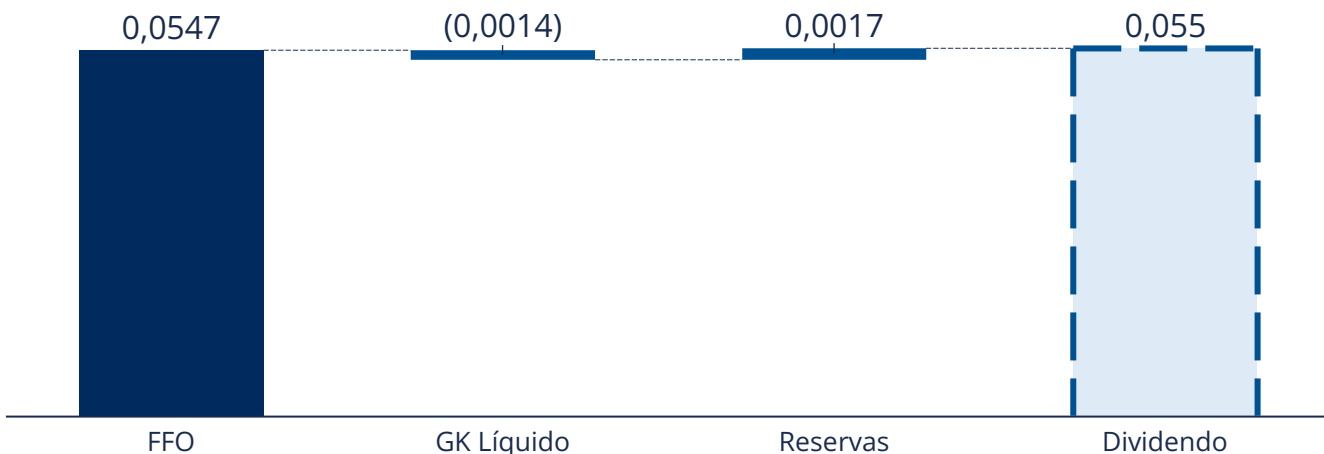
Reserva atual: R\$ 0,03 /cota



Breakdown Dividendo do Mês

Março 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.



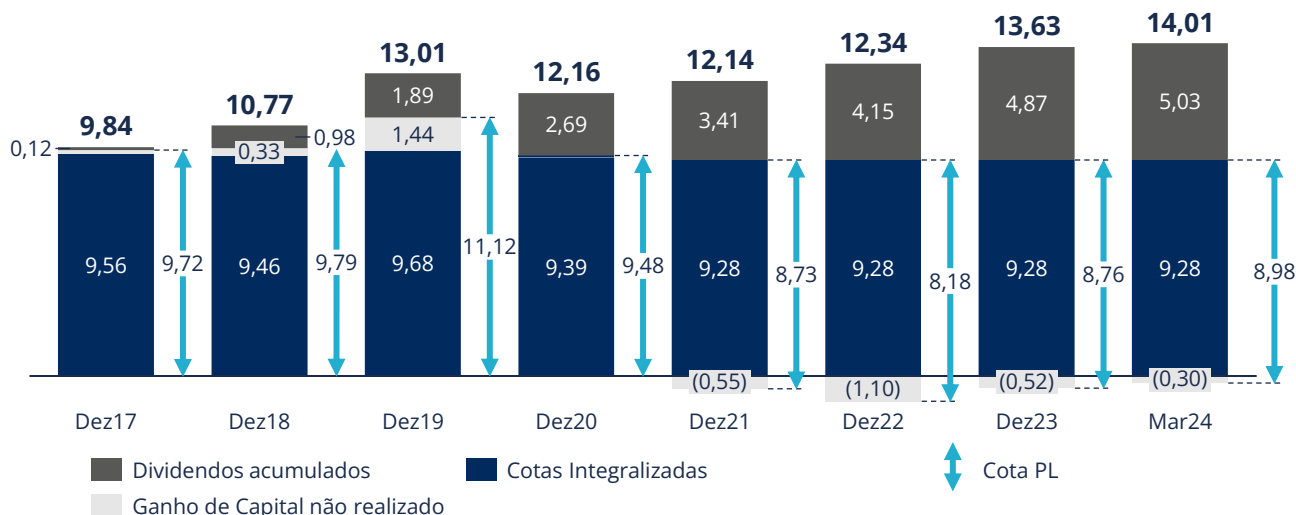
Ressaltamos também que a RBR resolveu, de forma voluntária, renunciar a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 das cotas do fundo investido, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 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\$ 14,01/cota (Dividendos distribuídos + PL atual)**.

