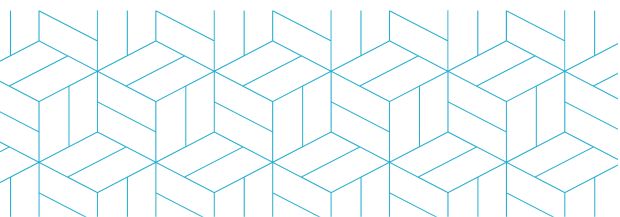


RBRF11 FII RBR Alpha Multiestratégia Real Estate



Julho 2020 | Relatório Mensal

A partir do mês de agosto/2020, o relatório gerencial do RBR Alpha Multiestratégia Real Estate passará a ser datado de acordo com a data dos dados contidos e analisados no documento, de forma que o presente relatório fará menção a Julho/2020. Anteriormente, o relatório era datado de acordo com o mês de divulgação. Tal alteração visa dar maior clareza ao investidor sobre o período tratado no documento. Este será o padrão adotado por todos os Fundos da RBR em seus relatórios gerenciais.

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Julho 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 9.190.232
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 859.654.301,28	Patrimônio/Cota R\$ 93,54

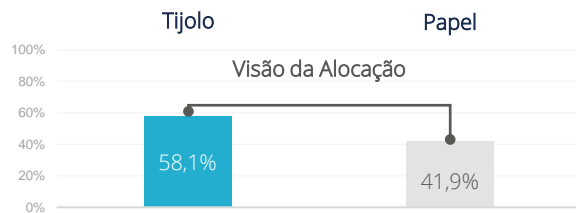
Outras Informações

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
[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 fechados destinados a investidores profissionais.

**R\$0,65/
cota**

Dividendo médio (últimos 12 meses)

51.420

Cotistas

49

FII no Portfólio

11

CRI no Portfólio

2,3 mm

Liquidez diária média (mês)

32°

Posição no IFIX

Resumo	jul/20	jun/20	Acum 2020	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	9.190.232	6.685.266	5.258.752	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 97,99	R\$ 100,19	R\$ 130,75	R\$ 106,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 101,50	R\$ 97,99	R\$ 101,50	R\$ 101,50	R\$ 101,50
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,43	R\$ 0,60	R\$ 4,2260	R\$ 8,3905	R\$ 23,17
Dividend Yield (% a.a.)	5,2%	7,6%	5,60%	7,92%	7,41%
Retorno Total Bruto	4,02%	-1,60%	-19,14%	3,67%	24,67%
Retorno Total Ajustado	3,88%	-1,36%	-17,25%	5,32%	28,67%
CDI	0,19%	0,21%	1,95%	4,21%	17,52%
% do CDI	1997,92%	-641,52%	-883,78%	126,15%	163,59%

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

Nota do Gestor (

Para Jul/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,42/cota (DY 5,1% a.a. sobre cota Mercado) que serão pagos em 18/Ago aos detentores das cotas em 11/Ago (Data "Com").

O rendimento no mês ficou abaixo de nosso patamar histórico entre R\$ 0,60 e R\$ 0,70/cota, porém uma estratégia que iniciamos ainda em 2017 (FVBI, nossa maior posição) e que temos falado bastante nos últimos relatórios felizmente gerou os resultados esperados. O FVBI11 possuía apenas 1 ativo que foi vendido para outro Fundo, caminhando portanto para sua liquidação financeira e com os primeiros números da distribuição do lucro recentemente anunciados. O recebimento destes valores iniciais gerou já neste mês de ago/20 um resultado extraordinário de cerca de R\$ 1,15/cota do RBR Alpha e que será utilizado para gerar maior previsibilidade de nossos dividendos neste 2º Semestre de 2020. Em set/20 esperamos receber o saldo residual relativo a essa venda, adicionando rendimentos de aproximadamente R\$ 0,15/cota, pela visão da gestora. Neste sentido apresentamos neste relatório o Guidance de dividendos até Dez/20.

Neste mês apresentamos 2 páginas especiais:

- FVBI11: Tese de Investimento e Resultados ([página 6](#))
- Alocação de Recursos da 5ª Emissão de Cotas ([página 7](#))

Em linha com nossa avaliação de mercado pré-oferta onde víamos oportunidades interessantes para alocação dos recursos, tanto via mercado primário quanto via mercado secundário (e ainda vemos), aproveitamos os meses de julho e agosto para finalizar a alocação dos recursos captados em nossa 5ª emissão de cotas.

Durante o mês os juros futuros caíram e a Bovespa se valorizou de forma importante, porém o IFIX se desvalorizou. Na leitura da RBR esse comportamento abriu um bom "ponto de compra". Nossa leitura do mês de jul/20 foi de um mês com excesso de ofertas públicas que propiciou um volume de vendas por parte de investidores e que deixou o IFIX "atrasado" em relação à Bolsa e ao ambiente de risco. Vemos esta leitura corroborada agora em agosto com o IFIX apresentando valorização de +1,6% (até a elaboração deste relatório) e Bolsa com queda de -2,4%.

