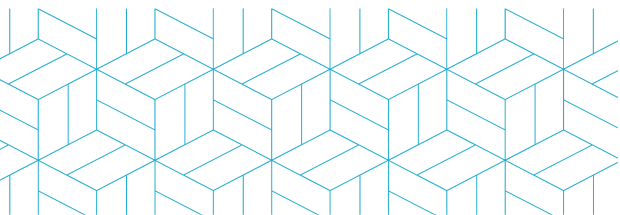


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Agosto 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.189.485.453,30

Patrimônio/Cota
R\$ 86,95
+ Reserva Lucros
R\$ 0,46/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

56,0%

44,0%

R\$0,66/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

75.474

Cotistas

32

FIIs no
Portfólio*

9

CRIs no
Portfólio

R\$ 2,7
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 80,04

Preço de
Fechamento da Cota

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](#)

RBR REITS US em Reais
FIA BDR Nível 1
[Clique aqui](#)

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

Resumo	ago/21	2021	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,60	4,80	7,91	31,67
Dividend Yield	9,4% a.a.	9,1% a.a.	9,9% a.a.	9,9% a.a.
Retorno Patrimonial	-2,25%	-3,26%	-0,96%	25,73%
Retorno Patrimonial Ajustado	-2,23%	-2,94%	-0,52%	30,14%
RBRF11 Mercado	-1,46%	-13,33%	-8,74%	16,57%
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,16%	23,81%
CDI	0,43%	2,06%	2,69%	20,35%

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

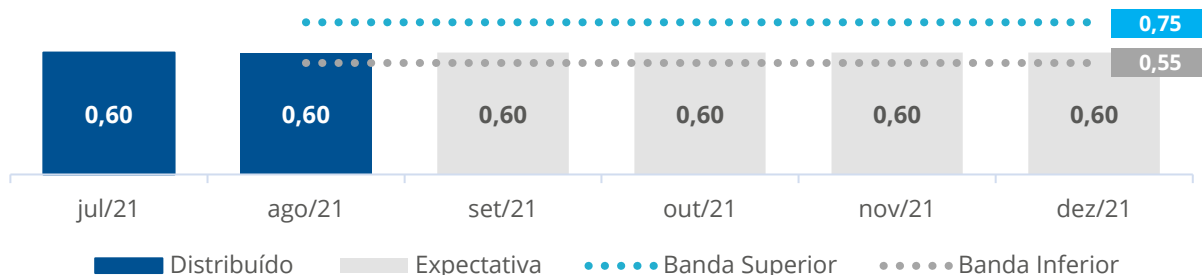
Agosto 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Ago/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,60/cota (DY 9,4% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Agosto/21)**, pagos em 17/Set aos detentores das cotas em 10/Set (Data "Com"). Neste mês, **encerramos o período com uma reserva de resultados de R\$0,46/cota**.

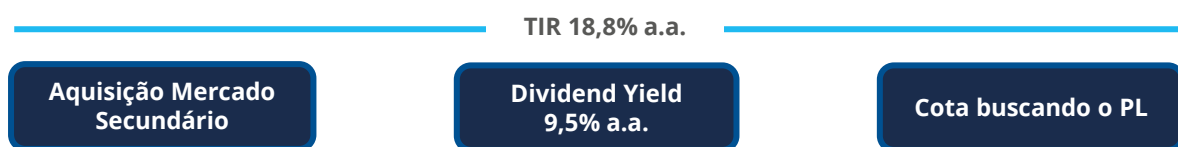
O dividendo do mês segue em linha com o *guidance* divulgado para o semestre, de **R\$0,60/cota**, mantendo o rendimento mensal distribuído no primeiro semestre, numa **banda entre R\$0,55/cota e R\$0,75/cota**. Considerando o preço de fechamento da cota em Agosto, o *guidance* implica em uma **expectativa de dividend yield de 9,4% a.a.** e bandas entre 8,6% a.a. e 11,8% 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.



