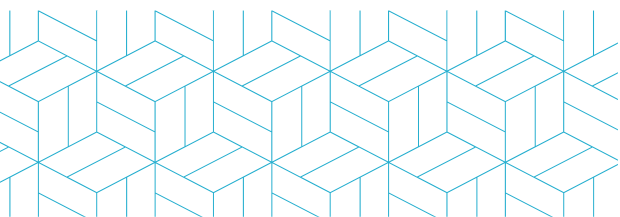


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
9.190.232

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 879.229.949,34

Patrimônio/Cota
R\$ 95,67

Outras Informações

Cadastre-se em nosso
Mailing

[Clique Aqui](#)

Fale com
o RI

ri@rbrasset.com.br

Visite
nosso site

Leia nossos Artigos em: www.rbrasset.com.br/artigos-rbr/

Conheça nossas estratégias de Investimento

Fundos de Crédito Imobiliário (CRI)

RBRR11
FII RBR Rendimentos
High Grade
[Clique aqui](#)
RBRY11
FII RBR High Yield
[Clique aqui](#)

Fundos de Renda (Properties)

RBPR11
FII RBR Properties
[Clique aqui](#)
RBRL11
FII RBR Logístico
[Clique aqui](#)

Fundos de Incorporação*

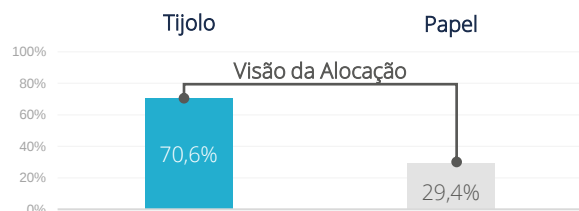
Fundo Residencial 1
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 2
[Clique aqui](#)

Fundo Residencial 3
[Clique aqui](#)

Fundo Comercial 1
[Clique aqui](#)

* Fundos fechados destinados a investidores profissionais.


R\$0,64/
cota

Dividendo médio
(últimos 12
meses)

52.125

Cotistas

29

FII no
Portfólio*

9

CRI no
Portfólio

3,4 mm

Liquidez diária
média (mês)

29°

Posição
no IFIX

*Fundos com participação superior a 0,5% no PL

 Resumo	ago/20		jul/20		Acum 2020		Acum 12m		Início	
# Cotas Emitidas	9.190.232		9.190.232		9.190.232		9.190.232		809.992	
Cota Início Período (R\$)	R\$	101,50	R\$	97,99	R\$	130,75	R\$	106,40	R\$	100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$	96,95	R\$	101,50	R\$	96,95	R\$	96,95	R\$	96,95
Rendimento (R\$/cota)	R\$	0,6000	R\$	0,4260	R\$	4,8260	R\$	8,9905	R\$	23,7670
Dividend Yield (% a.a.)	7,7%		5,2%		5,59%		8,45%		7,37%	
Retorno Total Bruto	-3,89%		4,02%		-22,16%		-0,43%		20,72%	
Retorno Total Ajustado	-3,52%		3,88%		-19,99%		1,58%		25,09%	
CDI	0,16%		0,19%		2,12%		3,86%		17,71%	
% do CDI	-2203,74%		1997,92%		-944,99%		40,97%		141,66%	

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

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Para Ago/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota (DY 7,7% a.a. sobre cota Mercado) que foram pagos em 17/Set aos detentores das cotas em 10/Set (Data "Com").

Com a evolução do *Case* de Investimentos FVBI, que detalhamos em nosso relatório mensal de Julho, voltamos à casa dos R\$ 0,60/cota de dividendos. Adicionalmente constituímos ainda uma importante reserva de lucros de R\$ 0,82/cota, a qual entendemos que pode dar maior previsibilidade de dividendos ao longo deste 2º semestre, em linha com o *Guidance* de dividendos divulgado. Em Out/20 esperamos receber o saldo residual de amortização e dividendos relativo a FVBI, adicionando rendimentos de aproximadamente R\$ 0,15/cota, pela visão da gestora.

Finalizamos em 2 meses, conforme estimado, a alocação dos recursos da recente oferta (97% dos recursos do fundo alocados em FII ou CRI). Demonstrando novamente que apenas captamos recursos quando vislumbramos uma boa e rápida alocação.

