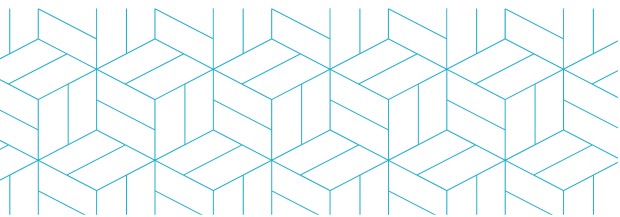


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Novembro 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 9.190.232
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 862.330.049,35	Patrimônio/Cota R\$ 93,83 + Reserva Lucros R\$ 0,33/Cota

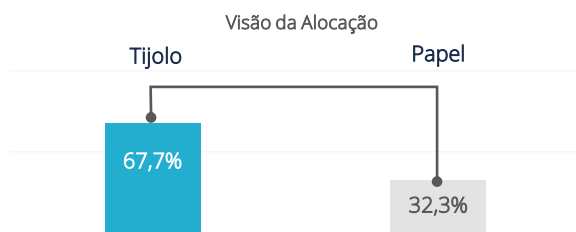
Outras Informações

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/

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.

<div style="background-color: #009682; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">R\$0,66/ cota</div> <p>Dividendo Médio (últimos 12 meses)</p>	<div style="background-color: #009682; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">56.151</div> <p># Cotistas</p>
<div style="background-color: #009682; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">30</div> <p># FIIs no Portfólio*</p>	<div style="background-color: #009682; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">6</div> <p># CRIs no Portfólio</p>
<div style="background-color: #009682; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">R\$ 3,4 mm</div> <p>Liquidez Diária Média (mês)</p>	<div style="background-color: #009682; color: white; border-radius: 50%; width: 60px; height: 60px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">34°</div> <p>Posição no IFIX</p>

*Fundos com participação superior a 0,5% no PL

** Reserva de Lucros não distribuídos (já com efeito do encerramento de FVBI – Mais informações na [página 6](#))

Resumo	nov/20	out/20	Acum 2020	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	9.190.232	9.190.232	5.258.752	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 94,33	R\$ 95,30	R\$ 130,75	R\$ 109,59	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 98,50	R\$ 94,33	R\$ 98,50	R\$ 98,50	R\$ 98,50
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 7,08	R\$ 7,94	R\$ 26,02
Dividend Yield (% a.a.)	9,97%	9,86%	5,92%	7,25%	7,37%
Retorno Total Bruto	5,22%	-0,23%	-19,25%	-2,87%	24,52%
Retorno Total Ajustado	5,10%	-0,09%	-18,30%	-1,60%	29,11%
CDI	0,15%	0,16%	2,59%	2,97%	18,26%
% do CDI	3408,91%	-58,59%	-706,75%	-53,65%	159,43%

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

 Nota do Gestor

Para Nov/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,75/cota (DY 9,97% a.a. sobre cota Mercado)** que foram pagos em 16/Dez aos detentores das cotas em 09/Dez (Data "Com").

O pagamento de dividendos do mês de Nov/20 ocorreu em linha com o *guidance* (direcionamento) divulgado pelo time de gestão no último relatório gerencial. **Reforçamos neste mês nossa expectativa* de manter o dividendo de R\$ 0,75/cota até Dez/20** (dividendo a ser pago aos cotistas em Jan/21) ([pág. 6](#)).

Ressaltamos que, em alinhamento com os atuais cotistas, a 6ª Emissão em andamento tem previsão para liquidação dos direitos de preferência e sobras ao final de 2020 e da Oferta no início de 2021, sendo que as eventuais novas cotas participarão do resultado do Fundo apenas a partir de 2021. **Sendo assim, não haverá diluição dos dividendos extraordinários do encerramento do FII FVBI11.**

Em termos de alocação do portfólio, investimos no mês cerca de R\$ 4,75 milhões em fundos de **Desenvolvimento**. Conforme temos mencionado nos últimos relatórios gerenciais, a participação nestes tipos de fundos é uma estratégia importante para o RBR Alpha. Aumentaremos nossa exposição de forma **gradual e disciplinada**, levando sempre em consideração nosso compromisso de distribuir dividendos relevantes mensalmente aos nossos cotistas. Por serem investimentos de **prazo mais longo**, onde não recebemos dividendos de forma estável desde o início, buscamos ter uma alocação referencial de até 10% do nosso PL. É importante ressaltar que o nosso **retorno alvo** neste tipo de produto é **acima de 20% a.a.** Até o momento, temos comprometido alocações nos setores logístico, corporativo e residencial. Nos últimos dois casos, os fundos são focados 100% no desenvolvimento imobiliário na cidade de São Paulo – SP, onde avaliamos ser o mercado de maior profundidade.

