

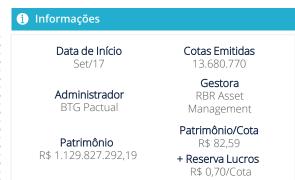
RBRF11 FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate







Julho 2022 | 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 Incorporação*

Fundo Residencial 1 Clique aqui

Fundo Residencial 2

Fundo Residencial 3 Clique aqui

Fundo Comercial 1
Clique aqui
Fundos fechados destinados a investidores

Fundos de Renda (Properties)

RBRP11

FII RBR Properties Clique aqui

RBRL11

FII RBR Logístico Clique aqui

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 1,0% no PL

Docume	iul/22	2022	12 masss	Início
Resumo	jul/22	2022	12 meses	Inicio
Dividendo (R\$/cota)	0,60	4,31	7,32	38,39
Dividend Yield	11,0% a.a.	11,0% a.a.	10,6% a.a.	11,3% a.a.
Retorno Patrimonial	0,19%	-0,48%	0,52%	29,29%
Retorno Patrimonial Ajustado	0,19%	-0,47%	0,56%	33,87%
RBRF11 Mercado	2,46%	-7,91%	-7,05%	9,96%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	26,70%
CDI	1,03%	6,54%	9,51%	31,22%

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)







Julho 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Agosto/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,60/cota (DY 11,0% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Julho/22)**, pagos em 16/Agosto aos detentores das cotas em 09/Agosto (Data "Com"). Neste mês, **encerramos o período com uma reserva de resultados de R\$0,70/cota**.

O dividendo do mês de **R\$0,60/cota** segue em linha com o *guidance* de dividendos até Dez/22, de **R\$0,60/cota** a **R\$0,75/cota**, visando auxiliar o investidor a ter maior clareza na travessia neste momento de incertezas no radar.

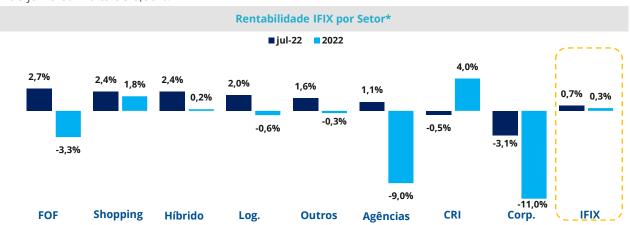
Vale ressaltar que o direcionamento do time de gestão não foi, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores e entendemos que a divulgação da banda de rendimentos ajuda o mercado a ter maior previsibilidade dos resultados a serem distribuídos pelo RBR Alpha.



No cenário macro, praticamente todos os países do mundo estão enfrentando alta da inflação e dos juros nos últimos meses. Com o último dado de PIB dos EUA (-0,9%), o país entra em recessão técnica, por ter dois trimestres negativos. Na última reunião do FED, mais um aumento na taxa básica foi feito, em linha com as expectativas de mercado. Assim FED Funds alcança 2,5% ao ano e com previsão de outros aumentos pela frente. Mesmo assim, o presidente do FED, Jerome Powell, acredita que será possível controlar a inflação sem gerar uma recessão generalizada na economia americana. Com sentimento levemente otimista, junto à queda do preço do petróleo, o S&P 500 recuperou mais de 9% no mês, após sucessivas quedas no primeiro semestre. Além disso, no início do mês de agosto, a presidente da câmara dos EUA, Nancy Pelosi, visita Taiwan como forma de apoio político, com isso aumenta a tensão com a China. Mais um ponto de atenção política global.

No Brasil, **o impacto do corte do ICMS nos combustíveis já começou a ser visto**. A inflação referente ao mês de julho foi de **-0,68%** e a expectativa para o mês seguinte é de **-0,2%**. O Ibovespa também respira em julho e sobe 4,7%, impulsionado pelo cenário macro. Na última reunião do COPOM, a taxa Selic subiu para 13,75%, aumento de 50bps, em linha com as expectativas. O discurso do Banco Central teve um tom mais otimista, projetando encerrar o ciclo de altas ou apenas um último aumento de 25 bps.

Dentre os fundos imobiliários, **o setor de FoFs teve o melhor desempenho do mês, com alta de 2,75%.** Ao contrário da maioria dos setores, o setor de CRIs recuou -0,5%, porém a maior queda ficou com o setor de Corporativos (-3,05%). Com as altas dos demais setores de tijolo, o IFIX encerrou o mês de julho com alta de 0,66%."



