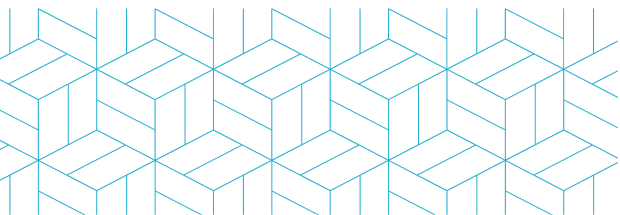


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início Set/17	Cotas Emitidas 13.680.770
Administrador BTG Pactual	Gestora RBR Asset Management
Patrimônio R\$ 1.273.257.054,09	Patrimônio/Cota R\$ 93,07 + Reserva Lucros R\$ 0,32/Cota

Outras Informações

Cadastre-se em nosso Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com o RI

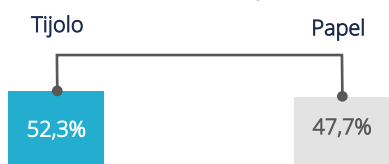
ri@rbrasset.com.br



Visite nosso site

Leia nossos Artigos em: www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/

Visão da Alocação



R\$0,64/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12 meses)

71.705

Cotistas

30

FIIs no Portfólio*

7

CRIs no Portfólio

R\$ 5,1
mm

Liquidez Diária Média (mês)

30°

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	fev/21	jan/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	13.680.770	9.190.232*	9.190.232	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 98,02	R\$ 97,70	R\$ 97,70	R\$ 117,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 94,46	R\$ 98,02	R\$ 94,46	R\$ 94,46	R\$ 94,46
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 1,20	R\$ 7,73	R\$ 28,07
Dividend Yield (% a.a.)	7,60%	7,62%	7,60%	6,61%	7,33%
Retorno Total Bruto	-3,02%	0,94%	-2,09%	-12,66%	22,53%
Retorno Total Ajustado**	-2,91%	1,03%	-1,87%	-11,49%	27,49%
CDI	0,13%	0,15%	0,28%	2,39%	18,78%
% do CDI	-2164,38%	689,52%	-658,38%	-481,12%	146,37%

* 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

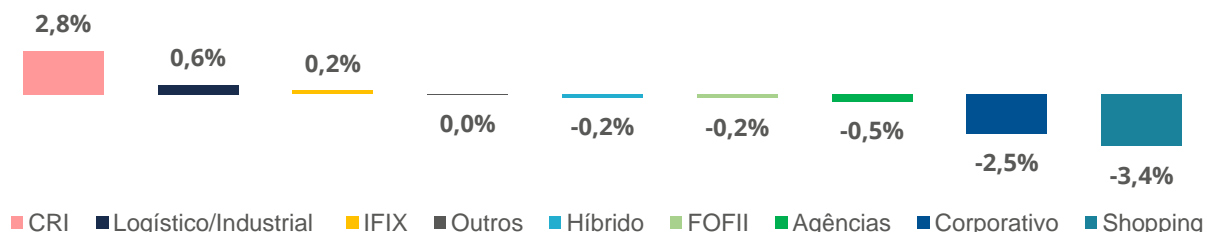
Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Fev/21 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,60/cota (DY 7,60% a.a. sobre cota Mercado)** que serão pagos em 16/Mar aos detentores das cotas em 09/Mar (Data "Com"). O dividendo será pago igualmente à todos os cotistas, inclusive aos ingressantes da última emissão de cotas (6ª Emissão).

Ao olharmos para o mercado, tivemos um mês de Fevereiro marcado pela instabilidade política e pela piora nos números da pandemia de COVID-19 no Brasil. Em meio à este cenário, o **IFIX** apresentou **elevação de 0,2%** no mês, novamente sustentado pela **boa performance do setor de CRI** (recebíveis), que subiu **2,8%**. No ano, o segmento apresenta uma rentabilidade no campo positivo de **4,1%** e, na nossa visão, segue sendo a classe de ativos com melhor relação risco-retorno e que conta com fatores pela frente como inflação persistente e curva de juros futuros bastante inclinada, com forte tendência de alta da taxa **SELIC**, precificada para terminar o ano **acima de 5% a.a.** (vs o patamar atual de 2,0% a.a.).

