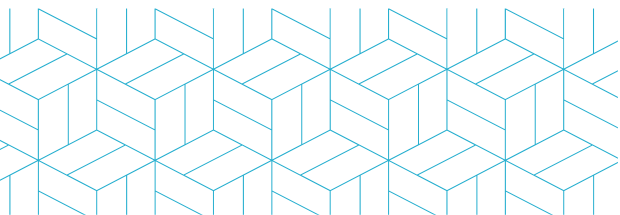


**RBRF11**  
**FII RBR Alpha**  
**Multiestratégia Real Estate**



# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Maio 2021 | Relatório Mensal

## Informações

**Data de Início**  
Set/17

**Cotas Emitidas**  
13.680.770

**Administrador**  
BTG Pactual

**Gestora**  
RBR Asset  
Management

**Patrimônio**  
R\$ 1.226.124.289,97

**Patrimônio/Cota**  
R\$ 89,62  
**+ Reserva Lucros**  
R\$ 0,35/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/](http://www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/)

### Visão da Alocação

Tijolo

Papel

53,0%

47,0%

R\$0,64/  
cota

Dividendo Médio  
(últimos 12  
meses)

73.350

# Cotistas

31

# FIIs no  
Portfólio\*

8

# CRIs no  
Portfólio

R\$ 2,9  
mm

Liquidez Diária  
Média (mês)

R\$ 88,63

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)

**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 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                              | mai/21    | 2021      | 12 meses  | Início    |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Dividendo (R\$/cota)</b>         | 0,60      | 3,00      | 7,73      | 29,87     |
| <b>Dividend Yield</b>               | 8,4% a.a. | 8,3% a.a. | 8,4% a.a. | 8,2% a.a. |
| <b>Retorno Patrimonial</b>          | -1,88%    | -0,42%    | 4,88%     | 26,99%    |
| <b>Retorno Patrimonial Ajustado</b> | -1,84%    | -0,18%    | 5,32%     | 31,39%    |
| <b>RBRF11 Mercado</b>               | -2,72%    | -3,47%    | -2,79%    | 26,28%    |
| <b>IFIX</b>                         | -1,56%    | -1,87%    | 6,00%     | 26,81%    |
| <b>CDI</b>                          | 0,27%     | 0,97%     | 2,17%     | 19,59%    |

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)

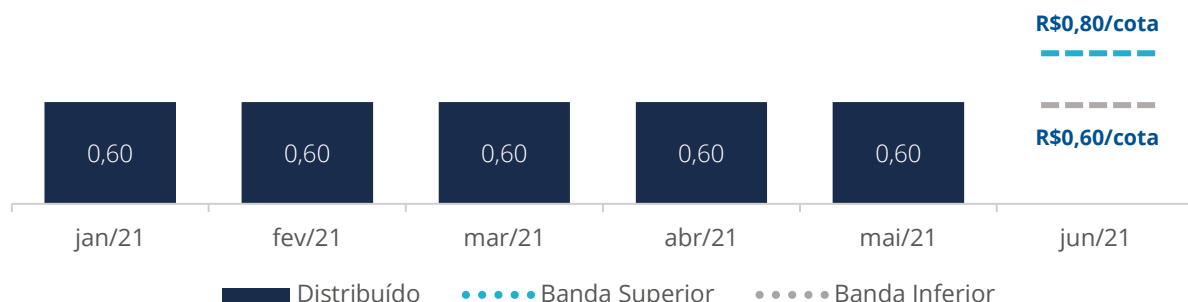
RBRF11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Economatica)

## RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Maio 2021 | Relatório Mensal

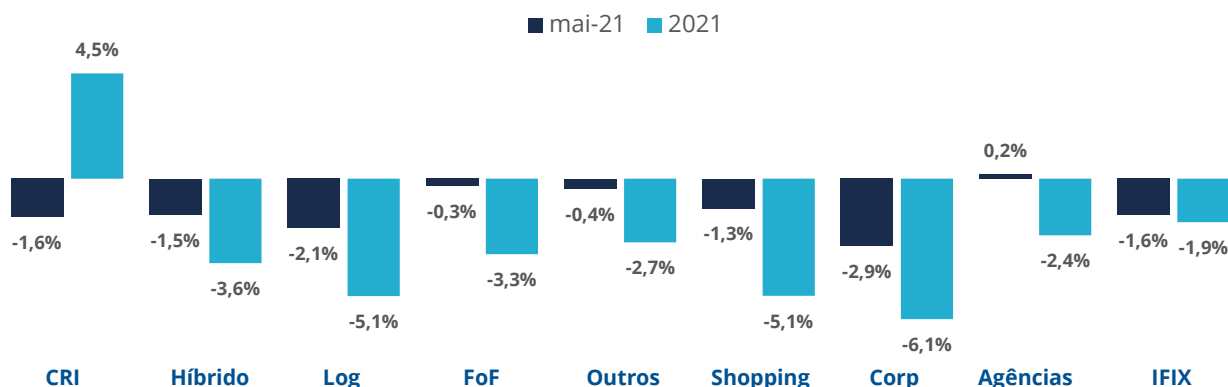
### Nota do Gestor

Para Mai/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,60/cota (DY 8,4% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Maio/21)** que serão pagos em 17/Jun aos detentores das cotas em 10/Jun (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\$ 0,35/cota**, o que nos traz confiança em seguir com o direcionamento de dividendos entre **R\$0,60/cota e R\$0,80/cota** para o último mês do semestre.



O mês de Maio apresentou a **maior queda mensal do IFIX em 2021**, de **1,6%**. No **ano**, o índice **cai 1,9%**. Ainda sentindo as incertezas trazidas por uma **vacinação** da população em um **ritmo mais lento** do que o esperado e o consequente temor de uma **"terceira onda" da pandemia**, praticamente nenhum dos setores do mercado de fundos imobiliários escapou de uma queda no período. Outro fator que tem pressionado negativamente a visão de alguns investidores sobre o setor é a tendência de **subida do patamar dos juros básicos** da economia. Como a indústria de fundos imobiliários é ainda relativamente recente, na nossa opinião há uma **reação exageradamente negativa à elevação da SELIC** pois a grande maioria dos cotistas de fundos imobiliários havia apenas experienciado, até pouco tempo atrás, movimentos de queda de juros. Vale lembrar que, **de 2017 a 2019**, quando a indústria de FIs passou a ganhar mais relevância, o **retorno anual do IFIX no período de 3 anos foi de 19,5% a.a.** e a **SELIC variou em um intervalo entre 4,5% a.a. e 13,75% a.a.** Ou seja, mais importante do que o juros nominal atual ou do final deste ano, em nossa visão, é o **juros real de longo prazo**, que encontra-se em um controlado patamar de aproximadamente **4,0% a.a.** (NTN-B 2035) e com espaço, olhando para frente, para cair para a casa de 3% a.a. caso ganhem tração as reformas estruturais e a disciplina fiscal. Com um **juros real atual de cerca de 4,5% a.a. negativo**, é natural e esperado que tenhamos nos próximos semestres níveis mais elevados de juros. Dito isso, reforçamos nosso otimismo tanto com os fundos imobiliários em geral, mas principalmente com o portfólio do RBR Alpha, bem posicionado em "cavalos" de bastante fundamento para a reabertura da economia e cada vez mais alocado em CRIs diretamente.

### Rentabilidade IFIX por Setor\*



\*fonte: RBR e Economatica

Em termos de pipeline, há a previsão de investimento no mês de Junho de cerca de **R\$150 milhões em 3 operações de CRI**. Temos ainda cerca de R\$70 milhões de operações engatilhadas que exigirão um giro do portfólio atual do Fundo.

## RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Maio 2021 | Relatório Mensal

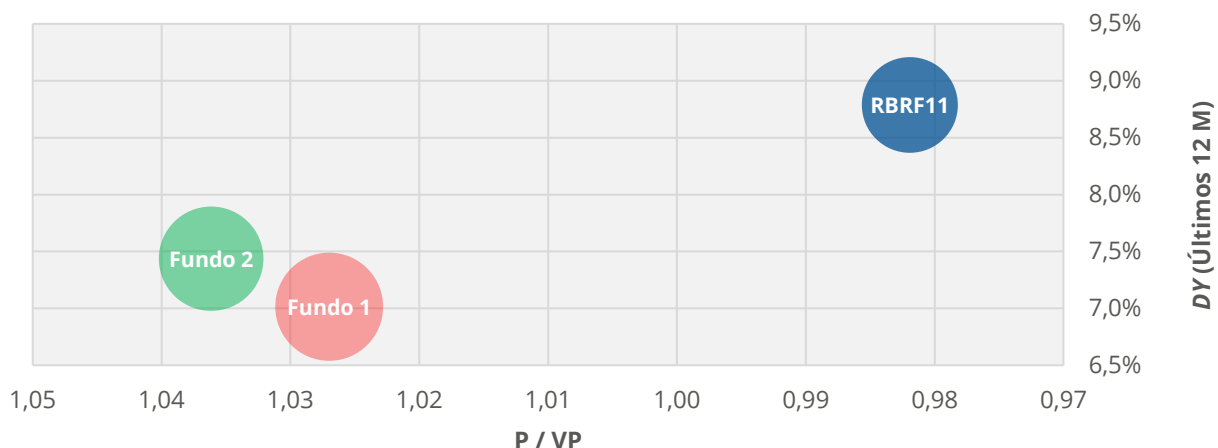
### Nota do Gestor

No que se refere à precificação do Fundo no mercado secundário, o RBRF11 fechou o mês de Maio/21 a **R\$88,63**, com um **desconto implícito de 1,1% vs valor patrimonial** e **dividend yield** projetado (não se trata de garantia de rentabilidade), conforme guidance de dividendos do semestre, de **8,4% a.a. a 11,4% a.a.**. Ao compararmos o RBR Alpha dentro da amostra dos **3 FoFs cujos Patrimônios Líquidos superam R\$1 bi e mais líquidos da indústria**, enxergamos espaço para o Fundo voltar a negociar com algum prêmio sobre o VP. Inclusive, olhando para o histórico do RBRF11 desde o início, o **Fundo negocia em média com um prêmio de cerca de 4% sobre Valor Patrimonial**.

Mas se o VP do FoF reflete o valor de mercado do portfolio, por que pagar um prêmio por ele?

Na nossa opinião, as seguintes características do FoF justificam o prêmio:

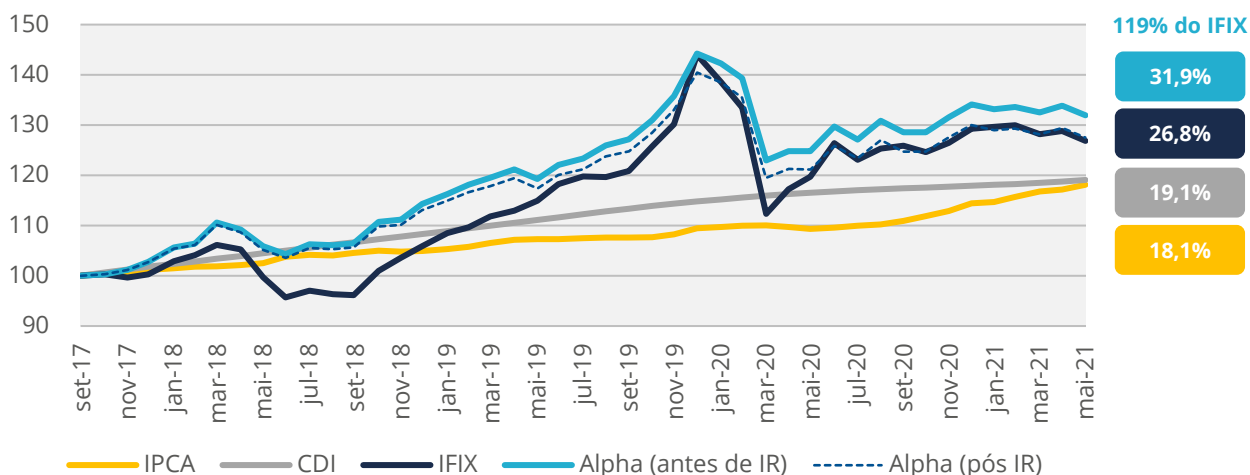
- Facilidade ao investidor em diversificar o portfolio;
- Liquidez elevada;
- Acesso à ativos restritos à investidores profissionais (Ofertas 476 e Fundos de Desenvolvimento);
- Postura ativista do Gestor;
- Resiliência na distribuição de dividendos;
- Leitura dos ciclos do mercado realizada por time experiente e exclusivamente dedicado.



