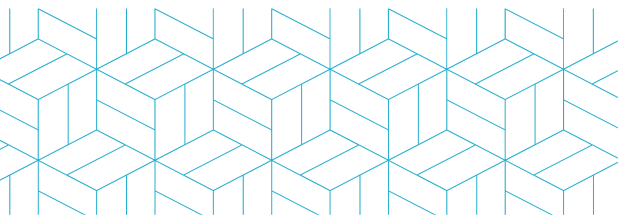


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
13.680.770

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 1.178.000.223,42

Patrimônio/Cota
R\$ 86,11
+ Reserva Lucros
R\$ 0,29/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

55,7%

44,3%

R\$0,65/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

77.406

Cotistas

32

FIIs no
Portfólio*

9

CRIs no
Portfólio

R\$ 2,8
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

R\$ 75,00

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	set/21	2021	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,60	5,40	7,76	32,27
Dividend Yield	10,0% a.a.	9,7% a.a.	10,3% a.a.	10,5% a.a.
Retorno Patrimonial	-0,28%	-3,53%	0,54%	25,38%
Retorno Patrimonial Ajustado	-0,27%	-3,21%	0,99%	29,78%
RBRF11 Mercado	-5,58%	-18,16%	-12,88%	10,06%
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,80%	22,27%
CDI	0,50%	2,57%	3,04%	20,96%

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: Economática)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

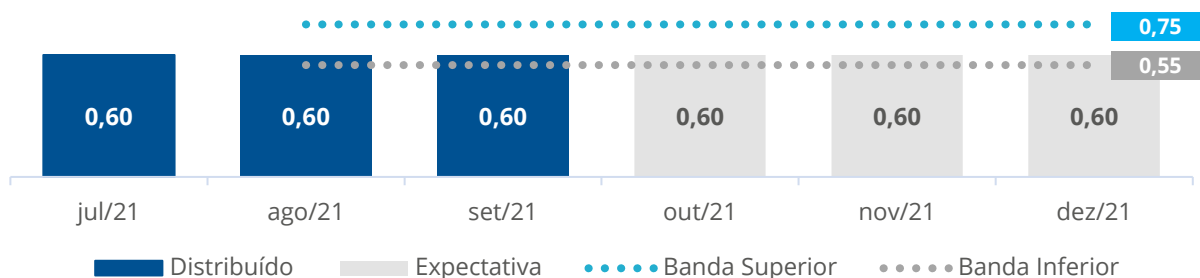
Setembro 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Set/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,60/cota (DY 10,0% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Setembro/21)**, pagos em 19/Out aos detentores das cotas em 11/Out (Data "Com"). Neste mês, **encerramos o período com uma reserva de resultados de R\$0,29/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 Setembro, o *guidance* implica em uma **expectativa de dividend yield de 10,0% a.a.** e bandas entre 9,2% a.a. e 12,7% 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.



O mês de **Setembro** foi mais um **mês agitado para o ambiente de investimentos**. No campo político, as manifestações e pronunciamentos ocorridos no dia 7 de Setembro levantaram dúvidas sobre a possibilidade de uma ruptura institucional, rapidamente amenizadas por uma carta divulgada pelo Presidente no dia 9, reforçando o respeito à democracia.

Posteriormente no mês, outro fator que trouxe volatilidade ao mercado foi a possibilidade de falência da incorporadora Evergrande, uma das maiores da China e detentora de mais de US\$300 bi de dívidas no balanço, que poderia causar um efeito em cadeia mundial afetando credores da dívida, clientes, fornecedores, dentre outros.