A recente emissão de cotas e conseqüente compra de bons FIs posiciona nosso portfólio de forma mais resiliente dados os *valuations* de entrada nos investimentos realizados e também pela diluição de nossa participação no setor de shoppings de 15% para 10%, consideramos que o setor que deve passar por um ciclo relativamente longo de recuperação de vendas / resultados.

Resultados

Falando um pouco sobre os resultados de julho, observamos no mês uma melhora importante do ambiente de risco no Mercado com a valorização do IBOVESPA e queda dos Juros Futuros. O IFIX como comentamos acima, apresentou desvalorização de -2,6% no mês com o patrimônio do RBR Alpha apresentando desvalorização de -2,1% no PL.

Resultado no mês: Dividendo de R\$ 0,42/cota.

Resultados Acumulados: Dividendos de R\$ 23,16/cota equivalentes a 163,59% do CDI no período.

As cotas da 5ª emissão os dividendos receberam dividendos pró-rata referente à renda fixa período.

Destaques do mês

Com a liquidação de nossa maior posição até então (FVBI) e com a captação de novos recursos, destacamos abaixo 3 posições onde aumentamos consideravelmente nossos investimentos: (1) TEPP11, (2) BARI11 e (3) RBRL11

TEPP11 (Fundo de Tijolo) - Portfólio composto por 3 prédios comerciais localizados na cidade de São Paulo: Condomínio São Luiz, Ed.Torre Sul e Ed. Passarelli. Vemos atualmente os empreendimentos negociados cerca de 20% abaixo de seu custo de reposição (este é nosso olhar para investimento em real estate) e com recorrência de dividendos próxima de 7% a.a. Historicamente estas 2 variáveis não aparecem juntas em teses de investimento onde vemos valor: recorrência e ganho de capital esperado. Neste caso temos as 2 variáveis juntas o que nos dá muito conforto na alocação de recursos efetuada e também vemos na gestão Tellus capacidade para capturar o valor de longo prazo do portfólio.

BARI11 (Fundo de CRI) - Potfólio composto majoritariamente por dívidas associadas a *Home Equity* (com boas garantias imobiliárias) e com forte exposição ao IGP-M que tem se destacado pelos números expressivamente superiores ao IPCA em 2020. Vemos isto, aliado à gestão e originação competente do fundo como fatores importantes para o desempenho do fundo nos próximos meses.

RBRL11 (Fundo de Tijolo) - Portfólio de empreendimentos logísticos onde realizamos importante alocação de recursos no mês de agosto, se transformando assim na maior posição do fundo. Dada a alocação efetivada em ago/20 traremos maiores informações sobre a Tese no próximo relatório mensal mas de forma antecipada vemos no portfólio potencial ganho de capital (dado o preço de aquisição dos ativos) e recorrência de dividendos superior à média dos FIs do setor listados.

A correta leitura dos ciclos imobiliários e a captação de recursos nos momentos de mercado oportunos tem sido fundamental para o desempenho do fundo desde seu início em set/17. Olhando à frente estamos otimistas com nosso portfólio.

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

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

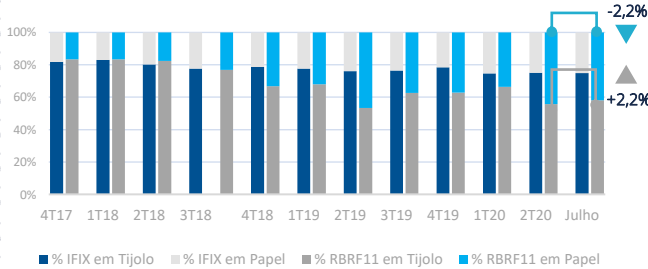
Julho 2020 | Relatório Mensal

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.

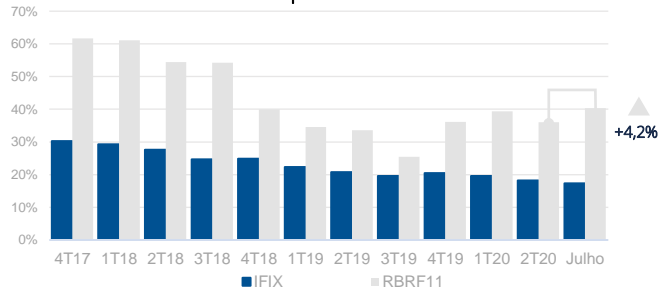
% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



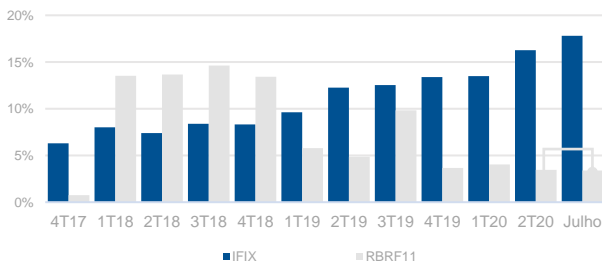
	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	58,1% - 35 fundos	41,9% - 14 fundos
IFIX***	74,8% - 97 fundos	25,2% - 23 fundos