Nos próximos meses, quando o Fundo tiver integralizado um montante mais relevante em Desenvolvimento, divulgaremos maiores detalhes sobre estas alocações e também sobre o investimento no segmento de **residencial para renda**, onde estamos muito próximos de concretizar um importante passo. Dito isso, gostaríamos de reforçar cada vez mais o posicionamento do RBR Alpha como um fundo **multiestratégia real estate (imobiliário)**, que possibilita ao investidor surfar diferentes momentos do ciclo, seja através de uma seleção de fundos imobiliários, do investimento em CRIs diretos (renda fixa) ou da participação em projetos de Desenvolvimento. **Nosso diferencial está na escolha correta de onde se investir, de acordo com cada ciclo imobiliário*.**

Quanto às movimentações no mês de Novembro, o principal movimento foi a realização de **ganho de capital** em parte da nossa posição em **BARI11**, onde vendemos cerca de R\$10,7 milhões. Recapitulando, o RBR Alpha ancorou de forma representativa a 1ª Emissão do Fundo em 2019 e, de lá para cá, temos acompanhado de perto o crescimento do Fundo, de sua liquidez e de seus dividendos. A TIR deste investimento é de 20% a.a. (fechamento da cota de BARI11 R\$113,90 em Novembro), o que reforça o nosso trabalho de **gestão ativa**, buscando gerar valor aos nossos investidores. Temos ainda 5,1% do PL investido neste ativo, sendo nossa maior alocação no setor de Recebíveis.

Outro movimento no portfólio foi o **aumento** da nossa exposição em fundos de **papel**, em cerca de 1,9% no mês, e que deve se repetir ao longo dos próximos meses. Enxergamos que no setor há distorções nos preços de ativos no mercado secundário, causadas por uma visão de curto prazo com relação aos níveis atuais de CDI, IPCA e IGP-M, que podem gerar oportunidades atrativas quando analisada a relação **risco-retorno** de alguns fundos. É válido reforçar também que podemos investir em CRIs diretamente, como é o caso do CRI Green Towers (2,64% do PL), que apresenta um expressivo resultado por conta de sua indexação ao IGP-M.

Resultados

Falando um pouco sobre os resultados de Nov/20, observamos valorização do IFIX de 1,51% e valorização do IBOVESPA de 15,90%. O RBR Alpha apresentou um retorno total de 5,22% no mês.

Resultado no mês: Dividendo de R\$ 0,75/cota.

Resultados Acumulados: Dividendos de R\$ 26,02/cota equivalentes a 159,43% do CDI no período.