Para o mercado de **fundos imobiliários**, porém, o assunto que mais impacta diretamente a indústria é **inflação**. Este, infelizmente, já é um assunto familiar ao brasileiro e **volta a corroer o poder de compra da população**. Olhando para os principais índices de inflação relacionados ao mercado imobiliário nos últimos 12 meses, temos:

- **INCC de 15,9%** | Como falamos no nosso último relatório, **construir ficou mais caro**. O Índice Nacional de Custo da Construção monitora a evolução dos preços de materiais, serviços e mão-de-obra para a construção civil, sem considerar o recente aumento de preços de terrenos. Com a conta mais apertada para novos desenvolvimentos e, conseqüentemente, menor oferta futura de novos imóveis, a dinâmica de mercado beneficia a demanda por ativos já prontos, que são maioria na indústria de FIIs;
- **IPCA de 10,2% e IGPM de 24,9%** | São os dois principais índices de reajuste dos aluguéis. Considerando, a grosso modo, que o **valor de um imóvel varia em função da renda gerada por ele**, os ativos deveriam ser reavaliados positivamente nessa magnitude.

Historicamente, o **imóvel no Brasil é visto como uma proteção à inflação**, resultado do período de hiperinflação vivido no início da década de 90. Naquele período, quando preços sofriam forte reajuste diário nos supermercados, por exemplo, o investimento em imóveis, que não sofria "marcação diária", foi impulsionado pela indústria com o slogan **"tijolo moeda forte"**.

Afinal, imóveis são uma proteção à inflação? Acreditamos que isso não seja uma verdade absoluta.

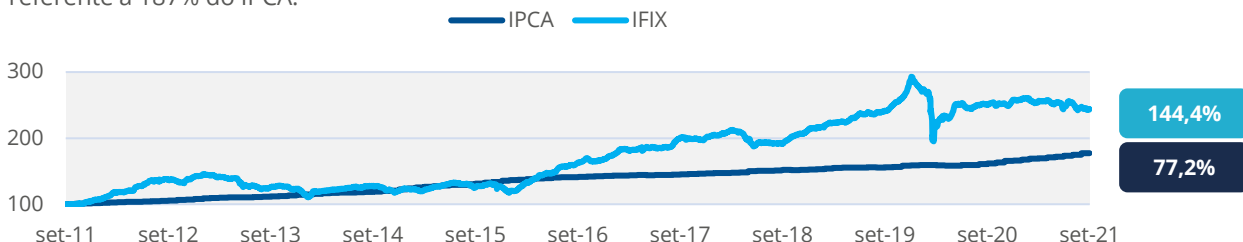
Essa afirmação pode ser feita à bons imóveis, capazes de ter demanda suficiente para repassar inflação à seus contratos e que são a maioria dos ativos que compõem o portfólio dos fundos investidos pelo RBR Alpha.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Setembro 2021 | Relatório Mensal

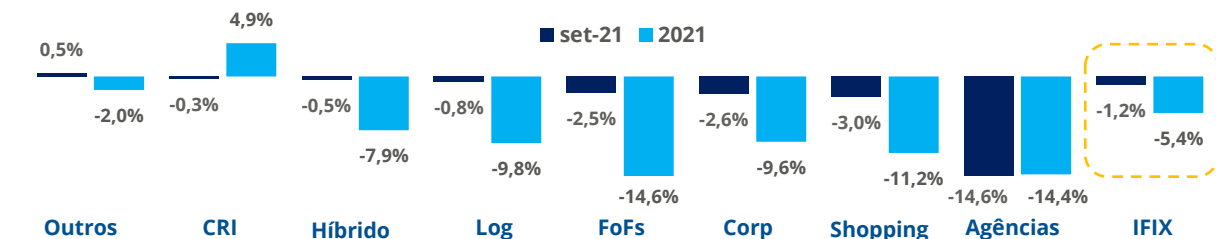
Nota do Gestor

No gráfico abaixo, observamos a janela dos últimos 10 anos. No período, o IFIX obteve uma rentabilidade referente à 187% do IPCA.



Com relação à performance do **IFIX**, o índice acumula **queda de 5,4% no ano** e os FoFs (Fundos de Fundos) vem sendo mais penalizados, com performance negativa de 14,6%. Na nossa visão, tal desempenho reflete a leitura dos investidores de que os dividendos desta classe de ativos não é sustentável em momentos ruins de performance do mercado. Porém, é importante ressaltar que o **RBRF11 manteve um dividendo médio nesses 19 meses de pandemia de R\$0,63/cota** e possui um **guidance até o final do ano de R\$0,60/cota, correspondente a um dividend yield de 10,0% a.a.** (fechamento Set/21). Além dos ganhos de capital, comuns à estratégias de todos os fundos de fundos, os dividendos do **RBR Alpha contam com participação relevante de resultados de investimentos em CRIs e em estratégias alternativas com resultados não-recorrentes**, que muitas vezes ficam fora do radar do investidor.