Julho 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Olhando para as atualizações do **RBR Alpha**, em linha com nossas últimas movimentações e análises, neste mês tivemos a **aquisição** de aproximadamente **R\$ 50 milhões de KNCR11**, assim alcançamos **5,9% do PL** de alocado no papel. Este é um fundo de crédito com carteira focada em operações *High Grade* indexadas ao CDI e taxa média de 2,0%. Como entramos na oferta, abaixo do valor de tela, esperamos extrair um possível ganho de capital de 2,0% neste semestre, assim sendo nosso retorno esperado é de CDI + 6% a.a.

Como enfatizamos no relatório de Junho/22 e no comentário macro acima, temos uma visão mais otimista para operações indexadas ao CDI vs operações indexadas ao IPCA neste semestre. Além disso, o fundo conta com uma **liquidez média diária de R\$ 7mm/dia**.

Para aproveitar o *timing* de entrada na oferta do KNCR11, vendemos algumas operações de CRIs diretos também indexados ao CDI com menor liquidez. Portanto, o percentual do PL com exposição ao CDI segue o mesmo, porém com **maior flexibilidade e possível ganho de capital no curto prazo.**

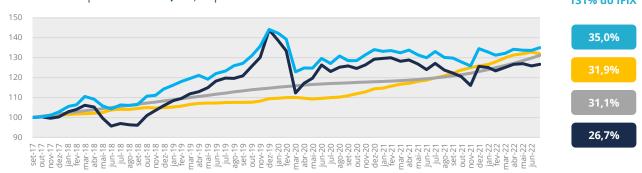
Buscamos estar preparados para uma possível retomada de mercado, na qual deve favorecer os fundos de Tijolo descontados vs PL. Como não temos clareza de quando ocorrerá, **posições em fundos de Crédito com liquidez tornam-se ainda mais estratégicas**.

Outro assunto relevante do mês de Julho/22 foi o encerramento do processo competitivo de venda dos ativos do fundo HGPO11, conforme <u>fato relevante</u>. Como as propostas não atingiram o preço mínimo pedido, **não houve negociação**. Vemos que o processo competitivo ratificou nossa visão fundamentalista do tijolo: O fundo está sendo negociado com desconto para o valor justo dos ativos, uma vez que a melhor proposta enviada foi de R\$ 37,4 mil/m² vs um preço de tela de R\$ 34 mil/m². **Em nossa visão, o valor de R\$ 39 mil/m² corrigido pelo IPCA continua sendo o valor adequado dos prédios.**

Por fim, como já havíamos mencionado anteriormente, temos **bastante conforto em manter a posição para o longo prazo**.

Rentabilidade Ajustada* (PL + Dividendos)

Sobre a performance do fundo até então, 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 **8,3%**, representando **131% do IFIX**.



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

■ IPCA ■ CDI ■ IFIX ■ Alpha (PL + Div.)*

Julho 2022 | Relatório Mensal

ESG - Investindo de um Jeito Melhor

No final do mês de Julho, a RBR concluiu o processo de seleção das entidades que fazem parte do nosso programa de investimentos sociais, que abrange 2% (dois por cento) do lucro da RBR nesse ano, conforme metas corporativas divulgadas no nosso site, formalizamos nosso apoio ao <u>Instituto Ambikira</u> e ao <u>Programa Adote Um Aluno</u>.



O Instituto Ambikira possui quase 20 anos de história e se dedica a identificar, apoiar e potencializar diferentes iniciativas que possuam capacidade e propósito de transformar partes dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem sinergia com os objetivos da objetivos da RBR no que tange ao investimento social: Educação, Assistência Social e Capacitação/Gestão. Desde sua fundação, em 2003, o Instituto já apoiou mais de 200 organizações, beneficiando mais de 700 mil pessoas. Acreditamos que o Instituto, por meio de sua atuação profissional e sistematizada, agrega muito mais que o apoio financeiro, contribuindo para fortalecer a gestão e a eficiência das entidades, e também na inserção da entidade em uma importante rede de parceiros e relacionamentos.

Além do Instituto Ambikira, em Julho, a RBR também formalizou seu apoio ao programa Adote Um Aluno. O Programa, da Faculdade de Direito da USP, oferece bolsas auxílio mensais aos estudantes do Largo de São Francisco, visando suportar ingressantes com potencial grau de vulnerabilidade. O programa foi criado diante das mudanças do perfil socioeconômico dos alunos e alunas e, atualmente, apoia cerca de 130 estudantes. Quando o programa foi iniciado, há cinco anos, eram 10 alunos apoiados apenas.

