

# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Relatório Mensal – Dezembro 2019

## Informações

<b>Nome:</b> RBR Alpha Multiestratégia Real Estate
<b>Código de Negociação:</b> RBRF11
<b>Gestor:</b> RBR Asset Management
<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>Início Atividades:</b> 12 de setembro de 2017
<b>Taxa de Gestão:</b> 0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
<b>Taxa de Administração:</b> 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
<b>Taxa de Performance:</b> 20% sobre o que exceder o Benchmark
<b>Benchmark:</b> Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b> Mensal
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado
<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 557.791.591,42
<b>Cotas Emitidas:</b> 5.258.752
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b> R\$ 106,07

## NOTA DO GESTOR

Para Nov/19 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,70/cota (DY 7,9% a.a.) que serão pagos em 17/Dez. No acumulado de 2019 as distribuições de rendimentos chegaram a R\$ 8,28/cota (DY de 9,1% - Com base na cota de 31/12/2018).

### Destaques:

#### (1) Carta Consulta

Em 05/12/19 foi finalizada a apuração da Carta Consulta com a aprovação de todos os ajustes no regulamento propostos pela RBR (tópicos apresentados no relatório de Out/19).

Ficamos orgulhosos com a confiança que nos foi dada por nossos investidores.

#### (2) Resultados

Em Novembro obtivemos um dos melhores resultados desde a constituição do fundo em Set/17. Considerando a valorização do PL (+ dividendos) obtivemos **retorno de 3,53% no mês**, em linha com o IFIX (+3,52%). Vale a pena destacar nosso % do patrimônio em renda fixa (31%) comparativamente ao % do IFIX em renda fixa (24,1%). Vemos isto como um indicador de maior segurança\* do patrimônio do fundo em relação aos ativos que compõem o IFIX, reforçando nosso foco em maximizar a relação risco x retorno do Portfólio. Apresentamos na Página 2 um comparativo entre nosso Portfólio com o do IFIX.

► **Resultado no mês:** R\$ 0,70/cota e aumento da reserva de lucros de R\$ 0,29/cota para R\$ 0,41/cota de forma a dar maior previsibilidade na renda (dividendos) dos cotistas do fundo.

► **Resultados:** O RBR Alpha acumula resultado de 204,08% do CDI desde seu início em Setembro de 2017 (Valorização da Cota Mercado + Dividendos Pagos).

#### (3) Gestão Ativa

► **Gestão Ativa:** Em Out/Nov o giro de posições (compras e vendas) ultrapassou R\$ 75 mm reflexo da constante procura de bons ativos e geração de ganhos de capital (dividendos).

► **Equilíbrio:** Vemos o portfólio equilibrado entre Renda Fixa (FII CRI / CRI), Fundos de Tijolo com olhar de longo prazo (estratégia Alpha) e com olhar de curto prazo (estratégia Beta).

- Nos últimos meses reduzimos o % alocado em Renda Fixa (CRI / FII de CRI) e aumentamos o % alocado em fundos de tijolo com uma leitura de que a classe se beneficiaria de uma queda mais acentuada da taxa de juros e consequente migração de recursos para Fundos Imobiliários de Tijolo.

#### (4) Pipeline

Vemos um intenso cronograma de emissões ainda em 2019 e início de 2020 nas principais classes de Ativos: Logístico, Shoppings, Corporativo e Recebíveis.

#### (5) Perspectivas para 2020

Vemos esta valorização recente dos FII em boa parte justificada pela queda das taxas de juros (NTN-B) de longo prazo e para 2020 mais do que nunca reforçaremos a busca por ativos com fundamento e preços de "tijolo" condizentes com o "Custo de Reposição". Em nossa leitura, para 2020 a valorização dos FII terá como base o aumento de receitas (Aluguéis em alta, aumento no Consumo nos Shoppings, etc.) em linha com o fundamento de cada ativo.

Nosso foco continua na geração de valor de longo prazo para nossos investidores, sempre preocupados também com o conceito de preservação de capital.