Rentabilidade IFIX por Setor*

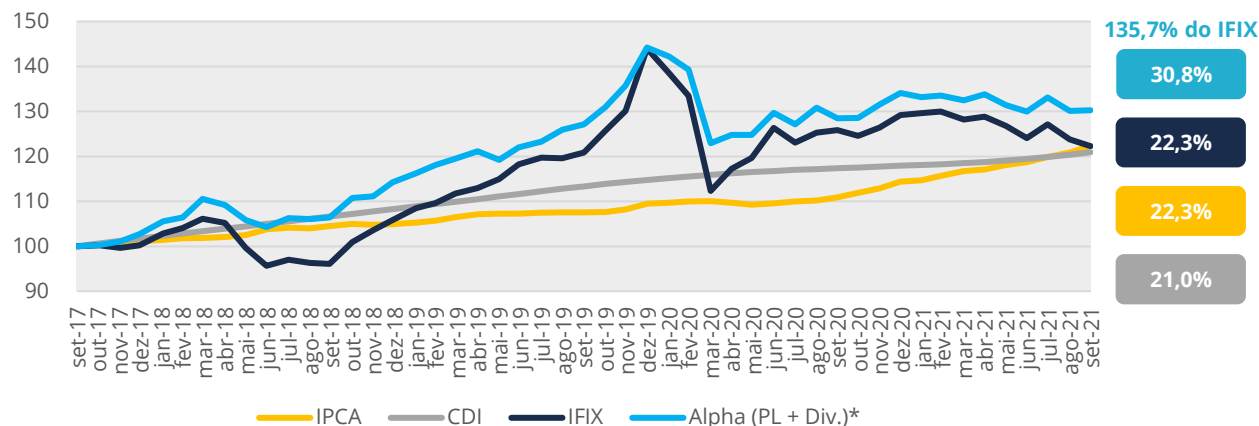


*fonte: RBR e Economática

Entrando na carteira no mês, realizamos poucos movimentos relevantes, tanto no secundário quanto no primário. O fundo possui atualmente 2% em caixa e está alocado de forma defensiva para a instabilidade que deve fazer parte da Bolsa brasileira pelo menos até o fim do ano.

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 **796 bps**, representando **135,7% 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

Com o objetivo de trazer atualizações mensais em relação a evolução dos diferentes times da RBR sobre a implementação das nossas práticas ESG nos diferentes processos e portfólios, que já trazemos em [nosso DNA](#) e em todas as nossas relações desde o início da RBR, separamos este espaço em cada um de nossos relatórios gerenciais para trazer tais novidades.

Nos últimos dias, a RBR divulgou duas iniciativas importantes reforçando nosso propósito de 'investir de um jeito melhor'.



A primeira foi a divulgação do podcast 'Investindo de um Jeito Melhor RBR: Instituto Sol' e da parceria e relação que a RBR possui há anos com esta instituição privada sem fins lucrativos, a qual 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](#)). Vemos na educação um dos mais importantes pilares na transformação da sociedade e convidamos nossos investidores e parceiros a conhecerem [mais sobre o Instituto Sol](#).

Além disso, divulgamos também duas vagas de estágio em áreas chave da RBR destinadas exclusivamente para pessoas autodeclaradas negras (pretas e pardas). A iniciativa visa promover a diversidade, desenvolver talentos e potencializar novos(as) profissionais. Acreditamos que tais ações afirmativas são de extrema relevância: [Maiores informações sobre as vagas aqui](#).

