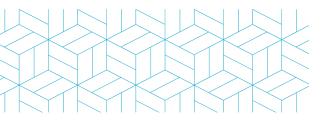


RBRF11 FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

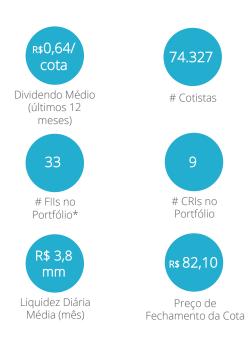




Junho 2021 | Relatório Mensal







🌉 Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

Clique Aqui

Fale com o RI

ri@rbrasset.com.br



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

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

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 com participação superior a 0,5% no PL

Resumo	jun/21	2021	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,60	3,60	7,73	30,47
Dividend Yield	9,1% a.a.	9,0% a.a.	9,4% a.a.	9,7% a.a.
Retorno Patrimonial	-1,09%	-3,36%	-0,20%	25,60%
Retorno Patrimonial Ajustado	-1,06%	-3,05%	0,24%	29,99%
RBRF11 Mercado	-6,73%	-12,42%	-7,84%	17,78%
IFIX	-2,19%	-4,01%	-1,82%	24,04%
CDI	0,31%	1,28%	2,27%	19,42%

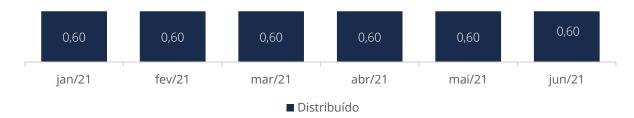
Dividend Yield: considera o preço da cota de fechamento como base Retorno Patrimonial: considera variação do Patrimônio Líquido e Dividendos Distribuídos (não considera Reserva de Lucros Atual)
Retorno Patrimonial Ajustado: considera variação do Patrimônio Líquido, Dividendos Distribuídos e Reversão de IR pagos (não considera Reserva de Lucros Atual) RBRF11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Economatica)



Junho 2021 | Relatório Mensal



Para Jun/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,60/cota (DY 9,1% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Junho/21)**, pagos em 19/Jul aos detentores das cotas em 12/Jul (Data "Com"), em linha com o *guidance* de dividendos divulgado no último relatório gerencial. Desta forma, **encerramos o primeiro semestre de 2021 cumprindo com o** *guidance* **de distribuição** que divulgamos em Mar/21 para o período (entre R\$0,60 - R\$0,80/cota). Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores. Entendemos que a divulgação da banda de rendimentos ajuda o mercado a ter maior previsibilidade dos resultados a serem distribuídos pelo RBR Alpha e, quando tivermos conforto, o faremos novamente para o segundo semestre de 2021.

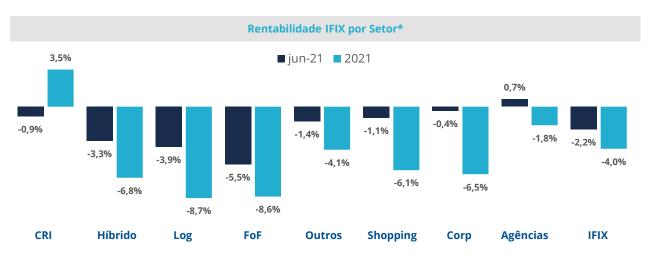


O mês de Junho apresentou a **maior queda mensal do IFIX em 2021**, de **2,2%**. A grande notícia do mês foi a apresentação da **proposta da reforma tributária** no dia 25/06, que previa o fim da isenção na cobrança de imposto de renda sobre os rendimentos para pessoas físicas. Tal medida impactaria diretamente os quase **1,4 milhão de investidores PFs** da indústria de fundos imobiliários, causando expressiva queda do IFIX. Ainda no mesmo dia, em linha com a **transparência e proximidade com o investidor** que sempre valorizamos, publicamos um vídeo (<u>link</u>) com uma mensagem do Ricardo Almendra, CEO da RBR, comentando sobre a medida e orientando os investidores a terem **cautela** naquele momento, já que o texto da proposta provavelmente ainda passaria por diversas alterações.

