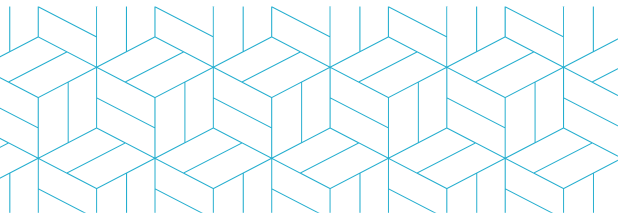


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 13.680.770
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.126.170.984,40	Patrimônio/Cota R\$ 82,32 + Reserva Lucros R\$ 0,25/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

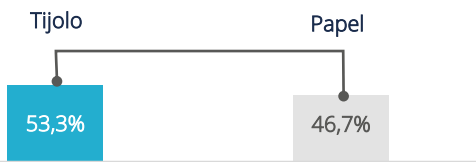
Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite nosso site

Leia nossos Artigos em: www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/

Visão da Alocação



Conheça nossas estratégias de Investimento

Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

- RBRR11**
FII RBR Rendimentos High Grade
[Clique aqui](#)
- RBRY11**
FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

- RBRP11**
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)
- RBRL11**
FII RBR Logístico
[Clique aqui](#)

Fundos de Incorporação*

- Fundo Residencial 1
[Clique aqui](#)
- Fundo Residencial 2
[Clique aqui](#)
- Fundo Residencial 3
[Clique aqui](#)
- Fundo Comercial 1
[Clique aqui](#)

Fundos de REITs

- RBR REITs US DOLAR FIA BDR Nível 1
[Clique aqui](#)
- RBR Vitreo Real Estate Global FIA IE
[Clique aqui](#)
- RBR REITs US em Reais FIA BDR Nível 1
[Clique aqui](#)

* Fundos fechados destinados a investidores profissionais.

<p>Dividendo Médio (últimos 12 meses)</p>	<p># Cotistas</p>
<p># FIIs no Portfólio*</p>	<p># CRIs no Portfólio</p>
<p>Liquidez Diária Média (mês)</p>	<p>Preço de Fechamento da Cota</p>

*Fundos com participação superior a 0,5% no PL

Resumo	nov/21	2021	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,60	6,60	7,46	33,47
Dividend Yield	11,0% a.a.	10,5% a.a.	10,9% a.a.	11,5% a.a.
Retorno Patrimonial	-1,56%	-6,44%	-4,66%	21,60%
Retorno Patrimonial Ajustado	-1,56%	-6,12%	-4,29%	25,88%
RBRF11 Mercado	-5,33%	-23,81%	-22,73%	2,47%
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,18%	16,09%
CDI	0,59%	3,67%	3,83%	22,26%

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: Economatica)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

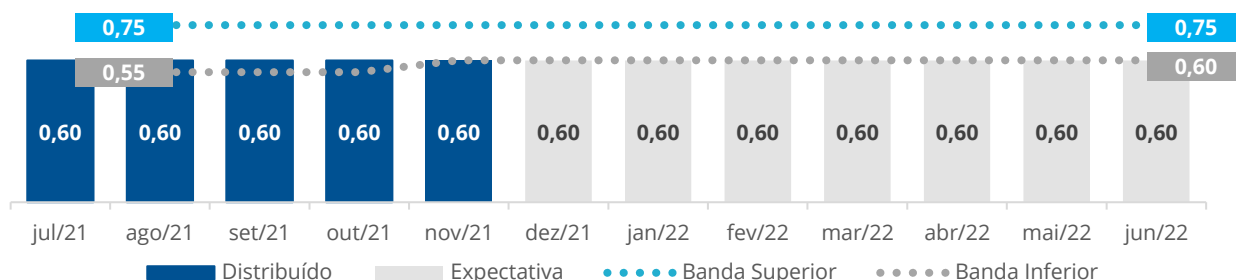
Para Nov/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,60/cota (DY 11,0% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Novembro/21)**, pagos em 16/Dez aos detentores das cotas em 9/Dez (Data "Com"). Neste mês, **encerramos o período com uma reserva de resultados de R\$0,25/cota.**

O dividendo do mês segue em linha com o *guidance* divulgado para o semestre, de **R\$0,60/cota**, mantendo o rendimento mensal distribuído no primeiro semestre, numa **banda entre R\$0,55/cota e R\$0,75/cota.**

No último relatório, iniciamos a publicação do *guidance de dividendos até Jun/22*, de **R\$0,60/cota a R\$0,75/cota**, visando auxiliar o investidor a ter maior clareza na travessia neste momento de incertezas no radar.

