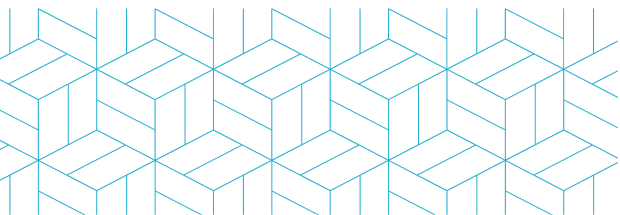


**RBRF11**  
**FII RBR Alpha**  
**Multiestratégia Real Estate**



# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

## Informações

<b>Data de Início</b> Set/17	<b>Cotas Emitidas</b> 13.680.770
<b>Administrador</b> BTG Pactual	<b>Gestora</b> RBR Asset Management
<b>Patrimônio</b> R\$ 1.278.126.688,01	<b>Patrimônio/Cota</b> R\$ 93,43 <b>+ Reserva Lucros</b> R\$ 0,30/Cota

## Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

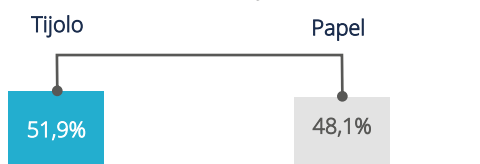
ri@rbrasset.com.br



Visite nosso site

Leia nossos Artigos em: [www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/](http://www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/)

### Visão da Alocação



**R\$0,66/ cota**

Dividendo Médio (últimos 12 meses)

**69.948**

# Cotistas

**30**

# FIIs no Portfólio\*

**7**

# CRIs no Portfólio

**R\$ 4,7 mm**

Liquidez Diária Média (mês)

**28°**

Posição no IFIX

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

## 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 fechados destinados a investidores profissionais.

Resumo	jan/21	dez/20	Acum 2021	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	9.190.232*	9.190.232	9.190.232	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 97,70	R\$ 98,50	R\$ 97,70	R\$ 130,01	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 98,02	R\$ 97,70	R\$ 98,02	R\$ 98,02	R\$ 98,02
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,60</b>	<b>R\$ 0,86</b>	<b>R\$ 0,60</b>	<b>R\$ 7,93</b>	<b>R\$ 27,47</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>7,62%</b>	<b>10,96%</b>	<b>7,62%</b>	<b>6,10%</b>	<b>7,36%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>0,94%</b>	<b>0,06%</b>	<b>0,94%</b>	<b>-18,50%</b>	<b>25,49%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>1,03%</b>	<b>0,21%</b>	<b>1,03%</b>	<b>-17,43%</b>	<b>30,34%</b>
CDI	0,15%	0,16%	0,15%	2,55%	18,62%
% do CDI	689,52%	134,83%	689,52%	-682,69%	162,95%