Por fim, também gostaríamos de atualizar sobre nossos passos relacionados a aspectos ambientais: sempre em linha com nosso propósito, os times de gestão da RBR (em especial os ligados mais diretamente a investimentos em 'tijolo') buscaram entender os diferentes processos necessários para tornar os portfólios mais eficientes e sustentáveis. Ao utilizar padrões internacionais de sustentabilidade para o mercado imobiliário, foi identificado que o diagnóstico da eficiência na gestão de recursos naturais (energéticos, hídricos etc.) e de impactos sociais dos empreendimentos é medida essencial para viabilizar materialização das melhores práticas ESG no portfólio de um Fundo de Investimento Imobiliário. Com isso, o fundo de lajes corporativas e galpões logísticos, [RBRP11](#), é um dos primeiros fundos imobiliários do Brasil a ser submetido à avaliação do [GRESB](#) (Global Real Estate Sustainable Benchmark), benchmark global de sustentabilidade para fundos de investimentos imobiliários, cujo processo envolve a coleta, a validação, a atribuição de notas e, por fim, a classificação dos seus participantes. Paralelamente, os fundos ilíquidos de desenvolvimento imobiliário também têm apresentado evoluções neste sentido com destaque para o Fundo de [Desenvolvimento Comercial](#) o qual entregará um portfólio com 100% dos ativos com certificação 'LEED'.

Nos próximos meses, seguiremos trazendo as evoluções de tais iniciativas, fundamentais para a consolidação e aprofundamento das melhores práticas da RBR em matéria ESG.

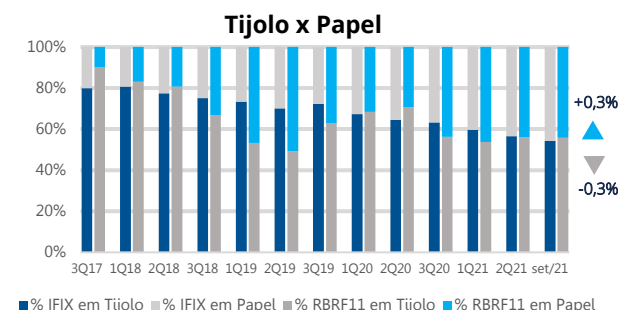
Alocação Trimestral: Gestão Ativa

Setembro 2021 | Relatório Mensal

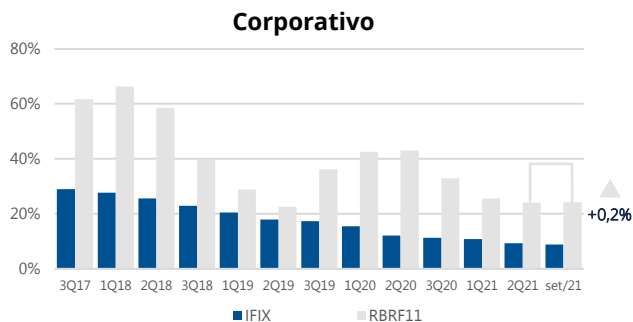
Seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).

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.