Nos últimos meses temos acompanhado um ritmo acelerado de novos fundos imobiliários e de follow-ons o que reflete a atratividade do setor neste momento de taxas de juros em mínimas históricas no Brasil. O número de investidores em FII superou a 1 milhão de CPFs e reforça o timing de nossa emissão finalizada em julho. Estamos acompanhando de perto o nascimento de novas como "residencial para renda", que analisamos muito mas ainda não decidimos por nenhum investimento, e também do crescimento na demanda por fundos de desenvolvimento (residencial, comercial e logístico).

Os fundos de desenvolvimento possuem características de retorno e risco diferentes do que os investidores em geral estão acostumados: são investimentos longos (usualmente de 5 a 7 anos), sem liquidez neste período, sem pagamento de dividendos mensais e riscos inerentes à construção de novos ativos. Dito isto, dentro de um percentual reduzido de nosso portfólio devemos aumentar paulatinamente os recursos alocados nesta estratégia de forma a gerar um retorno adicional de longo prazo para nossos cotistas, porém sem esquecer de que no curto prazo seremos cobrados também por bons dividendos. A RBR possui ampla experiência neste tipo de investimento, mais de 30 terrenos em desenvolvimento e aproximadamente R\$ 1 bilhão sob gestão em 4 fundos diferentes.

Vale ressaltar a consolidação do RBRF11 entre os fundos mais líquidos da indústria com aproximadamente R\$ 3 milhões de negociação ao dia ao longo de 2020 e superando este valor nos meses agosto e setembro.

Resultados

Falando um pouco sobre os resultados de Agosto, observamos valorização do IFIX de 1,8% e desvalorização do IBOVESPA de 3,44%. O patrimônio do RBR Alpha apresentou valorização de 3,79% no mês.

Resultado no mês: Dividendo de R\$ 0,60/cota.

Resultados Acumulados: Dividendos de R\$ 23,76/cota equivalentes a 141,66% do CDI no período.

Destaque do mês

Com a liquidação parcial de nossa maior posição até então (FVBI) e com a captação de novos recursos, realizamos importante investimento no setor logístico (onde tínhamos baixo nível de investimento) através do FII RBR LOG (RBRL11).

RBRL11 (Fundo de Tijolo) – Portfólio de empreendimentos logísticos que é a maior alocação do RBR Alpha atualmente.

Vemos no fundo uma combinação de boa recorrência de dividendos com aquisição de "tijolo" em níveis interessantes. Vislumbramos assim ganhos de capital futuros à medida que o fundo seja precificado em linha com seus pares mais líquidos. Hoje trata-se de um fundo com Yield superior aos demais do segmento.

Para maiores detalhes de nosso investimento, sugerimos a leitura do relatório mensal do fundo que traz maiores informações da recente aquisição do empreendimento "FW5" localizado no município de Extrema (MG) cuja obra está prevista para ser entregue no 2º trimestre de 2021. O investimento numa fase preliminar à conclusão dos empreendimento reforça nossa busca por ativos bem localizados, de ótimas características construtivas e pelo **preço que consideramos justo!**

O investimento contará com uma renda mínima garantida de 8,5% a.a. (por um período) nas condições melhor explicitadas no relatório do fundo RBRL11: [Clique aqui](#).

Relativo ao investimento em RBRL11 informamos que enquanto os veículos da RBR forem os investidores majoritários não haverá cobrança de taxa de gestão (no RBRL11) de forma a não haver dupla cobrança de taxa de gestão em linha com nossas políticas de gestão e alinhamento com investidores.

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

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

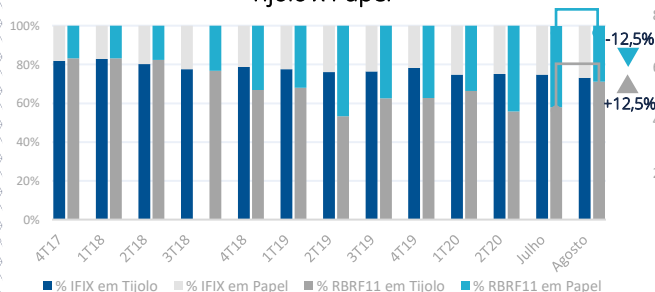
Agosto 2020 | Relatório Mensal

Seguem abaixo as alocações por setor do RBRF11 (gestão ativa) e do índice IFIX (gestão passiva).

