



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Relatório Mensal – Fevereiro 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\$ 572.661.476,37
Cotas Emitidas: 5.258.752
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 108,90

NOTA DO GESTOR

Para Jan/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,70/cota (DY 6,6% a.a. sobre Valor de Mercado e DY 8,0% sobre Valor Patrimonial) que foram pagos em 18/Fev aos detentores das cotas em 11/Fev (Data "Com").

Resaltamos a divulgação do Guidance de dividendos para o 1º Semestre de 2020 ([Página 5](#)).

Destaques:

(1) Resultados

Após a forte valorização de Dez/19 (IFIX +10,63% e RBRF11 + 19,31%), no mês de janeiro vimos uma desvalorização do IFIX (-3,76%) e valorização do RBRF11 (+0,26%)

► **Resultado no mês:** Dividendo de R\$ 0,70/cota

► **Resultados:** O RBR Alpha acumula resultado de 329% do CDI desde seu início em Setembro de 2017 (Valorização da Cota Mercado + Dividendos Pagos).

(2) FVBI (Setor Corporativo)

Como fato subsequente, em 13/Fev o fundo FVBI recebeu proposta para vender seu único ativo – FL 4440 – pelo valor de R\$ 30.800/m2. Vemos esta proposta com bons olhos e a mesma será deliberada na AGE convocada para 05/Março.

Este FII é nossa maior posição (9,69% do PL) e no preço inicial ofertado, o Gestor estima que caso a venda seja aprovada, o ganho de capital por cota do RBR Alpha seria da ordem de R\$ 2,25/cota.

Reforçamos nossa convicção no setor Corporativo e vemos outras oportunidades no setor.

(2) Back to Fundamentum

Vemos a correção de Janeiro (com continuidade em Fevereiro) como saudável dado que o valor de mercado de determinados ativos destoou comparativamente ao seu fundamento imobiliário, com destaque para o setor logístico em que vimos portfólios sendo negociados próximos a R\$ 4,4 mil/m2 que, a nosso ver, não se justifica mesmo no cenário de juros atuais. O custo de reposição continua a ser nosso balizador para tomada de decisão e este acompanhamento se torna ainda mais importante em momentos de mercado mais esticado.

Após o ajuste de preços dos últimos 50 dias, começamos a ver mais oportunidades de compra (valuations mais atrativos) no mercado secundário e novas Ofertas com necessidade de apresentar maior prêmio em relação a Dez/19, principalmente para novos fundos objetos de Ofertas 476 (1ª Emissão) que apresentam menor liquidez.

(4) 2020

Como perspectiva para 2020 continuamos considerando um cenário positivo para a indústria de FIIs com novas emissões, aumento de investidores, aumento de governança do setor e com investidores mais preparados para selecionar FIIs de acordo com suas características e visão de risco.

(5) Realocação de Portfólio

Em Jan/20, continuamos a reduzir o setor logístico em nosso portfólio e voltamos a aumentar o setor de Shoppings que, em Dez/19, foi reduzido em função de preço. Reforçamos nosso viés positivo para o Setor de varejo dada a perspectiva macroeconômica positiva.

Resumo	jan-20	dez-19	Acum 2020	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	5.258.752	5.258.752	5.258.752	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 130,75	R\$ 109,59	R\$ 130,75	R\$ 130,75	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 130,39	R\$ 130,75	R\$ 130,39	R\$ 130,39	R\$ 130,39
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,7000	R\$ 0,8645	R\$ 0,7000	R\$ 9,2003	R\$ 19,6410
Dividend Yield (% a.a.)	6,6%	8,2%	0,54%	7,04%	7,99%
Retorno Total Bruto	0,26%	20,10%	0,26%	6,76%	50,03%
Retorno Total Ajustado	0,37%	19,10%	0,37%	8,02%	51,71%
CDI	0,38%	0,37%	0,38%	0,38%	15,71%
% do CDI	98,43%	5097,60%	98,43%	2129,22%	329,21%