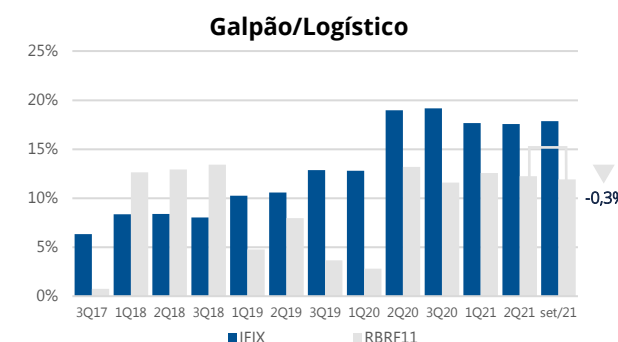
% do portfólio alocado por estratégia



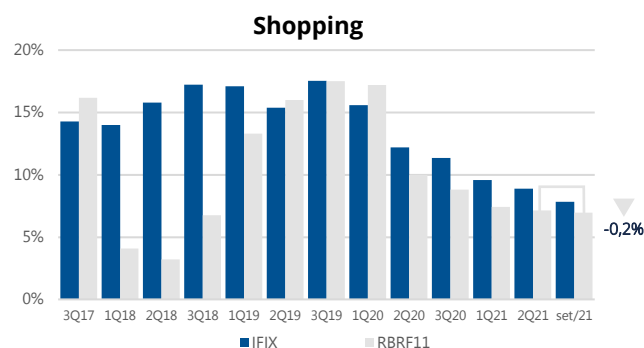
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	55,7% - 19 fundos	44,3% - 13 fundos
IFIX***	54,1% - 55 fundos	45,9% - 48 fundos



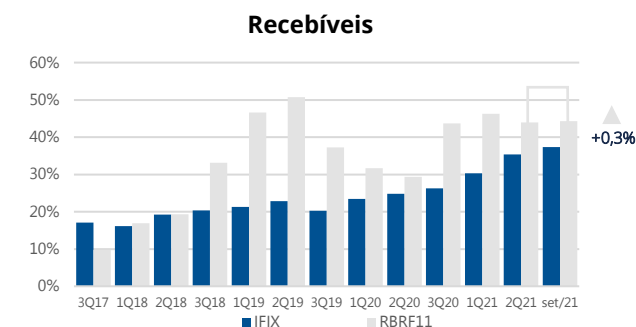
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	24,2% - 8 fundos	TEPP11 (6,6%)
IFIX***	8,8% - 14 fundos	BRCR11 (1,9%)



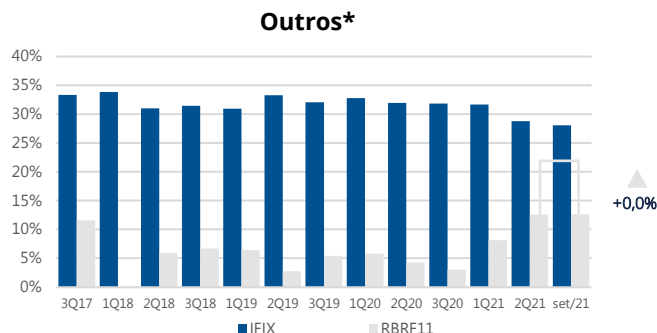
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	11,9% - 2 fundos	RBRL11 (9,7%)
IFIX***	17,9% - 17 fundos	HGLG11 (3,4%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,0% - 4 fundos	BPML11** (2,5%)
IFIX***	7,8% - 6 fundos	XPML11 (2,2%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	44,0% - 13 fundos	RBRR11 (3,5%)
IFIX***	37,4% - 31 fundos	KNIP11 (5,9%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	12,6% - 5 fundos	FL2** (4,9%)
IFIX***	28,1% - 35 fundos	KNRI11 (3,4%)

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

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

Investimentos

Setembro 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.

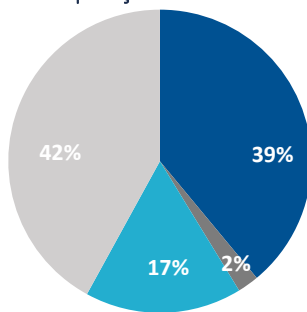
CRI

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

Liquidez

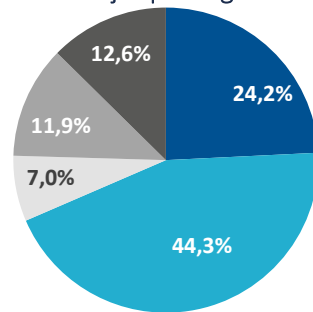
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



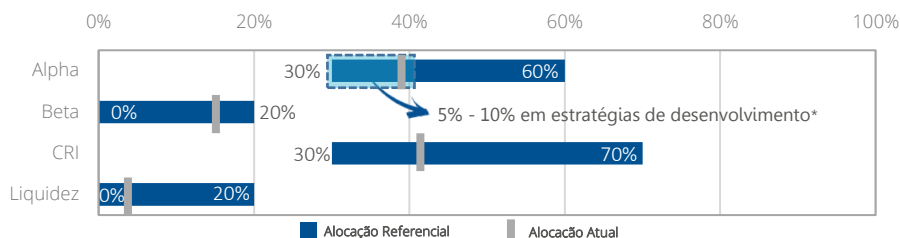
■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI ■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Galpão/ Logístico ■ Outros

