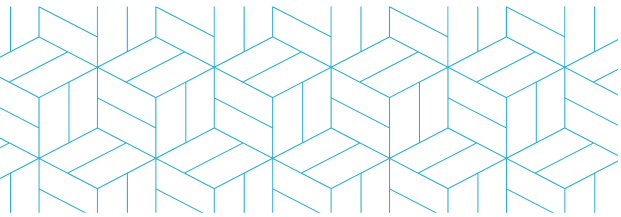
# RBRF11
# FII RBR Alpha
# Multiestratégia Real Estate



Maio 2024| **Relatório Mensal**

Ouça o resumo mensal do fundo

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Maio 2024 | **Relatório Mensal**

## Informações

**Data de Início**
Set/17

**Administrador**
BTG Pactual

**Patrimônio**
R$ 1.217.076.053,71

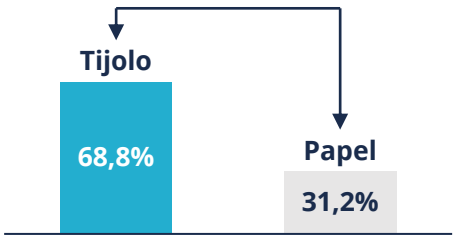
**Cotas Emitidas**
136.807.700

**Gestora**
RBR Asset Management

**Patrimônio/Cota**
R$ 8,90

**+ Reserva Lucros**
R$ 0,044 /cota

Visão da Alocação




**R$ 0,056**
Dividendos Últimos 12 meses

**129.232**
Nº Cotistas

**16**
# FIIs no Portfólio*

**4**
# CRIs no Portfólio

**R$ 2.539 mil**
Liquidez Diária Média Mês

**R$ 8,05**
Preço de Fechamento da Cota

## Outras Informações

| Cadastre-se em nosso Mailing | Fale com o RI |
|---|---|
| Clique Aqui | contato@rbrasset.com.br |

## Conheça nossas estratégias de Investimento

**R$ 9,3 bilhões** Sob Gestão no Brasil e nos EUA, com foco no mercado Imobiliário e em Infraestrutura

| | | |
|---|---|---|
| **Desenvolvimento Imobiliário** | Brasil | Estados Unidos |
| **Tijolo - Renda** | RBRP11 FII RBR Properties | RBRL11 FII RBR Log |
| **Crédito** | RBRR11 FII RBR Rendimentos High Grade<br>RPRI11 FII RBR Premium Recebíveis Imobiliários | RBRY11 FII RBR Crédito Imobiliário Estruturado<br>RBRJ11 Fundo de Renda Fixa em Infraestrutura |
| **Ativos Líquidos Imobiliários** | RBRF11 FII RBR Alpha | RBRX11 FII RBR Plus |

Investindo de Um Jeito Melhor
Conheça nossa abordagem ESG

*Fundos com participação superior a 1,0% no PL – Abertura dos demais ativos no apêndice do relatório

| Resumo | mai-24 | abr-24 | YTD | 12 meses | Início |
|---|---|---|---|---|---|
| Dividendo (R$/cota) | 0,055 | 0,055 | 0,275 | 0,676 | 5,142 |
| Dividend Yield | 8,5% a.a. | 8,5% a.a. | 8,4% a.a. | 8,4% a.a. | 9,5% a.a. |
| Retorno Patrimonial | 0,68% | -0,39% | 4,09% | 15,84% | 61,28% |
| Retorno Patrimonial Ajustado | 0,68% | -0,39% | 4,09% | 15,84% | 66,52% |
| RBRF11 Mercado | 0,93% | -3,76% | 2,09% | 20,50% | 44,16% |
| IFIX | 0,02% | -0,77% | 2,14% | 12,24% | 52,29% |
| CDI | 0,83% | 0,89% | 4,39% | 11,94% | 62,51% |

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

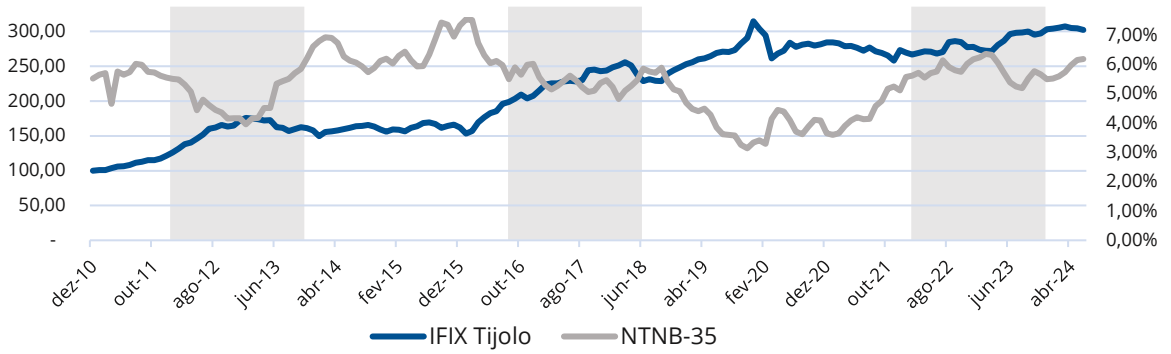
## Nota do Gestor

Para Jun/24, anunciamos a distribuição de rendimentos de **R$0,055/cota** (**DY 8,54% a.a.)** sobre cota Mercado no fechamento de Mai/24), pagos em 18/Mai aos detentores das cotas em 11/Jun (Data "Com"). Neste mês, encerramos o período com **R$ 0,04/cota de reserva acumulada**.