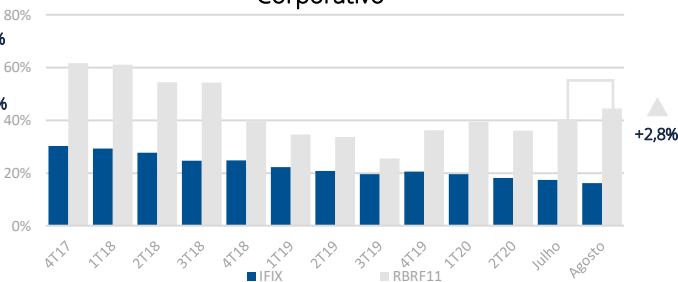
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vimos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio nossa alocação em papel será maior.

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



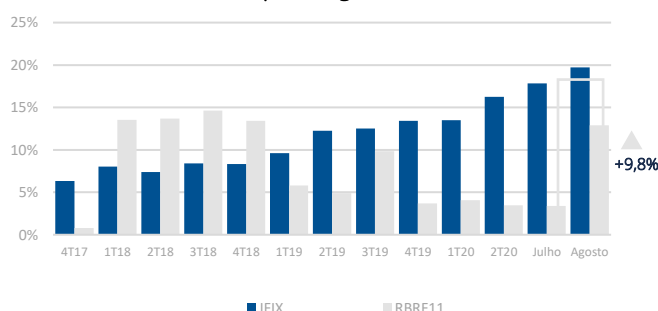
Corporativo



	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	70,6% - 39 fundos	29,4% - 16 fundos
IFIX***	73,2% - 59 fundos	26,8% - 22 fundos

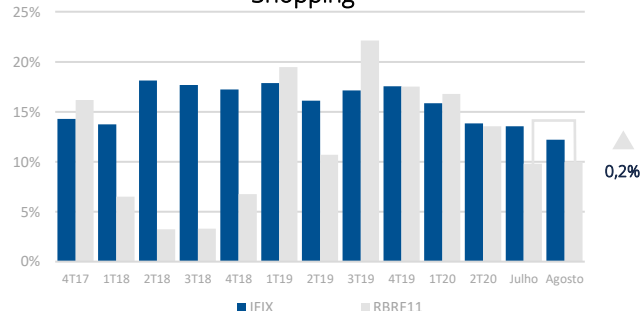
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	43,1% - 18 fundos	TEPP11 (9,70%)
IFIX***	16,2% - 17 fundos	BRCR11 (3,12%)

Galpão/Logístico



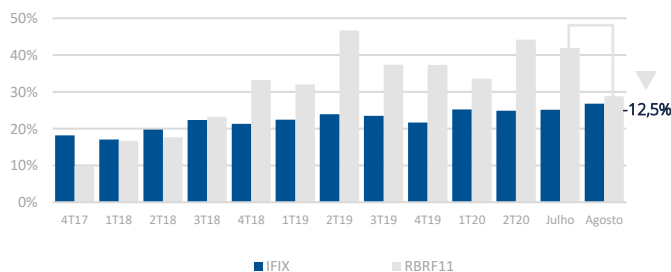
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	13,2% - 6 fundos	RBR Log** (11,37%)
IFIX***	19,7% - 14 fundos	HGLG11 (3,95%)

Shopping



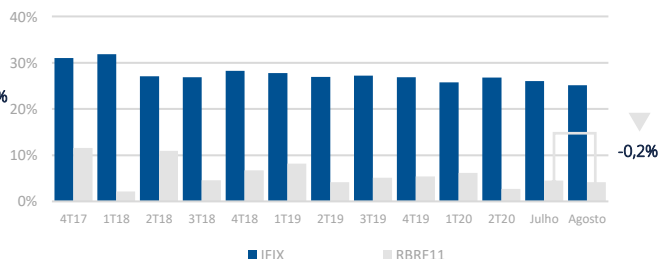
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	10% - 7 fundos	BPML11** (4,06%)
IFIX***	12,2% - 8 fundos	HGBS11 (2,71%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	29,4% - 16 fundos	BARI11 (5,96%)
IFIX***	26,8% - 22 fundos	KNIP11 (4,65%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	4,3 % - 8 fundos	LFTT11** (2,31%)
IFIX***	25,1% - 30 fundos	KNRI11 (5,05%)

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

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

Investimentos

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Estratégia de Investimentos

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

Alpha

Principal estratégia, foco em FIs de Tijolo, abaixo do custo de reposição e foco na valorização de ativos.