Após alguns dias de volatilidade maior do que o comum para os fundos imobiliários, houve a confirmação no dia 13/07 de que o relator da reforma, o Deputado Celso Sabino, havia concluído o texto da proposta **mantendo a isenção de IR**. Até a data de publicação deste relatório, o IFIX já opera em um patamar cerca de 2% acima do nível anterior ao da apresentação da proposta tributária.

Após o sentimento de mercado ter se atenuado dado o novo texto proposto, o avanço da vacinação no Brasil e um Banco Central transparente na sua comunicação da política monetária nacional, enxergamos motivos para crer em um **segundo semestre mais positivo que o primeiro** para a indústria de Fundos Imobiliários. Olhando para o gráfico abaixo, é possível notar que os **FoFs**, junto com papéis do setor Logístico, foram as classes de ativos que mais sofreram em 2021, caindo **mais que o dobro do IFIX**. Entendemos que há uma **precificação exageradamente negativa dos fundos de fundos** no mercado secundário, com investidores buscando *yields* agressivos, sem levar em conta a composição e qualidade de cada portfólio.

No fechamento de Jun/21, por exemplo, o RBRF11 negociava com um **atrativo desconto de 6,7% vs PL** e *dividend yield* de 9,1% a.a., considerando o dividendo de R\$0,60/cota entregue no primeiro semestre 2021.



*fonte: RBR e Economatica



Junho 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Na linha de alocações, executamos no mês um **intenso pipeline de crédito**, somando cerca de **R\$120 milhões**, divididos em 3 investimentos:

- R\$40,6 milhões no CRI GE Barueri | Operação originada e estruturada pela RBR de financiamento à aquisição de um centro logístico locado majoritariamente para a multinacional GE Brasil (General Eletric), localizado na cidade de Barueri/SP, a 30km da capital. A operação conta com alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária dos contratos de locação do ativo. | Taxa de IPCA + 6,00% a.a. e duration de 6,9 anos;
- R\$ 40 milhões na oferta do FII RBRR11 | Fundo de crédito da RBR focado em ativos High Grade e que deve se beneficiar de uma inflação resiliente e da crescente curva de juros futuros | Taxa média de IPCA + 5,88%, duration médio de 3,5 anos e liquidez diária do FII de cerca de R\$ 2,5 milhões;
- R\$40 milhões no CRI Lote 5 | Operação originada e estruturada pela RBR para aquisição e desenvolvimento de um loteamento de alto padrão na cidade de Campinas, interior de São Paulo, pela Loteadora Lote 5. O empreendimento consiste em 552 lotes (já líquido de permuta) em 2 fases, totalizando R\$310 milhões de VGV (Valor Geral de Vendas). | Taxa de aquisição de IPCA + 9,00% a.a. + kicker sobre vendas (retorno esperado de 16% a.a.) e duration de 3,3 anos.

Desta forma, o Fundo encerra o mês com cerca de 8% do PL em caixa.

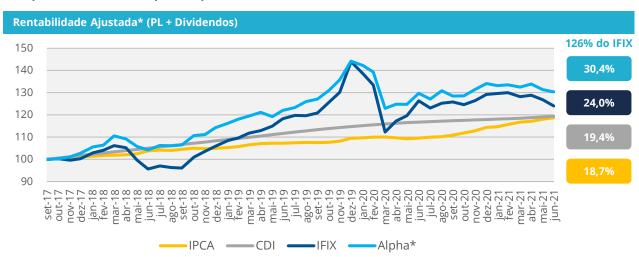
No mês de Julho, estimamos liquidar parcela relevante de uma alocação onde o RBRF11 está ancorando, **de forma exclusiva**, um novo Fundo do segmento de **Residencial para Renda**, o que deverá levar o caixa para cerca de 3% do PL. No próximo relatório gerencial, dedicaremos uma seção importante para a explicação da tese de investimentos e a divulgação da gestora do Fundo.

O investimento está totalmente alinhado com a estratégia do RBR Alpha que, contando atualmente com um PL de R\$1,2 bilhão, é capaz de **originar e ancorar novas estratégias e gestoras**, gerando valor aos cotistas e maior diversificação do portfólio. **O RBRF11 possui 100% das cotas deste investimento** e, consequentemente, total governança sobre as decisões do Fundo.