\* Número de cotas antes da 6ª Emissão

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

## RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

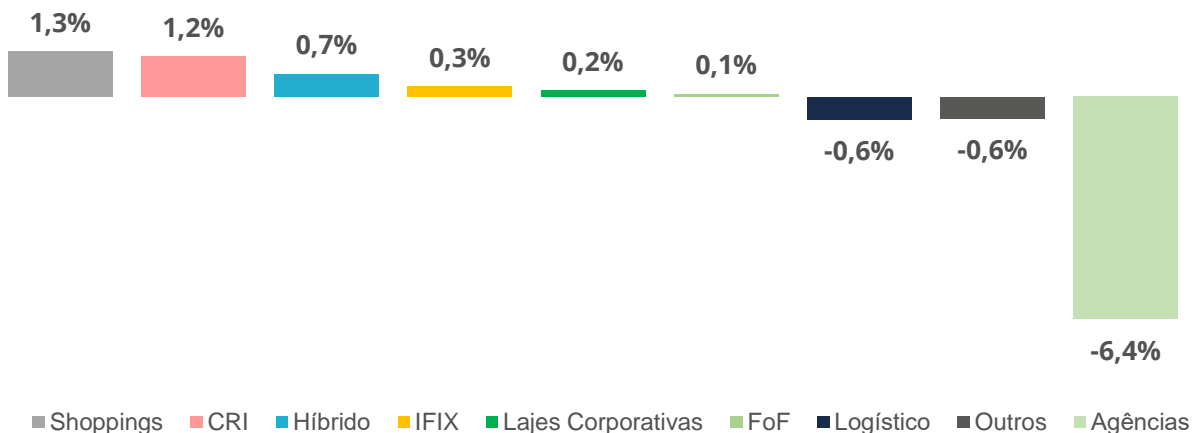
Janeiro 2021 | Relatório Mensal

### Nota do Gestor

Para Jan/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,60/cota (DY 7,62% a.a. sobre cota Mercado)** que foram pagos em 18/Fev aos detentores das cotas em 09/Fev (Data "Com"). Também divulgamos o pagamento de rendimentos *pro-rata* aos participantes da 6ª Emissão, encerrada em 19/Jan e na qual foi integralizado o montante de R\$ 420 milhões. A partir do próximo anúncio de dividendos, todos os cotistas do RBR Alpha passarão a participar em igualdade de condições. Com relação à alocação dos recursos da Oferta, mostramos mais detalhes na [página 4](#).

Em termos de mercado, observamos no mês de Janeiro uma **valorização do IFIX de 0,3%**. Os papéis de CRI seguiram a tendência de subida observada no ano de 2020, impulsionados pelos níveis elevados de inflação, principalmente IGP-M. O setor de Shoppings foi o mais positivo do mês, partindo de uma base mais estressada ao final de 2020, e superando uma pressão negativa por conta dos novos fechamentos dos ativos causados pela segunda onda da pandemia de COVID-19, principalmente em São Paulo. Na direção oposta, os fundos de Agência (setor onde não temos nenhuma alocação) seguem caindo, motivados por um panorama de digitalização dos bancos, otimização dos pontos físicos e contratos próximos aos seus vencimentos.

#### Rentabilidade IFIX Jan/21 por Setor\*



\*fonte: RBR e Economática

Outro ponto a ser destacado é a divulgação de prévias do PIB 2020 do Brasil e do Estado de São Paulo. Segundo Henrique Meirelles, secretário de Fazenda do Estado, **São Paulo** deve ter fechado o ano com desempenho entre **zero e 0,3% de alta**, versus uma **queda no PIB brasileiro de cerca de 4,4%** (*Valor Econômico - 03/02/2021*). Estes números corroboram com a importância que vemos em ter grande parte do portfólio de imóveis concentrado em São Paulo.

Com relação ao resultado do Fundo no mês de Jan/21, realizamos **ganhos de capital relevantes** em posições que atingiram nossos preços de venda e que contribuirão para a distribuição de dividendos ao longo do semestre. Quando tivermos maior visibilidade quanto à projeção de resultados do Fundo para o 1S2021, divulgaremos um **guidance** de dividendos, assim como realizado no último semestre. Parte importante deste processo passa pela alocação dos recursos da última Emissão. Neste sentido, reforçamos a importância da **correta leitura dos ciclos imobiliários**. Como detalhado na próxima página, a maior parte dos recursos está sendo destinada ao setor de **recebíveis (CRI)**, que mostrou enorme resiliência em 2020 e segue performando no campo positivo em 2021.

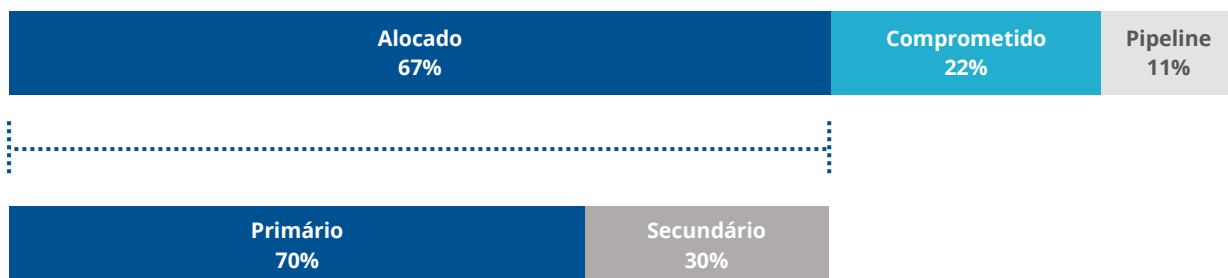
## Alocação 6ª Emissão

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

No dia 19 de Janeiro de 2021, foi divulgado o Anúncio de Encerramento referente à **6ª Emissão do RBR Alpha**, na qual foi integralizado no Fundo um montante de **R\$420 milhões**.

Até o final de Janeiro, **67% do valor captado já havia sido alocado**. Para os 33% a serem restantes, o pipeline de investimentos excede o capital disponível em cerca de 35%, o que traz maior tranquilidade na escolha dos ativos a serem investidos. Em termos de prazo, o time de gestão segue trabalhando para efetivar a alocação dos recursos restantes da Oferta o quanto antes. Porém, consideramos que neste período ainda de muitas incertezas (fiscais, sanitárias, políticas, etc) é importante também **manter uma posição de caixa** que nos permita estar preparados em eventuais **momentos de stress no mercado secundário**.