Além disso, no início do mês, representantes do Colégio Mão Amiga estiveram no escritório da RBR com nossos sócios e associados, apresentando em detalhes a atuação desta instituição que passou a fazer parte do programa de investimentos sociais da RBR no começo de 2022.









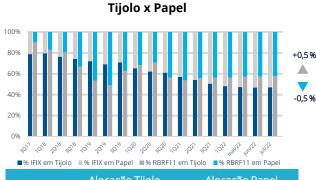
Alocação Trimestral: Gestão Ativa

Julho 2022 | 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 1,0% do PL.

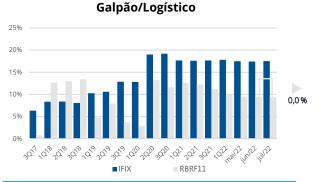
% do portfólio alocado por estratégia



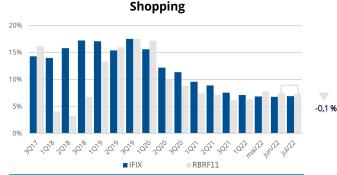
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	57,8% - 15 fundos	42,2% - 8 fundos
IFIX***	47,1% - 50 fundos	52,9% - 56 fundos



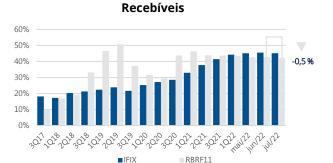
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	26,0% - 7 fundos	TEPP11 (6,7%)
IFIX***	6,2% - 9 fundos	BRCR11 (1,4%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	9,4% - 1 fundos	RBRL11 (8,8%)
IFIX***	17,5% - 18 fundos	HGLG11 (4,0%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,4% - 3 fundos	BPML11** (2,0%)
IFIX***	6,9% - 5 fundos	HGBS11 (1,7%)



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	42,2% - 8 fundos	KNCR11 (5,9%)
F X***	45,2% - 38 fundos	KNIP11 (6,5%)

Não compõe o IFIX * Fonte: ComDinheiro

Outros* 40% 30% 20% 10% 0% **THIX** **RBRF11** **RBRF11**

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	15,0% - 4 fundos	FL2** (7,5%)
IFIX***	24,2% - 36 fundos	KNRI11 (3,1%)

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



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.

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 42% 43% 15% 0% Alpha Liquidez Beta CRI



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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Julho 2022



Distribuição de Resultados

* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 2,0% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,5% do PL (já assinados até Julho/22). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Fluxo de Caixa	jul/22	jun/22	Acum 2022	Acum 12m
Rendimentos	7.212.307	7.393.555	52.894.725	84.776.980
Ganho Capital	(342.404)	400.501	98.390	1.662.771
CRI	2.528.509	3.009.353	13.764.030	23.413.519
Liquidez	193.584	171.212	1.136.533	1.834.435
Total Receitas	9.591.996	10.974.620	67.893.678	111.687.705
(-) Despesas	(734.819)	(779.942)	(5.420.476)	(9.392.917)
(-) IR sobre Ganho de Capital	-	-	(188.412)	(501.288)
Resultado	8.857.177	10.194.678	62.284.791	101.793.500
(-) Reservas	(648.715)	(480.754)	(3.320.095)	(1.704.410)
Rendimento Distribuído	8.208.462	9.713.923	58.964.695	100.089.090
% Resultado	92,7%	95,3%	94,7%	98,3%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 0,71	R\$ 4,31	R\$ 7,32
Dividend Yield (Anualizado)	11,1%	12,5%	9,5%	9,02%

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



ago-21 set-21 out-21

dez-21

jan-22 fev-22

mar-22

abr-22 mai-22

jun-22 jul-22

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO)