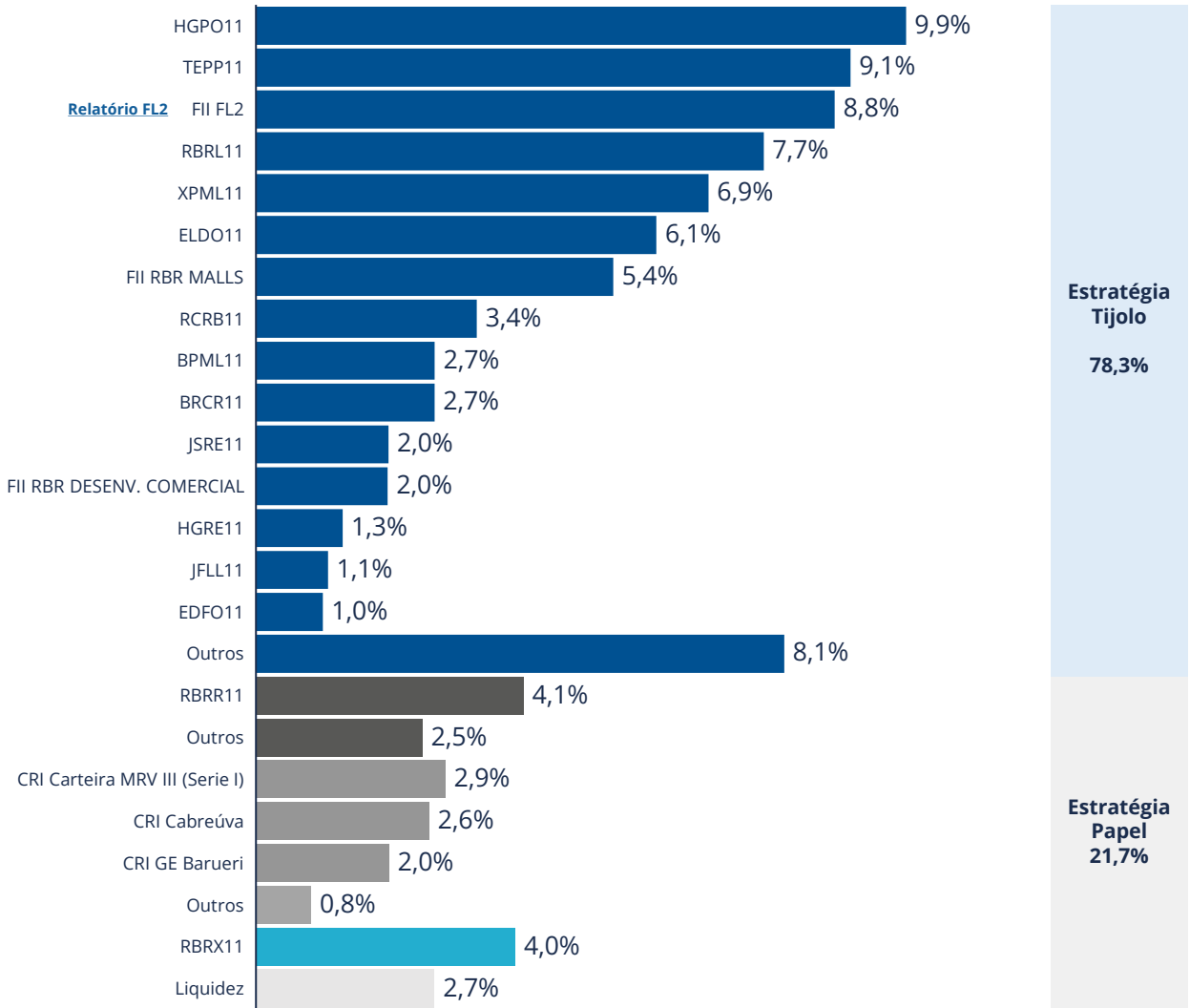
O **valor distribuído via dividendos equivale a 54% do valor integralizado**, enquanto a cota patrimonial está com **prejuízo acumulado de 3,2%**.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Março 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	2,6%	IPCA+	4,75%	4,75%	15/04/2024
GE Barueri	Opea	21F0001447	Galpão Logístico	2,0%	IPCA+	6,00%	6,25%	13/06/2032
Outros***	-	-	-	0,8%	-	-	-	-
Total	-	-	-	8,4%	-	-	-	-