Considerando o preço de fechamento da cota em 20/12/21 (último fechamento antes da publicação deste relatório), o *guidance* implica em uma **expectativa de dividend yield** entre **10,3% a.a. e 13,0% a.a.**

Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores e entendemos que a divulgação da banda de rendimentos ajuda o mercado a ter maior previsibilidade dos resultados a serem distribuídos pelo RBR Alpha.

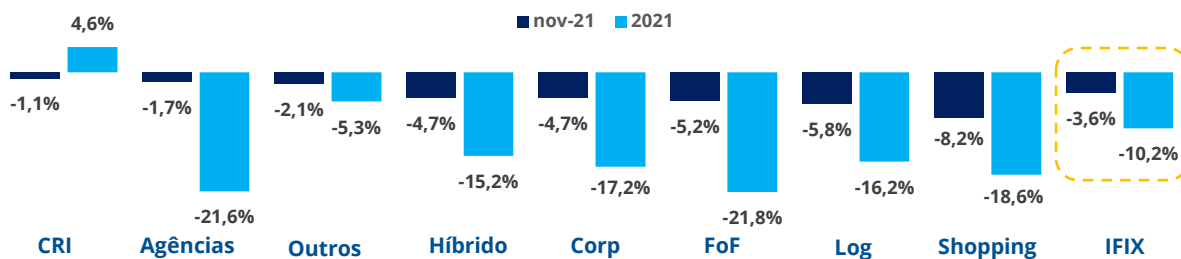


Entramos no último mês do ano com o IFIX machucado pela **pior performance mensal de 2021**. Pressionado por incertezas fiscais relacionadas ao furo do Teto de Gastos do Governo e pela descoberta de uma nova variante da COVID-19, a Ômicron, o índice recuou 3,6% em Novembro. Olhando para o acumulado do ano, **o índice já iguala a mesma performance negativa do ano de 2020, caindo 10,2%.**

Ao observarmos o cenário parcial de Dezembro, fica a sensação de que o mercado está **buscando motivos para um "respiro" no preço das cotas** após um período tão longo de performances negativas. A iminente promulgação da PEC dos Precatórios tende a pelo menos retirar um dos fatores de incerteza do radar dos investidores, o que tem **acalmado os níveis de juros longos no Brasil**. Apesar disso, seguimos não enxergando um gatilho no curto-médio prazo que desencadeie uma relevante subida do IFIX, em especial por conta de um 2022 que será marcado pelas eleições presidenciais no Brasil. Desta forma, acreditamos ser de grande importância ao investidor o *guidance* de dividendos divulgado até Jun-22. Seguimos confiantes nos números, em especial por não dependermos nesta projeção da realização de relevantes ganhos de capital.

Conforme temos reforçado nas nossas comunicações, **iniciamos no segundo semestre de 2020 uma alteração do balanceamento do portfólio do RBR Alpha**, trazendo mais peso à alocação em crédito, em especial diretamente em CRIs, e à posições menos líquidas que não gerariam dividendos de imediato. Como resultado, atravessamos os **últimos 21 meses de pandemia distribuindo um dividendo médio de R\$0,63/cota** e, olhando para frente, temos uma **estimativa de recorrência de resultados maior que a média histórica do Alpha.**

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

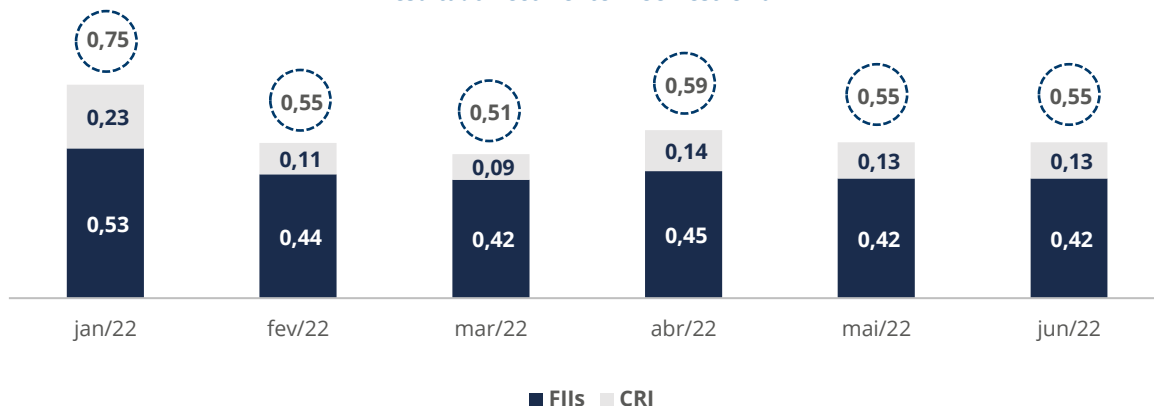
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Abaixo, indicamos uma **estimativa da recorrência de resultados do RBRF11** segregando a contribuição da parcela de FIIs da de CRIs diretamente, **sem contar com a realização de eventuais ganhos de capital**. Importante notar que estimamos uma recorrência de R\$0,58/cota em média e temos um *guidance* de R\$0,60/cota para o primeiro semestre de 2022. Para “completarmos” essa diferença, além de contarmos com **R\$0,25/cota de Reserva de Lucros** (número que esperamos aumentar no fechamento de Dezembro), temos uma posição relevante de ganhos de capital não realizados, especialmente nos Fundos de CRI. Buscamos, desta forma, investir na transparência junto aos quase 80k cotistas do Fundo através da publicação de informações adicionais que auxiliem a avaliação por parte dos investidores.

