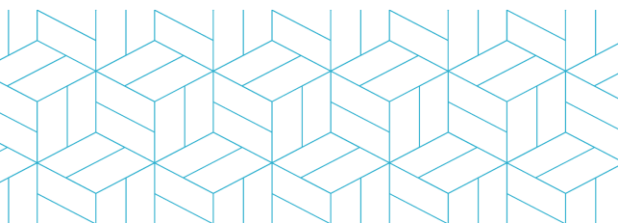


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 6.685.266
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 640.948.973,52	Patrimônio/Cota R\$ 95,87

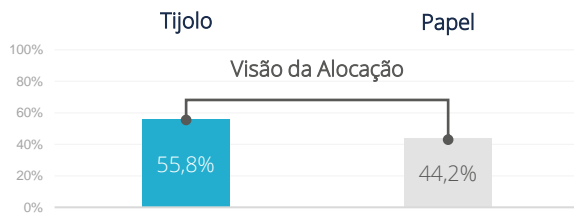
Outras Informações

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/

Conheça nossas estratégias de Investimento

Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

RBRR11
FII RBR Rendimentos High Grade
[Clique aqui](#)

RBRY11
FII RBR High Yield
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

RBRP11
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)

RBRL11
FII RBR Logístico "Em construção"

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.

0,66
cota

Dividendo médio (últimos 12 meses)

42.082

Cotistas

49

FII no Portfólio

11

CRI no Portfólio

4,0 mm

Liquidez diária média (mês)

32°

Posição no IFIX

Resumo	jun-20	mai-20	Acum 2020	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	6.685.266	5.258.752	6.685.266	6.685.266	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100,19	R\$ 101,51	R\$ 130,75	R\$ 102,40	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 97,99	R\$ 100,19	R\$ 97,99	R\$ 97,99	R\$ 97,99
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 3,80	R\$ 7,96	R\$ 22,74
Dividend Yield (% a.a.)	7,60%	7,43%	5,90%	7,78%	7,50%
Retorno Total Bruto	-1,60%	-0,71%	-22,15%	3,47%	20,73%
Retorno Total Ajustado	-1,36%	-0,53%	-20,16%	5,10%	24,86%
CDI	0,21%	0,24%	1,75%	4,60%	17,30%
% do CDI	-641,52%	-224,12%	-1149,26%	110,73%	143,75%

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

Nota do Gestor

Para Jun/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota (DY 7,6% a.a. sobre cota de Mercado) que foram pagos em 16/Jul aos detentores das cotas em 09/jul (Data "Com").

Encerramos o 1º semestre de 2020 com resultados de acordo com nosso Guidance apresentado (dividendos entre R\$ 0,60/cota e R\$ 0,70/cota). Embora a entrega dos dividendos tenha vindo como esperado, essa 1ª metade de 2020 foi extremamente atípica e muito diferente do que nós (e todo o mercado) imaginávamos. Enfrentamos uma crise sanitária provocada pelo COVID 19 e seus impactos sobre as bolsas (e a vida) no Brasil e no Mundo.

Após a "euforia" do mercado em Dez/19 iniciamos o ano de 2020 de forma mais cautelosa, com 36,2% dos investimentos alocados em "Renda Fixa" (CRI e Fundo de CRI), que de certa forma nos protegeu durante este período mais volátil de mercado. A partir de Março aproveitamos para aumentar nossos investimentos alocados em Tijolo de forma a aproveitar o "desconto" que o mercado forneceu dentro de uma limitação que a iliquidez relativa do setor propicia.

Como evento importante neste 1º semestre e início de Julho/20 tivemos a evolução do processo de venda do ativo FL 4.440, fundo monoativo que é a nossa maior posição: FVBI. Vemos como evolução do processo de venda a captação do fundo da VBI (PVBI11) que é o veículo que fará a aquisição deste ativo com a consequente liquidação do mesmo (FVBI). Como comentado no relatório anterior, esta venda está aprovada em AGE do fundo pelo valor de R\$ 30.800/m2 que é equivalente a R\$ 159,73/cota (incluindo caixa disponível atualmente no fundo e equivalente ao PL do relatório mensal de Jun/20). Esta foi uma estratégia iniciada em 2017 (início RBRF11) que se mostrou assertiva e, após a liquidação do fundo, que estimamos para os meses de Ago/Set, apresentaremos em detalhes o resultado consolidado deste interessante *case* de investimento que espelha a gestão ativa que buscamos oferecer para nossos cotistas.