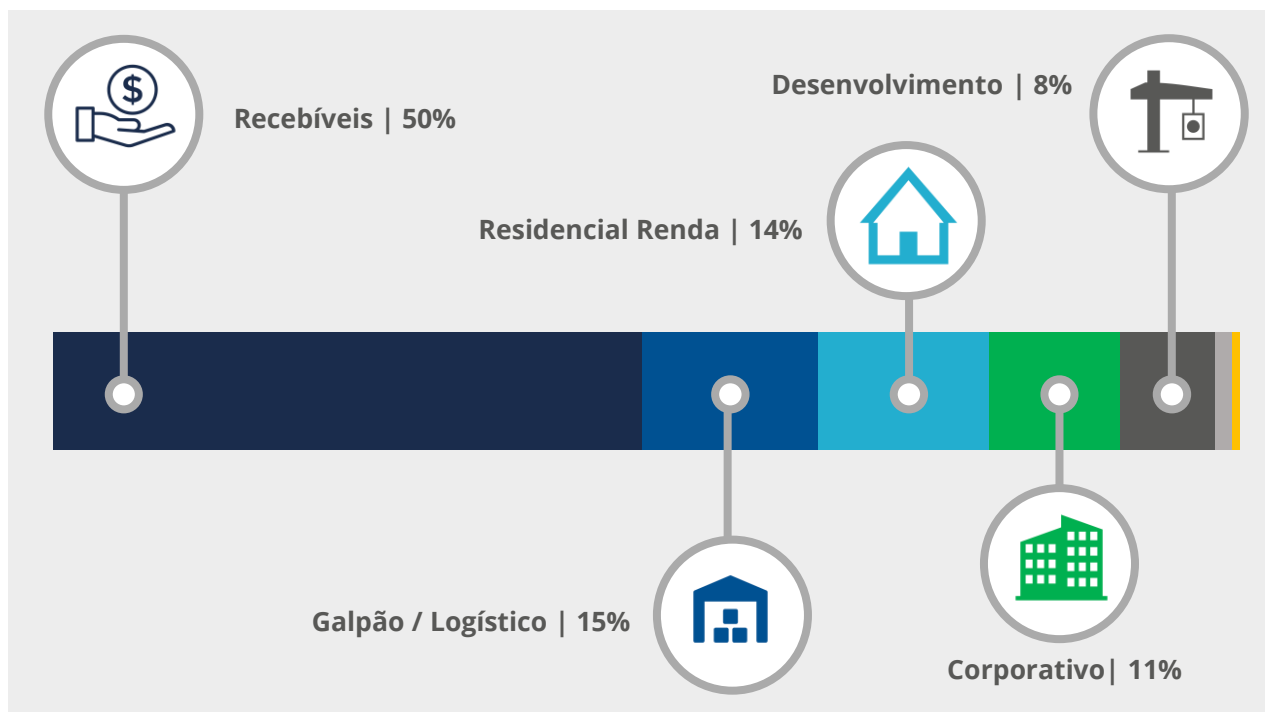
Abaixo, detalhamos o andamento do processo de alocação do volume captado:



Até o final de Janeiro, 70% do volume investido foi alocado em **ofertas primárias** (400 e 476). Neste sentido, o tamanho do Fundo (hoje com PL de R\$1,278 bilhão) é um elemento importante para a capacidade de **ancorar e participar com relevância em novas emissões**.

Conforme temos comentado ao longo dos últimos relatórios, a alocação mais relevante dos recursos da Oferta será destinada ao setor de **recebíveis**. Vemos no setor uma boa relação **risco-retorno**, especialmente por conta de muitas **incertezas de curto prazo** que ainda pairam sobre a performance dos fundos de **tijolo**. No mercado **secundário**, enxergamos **distorções** nos preços dos ativos de fundos de CRI causadas por uma visão de curto prazo com relação aos níveis atuais de **CDI, IPCA e IGP-M**, que podem gerar oportunidades atrativas em fundos com boas garantias imobiliárias.