Corporativo



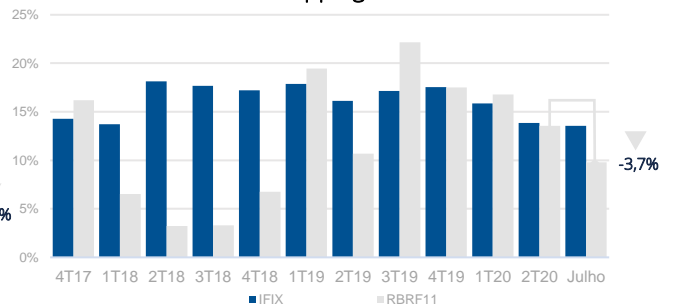
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	40,3% - 16 fundos	TEPP11 (8,25%)
IFIX***	17,4% - 31 fundos	BRCR11 (2,95%)

Galpão/Logístico



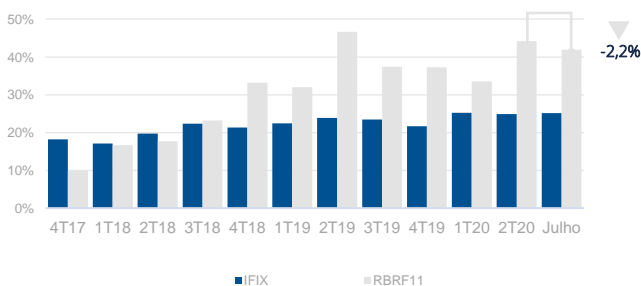
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	3,4% - 6 fundos	RBR Log** (1,56%)
IFIX***	17,8% - 17 fundos	HGLG11 (3,78%)

Shopping



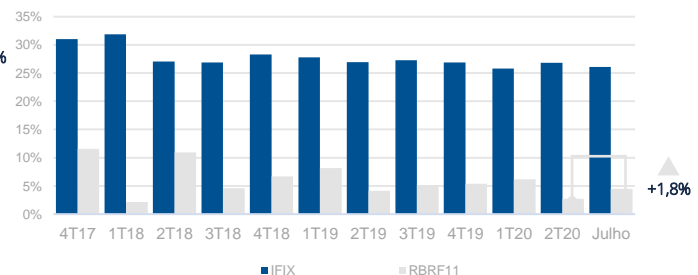
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	9,8% - 7 fundos	BPML11** (3,68%)
IFIX***	13,6% - 15 fundos	HGBS11 (2,47%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	41,9% - 15 fundos	BARI11 (5,02%)
IFIX***	25,2% - 23 fundos	KNIP11 (4,38%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	4,5% - 8 fundos	LFTT11** (2,34%)
IFIX***	26,1% - 32 fundos	KNRI11 (4,53%)

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

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

Investimentos

Julho 2020 | 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.

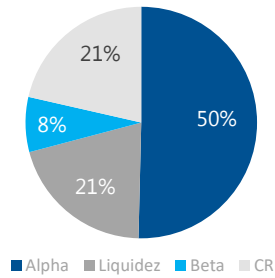
CRI

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

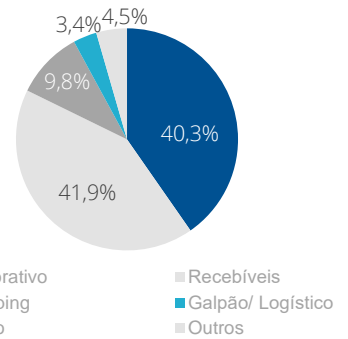
Liquidez

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

Composição da Carteira

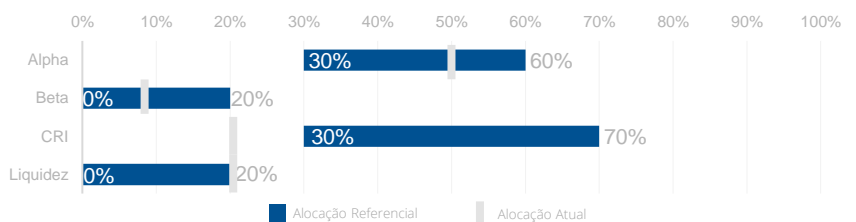


Alocação por Segmento



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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Julho 2020

