

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Relatório Mensal – Maio 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\$ 491.857.262,94
Cotas Emitidas: 5.258.752
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 93,53

NOTA DO GESTOR

Para Abr/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota (DY 7,3% a.a. sobre cota Mercado) que serão pagos em 19/Mai aos detentores das cotas em 12/Mai (Data "Com").

Destaques:

(1) Resultados

No mês de Abril observamos uma melhora do Mercado com valorização importante dos principais índices: IFIX +4,39% e IBOVESPA + 10,25%. O RBR Alpha acompanhou este movimento com valorização de +1,55% no PL e de +9,1% a valor de mercado.

Vemos nosso PL mais resiliente do que a média da Indústria (IFIX) no ano, o que reforça nossa tese de comprar ativos de ótima qualidade. Nos momentos de maior volatilidade, estes ativos demonstraram seu risco x retorno favorável. Também a parcela direta em CRIs se mostrou uma ótima proteção combinado com bom carregamento (rentabilidade média de CDI + 6%).

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

► **Resultados:** O RBR Alpha acumula resultado de 26,76% ou 159,58% do CDI desde seu início em Setembro de 2017 (Cota Mercado + Dividendos Pagos).

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

(2) Time to Buy (Com Parcimônia 2)

Continuamos a estratégia de substituir gradualmente Renda Fixa (CRI / FII de CRI) por "Tijolo" e em abril o % do fundo alocado em "Tijolo" aumentou 1,9% com respectiva redução em CRI e FII de CRI. A busca atual é por qualificação de portfólio e assim potencializar os resultados futuros ao concentrar investimentos em Teses em que vemos maior retorno potencial.

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

Nosso foco de aquisições segue no setor Corporativo onde vemos retornos importantes, mas com riscos menores (comparado a shoppings). A imprevisibilidade de retomada das operações de varejo atualmente, neste ambiente de Isolamento Social, nos leva a não aumentar nosso % alocado no setor que atualmente é de 17,2%.

Em nosso "stock picking" vemos TIR (% a.a. para 3 anos) média de 20% nos FII Corporativos, média de 15% entre fundos de CRI e fundos de Shoppings dado o desconto para o PL atual.

Pós evento COVID19 atualizamos todas as nossas teses de Investimento e acompanhamos atualmente diariamente a performance de 116 fundos (englobando todos os setores), o que representa 92,38% do IFIX e também outros fundos que não compõem o Índice. Esta cobertura, na visão do gestor, nos dá confiança para efetuar um stock picking sólido, com potencial de maximização de dividendos neste momento de incerteza.

(3) Retomada do Mercado

Vemos um movimento inicial de volta de novas emissões de fundos imobiliários no Mercado e neste sentido ter liquidez para se aproveitar de determinadas oportunidades pode nos beneficiar. Isto vai ao encontro de algumas vendas realizadas no mês de Maio (CRI e FII), que além de gerar liquidez também contribuíram com ganho de capital (geração de dividendos).

Novas emissões serão analisadas dentro do contexto atual de mercado e comparadas às opções de fundos já listados que apresentam importante desconto para o valor patrimonial.

O movimento de queda de juros, novamente prolongado, tende a estimular uma continuidade da migração de recursos da renda fixa para fundos imobiliários e contribuir para o crescimento da indústria mesmo durante este período de COVID19.

Resumo	abr-20	mar-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\$ 93,56	R\$ 113,10	R\$ 130,75	R\$ 102,35	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 101,51	R\$ 93,56	R\$ 101,51	R\$ 101,51	R\$ 101,51
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6000	R\$ 0,6000	R\$ 2,6000	R\$ 8,5503	R\$ 21,5410
Dividend Yield (% a.a.)	7,3%	8,0%	6,08%	8,35%	7,59%
Retorno Total Bruto	9,14%	-16,75%	-20,37%	7,53%	23,05%
Retorno Total Ajustado	8,75%	-15,64%	-18,71%	9,06%	26,76%
CDI	0,28%	0,34%	1,30%	5,19%	16,77%
% do CDI	3071,62%	-4621,08%	-1439,20%	174,41%	159,58%