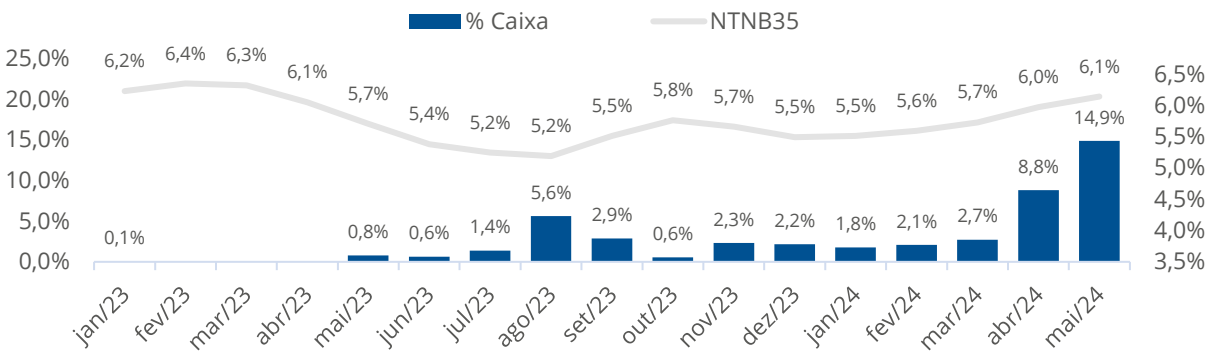
**Movimentações -**

O mês de maio foi marcado por um cenário macroeconômico ainda mais desafiador, refletido, principalmente, em um COPOM com tom contracionista, além de um relatório FOCUS indicando deterioração das expectativas de inflação e um ciclo de cortes de juros mais apertado, o que acaba por dificultar futuros cortes pelo Banco Central.

Outra consequência deste cenário conturbado é o aumento do nível da NTN-B. Conforme mencionado em relatórios anteriores, **A Nota do Tesouro Nacional série B (NTN-B)** para o longo prazo, com vencimento em 2035, **retomou recentemente o nível de 6,00% a.a.**, e, em paralelo, **observamos um aumento da inflação implícita nas últimas semanas.** Esta variação da NTN-B, por sequência, impacta diretamente no investimento imobiliário. Como podemos ver pelo gráfico abaixo, em momentos que a "B" abre, a performance do IFIX de tijolo reage negativamente em seguida. Ou seja, é possível observar que **o momento macroeconômico antecipa o momento do segmento de tijolo.**




Mesmo que bem alocados nos investimentos de tijolo, **ressaltamos a importância de estarmos elevando, de forma contundente, a reserva de caixa**, movimento que viemos realizando ao longo do ano, em resposta a diminuição do spread entre a NTN-B e o dividend yield de tijolo. Diante disto, diminuímos nossa exposição a diferentes ativos como CYCR11, RCRB11 e XPML11, aumentando nossa liquidez e aplicando em instrumentos isentos, como LCI. Esta estratégia é muito importante pois, **além de mitigar nosso risco de mercado, nos deixa melhor posicionados para aproveitar as ótimas oportunidades**, que acabam surgindo em momentos de maior volatilidade. Vale ressaltar, que nossa visão de longo prazo para a **classe de Tijolo continua positiva**, **principalmente para os ativos considerados 'prime',** que nos permitem atravessar momentos de volatilidade com maior resiliência (e.g. RBR Prime Offices e ELDO11).




Por fim, em decorrência das movimentações no portfólio, finalizamos o mês de abril com **68,8% do PL Tijolo (vs. 73,2% em abr/24) e 31,2% do PL papéis (vs. 26,8% em abr/24).**

(1) Caixa gerencial: Caixa total de 8,5% - alocação de XPML11 nos dias subsequentes de 6,7% = 2,2%.

## Comentário Macro

Nos Estados Unidos, os dados de inflação ao produtor (PPI) e ao consumidor (CPI) foram monitorados de perto pelos investidores. O **PPI gerou temor temporário** ao ser divulgado com um aumento de 0.5% MoM no headline e no núcleo, acima das estimativas de 0.3% e 0.2%. No entanto, os dados de março foram revisados de 0.2% para -0.1%, aliviando a pressão nas taxas de juros. O **CPI veio abaixo das expectativas** (headline: 0.4% vs. est. 0.3%), com o supercore desacelerando para 0.42% MoM (anteriormente 0.65%). A ata do último FOMC e declarações do diretor Christopher Waller indicam que o **FED deve continuar com uma postura mais contracionista**. Além disso, os **PMIs superaram as expectativas**, destacando-se o S&P Services PMI (54.8 vs. est. 51.2), o maior desde maio de 2023, **sustentando a percepção de uma economia mais aquecida**.

No Brasil, os juros locais mostraram correlação com os globais, mas com fatores adicionais:

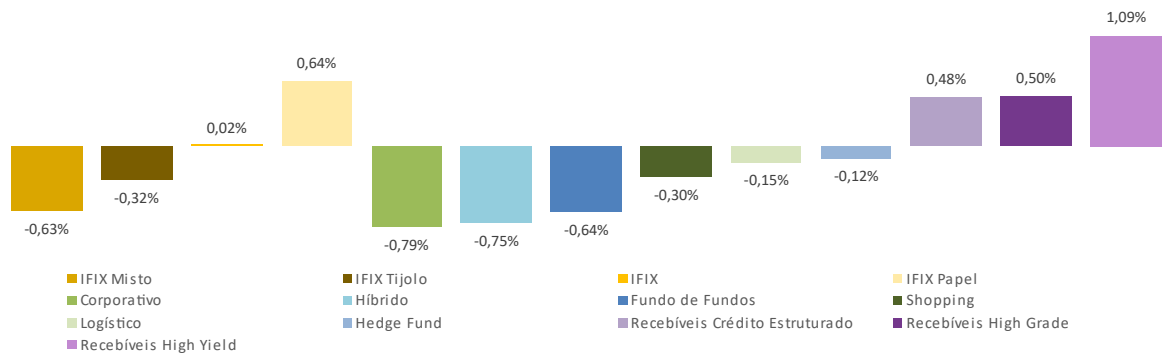
1) A demissão do presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, aumentou a desconfiança no mercado e o risco fiscal.