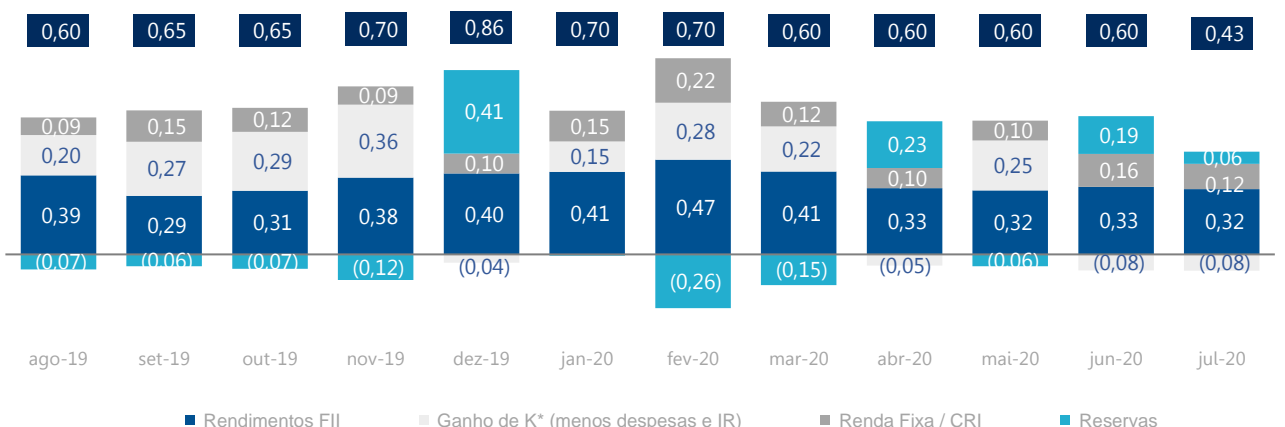


Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	jul/20	jun/20	Acum 2020	Acum 12m	Início
Rendimentos	1.684.527	1.747.297	13.526.499	23.463.199	34.053.371
Ganho Capital	419.146	183.507	9.518.691	37.331.351	47.276.902
CRI	365.606	770.000	4.452.803	6.995.276	9.494.514
Liquidez	290.884	78.056	652.225	1.340.938	2.836.251
Total Receitas	2.760.164	2.778.859	28.150.217	69.130.764	93.661.037
(-) Despesas	(752.543)	(562.859)	(4.003.385)	(19.807.987)	(24.402.913)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(83.829)	(36.701)	(1.923.380)	(7.407.268)	(9.380.025)
Resultado	1.923.791	2.179.298	22.223.451	41.915.509	59.878.099
(-) Reservas	316.402	975.953	(0)	(4.235)	(0)
Rendimento Distribuído	2.240.193	3.155.251	22.223.451	41.911.274	59.878.099
% Resultado	116,4%	144,8%	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,43	R\$ 0,60	R\$ 4,23	R\$ 8,39	R\$ 23,17
Dividend Yield (Anualizado)	5,2%	7,6%	5,60%	7,92%	7,41%

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

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,65/cota > Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,00/cota



Investment Case – FVBI11 – FL 4.440

Julho 2020 | Relatório Mensal

Investimentos realizados entre Set/17 e Jul/20

Racional Macro

Máxima do mercado Imobiliário: “Localização, Localização, Localização!”



Localização + Qualidade

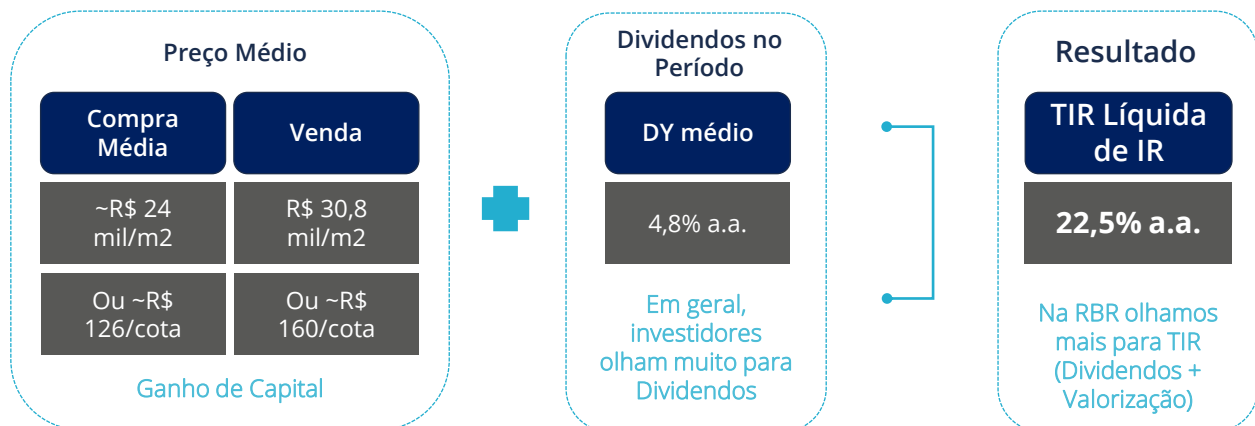
Faria Lima (SP) + AAA

Governança

RBR > 25% das cotas

Caso em Números

Caso exemplifica bem nosso racional de investimentos: Busca de Valor com muito fundamento, seja via dividendos ou via Ganhos de Capital no LP



