

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate 10º Webcast – Resultados 4º Trimestre de 2019



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Visão Geral

Números

Desempenho

Alocação por Setor – Gestão Ativa

Alocação por Estratégia

Posições em Destaque

Aprovação da Carta Consulta

Olhar para 2020

1ª Emissão: Set/17

2ª Emissão: Nov/18

3ª Emissão: Mai/19

4ª Emissão: Ago/19

Investidores Dez/19

30.788

Objetivo

Dividendos
(Ganho de Capital + Rendimentos)

PL Dez/19

R\$ 584.685.087,36

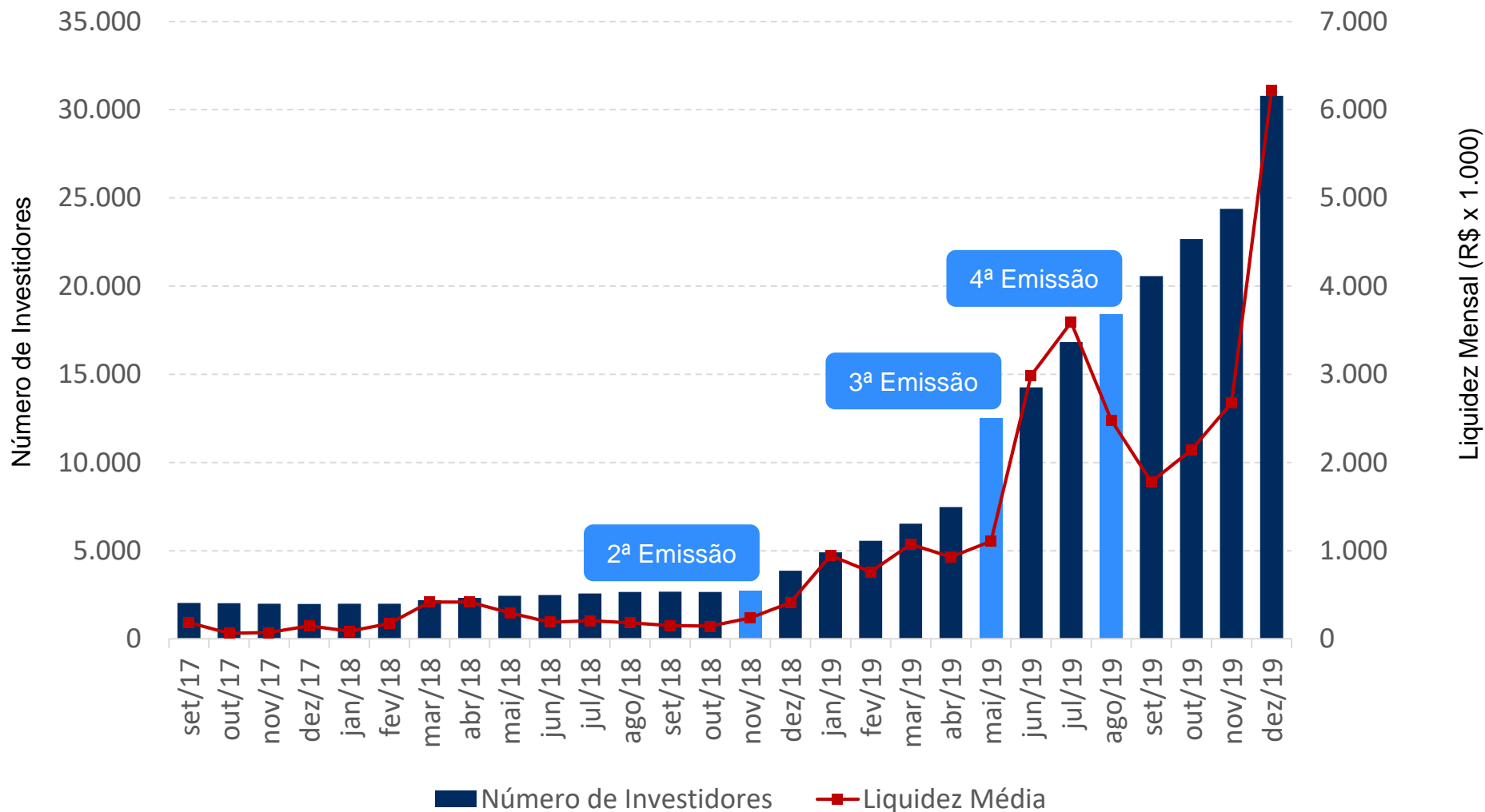
Liquidez diária Dez/19

R\$ 6,22 milhões

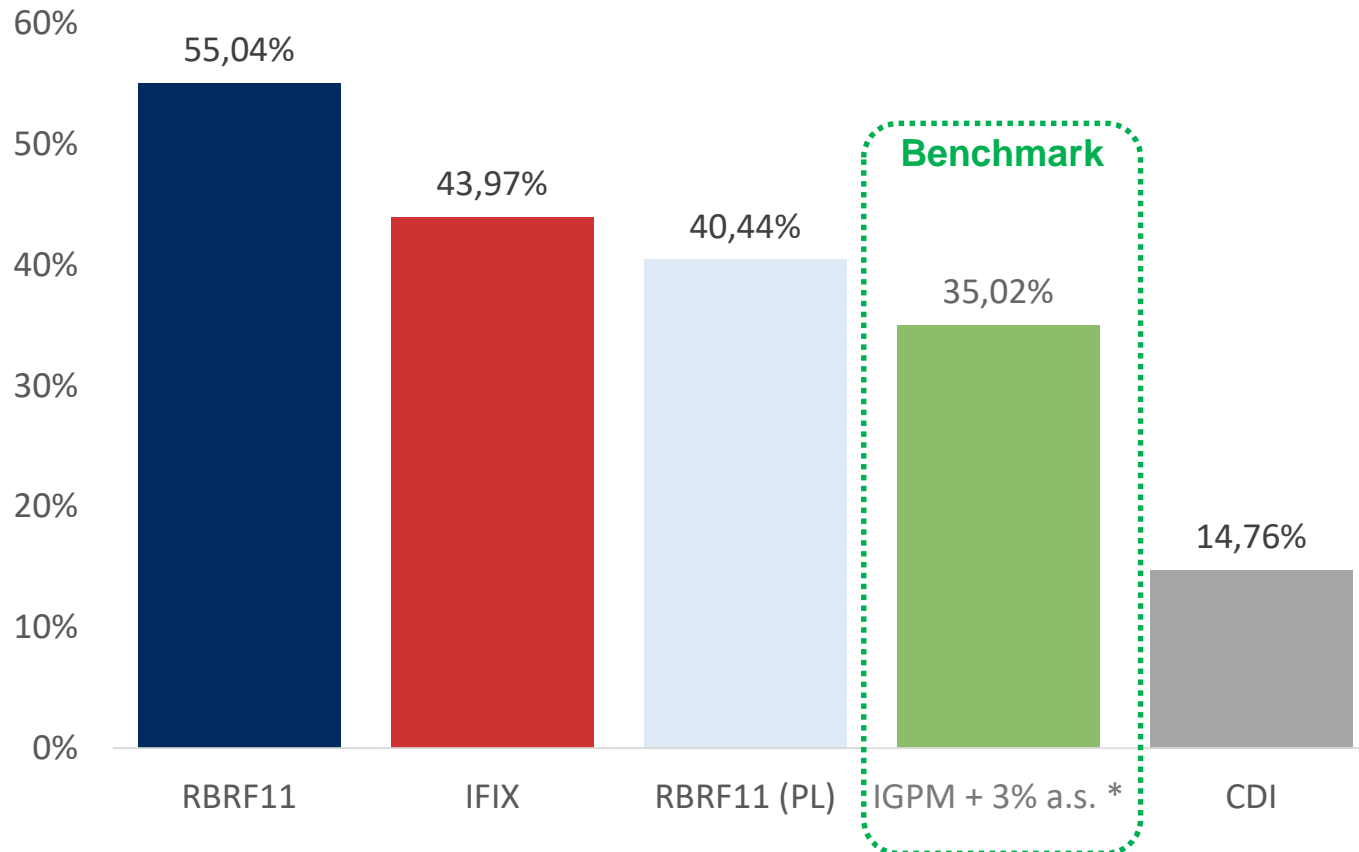
Tese Principal

Corporativo, AAA, São
Paulo

Nº de investidores e Liquidez



Retorno acumulado de 29/set/2017 a 31/dez/2019



Ganho de Capital

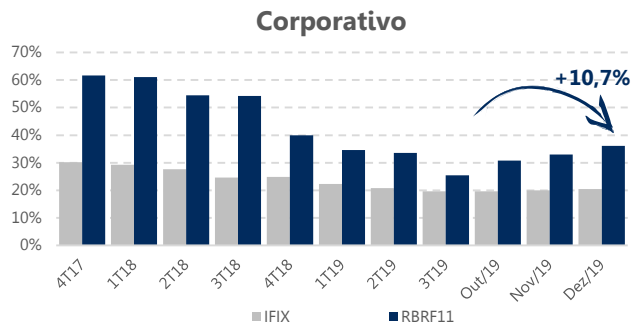
Tivemos ganho de capital em **todos os meses de 2019**

Dividendo

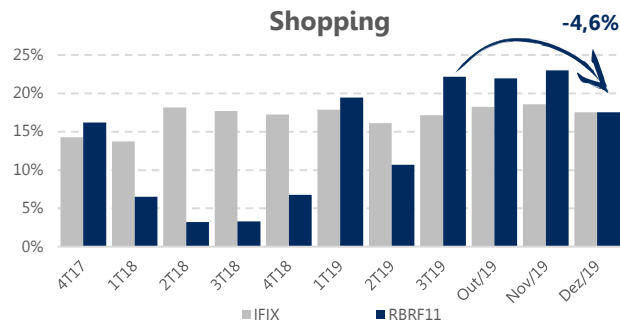
Dividendo médio
R\$0,74/cota no trimestre

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate: Alocação por Setor – Gestão Ativa

