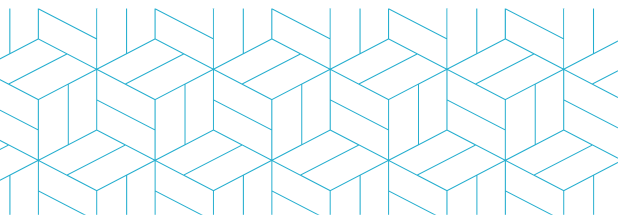


RBRF11
FII RBR Alpha
Multiestratégia Real Estate



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

Outubro 2020 | Relatório Mensal

Informações

Data de Início
Set/17

Cotas Emitidas
9.190.232

Administrador
BTG Pactual

Gestora
RBR Asset
Management

Patrimônio
R\$ 849.867.097,35

Patrimônio/Cota
R\$ 92,48
+ Reserva Lucros
R\$ 0,29/Cota**

Visão da Alocação

Tijolo

Papel

69,6%

30,4%

R\$0,66/
cota

Dividendo Médio
(últimos 12
meses)

55.023

Cotistas

30

FIIs no
Portfólio*

7

CRIs no
Portfólio

R\$ 3,2
mm

Liquidez Diária
Média (mês)

32°

Posição
no IFIX

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.

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

** Reserva de Lucros não distribuídos (já com efeito do encerramento de FVBI – Mais informações na [página 6](#))

Resumo	out/20		set/20		Acum 2020		Acum 12m		Início
# Cotas Emitidas		9.190.232		9.190.232		5.258.752		5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$	95,30	R\$	96,95	R\$	130,75	R\$	104,73	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$	94,33	R\$	95,30	R\$	94,33	R\$	94,33	R\$ 94,33
Rendimento (R\$/cota)	R\$	0,7500	R\$	0,7500	R\$	6,3260	R\$	7,8905	R\$ 25,2670
Dividend Yield (% a.a.)		9,86%		9,69%		5,83%		7,53%	7,37%
Retorno Total Bruto		-0,23%		-0,93%		-23,02%		-2,40%	19,60%
Retorno Total Ajustado		-0,09%		-0,79%		-22,16%		-1,07%	24,06%
CDI		0,16%		0,16%		2,44%		3,23%	18,08%
% do CDI		-58,59%		-504,42%		-909,81%		-33,02%	133,04%

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

 Nota do Gestor

Para Out/20 anunciamos a distribuição de rendimentos de **R\$ 0,75/cota (DY 9,9% a.a. sobre cota Mercado)** que foram pagos em 18/Nov aos detentores das cotas em 11/Nov (Data "Com").

O pagamento de dividendos do mês de Out/20 ocorreu em linha com o *guidance* (direcionamento) divulgado pelo time de gestão no último relatório gerencial. **Reforçamos neste mês nossa expectativa* de manter o dividendo de R\$ 0,75/cota até Dez/20** (dividendo a ser pago aos cotistas em Jan/21) ([pág. 7](#)).

Ressaltamos que, em alinhamento com os atuais cotistas, a proposta de emissão a ser deliberada em Assembleia tem previsão para liquidação dos direitos de preferência e sobras ao final de 2020 e da Oferta no início de 2021, sendo que as eventuais novas cotas participarão do resultado do Fundo apenas a partir de 2021. **Sendo assim, não haverá diluição dos dividendos extraordinários do encerramento do FII FVBI11.**

Encerramos o mês com 100% do capital alocado em FIIs e CRIs. Com a gradual retomada esperada* nas distribuições de dividendos dos FIIs de Shopping Centers (10,3% do PL), vislumbramos uma melhora na recorrência de dividendos recebidos pelo Fundo (sem considerar eventuais ganhos de capital, que são parte importante de nossa estratégia de gestão ativa). Em comparação ao mês de Set/20, os dividendos recebidos nas posições de Shoppings referentes ao mês de Out/20 foram 68,7% superiores. Apesar da retomada do consumo mais rápida do que a esperada, mantemos nossa cautela com relação ao setor por conta de fatores como uma possível segunda onda de COVID-19, que pode levar a um novo fechamento dos shoppings, e o fim do auxílio emergencial em 2021.

