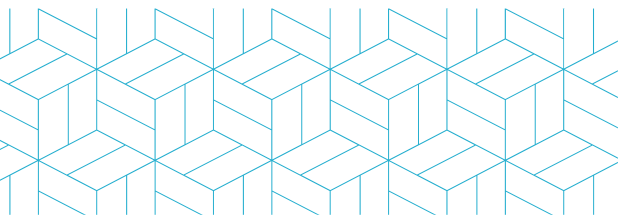


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Abril 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.257.991.638,81

Patrimônio/Cota
R\$ 91,95
+ Reserva Lucros
R\$ 0,40/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

Tijolo

Papel

53,7%

46,3%

R\$0,64/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

71.271

Cotistas

32

FIIs no
Portfólio*

8

CRIs no
Portfólio

R\$ 3,7
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 91,71

Preço de
Fechamento da Cota

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

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)

RBPR11

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 fechados destinados a investidores profissionais.

Fundos de REITs

RBR REITS US DOLAR FIA
BDR Nível 1

[Clique aqui](#)

RBR Vitreo Real Estate
Global FIA IE

[Clique aqui](#)

Resumo	abr/21	2021	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,60	2,40	7,73	29,27
Dividend Yield	8,1% a.a.	8,1% a.a.	8,4% a.a.	7,8% a.a.
Retorno Patrimonial	1,00%	-0,42%	8,40%	29,43%
Retorno Patrimonial Ajustado	1,03%	-0,18%	10,48%	33,85%
RBRR11 Mercado	-0,20%	-3,47%	-0,78%	29,82%
IFIX	0,53%	-0,31%	9,91%	28,82%
CDI	0,21%	0,69%	2,14%	18,79%

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)

RBRR11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Economatica)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Abril 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Abr/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,60/cota (DY 8,1% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Abril/21)** que serão pagos em 18/Mai aos detentores das cotas em 11/Mai (Data "Com"), em linha com o *guidance* de dividendos divulgado no último relatório gerencial. Além disso, o Fundo conta hoje com uma Reserva a Distribuir de **R\$ 0,40/cota**, o que nos traz confiança em seguir com o direcionamento de dividendos entre **R\$0,60/cota** e **R\$0,80/cota** para os próximos 2 meses do semestre.

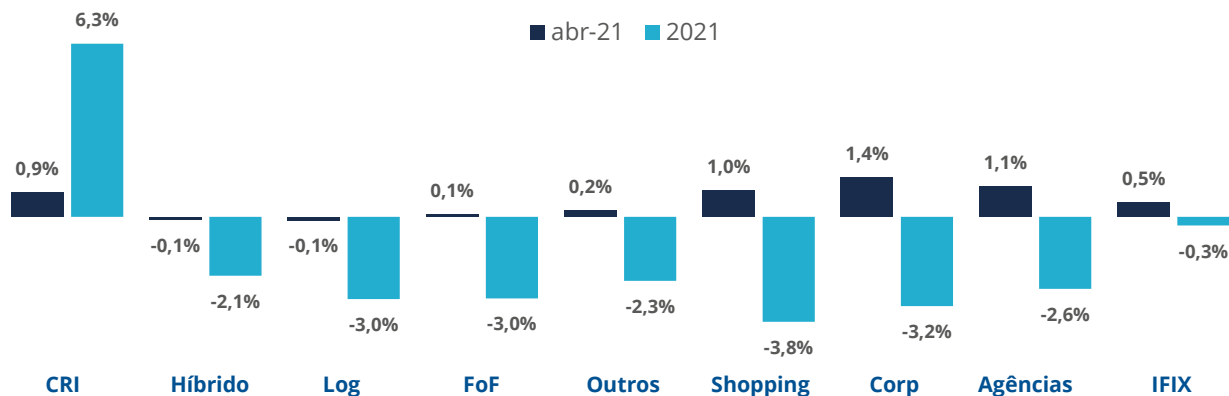


*Não se trata de garantia de rentabilidade

Olhando para o mercado de fundos imobiliários no mês de Abril/21, observamos uma **subida do IFIX de 0,5%**, versus uma **rentabilidade de 1,0% do RBR Alpha (PL + Dividendos)**.