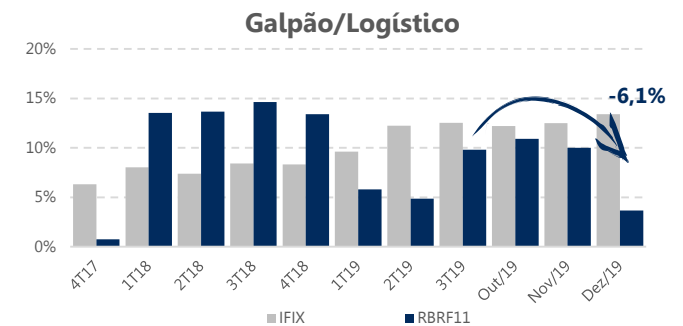


	Alocação atual	Maior posição
RBRF11	36,1% - 11 fundos	FVBI11 (8,92%)
IFIX	20,5% - 29 fundos	BRCR11 (3,76%)



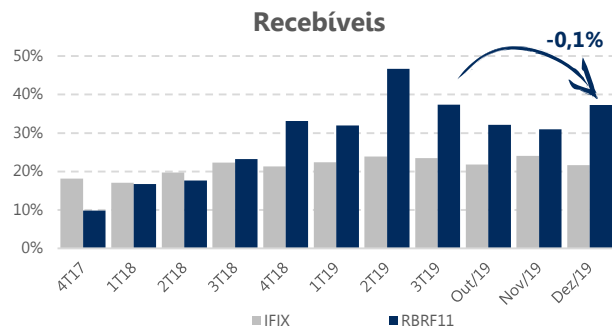
	Alocação atual	Maior posição
RBRF11	17,5% - 7 fundos	BPML11** (6,98%)
IFIX	17,5% - 14 fundos	HGBS11 (4,13%)

**Não compõe o IFIX



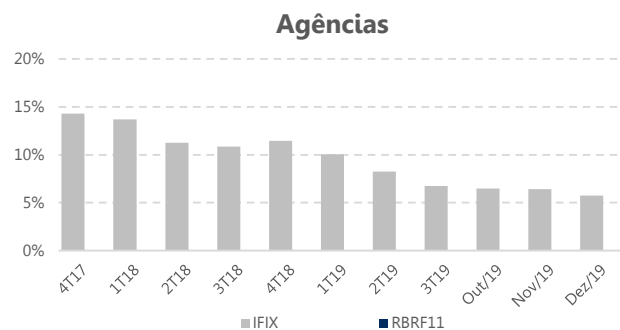
	Alocação atual	Maior posição
RBRF11	3,7% - 4 fundos	VTLT11** (3,45%)
IFIX	13,4% - 13 fundos	HGLG11 (3,36%)