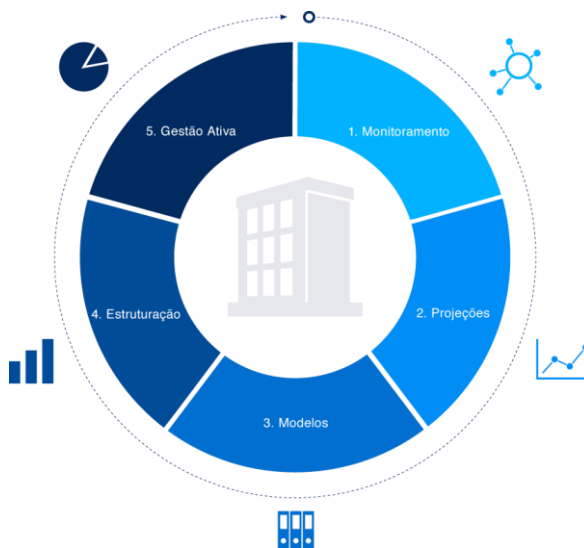
Gestão Ativa

(5) Gestão Ativa

Com a compra da posição desejada trabalhamos para maximizar o valor de nosso investimento e, neste caso, a melhor forma encontrada foi provocar um processo competitivo para a venda do prédio e encerramento do fundo

(4) Estruturação

Identificada a oportunidade, viabilizamos compras majoritariamente via Block Trades dado que era um ativo pouco líquido no mercado secundário



(1) Monitoramento

Acompanhamos atualmente 120 FILs diariamente com Modelos Financeiros e análises dos ativos: FVBI se destacou em 2017 em nosso monitor de mercado

(2) Projeções

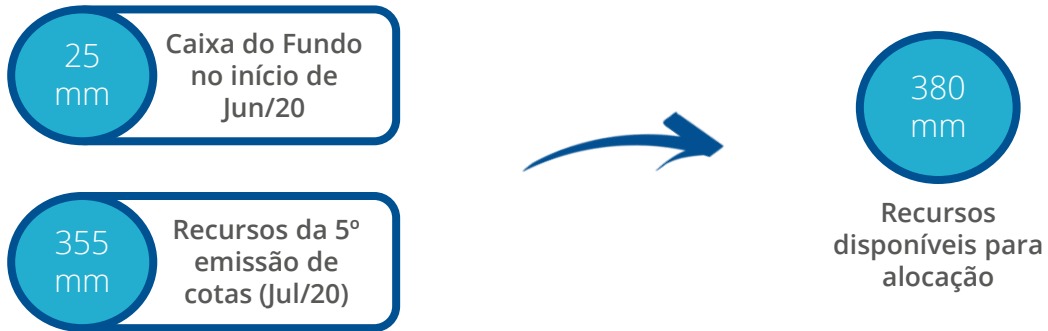
Em nossas projeções o valor de aluguel de FVBI que em 2017 estava por volta de R\$ 100-110/m² deveria mirar R\$ 180/200 num horizonte de 3 a 5 anos

(3) Modelos

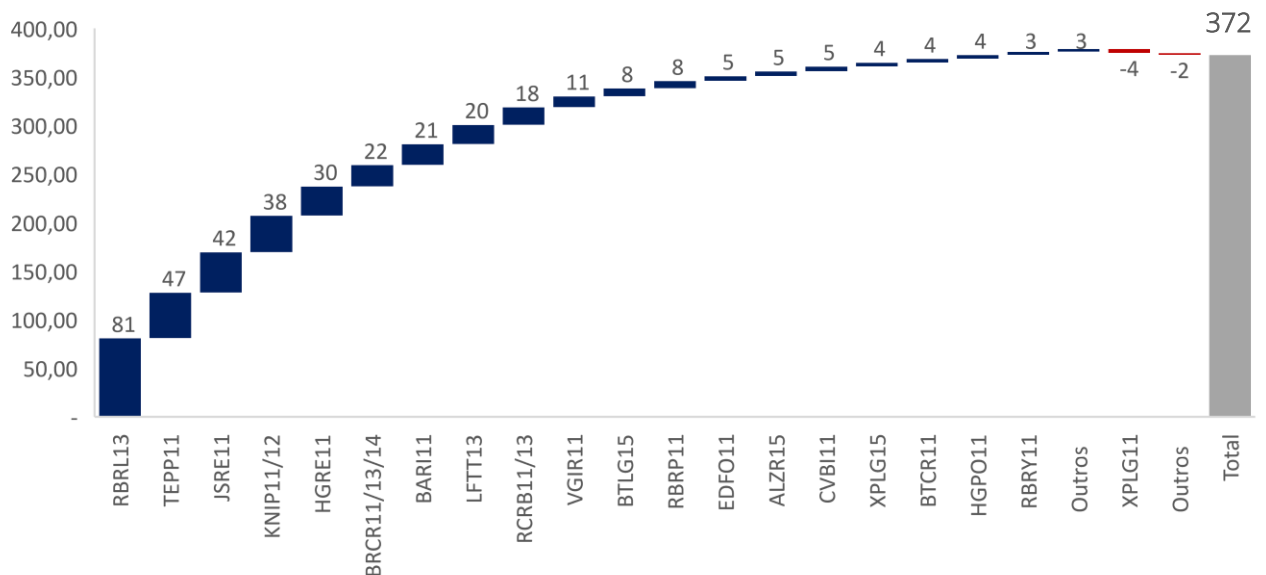
A partir de nossas projeções para o mercado imobiliário, o FVBI se destacava com TIR projetada relevante.