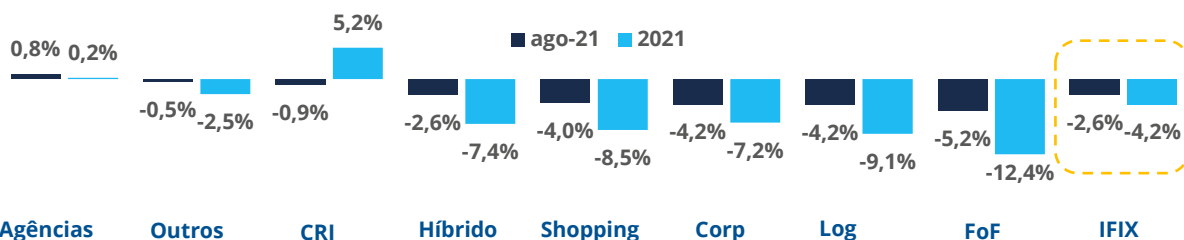
Agosto foi mais um mês agitado para o mercado de fundos imobiliários. Assim como observado em meses anteriores, os FoFs sofreram mais que o índice, apresentando no mês queda de 5,2%, vs queda de 2,6% do IFIX. No ano, a classe de ativos cai cerca de 3x a queda do principal indicador de referência. Acreditamos que momentos de **assimetria** tão grande como a que ocorre atualmente merecem no mínimo uma reflexão: o que significa o **RBR Alpha estar negociando cerca de 8% abaixo de seu valor patrimonial** (fechamento da cota em 17/09/2021 @78,63)?

- Guidance de dividendos para o semestre correspondente a 9,5% a.a..** Levando em conta a isenção do imposto de renda para as pessoas físicas e considerando que a SELIC atinja o patamar de 8,0% a.a. ao final de 2021, tal rentabilidade corresponderia a cerca de **140% do CDI**. Além disso, considerando que o descasamento entre PL e preço no mercado secundário se reverta em um ano (historicamente, o RBR Alpha negocia com prêmio com relação à seu PL), o investimento corresponderia a uma **TIR de 18,8% a.a.**;



- Ainda analisando o PL do Fundo, hoje o portfólio conta com **44% em crédito** (CRIs, Fundos de CRI e Caixa) e **56% em tijolo**. Aos preços atuais, o investidor pode comprar o **portfólio de crédito do RBRF11 no seu valor patrimonial e o portfólio de tijolo com 15% de desconto vs seu preço no secundário**. É importante lembrar que a maioria dos fundos de tijolo atualmente já negocia com relevante desconto com relação aos seus valores patrimoniais. Desta forma, **o investidor do Alpha hoje compra o portfólio de crédito no seu PL e o portfólio de tijolo com desconto de 29% com relação ao PL dos fundos investidos**.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Agosto 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Sem entrar no mérito de como são realizados os laudos de avaliação de imóveis dos fundos de tijolo, uma coisa é possível afirmar: os laudos foram realizados em sua maioria no fim do ano passado. De lá para cá, vemos o **custo de construção (INCC) avançando 11,2% no ano**. Ou seja, **o custo de reposição dos bons ativos também subiu** no período. Quando olhamos para o mercado privado de transações imobiliárias, fica claro que os preços dos fundos imobiliários na B3 estão muito descontados e, ainda mais, quando acessados via RBRF11. Se inspirando no relatório deste mês do RBRP11, trazemos abaixo a citação de Sam Zell, um dos maiores e mais bem sucedidos investidores imobiliários do mundo e uma das referências do nosso time de gestão. Mais detalhes no [link](#):

O custo de reposição é mais importante para mim do que o preço dos aluguéis, vacância, crescimento econômico ou cotações na bolsa. Isso porque o custo de reposição determina o preço da competição futura. Tradução Livre – Sam Zell

Olhando para frente, o Fundo encontra-se alocado, com 2% em caixa, e com **sementes plantadas ao longo de 2021 para serem colhidas no médio prazo**. Hoje o Fundo conta com algumas alocações de prazos mais longos que ainda não geraram resultado e que refletirão no médio prazo. São, de forma geral, investimentos em ativos em desenvolvimento e em CRIs que contam com períodos de carência. São investimentos que diversificam o portfólio e trazem um elemento adicional de retorno ajustado ao risco. Além disso, vão em linha com o propósito do RBR Alpha de ser um veículo de acesso aos investidores à veículos voltados exclusivamente para investidores profissionais.