2) O **relatório FOCUS indicou deterioração das expectativas de inflação** e um ciclo de cortes de juros mais apertado, dificultando futuros cortes pelo BC. A curva de juros reflete a ausência de cortes próximos e adiciona prêmio de risco a partir de setembro.

3) **Decisão unânime do COPOM** para manutenção da taxa de juros em 10.5% - sem *forward guidance* e com um comunicado considerado adequado pelo mercado, recuperando alguma parte da credibilidade perdida na última reunião

Dentro dos FIIs, com o movimento de abertura de curva de juros, os **FII de Recebíveis voltam a ser mais visados**, o IFIX Papel teve performance positiva de 0,64% no mês vs IFIX Tijolo de -0,32%. O apetite dos investidores de varejo para ofertas primárias de FIIs de Tijolo, favorecidas nos trimestres anteriores, começaram a diminuir em maio.

## Performance IFIX – MTD 2024




(1) IFIX Misto se refere à parcela de FOFs e Hedge Funds que compõe o IFIX. Fechamento 31/05/2024 | Fonte RBR Asset
(2) CE, HG e HY se refere à parcela de FIIs de Papel com estratégias focadas em Crédito Estruturado, High Grade e HighYield, respectivamente.

## ESG – Investindo de um Jeito Melhor

Durante o primeiro semestre de 2024, **realizamos dois encontros do nosso Treinamentos de Compliance**, voltados à capacitação e educação da equipe da RBR sobre as melhores práticas de compliance nas atividades empresariais e no mercado financeiro, organizados pelos integrantes da área de Legal e Compliance da RBR.

Em 21/03/2024, tivemos o prazer de receber Raphael Rodrigues Soré, sócio responsável pela área de compliance do Machado Meyer Advogados e um dos maiores especialistas do tema no Brasil. No treinamento, foram abordados temas como **boas práticas de conduta e ética com a equipe interna e stakeholders externos, prevenção à lavagem de dinheiro e legislação anticorrupção**.

Em 23/05/2024, recebemos a equipe do escritório parceiro Cescon Barrieu para o segundo Treinamento de Compliance, como **foco na regulamentação específica da atividade de gestão de recursos**. Foram discutidos temas como Insider Trading, tratado na resolução n°175 da CVM, política de confidencialidade, e práticas legais de divulgação de informações e negociação, dispostas na resolução n°160 da CVM.

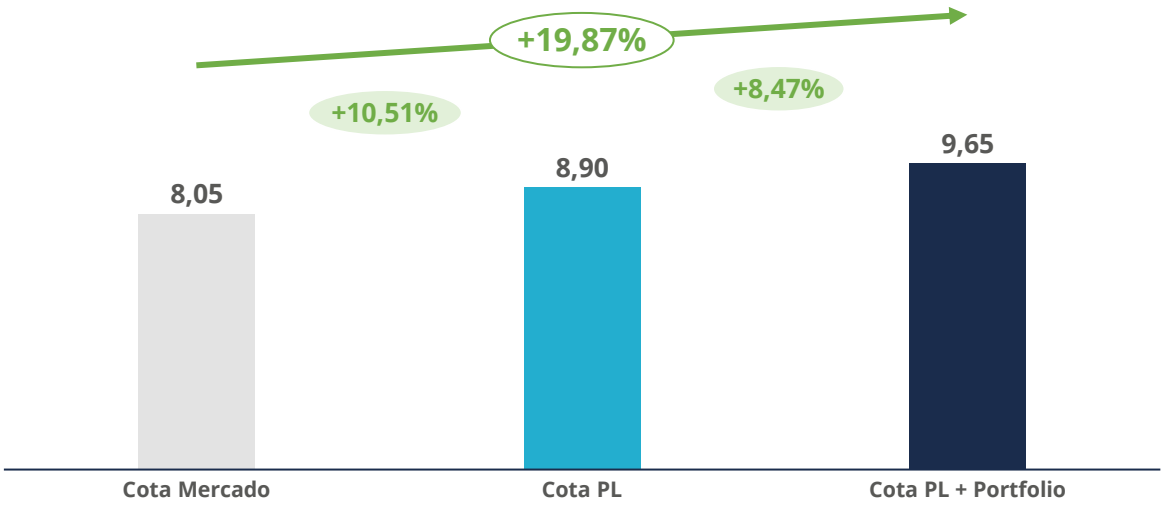
Ao longo de 2024, **teremos outros encontros com especialistas sobre temas relacionados às melhores práticas aplicáveis ao nosso negócio**, buscando evoluirmos como empresa e nas nossas relações com o mercado e a sociedade.

## Valorização potencial – Retorno ao Valor Patrimonial

Com os valores de fechamento de Abril/24, para a cota de mercado do RBR Alpha retornar ao seu valor patrimonial, **a cota teria uma valorização de +10,5%.**