Apesar de ainda nos encontrarmos como país em uma situação extremamente grave no que tange à pandemia, com o gradual avanço do ritmo de vacinação no Brasil e maior clareza quanto à retomada da atividade econômica, setores como o de **Shoppings** e **Corporativos** destacaram-se no período **subindo 1,0% e 1,4%**, respectivamente. Outro segmento que atuou no campo **positivo** foi o de **CRIs**, cuja exposição no Fundo é atualmente a **maior do portfólio**, em movimento iniciado a partir do segundo semestre de 2020. Olhando para frente, seguimos enxergando o setor de **recebíveis** como aquele que apresenta a melhor relação **risco-retorno**. Conforme antecipado no último relatório, alocamos no mês cerca de **R\$60 milhões** no segmento, divididos entre duas ofertas 476 de fundos de CRI e em um CRI diretamente, o **CRI Renner**. Esta operação conta com a alienação fiduciária de um galpão logístico AAA localizado na região de Cabreúva – SP como garantia e com a cessão fiduciária dos recebíveis de aluguel da locatária, a Renner, empresa com excelente qualidade de crédito. Maiores informações sobre o CRI encontram-se no quadro da página 7.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economatica

No mercado secundário, o grande destaque fica para a **venda de R\$43,5 milhões de KNIP11**, volume extremamente relevante para o tamanho do mercado de fundos imobiliários, o que reforça o trabalho de **gestão ativa** no Fundo. Com esta venda, realizamos mais uma parte da posição do Fundo neste ativo, resultando em uma **TIR líquida de 33% a.a.**

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Abril 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

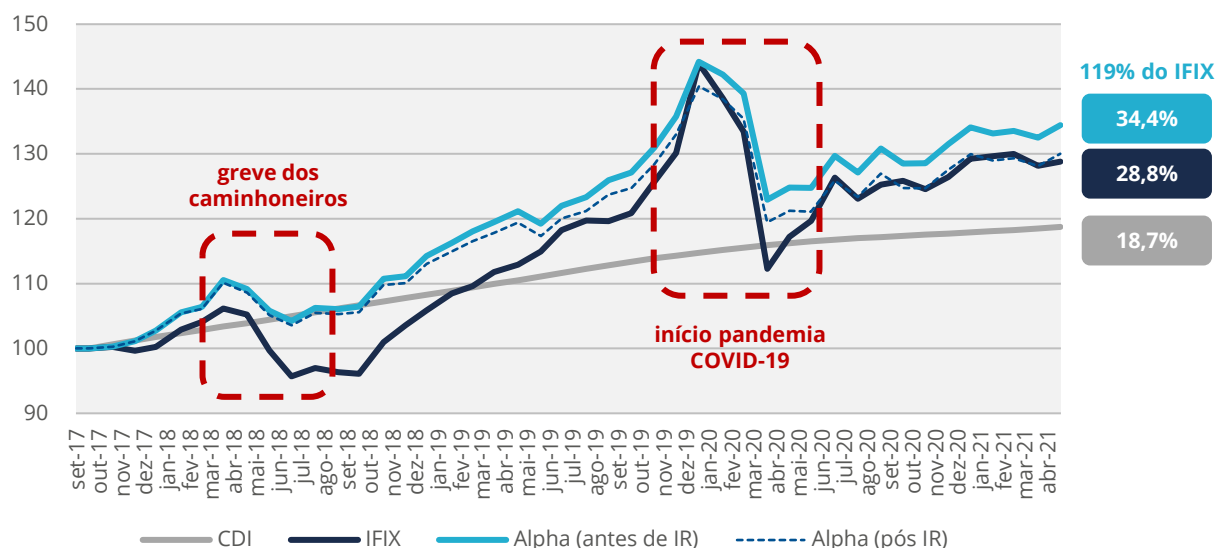
Quanto ao **posicionamento estratégico** do Fundo, o RBR Alpha é hoje um fundo **real estate multiestratégia** que, ao nosso ver, encontra-se em um momento bastante interessante. Olhando para frente, buscamos posicionar o RBRF11 com um **portfólio resiliente e defensivo** (50% do PL exposto à recebíveis) e, ao mesmo tempo, com posições em tijolo e desenvolvimento com **potencial de geração de valor no médio/longo prazo**. Além disso, o Fundo conta hoje com uma reserva de dividendos a distribuir de **R\$0,40/cota** e projeção* de dividendos nos próximos 2 meses do semestre correspondentes a um intervalo de **dividend yield**** entre **8,1% a.a. e 11,0% a.a.**