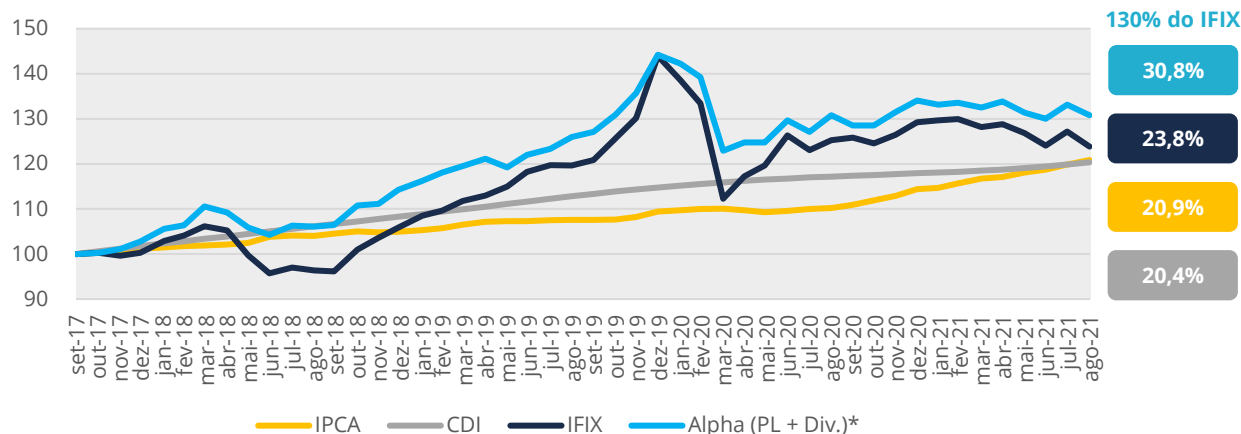
Nesta linha, detalhamos no último relatório gerencial ([link](#)) o investimento no Global Apartamentos FII, fundo de residencial para renda exclusivo do RBRF11 e que conta com a FL2 Partners como consultora imobiliária. Atualizações sobre os ativos:

- **Nun Vila Nova** ([mapa](#)): ativo já 100% locado para a operadora Casai ([site](#)) e que encontra-se em fase de *fitting out*. Entrega da primeira fase prevista para o final do mês de Setembro;
- **NYC Berrini** ([mapa](#)): ativo já 100% locado para a operadora Casai ([site](#)) e que encontra-se em fase de *fitting out*. Entrega prevista para Dezembro;
- **Parque Jockey** ([mapa](#)): obras seguem dentro do cronograma previsto, com entrega estimada para Mar-22. Negociações para locação do empreendimento encontram-se em andamento.

Por fim, reforçamos a mensagem de que enquanto o preço da cota estiver desvalorizado com relação a seu PL, não vislumbramos uma nova emissão neste cenário, em alinhamento às práticas de governança valorizadas pela RBR.

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 **700 bps**, representando **130% do IFIX**.

Rentabilidade Ajustada* (PL + Dividendos)



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

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

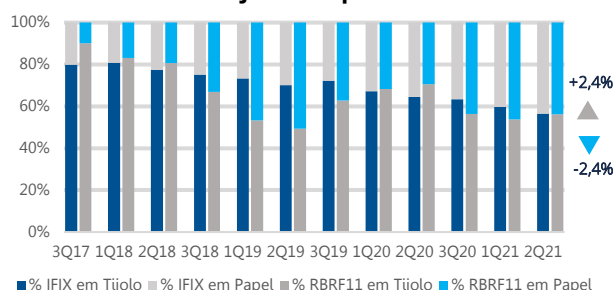
Agosto 2021 | Relatório Mensal

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.