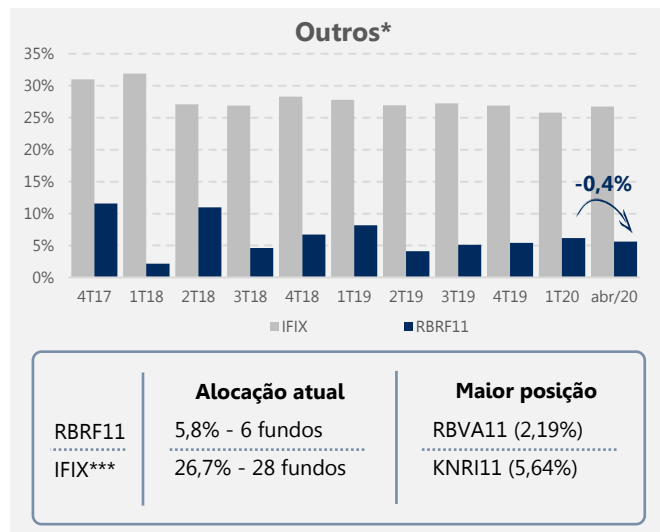
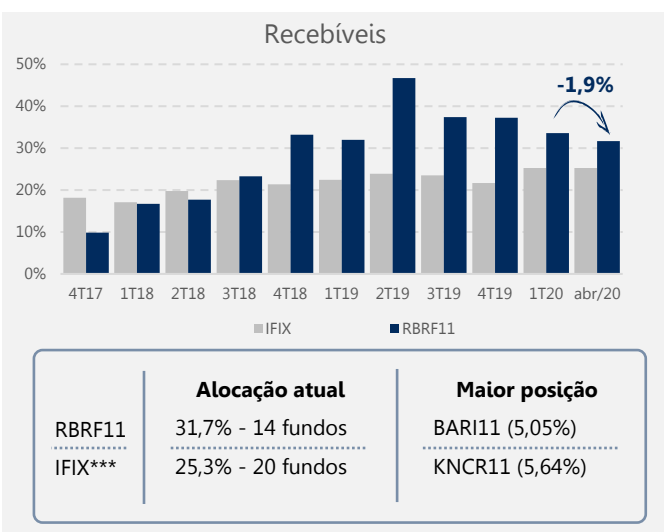
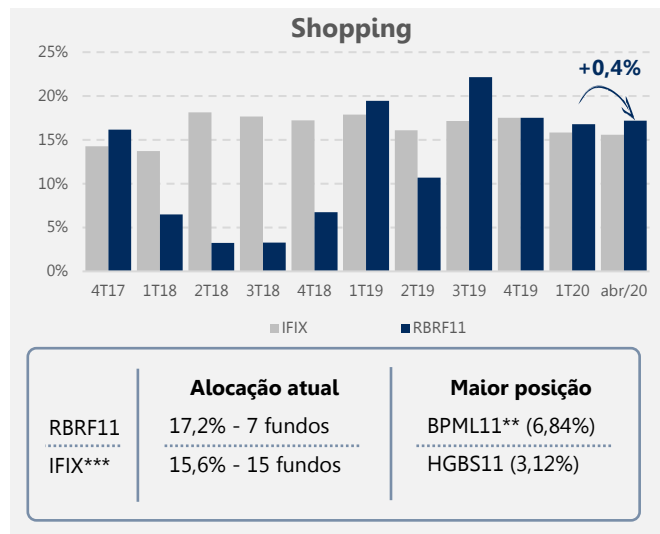
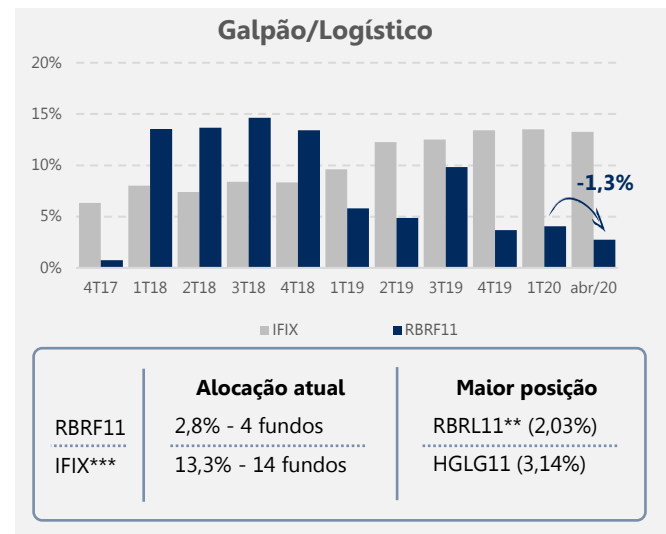
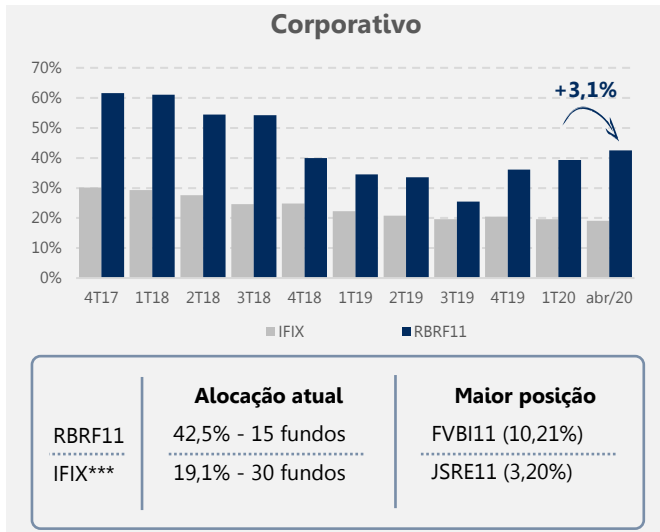
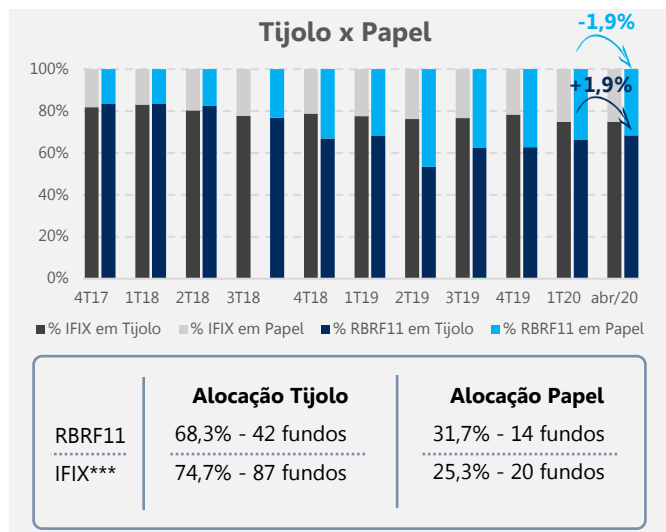
* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