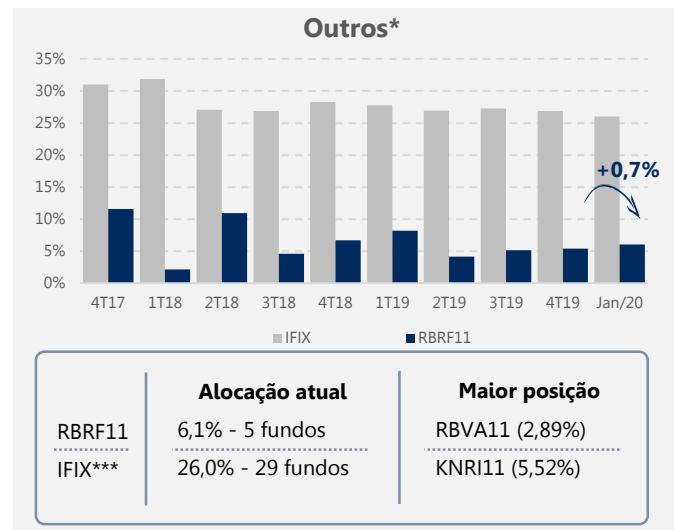
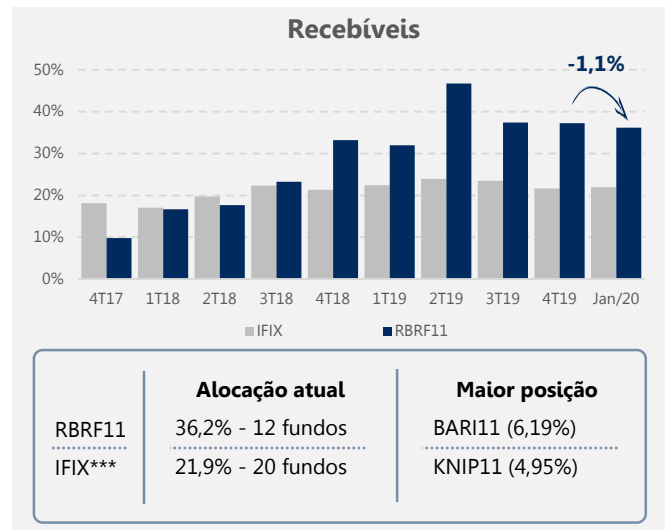
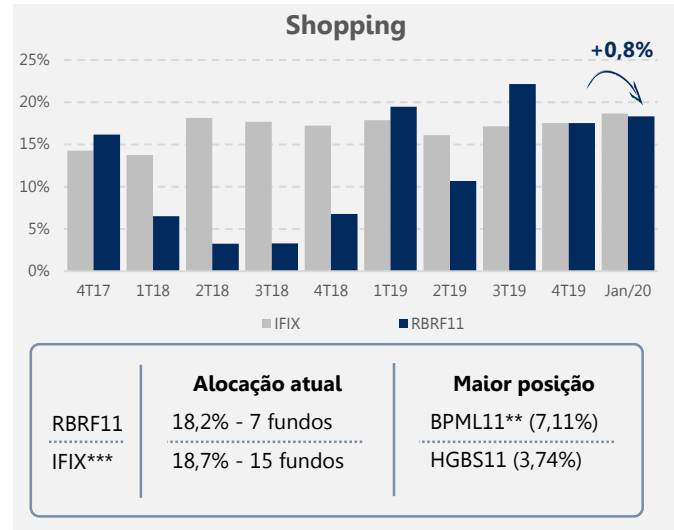
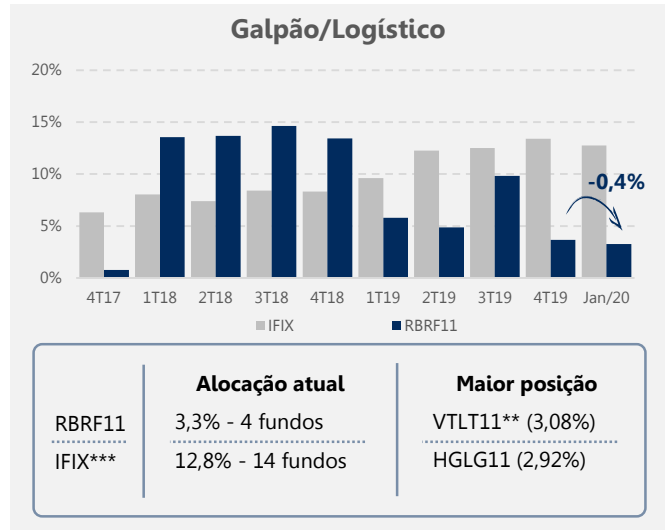