Resultado Recorrente 1º Semestre 2022



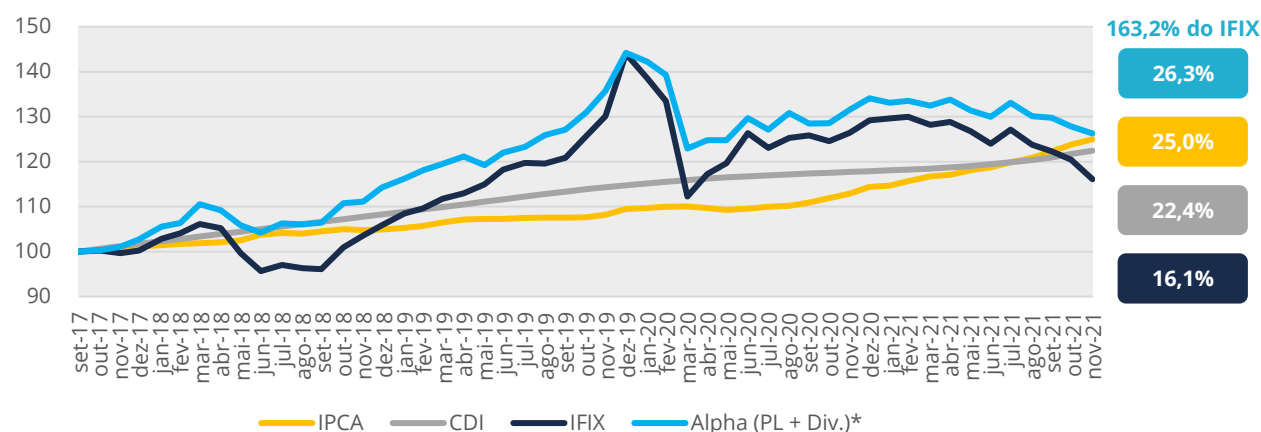
Esta recorrência é uma projeção do time de gestão e não necessariamente terá este comportamento mensal ao longo do semestre, principalmente por conta da dinâmica de reconhecimento de resultado dos CRIs. Porém, a **mensagem principal** que gostaríamos de transmitir é a de reforço do **perfil de previsibilidade do RBR Alpha e menos dependente de ganhos de capital em 2022** para seguir distribuindo dividendos relevantes.

Entrando nos movimentos da carteira no mês, investimos R\$ 55 milhões na última oferta do KNIP11 em Novembro, fundo de crédito indexado à inflação, boa relação risco-retorno e um dos fundos mais líquidos da indústria.

Por fim, a cota do RBRF11 negocia atualmente com cerca de 15% de desconto vs seu Valor Patrimonial. Ou seja, é como se o investidor pudesse comprar todo o portfólio do Fundo 15% mais barato que os preços dos ativos no Home Broker que, na nossa opinião, já estão bastante amassados. Ou, como gostamos de falar, é como comprar uma nota de R\$100 por R\$85. Se considerarmos que o portfólio de crédito está avaliado em seu PL, o desconto na parte de tijolo aumenta para 27%.

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 **10,17%**, representando **163,2% do IFIX**.