Rentabilidade IFIX Fev/21 por Setor*



*fonte: RBR e Economatica

Neste sentido, reforçamos o trabalho da gestão de **leitura dos ciclos**. Havíamos comentado em nosso [relatório de Nov/20](#) sobre o foco do RBR Alpha em aumento de sua exposição à CRI, o que nos permitiu "surfar" esse movimento de alta do setor, que já totaliza 10,8% neste curto espaço de tempo (Out/20 a Fev/21). A alocação da 6ª Emissão, conforme detalhado no último relatório divulgado, reflete esta forma de pensar que buscamos compartilhar mensalmente com nossos investidores. Para exemplificarmos, em Jan/21 alocamos R\$100 milhões na emissão de cotas do Fundo Kinea Índice de Preços (KNIP11) e, até o fechamento da cota em 26/02/2021, acumulávamos 7,5% de ganho de capital no investimento. Complementarmente, estão no radar alocações em CRIs diretamente e em Ofertas de Fundos de CRI.

Encerramos o mês de Fevereiro com **13% do PL em caixa**. Apesar de termos um direcionamento para a alocação desses recursos remanescentes da última oferta, o faremos de forma cuidadosa, sem pressa. Com mais um período turbulento pela frente, é importante termos liquidez ("cash is king"). Além disso, no mês fomos bastante ativos no mercado secundário, **movimentando cerca de 4,3% do PL** do Fundo e gerando expressivo ganho de capital (R\$0,17/cota, líquido de IR). Através da combinação de rápida alocação dos recursos da 6ª Emissão, ganhos de capital realizados (e posições a realizar) e uma disponibilidade atual de **reserva a distribuir de R\$0,32/cota**, temos conforto em divulgar um **guidance** (direcionamento, não devendo ser confundido com uma promessa de rentabilidade do Gestor) de dividendos para o semestre, que deve ficar entre **R\$0,60 e R\$0,80** por cota. Ou seja, "mais do mesmo", em linha com nosso compromisso de sermos um Fundo pagador de dividendos relevantes, mas não necessariamente um "reloginho".