Olhando um pouco para trás, nesses quase **4 anos de existência do Fundo** passamos por diversos períodos de stress que testaram a estratégia e o portfólio do Alpha.

No gráfico abaixo, indicamos a evolução do **PL do Fundo somado aos seus dividendos distribuídos e a distribuir**. Esta é, na nossa opinião, a melhor forma de se analisar o trabalho de gestão ativa em um Fundo Imobiliário Multiestratégia. Para fins de comparação com o IFIX, mostramos também os números abaixo antes do IR pago nas realizações de ganho de capital (cenário mais comparável com a métrica do IFIX).

Desde o início, o **RBR Alpha supera o IFIX em 5,6% e o CDI em 15,7%**. Tão importante quanto esses números é o comportamento do Fundo em eventos de queda abrupta do mercado, conforme destacados no gráfico. Tanto na **greve dos caminhoneiros** em 2018 quanto na **crise de COVID-19**, iniciada em 2020, o RBRF11 conseguiu ser **mais resiliente do que o índice**. Montar uma carteira equilibrada que permita ter um comportamento resiliente e vencedor no longo prazo é o trabalho buscado diariamente pelo time de gestão.

Rentabilidade Alpha (PL + Dividendos)



	Alpha	IFIX
início	34,4%	28,8%
2017	2,7%	0,2%
2018	11,2%	5,6%
2019	26,2%	36,0%
2020	-7,0%	-10,2%
2021	0,3%	-0,3%

Ressaltamos aqui o histórico de rentabilidade do RBR Alpha, superando o IFIX em 2017, 2018, 2020 e 2021 (até abr-21).

Por fim, gostaríamos de agradecer o apoio da base de cotistas que permitiu que todos os itens da última Carta Consulta fossem aprovados, modernizando o regulamento do Fundo e o tornando ainda mais apto a seguir gerando valor aos investidores.

Time de Gestão RBR e RI

*Não se trata de garantia de rentabilidade

**Considerando o fechamento da cota em Abril/21 (R\$91,27/cota)

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

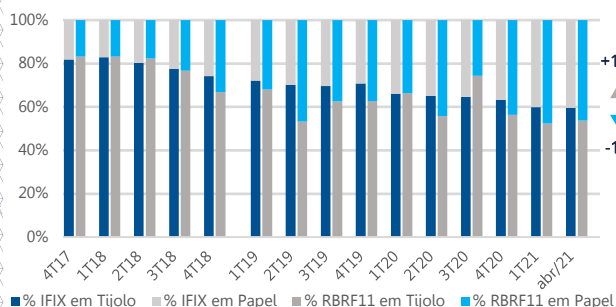
Abril 2021 | Relatório Mensal

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

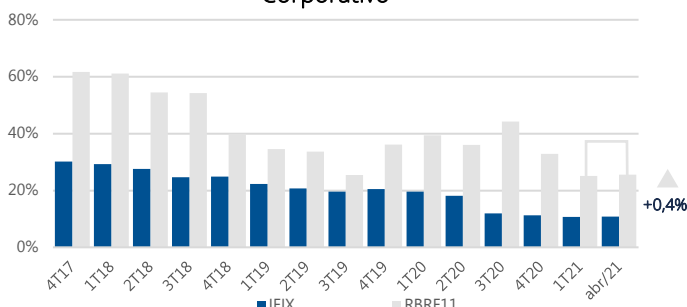
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vimos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. Além disso, parte dos recursos provenientes da 6ª emissão, considerados liquidez, estão alocados em fundos de renda fixa, portanto classificados como Recebíveis. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é referente aos fundos com representatividade igual ou maior que 0,5% do PL.