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

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

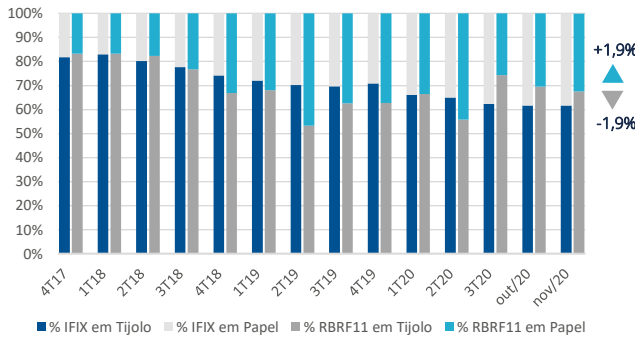
Novembro 2020 | Relatório Mensal

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

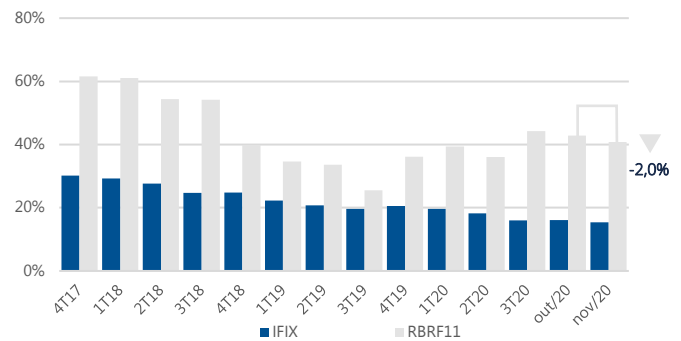
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vimos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio nossa alocação em papel será maior.

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



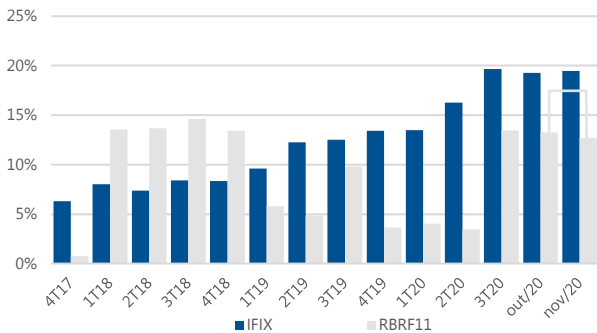
Corporativo



	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	67,7% - 40 fundos	32,3% - 17 fundos
IFIX***	61,7% - 49 fundos	38,3% - 32 fundos

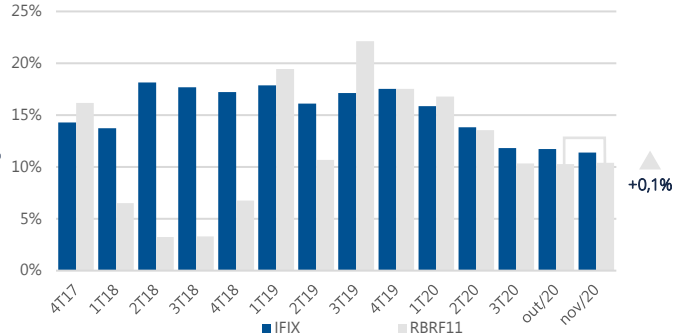
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	40,8% - 16 fundos	TEPP11 (9,52%)
IFIX***	15,3% - 17 fundos	BRCR11 (2,80%)

Galpão/Logístico



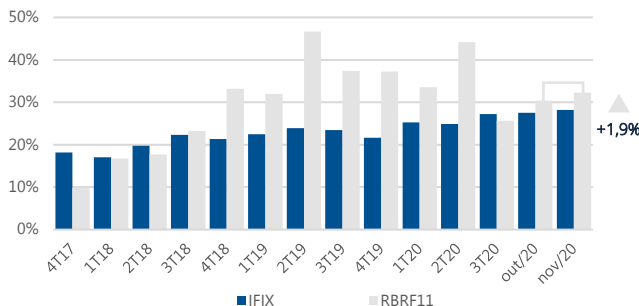
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	12,74% - 6 fundos	RBR Log** (11,08%)
IFIX***	19,5% - 14 fundos	HGLG11 (3,73%)

Shopping



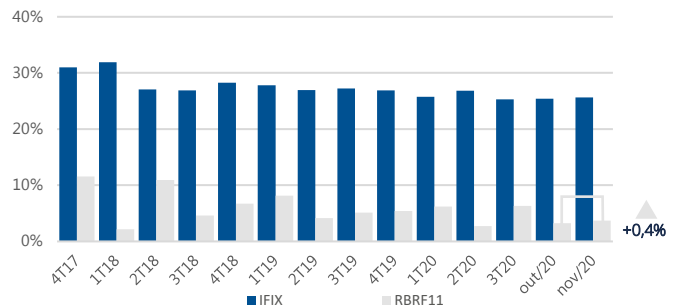
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	10,4% - 7 fundos	BPML11** (3,98%)
IFIX***	11,4% - 8 fundos	HGBS11 (2,52%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	32,3% - 17 fundos	BARI11 (5,12%)
IFIX***	28,2% - 22 fundos	KNIP11 (4,40%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	3,7% - 11 fundos	RZTR11 (1,16%)
IFIX***	25,6% - 20 fundos	KNRI11 (5,22%)