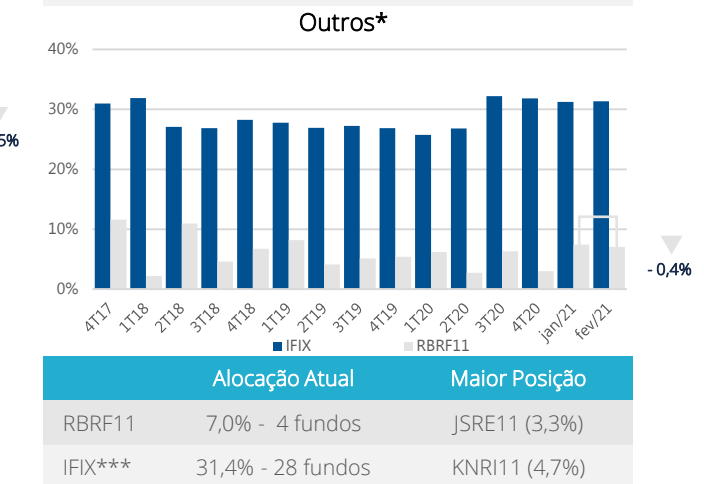
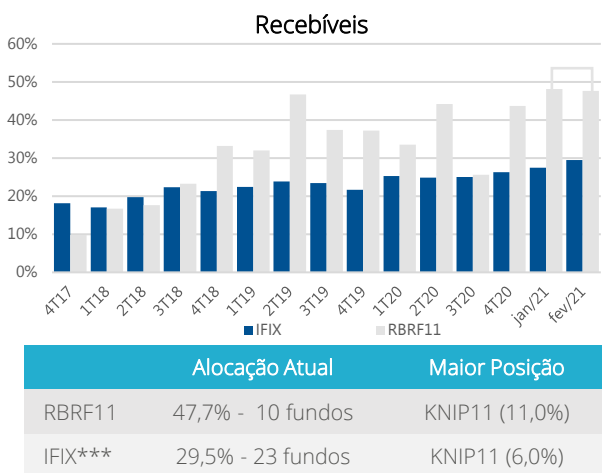
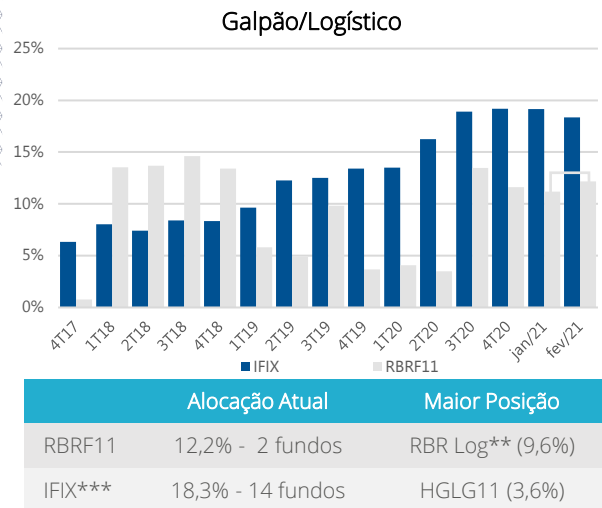
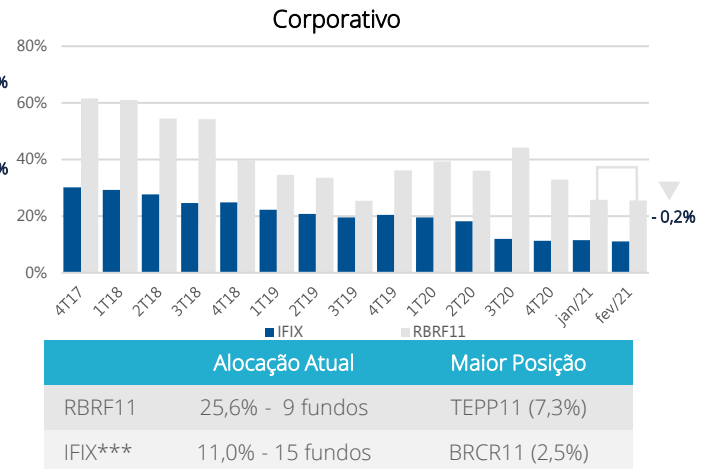
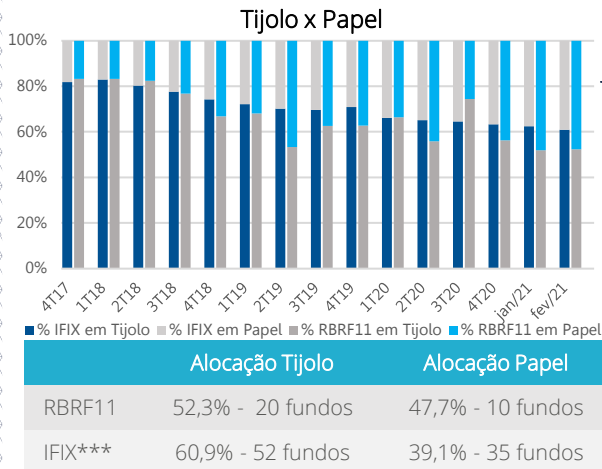


Alocação Trimestral: Gestão Ativa

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* 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. O número de fundos utilizados em cada setor do RBRF11 é referente aos fundos com representatividade igual ou maior que 0,5% do PL.