Em termos de alocação do portfólio, seguimos com o setor **Corporativo** como nossa maior posição no Alpha. Desde o início da pandemia, nos mantivemos firmes em nossas convicções de que escritórios bem localizados, especialmente nas principais localizações de São Paulo – SP, apresentariam alta resiliência neste momento de incertezas. Com relação à adoção do *home office* integral como uma ameaça ao setor, a cada dia fica mais claro um direcionamento que aponta para um modelo de **trabalho híbrido**, com as pessoas trabalhando a maior parte do tempo nos escritórios e tendo a flexibilidade de exercer suas atividades de casa, ou de qualquer outro lugar, em alguns dias da semana. Neste contexto, o papel do escritório como um local que estimule a **interação** dos colaboradores e a disseminação da **cultura** das empresas passa a ser ainda mais importante. Dito isso, vemos o setor na bolsa ainda a preços atrativos, onde avaliamos que alguns fundos imobiliários estão sendo negociados no mercado secundário em níveis de preço que, segundo nossos *valuations*, são atrativos para gerarmos valor ao Fundo no longo prazo.

Outro segmento em que enxergamos bastante potencial é o de fundos de **Desenvolvimento**, onde estamos, aos poucos, colocando os pés. Por possuírem uma dinâmica de distribuição de dividendos concentrada em prazos mais longos, por conta do ciclo de desenvolvimento imobiliário, alocaremos um percentual pequeno (adotamos atualmente uma referência de até 10% do PL) do Fundo, tendo sempre em mente a recorrência de distribuições mensais relevantes do Alpha aos seus cotistas. Esta é uma forma de democratizar o acesso à este tipo de investimentos, geralmente destinado apenas à investidores profissionais e institucionais e que miram taxas internas de retorno acima de 15% a.a..

Resultados

Falando um pouco sobre os resultados de Out/20, observamos desvalorização do IFIX de 1,01% e desvalorização do IBOVESPA de 0,69%. O RBR Alpha apresentou rentabilidade de -0,26% no mês.

Resultado no mês: Dividendo de R\$ 0,75/cota.

Resultados Acumulados: Dividendos de R\$ 25,27/cota equivalentes a 133,04% do CDI no período.

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

Alocação Trimestral: Gestão Ativa

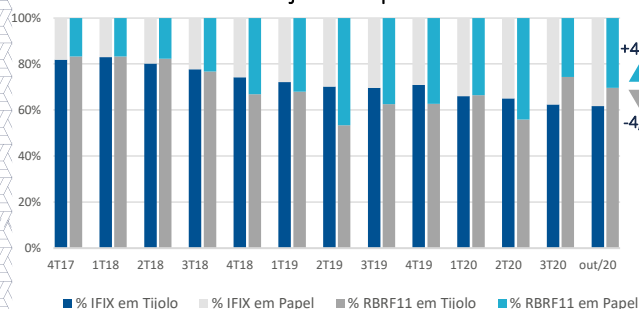
Outubro 2020 | Relatório Mensal

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

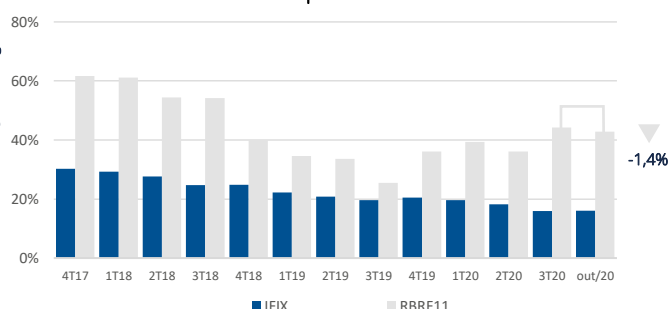
A alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado (primário e secundário), sendo que nos momentos em que vimos os fundos de tijolo com *Valuations* com menos prêmio nossa alocação em papel será maior.

% do portfólio alocado por estratégia

Tijolo x Papel



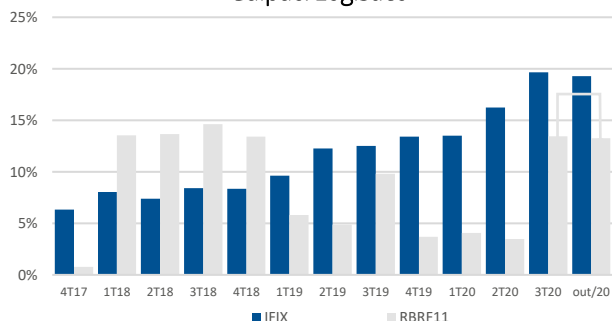
Corporativo



	Alocação Tijolo	Alocação Papel
RBRF11	69,6% - 41 fundos	30,4% - 17 fundos
IFIX***	61,7% - 49 fundos	38,3% - 32 fundos