Alocação de Recursos da 5ª Emissão de Cotas

Julho 2020 | Relatório Mensal

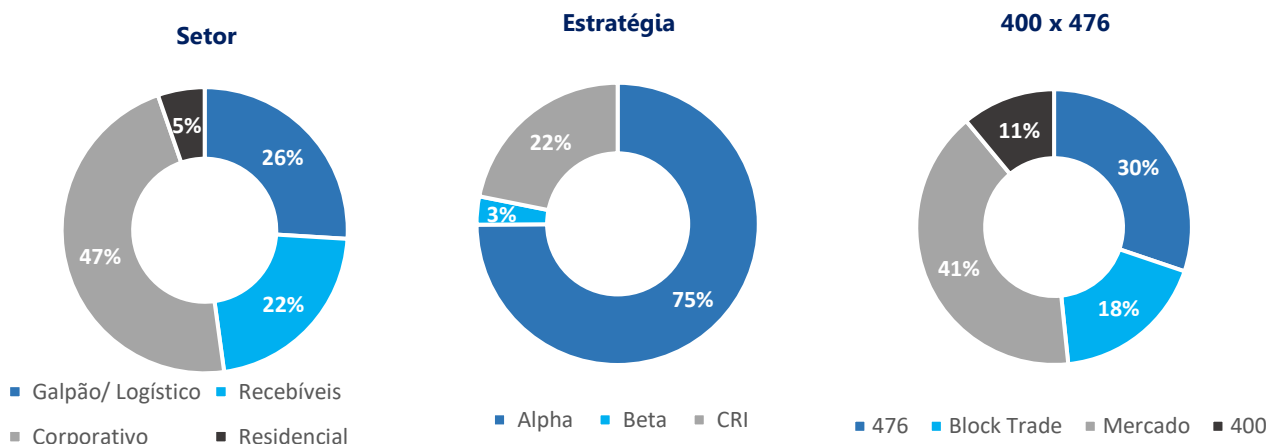


Breakdown de Investimentos – Fundos Imobiliários (R\$ milhões)



Finalizamos em Agosto a alocação dos recursos que possuíamos em caixa e dos recursos captados na 5ª emissão de cotas do fundo. Os investimentos foram majoritariamente direcionados para o setor corporativo em fundos listados em bolsa, onde vemos boa recorrência de dividendos aliado a potencial ganho de capital com ativos de qualidade na cidade de São Paulo. Em complemento alocamos em menor grau nos setores de Galpões Logísticos (de certa forma beneficiados pelo momento de mercado) e em fundos de CRI nos quais vemos como um ótimo risco x retorno dada a precificação em bolsa atual.

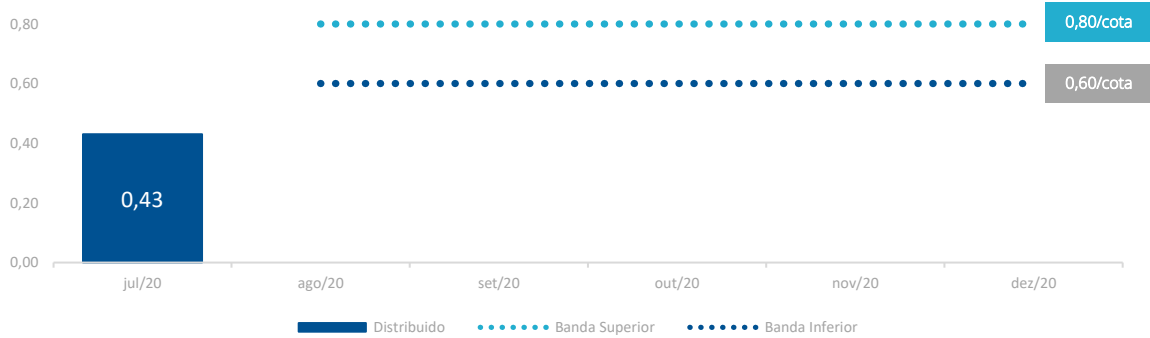
Breakdown de Investimentos – Segmentação