% do portfólio alocado por estratégia



**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.

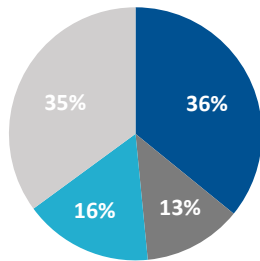
CRI

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

Liquidez

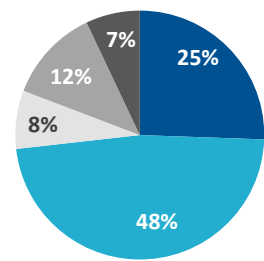
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

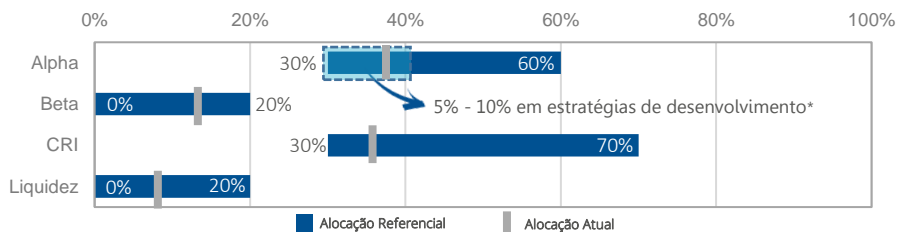
Alocação por Segmento



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

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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Fevereiro 2021



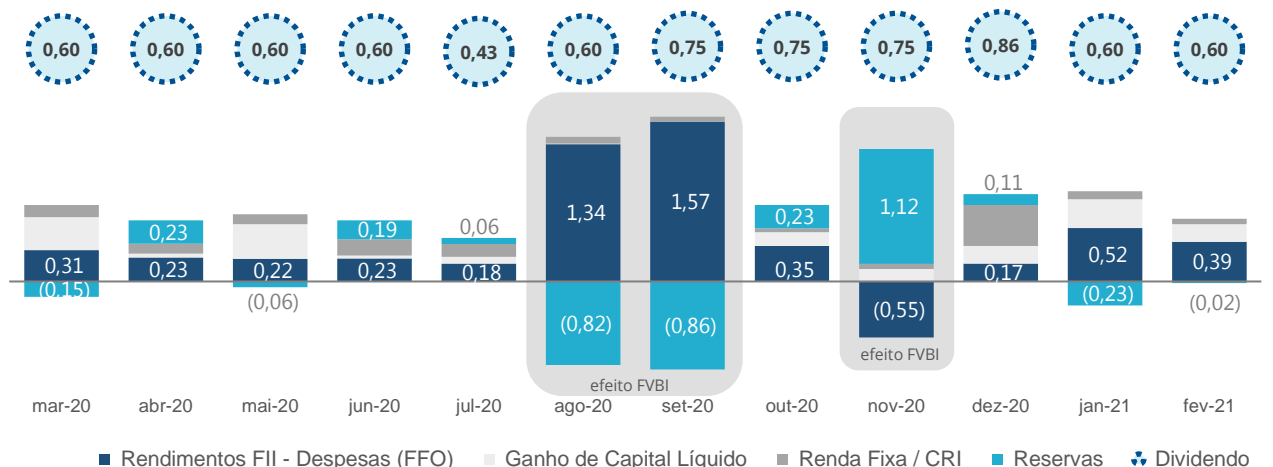
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 0,9% do PL e capital comprometido de aproximadamente 3% do PL (já assinados até Fev/21). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 20% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	fev/21	jan/21	Acum 2021	Acum 12m	Início
Rendimentos	6.466.561	5.903.845	12.370.406	51.932.293	77.035.856
Ganho Capital	2.922.912	3.227.680	6.150.592	16.392.691	58.483.055
CRI	618.535	508.147	1.126.682	8.905.638	15.752.303
Liquidez	131.720	230.979	362.699	1.244.826	3.560.432
Total Receitas	10.139.728	9.870.651	20.010.378	78.475.449	154.831.648
(-) Despesas	(1.137.078)	(1.094.103)	(2.231.180)	(9.099.322)	(30.702.927)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(584.582)	(645.536)	(1.230.118)	(3.300.203)	(11.623.279)
Resultado	8.418.068	8.131.012	16.549.080	66.075.924	112.505.442
(-) Reservas	209.606	(2.152.986)	(2.362.591)	(2.958.209)	(4.370.827)
Rendimento Distribuído	8.208.462	5.978.026	14.186.488	63.117.714	108.134.615
% Resultado	97,5%	73,5%	85,7%	95,5%	96,1%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 1,20	R\$ 7,73	R\$ 28,07
Dividend Yield (Anualizado)	7,6%	7,6%	7,6%	6,6%	7,3%