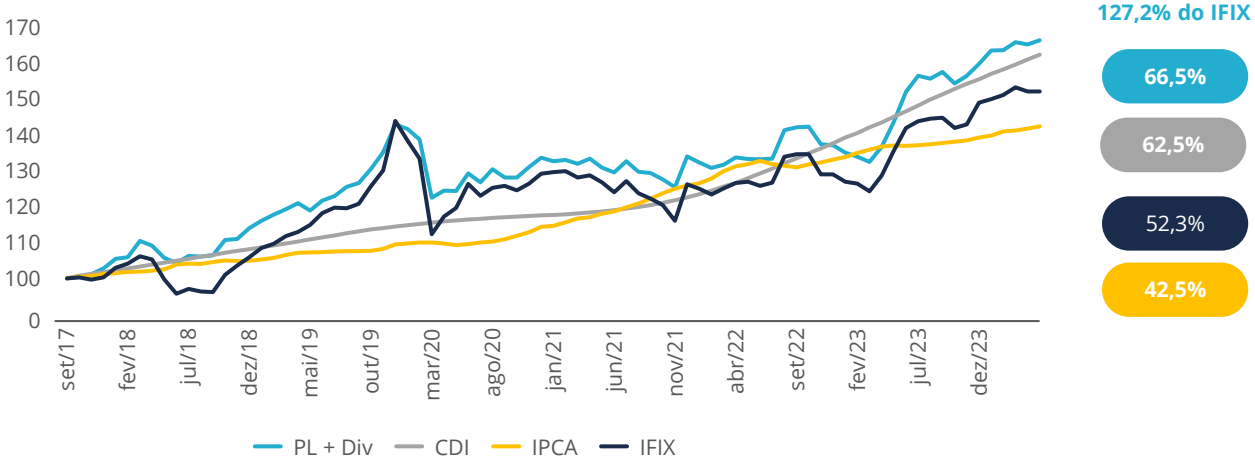
Em um segundo passo, caso os fundos do portfólio também retornassem ao valor patrimonial, assumindo que a parcela de Investimentos não listados em bolsa e CRIs não tivessem valorização, o ganho seria de mais **+8,5%**.

Com isso, o retorno do investidor no caso de convergência ao valor patrimonial do portfólio **é de 19,87%, além dos dividendos recebidos.**




## Performance – RBR Alpha

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 **14,2%**, representando **127,2% do IFIX**.



## Alocação Trimestral: Gestão Ativa

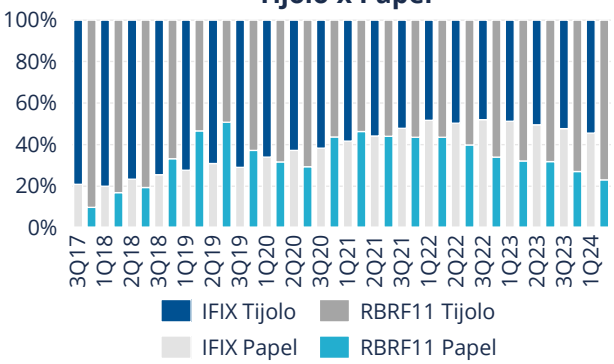
Maio 2024 | **Relatório Mensal**

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.

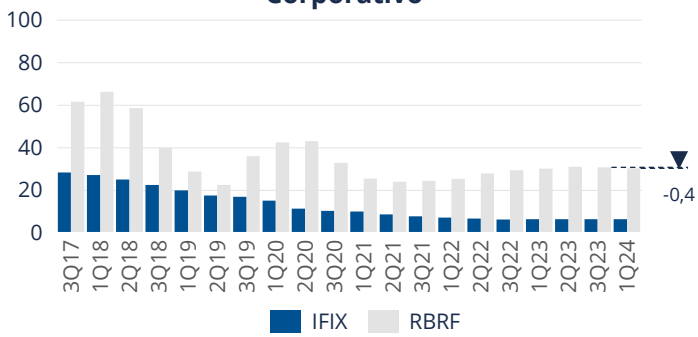
**% do portfólio alocado por estratégia**

### Tijolo x Papel



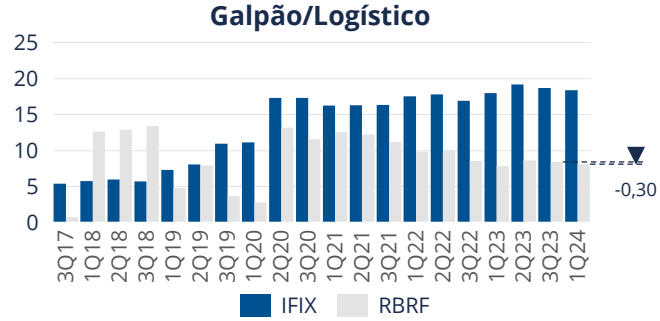

| | Alocação Tijolo | Alocação Papel |
|---|---|---|
| RBRF11 | 67,5% - 13 fundos | 32,5% - 5 fundos |
| IFIX | 55,1% - 54 fundos | 44,9% - 58 fundos |

### Corporativo



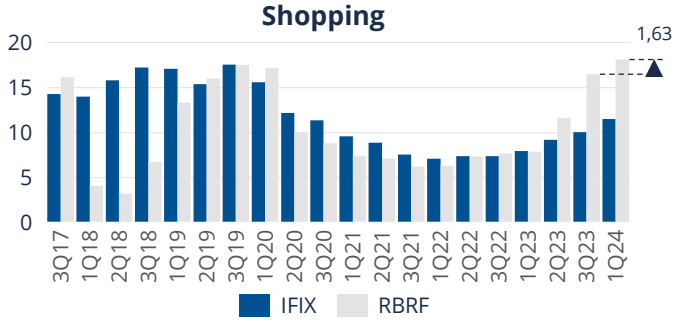

| | Alocação Atual | Maior Posição |
|---|---|---|
| RBRF11 | 26,2% - 10 fundos | HGPO11 (9,9%) |
| IFIX | 8,5% - 14 fundos | PVBI11 (1,7%) |