Como encerramento do semestre vale ressaltar o sucesso da 5ª emissão de cotas do RBR Alpha, finalizada em Julho, de aproximadamente R\$ 367 milhões, atingindo agora aproximadamente R\$ 850 milhões de Patrimônio Líquido. O excesso de demanda para esta emissão demonstra como o fundo se consolidou nestes quase 3 anos de existência e ficamos extremamente motivados em redobrar esforços para justificar esta confiança de nossos antigos e novos investidores.

Resultados

Falando um pouco sobre os resultados de Junho, observamos no mês uma melhora importante do Mercado com continuidade da valorização dos principais índices: IFIX +5,61% e IBOVESPA +8,76%. O RBR Alpha apresentou valorização de 3,65% no PL. Vimos nossas principais posições se recuperando de forma relevante ao longo do mês de Junho e até a data deste relatório.

Resultado no mês: Dividendo de R\$ 0,60/cota

Resultados Acumulados: Dividendos de R\$ 22,74/cota equivalentes a 143,75% do CDI no período.

Para as cotas da 5ª emissão os dividendos serão pagos em Ago/20 referente à Renda Fixa pró rata do período.

Um olhar para o 2º Semestre

Nossa expectativa para a 2ª parte de 2020 é de um mercado com menor volatilidade em relação ao que vimos até aqui (mas ainda com muitas incertezas) e mais pautado nos fundamentos da economia real que é vital para a performance de longo prazo do mercado imobiliário. Entendemos que a performance dos fundos imobiliários será bastante distinta ao se analisar setorialmente, com Shoppings/Hotéis sofrendo bastante e setores menos impactados como Corporativo (de ótima qualidade e localização em São Paulo), Logísticos (em parte impulsionados pelo comércio eletrônico que representa aproximadamente 25% da demanda por galpões) além de crédito (especialmente os fundos High Grade, com sólidas garantias e maiores índices de cobertura (sobrecolaterais)). Para os fundos de crédito High Yield vemos também oportunidades, mas observamos nestes fundos uma necessidade de uma análise mais detalhada do portfólio para entender o momento de cada carteira.

A respeito dos fundos de ativos Corporativos/Escritórios, nossa principal tese de investimento, vemos atualmente um descompasso entre o valor (valuations) das cotas negociadas em bolsa (a nosso ver "baratas" de forma geral) e o valor que prédios similares são negociados no ambiente fora de bolsa. Em um ambiente de juros de 2,25% a.a. notamos uma "disputa" entre potenciais compradores (muitos deles FIIs) de bons ativos com pressão sobre o nível de preços na negociação (preços subindo) e de outro lado cotistas vendendo com "desconto". **Quem está certo? Veremos com o passar do tempo, mas gostamos muito de comprar imóveis abaixo do custo de reposição! Entendemos que essa é a melhor forma de proteger o capital do nosso investidor!**

Esta desconexão entre o mercado público (bolsa) e o mercado privado possivelmente tem correlação com análises a nosso ver equivocadas (superestimam os impactos) a respeito dos impactos que esse novo ambiente de trabalho (pós COVID) terá sobre a demanda por lajes corporativas. Nesse sentido, realizamos uma pesquisa proprietária com aproximadamente 231 pessoas de forma a entender um pouco mais sobre estes impactos e um artigo sobre esse tema na sequência. Ao final da pesquisa, nossa conclusão é de que haverá sim algum impacto sobre o mercado mas num grau menor e que entendemos não afetar a dinâmica de preços de imóveis com boa qualidade e bem localizados em São Paulo. Seguimos convictos em nossas teses de investimento no setor.

Para acesso a nosso Artigo sobre o impacto de Home Office sobre Lajes Corporativas ([Clique aqui](#)).

