

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Relatório Mensal – Junho 2020

## Informações

<b>Nome:</b> RBR Alpha Multiestratégia Real Estate
<b>Código de Negociação:</b> RBRF11
<b>Gestor:</b> RBR Asset Management
<b>Objetivo:</b> 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
<b>Início Atividades:</b> 12 de setembro de 2017
<b>Taxa de Gestão:</b> 0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
<b>Taxa de Administração:</b> 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
<b>Taxa de Performance:</b> 20% sobre o que exceder o Benchmark
<b>Benchmark:</b> Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4,5% a.s.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b> Mensal
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado
<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 488.107.454,18
<b>Cotas Emitidas:</b> 5.258.752
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b> R\$ 92,82

## NOTA DO GESTOR

Para Mai/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota (DY 7,4% a.a. sobre cota Mercado) que serão pagos em 17/Jun aos detentores das cotas em 09/jun (Data "Com").

### Destaques:

#### (1) Resultados\*

No mês de Maio observamos uma melhora do Mercado com continuidade da valorização dos principais índices: IFIX +2,08% e IBOVESPA + 8,57%. O RBR Alpha apresentou pequena desvalorização de -0,1% no PL e de -0,7% a valor de mercado. Vimos nossas principais posições se recuperando de forma relevante ao longo do mês de Junho até a data deste relatório (18/06).

► **Resultado no mês:** Dividendo de R\$ 0,60/cota (Em linha com o Guidance divulgado)

► **Resultados:** O RBR Alpha desde o início gerou rendimentos de R\$ 22,14/cota equivalentes a 152,80% do CDI no período.

#### (2) Disciplina na Alocação + Originação Off Market

No mês de Maio tivemos uma redução pontual nas alocação de "tíjolo" do portfólio com a redução de 68,3% para 65,3% alocados em ativos reais. Esta redução foi oportunística com a venda de ativos que contribuíram para a geração de ganhos de capital do fundos e aumento de nossa parcela de liquidez o que nos permite aproveitar novas oportunidades no mercado primário (novas emissões) e secundário. Nossa parcela de liquidez (fundos DI) atualmente é de 4,7% e entendemos como estratégica neste momento de maior volatilidade (Cash is King).

Para maiores detalhes desta migração de recursos vejam gráficos na página 2 ([Clique aqui](#)).

Continuamos a monitorar diariamente os fundos imobiliários listados e outras oportunidades de investimento (novos fundos) em busca de uma alocação que represente o melhor risco x retorno para nossos cotistas. Vemos a possibilidade de nos próximos meses originar novas estratégias e contribuir no "nascimento" de novos fundos / estratégias nos fundos listados e não temos "pressa" de alocar o caixa hoje preservado em instrumentos de liquidez.

#### (3) Possível Venda de FVBI<sup>i</sup>

No mês de junho foi aprovada em AGE do FVBI a prorrogação por mais 120 dias da proposta da VBI para a alienação do FL 4.440 por R\$ 30.800/m<sup>2</sup>. Os veículos de investimento geridos pela RBR Asset são hoje, em conjunto, os maiores cotistas do FII e o ativo representa pouco mais de 10% do PL do RBR Alpha atualmente (dada a valorização do ativo). Caso a venda seja efetivada estimamos um ganho de capital potencial de aproximadamente R\$ 2,16/cota líquidos de Imposto de Renda. Com a recuperação de mercado vemos a venda como possível nos próximos meses (dado que a venda depende de uma captação via Oferta 400 de um fundo da própria VBI), mas também temos total confiança na performance do ativo no longo prazo caso a transação não ocorra. O ativo conta com todas as características que buscamos: Localização, Qualidade Construtiva e Bons Inquilinos.

No entanto, temos preço de compra e venda para nossos ativos em nossa gestão ativa.

#### (4) Olhar de Longo Prazo

Continuamos a mirar o longo prazo (3 anos) em nossas análises de investimento e com esse olhar vemos nosso Portfólio hoje melhor posicionado para "surfar" uma recuperação de mercado neste horizonte. No curto prazo esperamos a continuidade da volatilidade e com nosso caixa atual buscaremos nos aproveitar deste ambiente volátil no mercado secundário.

i Obs: Esta é uma análise do gestor, não sendo uma garantia de rentabilidade.