### Galpão/Logístico



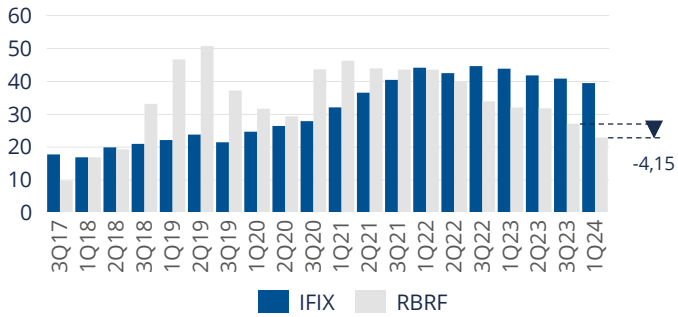

| | Alocação Atual | Maior Posição |
|---|---|---|
| RBRF11 | 8,5% - 1 fundos | RBRL11 (7,9%) |
| IFIX | 17,2% - 15 fundos | HGLG11 (3,9%) |

### Shopping



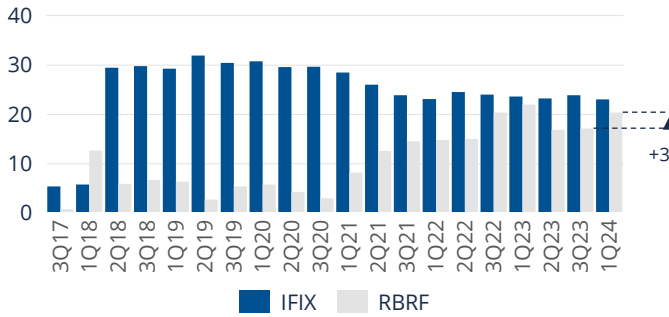

| | Alocação Atual | Maior Posição |
|---|---|---|
| RBRF11 | 16,0% - 3 fundos | ELDO11 (6,2%) |
| IFIX | 11,5% - 6 fundos | XPML11 (4,4%) |

### Recebíveis




| | Alocação Atual | Maior Posição |
|---|---|---|
| RBRF11 | 29,0% - 4 fundos | RBRR11 (3,1%) |
| IFIX | 36,0% - 41 fundos | KNIP11 (5,5%) |

### Outros*




| | Alocação Atual | Maior Posição |
|---|---|---|
| RBRF11 | 20,3% - 14 fundos | FII FL2 (8,8%) |
| IFIX | 26,8% - 36 fundos | KNRI11 (3,4%) |

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

# Investimentos

Maio 2024 | **Relatório Mensal**

## 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.

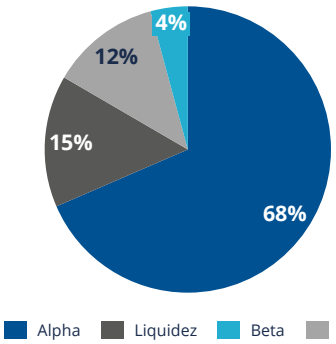
**CRI**

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

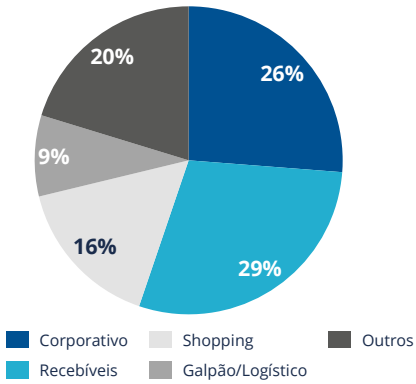
**Liquidez**

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

## Composição da Carteira

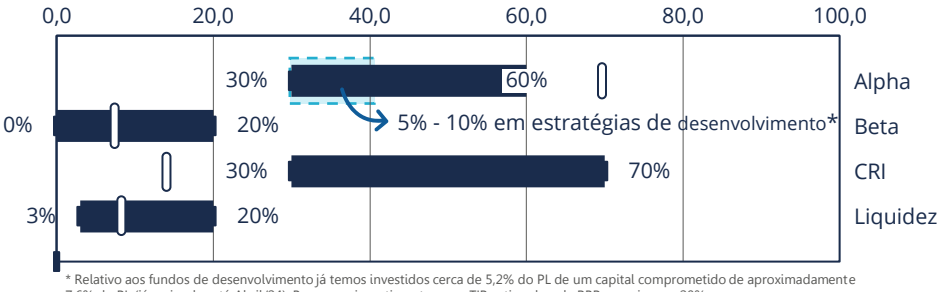



## Alocação por Segmento




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

**Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Maio 2024**




* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 5,2% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 7,6% do PL (já assinados até Abril/24). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

# Distribuição de Resultados

| Fluxo de Caixa | mai-24 | abr-24 | Acum 2024 | Acum 12m | Início |
|---|---|---|---|---|---|
| Rendimentos | 6.303.469 | 6.716.393 | 37.794.738 | 85.245.936 | 340.547.214 |
| Ganho Capital | (563.400) | 3.626.372 | 2.199.220 | 1.920.860 | 72.238.961 |
| CRI | 742.362 | 632.788 | 4.996.174 | 14.306.368 | 85.904.733 |
| Liquidez | 806.728 | 189.608 | 1.851.857 | 3.944.067 | 12.998.565 |
| **Total Receitas** | **7.289.160** | **11.165.161** | **46.841.989** | **105.417.232** | **511.689.473** |
| (-) Despesas | (963.427) | (892.526) | (4.577.487) | (10.676.055) | (63.431.895) |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | - | - | - | - | (14.687.040) |
| **Resultado** | **6.325.732** | **10.272.635** | **42.264.502** | **94.741.177** | **433.570.538** |
| (-) Reservas | 1.198.691 | (2.748.211) | (4.642.384) | (2.259.171) | (6.044.090) |
| **Rendimento Distribuído** | **7.524.424** | **7.524.424** | **37.622.118** | **92.482.005** | **427.526.448** |
| % Resultado | 118,9% | 73,2% | 89,0% | 97,6% | 98,6% |
| Rendimento/ Cota/ Mês | R$ 0,055 | R$ 0,055 | R$ 0,275 | R$ 0,676 | R$ 5,142 |

