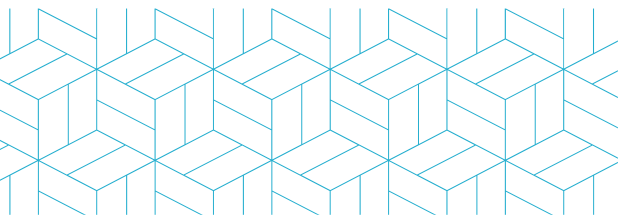


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 13.680.770
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.189.063.056,32	Patrimônio/Cota R\$ 86,91 + Reserva Lucros R\$ 0,75/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



R\$0,61/
cota

Dividendo Médio (últimos 12 meses)

89.856

Cotistas

22

FIIs no Portfólio*

10

CRIs no Portfólio

R\$ 2,7
mm

Liquidez Diária Média (mês)

R\$ 77,49

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)

- RBRP11**
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)
- RBRL11**
FII RBR Logístico
[Clique aqui](#)

Fundos de Incorporação*

- Fundo Residencial 1
[Clique aqui](#)
- Fundo Residencial 2
[Clique aqui](#)
- Fundo Residencial 3
[Clique aqui](#)
- Fundo Comercial 1
[Clique aqui](#)

Fundos 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 fechados destinados a investidores profissionais.

*Fundos com participação superior a 1,0% no PL

Resumo	ago/22	2022	12 meses	Início
Dividendo (R\$/cota)	0,60	4,91	7,32	38,99
Dividend Yield	9,7% a.a.	9,7% a.a.	9,4% a.a.	10,1% a.a.
Retorno Patrimonial	5,97%	5,46%	8,97%	37,01%
Retorno Patrimonial Ajustado	5,97%	5,48%	9,01%	41,86%
RBRR11 Mercado	13,49%	4,52%	7,06%	24,80%
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%	34,00%
CDI	1,17%	7,79%	10,30%	32,75%

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)
RBRR11 Mercado: considera variação do Preço da Cota Ajustada a Mercado (fonte: Economática)

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

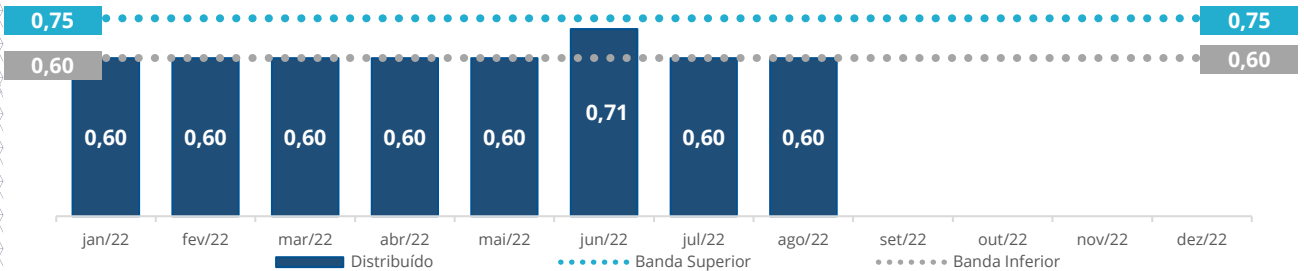
Agosto 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Set/22 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$0,60/cota (DY 9,7% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Ago/22)**, pagos em 19/Set aos detentores das cotas em 12/Set (Data "Com"). Neste mês, **encerramos o período com uma reserva de resultados de R\$0,75/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.