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

Reserva atual: R\$0,32/cota

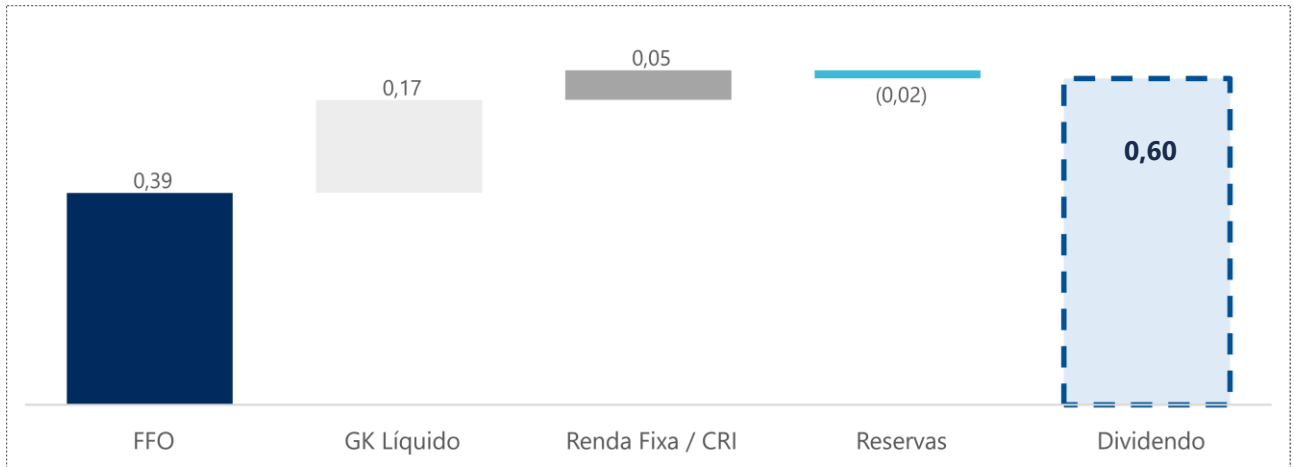


■ Rendimentos FII - Despesas (FFO) ■ Ganho de Capital Líquido ■ Renda Fixa / CRI ■ Reservas ▽ Dividendo

Breakdown Dividendo do Mês

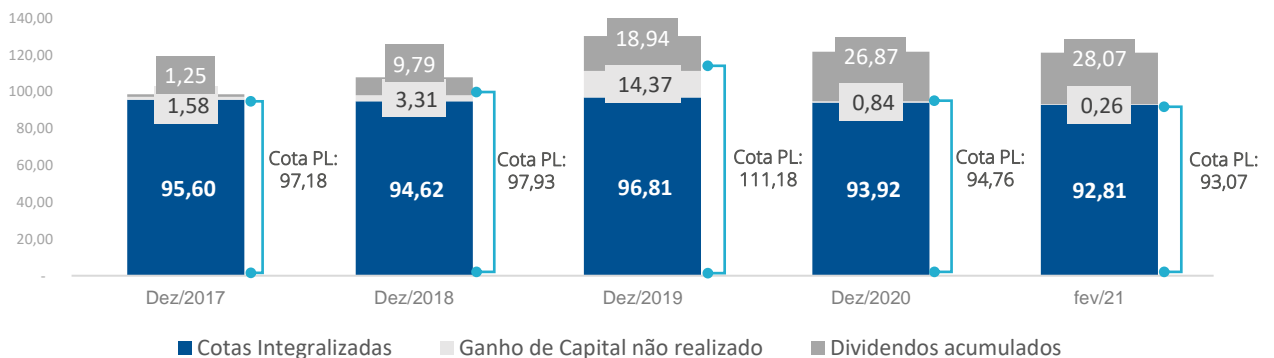
Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Abaixo apresentamos a quebra de receitas e despesas do mês, de forma a compor o **dividendo distribuído de R\$0,60 / cota**. O conceito de FFO remete-se às receitas recorrentes, neste caso proveniente dos rendimentos de FIIs, subtraído das despesas recorrentes.