\* PL dos Fundos 1 e 2 estimado com base no PL de Abril e na variação do IFIX em Maio

### Rentabilidade

#### Rentabilidade Alpha (PL + Dividendos)



\* Rentabilidade do RBR Alpha considera Reserva de Lucros a Distribuir

## Alocação Trimestral: Gestão Ativa

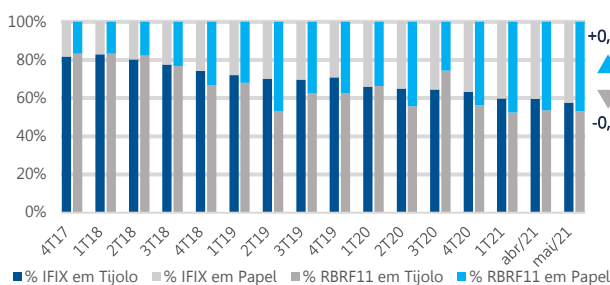
Maio 2021 | Relatório Mensal

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.

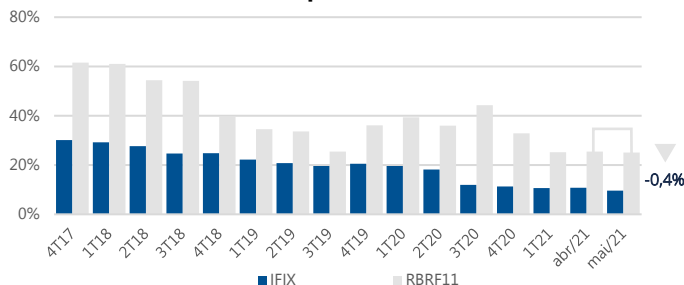
### % do portfólio alocado por estratégia

#### Tijolo x Papel



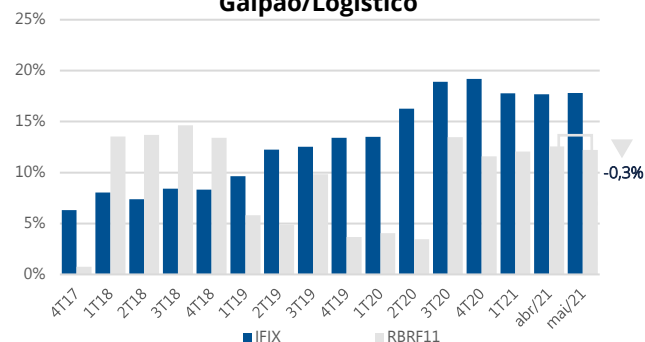
|         | Alocação Tijolo   | Alocação Papel    |
|---------|-------------------|-------------------|
| RBRF11  | 53,0% - 19 fundos | 47,0% - 12 fundos |
| IFIX*** | 57,7% - 56 fundos | 42,3% - 40 fundos |

#### Corporativo



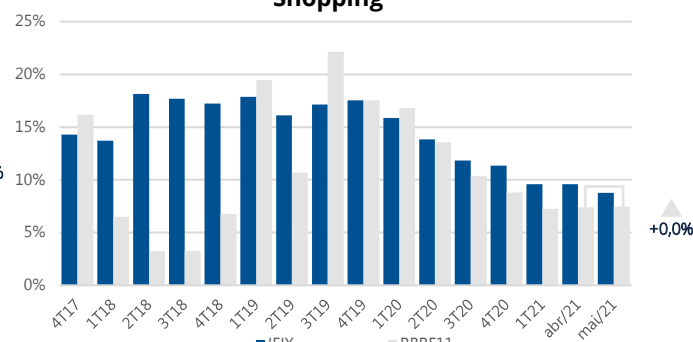
|         | Alocação Atual   | Maior Posição |
|---------|------------------|---------------|
| RBRF11  | 25,1% - 8 fundos | TEPP11 (6,8%) |
| IFIX*** | 9,7% - 15 fundos | BRCR11 (2,3%) |

#### Galpão/Logístico



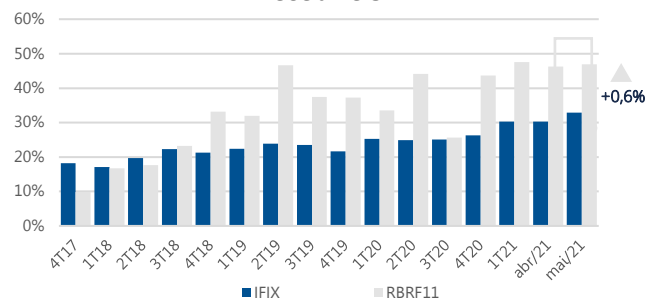
|         | Alocação Atual    | Maior Posição     |
|---------|-------------------|-------------------|
| RBRF11  | 12,2% - 2 fundos  | RBR Log** (10,0%) |
| IFIX*** | 17,8% - 15 fundos | HGLG11 (3,2%)     |