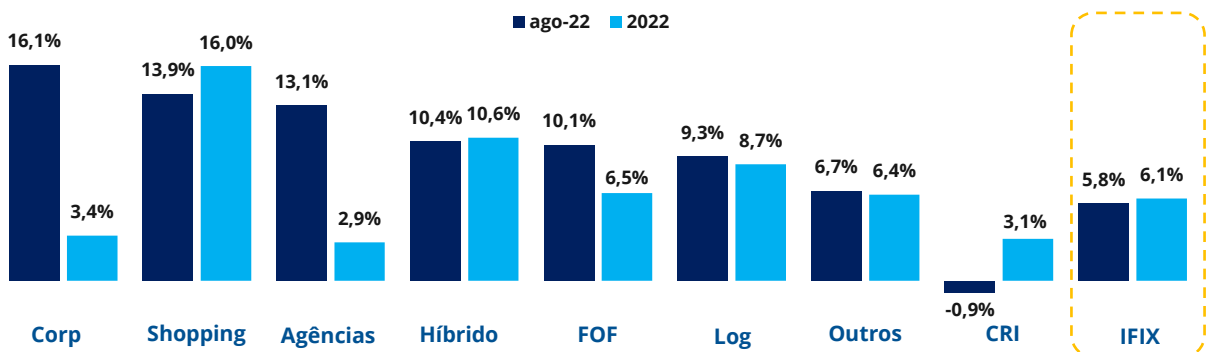


No cenário macro, as incertezas econômicas e conflitos geopolíticos continuam sendo o centro das atenções. Recentemente, a Rússia interrompeu o fornecimento de gás para a Europa devido às sanções impostas pelos países do Ocidente e, com isso, a preocupação com a crise energética fica cada vez mais latente. Nos EUA, por mais que os dados de produção e consumo tenham vindo abaixo das expectativas, apontando para uma **desaceleração econômica**, os fortes dados do mercado de trabalho orientam para uma direção contrária, conduzindo para um período ainda prolongado de inflação elevada. Por fim, os dados de atividade econômica divulgados até o momento levam o mercado a crer em um **aumento da taxa de juros de 75 - 100 bps na próxima reunião**.

No Brasil, o impacto do corte do ICMS nos combustíveis segue refletindo nos dados de inflação mensal. O IPCA referente ao mês de julho foi de -0,68% e a expectativa da Anbima para ago/22 é de -0,33%. Diferentemente dos EUA e da Europa, o Brasil está posicionado mais próximo do **fim do ciclo de aperto monetário** com a taxa Selic atingindo um possível teto. Além disso, dados econômicos como de produção, consumo e trabalho seguem positivos. Neste ambiente mais alentador e sem grandes novidades no panorama eleitoral, o **Ibovespa recuperou 6,2% no mês e o IFIX, 5,8%**.

Dentre os fundos imobiliários, os setores de Tijolo tiveram a **melhor performance do ano, com média acima de 10% em ago/22**. Dentre eles, o setor corporativo se destacou com uma recuperação de 16%. Por outro lado, os fundos de crédito indexados ao IPCA sofreram no mercado secundário com a deflação mensal e com isso a classe de FIIs de CRIs recuou -0,86% no mês.

Rentabilidade IFIX por Setor*



*fonte: RBR e Economática

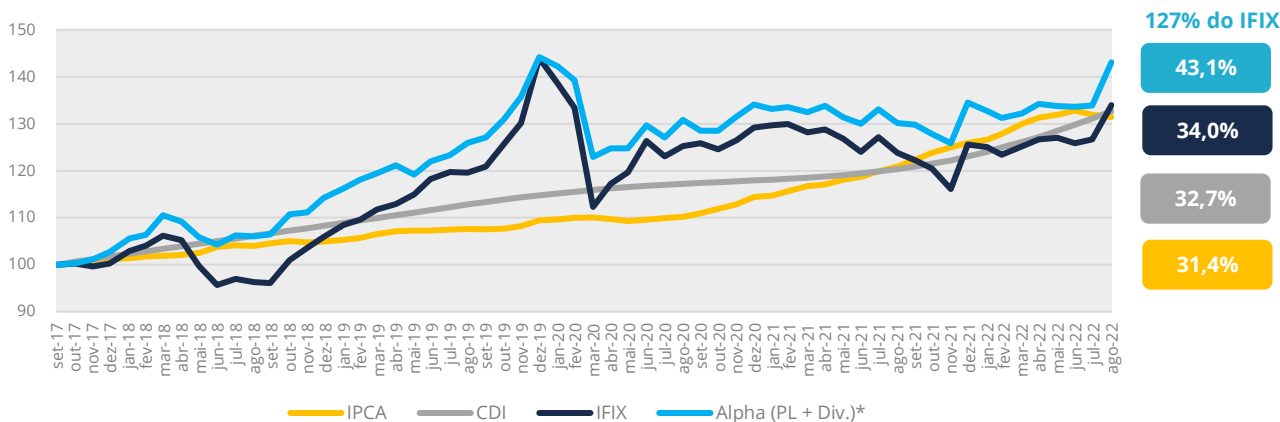
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Como mencionamos acima, em Ago/22 o **IFIX teve a melhor performance do ano**, com **alta de 5,8%**, impulsionado pelo avanço dos fundos de Tijolo. O fundo **RBR Alpha**, que também é bem dividido entre fundos de Tijolo e Papel (60% / 40%) teve um **retorno patrimonial ajustado de 6,0%** (PL + Dividendos) e um **retorno de mercado de 13,4%** (preço da cota ajustada).