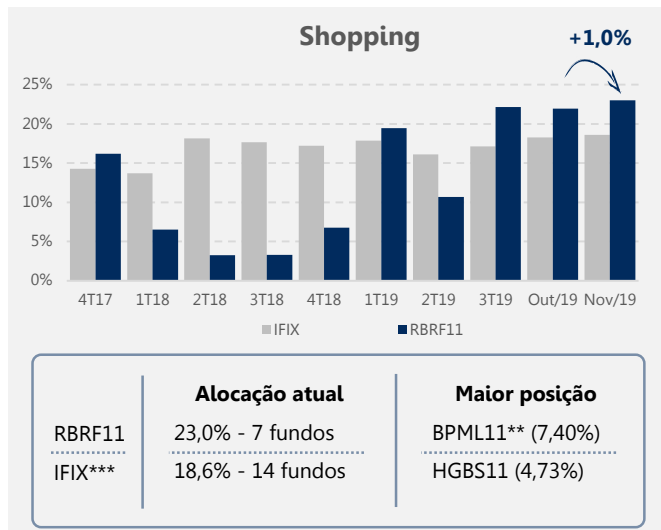
\* Não representa garantia de rentabilidade.

Resumo	Nov-19	Out-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	5.258.752	5.258.752	5.258.752	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 104,99	R\$ 105,10	R\$ 99,51	R\$ 99,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 109,59	R\$ 104,99	R\$ 109,59	R\$ 109,59	R\$ 109,59
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,7000</b>	<b>R\$ 0,6500</b>	<b>R\$ 8,2846</b>	<b>R\$ 8,8015</b>	<b>R\$ 18,0753</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,7%</b>	<b>9,12%</b>	<b>8,89%</b>	<b>7,66%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>5,05%</b>	<b>0,51%</b>	<b>18,46%</b>	<b>19,59%</b>	<b>27,67%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>4,91%</b>	<b>0,63%</b>	<b>19,33%</b>	<b>20,53%</b>	<b>30,29%</b>
CDI	0,38%	0,48%	5,56%	6,09%	14,84%
% do CDI	1290,29%	131,26%	347,36%	337,32%	204,08%

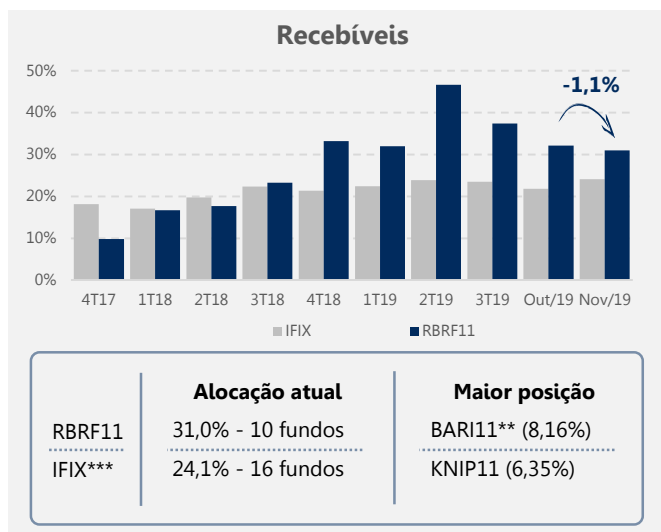
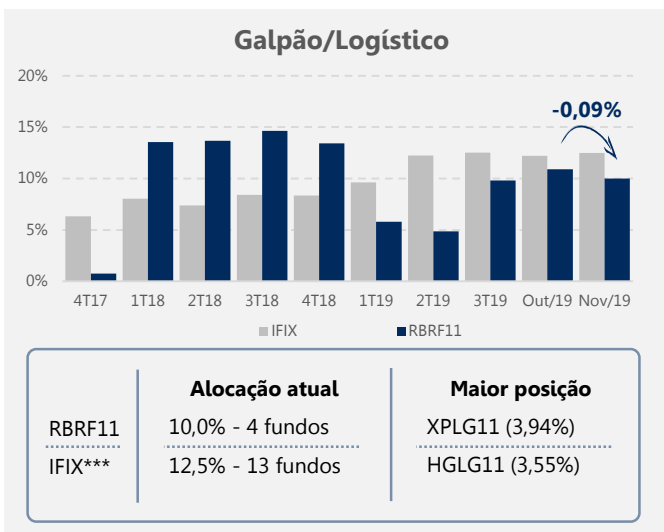
\* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