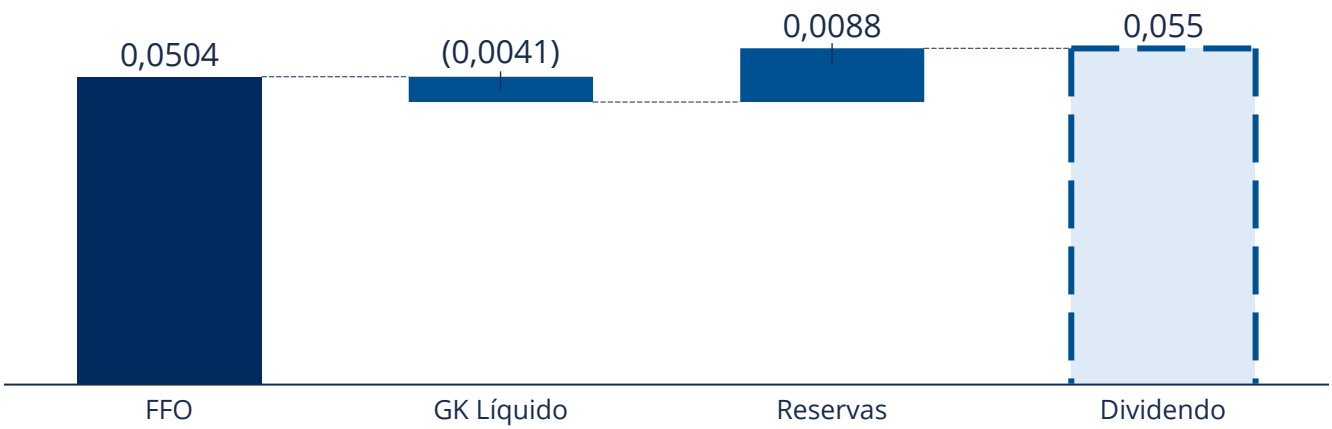
## Composição do Rendimento – Mensal (R$/cota)

Reserva atual: R$ 0,044 /cota

## *Breakdown* Dividendo do Mês



Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor **o dividendo distribuído de R$ 0,055 /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.



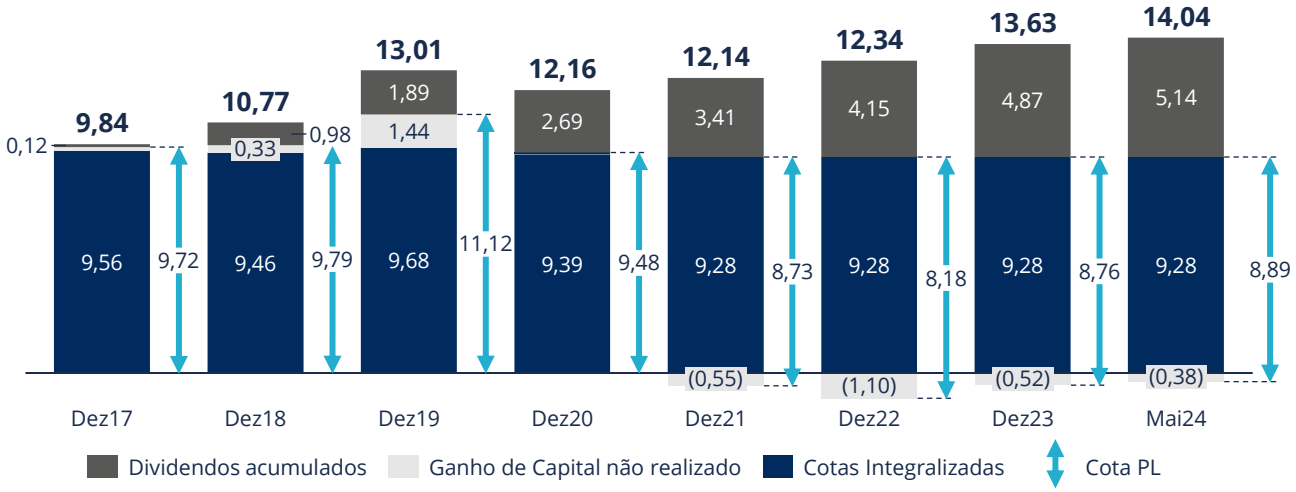

Ressaltamos também que a RBR resolveu, de forma voluntária, renunciar a uma parte da taxa de gestão dos investimentos alocados em fundos geridos pela RBR, desde que o investimento dos veículos da RBR seja igual ou superior a 1/3 das cotas do fundo investido, conforme Fato Relevante publicado em 02/02/24. Desta forma, o FFO será beneficiado por uma despesa menor do Fundo.

### Evolução Patrimonial

Um método de avaliação de performance histórica é considerar a **cota integralizada**, que representa o valor líquido captado nas ofertas, **somar os dividendos distribuídos** e **somar também ao impacto do Ganho/Prejuízo acumulado**.

No gráfico abaixo, destacamos a evolução desta métrica. Com isso, **o investidor**, que alocou em todas as ofertas do RBR Alpha, **desembolsou por cota um valor líquido de R$ 9,28/cota** e teve um **retorno de R$ 14,04/cota** (**Dividendos distribuídos + PL atual**).