Por mais que o RBR Alpha seja fortemente correlacionado com a variação do índice, como podemos ver no gráfico abaixo, em momentos de estresse de mercado, a performance do fundo **amorteceu o impacto negativo**, a partir de readequações da carteira. Já em momentos de recuperação, conseguimos performar acima do IFIX com as alocações de Tijolo. Com isso, **superamos o índice em 9,1%** desde o início do fundo.



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

HGPO11 - Nova proposta

Sobre o **evento de HGPO11** de possível **venda dos ativos** que viemos comentando ao longo do mês, vimos uma **nova atualização em 14/Set** ([link](#)). Após o fim da AGE, o fundo recebeu uma **nova proposta** pelos ativos de aproximadamente **R\$ 37 mil/m²** (R\$ 466 mi), acima do valor proposto anterior, porém 5,2% abaixo do mínimo proposto em Assembleia.

Mesmo que a proposta reforce nossa tese fundamentalista, em nossa visão, **o valor justo do m² dos ativos ainda é de R\$ 39 mil/m²**, fora um **potencial de valorização** para os próximos 1 e 2 anos que pode elevar este valor para níveis próximos de **R\$ 45 mil/m² - R\$ 50 mil/m²**. Assim sendo, **somos contrários à proposta**. Estamos aguardando os próximos passos e manteremos os cotistas atualizados.

Vale lembrar que a parcela de HGPO11 detida por todos os veículos somados da RBR equivalem à **20% do total**, assim sendo, por mais que tenhamos relevância na tomada de decisão, a conclusão é compartilhada entre os cotistas de forma proporcional.



Edifício Metropolitan



Edifício Metropolitan

ESG - Investindo de um Jeito Melhor

Em 8 de agosto, a RBR esteve presente no evento do Instituto Ambikira representada pelos sócios Ricardo Almendra e Ricardo Mahlmann, CEO e COO, respectivamente, e membros do comitê ESG da RBR. Entidade que passou a ser apoiada pelo programa de Investimentos Sociais da RBR, 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 corrigir e transformar parte dos desequilíbrios estruturais do nosso país. São três principais pilares de atuação que possuem grande sinergia com os 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. Atualmente, cerca de 20 gestoras apoiam o Instituto e o evento possuía o objetivo de divulgar a nova fase do Instituto e convidar novas empresas a apoiarem este grande trabalho.



Já no final do mês, os sócios e associados da RBR fizeram uma visita ao [Colégio Mão Amiga](#). O Colégio Mão Amiga é uma Organização da Sociedade Civil (OSC) que gere uma escola filantrópica (com a Certificação das Entidades Beneficentes de Assistência Social - CEBAS/Educação) e que garante um ensino formal de qualidade a 660 crianças e adolescentes de baixa renda, desde a educação infantil até o ensino médio. A escola está localizada no bairro Jardim Santa Júlia, periferia da cidade de Itapeverica da Serra, a 1 Km da divisa com o município de São Paulo, região de grande vulnerabilidade social, com pouca oferta de serviços públicos. Além de oferecer ensino formal de qualidade, o Colégio Mão Amiga também funciona como centro de apoio nos contraturnos e aos finais de semana para as famílias e a comunidade, oferecendo atividades extracurriculares e de cunho socioemocional diversas. Compartilhamos abaixo algumas fotos da visita!