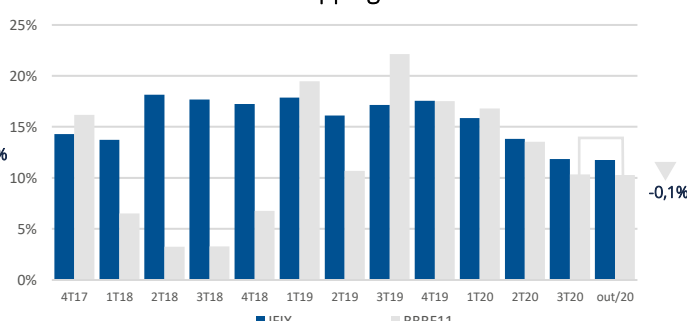
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	42,8% - 16 fundos	TEPP11 (9,45%)
IFIX***	16,1% - 17 fundos	BRCR11 (2,92%)

Galpão/Logístico



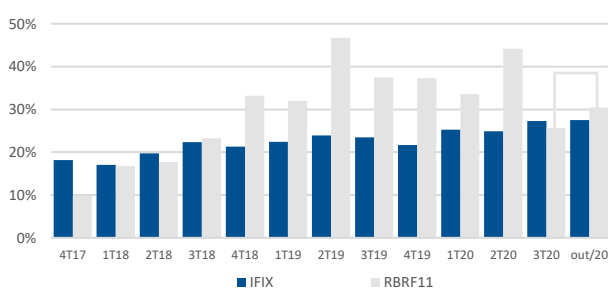
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	13,2% - 6 fundos	RBR Log** (11,26%)
IFIX***	19,3% - 14 fundos	HGLG11 (3,88%)

Shopping



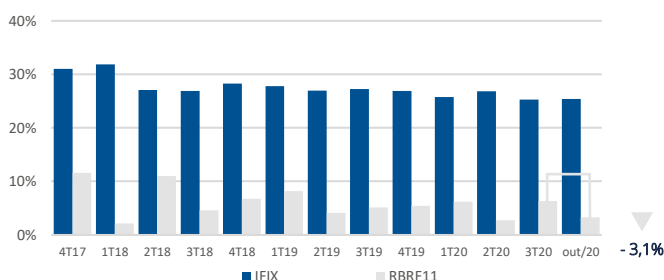
	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	10,3% - 7 fundos	BPML11** (3,98%)
IFIX***	11,7% - 8 fundos	HGBS11 (2,66%)

Recebíveis



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	30,4% - 17 fundos	BARI11 (6,11%)
IFIX***	27,5% - 22 fundos	KNIP11 (4,51%)

Outros*



	Alocação Atual	Maior Posição
RBRF11	3,3 % - 11 fundos	RZTR11 (1,15%)
IFIX***	25,4% - 20 fundos	KNRI11 (4,75%)

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

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

Investimentos

Outubro 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.

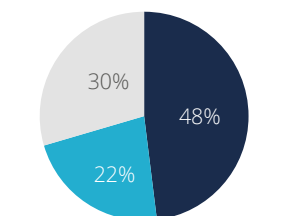
CRI

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

Liquidez

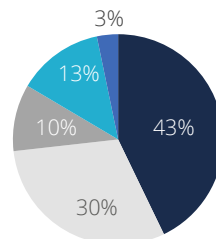
Recursos aguardando alocação futura. Em geral alocados em fundos de renda fixa com liquidez imediata.