Com relação ao CRI Lote 5, o investimento no papel ocorreu de forma indireta, através da alocação no FII **RBR Alpha Plus**, no qual o RBRF11 investiu R\$42,6 milhões.

Na <u>página 6</u>, apresentamos maiores detalhes do FII RBR Alpha Plus, **novo veículo sob gestão da RBR Asset**. Ressaltamos que **não há duplicidade de cobrança de taxas de gestão**. Ou seja, a RBR está abrindo mão no RBRF11 da remuneração referente à esta alocação.

Por fim, ressaltamos um primeiro semestre bastante positivo para o Fundo, onde **movimentamos cerca de R\$ 880 milhões** (R\$ 545 milhões de investimentos e R\$ 335 milhões de desinvestimentos), de forma diversificada e cumprindo com o papel multiestratégia do RBRF11, de postura ativa e permitindo acesso aos investidores à estratégias diferenciadas, sempre com muita atenção à leitura dos ciclos imobiliários. Ao mesmo tempo, mantivemos a distribuição ao longo do semestre no patamar de R\$0,60/cota e acreditamos ter **plantado sementes que nos permitirão colher bons frutos no futuro**.



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

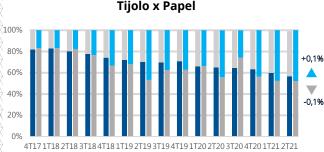
Alocação Trimestral: Gestão Ativa

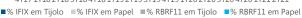
Junho 2021 | Relatório Mensal

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

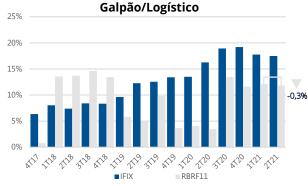
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que virmos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é referente aos fundos com representatividade maior ou igual a 0,5% do PL.

% do portfólio alocado por estratégia

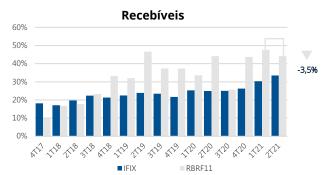




	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	52,3% - 19 fundos	47,7% - 14 fundos
IFIX***	57,7% - 56 fundos	42,3% - 40 fundos

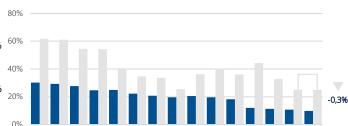


	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	11,8% - 2 fundos	RBR Log** (9,6%)
IFIX***	17,5% - 15 fundos	HGLG11 (3,3%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	44,2% - 13 fundos	RBRR11 (3,4%)
IFIX***	33,5% - 27 fundos	KNIP11 (5,3%)

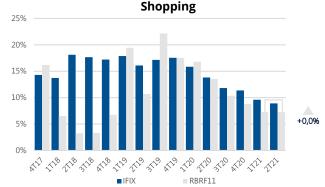
^{**}Não compõe o IFIX *** Fonte: ComDinheiro



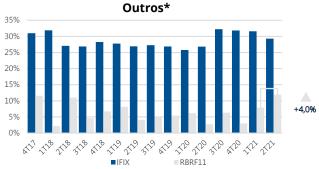
Corporativo

4T17 1T18 2T18 3T18 4T18 1T19 2T19 3T19 4T19 1T20 2T20 3T20 4T20 1T21 2T21

	■ II IA	= KDKLTT
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	24,9% - 8 fundos	TEPP11 (6,8%)
F X***	9,8% - 15 fundos	BRCR11 (2,3%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,2% - 5 fundos	BPML11** (2,5%)
IFIX***	8,9% - 7 fundos	HGBS11 (2,1%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	11,9% - 5 fundos	RBR Alpha Plus** (3,5%)
IFIX***	30,3% - 32 fundos	KNRI11 (3,5%)

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



Junho 2021 | Relatório Mensal

Alocação RBR Alpha Plus

O investimento no RBR Alpha Plus é **estratégico para o RBRF11** pois possibilita uma **diversificação** ainda maior de seus investimentos ao poder investir em **oportunidades não previstas no RBRF11** (ações listadas na bolsa, investimento direto em imóveis e terrenos, projetos individuais de desenvolvimento, entre outros), com a **maximização da inteligência RBR em prol dos cotistas atuais**.

