

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Relatório Mensal – Janeiro 2020

Informações

Nome: RBR Alpha Multiestratégia Real Estate
Código de Negociação: RBRF11
Gestor: RBR Asset Management
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
Início Atividades: 12 de setembro de 2017
Taxa de Gestão: 0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
Taxa de Administração: 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
Taxa de Performance: 20% sobre o que exceder o Benchmark
Benchmark: Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal
Prazo de Duração: Indeterminado
Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Patrimônio Líquido: R\$ 584.685.087,36
Cotas Emitidas: 5.258.752
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 111,18

NOTA DO GESTOR

Para Dez/19 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,8645/cota (DY 8,2% a.a.) que serão pagos em 17/Jan. No acumulado de 2019 as distribuições de rendimentos chegaram a R\$ 9,15/cota (DY de 9,2% - Com base na cota de 31/12/2018)

Destaques:

(1) Realocação de Portfólio, Resultados e Olhar para 2020

Em Dez/19 aproveitamos o momento de mercado favorável e efetuamos um giro importante do Portfólio (Giro de R\$ 137 mm, que representa aproximadamente 20% do PL), vendendo algumas posições que a nosso ver começaram a ficar longe do fundamento imobiliário dada a forte valorização recente das cotas (caso dos fundos de Logística e Shoppings). Em contrapartida aumentamos nossa alocação em Recebíveis e Imóveis Corporativos.

Nosso olhar para 2020 segue a busca por Imóveis com muito fundamento (localização e qualidade) mirando ganhos de capital e também por operações de Renda Fixa estruturadas (CRI: Certificados de Recebíveis Imobiliários) com bons retornos e boas garantias imobiliárias.

No longo prazo vemos esta migração de "Tijolo" para "Renda Fixa" (nos momentos de maior otimismo no mercado) e o contrário (de "Renda Fixa" para "Tijolo" – nos momento de stress do mercado) como um fator importante em nosso objetivo de entregar bons Dividendos consistentemente, independente do momento de mercado.

Em Dezembro obtivemos o melhor resultado desde a constituição do fundo em Set/17 e considerando a evolução da cota do RBRF11 na B3 e dos dividendos desde o início do fundo apresentamos resultado de 49,7% (Ver gráfico na página 5).

- ▶ **Resultado no mês:** Dividendo de R\$ 0,8645/cota
- ▶ **Resultados:** O RBR Alpha acumula resultado de 335% do CDI desde seu início em Setembro de 2017 (Valorização da Cota Mercado + Dividendos Pagos).

Como complemento, a valorização da cota de RBRF11 negociada na B3 foi de 19,31% no mês de Dezembro com volume de negociação recorde no mês de R\$ 5,6 milhões (média diária).

Vale a pena destacar nosso % do patrimônio em renda fixa (37%) comparativamente ao % do IFIX em renda fixa (21,7%). 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.](#)

Mesmo com a valorização recente do mercado temos uma visão otimista para 2020 principalmente pela expectativa de aumento na geração de caixa dos fundos imobiliários (aumento de aluguéis para ativos corporativos e logísticos; aumento no consumo no caso de fundos de shopping e varejo em geral; recuperação nas diárias e ocupação em hotéis; etc.).

(2) Pipeline e Crescimento da Indústria

Seguimos vendo um intenso cronograma neste início de 2020 nas principais classes de Ativos: Logísticos, Shoppings, Corporativos e Recebíveis. Este fluxo de novas Ofertas é importante para o desenvolvimento do mercado com novos ativos e novas gestoras contribuindo para o crescimento do setor que, mesmo após o crescimento de 2019, segue muito abaixo do potencial.