■ Ganho de Capital Líquido

Reservas

Dividendo

Reserva atual: R\$ 0,70/cota

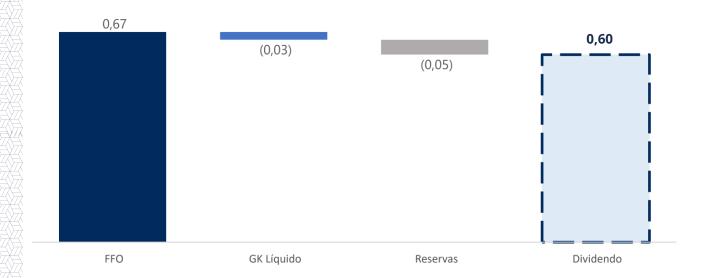


nov-21

Breakdown Dividendo do Mês

Julho 2022 | Relatório Mensal

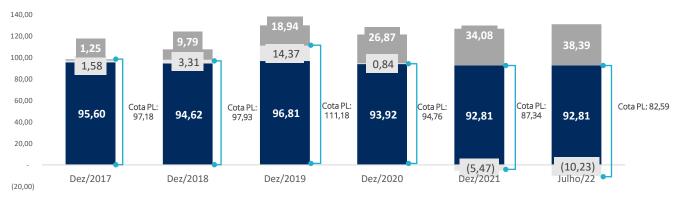
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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 <u>Fato Relevante</u> publicado em 30/04/21. Desta forma, o FFO será beneficiado por uma despesa menor do Fundo.

Evolução Patrimonial

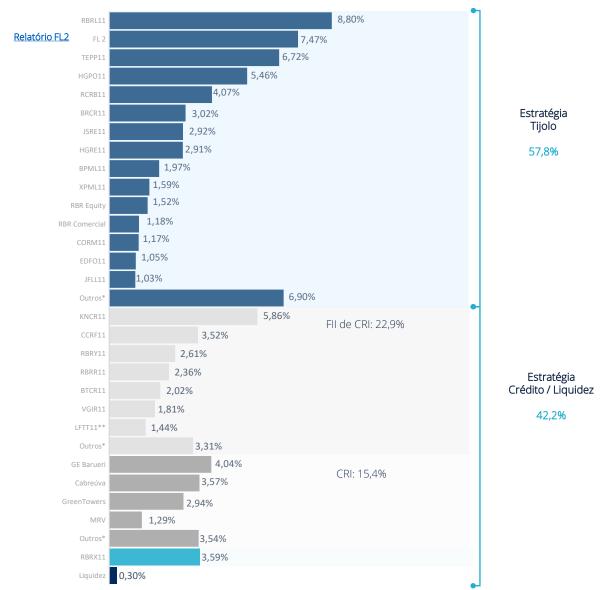
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Julho/22 atingiu R\$ 82,59, que representa desvalorização de 13,6% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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)

Julho 2022 | Relatório Mensal

Origem dos investimentos: Ofertas 400/ Secundário: **42%** | Ofertas 476**: 58%** Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do Fundo:



^{*}Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo dos CRIs investidos pelo Fundo

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	4,0%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,6%	IPCA	4,50%	4,50%	17/03/2036
CRI GreenTowers	RB Capital	19L0907949	Lajes Corporativas	2,9%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI MRV	True Sec	22E1313806	Incorporação Residencial	1,3%	CDI	3,50%	3,50%	01/06/2027
Outros**	-	-	-	3,5%	-	-	-	-
Total	-	-	-	15,4%	-	-	-	-

^{*}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

^{**}Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente





^{**} Retorno Preferencial com importante subordinação

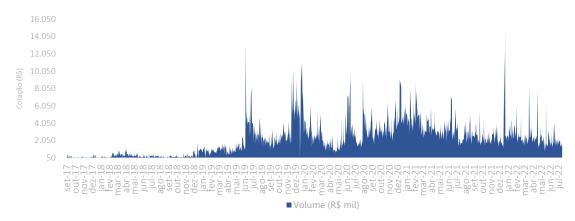
Mercado Secundário

Julho 2022 | Relatório Mensal

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

⅍ Negociação	jul/22	jun/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	576.926	663.260	5.224.228	8.678.918
Cotação Fechamento	R\$ 68,86	R\$ 67,91	R\$ 68,86	R\$ 68,86
Volume Total (R\$'000)	R\$ 39.552	R\$ 46.723	R\$ 374.488	R\$ 633.000
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.883	R\$ 2.225	R\$ 2.583	R\$ 2.542

Volume Histórico 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

Informações do Fundo:

Razão Social: RBR Plus Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário CNPI: 41.088.458/0001-21

Informações do Administrador:

Razão Social: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CNPI: 59.281.253/0001-23

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 Ínformações 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 consistiru garantia ou promessa de rentabilidade do adados 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 investimento não são garantidos pelo administrador do formado, com especial atenção para as clásualas relativas ao objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como as disposições do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as clásualas 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 en determinado Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, 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





RBR Asset Management Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1,400 Ci. 122 São Paulo, SP - CEP: 04543-000

Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br www.rbrasset.com.br