Alocação Trimestral: Gestão Ativa

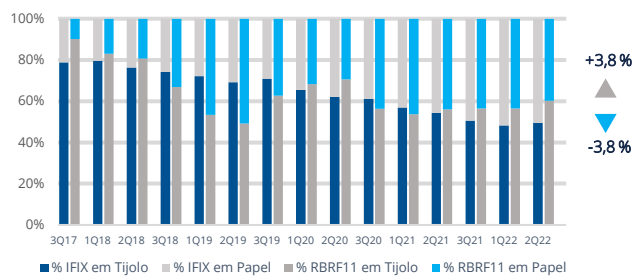
Agosto 2022 | Relatório Mensal

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 vemos 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.

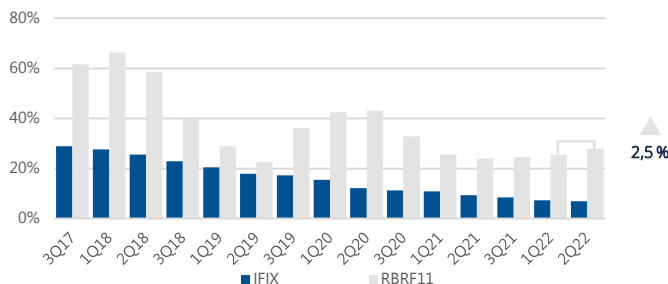
% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



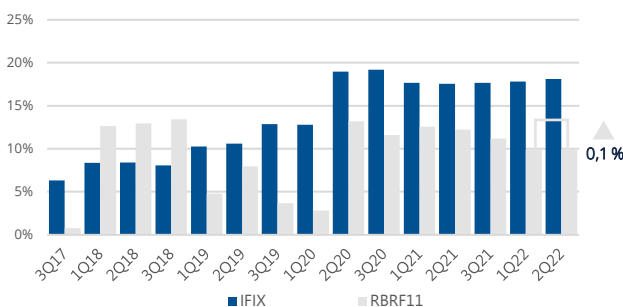
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	60,2% - 15 fundos	39,8% - 7 fundos
IFIX***	49,5% - 50 fundos	50,5% - 56 fundos

Corporativo



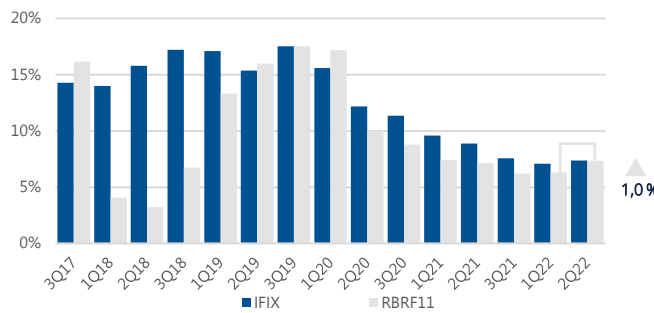
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	27,9% - 7 fundos	TEPP11 (7,3%)
IFIX***	6,9% - 9 fundos	BRCR11 (1,7%)

Galpão/Logístico



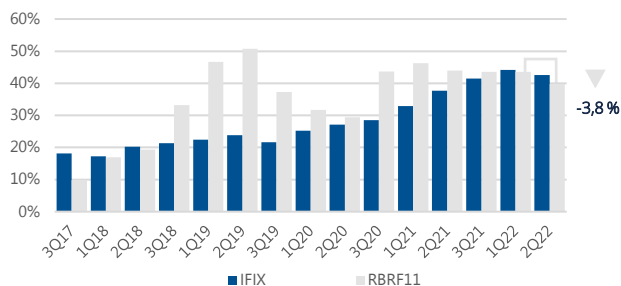
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	10,0% - 1 fundos	RBRL11 (9,4%)
IFIX***	18,1% - 18 fundos	HGLG11 (3,8%)