## ALOCAÇÃO TRIMESTRAL POR SETOR: GESTÃO ATIVA

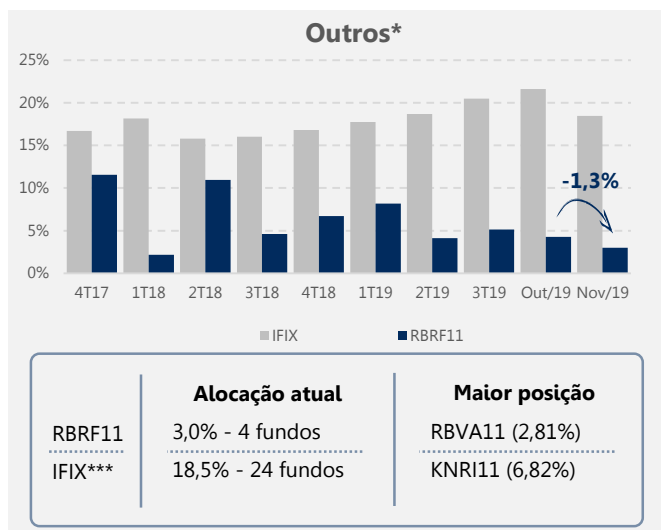
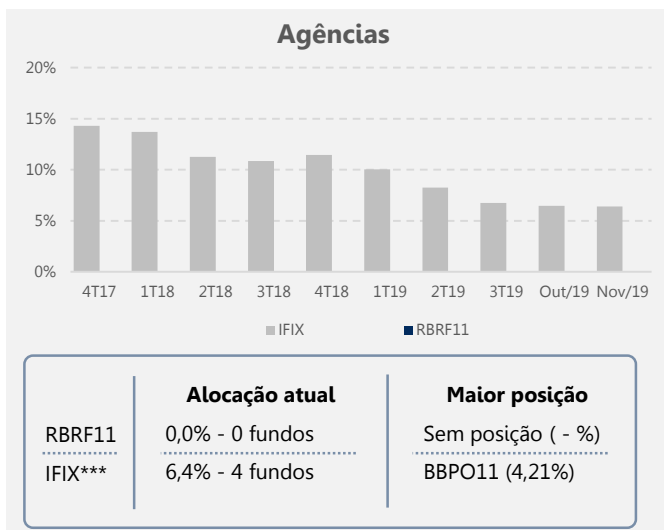
Demonstrando nossa gestão ativa, seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).