Evolução Patrimonial

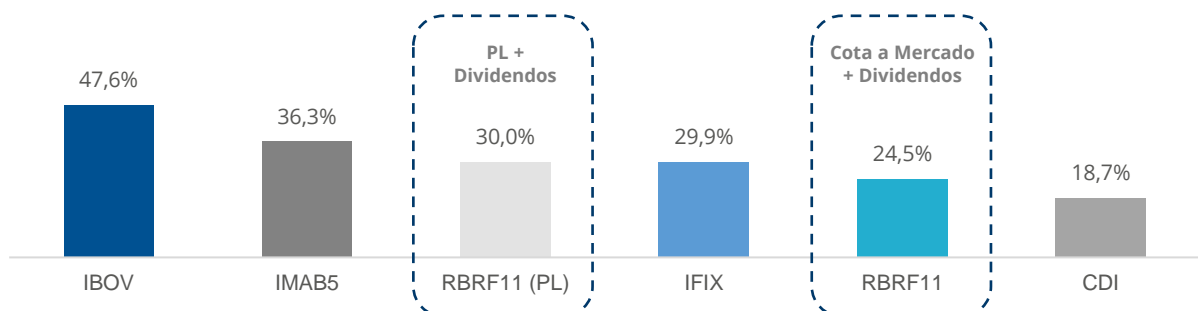
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Fev/21 atingiu R\$ 93,07, que representa desvalorização de -2,65% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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 Fev/21)

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

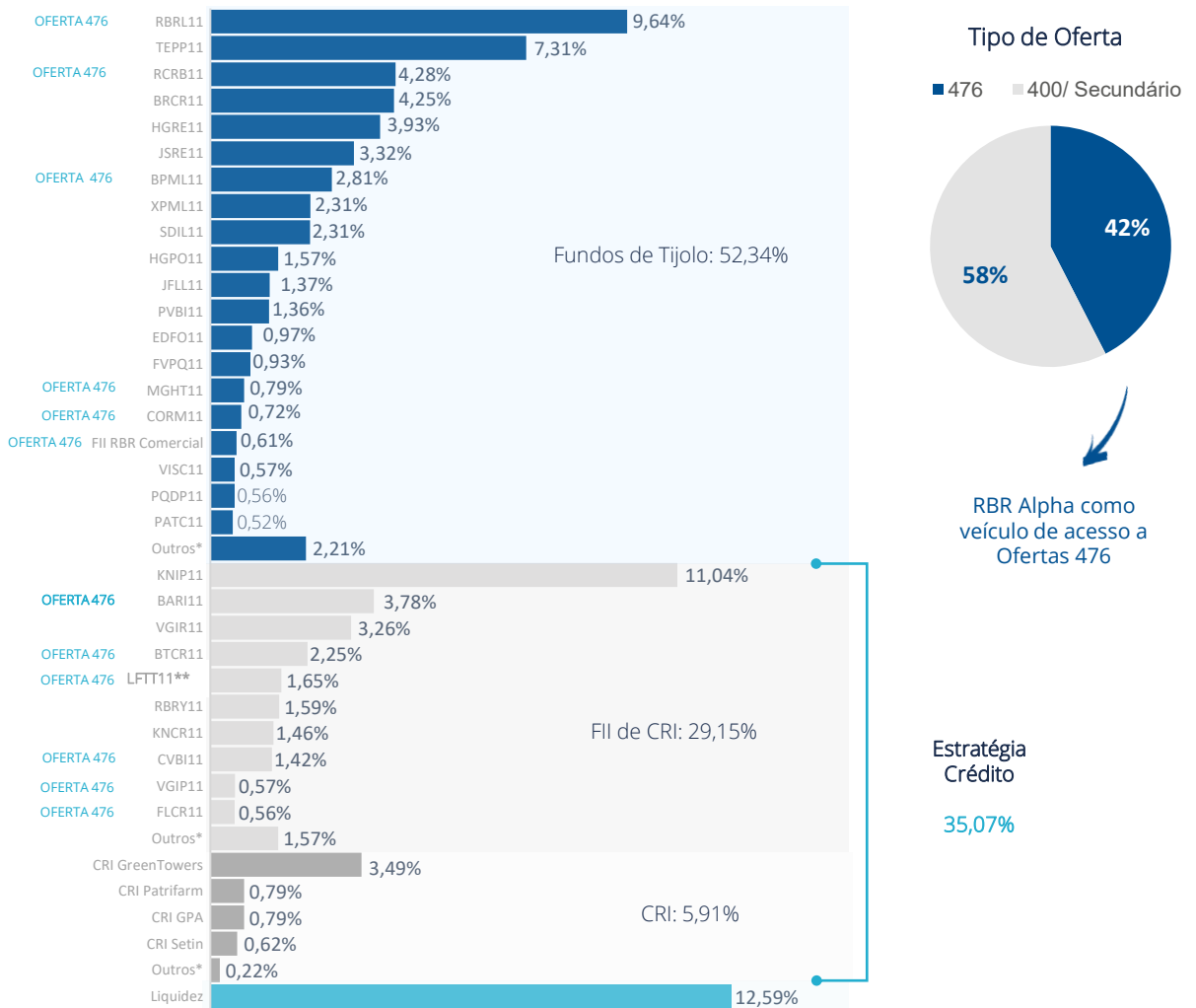
Indicamos também o desempenho de outras alternativas de investimento disponíveis no mercado para efeitos de contextualização:



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Fev/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	3,49%	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	0,79%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	0,62%	CDI	2,50%	2,50%	11/03/2022
Outros*	-	-	-	0,22%	-	-	-	-
Total	-	-	-	5,91%	-	-	-	-

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

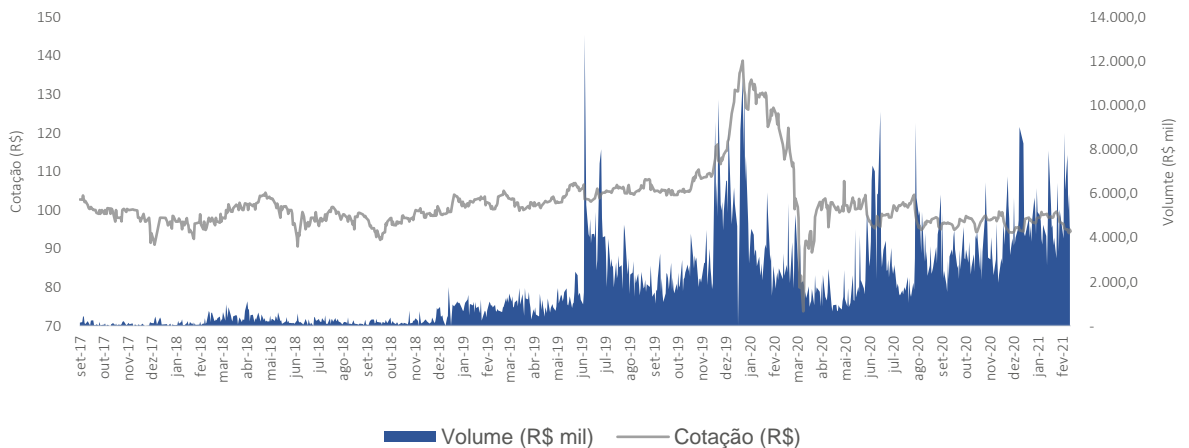
Mercado Secundário

Fevereiro 2021 | Relatório Mensal

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

Negociação	fev/21	jan/21	Acum 2021	Acum 12m
Cotas Negociadas	958.967	918.778	1.877.745	8.250.815
Cotação Fechamento	R\$ 94,46	R\$ 98,02	R\$ 94,46	R\$ 94,46
Volume Total (R\$'000)	R\$ 92.621	R\$ 89.931	R\$ 182.552	R\$ 804.000
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 5.146	R\$ 4.733	R\$ 4.934	R\$ 3.268

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 6ª Emissão: (Jan/21) 4.490.538
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