Beta

Posições táticas, foco em FIs com dividendos estabilizados. Fundos mais sensíveis às oscilações de curto prazo.

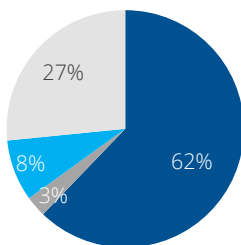
CRI

Busca de retornos acima do benchmark via dívida imobiliária (garantias + fluxo de recebíveis).

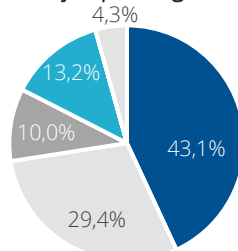
Liquidez

Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



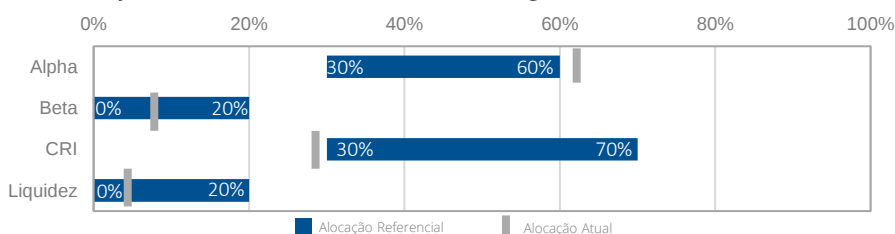
Alocação por Segmento



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI ■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Galpão/ Logístico ■ Varejo ■ Outros

A leitura do ciclo imobiliário dos setores é fundamental para o resultado de longo prazo!

