

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Relatório Mensal – Abril 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\$ 487.664.807,82
Cotas Emitidas: 5.258.752
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 92,73

NOTA DO GESTOR

Para Mar/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota (DY 8,0% a.a. sobre cota Mercado) que serão pagos em 17/Abr aos detentores das cotas em 09/Abr (Data "Com").

Destaques:

(1) Resultados

No mês de março passamos por uma aceleração do movimento visto em Jan/20-Fev/20 com desvalorização aguda de FIIs. O IFIX desvalorizou -15,80% e o Alpha -11,80% (cota PL + dividendos). No Ano o IFIX acumula desvalorização de -22% contra -14% do Alpha.

No gráfico "Resultados (Set/17 a Mar/20)" da página 5 ([clique aqui](#)) demonstramos a performance histórica do fundo: 158% do IFIX que é resultado da Gestão Ativa do portfólio.

Vemos nosso PL sendo mais resiliente do que a média da Indústria (IFIX), o que reforça nossa tese de comprar ativos de ótima qualidade. Nos momentos de maior volatilidade, estes ativos demonstraram seu risco x retorno favorável.

► **Resultado no mês:** Dividendo de R\$ 0,60/cota (Banda Inferior do Guidance)

► **Resultados:** O RBR Alpha acumula resultado de 113% do CDI desde seu início em Setembro de 2017 (Valorização da Cota Mercado + Dividendos Pagos).

Esta é uma análise do gestor, não sendo uma garantia de rentabilidade.

(2) Time to Buy (Com Parcimônia)

Em linha com o relatório de Fev/20 vimos em Mar/20 e Abril/20 ativos com Valuations muito atrativos e seguimos a estratégia de substituir gradualmente Renda Fixa (CRI / FII de CRI) por "Tijolo" onde vemos maior upside de longo prazo. O racional de seguirmos disciplinados às nossas Teses de Investimento nos leva a "tentar vender" quando os ativos estão caros e "tentar comprar" quando os ativos estão baratos (o que parece óbvio, mas é o que nossos investidores esperaram de nossa Gestão).

Em muitos momentos esta migração de recursos é dificultada pela liquidez do mercado como vimos em Mar/20. A Liquidez média do mercado caiu de R\$ 300 mm/dia para R\$ 150 mm/dia o que faz com que tanto as compras quanto as vendas fiquem prejudicadas.

Analisando retrospectivamente:

► Em Dez/19 vendemos imóveis (os que julgamos caros) para nos "proteger" em Renda Fixa (redução em "Tijolo": de 69% para 62,7% e aumento de RF de 31% para 37,3%)

► No 1º Tri/20 compramos imóveis (os que julgamos baratos) e "resgatamos" da Renda Fixa (aumento em "Tijolo": de 62,7% para 66,4% e redução de RF de 37,3% para 33,6%).

Para maiores detalhes desta migração de recursos vejam gráficos na página 2 ([Clique aqui](#)).

Vemos retornos esperados em nossas Teses de Investimento que não viamos há alguns anos e seguiremos este racional.

Sabemos se estamos perto das mínimas dentro do movimento de Longo prazo? Não!

Vemos um mercado que tende a continuar volátil por algum tempo e desta forma faremos esta transição (RF para Imóveis) com parcimônia ao longo das próximas semanas (a depender do mercado). Apesar da incerteza quanto ao período do impacto do Coronavírus na Economia (e consequente recuperação do valor dos ativos), reforçamos nosso horizonte de longo prazo (Fundamentalista) e nos manteremos Disciplinados às nossas teses de investimento com aumento seletivo dos FII de Tijolo com melhor risco x retorno.