Resumo	mai-20	abr-20	Acum 2019	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	5.258.752	5.258.752	5.258.752	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 101,51	R\$ 93,56	R\$ 130,75	R\$ 105,15	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,19	R\$ 101,51	R\$ 100,19	R\$ 100,19	R\$ 100,19
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,6000</b>	<b>R\$ 0,6000</b>	<b>R\$ 3,2000</b>	<b>R\$ 8,1503</b>	<b>R\$ 22,1410</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,3%</b>	<b>5,97%</b>	<b>7,75%</b>	<b>7,54%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-0,71%</b>	<b>9,14%</b>	<b>-20,93%</b>	<b>3,03%</b>	<b>22,33%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>-0,53%</b>	<b>8,75%</b>	<b>-19,12%</b>	<b>4,68%</b>	<b>26,23%</b>
CDI	0,24%	0,28%	1,54%	4,92%	17,05%
% do CDI	-224,12%	3071,62%	-1242,45%	95,06%	153,85%

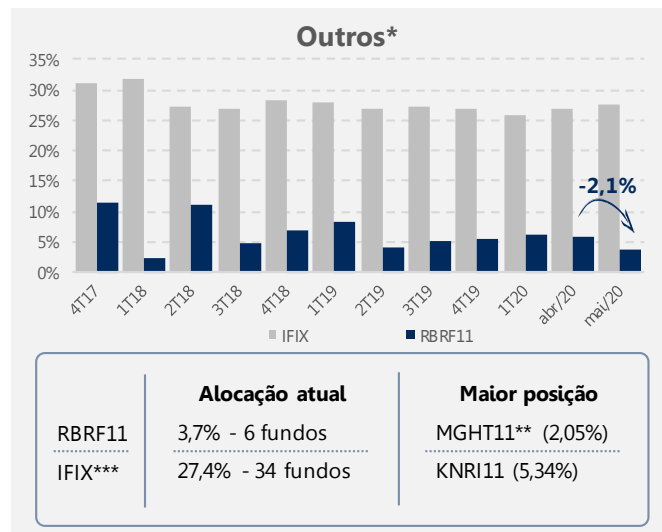
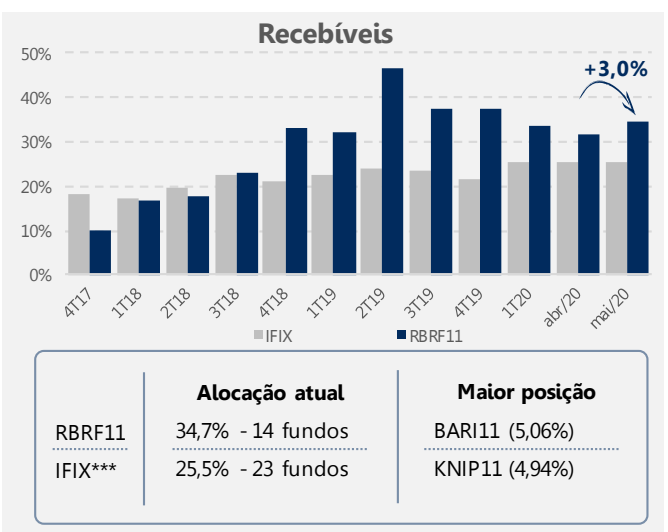
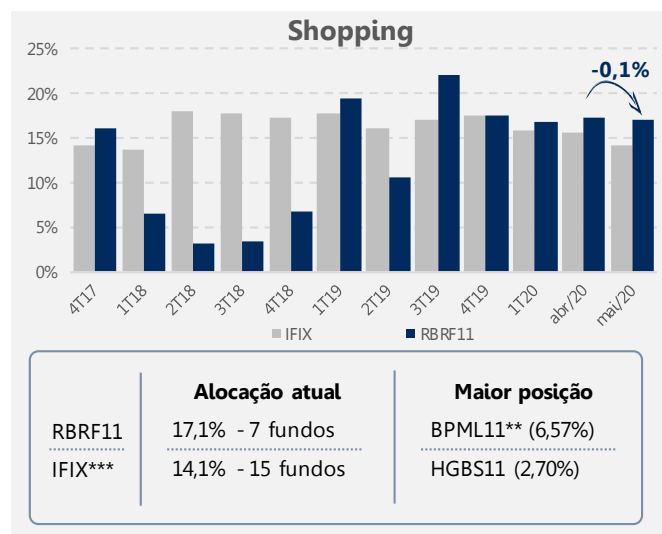
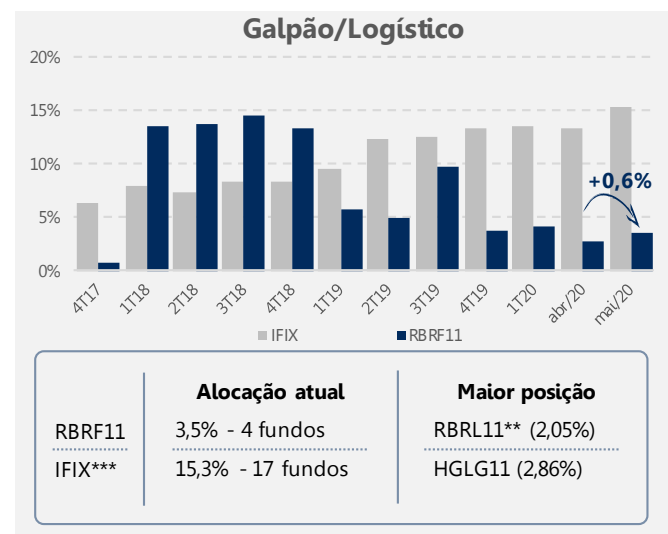
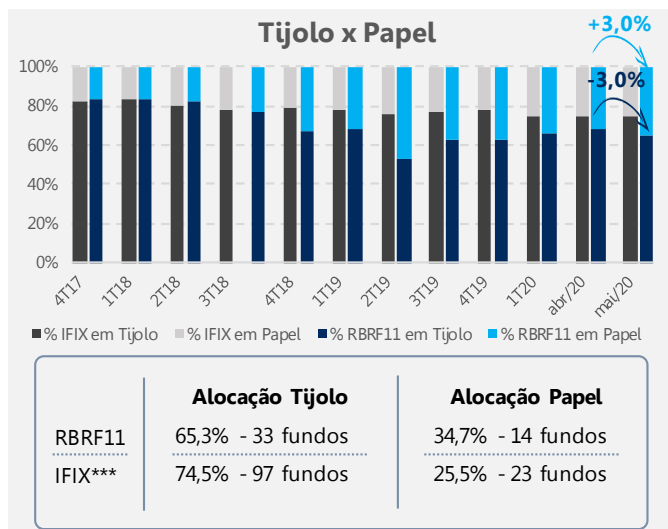
\* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