% do portfólio alocado por estratégia

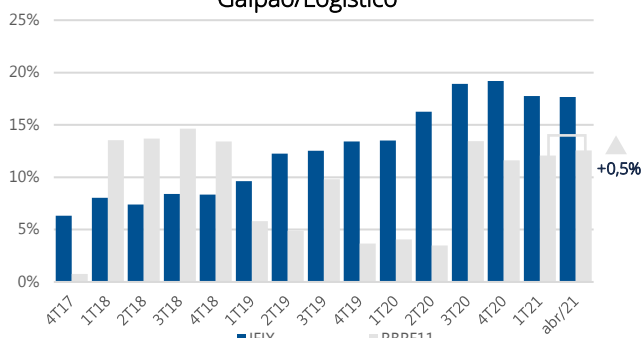
Tijolo x Papel



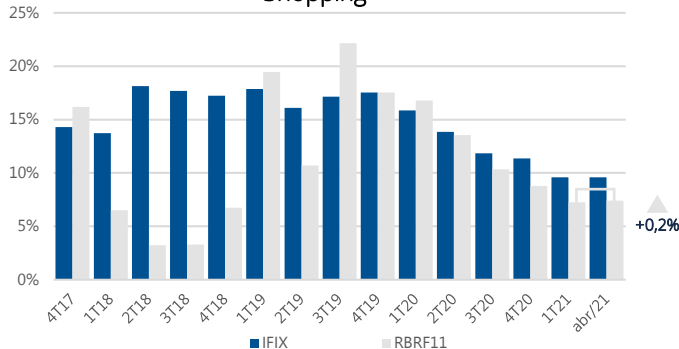
Corporativo



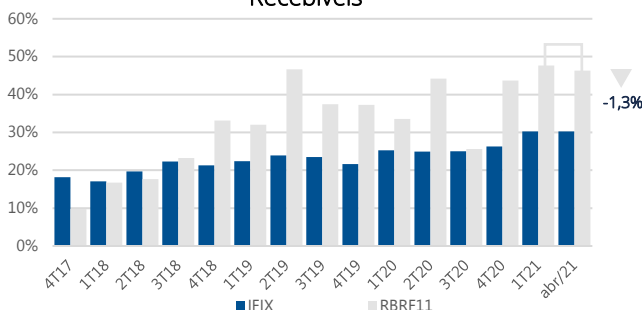
Galpão/Logístico



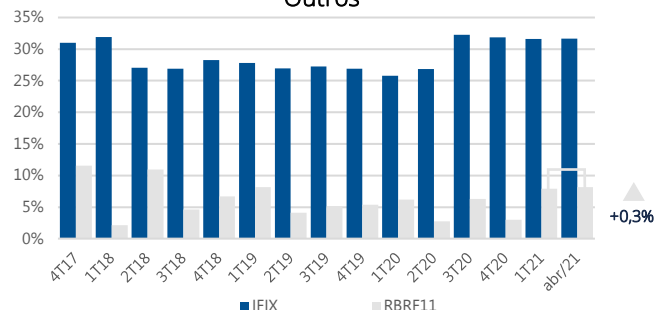
Shopping



Recebíveis



Outros*



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

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

Investimentos

Abril 2021 | 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.