\*\*Não compõe o IFIX



\*\*Não compõe o IFIX



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

\*\*\* Fonte: ComDinheiro

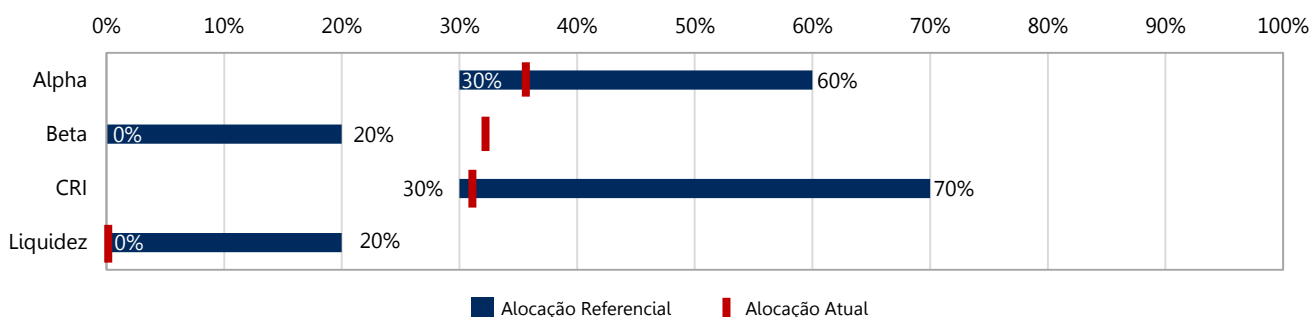
## INVESTIMENTOS

### Estratégia de investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

<b>Ativos "Alpha"</b>	Principal estratégia do Fundo, com foco em fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis prontos, majoritariamente abaixo do custo de reposição, com objetivo de capturar a valorização dos ativos.
<b>Ativos "Beta"</b>	Posições táticas, focando em fundos imobiliários com ativos estabilizados e com dividendos constantes. Estes fundos são mais sensíveis às oscilações de curto prazo do quadro macroeconômico como redução ou aumento da taxa de juros. Em um momento mais otimista do mercado, alocaremos um percentual maior nesta estratégia.
<b>CRI</b>	Geração de retornos acima do benchmark através de investimentos em dívida imobiliária, com garantias e recebíveis imobiliários. Miramos um retorno esperado maior do que NTNB + 2% com foco na qualidade das garantias imobiliárias. Nesta estratégia entendemos que a diversificação é fundamental para mitigar riscos.
<b>Liquidez</b>	Recursos aguardando alocação futura. São momentaneamente investidos em ativos de alta liquidez (Tesouro, Fundos de Renda Fixa, FIs e/ou CRIs High Grade (Retorno esperado menor do que NTNB + 2% com foco no crédito corporativo).

### Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Novembro 2019

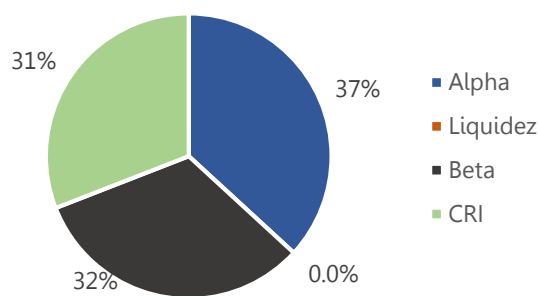


### Alocação Setorial (Novembro 2019)

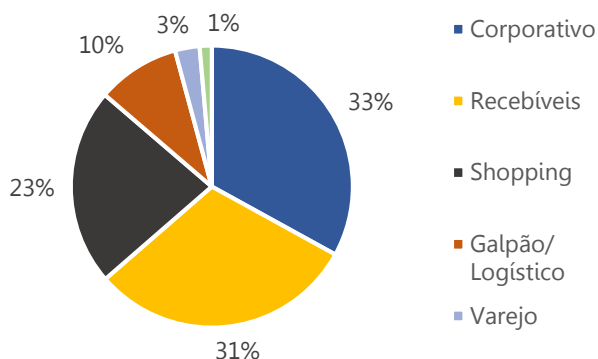
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

A correta leitura do ciclo imobiliário de cada setor de mercado é um componente importante do "Alpha" que o fundo pretende gerar nos próximos anos.