Shopping



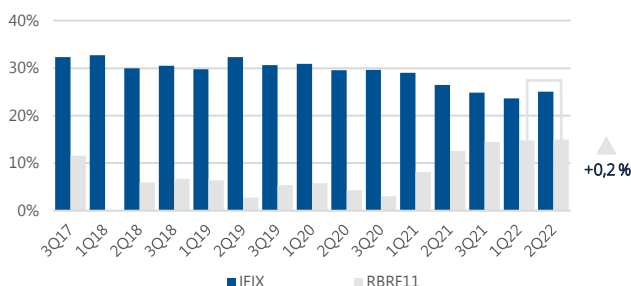
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,3% - 3 fundos	BPML11** (1,9%)
IFIX***	7,4% - 5 fundos	HGBS11 (1,9%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	39,8% - 7 fundos	KNCR11 (5,6%)
IFIX***	42,6% - 38 fundos	KNIP11 (6,0%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	15,0% - 4 fundos	FL2** (7,1%)
IFIX***	25,1% - 36 fundos	KNRI11 (3,3%)

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

*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 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.

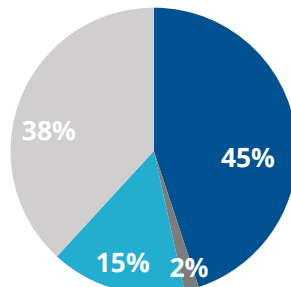
CRI

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

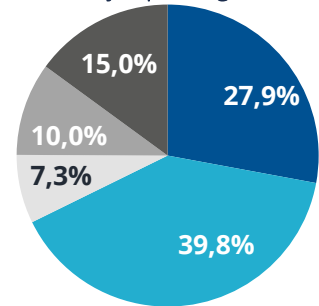
Liquidez

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

Composição da Carteira



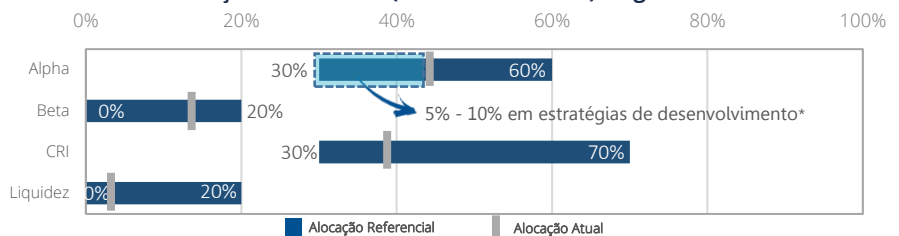
Alocação por Segmento



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI ■ 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 2022



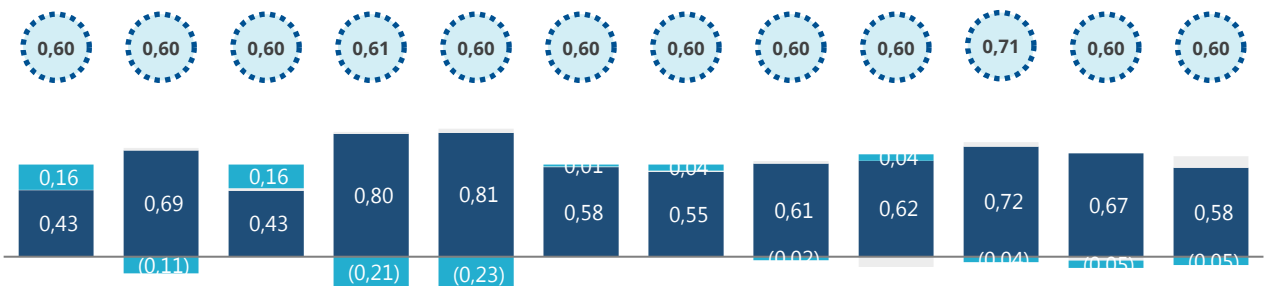
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 2,3% do PL de um capital comprometido de aproximadamente 4,3% do PL (já assinados até Agosto/22). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	ago/22	jul/22	Acum 2022	Acum 12m
Rendimentos	6.409.389	7.212.307	59.304.115	85.518.380
Ganho Capital	1.055.749	(342.404)	1.154.139	1.932.369
CRI	1.957.585	2.528.509	15.721.616	24.287.789
Liquidez	329.948	193.584	1.466.480	2.035.019
Total Receitas	9.752.671	9.591.996	77.646.349	111.687.705
(-) Despesas	(773.764)	(734.819)	(6.194.240)	(9.319.596)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(42.546)	-	(230.957)	(386.603)
Resultado	8.936.361	8.857.177	71.221.151	101.981.506
(-) Reservas	(727.899)	(648.715)	(4.047.994)	(3.978.268)
Rendimento Distribuído	8.208.462	8.208.462	67.173.157	98.003.238
% Resultado	91,9%	92,7%	94,3%	96,1%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 4,91	R\$ 7,32
Dividend Yield (Anualizado)	9,0%	11,0%	9,7%	9,44%