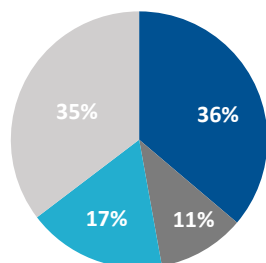
CRI

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

Liquidez

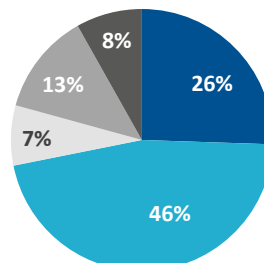
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

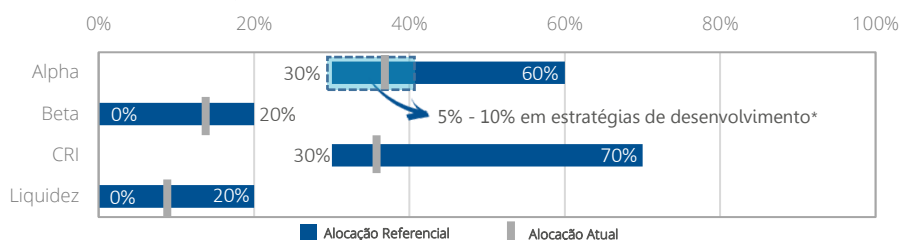
Alocação por Segmento



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping
■ Galpão/Logístico ■ Outros

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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Abril 2021



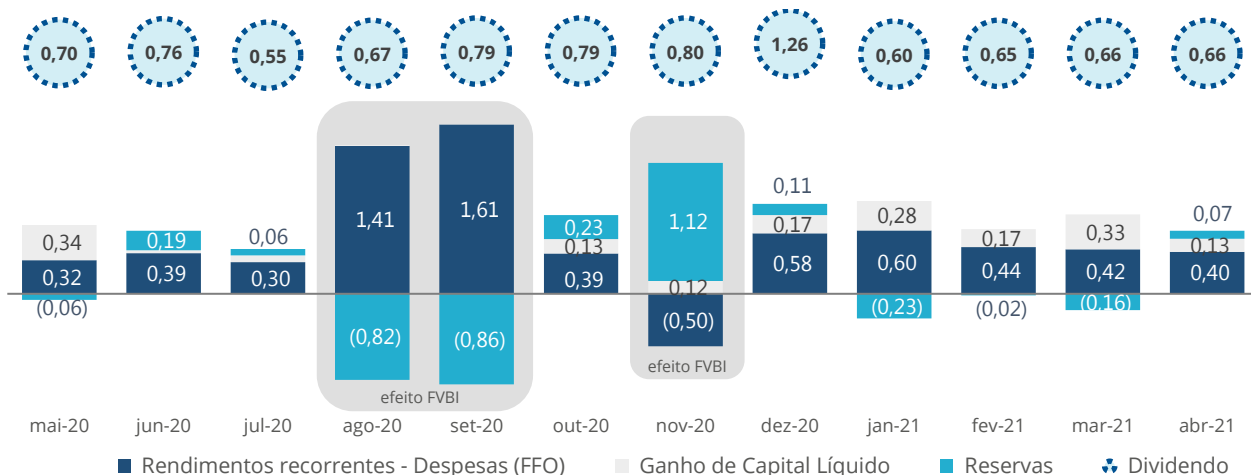
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,5% do PL e capital comprometido de aproximadamente 3% do PL (já assinados até Abr/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	abr/21	mar/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
Rendimentos	5.402.183	6.183.726	23.956.314	59.658.318	88.621.765
Ganho Capital	2.145.469	5.668.416	13.964.476	21.829.302	66.296.940
CRI	666.712	575.040	2.368.434	9.090.205	16.994.056
Liquidez	177.360	221.180	761.239	1.545.770	3.958.972
Total Receitas	8.391.723	12.648.363	41.050.464	92.123.595	175.871.733
(-) Despesas	(763.571)	(1.178.431)	(4.173.181)	(10.039.526)	(32.644.928)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(429.071)	(1.133.683)	(2.792.873)	(4.362.611)	(13.186.033)
Resultado	7.199.081	10.336.249	34.084.410	77.721.458	130.040.772
(-) Reservas	1.009.381	(2.127.787)	(3.480.998)	(4.497.322)	(5.489.233)
Rendimento Distribuído	8.208.462	8.208.462	30.603.412	73.224.136	124.551.539
% Resultado	114,0%	79,4%	89,8%	94,2%	95,8%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 2,40	R\$ 7,73	R\$ 29,27
Dividend Yield (Anualizado)	8,1%	7,9%	7,6%	7,62%	7,25%