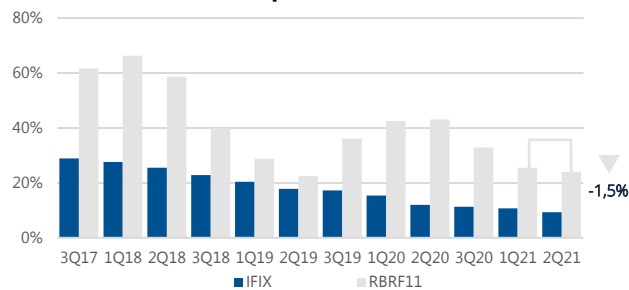
% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



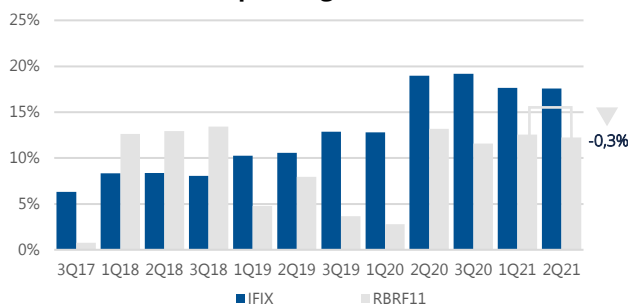
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	56,0% - 18 fundos	44,0% - 14 fundos
IFIX***	56,5% - 56 fundos	43,5% - 40 fundos

Corporativo



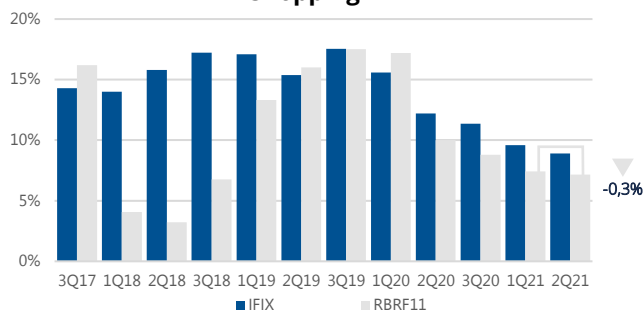
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	24,0% - 7 fundos	TEPP11 (6,4%)
IFIX***	9,3% - 15 fundos	BRCR11 (2,1%)

Galpão/Logístico



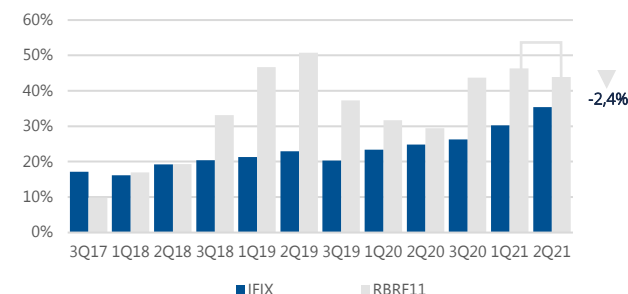
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	12,3% - 2 fundos	RBR Log** (9,9%)
IFIX***	17,6% - 15 fundos	HGLG11 (3,6%)