ALOCAÇÃO TRIMESTRAL: GESTÃO ATIVA

Relatório Mensal – Maio 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

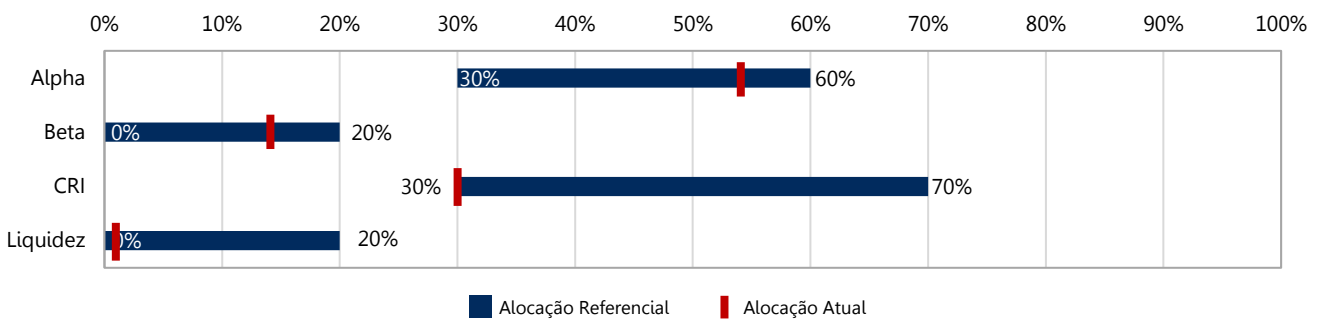
*Outros: Agências, Educacional, FoFs, Hospitalar, Hotel, Residencial, Varejo, Cemitério, Híbrido