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

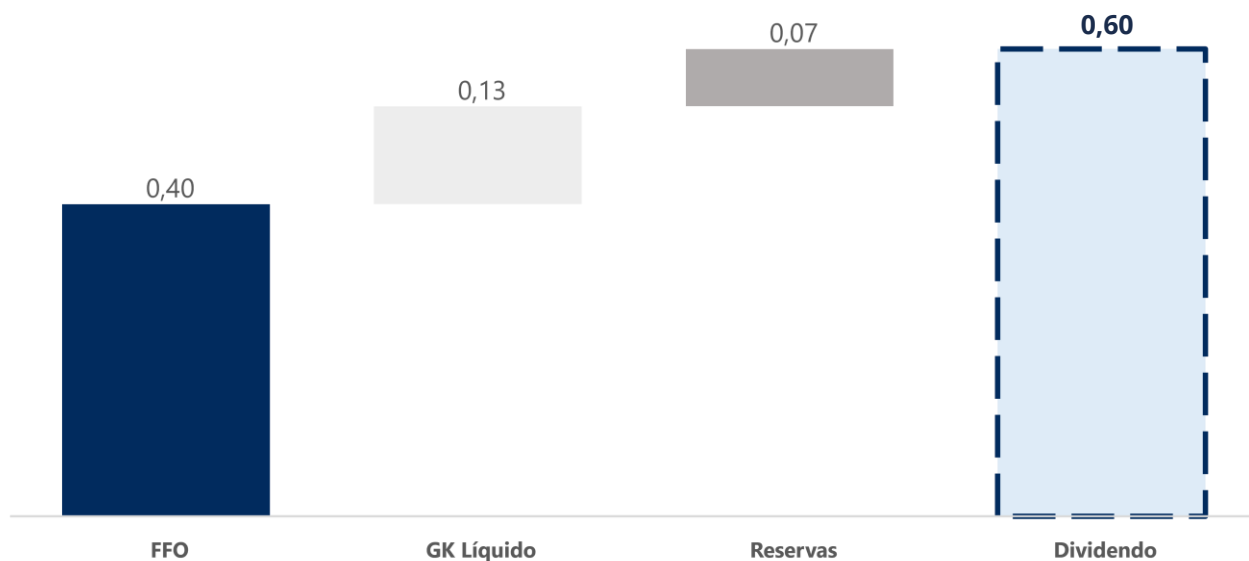
Reserva atual: R\$ 0,40/cota



Breakdown Dividendo do Mês

Abril 2021 | Relatório Mensal

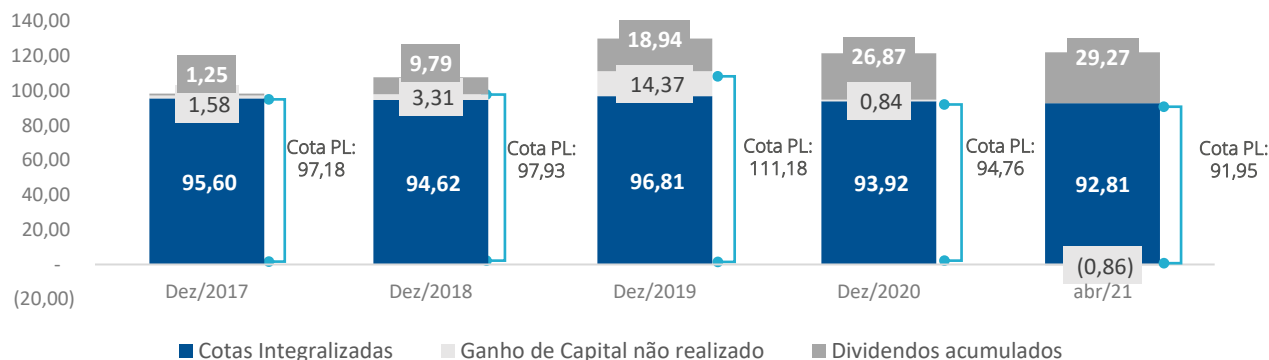
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs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