Alocação por Segmento



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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Setembro 2021



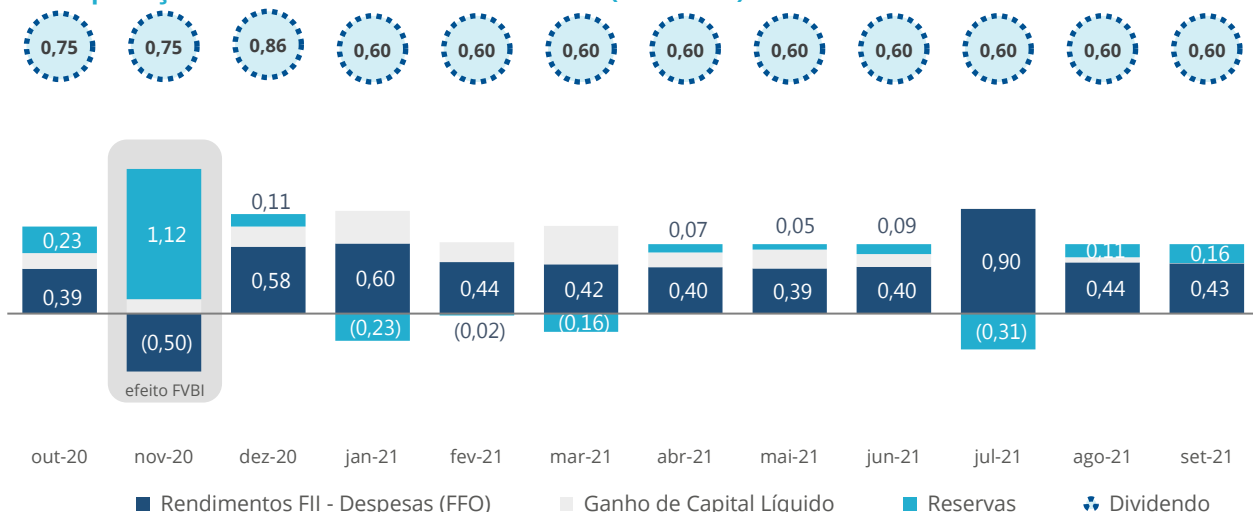
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1,9% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 2,5% do PL (já assinados até Set/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	set/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
Rendimentos	5.554.785	51.289.808	53.536.633	115.955.259
Ganho Capital	36.573	19.573.065	24.517.933	71.905.529
CRI	1.081.041	13.338.346	17.650.340	27.963.968
Liquidez	141.585	2.106.501	2.285.524	5.304.234
Total Receitas	6.813.984	86.307.720	97.990.430	221.128.990
(-) Despesas	-837.772	-8.704.387	-11.162.400	-37.176.134
(-) IR sobre Ganho de Capital	-7.315	-3.914.590	-4.903.564	-14.307.751
Resultado	5.968.898	73.688.743	81.924.466	169.645.105
(-) Reservas	2.239.564	-2.043.020	11.384.471	-4.051.256
Rendimento Distribuído	8.208.462	71.645.722	93.308.937	165.593.849
% Resultado	137,5%	97,2%	113,9%	97,6%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 5,40	R\$ 7,76	R\$ 32,27