## ALOCAÇÃO TRIMESTRAL: GESTÃO ATIVA

Relatório Mensal – Junho 2020

Demonstrando nossa gestão ativa, 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 mais “apertados” (com menos prêmio) nossa alocação em papel será maior.



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

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

## INVESTIMENTOS

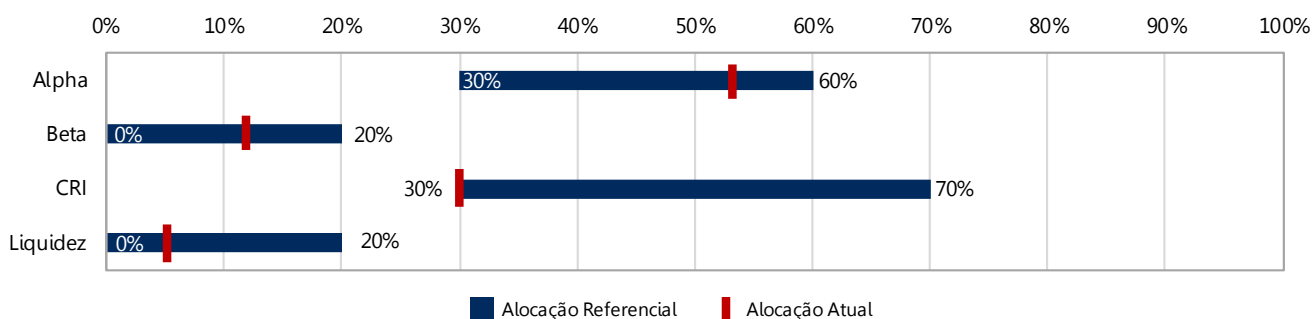
Relatório Mensal – Junho 2020

### Estratégia de investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

<b>Ativos "Alpha"</b>	Principal estratégia do Fundo, com foco em fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis prontos, majoritariamente abaixo do custo de reposição, com objetivo de capturar a valorização dos ativos.
<b>Ativos "Beta"</b>	Posições táticas, focando em fundos imobiliários com ativos estabilizados e com dividendos historicamente constantes. Estes fundos são mais sensíveis às oscilações de curto prazo do quadro macroeconômico como redução ou aumento da taxa de juros. Em um momento mais otimista do mercado, alocaremos um percentual maior nesta estratégia.
<b>CRI</b>	Geração de retornos acima do benchmark através de investimentos em dívida imobiliária, com garantias e recebíveis imobiliários. Miramos um retorno esperado maior do que NTN-B + 2% com foco na qualidade das garantias imobiliárias. Nesta estratégia entendemos que a diversificação é fundamental para mitigar riscos.
<b>Liquidez</b>	Recursos aguardando alocação futura. São momentaneamente investidos em ativos de alta liquidez (Tesouro, Fundos de Renda Fixa, FIs e/ou CRIs High Grade (Retorno esperado menor do que NTN-B + 2% com foco no crédito corporativo).

### Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Maio 2020

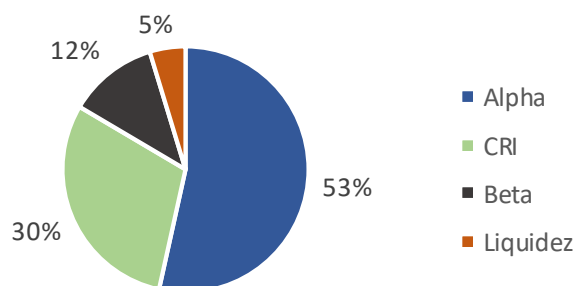


### Alocação Setorial (Maio 2020)

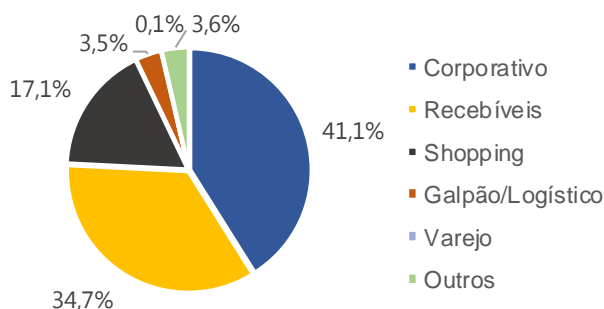
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

A correta leitura do ciclo imobiliário de cada setor de mercado é um componente importante do "Alpha" que o fundo pretende gerar nos próximos anos.

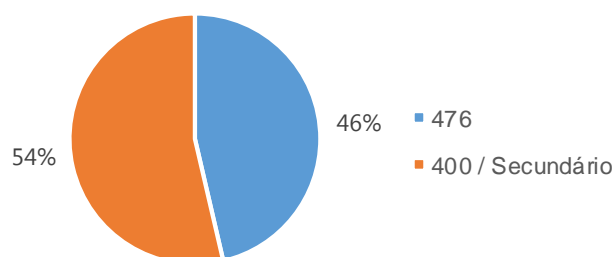
### Composição da Carteira



### Portfólio – Alocação por Segmento



### Tipo de Oferta (400/476)



## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Relatório Mensal – Junho 2020