#### Shopping



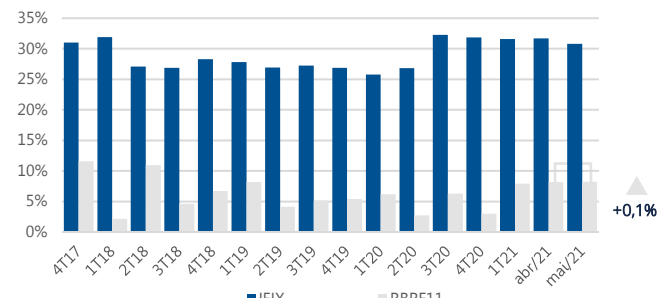
|         | Alocação Atual  | Maior Posição   |
|---------|-----------------|-----------------|
| RBRF11  | 7,5% - 5 fundos | BPML11** (2,6%) |
| IFIX*** | 8,8% - 7 fundos | HGBS11 (2,0%)   |

#### Recebíveis



|         | Alocação Atual    | Maior Posição   |
|---------|-------------------|-----------------|
| RBRF11  | 47,0% - 12 fundos | CCRF11** (3,3%) |
| IFIX*** | 32,9% - 27 fundos | KNIP11 (5,3%)   |

#### Outros\*



|         | Alocação Atual    | Maior Posição |
|---------|-------------------|---------------|
| RBRF11  | 8,2% - 4 fundos   | JSRE11 (3,2%) |
| IFIX*** | 30,8% - 32 fundos | KNRI11 (3,5%) |

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

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

## Investimentos

Maio 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.

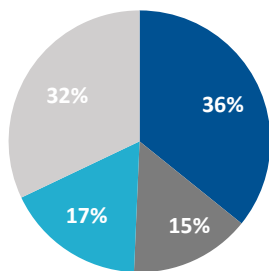
#### CRI

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

#### Liquidez

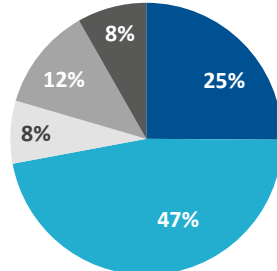
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

### Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

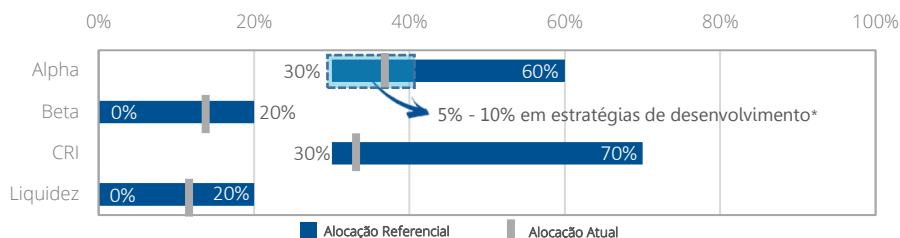
### Alocação por Segmento



■ 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



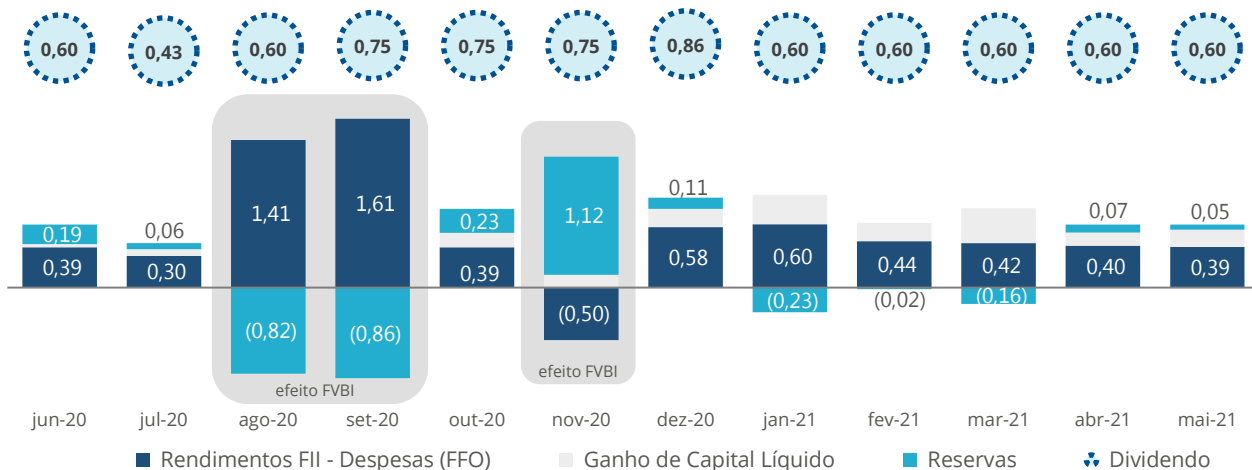
\* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,5% do PL e capital comprometido de aproximadamente 3% do PL (já assinados até Maio/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