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

Reserva atual: R\$ 0,29/cota



Breakdown Dividendo do Mês

Setembro 2021 | Relatório Mensal

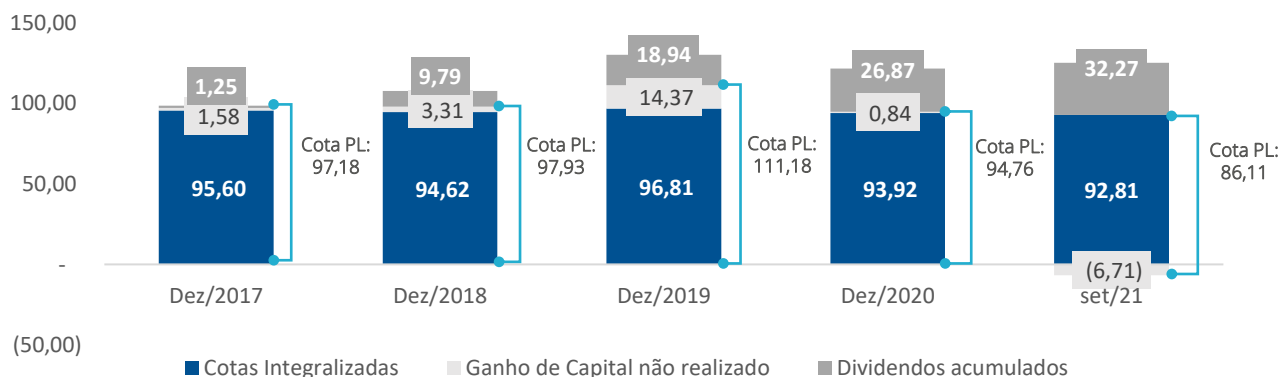
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs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

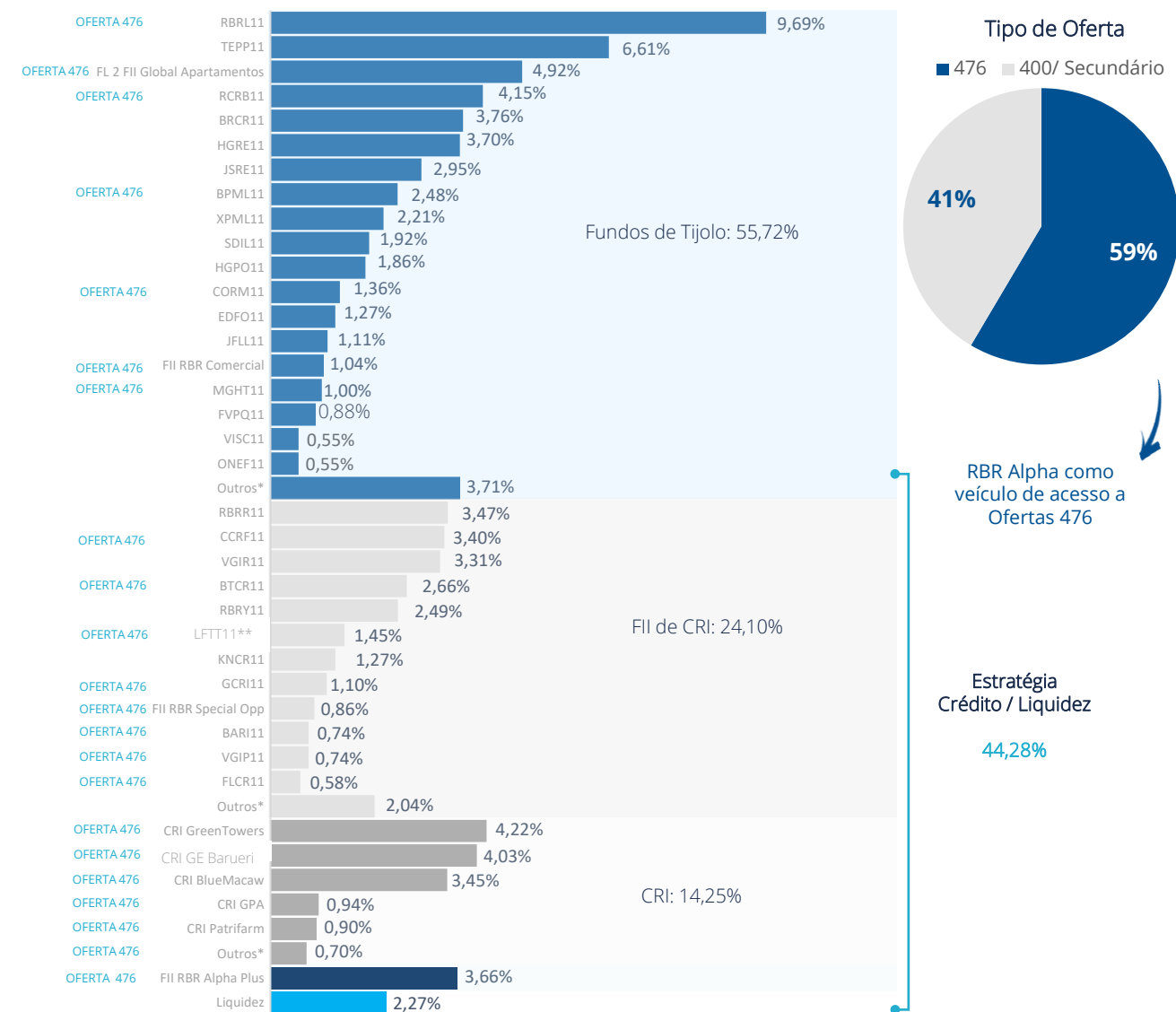
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Set/21 atingiu R\$ 86,11, que representa desvalorização de -9,93% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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)