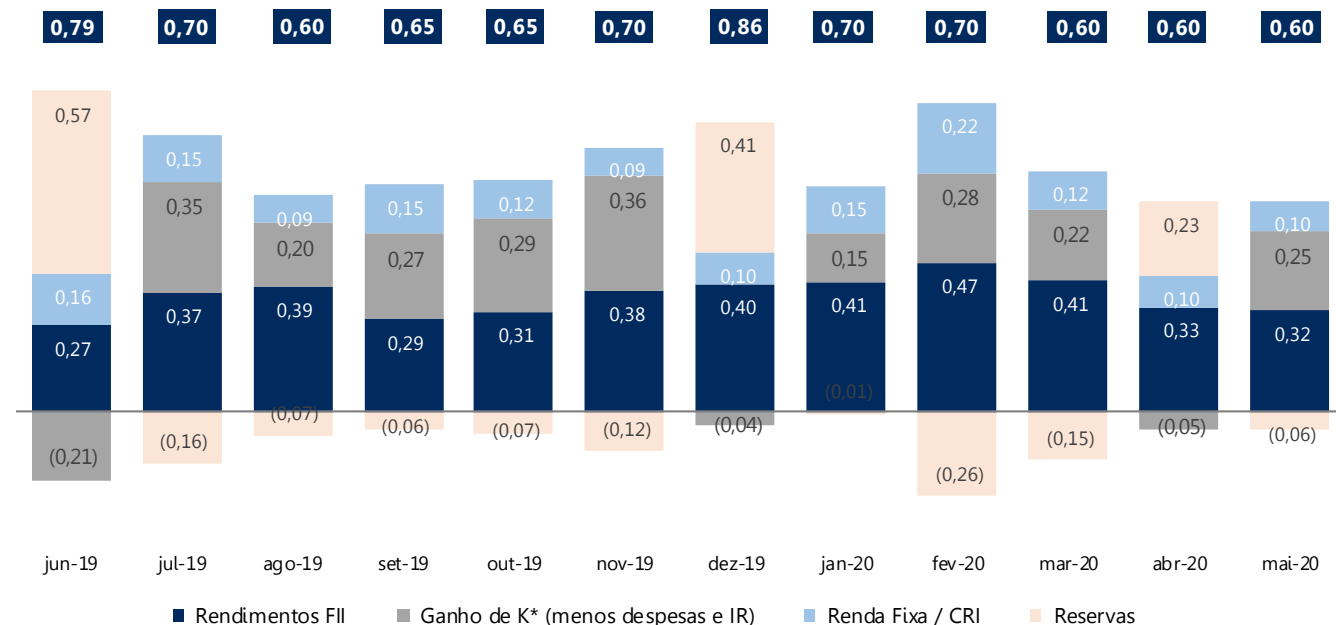
O fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O dividendo será pago em 17/06/2020 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 09/06/2020 (6º dia útil).

Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

Fluxo de Caixa	mai-20	abr-20	Acum 2020	Acum 12m	Início
<b>Receitas</b>					
Rendimentos	1.658.100	1.715.490	10.094.675	20.982.641	30.621.547
Ganho Capital	2.206.611	240.636	8.916.038	37.655.387	46.674.249
CRI	455.057	482.144	3.317.197	6.146.563	8.358.908
Liquidez	54.109	32.973	283.285	1.263.916	2.467.311
<b>Total Receitas</b>	<b>4.373.877</b>	<b>2.471.244</b>	<b>22.611.194</b>	<b>66.048.506</b>	<b>88.122.015</b>
(-) Despesas	(482.109)	(480.670)	(2.687.983)	(19.992.517)	(23.087.511)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(436.072)	(46.482)	(1.802.849)	(7.471.101)	(9.259.494)
<b>Resultado</b>	<b>3.455.696</b>	<b>1.944.092</b>	<b>18.120.362</b>	<b>38.584.888</b>	<b>55.775.010</b>
(-) Reservas	(300.444)	1.211.159	(1.292.356)	726.212	(1.292.355,53)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3.155.251</b>	<b>3.155.251</b>	<b>16.828.006</b>	<b>39.311.100</b>	<b>54.482.654</b>
% Resultado			92,9%	101,9%	97,7%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6000	R\$ 0,6000	R\$ 3,2000	R\$ 8,1503	R\$ 22,1410
Dividend Yield (anualizado)	7,4%	7,3%	5,97%	7,75%	7,54%

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

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,68/cota.



\*Ganho de Capital

### Comentários:

O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos "pagadores de dividendo".