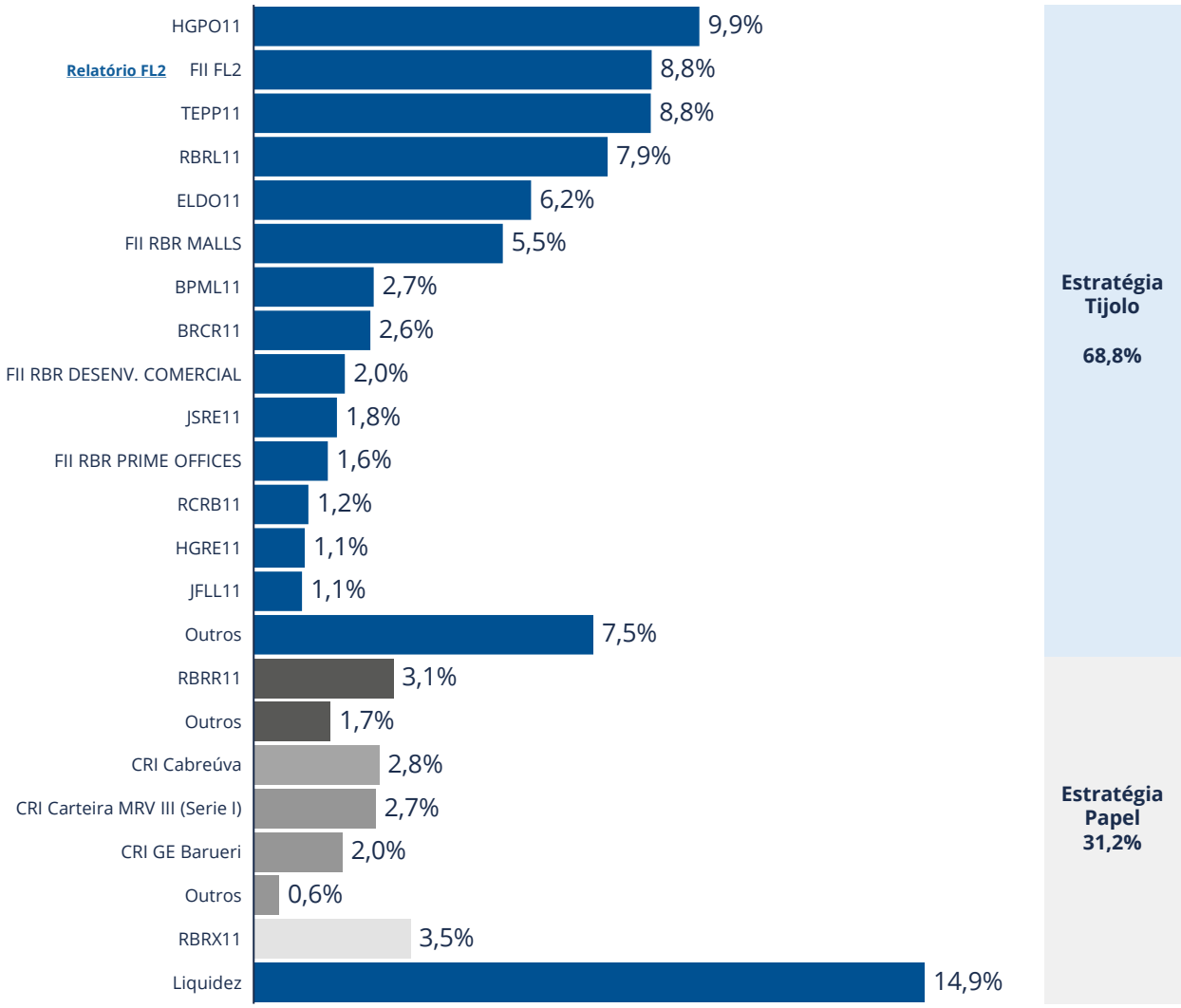
O **valor distribuído via dividendos equivale a 55% do valor integralizado**, enquanto a cota patrimonial está com **prejuízo acumulado de 4,1%.**



## Participação (% do Patrimônio Líquido)

Maio 2024 | **Relatório Mensal**

Apresentamos abaixo a abertura da posição de investimentos do Fundo. **No apêndice do relatório**, destacamos a composição da linha "Outros", **que representam menos que 1% individualmente**, no intuito de fornecer maior **transparência ao investidor**.




* * Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente– Abertura dos ativos no apêndice do relatório

### 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Carteira MRV III | True Sec | 22L1198359 | Residencial | 2,7% | CDI+ | 3,00% | 3,0%** | 20/12/2027 |
| Cabreúva | Vert | 21D0698165 | Galpão Logístico | 2,8% | IPCA+ | 4,75% | 4,75% | 15/04/2024 |
| GE Barueri | Opea | 21F0001447 | Galpão Logístico | 2,0% | IPCA+ | 6,00% | 6,25% | 13/06/2032 |
| Outros*** | - | - | - | 0,6% | - | - | - | - |
| **Total** | **-** | **-** | **-** | **8,0%** | **-** | **-** | **-** | **-** |

*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
** CDI + 3,0% a.a., mas com o kicker a expectativa de retorno é de CDI + 4,0% a.a.
** *Outros: ativos que representam menos de 1,0% do PL individualmente – Abertura dos ativos no apêndice do relatório