**Não compõe o IFIX

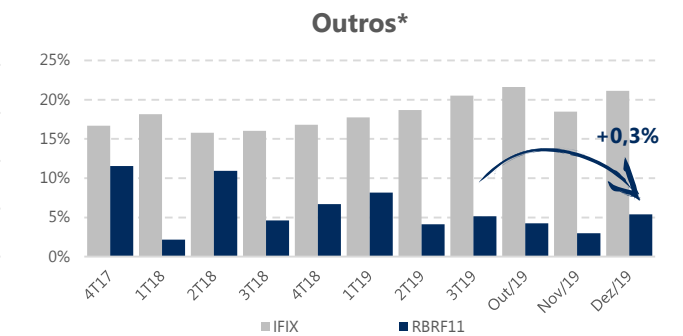


	Alocação atual	Maior posição
RBRF11	37,3% - 11 fundos	BAR111** (6,13%)
IFIX	21,7% - 16 fundos	KNIP11 (5,36%)

**Não compõe o IFIX



	Alocação atual	Maior posição
RBRF11	0,0% - 0 fundos	Sem posição (- %)
IFIX	5,8% - 4 fundos	BBPO11 (3,78%)



	Alocação atual	Maior posição
RBRF11	5,4% - 6 fundos	RBVA11 (3,13%)
IFIX	21,1% - 24 fundos	KNRI11 (6,32%)

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

ALPHA

Alocação atual: 39%
(Referencial 30% a 60%)

Ativos

1. FVBI11 - *Ativismo
2. BRCR11
3. SDIP11
4. RCRB11
5. XPML11
6. TRNT11 - *Ativismo
7. KEYCASH
8. BREV11
9. XPHT11
10. CBOP11
11. BBVJ11
12. HGPO11
13. JSRE11

* Posições com ações
"Ativistas" da RBR

BETA

Alocação atual: 24%
(Referencial 0% a 20%)

Ativos

1. BPML11
2. GTWR11
3. VTLT11
4. FVPQ11
5. RBVA11
6. VISC11
7. HGBS11
8. MGFF11
9. VILG11
10. HSML11
11. MALL11
12. XPLG11
13. LVBI11
14. HGRU11

CRI

Alocação atual: 33%
(Referencial 30% a 70%)

Ativos

- | | |
|-----------------|--------------|
| 1.CRI Patrifarm | Vista |
| 2.CRI Guerini | 17.CRI JFL |
| 3.CRI Costa | 18.CRI |
| Hirota | Pernambuco |
| 4.CRI Rio Ave | 19.CRI Setin |
| 5.CRI Ditolve | 20.CRI Green |
| 6.CRI Rovic | Towers |
| 7.CRI We Work | 21.FIDC |
| 8.CRI | Tourmalet |
| Longitude | 22.CVBI11 |
| 9.CRI Buriti | 23.BTCR11 |
| 10.CRI GLP - | 24.BCRI11 |
| BRF | 25.FLCR11 |
| 11.CRI Helbor | 26.JPPA11 |
| Jardins | 27.UBSR11 |
| 12.CRI Grupo | 28.KNCR11 |
| Cem | 29.HABT11 |
| 13.CRI RNI III | 30.VRTA11 |
| 14.CRI | |
| Gramado | |
| 15.CRI SDI | |
| 16.CRI Alta | |