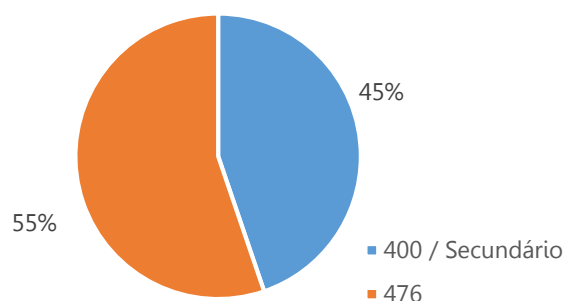
### Composição da Carteira



### Portfólio – Alocação por Segmento



### Tipo de Oferta (400/476)



## DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

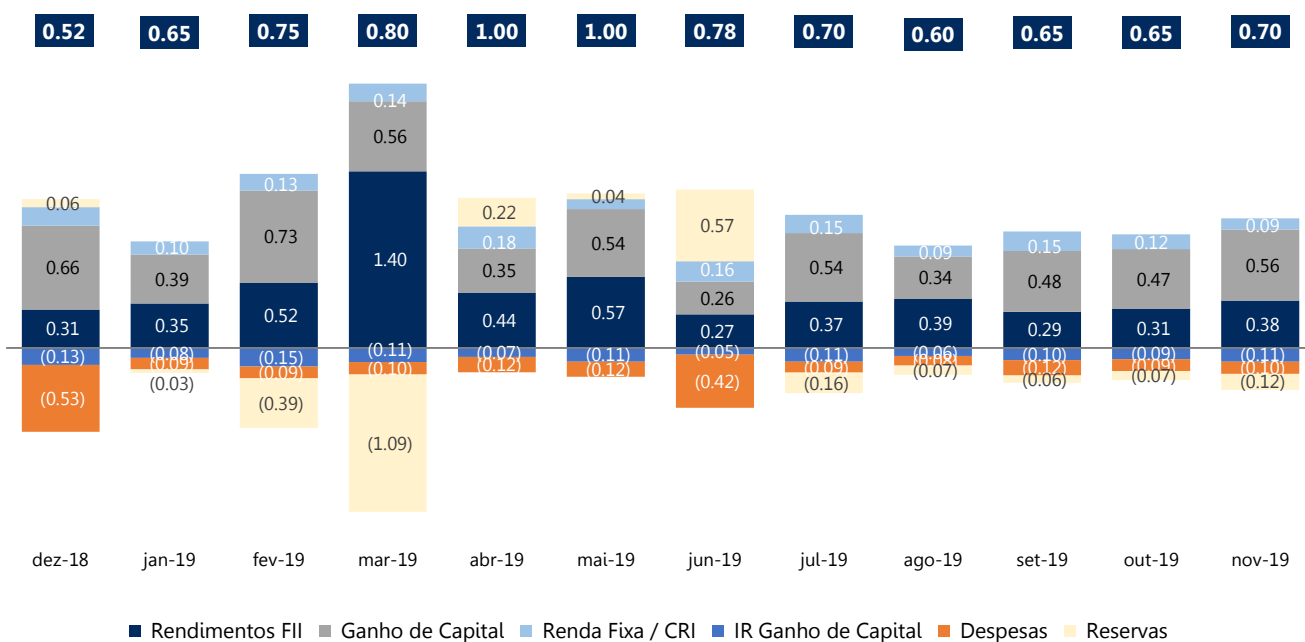
O fundo distribuiu R\$ 0,70 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O dividendo será pago em 17/12/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 10/12/2019 (7º dia útil).

Pessoas Físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

Fluxo de Caixa	nov-19	out-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
<b>Receitas</b>					
Rendimentos	1.982.877	1.646.149	14.122.107	14.618.805	18.431.973
Ganho Capital	2.969.883	2.482.439	16.222.202	17.302.114	21.071.080
CRI	444.475	491.693	3.330.817	3.467.378	4.585.479
Liquidez	23.796	126.397	998.099	1.101.011	2.130.205
<b>Total Receitas</b>	<b>5.421.031</b>	<b>4.746.677</b>	<b>34.673.225</b>	<b>36.489.308</b>	<b>46.218.738</b>
(-) Despesas	(518.721)	(495.454)	(4.594.506)	(5.459.951)	(6.834.579)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(564.171)	(465.878)	(3.164.823)	(3.380.805)	(4.119.219)
<b>Resultado</b>	<b>4.338.140</b>	<b>3.785.346</b>	<b>26.913.896</b>	<b>27.648.552</b>	<b>35.264.940</b>
(-) Reservas	(657.013)	(367.157)	(2.160.556)	(2.055.921)	(2.160.556,00)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3.681.126</b>	<b>3.418.189</b>	<b>24.753.340</b>	<b>25.592.632</b>	<b>33.104.384</b>
% Resultado	84,9%	90,3%	92,0%	92,6%	93,9%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,7000	R\$ 0,6500	R\$ 8,2846	R\$ 8,8015	R\$ 18,0753
Dividend Yield (anualizado)	7,9%	7,7%	9,12%	8,89%	7,66%

## Composição do Rendimento – Últimos 12 meses (R\$/cota)

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,73/cota.



### Comentários:

O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos "pagadores de dividendo".

Vemos o dividendo recorrente do fundo, indo na direção de nossa visão de longo prazo (próximo a R\$ 0,50/cota) que deverá ser complementado pelos ganhos de capital ao longo do tempo.

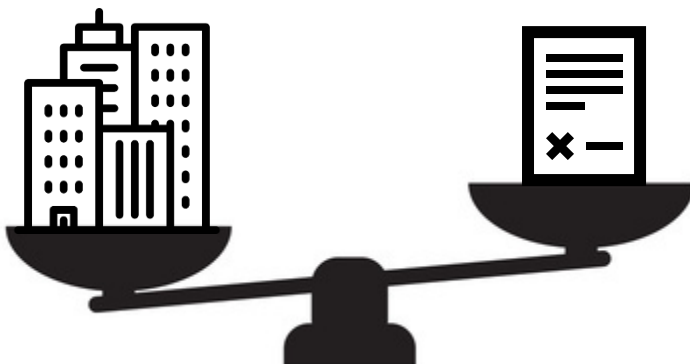
A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos, se fundamenta em nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos e em sua resiliência em momentos de maior volatilidade.

**Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,41/cota**

### Principais Características

- ▶ Fluxo de caixa de acordo com a ocupação dos empreendimentos: prédios corporativos, Shoppings, Condo Logísticos, etc.
- ▶ Rentabilidade: recebimento dos aluguéis (Dividendos) e ganhos de capital nas vendas dos prédios (Fundos)

**TIJOLO**  
68,96%



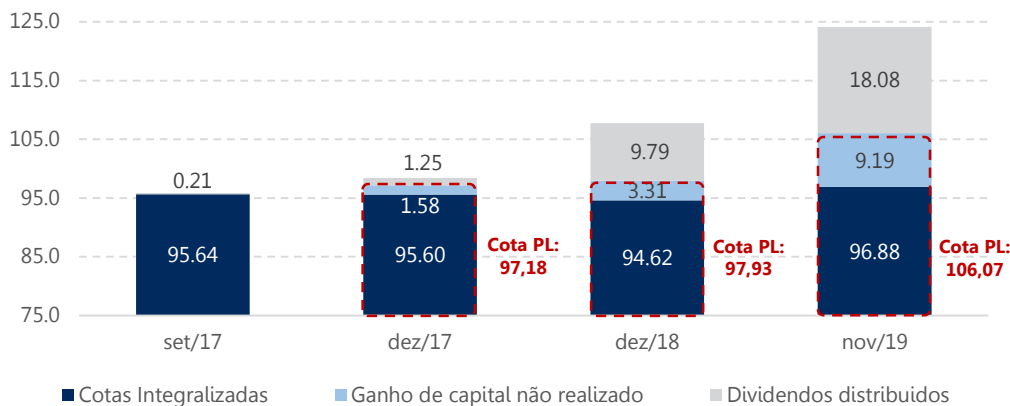
**PAPEL**  
31,04%

### Principais Características

- ▶ Fluxo de caixa mais previsível (Renda Fixa)
- ▶ Garantias (em geral): AF do Imóvel, fluxo de recebíveis / garantias adicionais.
- ▶ Rentabilidade: recebimento de juros e correção monetária dos CRI / FII de CRI e também ganhos de capital nas vendas no mercado secundário

## Evolução Patrimonial

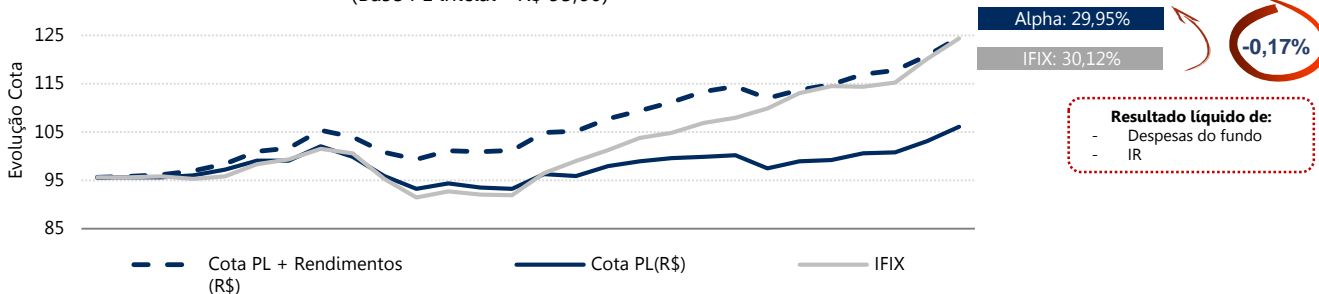
A cota patrimonial inicial do fundo foi de R\$ 95,60, que é referente à cota inicial base R\$ 100,00 descontados os custos de estruturação e distribuição iniciais. A cota patrimonial em Nov/19 atingiu R\$ 106,07, que representa valorização de 10,90% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais 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 distribuídos 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 Nov/19)