Abaixo, indicamos a expectativa do time de gestão para a composição dos recursos da 6ª Emissão:



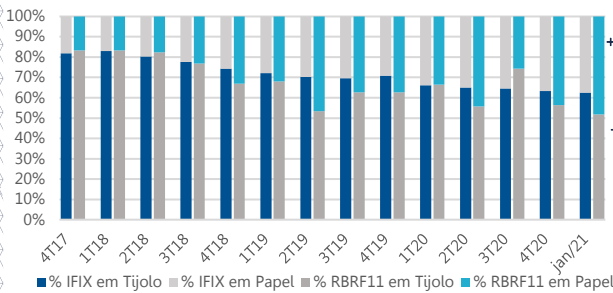
## Alocação Trimestral: Gestão Ativa

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

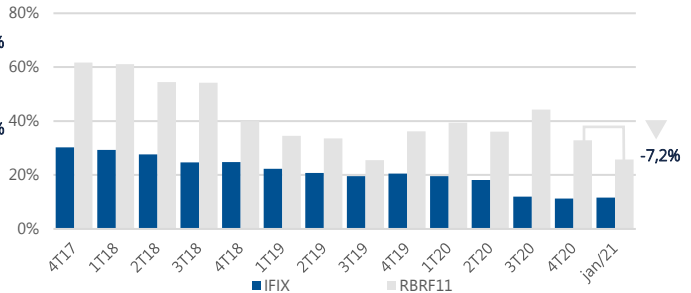
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vimos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio, nossa alocação em papel será maior. Além disso, parte dos recursos provenientes da 6ª emissão, considerados liquidez, estão alocados em fundos de renda fixa, portanto classificados como Recebíveis.

### % do portfólio alocado por estratégia

#### Tijolo x Papel



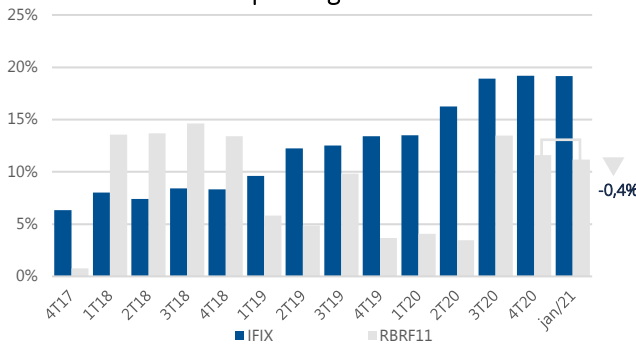
#### Corporativo



	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	51,9% - 37 fundos	48,1% - 17 fundos
IFIX***	62,5% - 52 fundos	37,5% - 35 fundos

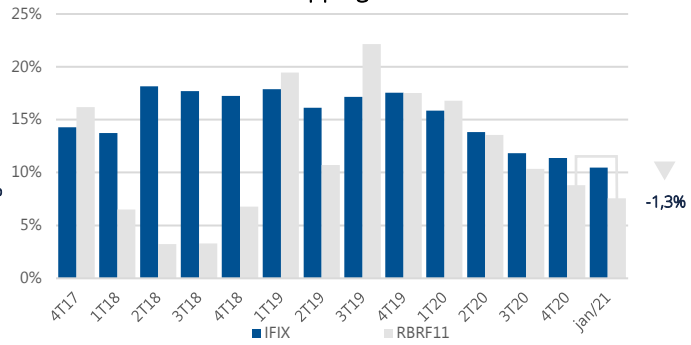
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	25,7% - 12 fundos	TEPP11 (7,41%)
IFIX***	11,6% - 15 fundos	BRCR11 (2,65%)

#### Galpão/Logístico



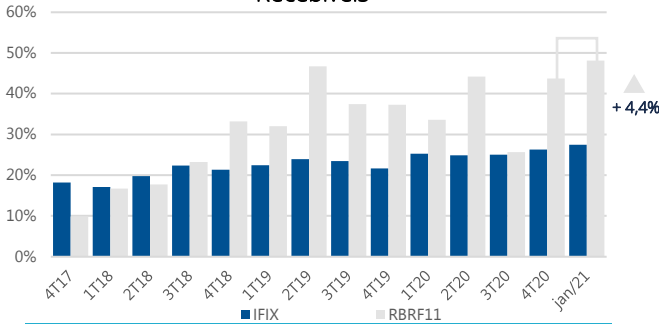
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	11,2% - 6 fundos	RBR Log** (9,55%)
IFIX***	19,2% - 14 fundos	HGLG11 (3,71%)