Composição da Carteira



■ Alpha ■ Liquidez ■ Beta ■ CRI

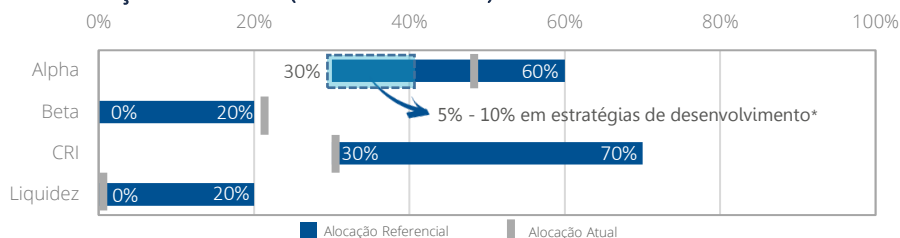
Alocação por Segmento



■ Corporativo ■ Recebíveis ■ Shopping ■ Galpão/ Logístico ■ Outros

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

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Outubro 2020



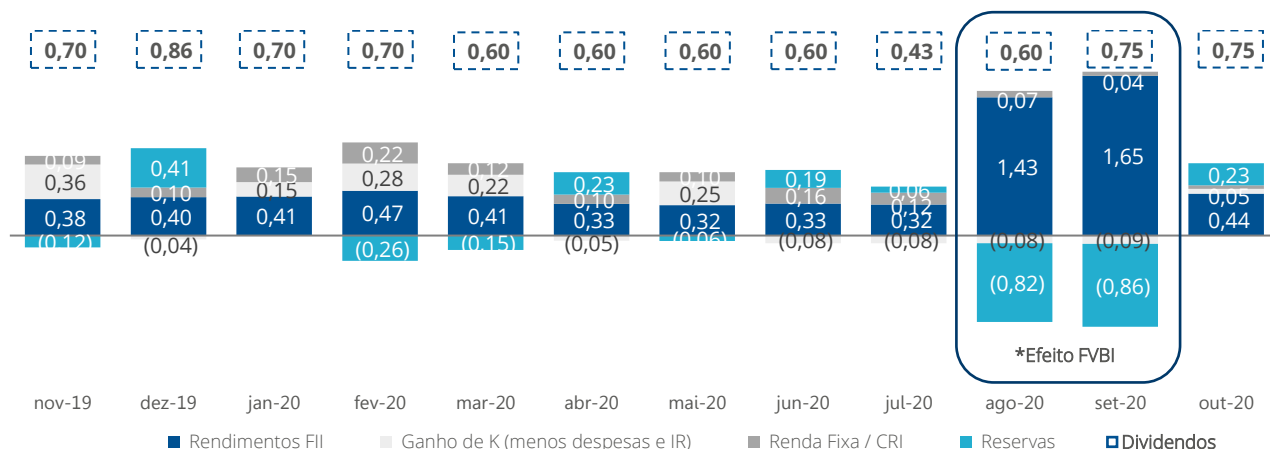
* Relativo aos fundos de desenvolvimento já temos investidos cerca de 0,5% do PL e capital comprometido de mais aproximadamente 6% do PL (já assinados até Out/20). Buscamos investimentos com TIR estimada pela RBR superiores a 15% a.a.

Distribuição de Resultados

Fluxo de Caixa	out/20	set/20	Acum 2020	Acum 12m	Início
Rendimentos	4.000.350	15.208.143	45.892.103	49.969.879	66.418.976
Ganho Capital	1.546.706	12.825	11.176.091	30.833.104	48.934.302
CRI	290.035	378.229	5.561.952	6.462.659	10.603.663
Liquidez	50.886	18.135	885.571	963.189	3.069.597
Total Receitas	5.887.978	15.617.332	63.515.717	88.228.831	129.026.538
(-) Despesas	(801.199)	(799.276)	(6.415.405)	(20.499.075)	(26.814.933)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(309.341)	(1.414)	(2.256.883)	(6.158.480)	(9.713.528)
Resultado	4.777.437	14.816.642	54.843.429	61.571.276	92.498.077
(-) Reservas	2.115.237	(7.923.968)	(13.320.490)	(11.821.182)	(13.320.490)
Rendimento Distribuído	6.892.674	6.892.674	41.522.938	49.750.094	79.177.586
% Resultado	144,3%	46,5%	75,7%	80,8%	85,6%
Rendimento/ Cota/ Mês	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 6,33	R\$ 7,89	R\$ 25,27
Dividend Yield (Anualizado)	9,9%	9,7%	5,8%	7,5%	7,4%

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

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,66/cota > Reserva de Lucros acumulados: R\$ 0,29/cota*



Detalhamento do Resultado FVBI11

Outubro 2020 | Relatório Mensal

O objetivo desta página é tornar transparente aos cotistas do Fundo o resultado final deste case de investimento, bem como a apuração de resultados do Fundo, que envolve um pouco de demonstração contábil.