## Distribuição de Resultados

| Fluxo de Caixa                | mai/21           | Acum 2021         | Acum 12m          | Início             |
|-------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Rendimentos                   | 5.163.384        | 29.119.699        | 63.163.602        | 93.785.150         |
| Ganho Capital                 | 2.807.076        | 16.771.552        | 22.429.767        | 69.104.016         |
| CRI                           | 786.586          | 3.155.020         | 9.421.734         | 17.780.642         |
| Liquidez                      | 385.963          | 1.147.202         | 1.877.624         | 4.344.935          |
| <b>Total Receitas</b>         | <b>9.143.009</b> | <b>50.193.473</b> | <b>96.892.728</b> | <b>185.014.743</b> |
| (-) Despesas                  | (1.027.593)      | (5.200.774)       | (10.585.010)      | (33.672.521)       |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | (561.415)        | (3.354.288)       | (4.487.954)       | (13.747.448)       |
| <b>Resultado</b>              | <b>7.554.001</b> | <b>41.638.411</b> | <b>81.819.763</b> | <b>137.594.773</b> |
| (-) Reservas                  | 654.461          | (2.826.537)       | (3.542.417)       | (4.834.772)        |
| <b>Rendimento Distribuído</b> | <b>8.208.462</b> | <b>38.811.874</b> | <b>78.277.347</b> | <b>132.760.001</b> |