Resumo	mar-20	fev-20	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\$ 109,27	R\$ 125,97	R\$ 130,75	R\$ 100,60	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 93,56	R\$ 109,27	R\$ 93,56	R\$ 93,56	R\$ 93,56
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6000	R\$ 0,7000	R\$ 2,0000	R\$ 8,9503	R\$ 20,9410
Dividend Yield (% a.a.)	8,0%	8,0%	6,26%	8,90%	7,64%
Retorno Total Bruto	-13,83%	-12,70%	-26,91%	1,90%	14,50%
Retorno Total Ajustado	-12,88%	-11,83%	-24,97%	3,88%	18,58%
CDI	0,34%	0,29%	1,01%	5,44%	16,44%
% do CDI	-3807,42%	-4026,34%	-2467,24%	71,37%	112,99%

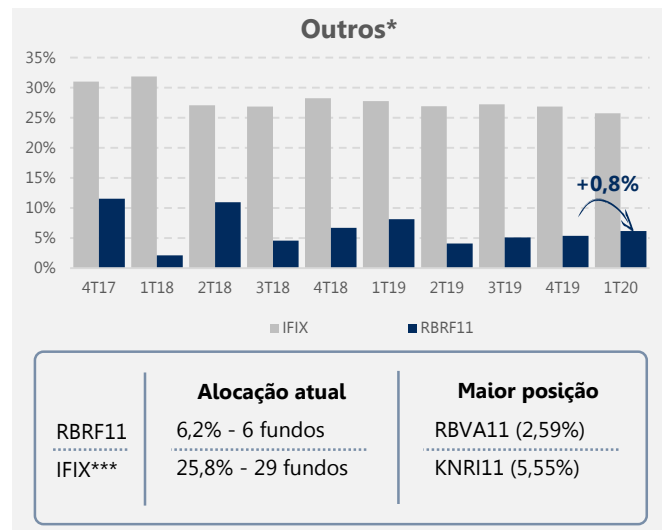
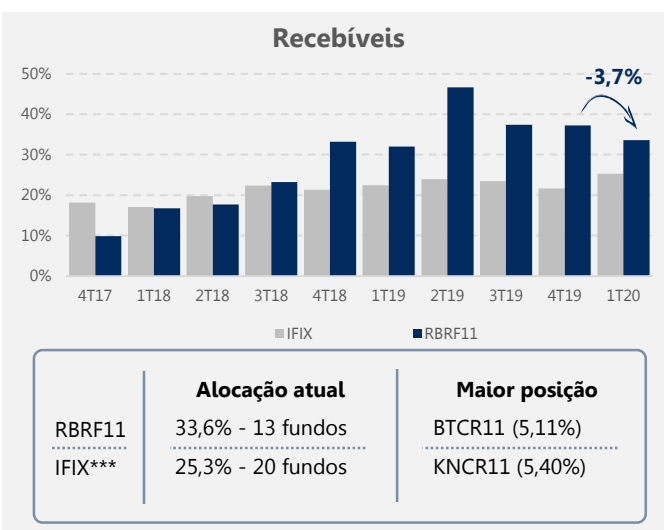
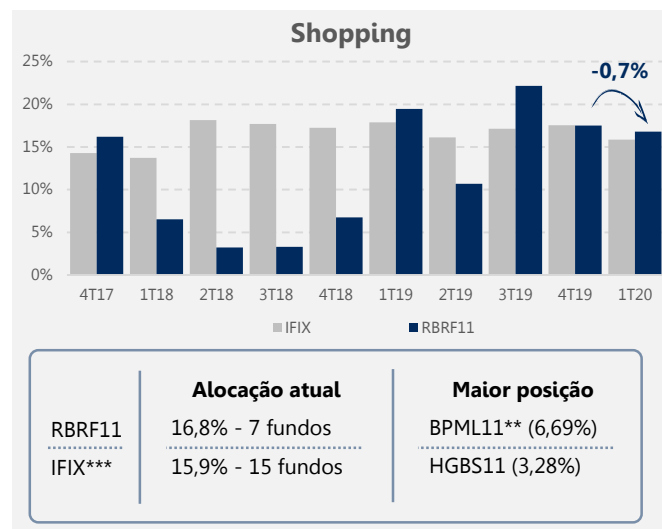
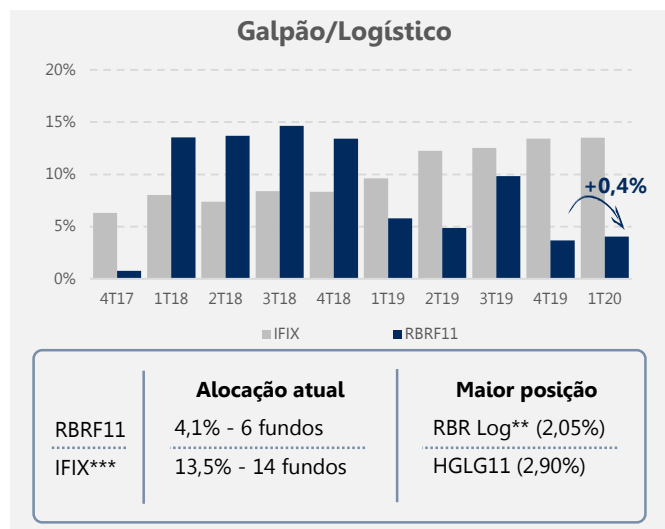
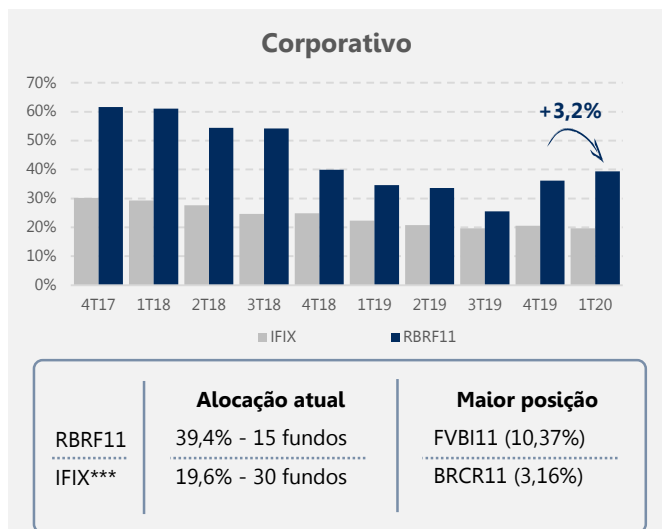
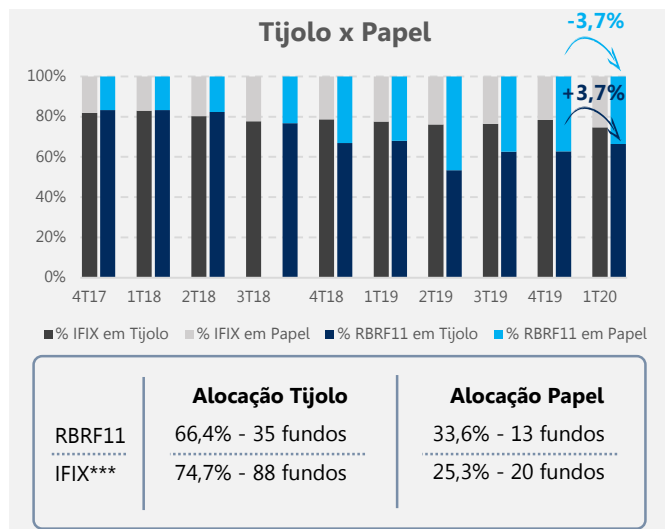
* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