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

Reserva atual: R\$ 0,75/cota



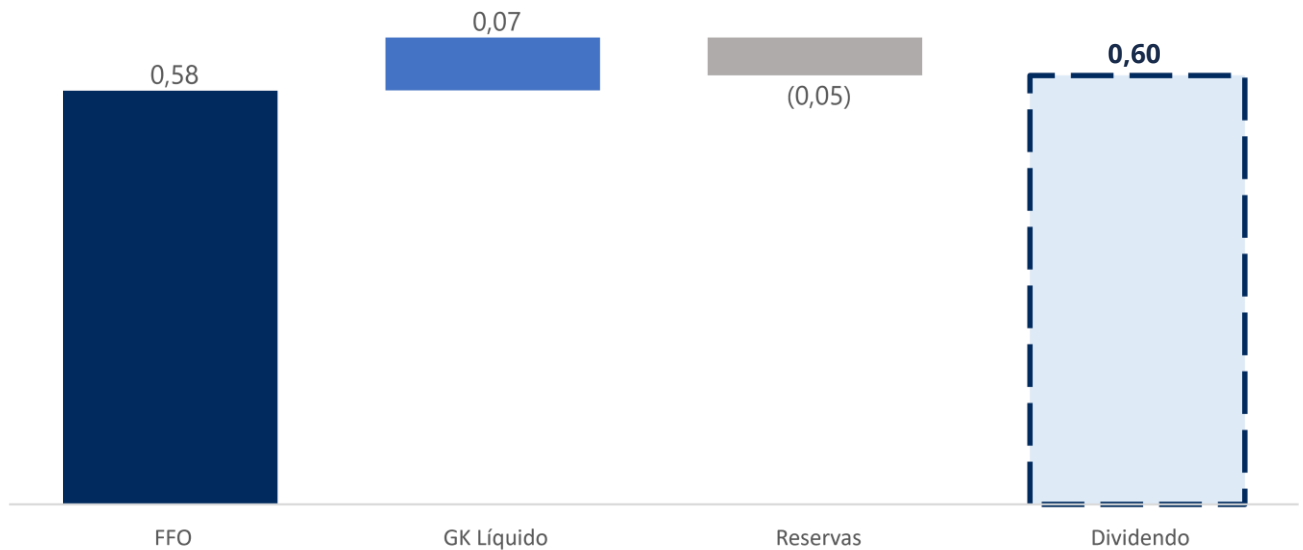
set-21 out-21 nov-21 dez-21 jan-22 fev-22 mar-22 abr-22 mai-22 jun-22 jul-22 ago-22

■ Rendimentos FII - Despesas (FFO) ■ Ganho de Capital Líquido ■ Reservas ▽ Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