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Agosto 2020

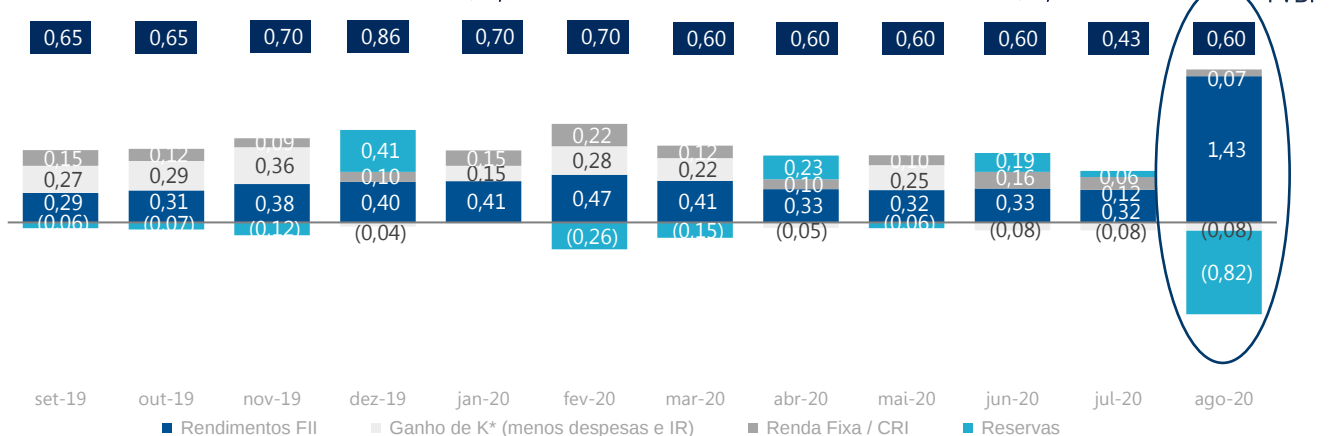


Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	ago/20	jul/20	jun/20	Acum 2020	Acum 12m	Início
Rendimentos	13.157.112	1.684.527	1.747.297	26.683.611	36.620.311	47.210.483
Ganho Capital	97.869	419.146	183.507	9.616.559	37.429.219	47.374.770
CRI	440.885	365.606	770.000	4.893.688	7.436.161	9.935.399
Liquidez	164.325	290.884	78.056	816.550	1.505.263	3.000.576
Total Receitas	13.860.191	2.760.164	2.778.859	42.010.408	82.990.955	107.521.228
(-) Despesas	(811.545)	(752.543)	(562.859)	(4.814.930)	(20.619.532)	(25.214.458)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(22.748)	(83.829)	(36.701)	(1.946.128)	(7.430.017)	(9.402.773)
Resultado	13.025.897	1.923.791	2.179.298	35.249.349	54.941.406	72.903.997
(-) Reservas	(7.511.758)	316.402	975.953	(7.511.759)	(7.515.993)	(7.511.759)
Rendimento Distribuído	5.514.139	2.240.193	3.155.251	27.737.590	47.425.413	65.392.238
% Resultado	42,3%	116,4%	144,8%	78,7%	86,3%	89,7%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,600	R\$ 0,426	R\$ 0,60	R\$ 4,83	R\$ 8,99	R\$ 23,77
Dividend Yield (Anualizado)	7,7%	5,2%	7,6%	5,59%	8,45%	7,37%

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

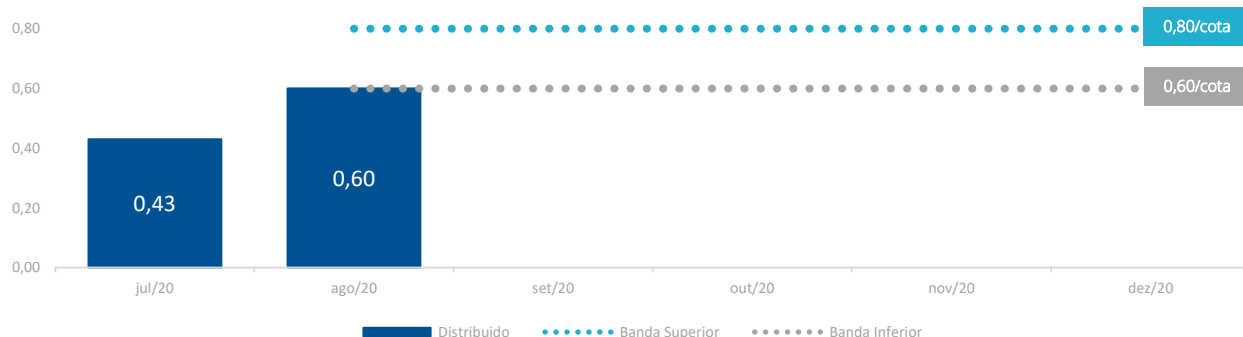
Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,64/cota > Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,82/cota



Guidance de Dividendos

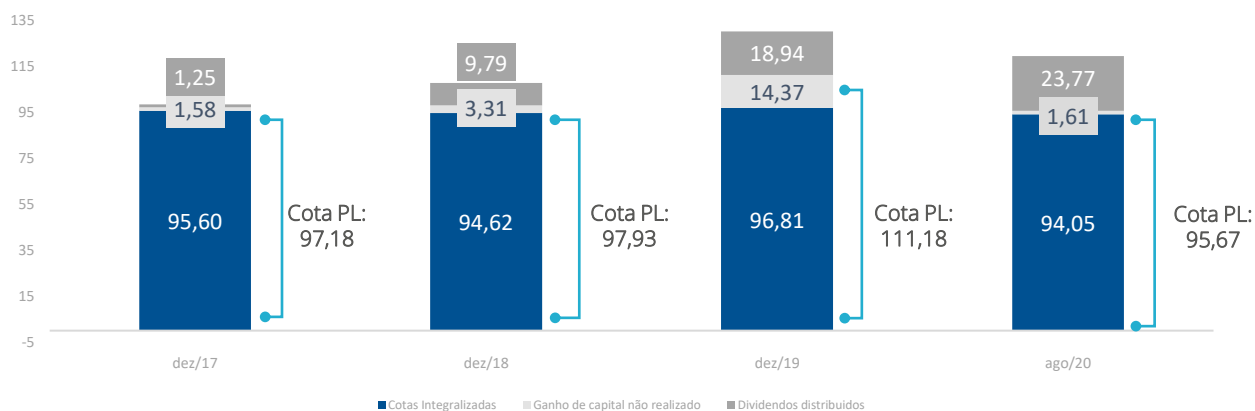
Agosto 2020 | Relatório Mensal

De forma que nossos investidores consigam alinhar melhor suas expectativas com os dividendos do Fundo, apresentamos abaixo uma 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.