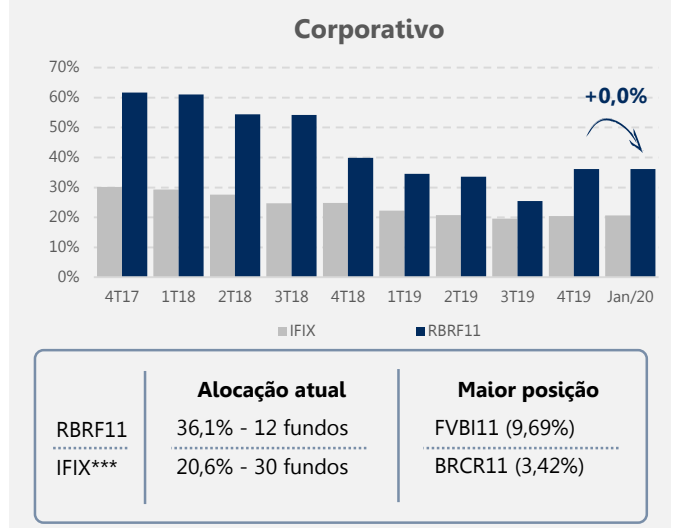
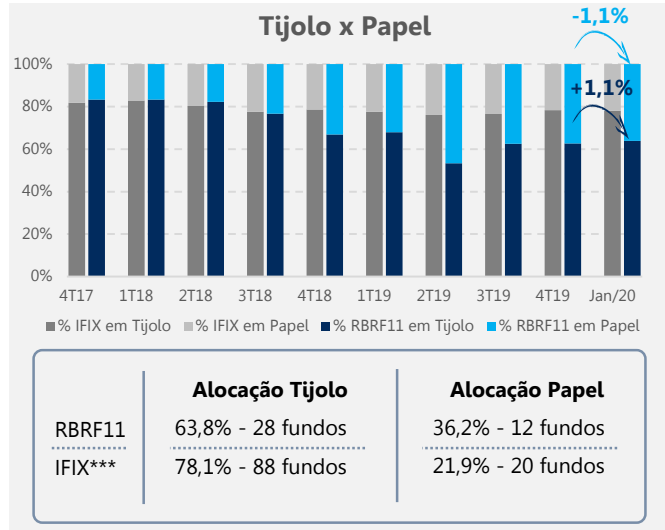
* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