Mandato RBRF11

FII's e CRI's

FIIs Crédito e FIIs Tijolo CRI estruturado (Ofertas 400/476)

Ampliação de Oportunidades

Public Equities

Ações de Shopping Ações de Properties (olhar exclusivo para Real Estate)

Special Situations

Permuta Desenvolvimento Aquisição de Terrenos Outros

Sempre reforçamos o quanto valorizamos a **leitura dos ciclos imobiliários** e o RBR Alpha Plus nasce com o intuito de ser um veículo extremamente flexível, que o permitirá "surfar" por diferentes classes de ativos, conforme o momento em que cada um se encontra e suas diferentes perspectivas.

O RBR Alpha Plus pode explorar oportunidades tanto dentro, quanto fora da bolsa.

Em determinado momento, pode fazer mais sentido comprar um imóvel na bolsa, precificado no mercado secundário por um preço abaixo de seu custo de reposição. Em outro, os ativos podem estar caros na "tela" e pode fazer mais sentido uma aquisição de um terreno e o desenvolvimento de um projeto imobiliário. Explorar esse tipo de **assimetrias** será um grande diferencial do veículo.

Além disso, o RBR Alpha Plus acessa o universo das **ações listadas** (*Public Equities*), sempre voltado para empresas de *real estate*.

Atualmente, o RBRF11 é o único investidor do RBR Alpha Plus. Novamente, é importante ressaltar que **não há cobrança duplicada de taxas de gestão**, em linha com as melhores práticas de governança e transparência.

Em breve compartilharemos mais detalhes sobre a estratégia. Agradecemos novamente a confiança dos quase 75 mil investidores do RBRF11.

Investimentos

Estratégia de Investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

Alpha

Principal estratégia, foco em FIIs de Tijolo, abaixo do custo de reposição e foco na valorização de ativos.

Beta

Posições táticas, foco em FIIs com dividendos estabilizados. Fundos mais sensíveis às oscilações de curto prazo.

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 39% 17% ■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI



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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Junho 2021

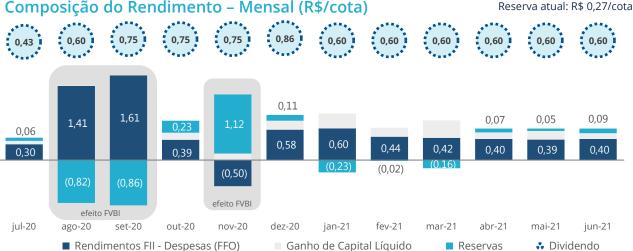


Distribuição de Resultados

* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,6% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 3,1% do PL (já assinados até Junho/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20%

Fluxo de Caixa	jun/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
Rendimentos	5.153.288	34.272.987	66.569.594	98.938.437
Ganho Capital	1.875.554	18.647.106	24.121.814	70.979.570
CRI	857.381	4.012.402	9.509.116	18.638.023
Liquidez	418.778	1.565.980	2.218.347	4.763.713
Total Receitas	8.305.001	58.498.475	102.418.870	193.319.744
(-) Despesas	(921.114)	(6.121.888)	(10.943.264)	(34.593.634)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(375.111)	(3.729.399)	(4.826.364)	(14.122.559)
Resultado	7.008.777	48.647.188	86.649.242	144.603.550
(-) Reservas	1.199.685	(1.626.852)	(3.318.685)	(3.635.087)
Rendimento Distribuído	8.208.462	47.020.336	83.330.558	140.968.463

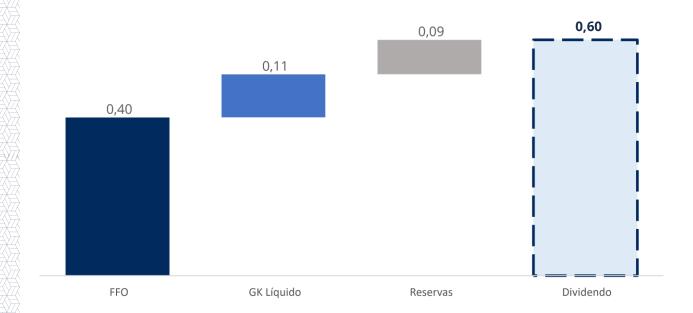
Composição do Rendimento - Mensal (R\$/cota)