Shopping



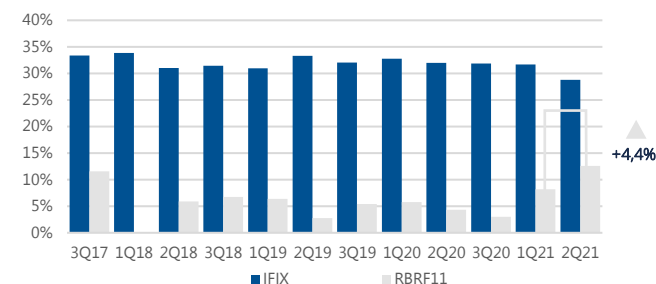
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,2% - 4 fundos	BPML11** (2,6%)
IFIX***	8,9% - 7 fundos	VISC11 (2,0%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	44,0% - 14 fundos	RBRR11 (3,5%)
IFIX***	35,4% - 27 fundos	KNIP11 (6,4%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	12,6% - 5 fundos	FL2** (4,8%)
IFIX***	28,8% - 32 fundos	KNRI11 (3,5%)

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

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

Investimentos

Agosto 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.

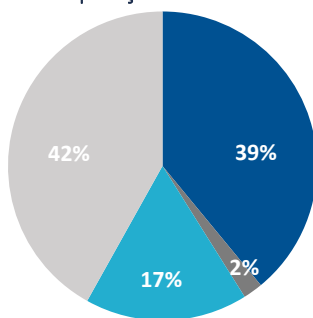
CRI

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

Liquidez

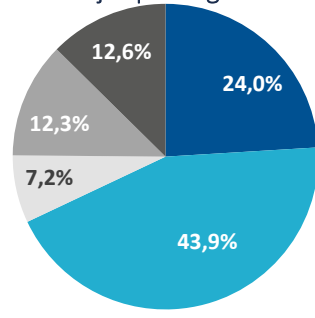
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

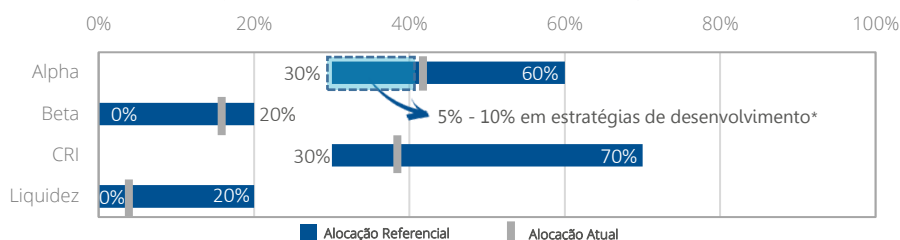
Alocação por Segmento



■ 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) – Agosto 2021



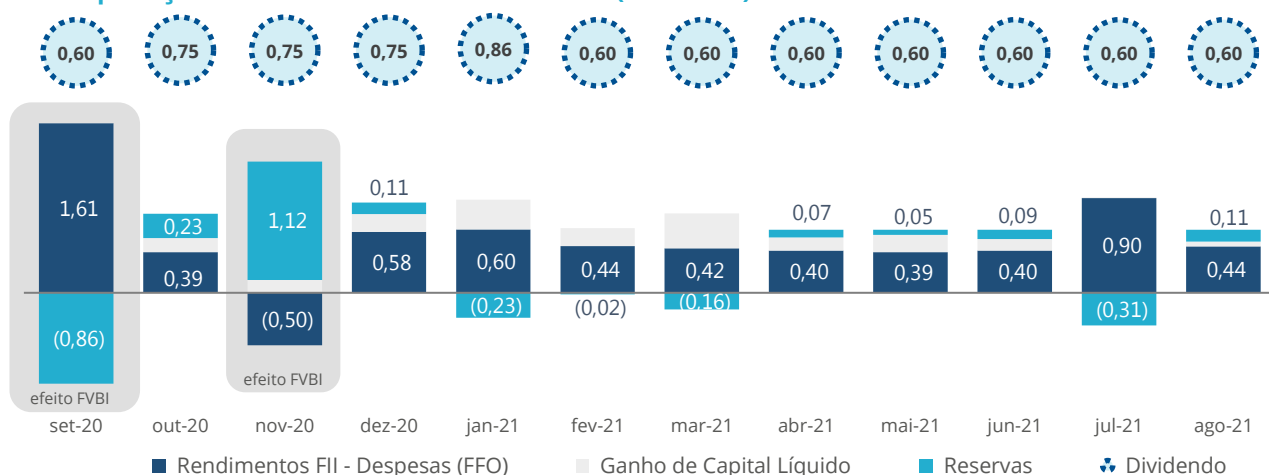
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,6% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 2,5% do PL (já assinados até Agosto/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	ago/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
Rendimentos	5.667.989	45.735.023	63.189.991	110.400.474
Ganho Capital	786.151	19.536.492	24.494.186	71.868.956
CRI	1.083.316	12.257.305	16.947.528	26.882.927
Liquidez	129.363	1.964.916	2.162.073	5.162.649
Total Receitas	7.666.819	79.493.736	106.793.778	214.315.006
(-) Despesas	(847.086)	(7.866.615)	(11.123.904)	(36.338.362)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(157.230)	(3.907.276)	(4.897.663)	(14.300.436)
Resultado	6.662.503	67.719.845	90.772.210	163.676.207
(-) Reservas	1.545.959	(4.282.585)	1.220.939	(6.290.820)
Rendimento Distribuído	8.208.462	63.437.260	91.993.149	157.385.387