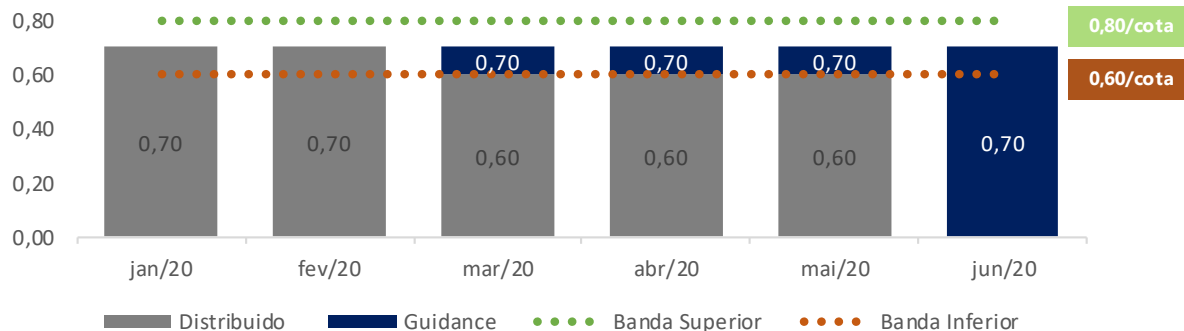
A estratégia adotada pelo RBR Alpha em alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos, se fundamenta na convicção do Gestor de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos e em sua resiliência em momentos de maior volatilidade. Esta é uma visão do Gestor e não representa uma garantia de rentabilidade.

**Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,25/cota**

## Guidance de Dividendos

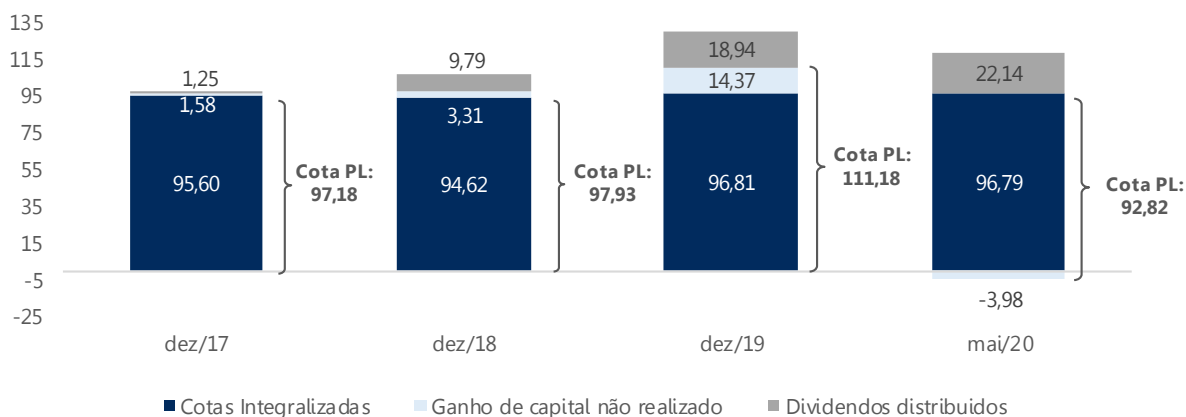
Relatório Mensal – Junho 2020

De forma que nossos investidores consigam alinhar melhor as expectativas com os dividendos do fundo, apresentamos abaixo nosso Guidance de dividendos para o primeiro semestre de 2020 com uma estimativa de dividendo médio de R\$ 0,70/cota e banda estimada entre R\$ 0,60/cota (Banda inferior) e R\$ 0,80 (Banda superior). Esta é uma visão do Gestor e não representa uma garantia de rentabilidade. Sugerimos aos investidores a leitura do regulamento do Fundo para sua análise e avaliação das atividades e dos riscos decorrentes do investimento em novas cotas