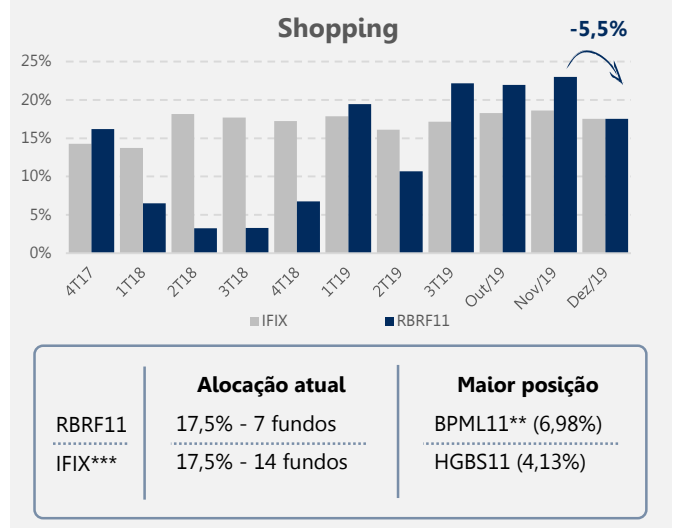
Resumo	dez-19	nov-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	5.258.752	5.258.752	5.258.752	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 109,59	R\$ 104,99	R\$ 99,51	R\$ 99,51	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 130,75	R\$ 109,59	R\$ 130,75	R\$ 130,75	R\$ 130,75
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,8645	R\$ 0,7000	R\$ 9,1503	R\$ 9,1503	R\$ 18,9410
Dividend Yield (% a.a.)	8,2%	7,9%	9,20%	9,20%	7,72%
Retorno Total Bruto	20,10%	5,05%	40,59%	40,59%	49,69%
Retorno Total Ajustado	19,10%	4,91%	40,37%	40,37%	51,22%
CDI	0,37%	0,38%	5,96%	5,96%	15,27%
% do CDI	5097,60%	1290,29%	677,28%	677,28%	335,39%

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

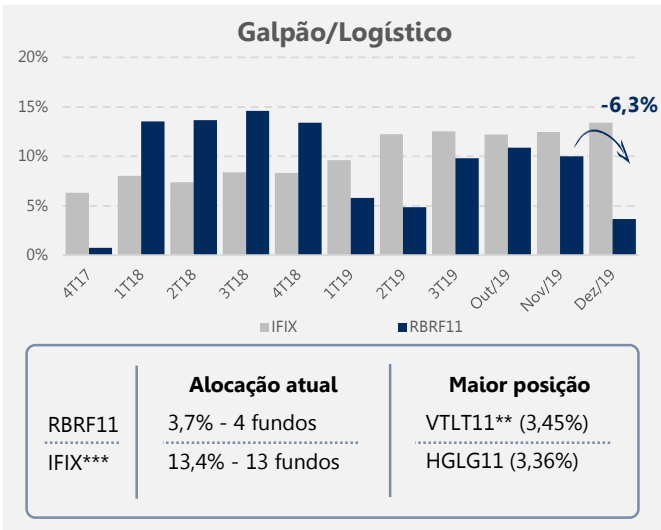
ALOCAÇÃO TRIMESTRAL POR SETOR: GESTÃO ATIVA

Relatório Mensal – Janeiro 2020

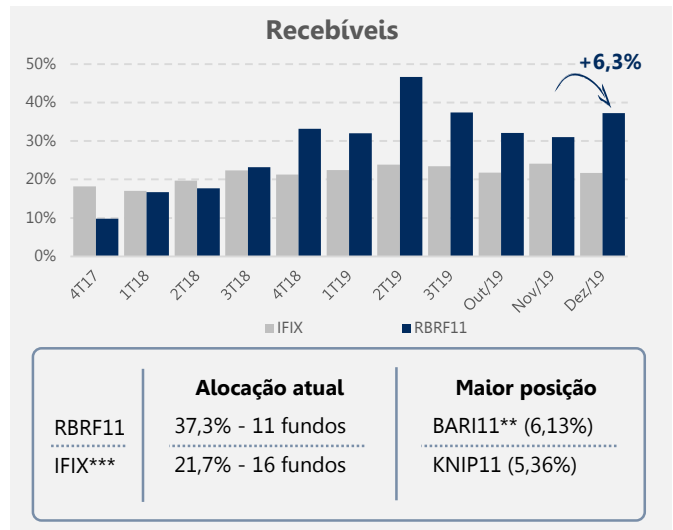
Demonstrando nossa gestão ativa, seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).