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

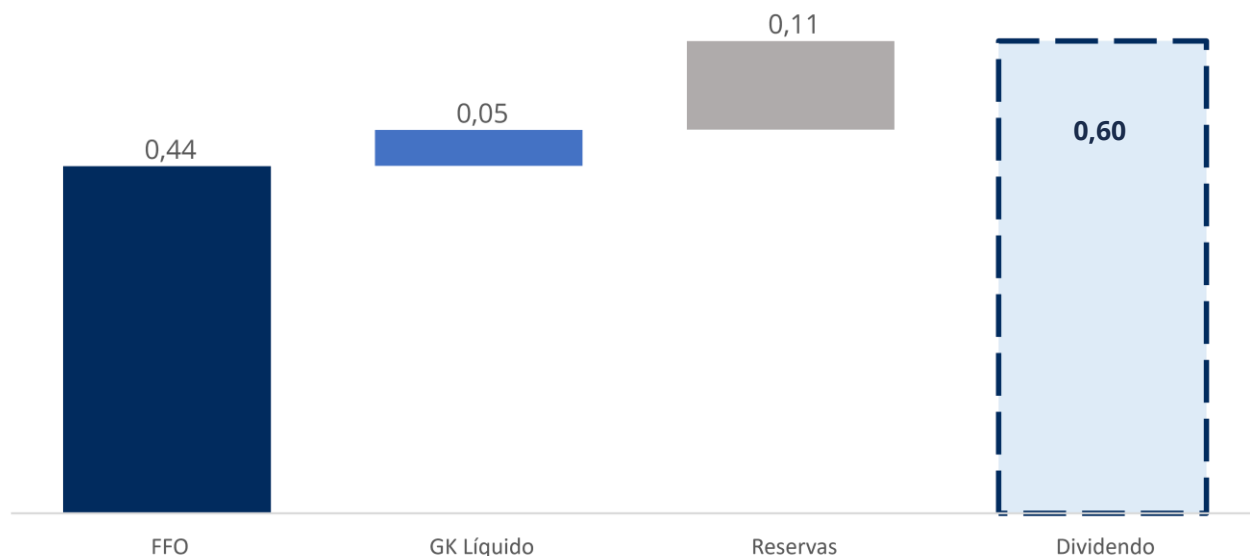
Reserva atual: R\$ 0,46/cota



Breakdown Dividendo do Mês

Agosto 2021 | Relatório Mensal

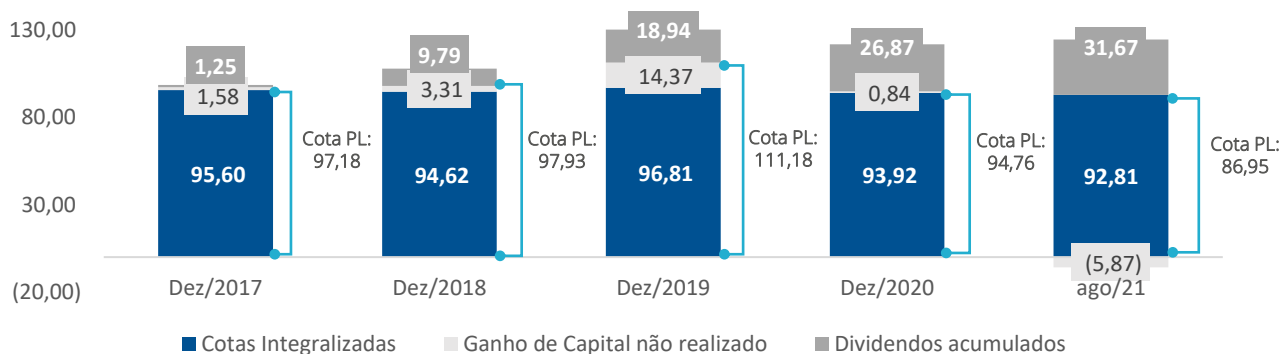
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs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