Ótimo 2º Semestre a todos!

*Esta é uma análise do gestor, não sendo uma garantia de rentabilidade.

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

Julho 2020 | Relatório Mensal

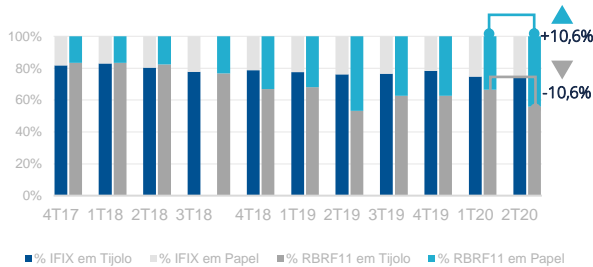
Seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).

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.

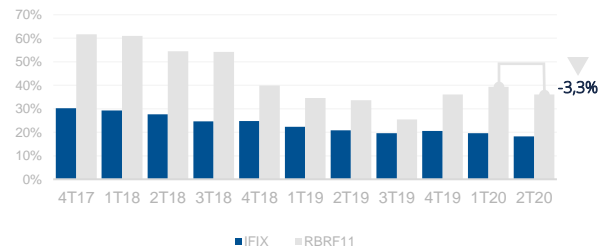
Obs.: Com os recursos da 5ª Emissão de cotas a parcela alocada em tijolo reduziu-se temporariamente, bem como o aumento da parcela em recebíveis. Para o próximo mês traremos em detalhes os investimentos realizados com os recursos da 5ª emissão.

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



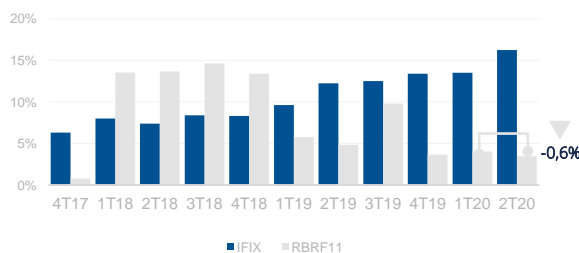
Corporativo



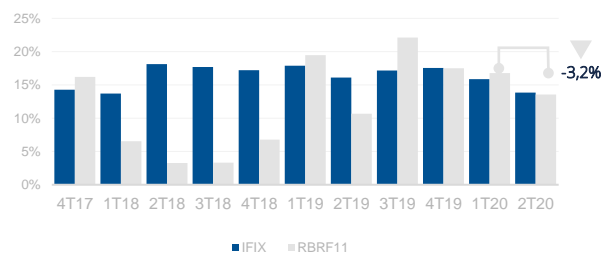
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	55,8% - 35 fundos	44,2% - 14 fundos
IFIX***	75,1% - 97 fundos	24,9% - 23 fundos

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	36,1% - 16 fundos	FVBI11 (8,29%)
IFIX***	18,2% - 30 fundos	BRCR11 (2,97%)

Galpão/Logístico



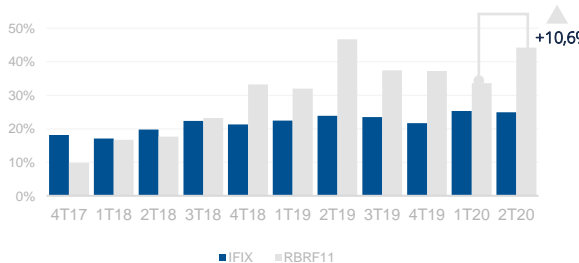
Shopping



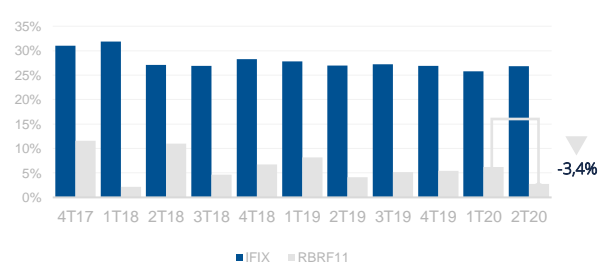
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	3,5% - 5 fundos	RBR Log** (1,57%)
IFIX***	16,3% - 17 fundos	XPLG11 (3,06%)