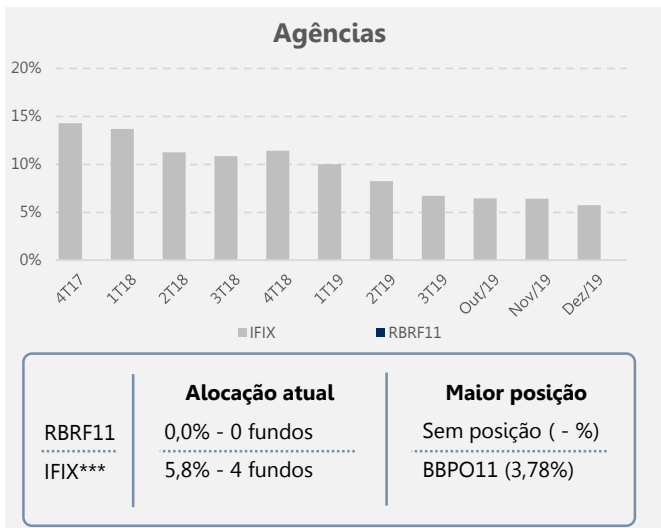
**Não compõe o IFIX



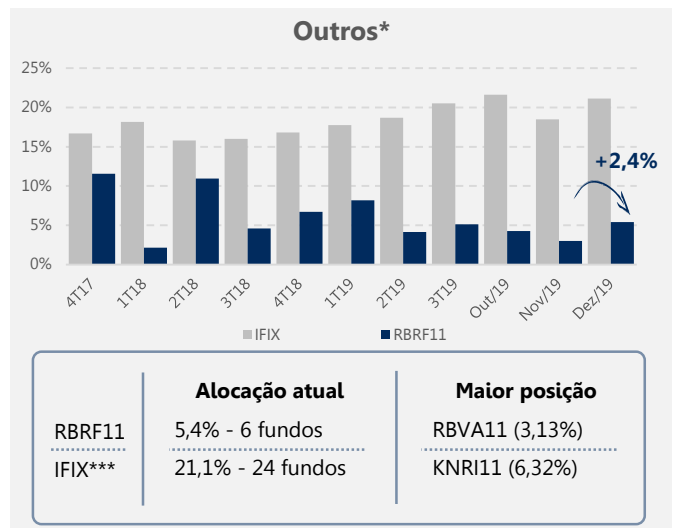
**Não compõe o IFIX



**Não compõe o IFIX



*** Fonte: ComDinheiro



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

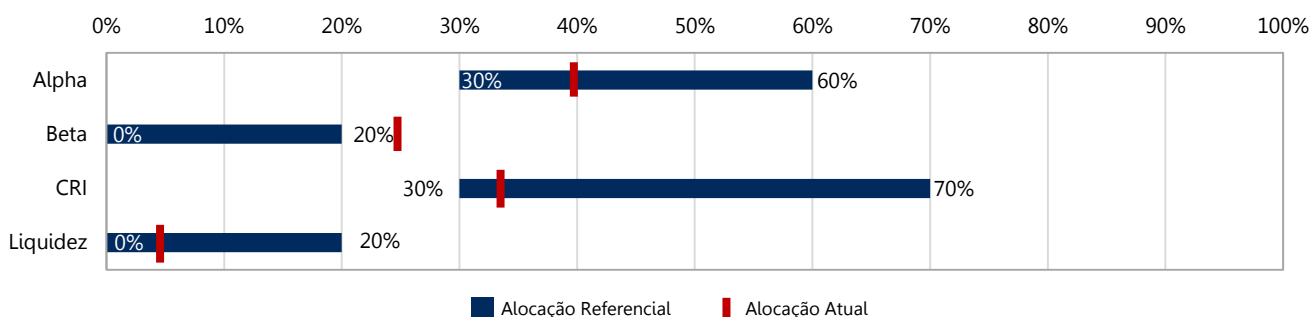
INVESTIMENTOS

Estratégia de investimentos

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

Ativos "Alpha"	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.