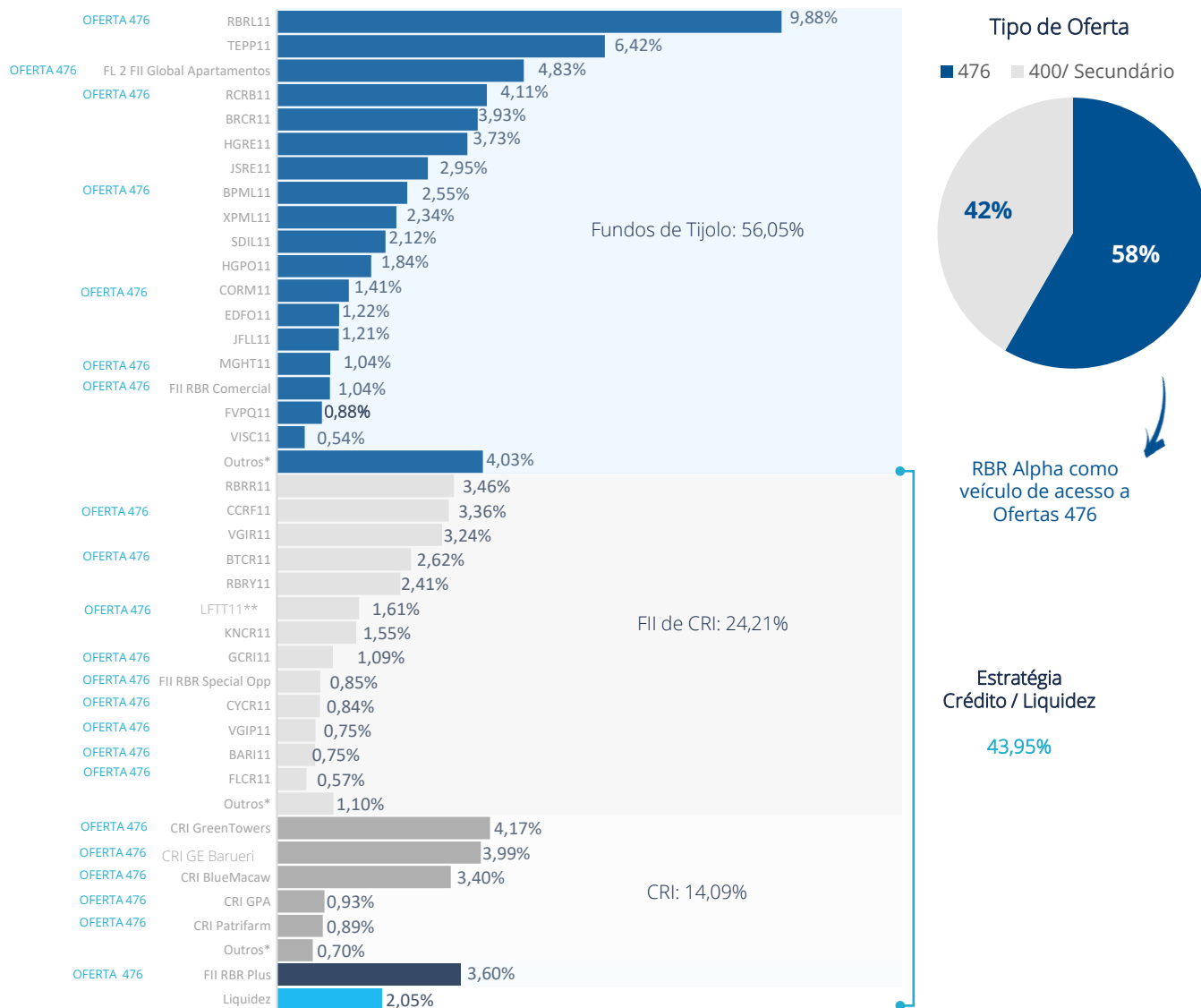
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Ago/21 atingiu R\$ 86,95, que representa desvalorização de -9,05% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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)