Guidance de Dividendos

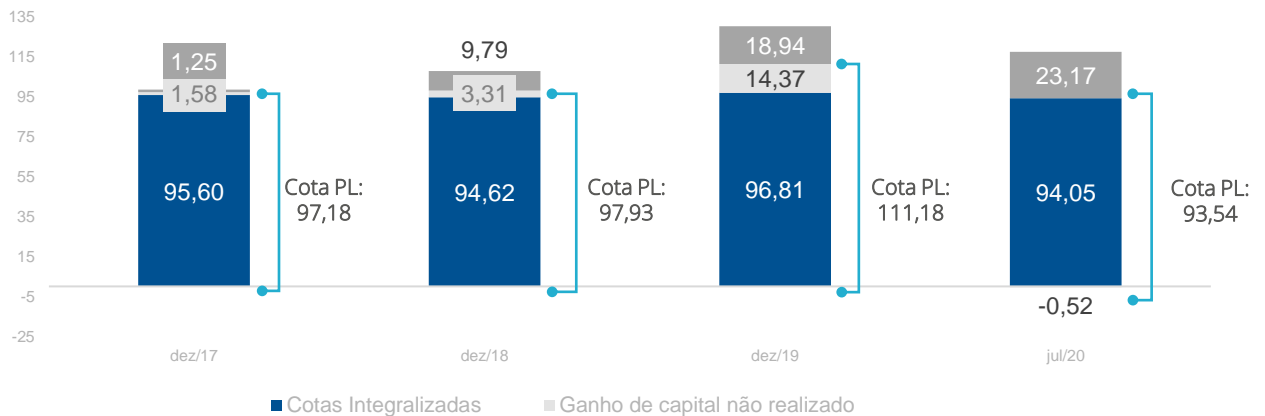
Julho 2020 | Relatório Mensal

De forma que nossos investidores consigam alinhar melhor suas expectativas com os dividendos do Fundo, apresentamos abaixo uma 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.



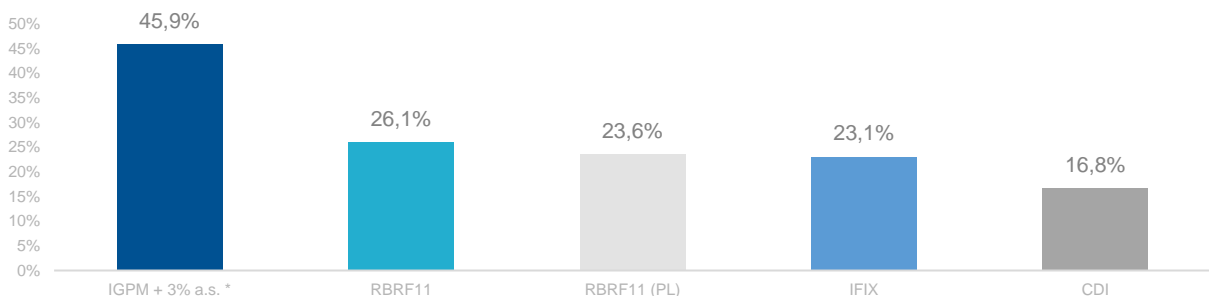
Evolução Patrimonial

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 Jul/20 atingiu R\$ 93,54, que representa desvalorização de 2,1% 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, desta forma reduzindo PL.



Resultados (Set/17 a Jul/20)