ALOCAÇÃO TRIMESTRAL: GESTÃO ATIVA

Relatório Mensal – Fevereiro 2020

Demonstrando nossa 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 vemos os fundos de tijolo com Valuations mais “apertados” (com menos prêmio) nossa alocação em papel será maior.



**Não compõe o IFIX
*** Fonte: ComDinheiro

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

INVESTIMENTOS

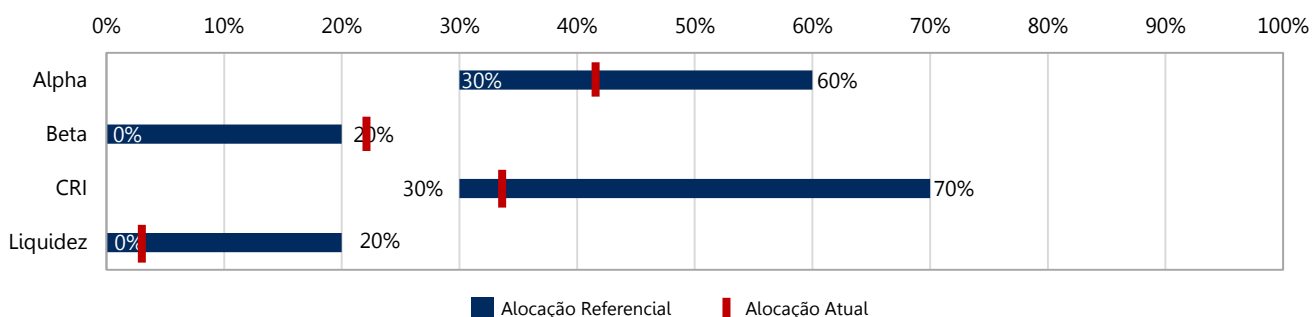
Relatório Mensal – Fevereiro 2020

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 historicamente 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 NTN-B + 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 NTN-B + 2% com foco no crédito corporativo).

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Janeiro 2020

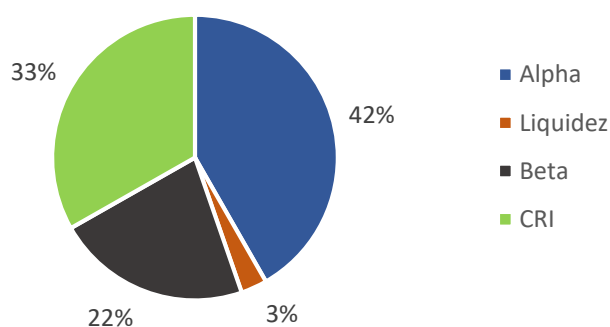


Alocação Setorial (Janeiro 2020)

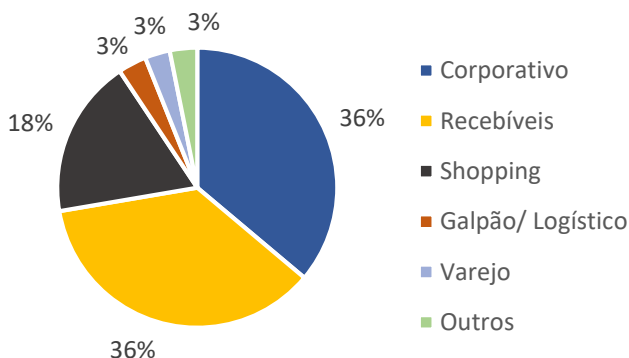
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

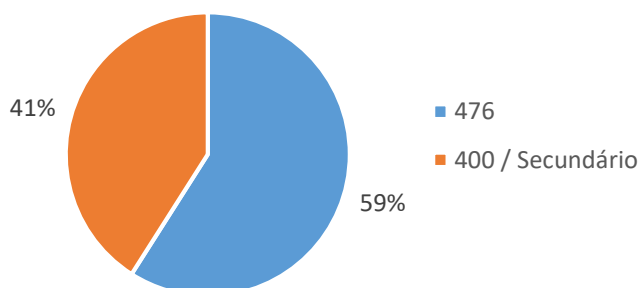
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



Tipo de Oferta (400/476)



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Relatório Mensal – Fevereiro 2020