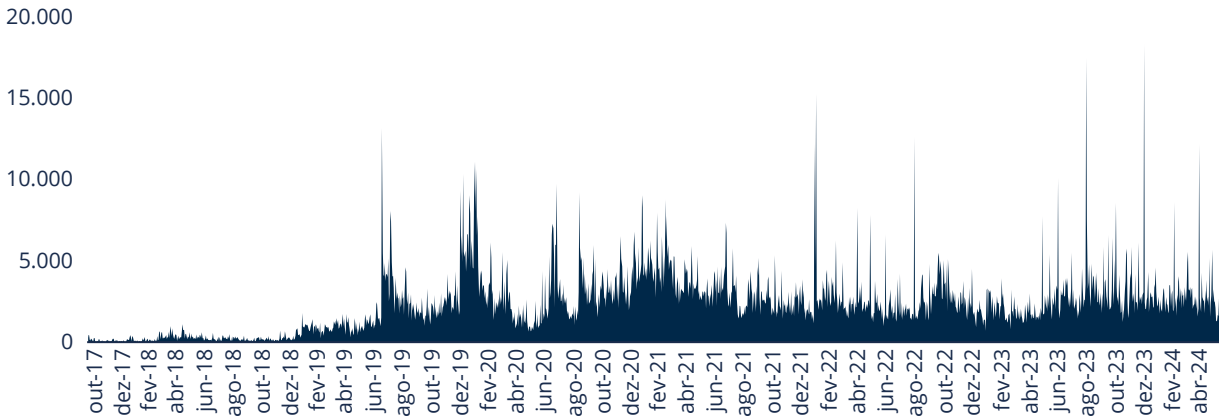
## Mercado Secundário

Maio 2024 | **Relatório Mensal**

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

| Negociação | mai-24 | abr-24 | Acum. 2024 | Acum 12m |
|---|---|---|---|---|
| Cotas Negociadas | 6.700.685 | 9.002.934 | 30.856.647 | 36.864.486 |
| Cotação Fechamento | R$ 8,05 | R$ 8,03 | R$ 8,05 | R$ 8,05 |
| Volume Total (R$'000) | R$ 53.328 | R$ 72.845 | R$ 296.263 | R$ 774.430 |
| Volume Diário Médio (R$'000) | R$ 2.539 | R$ 3.311 | R$ 2.851 | R$ 3.108 |

### 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 ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 27.529.279/0001-51

**Informações do Administrador:**

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

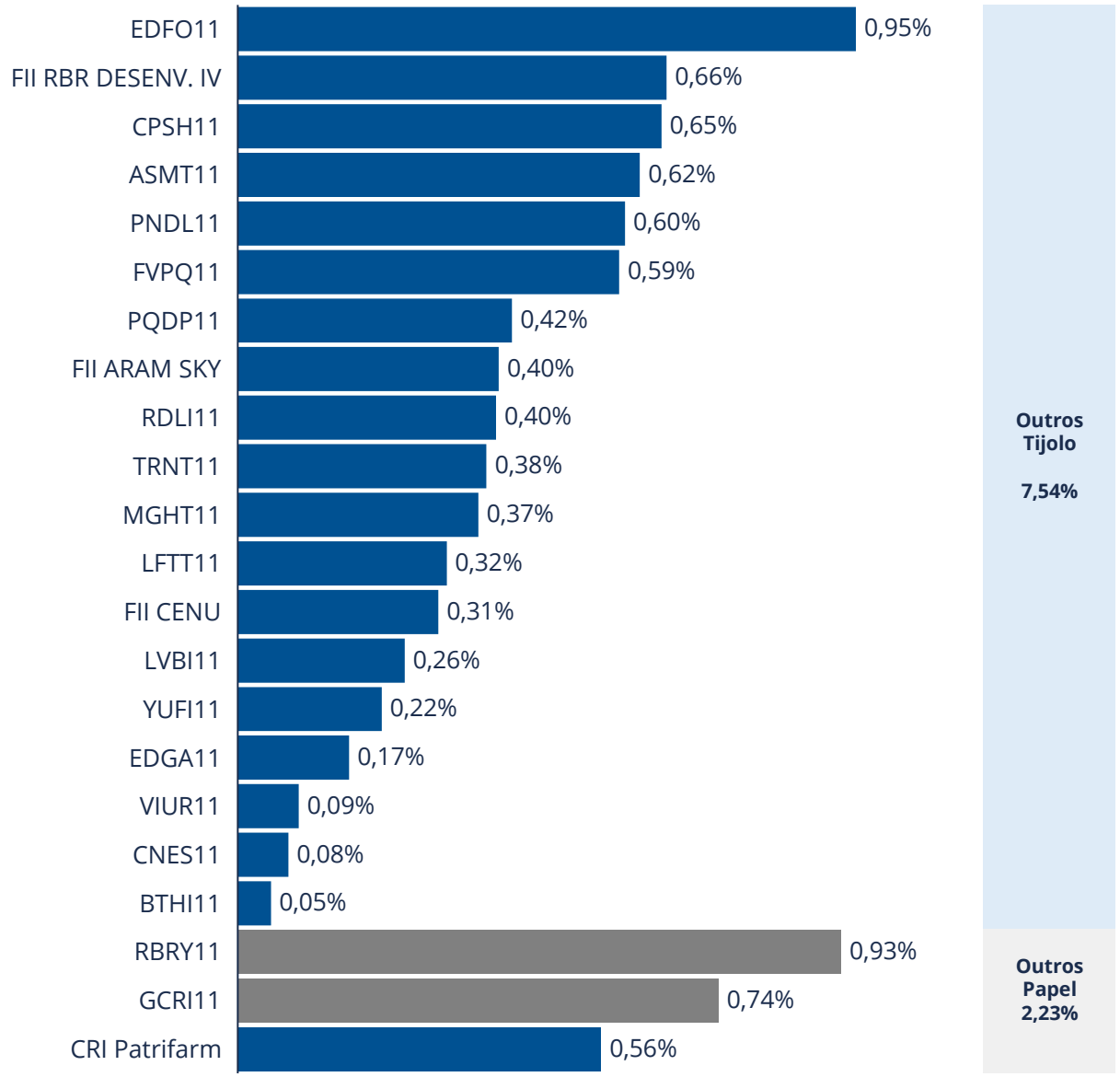
Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos

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**

# Apêndices

## Ativos com participação menor que 1% do PL



Visando dar ainda mais detalhes sobre o portfólio do RBR Alpha, no gráfico abaixo temos a abertura da composição da linha "Outros", citada na seção **Participação (% do Patrimônio Líquido)**, a qual refere-se às posições que representam menos que 1% do PL individualmente.