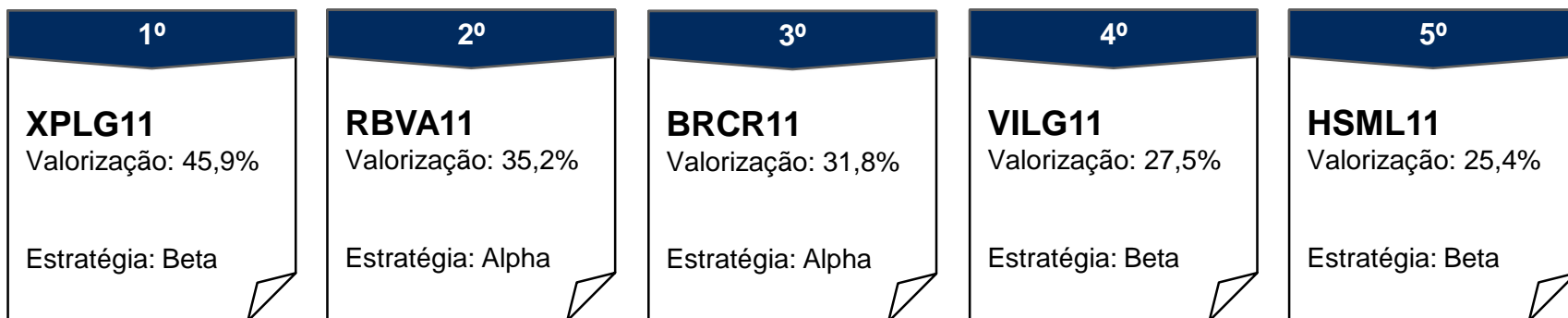
LIQUIDEZ

Alocação atual: 4%
(Referencial 0% a 20%)

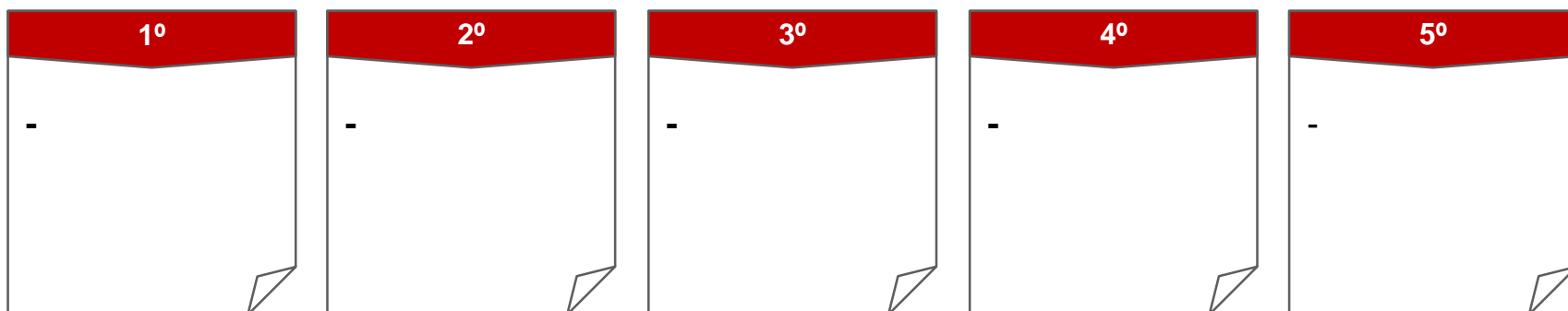
Ativos

1. Renda Fixa

TOP 5 – Valorização de Capital no Trimestre



TOP 5 – Desvalorização de Capital no Trimestre



“Tijolo” – Posição de Destaque

8,92% PL

FVBI11
Estratégia: Alpha

1. Ainda vemos espaço para “surfar” a onda de valorização do Tijolo
- +
2. Vemos espaço para aumentar a alocação em Tijolo

PRINCIPAL ATIVO

- Ed. Faria Lima 4.440

FUNDAMENTOS

- Investimento aderente à nossa Estratégia Alpha:
 - Ativo de Excelente Qualidade e Location (AAA)
 - Demanda crescente por escritórios em São Paulo com Oferta escassa = Aumento nos Aluguéis nas próximas revisionais
 - Possibilidade de Influência na Gestão do fundo
 - Inquilinos de Excelente qualidade:
 - UBS; BW; CCB Brasil; etc.