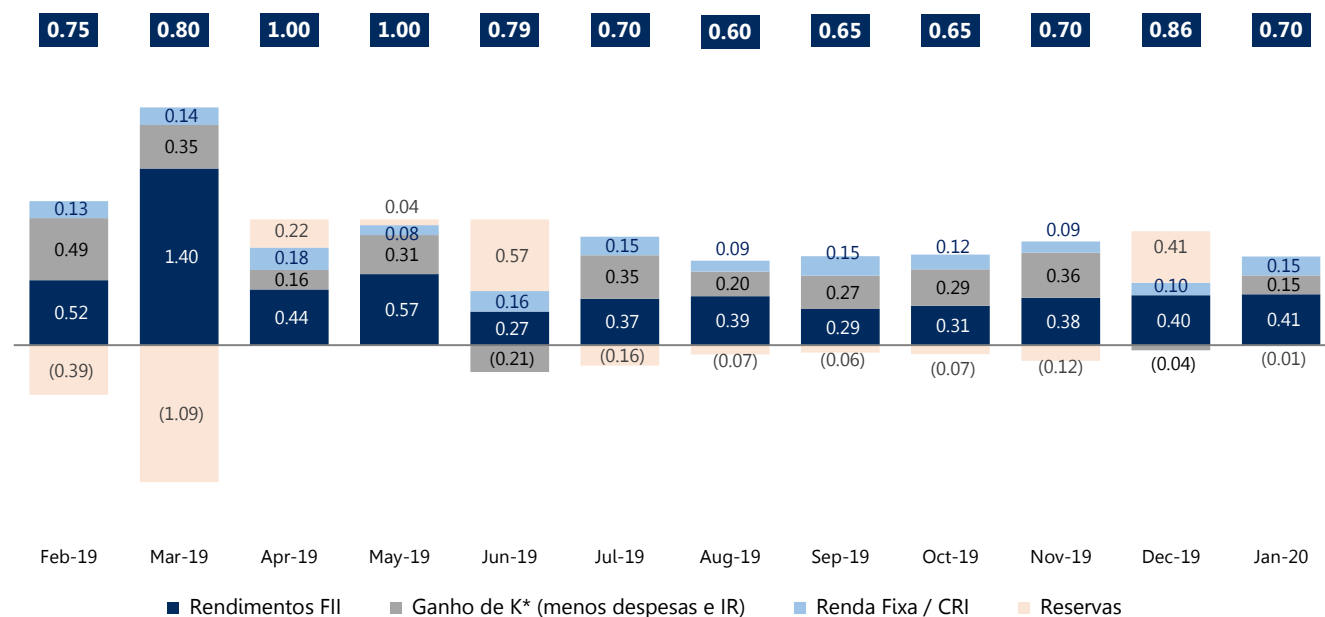
O fundo distribuiu R\$ 0,70 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O dividendo será pago em 18/02/2020 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 11/02/2020 (7º dia útil).

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	jan-20	dez-19	Acum 2020	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	2.131.225	2.094.899	2.131.225	17.772.815	22.658.098
Ganho Capital	1.754.282	16.687.131	1.754.282	34.030.966	39.512.493
CRI	702.572	456.232	702.572	4.338.552	5.744.283
Liquidez	89.000	53.821	89.000	1.122.353	2.273.026
Total Receitas	4.677.078	19.292.083	4.677.078	57.264.686	70.187.899
(-) Despesas	(617.074)	(13.564.949)	(617.074)	(18.627.616)	(21.016.602)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(350.856)	(3.337.426)	(350.856)	(6.726.575)	(7.807.501)
Resultado	3.709.148	2.389.708	3.709.148	31.910.495	41.363.796
(-) Reservas	(28.022)	2.156.321	(28.022)	18.681	(28.021,57)
Rendimento Distribuído	3.681.126	4.546.029	3.681.126	31.929.175	41.335.774
% Resultado	99,2%	190,2%	99,2%	100,1%	99,9%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,7000	R\$ 0,8645	R\$ 0,7000	R\$ 9,2003	R\$ 19,6410
Dividend Yield (anualizado)	6,6%	8,2%	0,54%	7,04%	7,99%

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

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,77/cota.



*Ganho de Capital

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 Rendimento recorrente do fundo, indo em direção a 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.