#### Shopping



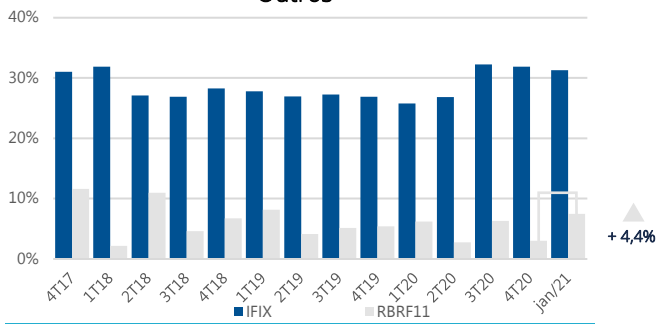
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,6% - 7 fundos	BPML11** (2,65%)
IFIX***	10,5% - 7 fundos	HGBS11 (2,42%)

#### Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	48,1% - 21 fundos	KNIP11 (10,88%)
IFIX***	27,5% - 23 fundos	KNIP11 (5,15%)

#### Outros\*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	7,4% - 15 fundos	JSRE11 (3,89%)
IFIX***	31,3% - 28 fundos	KNRI11 (4,84%)

\*\*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.

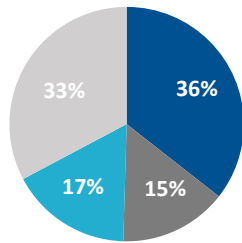
#### CRI

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

#### Liquidez

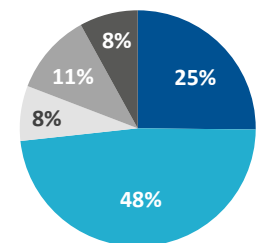
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

### Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

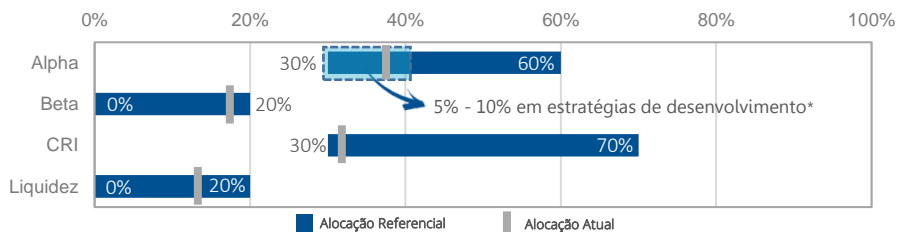
### Alocação por Segmento



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

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

### Alocação Referencial (Mínima e Máxima) - Janeiro 2021



\* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 0,8% do PL e capital comprometido de aproximadamente 3% do PL (já assinados até Jan/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

## Distribuição de Resultados

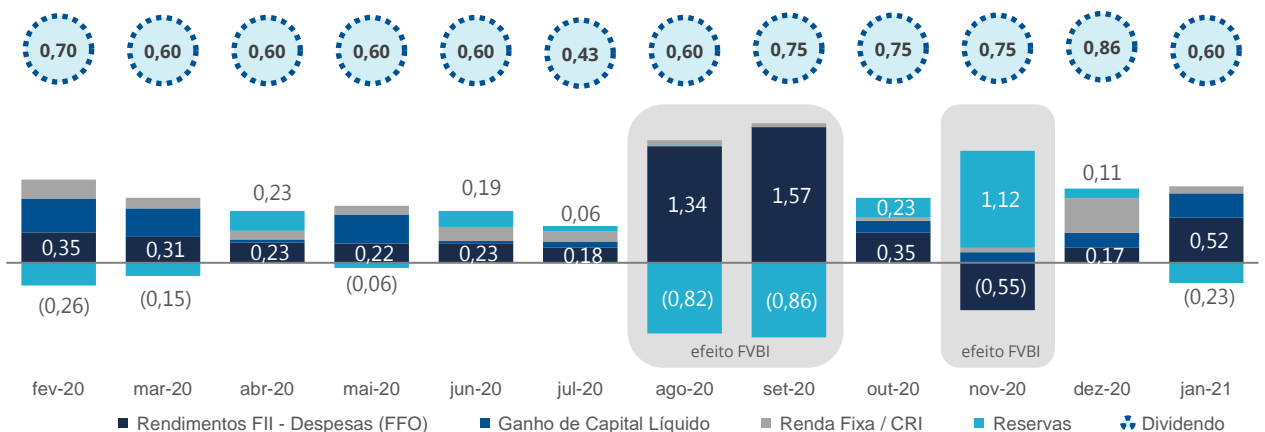
Fluxo de Caixa	jan/21	dez/20	Acum 2021	Acum 12m	Início
Rendimentos	5.903.845	4.606.400	5.903.845	36.296.241	58.954.339
Rendimento FVBI**	-	(2.161.377)	-	11.614.957	11.614.957
Ganho Capital	3.227.680	1.979.888	3.227.680	16.047.651	55.560.144
CRI	508.147	3.563.944	508.147	9.389.486	15.133.769
Liquidez	230.979	130.976	230.979	1.155.686	3.428.712
<b>Total Receitas</b>	<b>9.870.651</b>	<b>8.119.831</b>	<b>9.870.651</b>	<b>74.504.021</b>	<b>144.691.920</b>
(-) Despesas	(1.094.103)	(838.180)	(1.094.103)	(8.549.248)	(29.565.849)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(645.536)	(395.978)	(645.536)	(3.231.195)	(11.038.696)
<b>Resultado</b>	<b>8.131.012</b>	<b>6.885.673</b>	<b>8.131.012</b>	<b>62.723.578</b>	<b>104.087.374</b>
(-) Reservas	(2.152.986)	992.194	(2.152.986)	(4.133.200)	(4.161.221)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>5.978.026</b>	<b>7.877.867</b>	<b>5.978.026</b>	<b>58.590.379</b>	<b>99.926.153</b>
% Resultado	73,5%	114,4%	73,5%	93,4%	96,0%
Rendimento/Cota/Mês***	R\$ 0,60	R\$ 0,86	R\$ 0,60	R\$ 7,93	R\$ 27,47
Dividend Yield (% a.a.)	7,6%	11,0%	7,6%	6,10%	7,36%