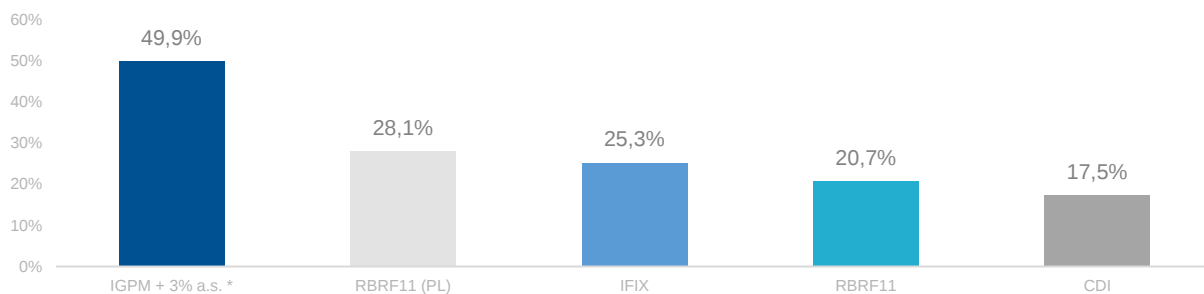
Evolução Patrimonial

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 Ago/20 atingiu R\$ 95,67, que representa valorização de 0,1% 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, desta forma reduzindo PL.



Resultados (Set/17 a Ago/20)

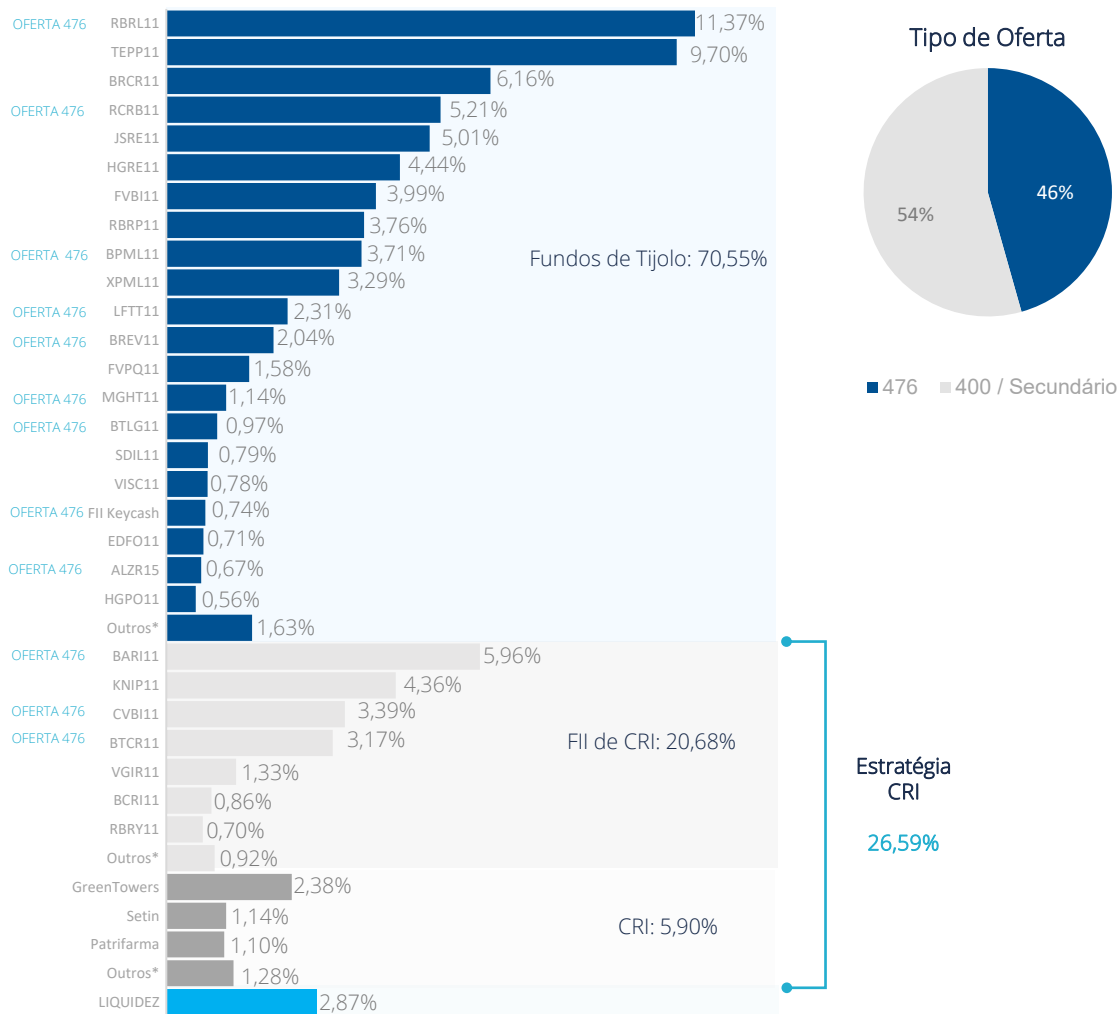
Segue abaixo o desempenho comparativo do fundo desde 30 de setembro de 2017.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Agosto 2020 | Relatório Mensal