*A operação é pré fixada nos primeiros 12 meses, até mai/22, com taxa de 8,25%, seguindo uma remuneração escalonada a partir do 13º mês: IPCA + 4,5% (jun/22 a nov/22); IPCA + 4,75% (dez/22 a mai/23); IPCA + 5,0% a partir de jun/23

** CDI + 3,0% a.a., mas com o kicker a expectativa de retorno é de CDI + 4,0% a.a.

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

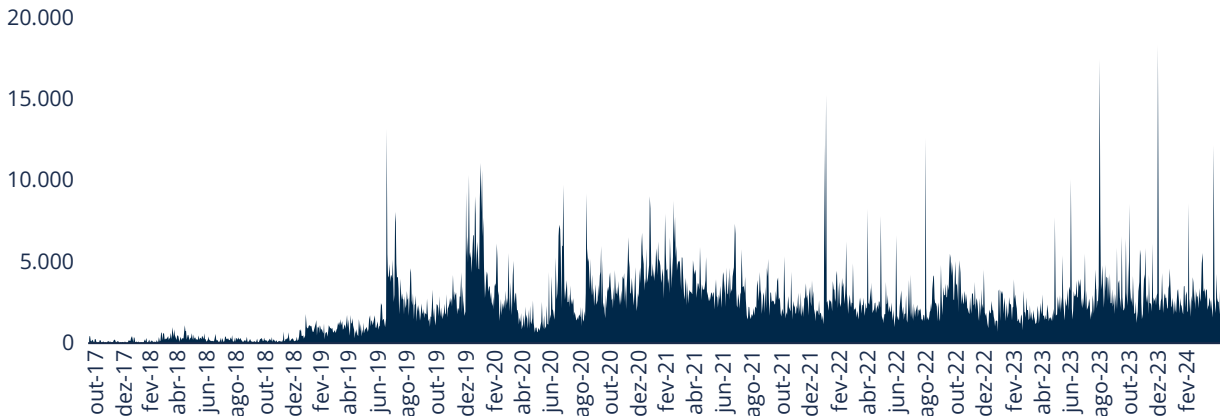
Mercado Secundário

Março 2024 | Relatório Mensal

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

Negociação	mar-24	fev-24	Acum. 2024	Acum 12m
Cotas Negociadas	7.117.142	7.040.376	15.153.028	22.483.912
Cotação Fechamento	R\$ 8,40	R\$ 8,15	R\$ 8,40	R\$ 8,40
Volume Total (R\$'000)	R\$ 59.017	R\$ 56.693	R\$ 170.090	R\$ 739.785
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.951	R\$ 2.984	R\$ 2.802	R\$ 2.993

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

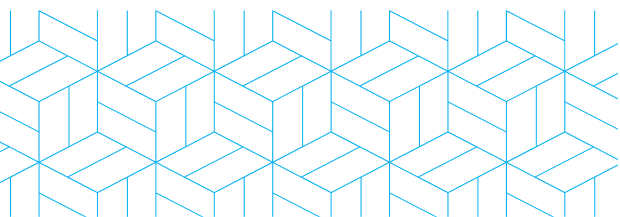
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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

Março 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.