Ativos "Beta"	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.
CRI	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.
Liquidez	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) – Dezembro 2019

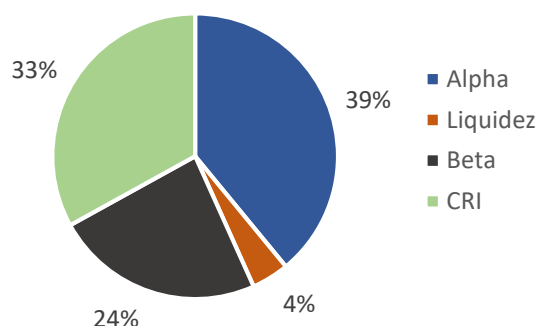


Alocação Setorial (Dezembro 2019)

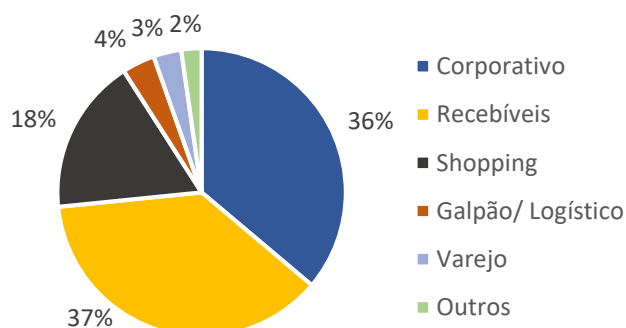
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

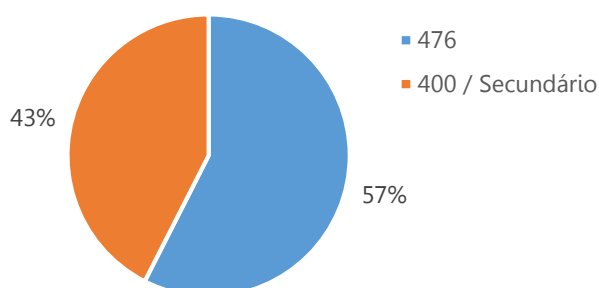
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



Tipo de Oferta (400/476)