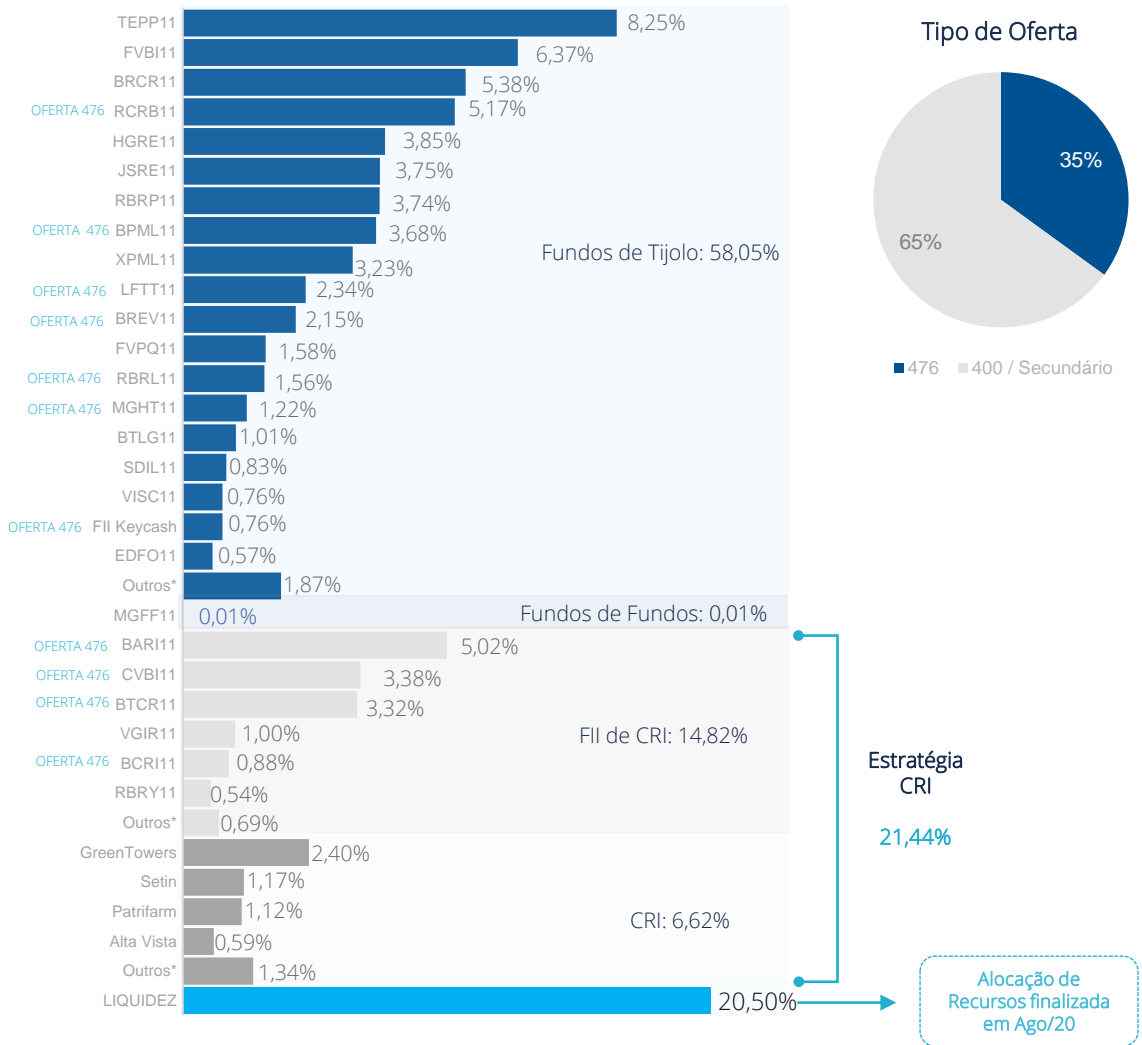
Segue abaixo o desempenho comparativo do fundo desde 30 de setembro de 2017.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Julho 2020 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Jul/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+	2,40%	IGP-M+	4,75%	4,75%	Mensal	30/12/2019
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	1,17%	CDI +	2,50%	2,50%	Mensal	03/09/2019
CRI Patrifarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	1,12%	IPCA +	7,25%	7,00%	Mensal	06/05/2019
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	0,59%	IGP-M +	10,00%	10,00%	Mensal	30/08/2019
Outros*	-	-	-	-	1,34%	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	6,62%	-	-	-	-	-

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

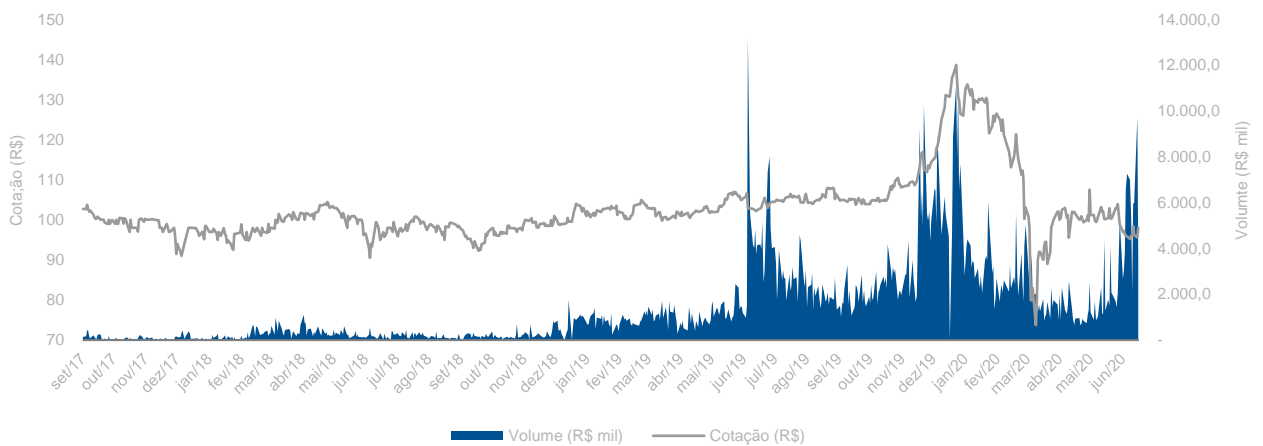
Mercado Secundário

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	jul/20	jun/20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	533.499	868.697	3.791.025	6.608.718
Cotação Fechamento	R\$ 101,50	R\$ 97,99	R\$ 101,50	R\$ 101,50
Volume Total (R\$'000)	R\$ 53.148	R\$ 84.743	R\$ 409.218	R\$ 719.453
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.310,78	R\$ 4.035,36	R\$ 2.802,86	R\$ 2.866,35

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	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
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal	Benchmark Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.	
Prazo de Duração: Indeterminado		

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