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) – Abril 2020

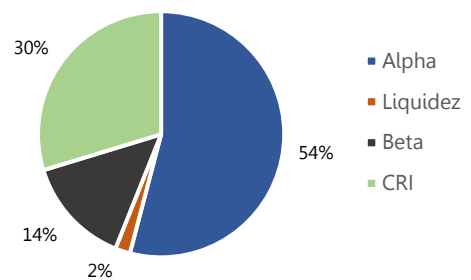


Alocação Setorial (Abril 2020)

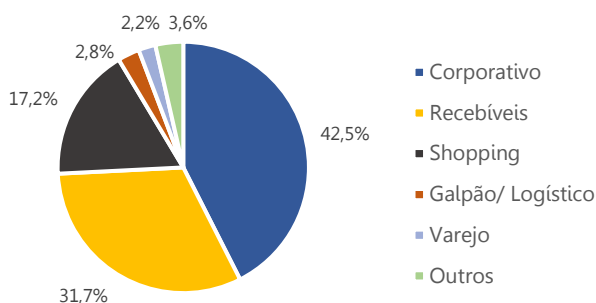
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

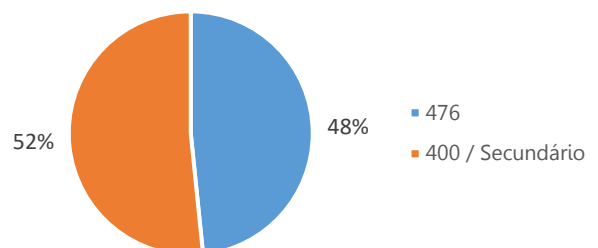
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



Tipo de Oferta (400/476)



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Relatório Mensal – Maio 2020

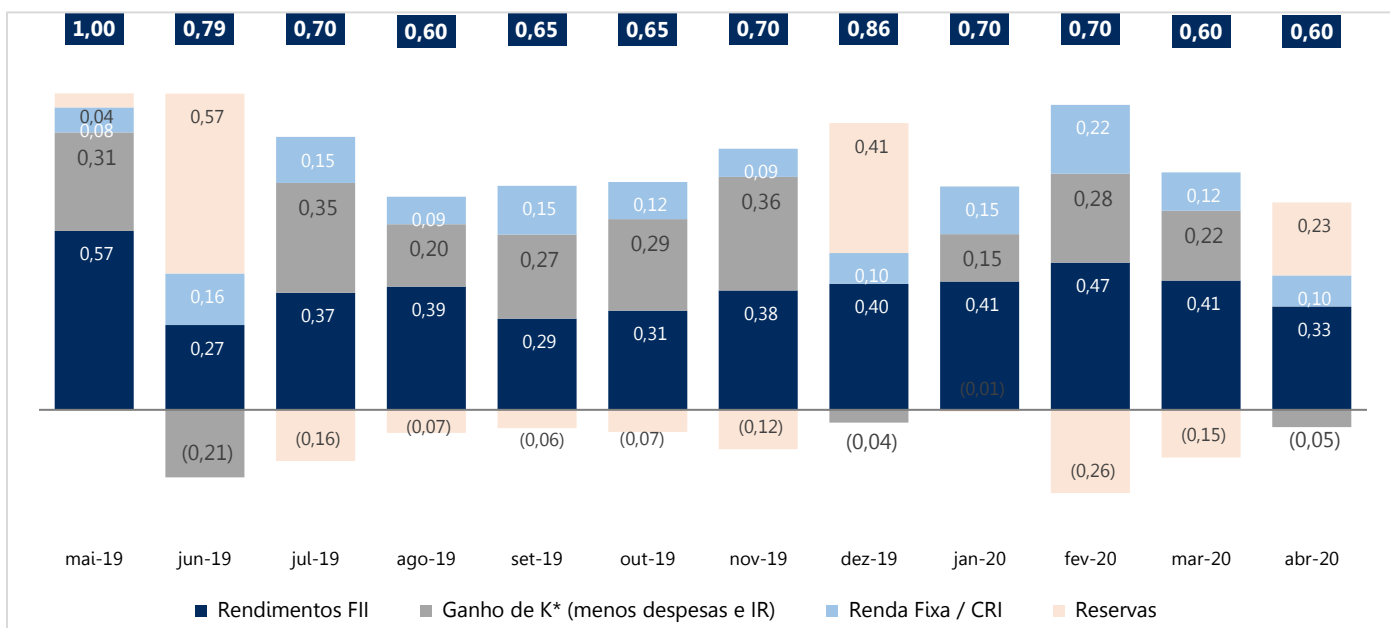
O fundo distribuiu R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de abril. O dividendo será pago em 19/05/2020 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 12/05/2020 (7º dia útil).