Agosto 2022 | Relatório Mensal

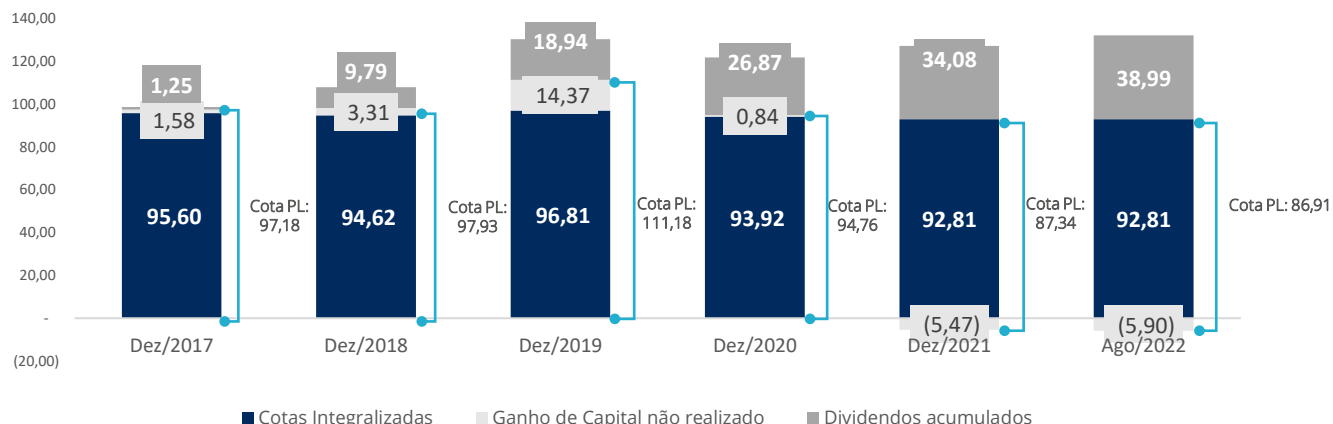
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO (*Funds from Operations*) remete ao resultado gerado no período através da soma dos rendimentos recebidos nas alocações em Fundos Imobiliários, renda fixa e CRIs 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 [Fato Relevante](#) 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 Agosto/22 atingiu R\$ 86,91, que representa desvalorização de 9,1% 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.