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Ago/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 e de pagamento	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital Sec	19L0907949	Laes Corporativas	A+	2,38%	IGPM	4,75%	4,75%	Mensal	15/12/2034
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	1,14%	CDI	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
CRI Patrifarma	Isec Sec	19E0299199	Varejo	A	1,10%	IPCA	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
Outros*	-	-	-	-	1,28%	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	5,90%	-	-	-	-	-

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

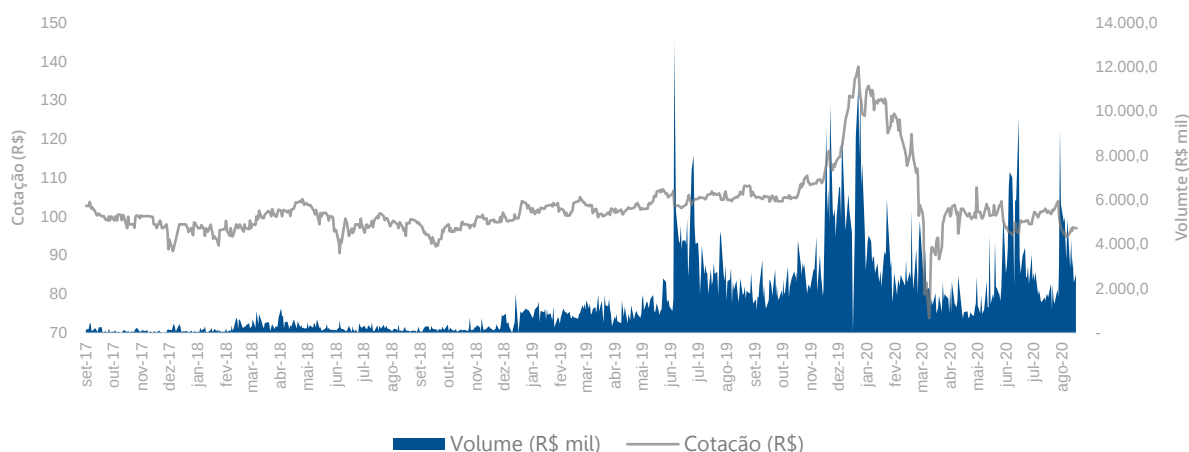
Mercado Secundário

Agosto 2020 | Relatório Mensal

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

Negociação	ago/20	jul/20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	729.426	533.499	4.520.451	6.819.422
Cotação Fechamento	R\$ 96,95	R\$ 101,50	R\$ 96,95	R\$ 96,95
Volume Total (R\$'000)	R\$ 71.077	R\$ 53.148	R\$ 480.295	R\$ 735.981
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.384,62	R\$ 2.310,78	R\$ 2.876,02	R\$ 2.943,93

Cotação Histórica e Volume Negociado



Outras Informações

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	Taxas sob PL Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > Benchmark	Cotas Emitidas 1ª Emissão (Set/17): 809.992 2ª Emissão (Nov/18): 813.939 3ª Emissão (Jun/19): 1.933.215 4ª Emissão (Set/19): 1.701.606 5ª Emissão (Jul/20): 3.931.480
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal	Benchmark Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.	
Prazo de Duração: Indeterminado		

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.

 Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária	 Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos
--	--

RBR Asset Management
 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