Agosto 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	4,17%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Cabreúva	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,99%	Pré***	8,25%	8,25%	17/03/2036
CRI Lote 5 (via RBR Plus)	RB Sec	21F0927565	Loteamento	3,44%	IPCA	9,00%	9,00%	28/06/2027
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,40%	IPCA	6,00%	6,00%	13/06/2032
CRI GPA	True Sec.	20L0687133	Varejo	0,93%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Patrífarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,89%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
Outros*	-	-	-	0,70%	-	-	-	-
Total	-	-	-	17,52%	-	-	-	-

*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

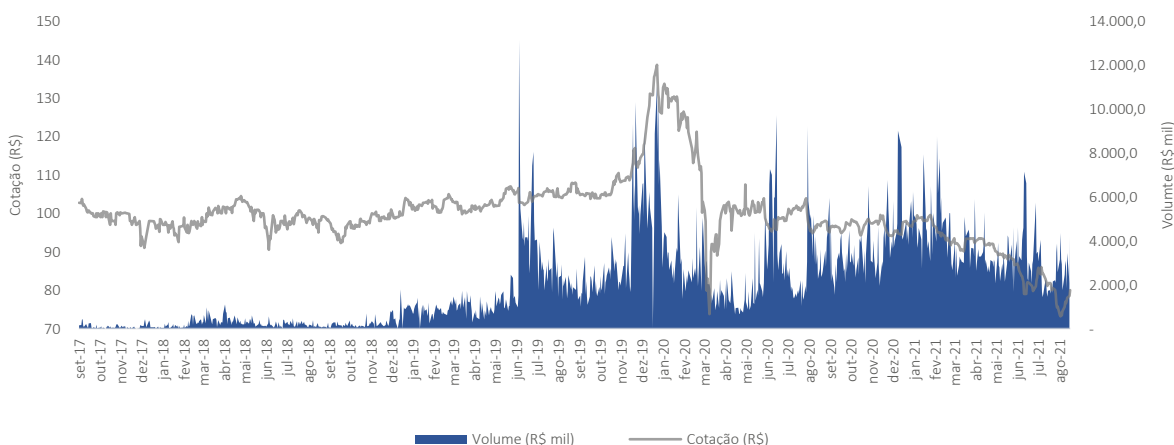
Mercado Secundário

Agosto 2021 | Relatório Mensal

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

Negociação	ago/21	jul/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	769.057	673.541	6.669.823	9.783.556
Cotação Fechamento	R\$ 80,04	R\$ 81,85	R\$ 80,04	R\$ 80,04
Volume Total (R\$'000)	R\$ 59.157	R\$ 55.724	R\$ 598.377	R\$ 898.731
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.689	R\$ 2.654	R\$ 3.627	R\$ 3.639

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