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

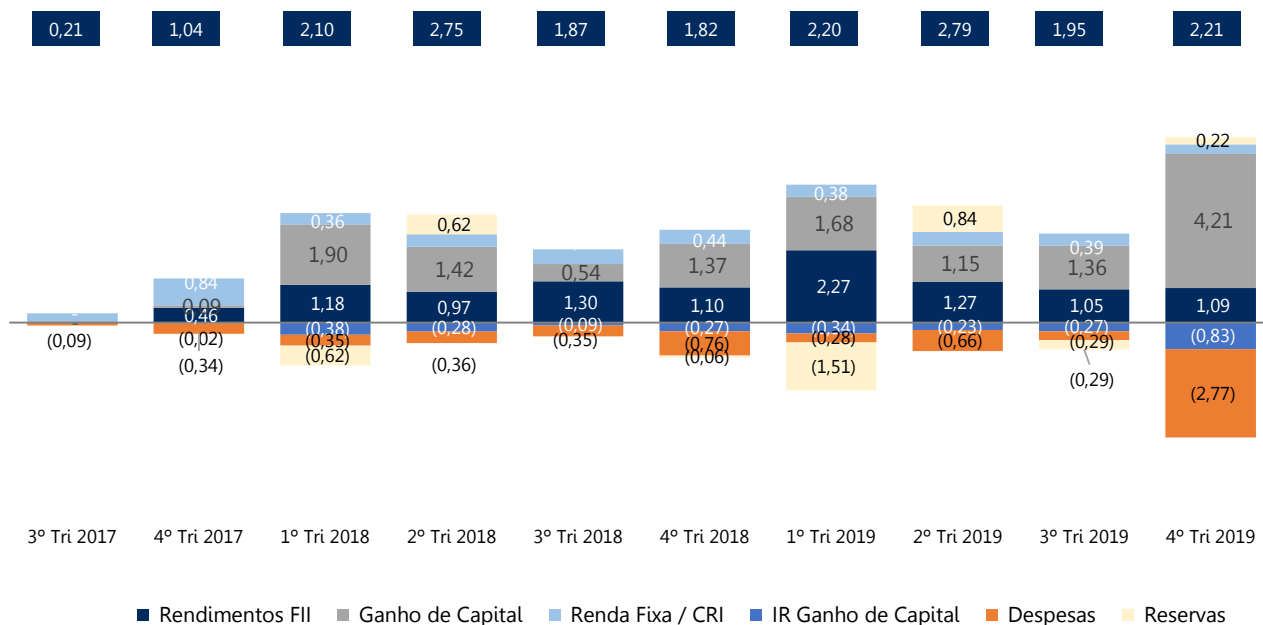
O fundo distribuiu R\$ 0,8645 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O dividendo será pago em 17/01/2020 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 10/01/2020 (7º dia útil).

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	dez-19	nov-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	2.094.899	1.982.877	16.217.006	16.217.006	20.526.872
Ganho Capital	16.687.131	2.969.883	32.909.332	32.909.332	37.758.211
CRI	456.232	444.475	3.787.048	3.787.048	5.041.711
Liquidez	53.821	23.796	1.051.921	1.051.921	2.184.026
Total Receitas	19.292.083	5.421.031	53.965.307	53.965.307	65.510.821
(-) Despesas	(13.564.949)	(518.721)	(18.159.455)	(18.159.455)	(20.399.528)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(3.337.426)	(564.171)	(6.502.249)	(6.502.249)	(7.456.645)
Resultado	2.389.708	4.338.140	29.303.604	29.303.604	37.654.648
(-) Reservas	2.156.321	(657.013)			0,00
Rendimento Distribuído	4.546.029	3.681.126	29.303.604	29.303.604	37.654.648
% Resultado	190,2%	84,9%	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,8645	R\$ 0,7000	R\$ 9,1503	R\$ 9,1503	R\$ 18,9410
Dividend Yield (anualizado)	8,2%	7,9%	9,20%	9,20%	7,72%

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

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,76/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. Esta é uma visão do Gestor e não representa uma garantia de rentabilidade.

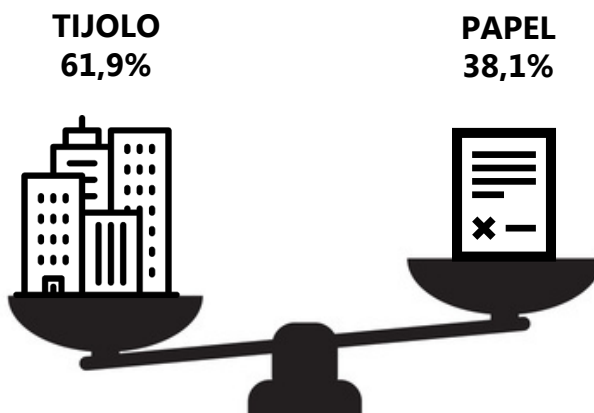
A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos, se fundamenta em nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos e em sua resiliência em momentos de maior volatilidade.

Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,00/cota

Tijolo vs Papel (% de cada classe de ativo no Portfólio do Fundo)

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)

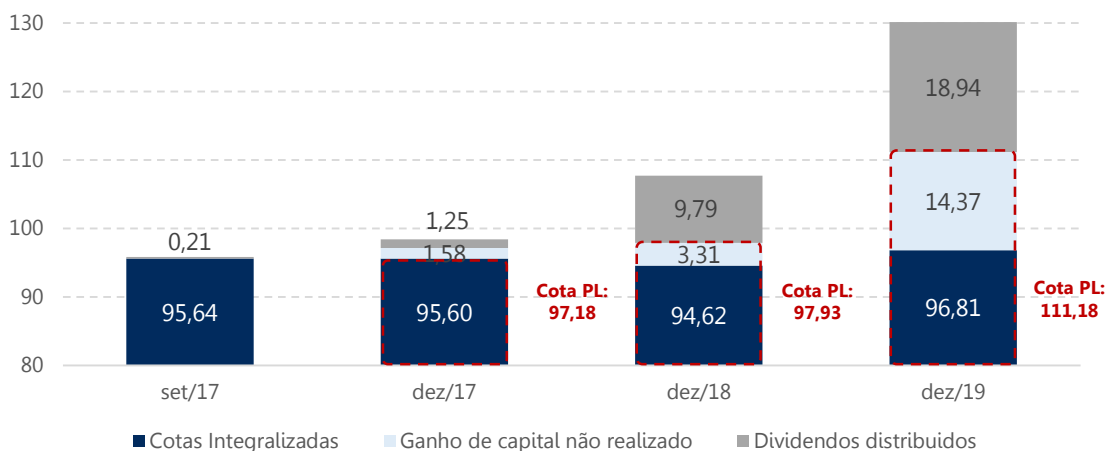


Principais Características

- ▶ 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

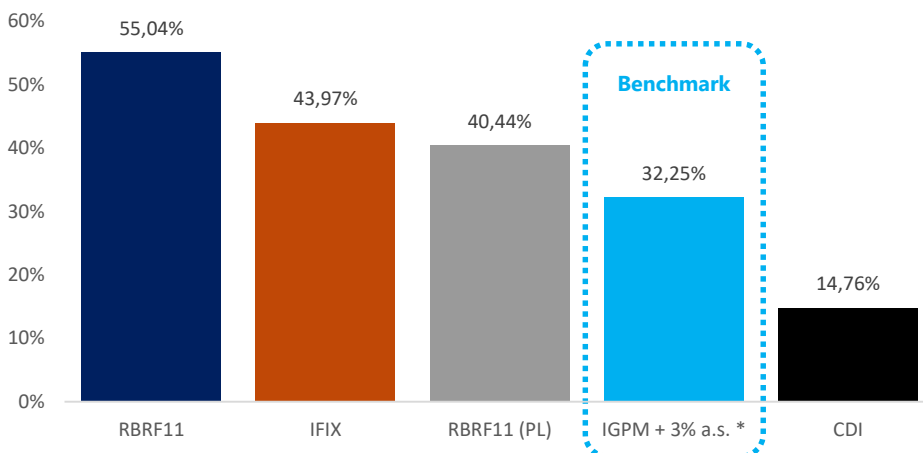
Evolução Patrimonial

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 Dez/19 atingiu R\$ 111,18, que representa valorização de 16,3% 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 (reduzindo PL).