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	abr-20	mar-20	Acum 2020	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	1.715.490	2.144.394	8.436.574	20.242.483	28.963.447
Ganho Capital	240.636	2.136.637	6.709.427	36.323.414	44.467.638
CRI	482.144	575.042	2.862.140	5.909.007	7.903.851
Liquidez	32.973	64.623	229.176	1.121.169	2.413.202
Total Receitas	2.471.244	4.920.695	18.237.317	63.596.073	83.748.138
(-) Despesas	(480.670)	(521.127)	(2.205.874)	(19.705.606)	(22.605.402)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(46.482)	(453.864)	(1.366.777)	(7.209.957)	(8.823.422)
Resultado	1.944.092	3.945.704	14.664.666	36.680.510	52.319.314
(-) Reservas	1.211.159	(790.453)	(991.911)	1.099.270	(991.911,06)
Rendimento Distribuído	3.155.251	3.155.251	13.672.755	37.779.780	51.327.403
% Resultado		80,0%	93,2%	103,0%	98,1%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6000	R\$ 0,6000	R\$ 2,6000	R\$ 8,5503	R\$ 21,5410
Dividend Yield (anualizado)	7,33%	7,97%	6,08%	8,35%	7,59%

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

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,71/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".

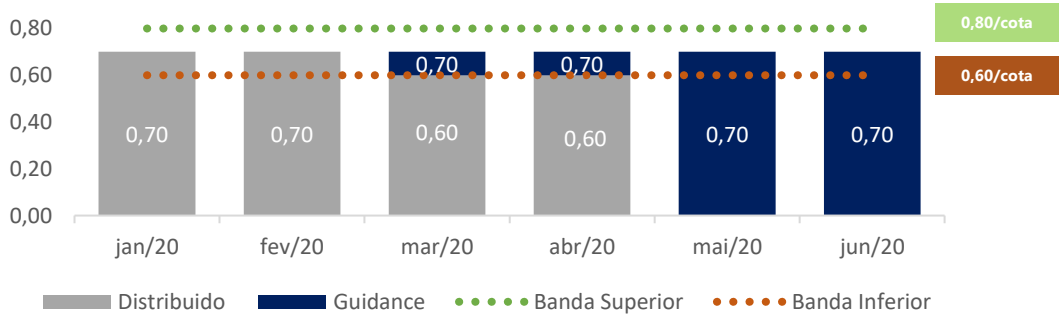
A estratégia adotada pelo RBR Alpha em alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos, se fundamenta na convicção do Gestor de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos e em sua resiliência em momentos de maior volatilidade. Esta é uma visão do Gestor e não representa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

Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,19/cota

Guidance de Dividendos

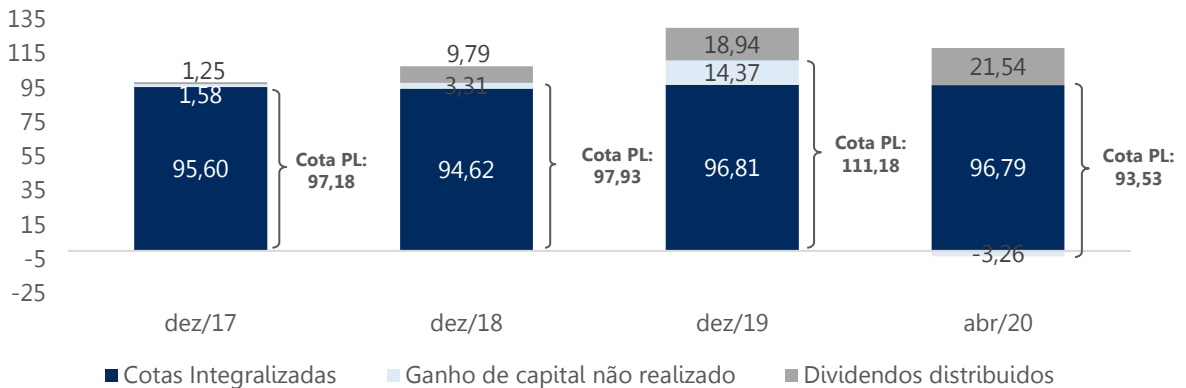
Relatório Mensal – Maio 2020

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.