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

\*\*\* Neste mês de Janeiro, distribuímos *pro rata* para os ingressantes na 6ª emissão (RBRF13, RBRF14 e RBRF15)

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

Reserva atual: R\$0,30/cota

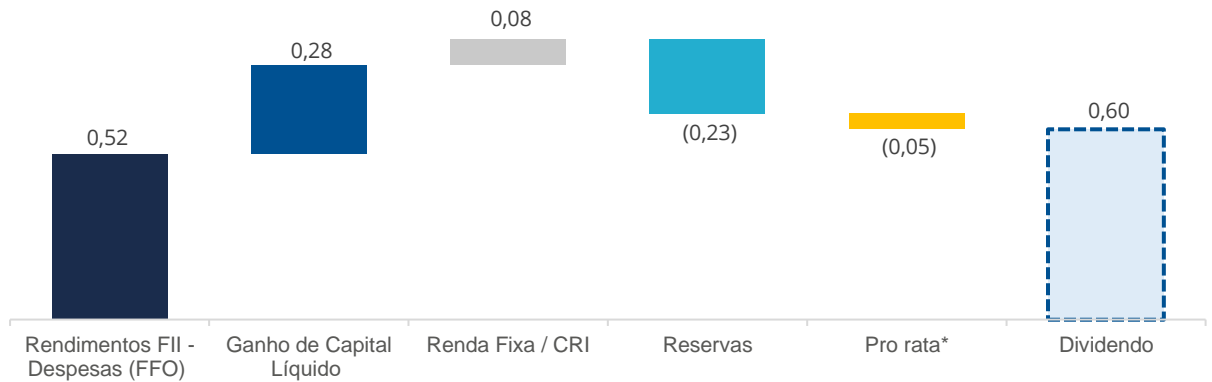


## Breakdown Dividendo do Mês

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

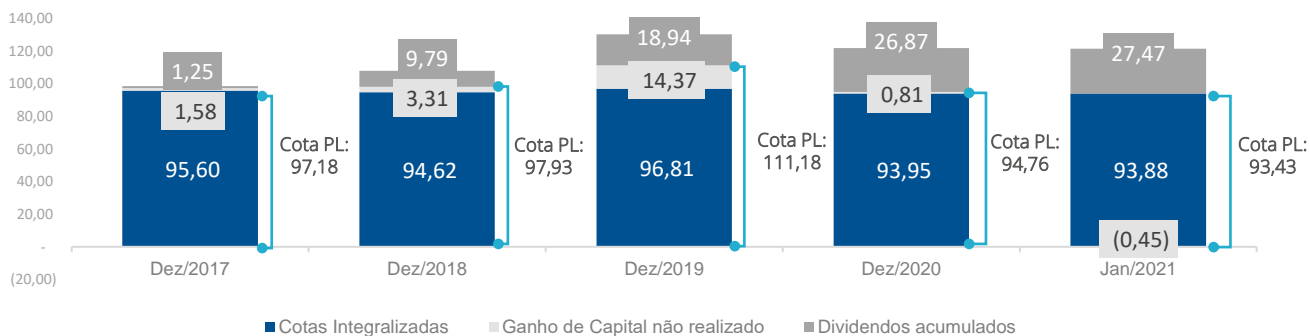
Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. Neste mês especialmente, apresentamos os números considerando o número de cotas anterior à 6ª Emissão. A partir do próximo mês, quando todos os cotistas passarão a participar de forma igualitária na distribuição de dividendos, utilizaremos como base de cálculo o número de cotas atuais do RBR Alpha.