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	13,5% - 7 fundos	BPML11** (5,08%)
IFIX***	13,8% - 15 fundos	HGBS11 (2,64%)

Recebíveis



Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	44,2% - 13 fundos	BARI11 (4,06%)
IFIX***	24,9% - 20 fundos	KNIP11 (4,52%)

	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	2,7% - 7 fundos	MGHT11** (1,44%)
IFIX***	26,8% - 34 fundos	KNRI11 (4,93%)

**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

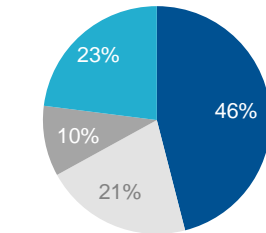
CRI

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

Liquidez

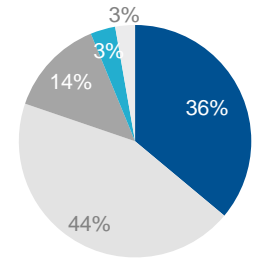
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

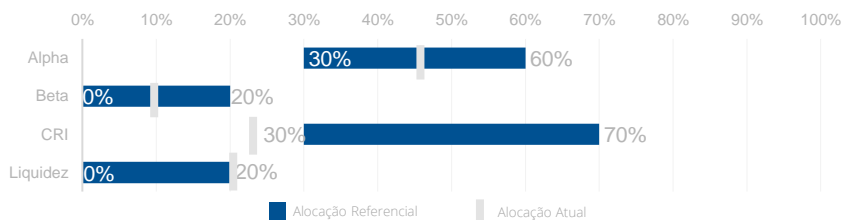
Alocação por Segmento



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Galpão/ Logístico ■ Varejo ■ Outros

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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Junho 2020

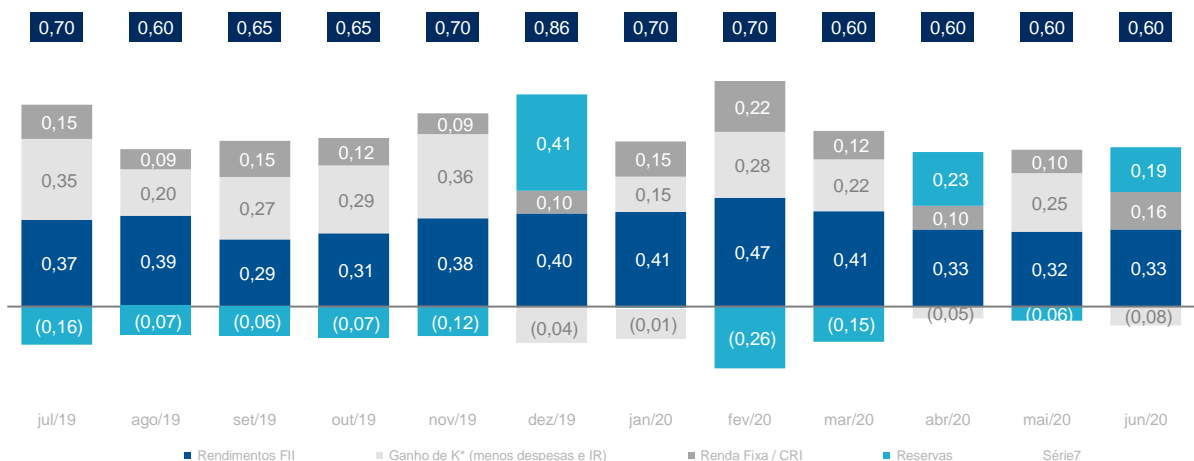


Distribuição de Resultados (Nº de Junho pré emissão de cota)