Resultados (Set/17 a Dez/19)

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

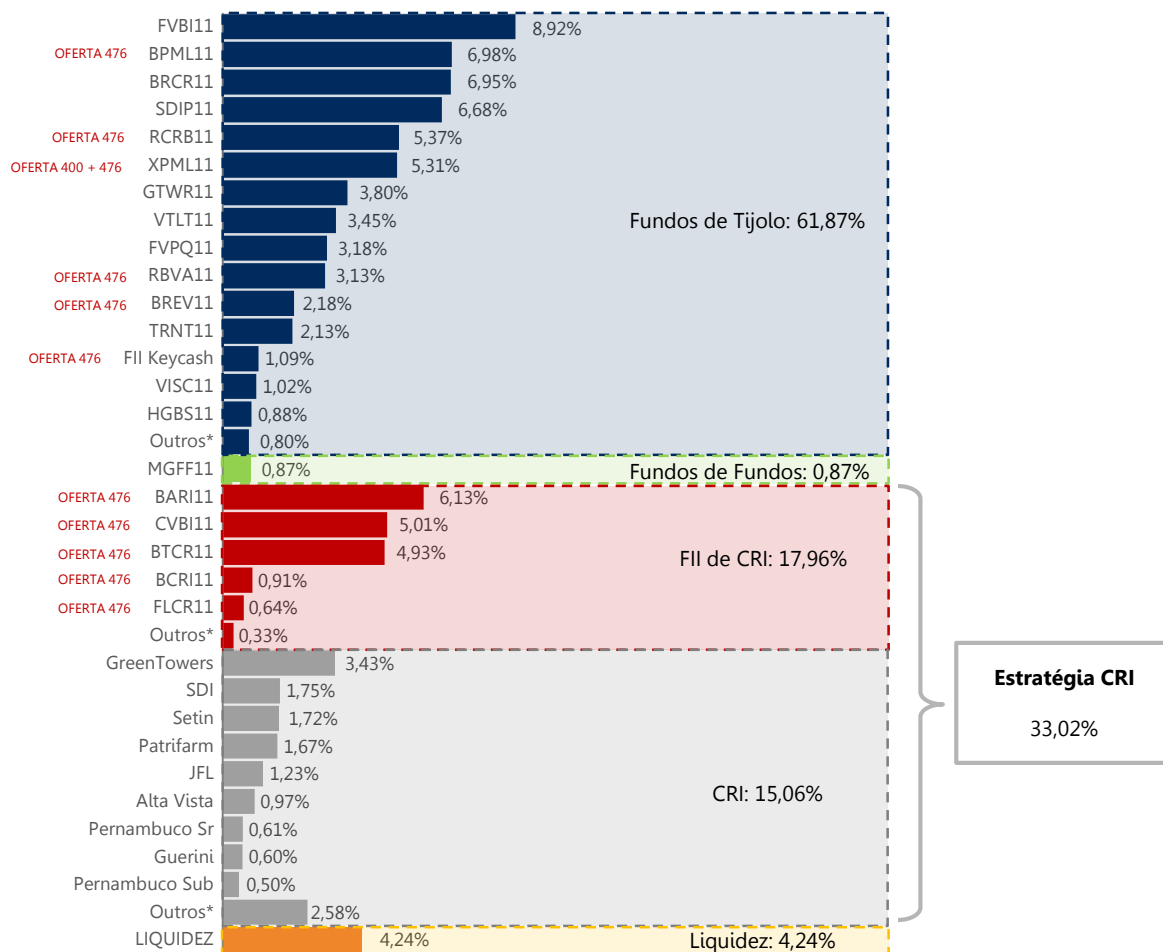


Fonte: ComDinheiro

*Benchmark: maior entre IGPM + 3% a.s. ou 4,5% a.s.