Setembro 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	4,22%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Cabreúva	Vert	21D0698165	Galpão logístico	4,03%	Pré***	8,25%	8,25%	17/03/2036
CRI Lote 5 (via RBR Alpha Plus)	RB Sec	21F0927565	Loteamento	3,66%	IPCA	9,00%	9,00%	28/06/2027
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,45%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI GPA	True. Sec.	20L0687133	Varejo	0,94%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,90%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
Outros*	-	-	-	0,70%	-	-	-	-
Total	-	-	-	17,91%	-	-	-	-

*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

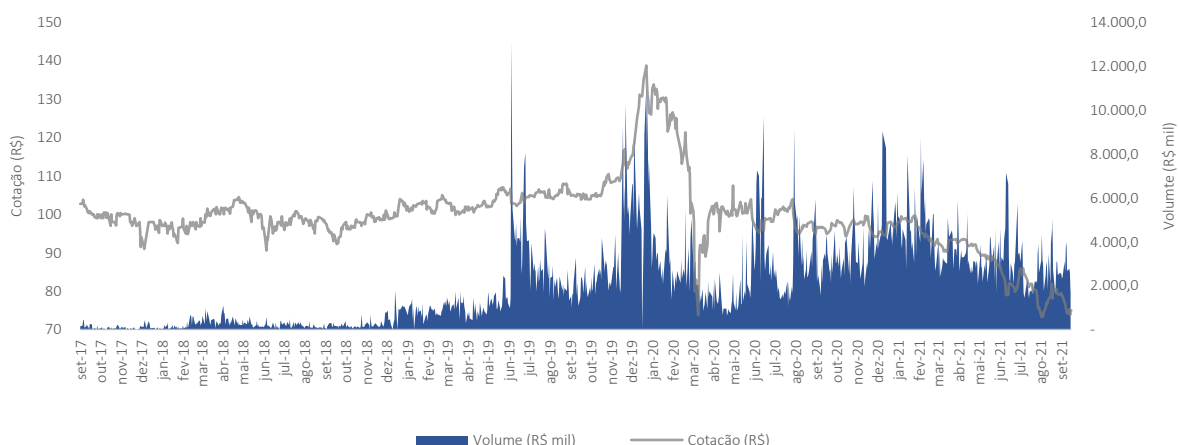
Mercado Secundário

Setembro 2021 | Relatório Mensal

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

Negociação	set/21	ago/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	761.968	769.057	7.431.791	9.861.510
Cotação Fechamento	R\$ 75,00	R\$ 80,04	R\$ 75,00	R\$ 75,00
Volume Total (R\$'000)	R\$ 59.196	R\$ 59.157	R\$ 657.573	R\$ 891.789
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.819	R\$ 2.689	R\$ 3.535	R\$ 3.610

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