**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 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.

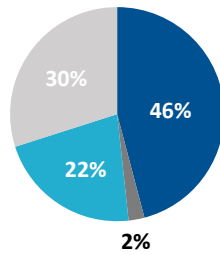
CRI

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

Liquidez

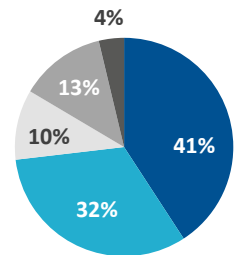
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

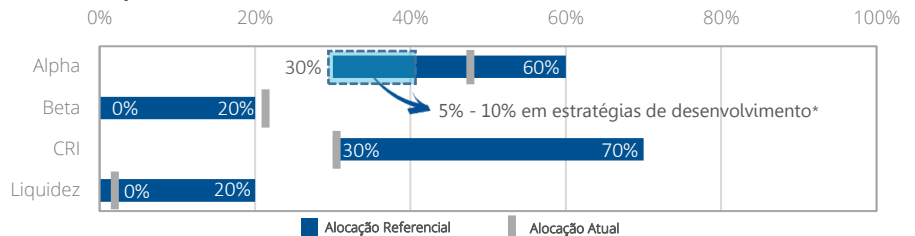
Alocação por Segmento



■ 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) – Novembro 2020



* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 1% do PL e capital comprometido de aproximadamente 5% do PL (já assinados até Nov/20). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

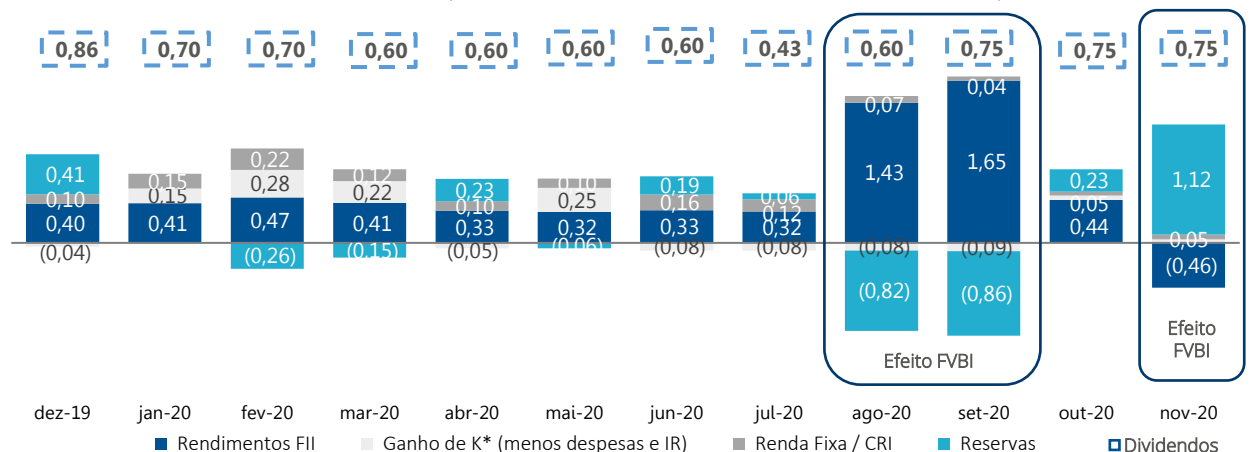
Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	nov/20	out/20	Acum 2020	Acum 12m	Início
Rendimentos	4.437.960	4.009.350	27.917.222	30.012.121	48.444.094
Rendimento FVBI**	(8.645.508)	-	13.776.334	13.776.334	13.776.334
Ganho Capital	1.418.274	1.546.706	12.594.365	29.281.495	50.352.576
CRI	458.014	290.035	6.019.966	6.476.198	11.061.677
Liquidez	(2.840)	50.886	882.731	936.553	3.066.757
Total Receitas	(2.334.099)	5.896.978	61.190.618	80.482.701	126.701.438
(-) Despesas	(818.633)	(801.199)	(7.234.038)	(20.798.987)	(27.633.566)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(283.655)	(309.341)	(2.540.538)	(5.877.964)	(9.997.183)
Resultado	(3.436.387)	4.786.437	51.416.041	53.805.749	89.070.689
(-) Reservas	10.329.061	2.106.236	(3.000.429)	(844.108)	(3.000.429)
Rendimento Distribuído	6.892.674	6.892.674	48.415.612	52.961.641	86.070.260
% Resultado	-200,6%	144,0%	94,2%	98,4%	96,6%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 7,08	R\$ 7,94	R\$ 26,02
Dividend Yield (Anualizado)	10,0%	9,9%	5,92%	7,25%	7,37%