\*Pro rata: resultado do mês destinado ao pagamento de rendimentos aos participantes da 6ª Emissão (RBRF13, RBRF14 e RBRF15)



## Evolução Patrimonial

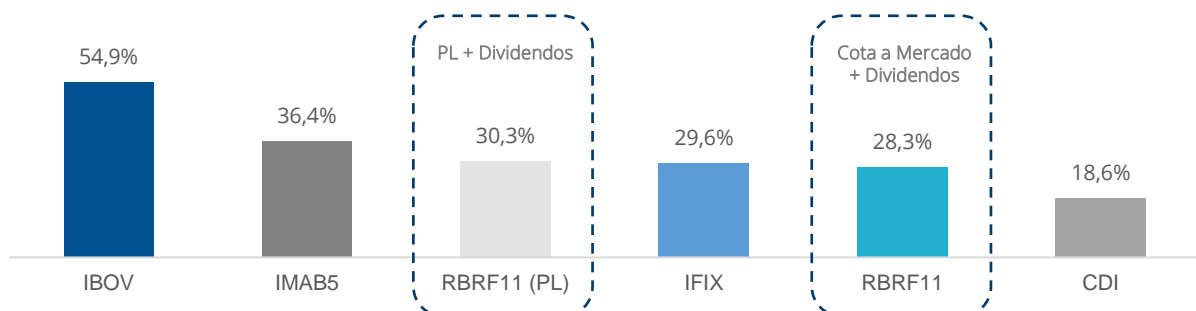
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Jan/21 atingiu R\$ 93,43, que representa desvalorização de -2,28% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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 Jan/21)

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

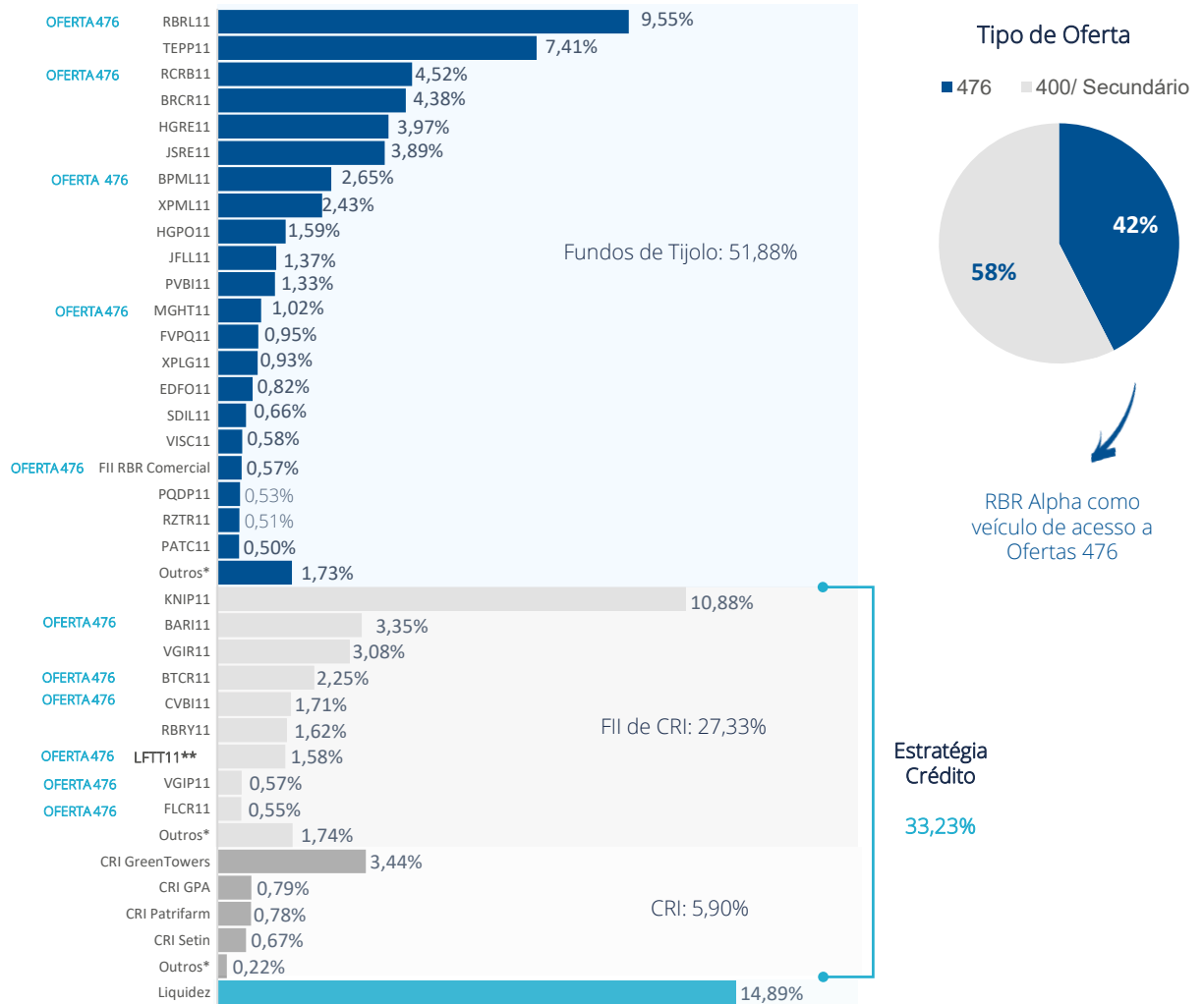
Indicamos também o desempenho de outras alternativas de investimento disponíveis no mercado para efeitos de contextualização:



## Participação (% do Patrimônio Líquido)

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Jan/21:



\*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	3,44%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI GPA	True. Sec.	20L0687133	Varejo	0,79%	IPCA	5,60%	5,60%	26/12/2035
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	0,78%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	0,67%	CDI	2,50%	2,50%	11/03/2022
Outros*	-	-	-	0,22%	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	<b>5,90%</b>	-	-	-	-

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



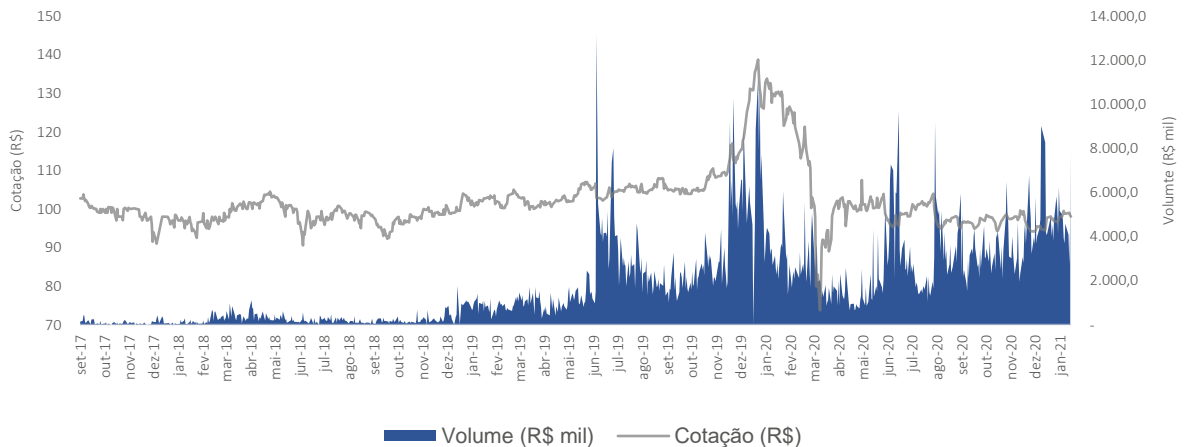
## Mercado Secundário

Janeiro 2021 | Relatório Mensal

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

Negociação	jan/21	dez/20	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	918.778	1.019.836	918.778	7.716.554
Cotação Fechamento	R\$ 98,02	R\$ 97,70	R\$ 98,02	R\$ 98,02
Volume Total (R\$'000)	R\$ 89.931	R\$ 97.248	R\$ 89.931	R\$ 763.938
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 4.733	R\$ 4.862	R\$ 4.733	R\$ 3.105

### Cotação Histórica e Volume Negociado



### Outras Informações

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