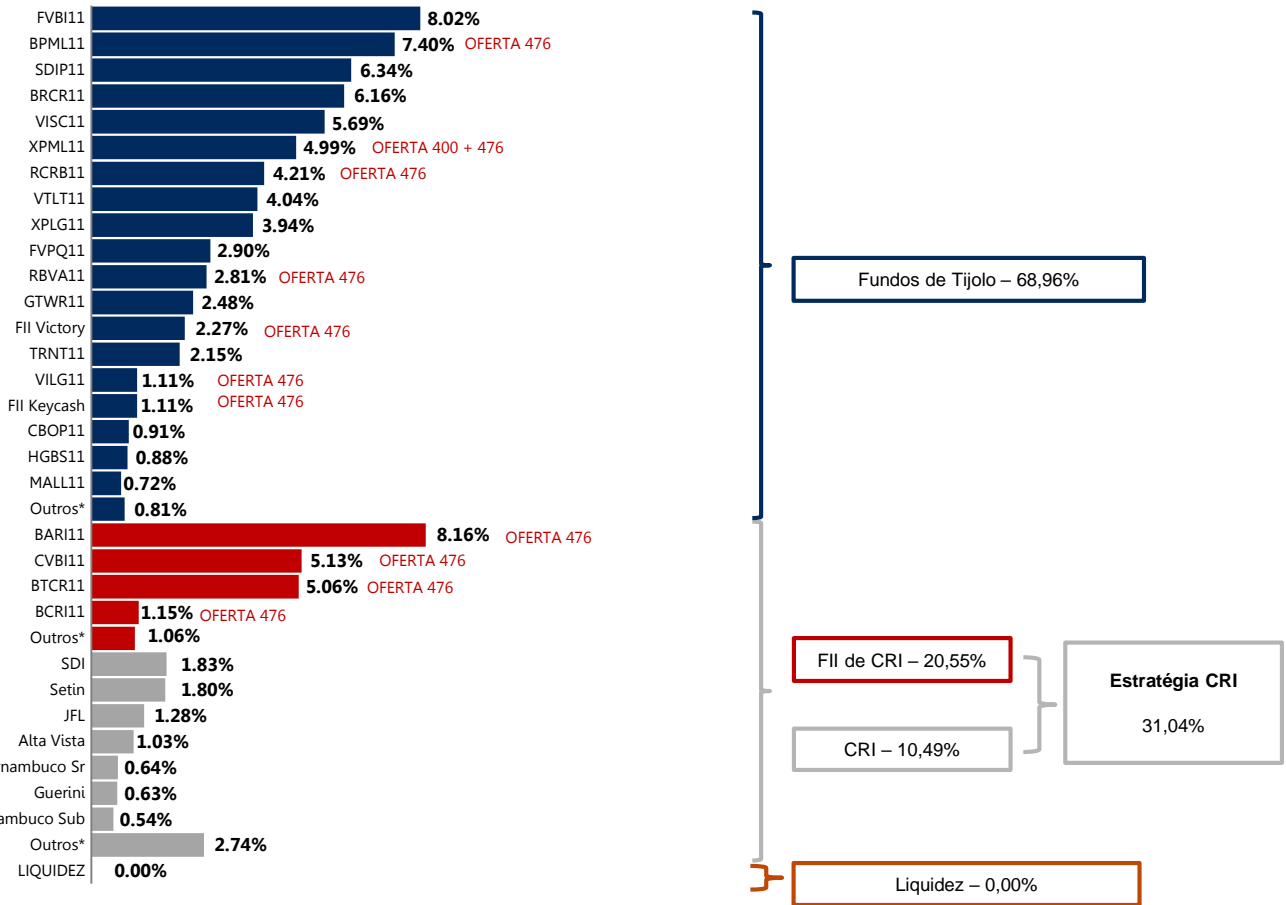
O desempenho do fundo desde setembro de 2017, considerando cota patrimonial (iniciou em R\$95,60) somada aos dividendos distribuídos é de 29,95%, que representa um spread de -0,17% para o IFIX.