Rentabilidade Ajustada* (PL + Dividendos)



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

 ESG - Investindo de um Jeito Melhor

Ao longo do mês de Novembro, todas as cinco áreas de investimentos da RBR dedicaram-se a organizar e categorizar as iniciativas e metas relacionadas a aplicação e integração de fatores ESG nos respectivos processos de investimento. Este exercício trouxe discussões ricas relacionadas aos incentivos que gostaríamos, como empresa, de trazer aos nossos stakeholders em todas as frentes e envolveu não apenas uma avaliação em detalhes da maior parte dos atuais investimentos quanto o estabelecimento de uma diretriz clara de padrões e objetivos para os próximos anos.

Este trabalho trouxe profundidade para o conceito 'Investir de um jeito melhor' da RBR.

Em perspectiva, esta trajetória e seu progresso só foram possíveis considerando o olhar cuidadoso e prático que buscamos trazer para a abordagem ESG em nossos produtos, estrutura interna e perante o mercado. Em 2022 a RBR compartilhará com o mercado suas evoluções e metas.

Em novembro, o principal ativo de tijolo do nosso portfólio, o Edifício River One, recebeu a certificação LEED Gold. Para conhecer mais sobre a certificação LEED, [acesse](#) o site da Green Building.

Paralelamente, a RBR, representada por alguns de seus sócios e associados, esteve presente no evento 'Determinação e Resiliência', promovido pelo [Instituto Sol](#) no final de novembro, com o objetivo de angariar recursos para o fortalecimento do programa. O evento teve participação de personalidades inspiradoras, como Tamara Klink, Daniel José e Florian Hagenbuch, além de depoimentos de Jovens Sol, que compartilharam com os presentes suas experiências no programa. O Instituto Sol realiza um trabalho transformacional dedicado a oferecer apoio e acesso à educação de qualidade para jovens da rede pública durante o ensino superior até o primeiro ano no mercado de trabalho ([ouça aqui o podcast a respeito da parceria RBR & Instituto Sol](#)) e segue com metas ambiciosas para apoiar um número cada vez maior de jovens. Atualmente são 50 jovens que participam do programa e o impacto deste apoio não é só acadêmico, mas também em outras áreas (psicológico, família, saúde, etc.), e os resultados são impressionantes. Convidamos clientes e parceiros da RBR a conhecer mais sobre o Instituto e, se possível, apoiar a continuidade deste relevante trabalho assim como auxiliar que o Instituto possa realizar tal impacto em um número crescente de vidas.



Alocação Trimestral: Gestão Ativa

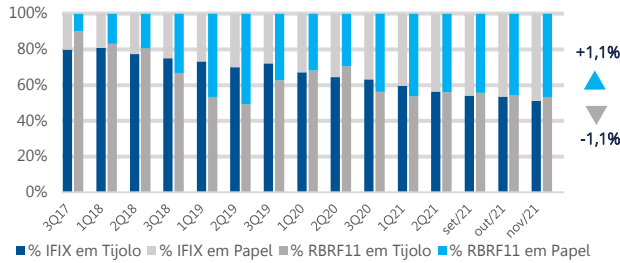
Novembro 2021 | Relatório Mensal

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 0,5% do PL.

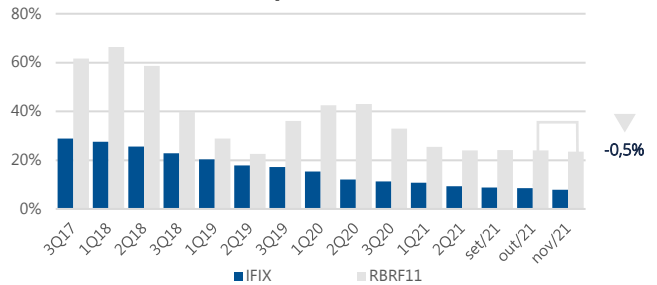
% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



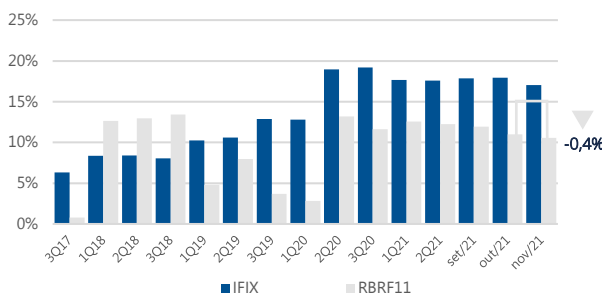
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	53,3% - 19 fundos	46,7% - 12 fundos
IFIX***	51,2% - 55 fundos	48,8% - 48 fundos