Fluxo de Caixa	jun-20	mai-20	Acum 2020	Acum 12m	Início
Rendimentos	1.747.297	1.658.100	11.841.971	21.778.672	32.368.844
Ganho Capital	183.507	2.206.611	9.099.545	36.912.205	46.857.756
CRI	770.000	455.057	4.087.196	6.629.670	9.128.907
Liquidez	78.056	54.109	361.341	1.050.054	2.545.367
Total Receitas	2.778.859	4.373.877	25.390.053	66.370.601	90.900.874
(-) Despesas	-562.859	-482.109	-3.250.842	-19.055.444	-23.650.370
(-) IR sobre Ganho de Capital	-36.701	-436.072	-1.839.551	-7.323.439	-9.296.195
Resultado	2.179.298	3.455.696	20.299.660	39.991.718	57.954.308
(-) Reservas	975.953	-300.444	-316.402	-320.637	-316.402,47
Rendimento Distribuído	3.155.251	3.155.251	19.983.258	39.671.081	57.637.906
% Resultado	144,78%	91,31%	98,44%	99,20%	99,45%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 3,80	R\$ 7,96	R\$ 22,74
Dividend Yield (Anualizado)	7,60%	7,43%	5,90%	7,78%	7,50%

Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota) (Nº de junho pré emissão de cota)

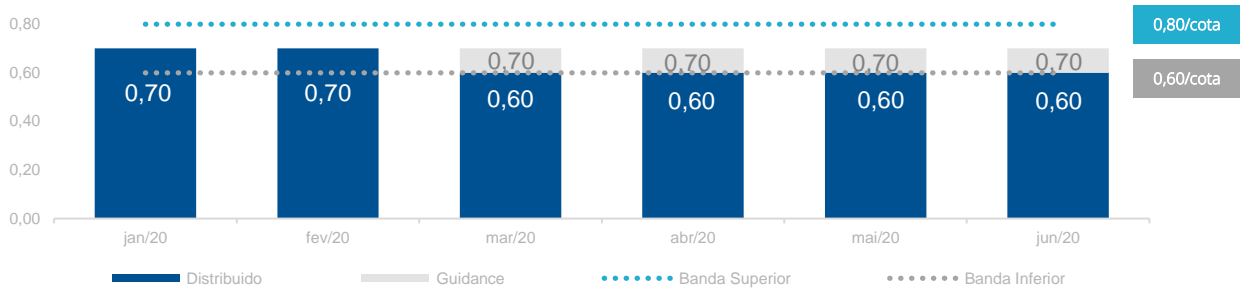
Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,66/cota > Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,06/cota



Guidance de Dividendos

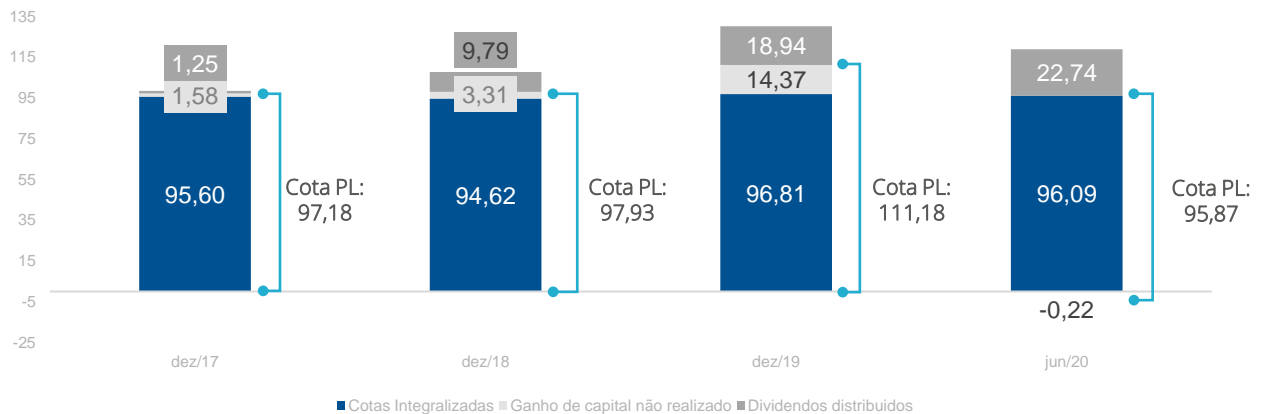
Julho 2020 | Relatório Mensal

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.