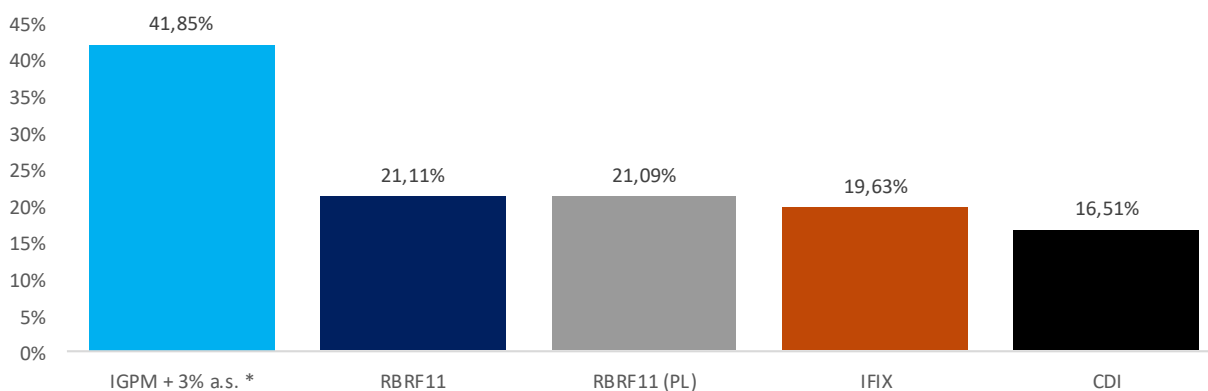
## Evolução Patrimonial

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 mai/20 atingiu R\$ 92,82, que representa desvalorização de 3,0% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais os dividendos distribuídos, refletem 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 (reduzindo PL).



## Resultados (Set/17 a Mai/20)

Segue abaixo o desempenho comparativo do fundo desde 30 de setembro de 2017.