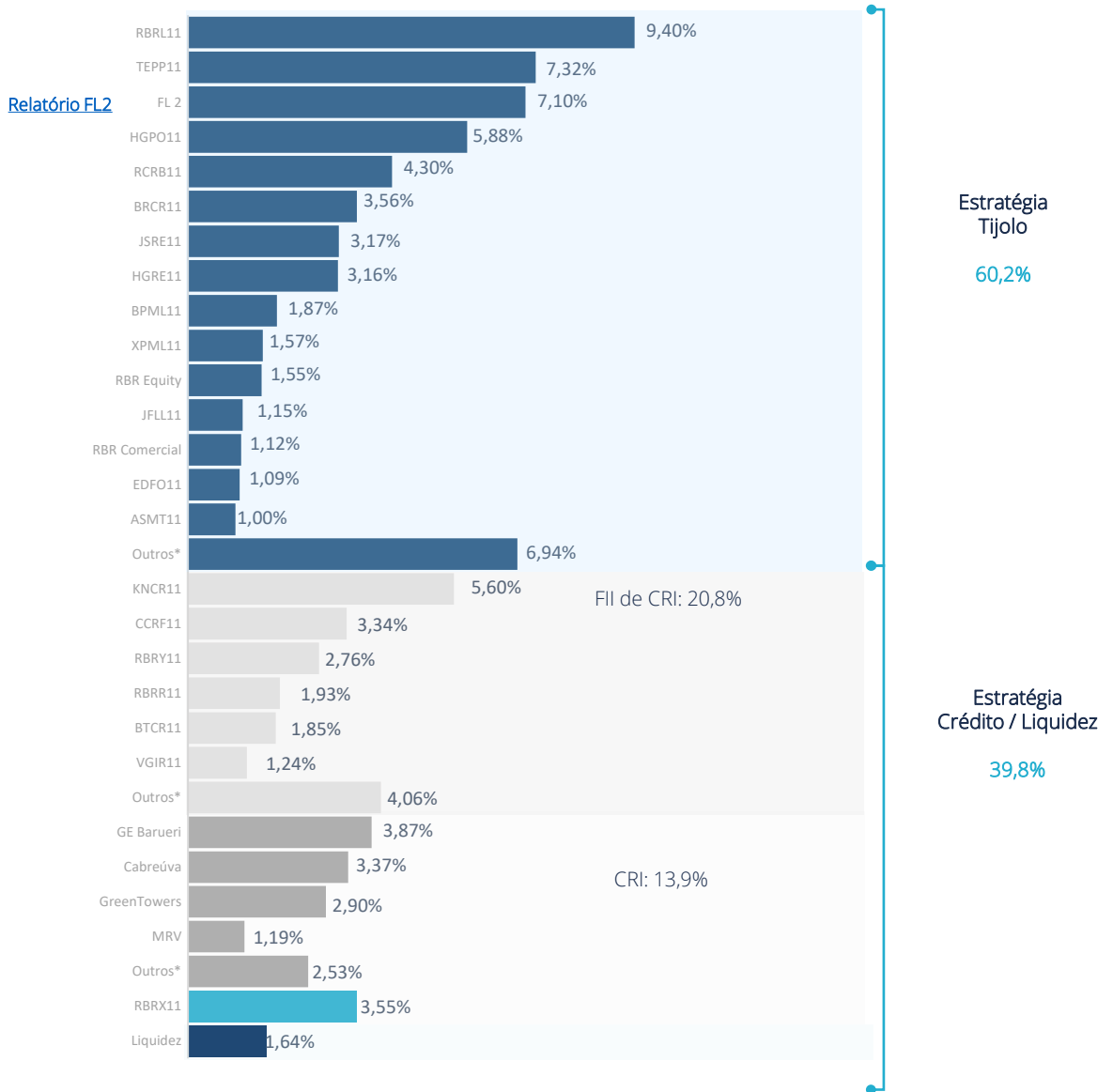


Participação (% do Patrimônio Líquido)

Agosto 2022 | Relatório Mensal

Origem dos investimentos: Ofertas 400/ Secundário: 44% | Ofertas 476: 56%

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do Fundo:



*Outros: ativos que representam menos de 1,0% 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	Taxa de Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI GE Barueri	RB Sec	21F0001447	Galpão logístico	3,9%	IPCA	6,25%	6,25%	13/06/2032
CRI Cabreúva*	Vert	21D0698165	Galpão logístico	3,4%	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	1,2%	CDI	3,50%	3,50%	01/06/2027
Outros**	-	-	-	2,5%	-	-	-	-
Total	-	-	-	13,9%	-	-	-	-

*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

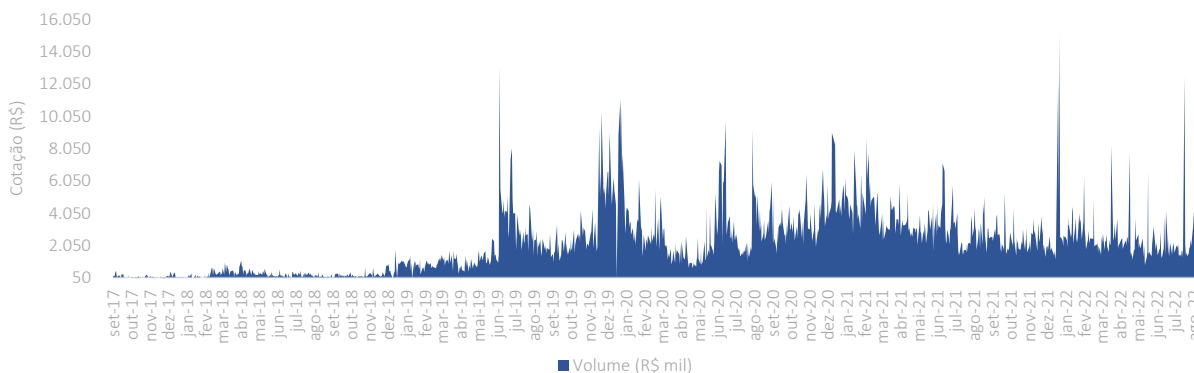
Mercado Secundário

Agosto 2022 | Relatório Mensal

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

Negociação	ago/22	jul/22	Acum 2022	Acum 12m
Cotas Negociadas	870.791	576.926	6.095.019	8.780.652
Cotação Fechamento	R\$ 77,49	R\$ 68,86	R\$ 77,49	R\$ 77,49
Volume Total (R\$'000)	R\$ 63.309	R\$ 39.552	R\$ 437.797	R\$ 637.152
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.753	R\$ 1.883	R\$ 2.606	R\$ 2.549

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	Taxas sob PL Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > Benchmark	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
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal	Benchmark Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4,5% a.s.	
Prazo de Duração: Indeterminado		

Informações do Fundo:

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

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 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