ALOCAÇÃO TRIMESTRAL: GESTÃO ATIVA

Relatório Mensal – Abril 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, Cemitério, Híbrido

INVESTIMENTOS

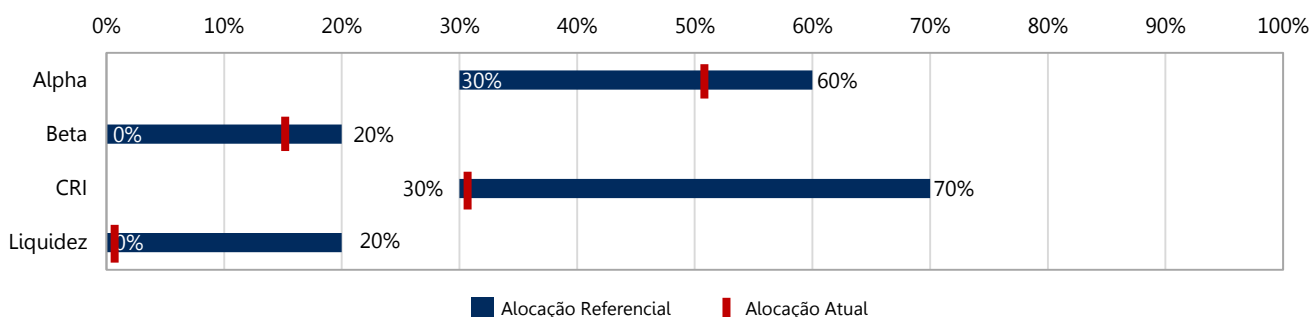
Relatório Mensal – Abril 2020

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) – Março 2020

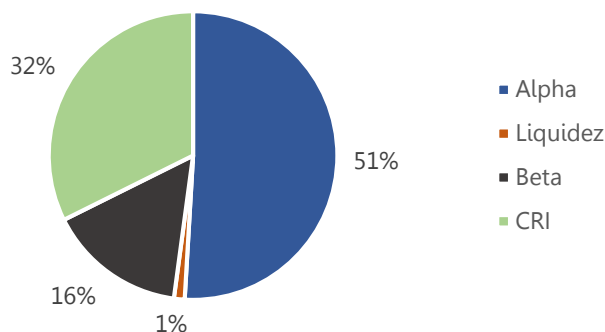


Alocação Setorial (Março 2020)

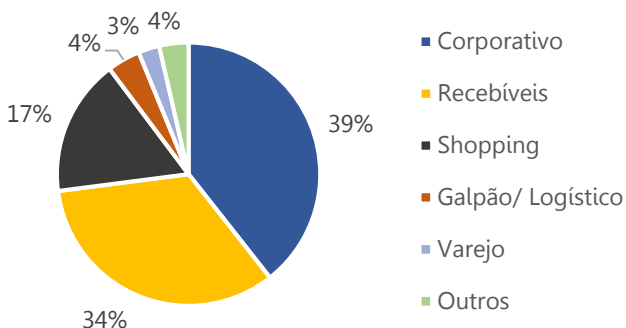
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha às diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

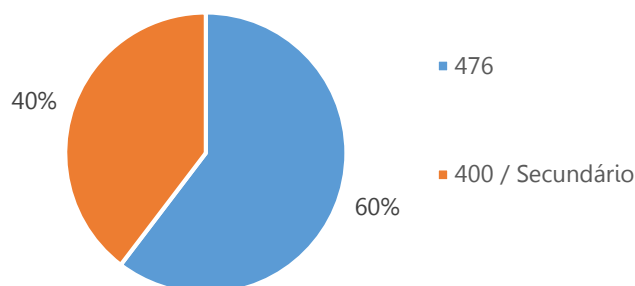
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



Tipo de Oferta (400/476)



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Relatório Mensal – Abril 2020