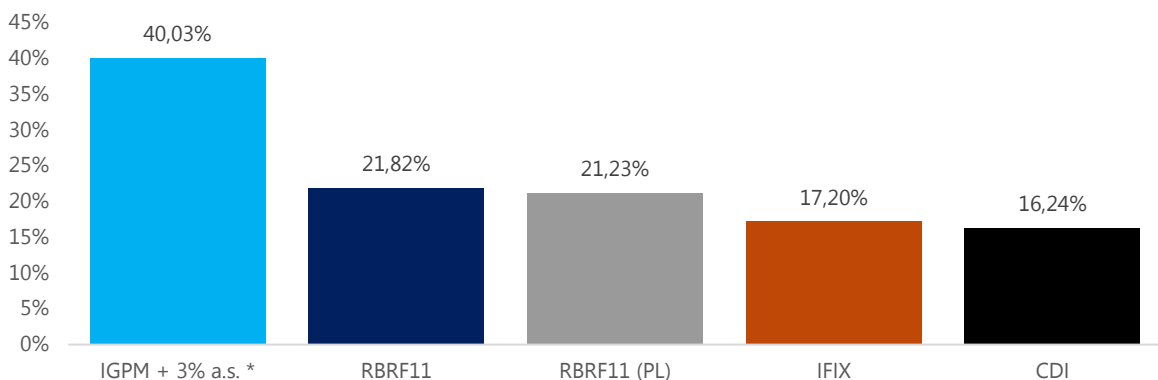
Evolução Patrimonial

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 abr/20 atingiu R\$ 93,53, que representa desvalorização de 2,2% 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 Abr/20)