** Para mais detalhes sobre o case FVBI, veja nosso relatório de Out/20 ([Clique aqui](#))

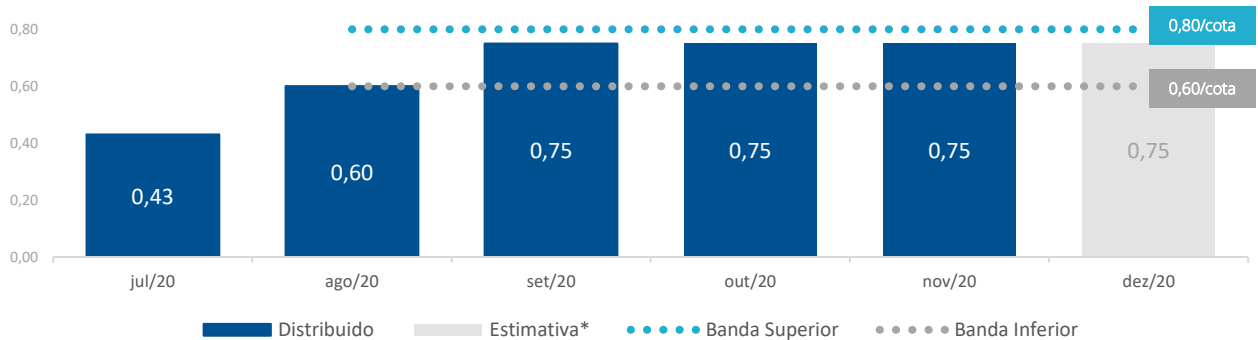
Composição do Rendimento – Mensal (R\$/cota)

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,66/cota > Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,33/cota



Guidance de Dividendos

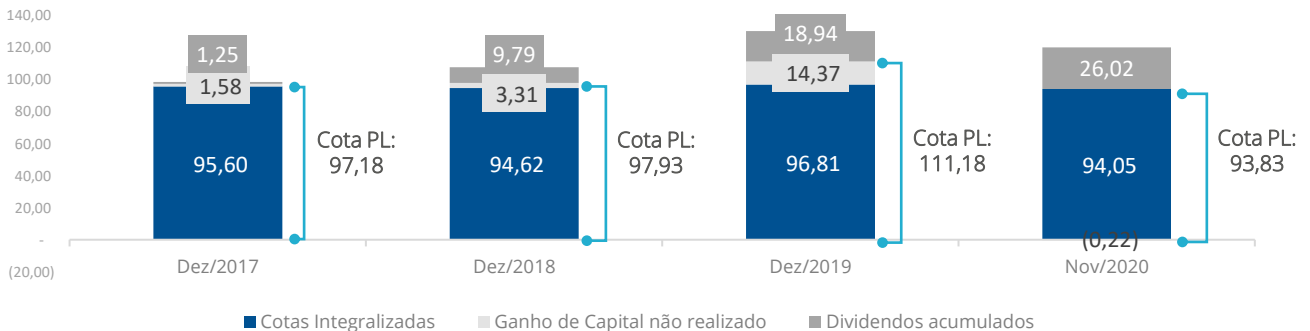
De forma que nossos investidores consigam alinhar melhor suas expectativas com os dividendos do Fundo, apresentamos abaixo uma banda entre R\$ 0,60/cota (Banda inferior) e R\$ 0,80 (Banda superior), sendo nossa estimativa* a manutenção dos dividendos em um patamar similar ao do mês de Novembro. Esta 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.