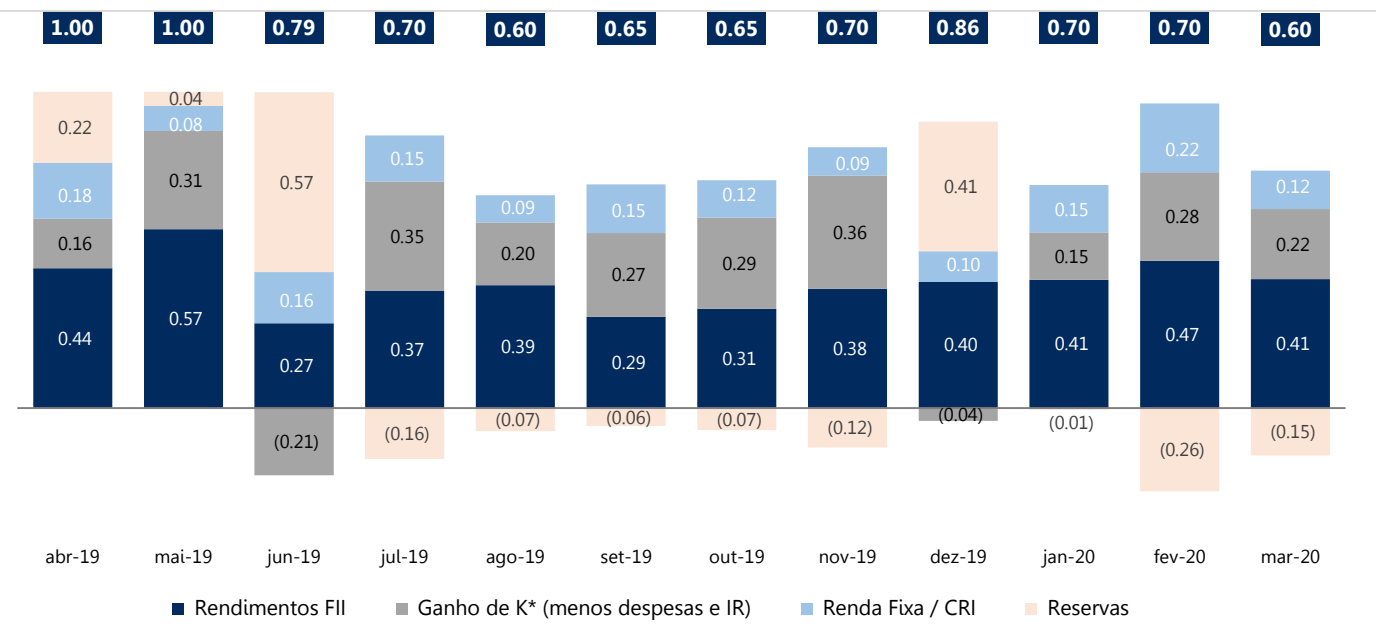
O fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de março. O dividendo será pago em 17/04/2020 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 09/04/2020 (7º dia útil).

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	mar-20	fev-20	Acum 2020	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	2.144.394	2.445.465	6.721.084	19.244.316	27.247.957
Ganho Capital	2.136.637	2.577.872	6.468.790	36.649.216	44.227.001
CRI	575.042	1.102.382	2.379.996	5.617.201	7.421.707
Liquidez	64.623	42.580	196.203	1.184.806	2.380.229
Total Receitas	4.920.695	6.168.300	15.766.073	62.695.538	81.276.894
(-) Despesas	(521.127)	(587.003)	(1.725.204)	(19.423.705)	(22.124.732)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(453.864)	(515.574)	(1.320.295)	(7.276.762)	(8.776.940)
Resultado	3.945.704	5.065.722	12.720.574	35.995.071	50.375.222
(-) Reservas	(790.453)	(1.384.596)	(2.203.070)	253.389	(2.203.070,32)
Rendimento Distribuído	3.155.251	3.681.126	10.517.504	36.248.460	48.172.152
% Resultado	80,0%	72,7%	82,7%	100,7%	95,6%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6000	R\$ 0,7000	R\$ 2,0000	R\$ 8,9503	R\$ 20,9410
Dividend Yield (anualizado)	8,0%	8,0%	6,26%	8,90%	7,64%

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

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,75/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".

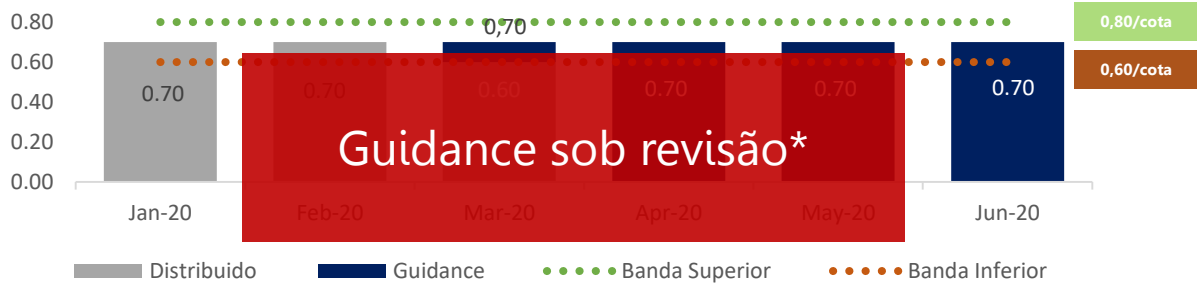
A estratégia adotada pelo RBR Alpha em alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos, se fundamenta na convicção do Gestor de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos e em sua resiliência em momentos de maior volatilidade. Esta é uma visão do Gestor e não representa uma garantia de rentabilidade.

Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,42/cota

Guidance de Dividendos

Relatório Mensal – Abril 2020

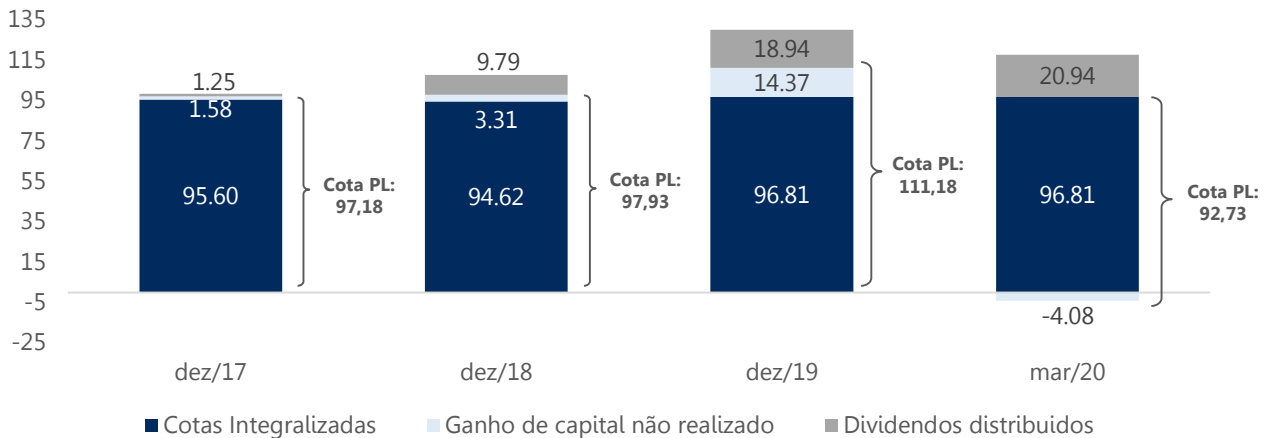
De forma que nossos investidores consigam alinhar melhor as expectativas com os dividendos do fundo, apresentamos abaixo nosso Guidance de dividendos para o primeiro semestre de 2020 com uma estimativa de dividendo médio de R\$ 0,70/cota e banda estimada entre R\$ 0,60/cota (Banda inferior) e R\$ 0,80 (Banda superior). 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.



*Em função da imprevisibilidade da receita, em especial dos fundos de Shopping, decidimos colocar o Guidance do 1º semestre sob revisão e tão logo tenhamos uma melhor previsibilidade faremos atualização. Seguimos confiantes sobre as distribuições mensais do Alpha.