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



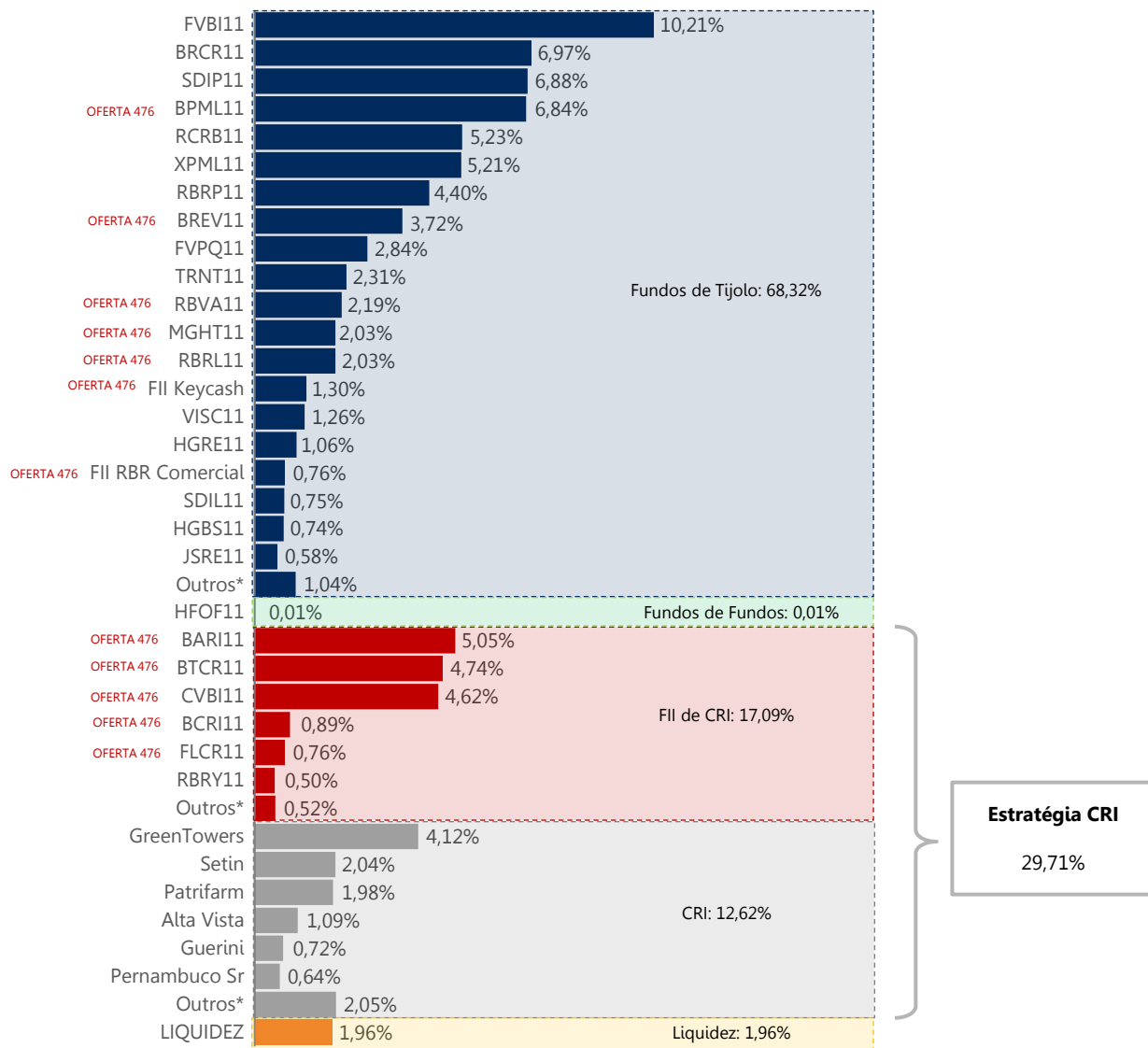
Fonte: ComDinheiro

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

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Relatório Mensal – Maio 2020

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



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

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

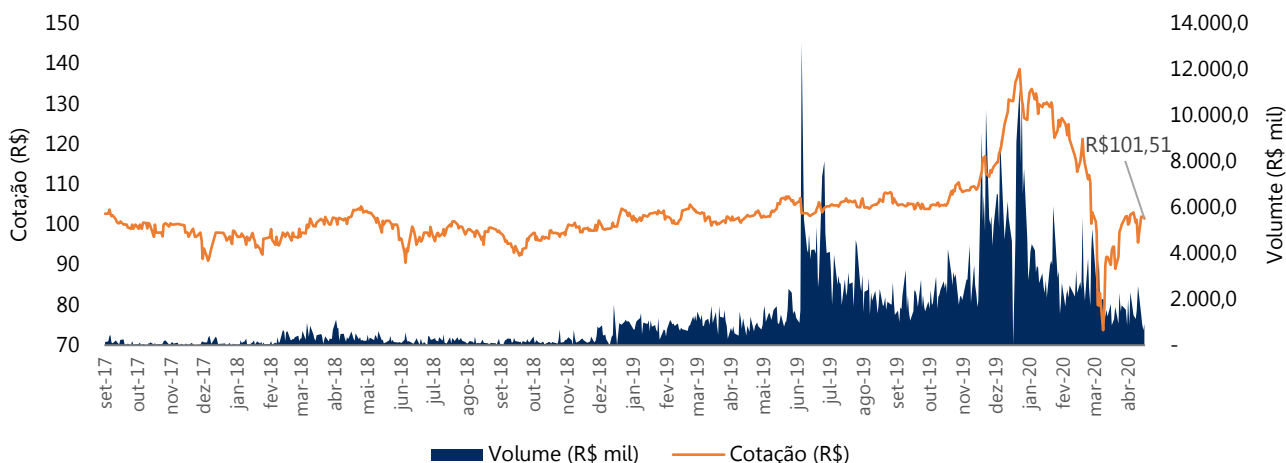
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital Sec.	19L0907949	Lajes Corporativas	A+	4,12%	IGPM+	4,75%	4,75%	Mensal	15/12/2034
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	2,04%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
CRI Patrifarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	1,98%	IPCA+	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	1,09%	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	0,64%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	11/08/2023
Outro*	-	-	-	-	2,05%	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	12,62%	-	-	-	-	-

*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	abr-20	mar-20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	285.726	578.332	2.096.824	6.425.667
Cotação Fechamento	R\$ 101,51	R\$ 93,56	R\$ 101,51	R\$ 101,51
Volume Total (R\$'000)	R\$ 28.226	R\$ 57.253	R\$244.680	R\$714.942
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$1.411,3	R\$2.602,4	2.983,9	2.859,8

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