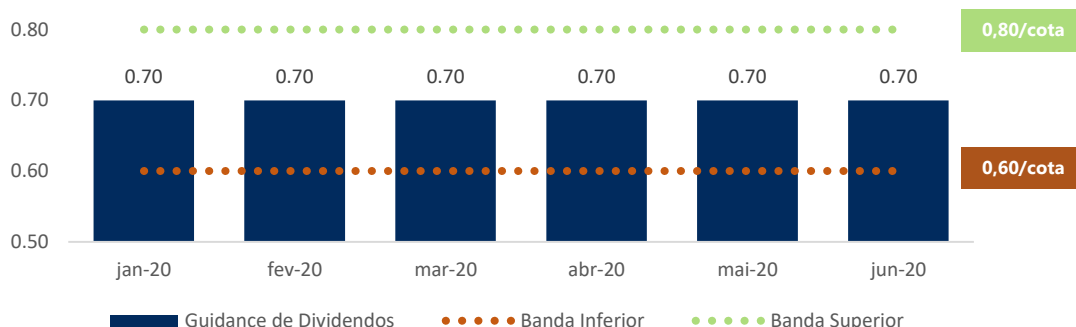
A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos, se fundamenta em nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos e em sua resiliência em momentos de maior volatilidade.

Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,01/cota

Guidance de Dividendos

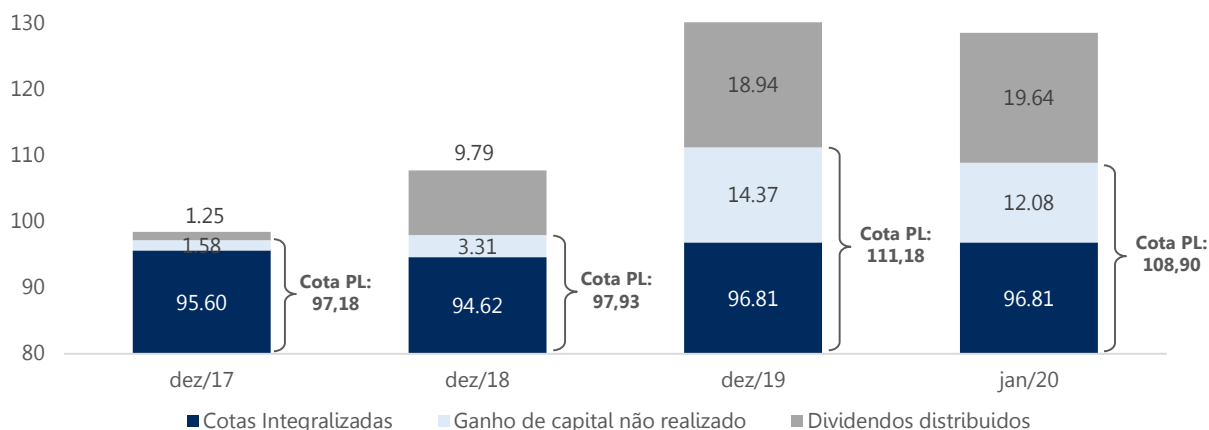
Relatório Mensal – Fevereiro 2020

De forma que nossos investidores consigam alinhar melhor as expectativas com os dividendos do fundo, apresentamos abaixo nosso Guidance de dividendos para o primeiro semestre de 2020 com uma estimativa de dividendo médio de R\$ 0,70/cota e banda estimada entre R\$ 0,60/cota (Banda inferior) e R\$ 0,80 (Banda superior). Mantidas as condições macroeconômicas atuais, estimamos o mesmo Guidance para o segundo semestre desse ano. Esta é uma visão do Gestor e não representa uma garantia de rentabilidade. Sugerimos aos investidores a leitura do regulamento do Fundo para sua análise e avaliação das atividades e dos riscos decorrentes do investimento em novas cotas