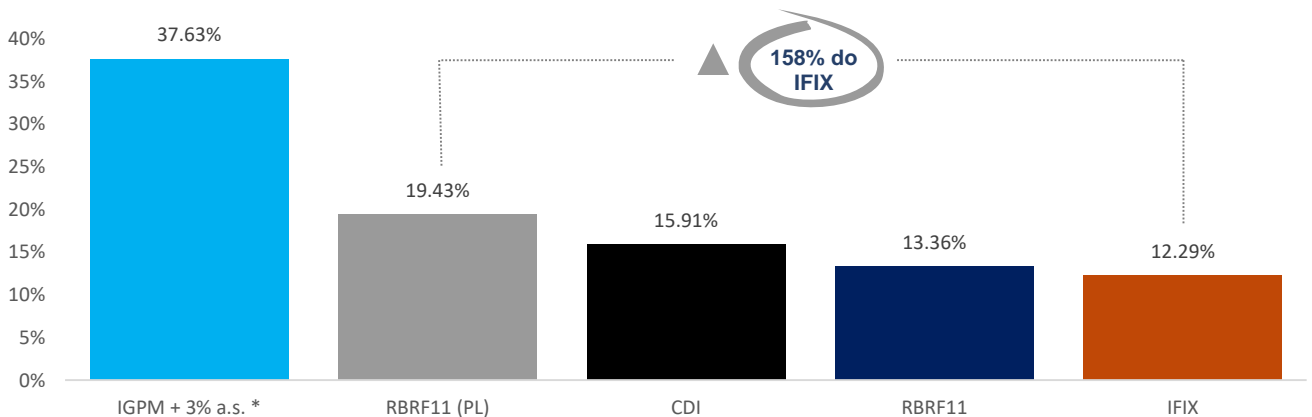
Evolução Patrimonial

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 mar/20 atingiu R\$ 92,73, que representa desvalorização de 3,0% 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 Mar/20)