Corporativo



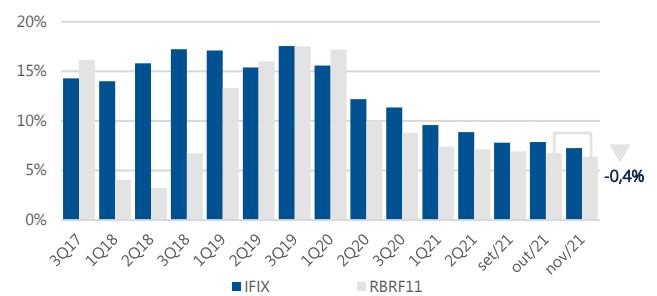
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	23,5% - 8 fundos	TEPP11 (6,2%)
IFIX***	7,9% - 14 fundos	BRCR11 (1,7%)

Galpão/Logístico



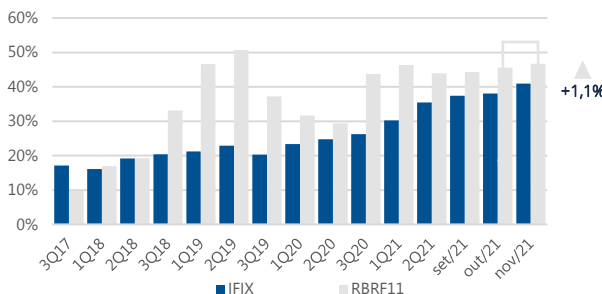
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	10,6% - 2 fundos	RBRL11 (8,6%)
IFIX***	17,0% - 17 fundos	HGLG11 (3,4%)

Shopping



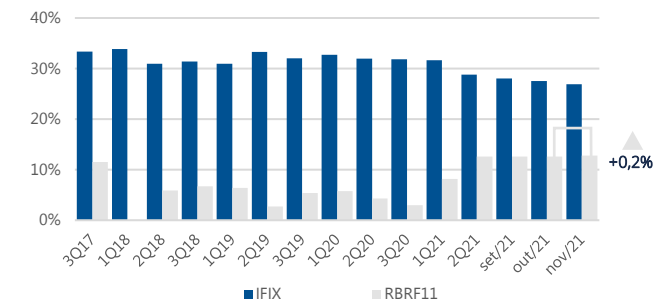
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	6,4% - 4 fundos	BPML11** (2,5%)
IFIX***	7,3% - 6 fundos	XPML11 (2,1%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	46,7% - 12 fundos	KNIP11 (5,1%)
IFIX***	40,9% - 31 fundos	KNIP11 (7,3%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	12,8% - 5 fundos	FL2** (5,3%)
IFIX***	26,9% - 35 fundos	KNRI11 (3,1%)

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

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

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.

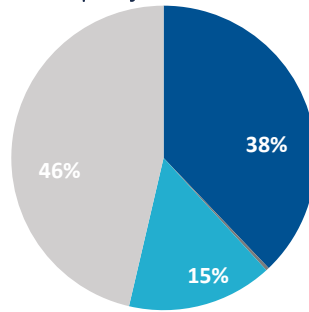
CRI

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

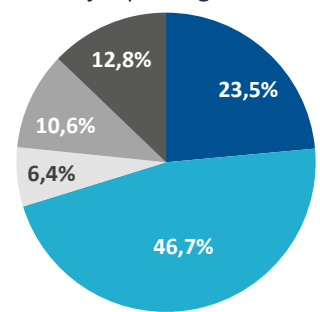
Liquidez

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

Composição da Carteira

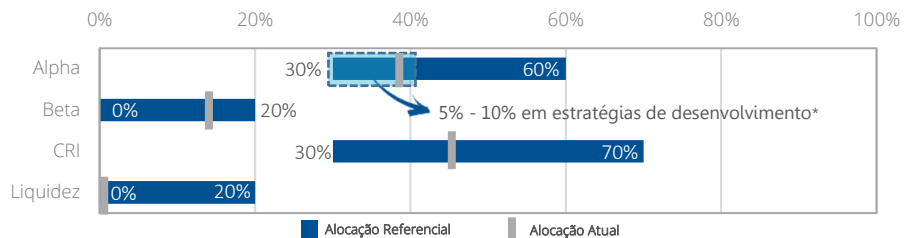


Alocação por Segmento



A leitura do ciclo imobiliário dos setores é fundamental para o resultado de longo prazo!