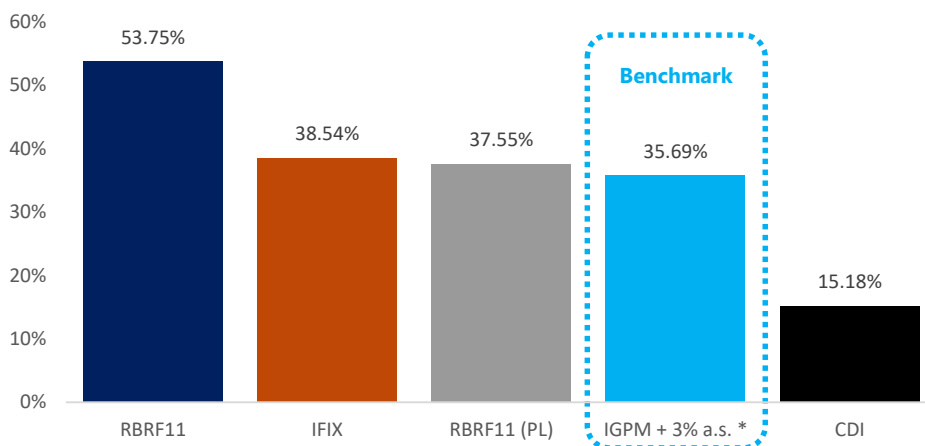
Evolução Patrimonial

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/20 atingiu R\$ 108,90, que representa valorização de 13,9% 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 Jan/20)