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



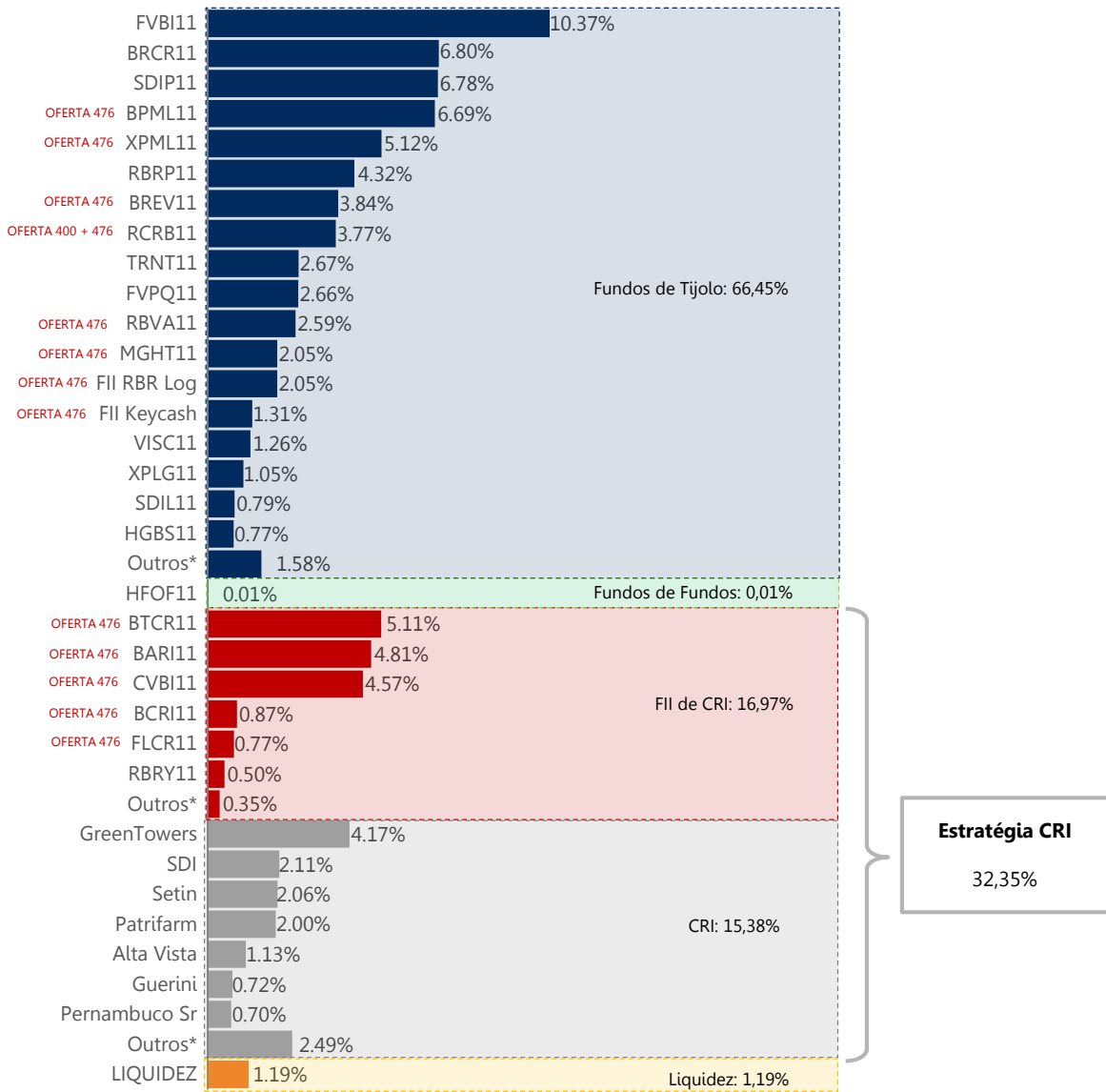
Fonte: ComDinheiro

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

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Relatório Mensal – Abril 2020

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



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

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

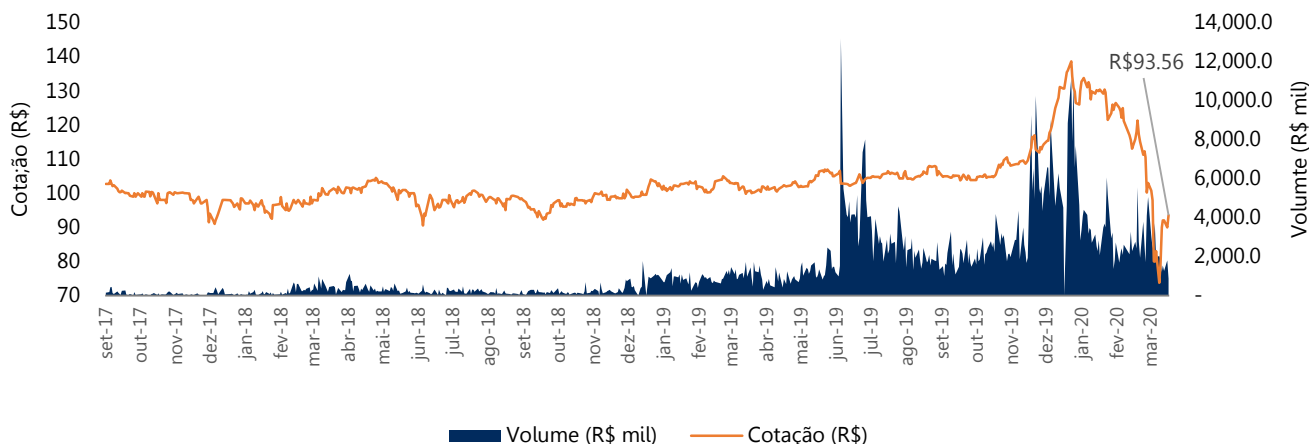
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital Sec.	19L0907949	Lajes Corporativas	A+	4,17%	IGPM+	4,75%	4,75%	Mensal	15/12/2034
CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	2,11%	IPCA+	6,45%	6,45%	Mensal	07/05/2031
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	2,06%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
CRI Patrifarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	2,00%	IPCA+	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	1,13%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	20/05/2025
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	0,72%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Pernambuco Sr	Habitasec	19H0181704	Residencial	A	0,70%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	11/08/2023
Outros*	-	-	-	-	2,49%	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	15,37%	-	-	-	-	-

*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	mar-20		fev-20		Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	578.332		424.706		1.811.098	6.356.586
Cotação Fechamento	R\$ 93,56	R\$ 113,10	R\$ 93,56	R\$ 93,56	R\$ 93,56	R\$ 93,56
Volume Total (R\$'000)	R\$ 57.253	R\$ 52.559	R\$ 216.454	R\$ 706.190		
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.602,4	R\$ 2.920,0	3.491,2	2.813,5		

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