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Novembro 2021



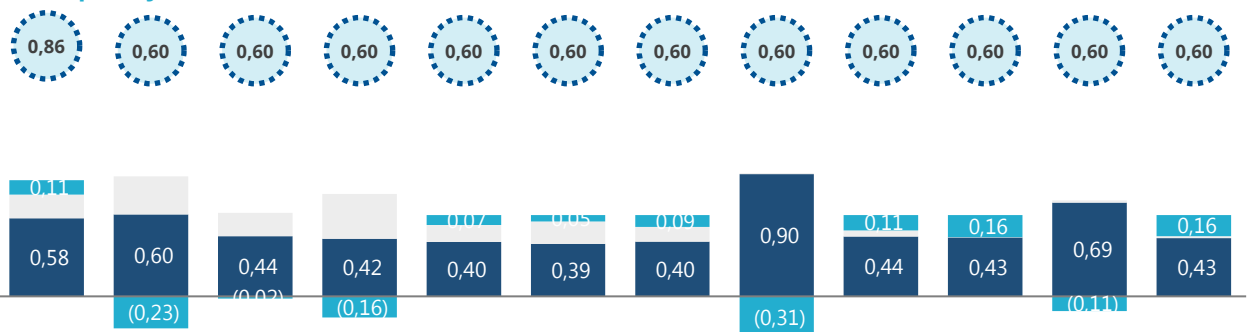
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,9% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 2,6% do PL (já assinados até Nov/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	Nov/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
Rendimentos	5.725.283	63.307.286	65.752.308	127.972.736
Ganho Capital	254.174	20.117.161	22.097.049	72.449.625
CRI	783.599	17.923.578	21.487.522	32.549.199
Liquidez	106.143	2.418.386	2.549.362	5.616.119
Total Receitas	6.869.198	103.766.411	111.886.242	238.587.680
(-) Despesas	(734.010)	(10.282.708)	(11.120.889)	(38.754.455)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(50.835)	(4.023.410)	(4.419.387)	(14.416.570)
Resultado	6.084.354	89.460.293	96.345.966	185.416.655
(-) Reservas	2.124.108	(1.397.647)	(405.453)	(3.405.882)
Rendimento Distribuído	8.208.462	88.062.646	95.940.513	182.010.773
% Resultado	134,9%	98,4%	99,6%	98,2%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 6,60	R\$ 7,46	R\$ 33,47
Dividend Yield (Anualizado)	10,3%	7,4%	7,57%	7,03%

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

Reserva atual: R\$ 0,25/cota



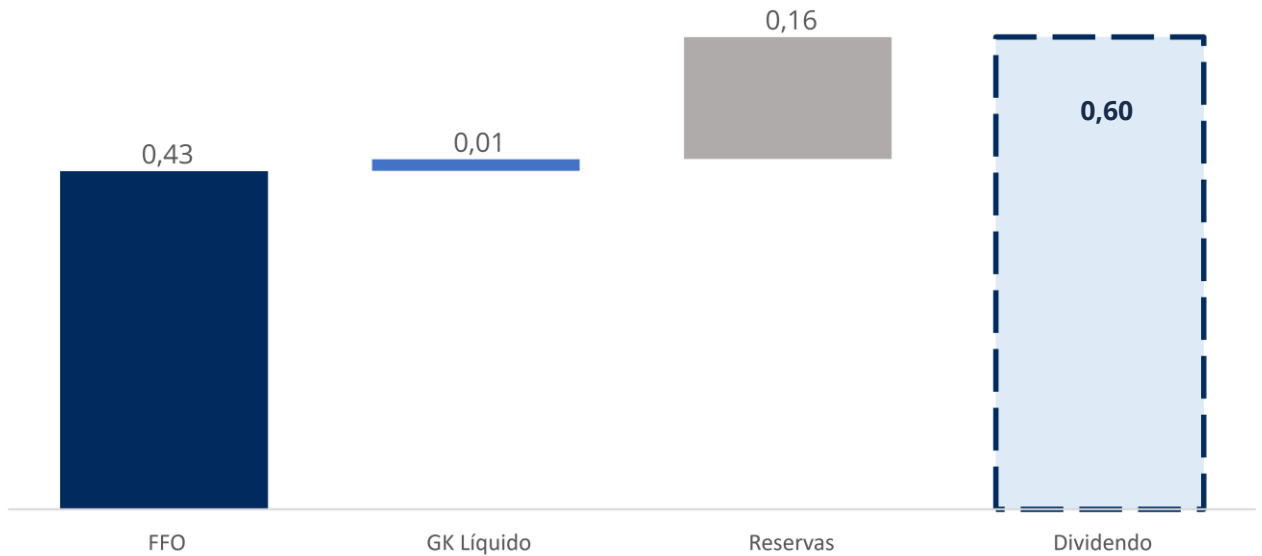
dez-20 jan-21 fev-21 mar-21 abr-21 mai-21 jun-21 jul-21 ago-21 set-21 out-21 nov-21