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

Evolução Patrimonial

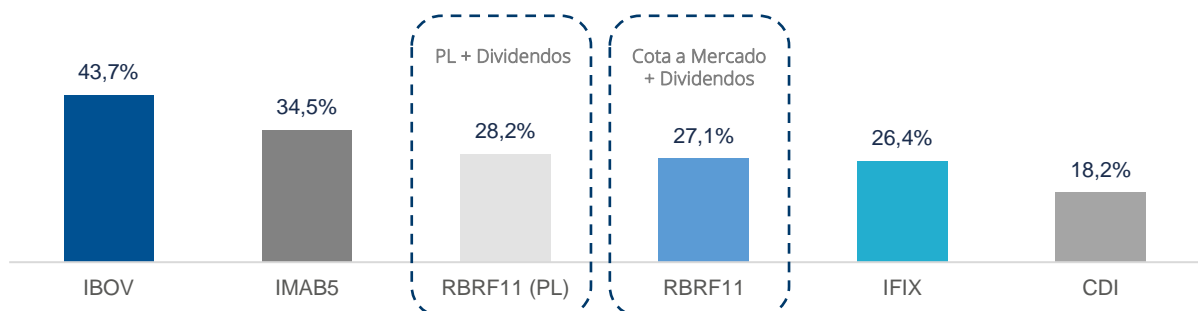
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Nov/20 atingiu R\$ 93,83, que representa desvalorização de -1,85% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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.



Resultados (Set/17 a Nov/20)

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

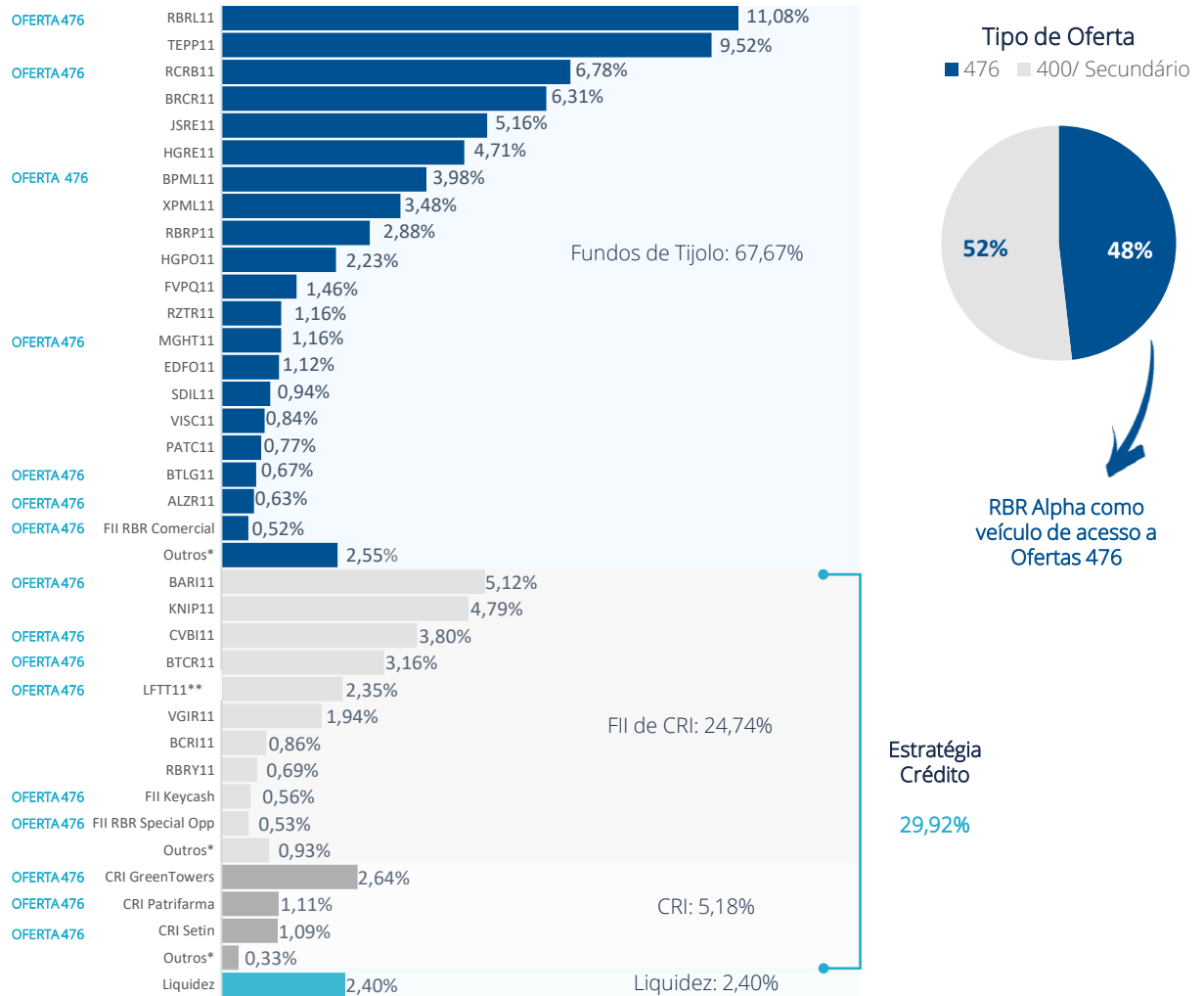
Indicamos também o desempenho de outras alternativas de investimento disponíveis no mercado para efeitos de contextualização:



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Novembro 2020 | Relatório Mensal

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



*Outros: ativos que representam menos de 0,50% 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	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital	19L0907949	Lajes Corporativas	2,64%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	1,11%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	1,09%	CDI	2,50%	2,50%	11/03/2022
Outros*	-	-	-	0,33%	-	-	-	-
Total	-	-	-	5,18%	-	-	-	-

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

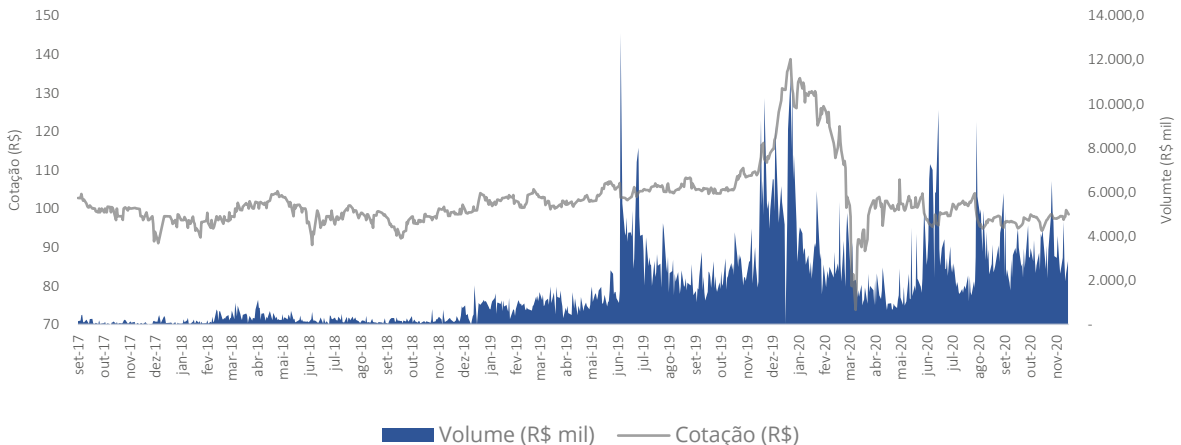
Mercado Secundário

Novembro 2020 | Relatório Mensal

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

Negociação	nov/20	out/20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	705.780	704.103	6.614.347	7.620.631
Cotação Fechamento	R\$ 98,50	R\$ 94,33	R\$ 98,50	R\$ 98,50
Volume Total (R\$'000)	R\$ 69.020	R\$ 67.949	R\$ 683.401	R\$ 801.535
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.451,00	R\$ 3.235,64	R\$ 2.984,28	R\$ 3.219,02

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