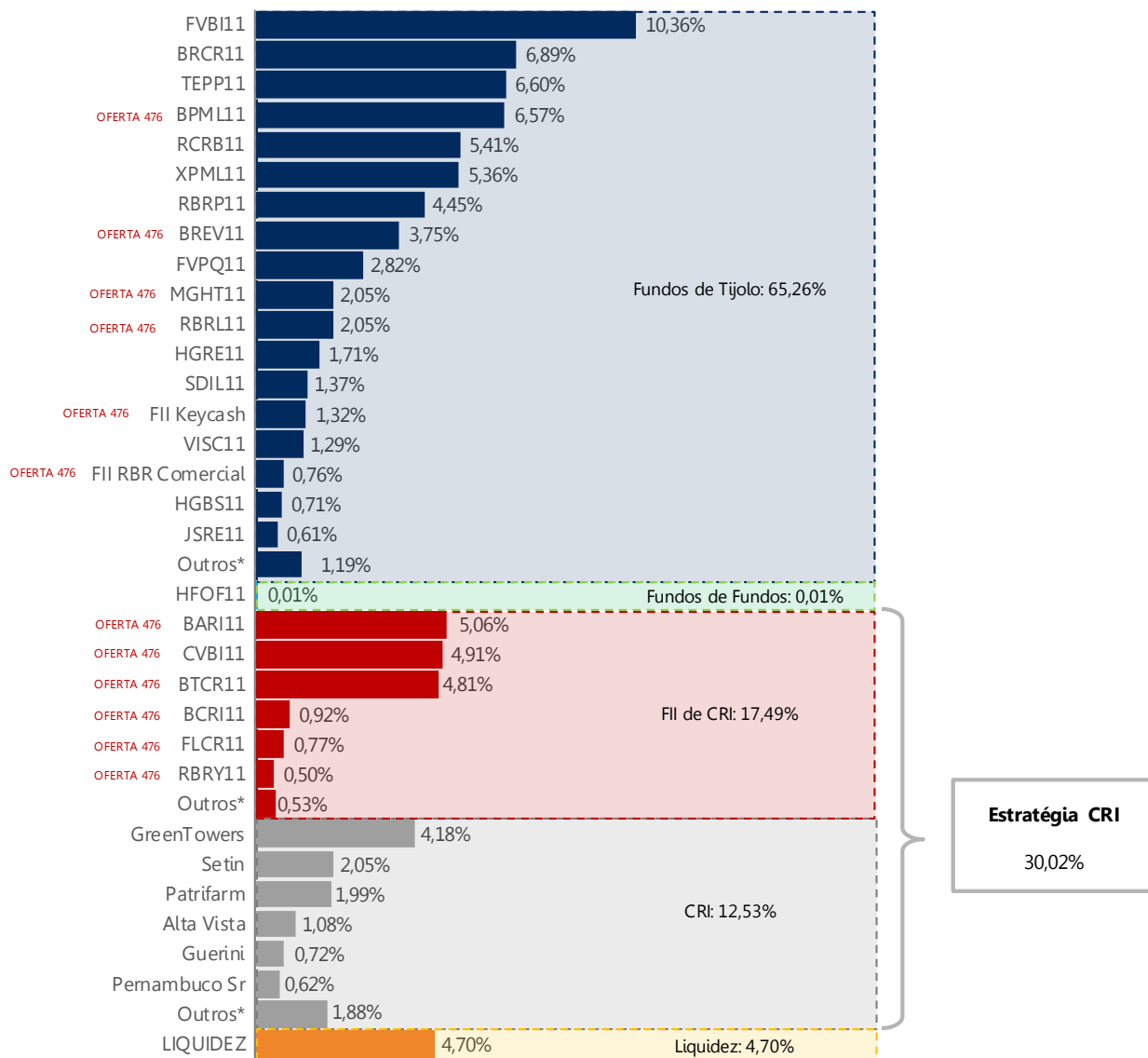
Fonte: ComDinheiro

\*Benchmark: maior entre IGPM + 3% a.s. ou 4,5% a.s

## Participação (% do Patrimônio Líquido)

Relatório Mensal – Junho 2020

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de maio/20:



\*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do PL individualmente

## Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

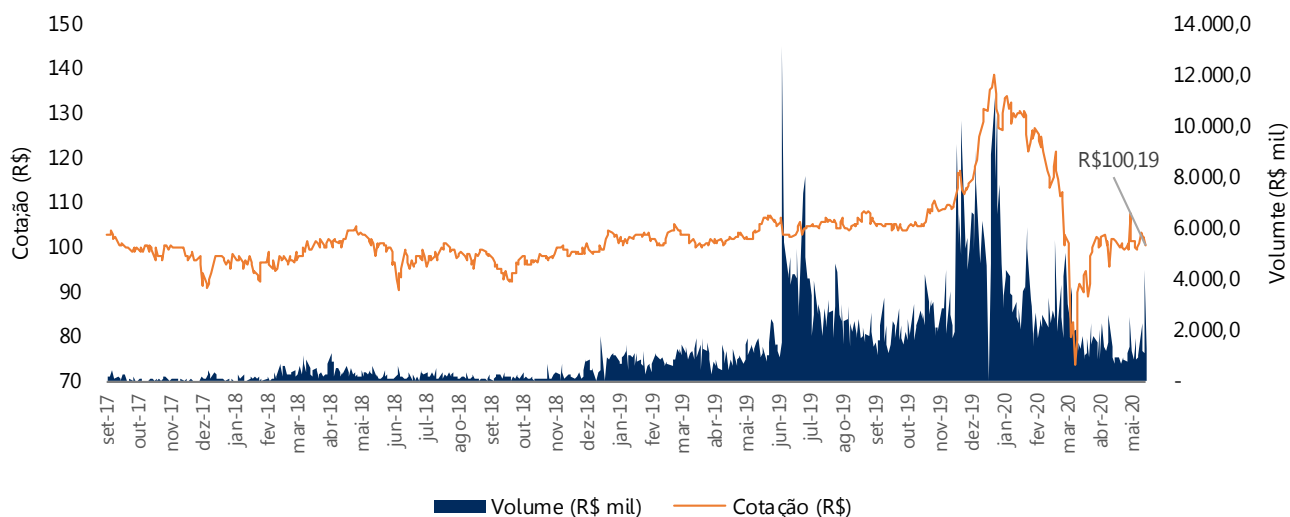
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital Sec.	19L0907949	Lajes Corporativas	A+	4,18%	IGPM+	4,75%	4,75%	Mensal	15/12/2034
CRI Setin	Habitasec	19J0307144	Residencial	A	2,05%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
CRI Patrifarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	1,99%	IPCA+	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	1,08%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	20/05/2025
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	0,72%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Pernambuco Sr.	Habitasec	19H0181704	Residencial	A	0,62%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	11/08/2023
Outros*	-	-	-	-	1,88%	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>12,53%</b>	-	-	-	-	-

\*Outros: ativos que representam menos de 0,50% do PL individualmente

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

Negociação	mai-20	abr-20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	263.658	285.726	2.360.482	6.481.208
Cotação Fechamento	R\$ 100,19	R\$ 101,51	R\$ 100,19	R\$ 100,19
Volume Total (R\$'000)	R\$ 26.647	R\$ 28.226	R\$271.327	R\$717.201
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$1.332,4	R\$1.411,3	2.660,1	2.891,9

### Cotação Histórica e Volume Negociado



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.



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