“Recebíveis” – Posição de Destaque

15,06% PL

Portfólio de CRI
Estratégia: CRI

1. Ótimos Rendimentos
- +
2. Possibilidade de GK

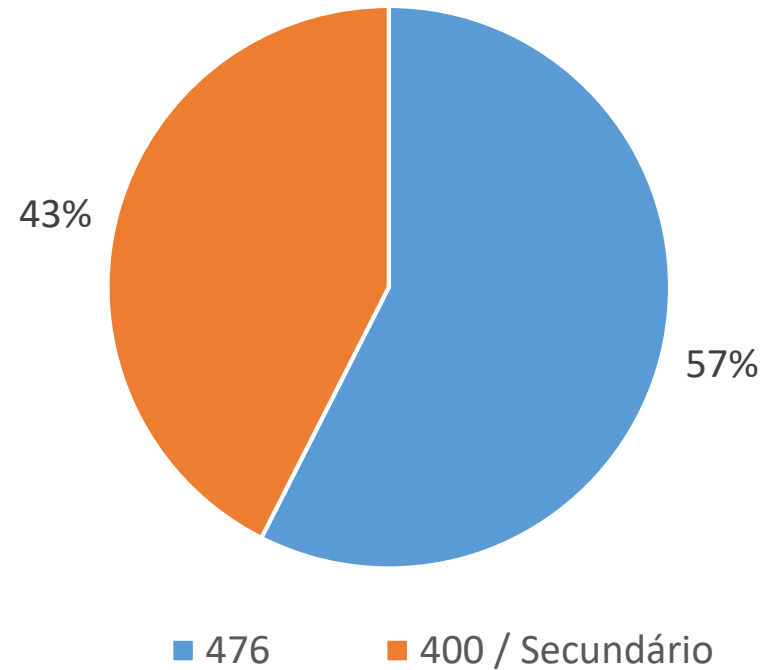
ATIVOS

- Investimento realizado em 21 operações de CRI oriundos de operações 476 que em geral possuem menos custos e conseqüentemente retornos mais condizentes com o risco.

FUNDAMENTOS

- Rendimento médio do Portfólio: Inflação + 7,3% a.a.
- A recorrência na geração de dividendos deste portfólio contribui para que o RBR Alpha seja menos dependente do Ganho de Capital na Estratégia Alpha
- Ressaltamos a possibilidade de gerar **ganhos de capital nesta estratégia**. Em 2019 efetuamos vendas com ganhos de até 10% de Ganho de Capital. Neste momento optamos por “carregar” as operações.

Vemos o RBR Alpha como um veículo de acesso para investidores em geral a ofertas “restritas” (FII e CRI)



A Carta Consulta do fundo RBR Alpha foi **aprovada** em dezembro e abordava os seguintes assuntos:

	Aprovação
I - Aquisição pelo fundo de cotas de fundos de investimentos geridos pelo gestor e/ou pessoas ligadas ao gestor	28,23%
II - Aumentar o capital autorizado do fundo para R\$ 5 bilhões	32,36%
III - Elevar o limite máximo para 100% de investimentos em outros Ativos Imobiliários e excluir o limite mínimo de investimentos em cotas de FII	32,60%
IV - Alteração do nome do fundo para RBR Alpha Multiestratégia Real Estate FII	33,77%
V - Possibilidade de pagamento da taxa de performance de forma parcelada	30,36%
	Quórum Total: 36,25%

FOCO NO FUNDAMENTO

- Geração de Caixa dos fundos como “Gatilho” de valorização de cada FII
- Valorização com base na redução de taxa de juros na economia deve perder fôlego
- Originação de investimentos “exclusivos” (Seed Money de novas estratégias)
- Estamos otimistas com os setores Corporativo e de Shopping para esse ano

LIQUIDEZ

- Vemos liquidez crescente nos Fundos Imobiliários com o crescimento do número de fundos, gestoras e novos investidores
- Intenso cronograma ao longo de 2020 nas principais classes de ativos: Logísticos, Shoppings, Corporativos e Recebíveis;

RETORNO ABSOLUTO

- Nosso foco segue a busca de resultados de longo prazo com maximização do Risco x Retorno do Portfólio do fundo
 - Benchmark do Fundo: maior entre IGPM+3% a.s. ou 4,5% a.s.
 - Leitura correta de ciclos imobiliários e migração de “Tijolo” para “Renda Fixa”

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.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes nesta Apresentação, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, nos termos do Regulamento.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS

RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.



Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 – Cj. 122

São Paulo, Brasil

CEP: 04543-000

Telefone: +55 11 4083-9144

contato@rbrasset.com.br

www.rbrasset.com.br