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Dezembro/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 Ditolve	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	0,15%	CDI+	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,08%	CDI+	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	0,60%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado	-	0,12%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	0,18%	IGPM+	10,50%	10,50%	Mensal	16/03/2026
CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	0,09%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	24/05/2023
CRI RioAve	Isec Sec.	18D0788427	Lajes Corporativas	A	0,32%	IPCA+	9,25%	8,50%	Mensal	20/10/2028
CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	0,15%	IPCA+	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
CRI Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	0,29%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	17/01/2023
CRI RNI III	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	0,08%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	15/02/2029
CRI Gramado	Fortsec	19D0516262	Pulverizado	A-	0,41%	IPCA+	11,00%	12,00%	Mensal	20/04/2024
CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	1,75%	IPCA+	6,45%	6,45%	Mensal	07/05/2031
CRI Costa Hirota	Habitasec	19E0321997	Residencial	A	0,35%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	15/05/2023
CRI Pernambuco Sub	Habitasec	19H0181944	Residencial	A	0,50%	CDI+	8,50%	8,50%	Mensal	11/08/2023
CRI Pernambuco Sr	Habitasec	19H0181704	Residencial	A	0,61%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	11/08/2023
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	0,97%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	20/05/2025
CRI JFL	Ápice Sec.	19H0221304	Residencial	A+	1,23%	IPCA+	7,00%	7,00%	Mensal	23/07/2031
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	1,72%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
CRI GreenTowers	RB Capital Sec.	19L0907949	Lajes Corporativas	A+	3,43%	IGPM+	4,75%	4,75%	Mensal	15/12/2034
CRI Patrifarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	1,67%	IPCA+	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
FIDC Tourmalet IV	N/A	N/A	Residencial	N/A	0,35%	IPCA+	9,00%	9,00%	Mensal	2 anos
Total	-	-	-	-	15,06%	-	-	-	-	-

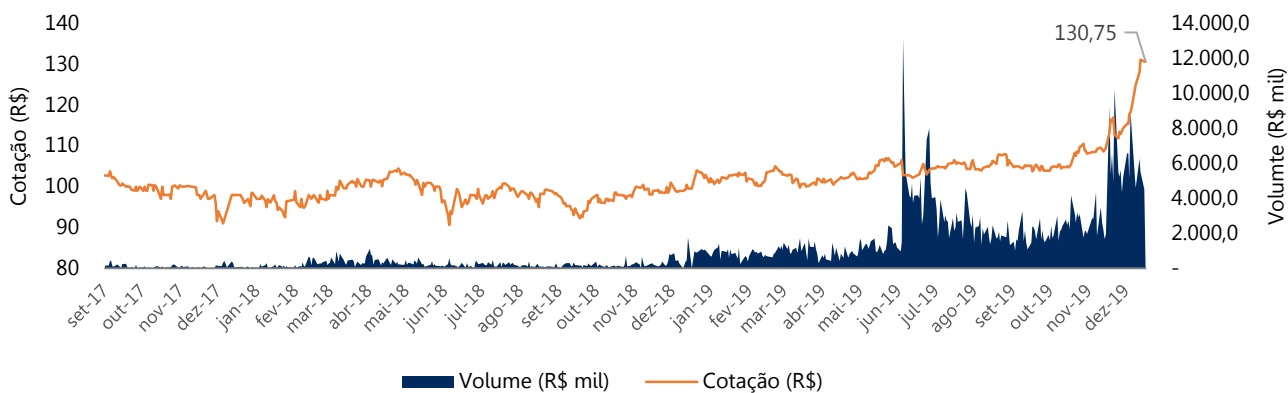
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Janeiro 2020

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

Negociação	dez-19	nov-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	1.006.284	468.495	5.071.589	5.071.589
Cotação Fechamento	R\$ 130,75	R\$ 109,59	R\$ 130,75	R\$ 130,75
Volume Total (R\$'000)	R\$ 118.134	R\$ 50.850	R\$ 546.080	R\$ 546.080
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 5.625,4	R\$ 2.542,5	2.184,3	2.184,3

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=74508&fink>

FII JPP Mogno (JPPA11): <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=75119&fink>

FII VBI CRI (CVBI11): <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=75623&fink>

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

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, 1.400 Cj. 122
 São Paulo, SP
 CEP: 04543-000
 Tel: +55 11 4083-9144
 contato@rbrasset.com.br
 www.rbrasset.com.br