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO) ■ Ganho de Capital Líquido ■ Reservas ■ Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

Novembro 2021 | Relatório Mensal

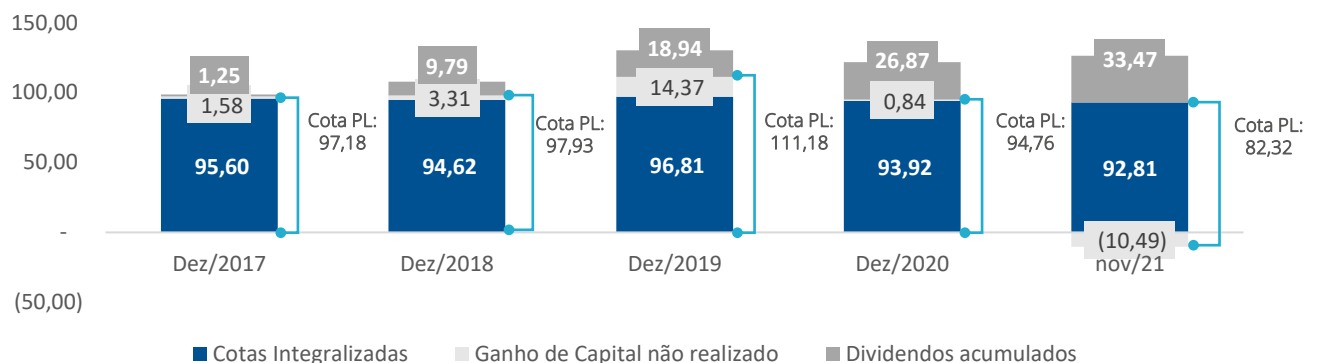
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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. Desta forma, o FFO será beneficiado por uma despesa menor do Fundo.

Evolução Patrimonial

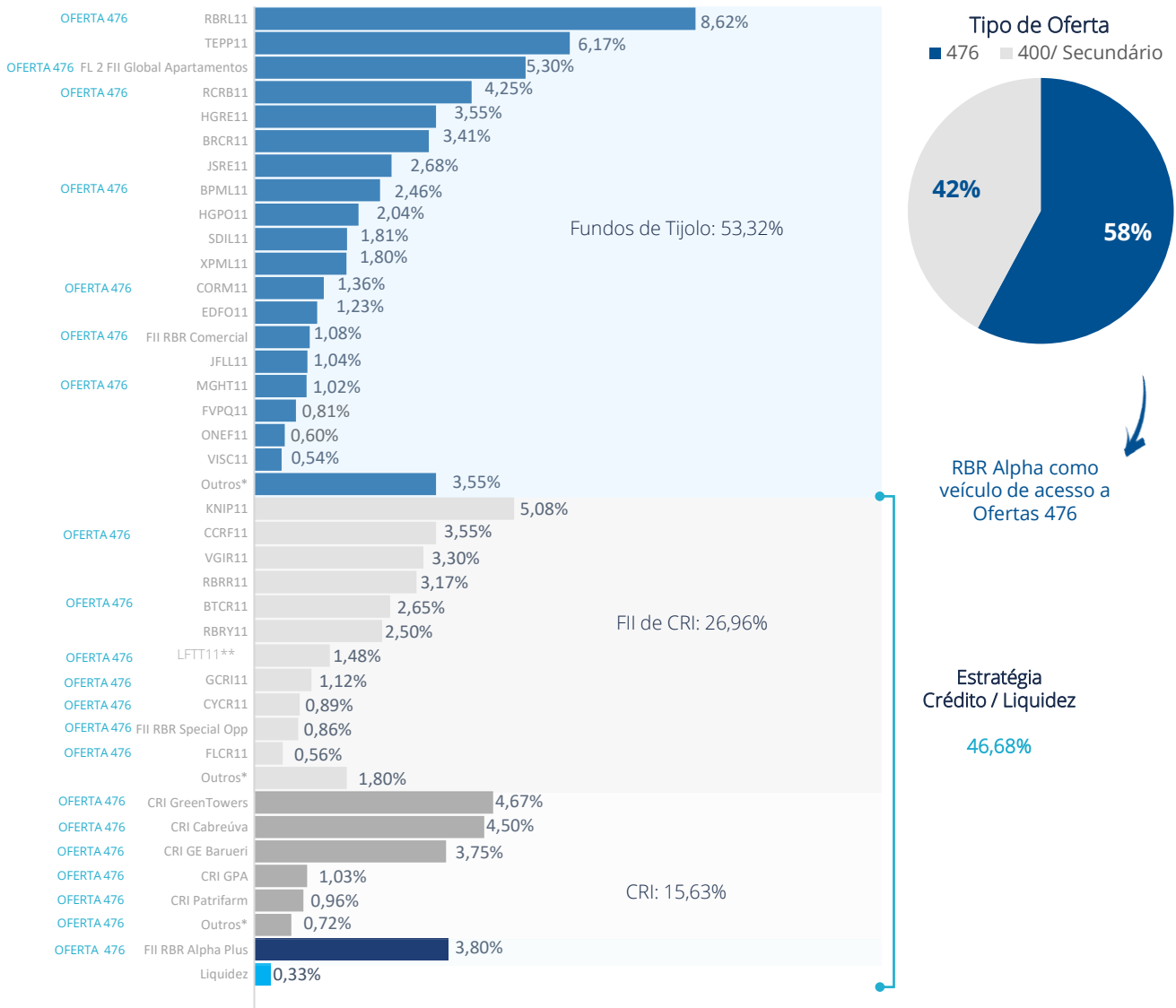
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Nov/21 atingiu R\$ 82,32, que representa desvalorização de -13,89% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais os dividendos distribuídos, reflete o efetivo resultado da gestão de um fundo de fundos e entendemos que é como o RBR Alpha deveria ser analisado e comparado. 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 2021 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do Fundo:



*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do PL individualmente

** Retorno Preferencial com importante subordinação

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo dos CRIs investidos pelo Fundo

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital	19L0907949	Lajes Corporativas	4,67%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Cabreúva	Vert	21D0698165	Galpão logístico	4,50%	Pré***	8,25%	8,25%	17/03/2036
CRI Lote 5 (via RBR Alpha Plus)	RB Sec	21F0927565	Loteamento	3,80%	IPCA	9,00%	9,00%	28/06/2027
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,75%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI GPA	True. Sec.	20L0687133	Varejo	1,03%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,96%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
Outros*	-	-	-	0,72%	-	-	-	-
Total	-	-	-	19,43%	-	-	-	-

*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do PL individualmente

***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

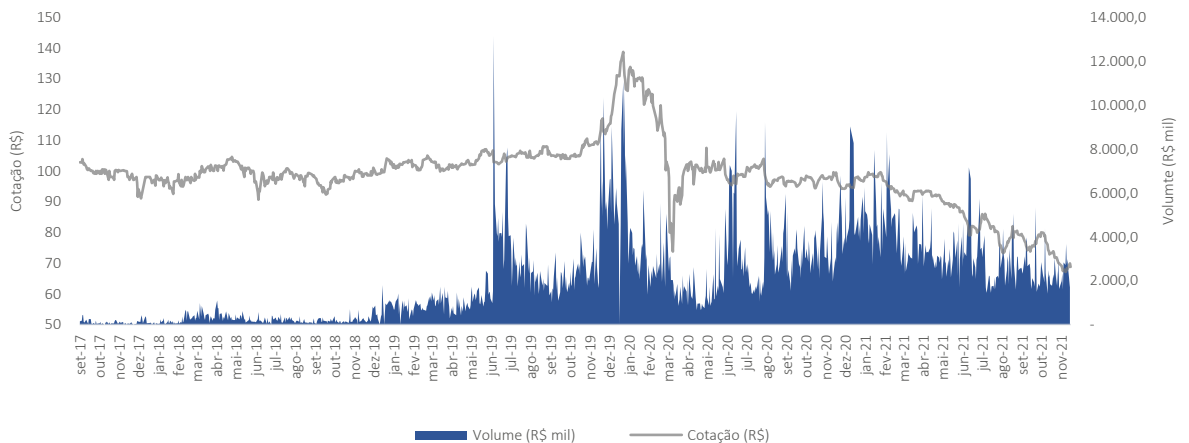
Mercado Secundário

Novembro 2021 | Relatório Mensal

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

Negociação	nov/21	out/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	688.319	620.014	8.740.124	9.759.960
Cotação Fechamento	R\$ 68,71	R\$ 73,20	R\$ 68,71	R\$ 68,71
Volume Total (R\$'000)	R\$ 47.868	R\$ 47.746	R\$ 753.187	R\$ 850.435
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.393	R\$ 2.387	R\$ 3.333	R\$ 3.457

Cotação Histórica e Volume 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		

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