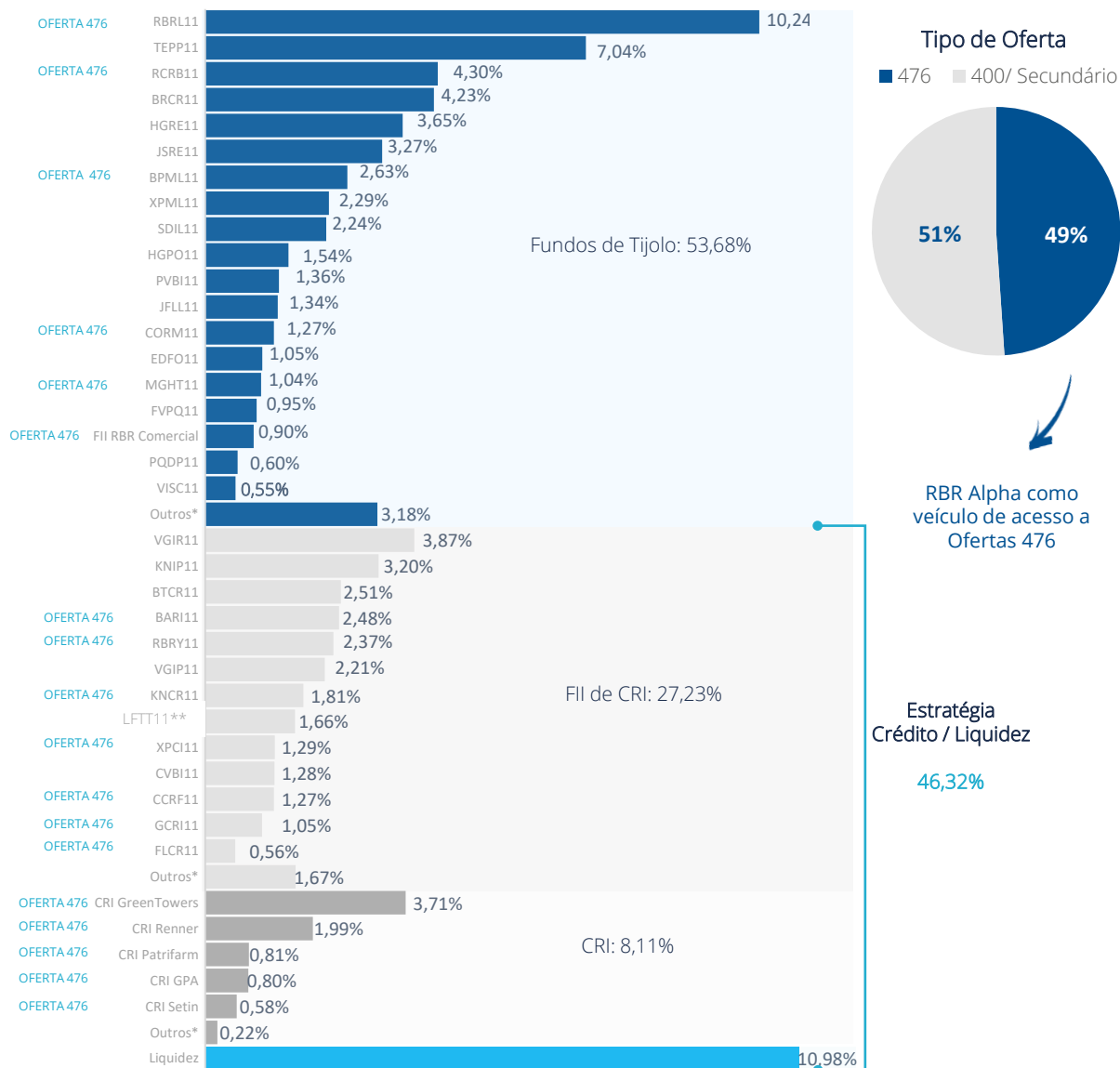
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Abr/21 atingiu R\$ 91,95, que representa desvalorização de -3,81% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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)