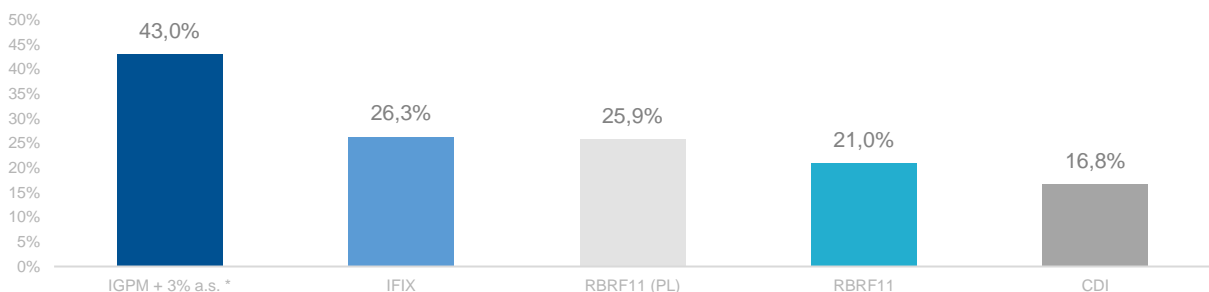
Evolução Patrimonial

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 jun/20 atingiu R\$ 95,87, que representa valorização de 0,3% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais os dividendos distribuídos, refletem o efetivo resultado da gestão de um fundo de fundos e entendemos que isto 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 Jun/20)

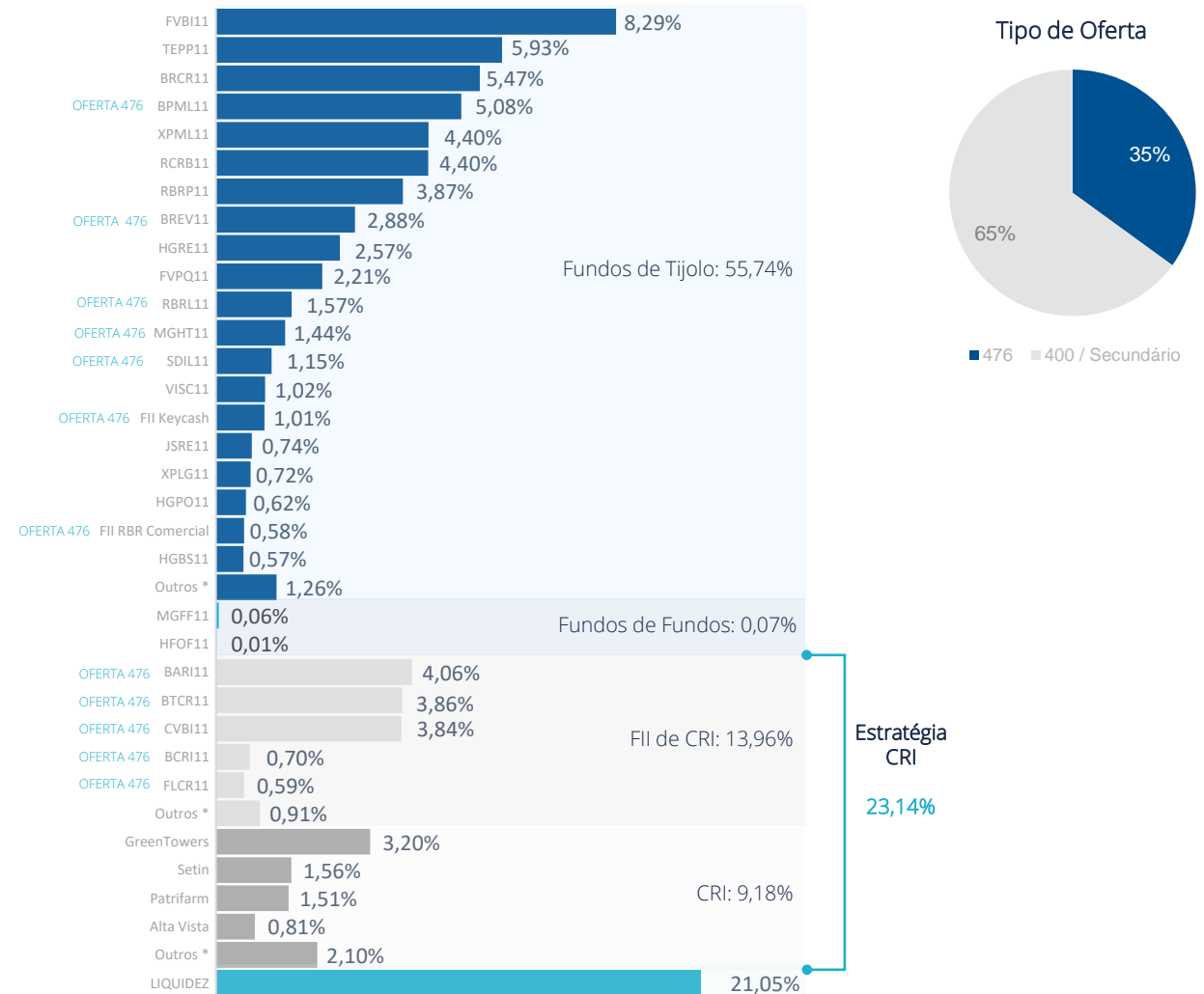
Segue abaixo o desempenho comparativo do fundo desde 30 de setembro de 2017.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Julho 2020 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de março/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+	3,20%	IGPM+	4,75%	4,75%	Mensal	15/12/2034
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	1,56%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
CRI Patrífarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	1,51%	IPCA+	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	0,81%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	20/05/2025
Outro*	-	-	-	-	2,10%	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	9,18%	-	-	-	-	-