Breakdown Dividendo do Mês

Junho 2021 | Relatório Mensal

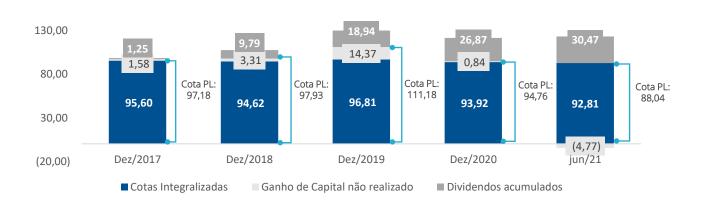
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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 Jun/21 atingiu R\$ 88,04, que representa desvalorização de -7,91% 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.

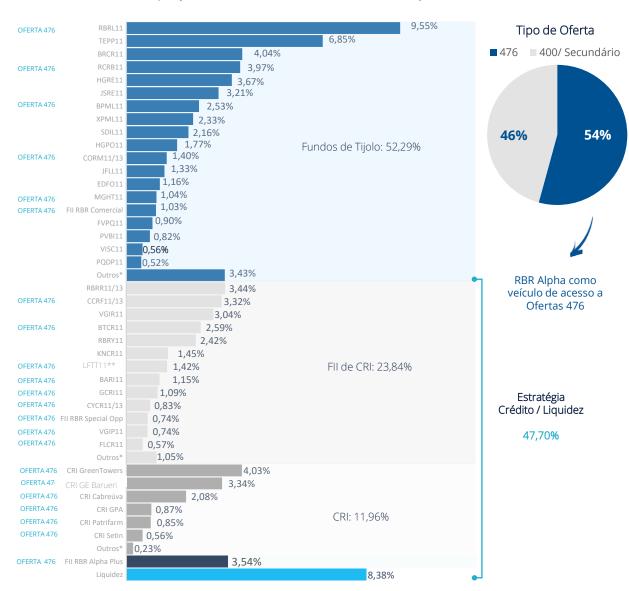




Participação (% do Patrimônio Líquido)

Junho 2021 | Relatório Mensal

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



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

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 Sec	19L0907949	Lajes Corporativas	4,03%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão Logístico	3,34%	IPCA	6,00%	6,00%	13/06/2032
CRI Lote 5 (via RBR Alpha Plus)	RB Sec	21F0927565	Loteamento	3,32%	IPCA	9,00%	9,00%	28/06/2027
CRI Cabreúva	Vert	21D0698165	Galpão Logístico	2,08%	Pré***	8,25%	8,25%	17/03/2036
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,85%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
CRI GPA	True. Sec.	20L0687133	Varejo	0,87%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Setin	Habitasec	1910307144	Residencial	0,56%	CDI	2,50%	2,50%	11/03/2022
Outros*	-	-	-	0,23%	-	-	-	-
Total	-	-	-	15,28%	-	-	-	-

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

^{**} Retorno Preferencial com importante subordinação

^{***}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



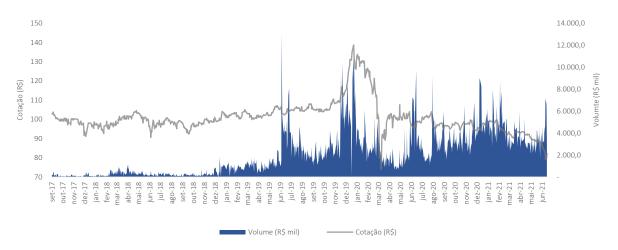
Mercado Secundário

Junho 2021 | Relatório Mensal

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

Negociação	jun/21	mai/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	942.265	664.415	5.227.225	9.603.883
Cotação Fechamento	R\$ 82,10	R\$ 88,63	R\$ 82,10	R\$ 82,10
Volume Total (R\$'000)	R\$ 79.653	R\$ 59.972	R\$ 483.495	R\$ 908.075
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.793	R\$ 2.856	R\$ 3.963	R\$ 3.662

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 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 referencias 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 Credito (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 dicionados possibilidades associados ao ativo. O





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