Abril 2021 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Abr/21:



*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	3,71%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Renner	Vert	21D0698165	Galpão logístico	1,99%	Pré***	8,25%	8,25%	17/03/2036
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,81%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
CRI GPA	True. Sec.	20L0687133	Varejo	0,80%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	0,58%	CDI	2,50%	2,50%	11/03/2022
Outros*	-	-	-	0,22%	-	-	-	-
Total	-	-	-	8,11%	-	-	-	-

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

***A operação é pré fixada nos primeiros 12 meses, com taxa de 8,25%, seguindo uma remuneração escalonada a partir do 13º mês: IPCA + 4,5% (13º ao 18º mês); IPCA + 4,75% (19º ao 24º mês); IPCA + 5,0% a partir do 25º mês

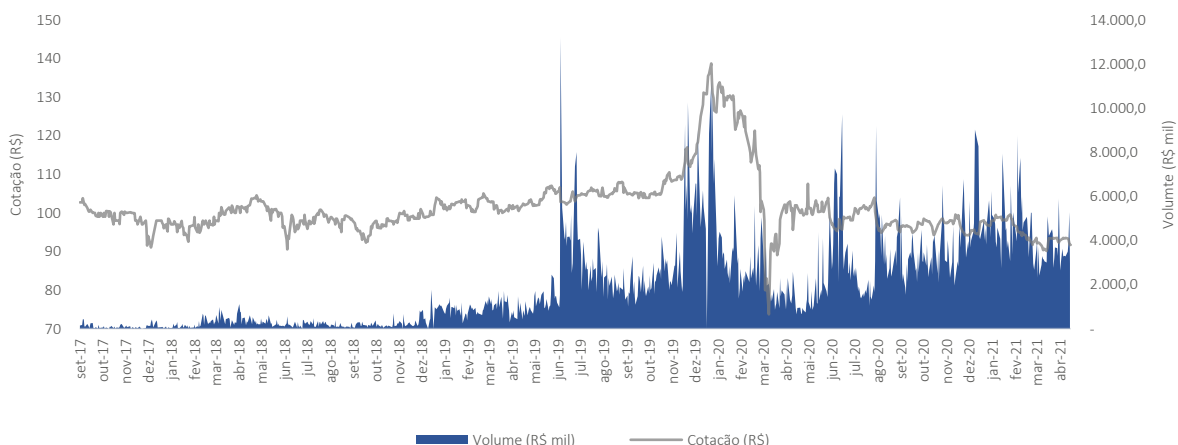
Mercado Secundário

Abril 2021 | Relatório Mensal

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

Negociação	abr/21	mar/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	803.212	939.589	3.620.545	9.129.558
Cotação Fechamento	R\$ 91,71	R\$ 92,49	R\$ 91,71	R\$ 91,71
Volume Total (R\$'000)	R\$ 74.684	R\$ 86.633	R\$ 343.870	R\$ 879.839
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.734	R\$ 3.767	R\$ 4.298	R\$ 3.562

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

Periodicidade dos Rendimentos:

Mensal

Prazo de Duração:

Indeterminado

Taxas sob PL

Gestão: 0,8% a.a.
Adm.: 0,2% a.a.
Perf.: 20% > Benchmark

Benchmark

Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4,5% a.s.

Cotas Emitidas

1ª Emissão (Set/17): 809.992
2ª Emissão (Nov/18): 813.939
3ª Emissão (Jun/19): 1.933.215
4ª Emissão (Set/19): 1.701.606
5ª Emissão (Jul/20): 3.931.480
6ª Emissão: (Jan/21) 4.490.538

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