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

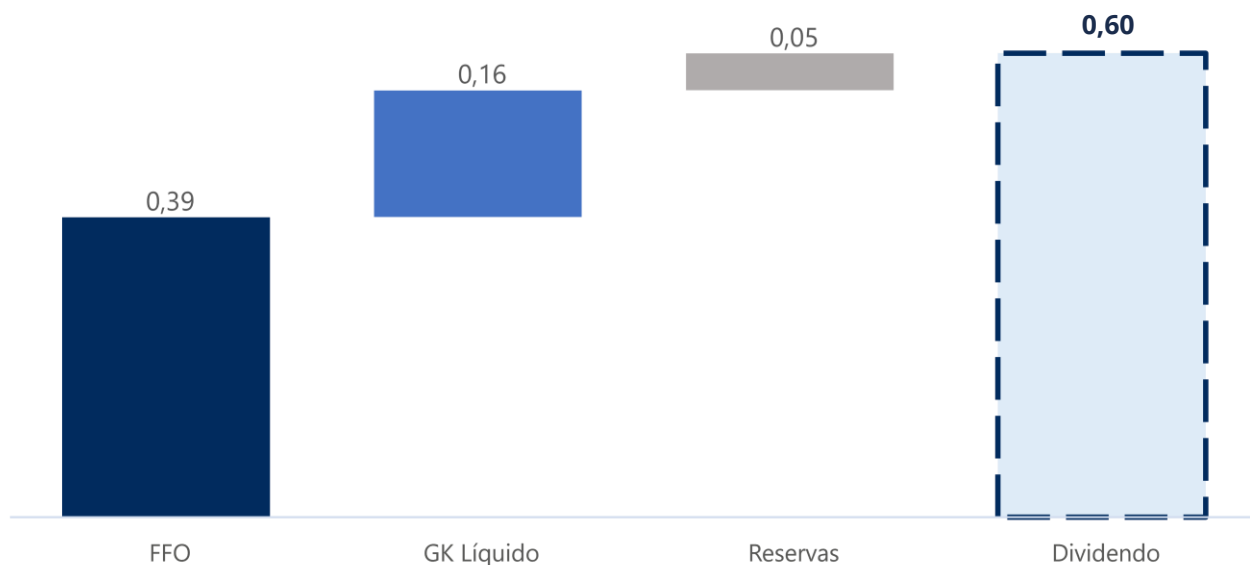
Reserva atual: R\$ 0,35/cota



## Breakdown Dividendo do Mês

Maio 2021 | Relatório Mensal

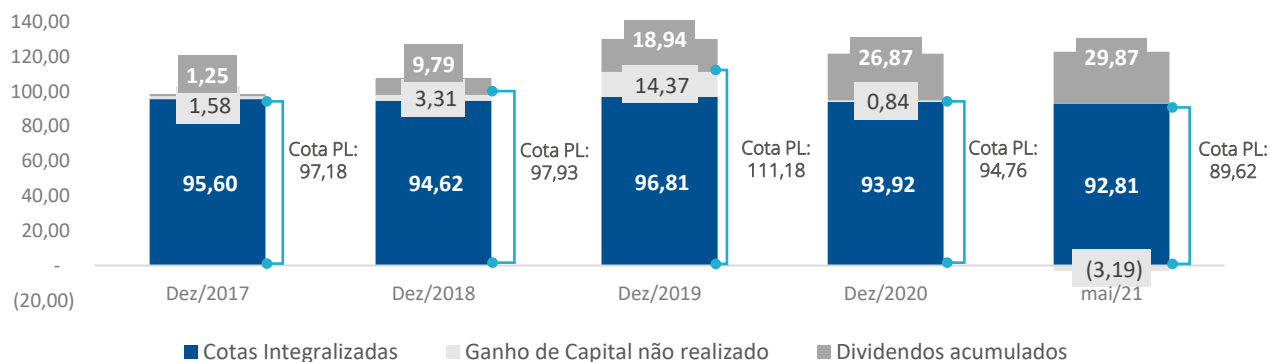
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs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

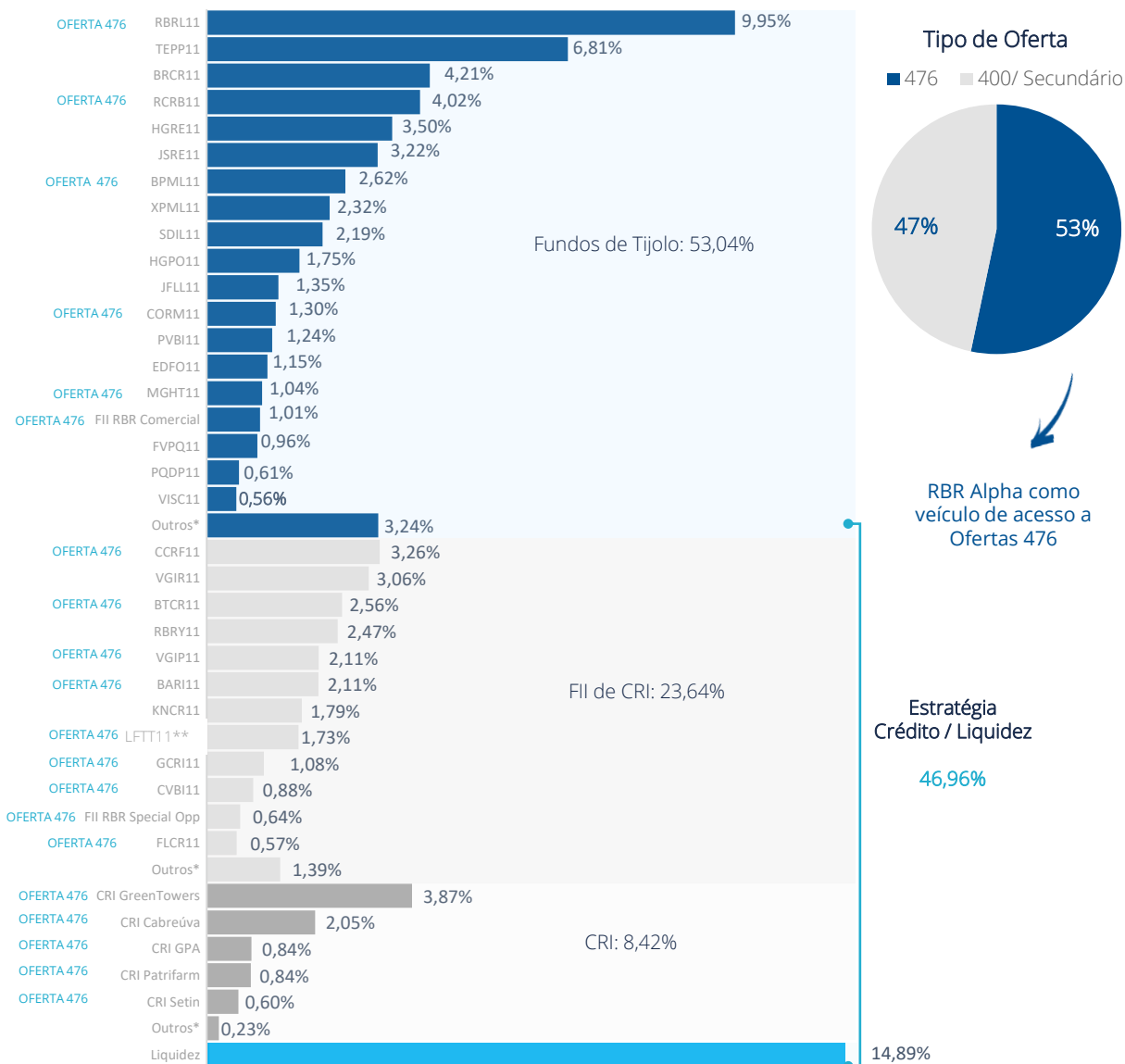
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Mai/21 atingiu R\$ 89,62, que representa desvalorização de -6,25% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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)