Desempenho Cota Patrimonial x IFIX  
(Base PL inicial - R\$ 95,60)



## Participação (% do Patrimônio Líquido)

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Novembro/19:



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

## Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

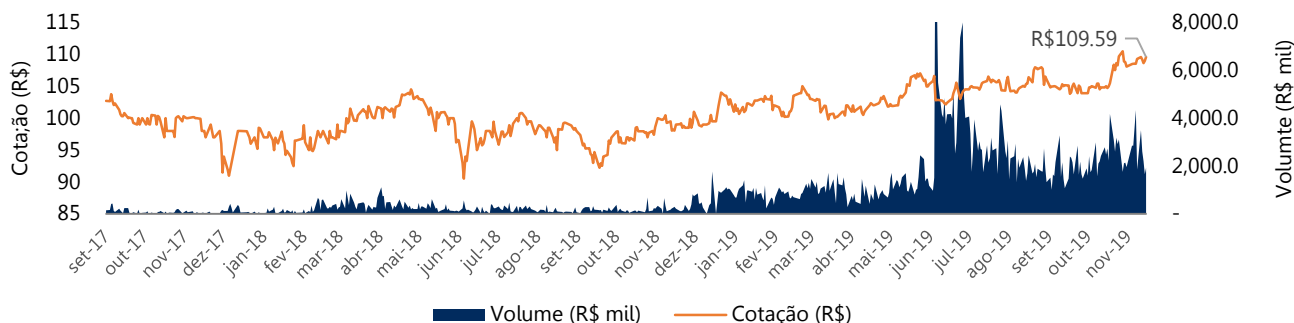
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	0,16%	CDI+	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,10%	CDI+	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	0,63%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado	-	0,13%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	0,19%	IGPM+	10,50%	10,50%	Mensal	16/03/2026
CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	0,10%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	24/05/2023
CRI RioAve	Isec Sec.	18D0788427	Lajes Corporativas	A	0,34%	IPCA+	9,25%	8,50%	Mensal	20/10/2028
CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	0,16%	IPCA+	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
CRI Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	0,31%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	17/01/2023
CRI RNI III	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	0,09%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	15/02/2029
CRI Gramado	Fortsec	19D0516262	Pulverizado	A-	0,44%	IPCA+	11,00%	12,00%	Mensal	20/04/2024
CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	1,83%	IPCA+	6,45%	6,45%	Mensal	07/05/2031
CRI Costa Hirota	Habitasec	19E0321997	Residencial	A	0,37%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	15/05/2023
CRI Pernambuco Sub	Habitasec	19H0181944	Residencial	A	0,54%	CDI+	8,50%	8,50%	Mensal	11/08/2023
CRI Pernambuco Sr	Habitasec	19H0181704	Residencial	A	0,64%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	11/08/2023
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	1,03%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	20/05/2025
CRI JFL	Ápice Sec.	19H0221304	Residencial	A+	1,28%	IPCA+	7,00%	7,00%	Mensal	23/07/2031
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	1,80%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
FIDC Tourmalet IV	N/A	N/A	Residencial	N/A	0,36%	IPCA+	9,00%	9,00%	Mensal	2 anos
<b>Total</b>					<b>10,49%</b>					

### MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	nov-19	out-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	468.495	471.031	4.065.305	4.148.043
Cotação Fechamento	R\$ 109,59	R\$ 104,99	R\$ 109,59	R\$ 109,59
Volume Total (R\$'000)	R\$ 50.850	R\$ 49.314	R\$ 427.946	R\$ 436.169
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.542,5	R\$ 2.144,1	1.860,6	1.744,7

### Cotação Histórica e Volume Negociado



### Informações ofertas 476

Dada a relevância das ofertas restritas em nosso portfólio e com o intuito de facilitar a análise dos investidores, que possuem pouca familiaridade com estes fundos, informaremos abaixo os links para os relatórios mensais sempre que disponibilizados pelos fundos imobiliários em questão.

**BTG Shopping (BPML11):** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=69681&flnk>

**FII JPP Mogno (JPPA11):** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=70159&flnk>

**FII VBI CRI (CVBI11):** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=70274&flnk>

**FII Barigui (BARI11):** <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=70838&flnk>

**FII Keycash:** sem relatório mensal publicado

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.



Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1400 Cj. 122  
 São Paulo, SP  
 CEP: 04543-000  
 Tel: +55 11 4083-9144  
[contato@rbrasset.com.br](mailto:contato@rbrasset.com.br)  
[www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br)