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

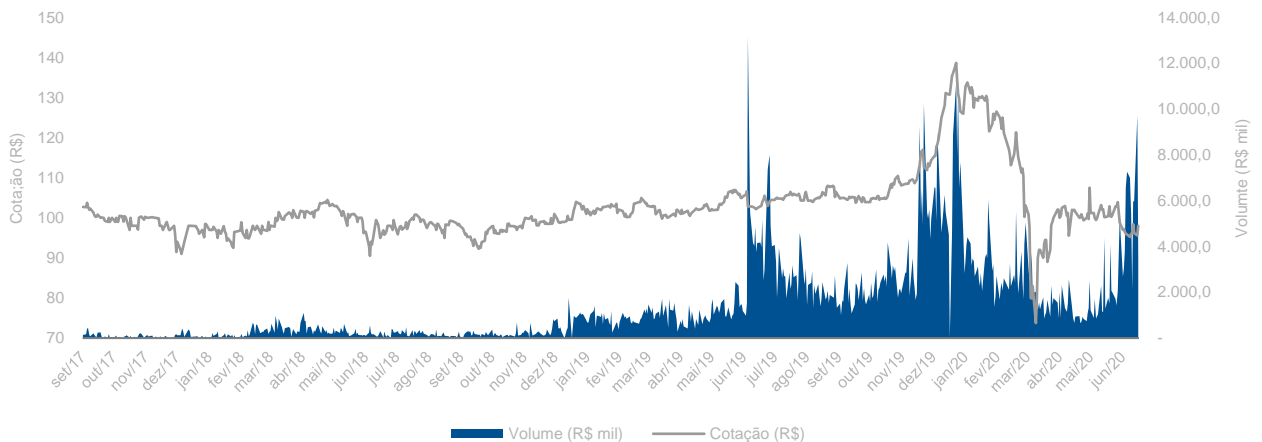
Mercado Secundário

Julho 2020 | Relatório Mensal

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

Negociação	jun/20	mai/20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	868.697	263.658	3.257.526	6.831.345
Cotação Fechamento	R\$ 97,99	R\$ 100,19	R\$ 97,99	R\$ 97,99
Volume Total (R\$'000)	R\$ 84.743	R\$ 26.647	R\$ 356.070	R\$ 745.262
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 4.035,36	R\$ 1.332,35	2.894,87	2.981,05

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.

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