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



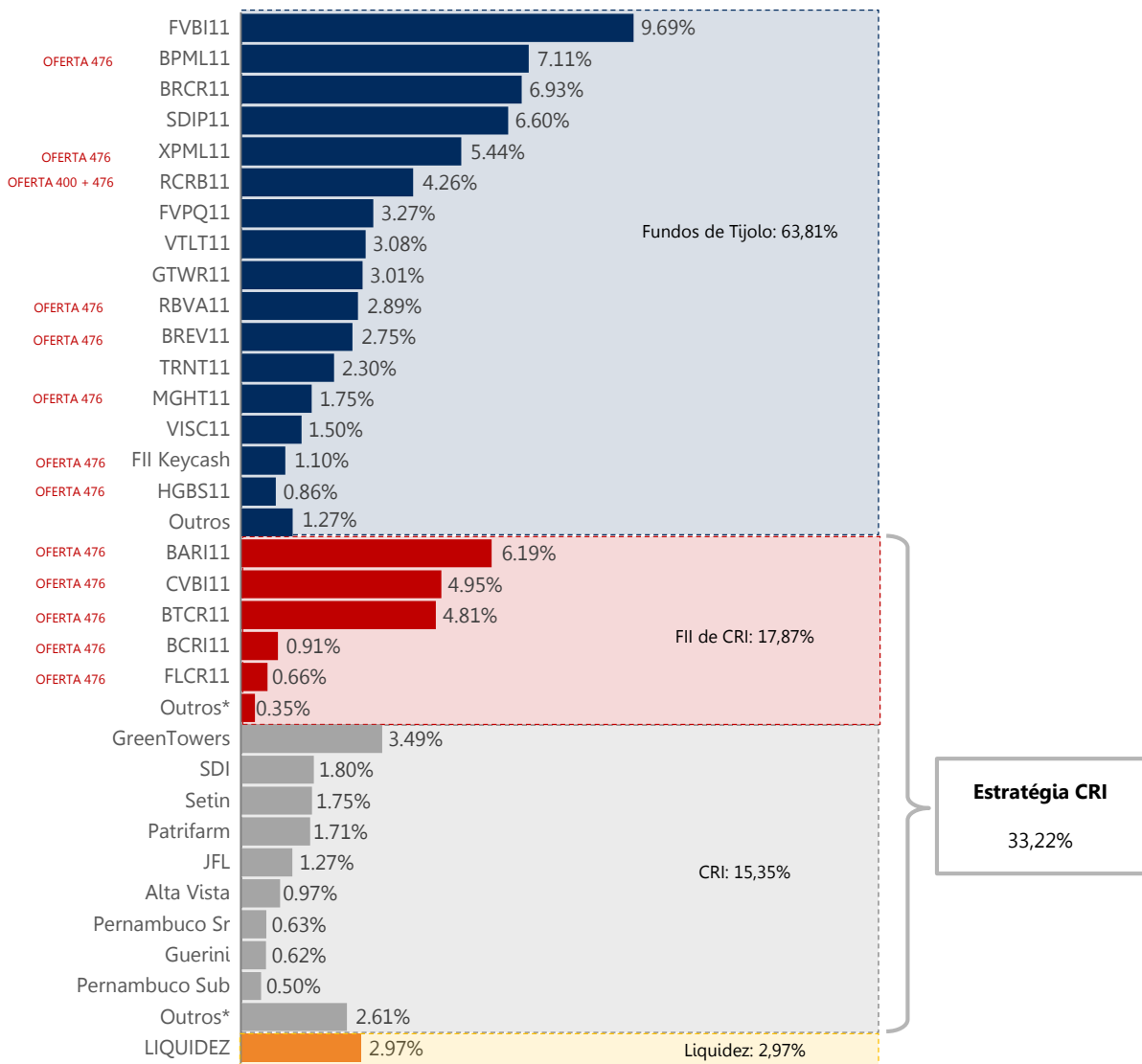
Fonte: ComDinheiro

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

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Relatório Mensal – Fevereiro 2020

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de janeiro/20:



Estratégia CRI
33,22%

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

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

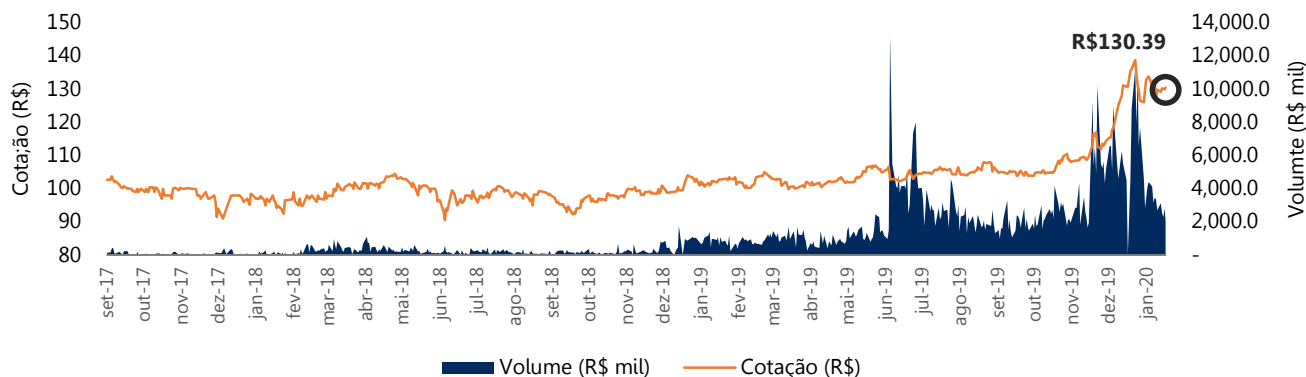
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	0,62%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	1,80%	IPCA+	6,45%	6,45%	Mensal	07/05/2031
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	0,63%	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+	1,27%	IPCA+	7,00%	7,00%	Mensal	23/07/2031
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	1,75%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
CRI GreenTowers	RB Capital Sec.	19L0907949	Lajes Corporativas	A+	3,49%	IGPM+	4,75%	4,75%	Mensal	15/12/2034
CRI Patrifarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	1,71%	IPCA+	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
Outros*	-	-	-	-	2,61%	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	15,35%	-	-	-	-	-

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

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

Negociação	jan-20		dez-19		Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	808.060		1.006.284		808.060	5.685.620
Cotação Fechamento	R\$ 130,39	R\$ 130,75	R\$ 130,39	R\$ 130,75	R\$ 130,39	R\$ 130,39
Volume Total (R\$'000)	R\$ 106.642	R\$ 118.134	R\$ 106.642	R\$ 118.134	R\$ 106.642	R\$ 631.908
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 4.847,4	R\$ 5.625,4	R\$ 4.847,4	R\$ 5.625,4	4.847,4	2.527,6

Cotação Histórica e Volume Negociado



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