Maio 2021 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Mai/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 | 3,87% | IGPM      | 4,75%           | 4,75%           | 15/12/2034 |
| CRI Cabreúva    | Vert       | 21D0698165 | Galpão logístico   | 2,05% | Pré***    | 8,25%           | 8,25%           | 17/03/2036 |
| CRI Patrifarm   | ISEC       | 19E0299199 | Varejo             | 0,84% | IPCA      | 7,25%           | 7,00%           | 10/05/2030 |
| CRI GPA         | True. Sec. | 20L0687133 | Varejo             | 0,84% | IPCA      | 5,60%           | 5,60%           | 26/12/2035 |
| CRI Setin       | Habitasec  | 19I0307144 | Residencial        | 0,60% | CDI       | 2,50%           | 2,50%           | 11/03/2022 |
| Outros*         | -          | -          | -                  | 0,23% | -         | -               | -               | -          |
| Total           | -          | -          | -                  | 8,42% | -         | -               | -               | -          |

\*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



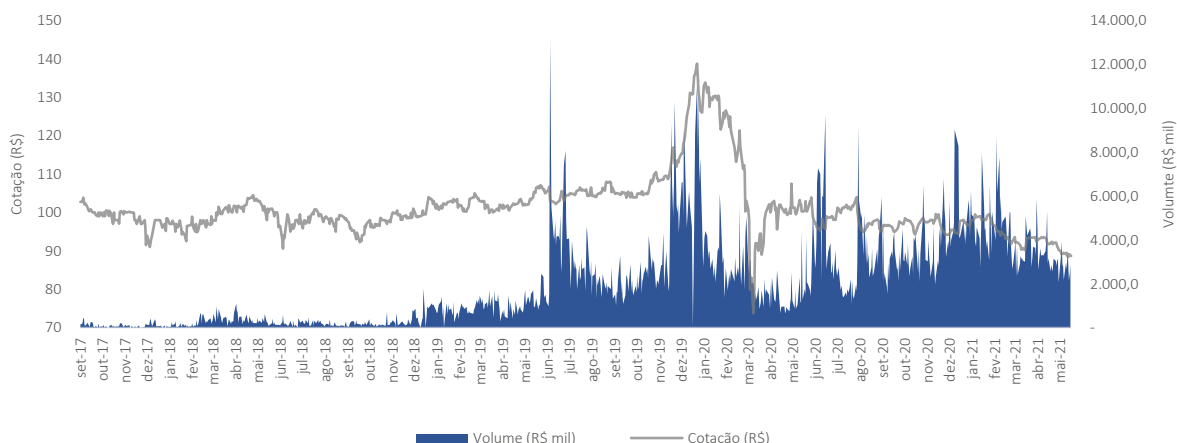
## Mercado Secundário

Maio 2021 | Relatório Mensal

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

| Negociação                    | mai/21     | abr/21     | Acum 2021   | Acum 12m    |
|-------------------------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Cotas Negociadas              | 664.415    | 803.212    | 4.284.960   | 9.530.314   |
| Cotação Fechamento            | R\$ 88,63  | R\$ 91,71  | R\$ 88,63   | R\$ 88,63   |
| Volume Total (R\$'000)        | R\$ 59.972 | R\$ 74.684 | R\$ 403.842 | R\$ 913.164 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ 2.856  | R\$ 3.734  | R\$ 3.998   | R\$ 3.682   |

## 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