(1) Resultado Financeiro do Investimento

Resultado/cota (analisando cota FVBI)

Movimentação	R\$/cota de FVBI
Preço de Custo	126,08/cota
Preço de Encerramento	159,47/cota
Resultado	33,39/cota

Resultado/cota (analisando resultado RBR Alpha)

Detalhamento	Resultado RBR Alpha
Resultado Financeiro	11,74 milhões
# cotas do RBR Alpha	9.190.232
Resultado/cota do Alpha	R\$ 1,28/cota

R\$ 33,39/cota vezes o número de cotas que temos de FVBI11

Este é o resultado/cota do RBR Alpha final na venda do ativo

(2) Como e quando este resultado se tornará dividendos (passíveis de distribuição) no RBR Alpha

Para esta resposta é importante entender a forma como o FVBI foi encerrado.

O mais importante é partir da base inicial de que nosso resultado/cota do RBR Alpha é de R\$ 1,28/cota.

Na sequência vemos abaixo que este resultado foi (ou ainda será) pago de forma parcelada a todos os cotistas (incluindo o Alpha), sendo que parte dos pagamentos efetuados foram em forma de dividendos (lucro no ambiente FVBI) e parte via amortização dado, que o fundo está em processo de encerramento.

O valor de custo do RBR Alpha é de R\$ 126,08/cota. O que isso significa? Do ponto de vista contábil receberemos dividendos de R\$ 64,13/cota (junto com todos os cotistas), mas, no momento da amortização, receberemos R\$ 95,34/cota para um valor de custo de R\$ 126,08 o que resulta num prejuízo de R\$ 30,74/cota.

Nosso lucro total é a diferença entre R\$ 64,13/cota (positivo) e R\$ 30,74/cota (negativo) equivalente a R\$ 33,39/cota (conforme resumido na tabela no início da página).

Para complicar um pouco mais, estes pagamentos foram de forma parcelada nos meses de Ago/20, Set/20 e Nov/20 conforme tabela abaixo.

(3) Cronograma de Distribuições FVBI11

R\$ / cota FVBI	ago/20	set/20	out/20	nov/20	Total
Resultado	30,00	33,76	-	0,37	64,13
Amortização	60,05	-	-	35,29	95,34
Res + Amort	90,05	33,76	-	35,66	159,47

Isto significa também que a apuração de resultado do RBR Alpha apresentará resultados extraordinários positivos nos meses de Ago/20 e Set/20 e negativo em Nov/20. Vamos analisar com calma?

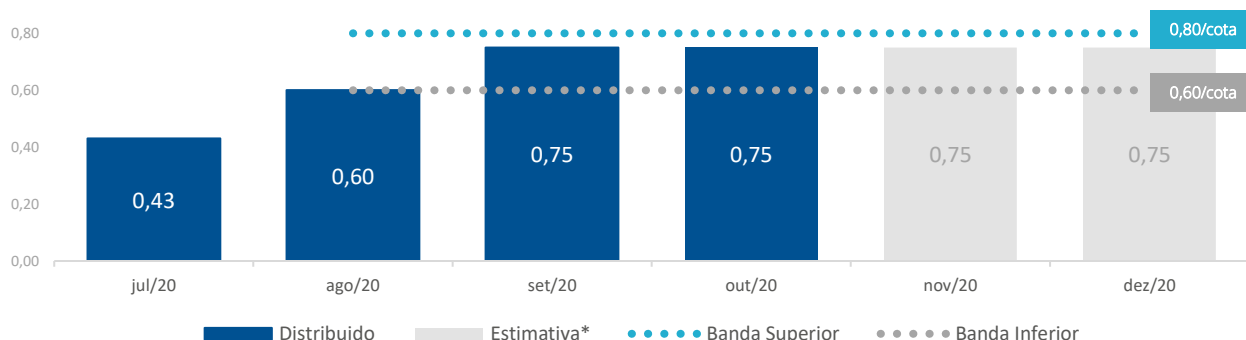
(4) Resultado Contábil para o RBRF11 (do encerramento de FVBI)

	Mês	R\$ / cota FVBI11	R\$ MM	R\$ / cota Alpha		Mês	Reserva final de Lucros RBR Alpha
Lucro	ago/20	30,00	10,55	1,15	Reserva já considerou o primeiro dividendo recebido sendo que parte do resultado já virou dividendo	ago/20	R\$ 0,82/cota
Lucro	set/20	33,76	11,87	1,29	Reserva considerou o segundo dividendo recebido sendo que parte do resultado já virou dividendo	set/20	R\$ 1,68/cota
Lucro	nov/20	0,37	0,13	0,01	Reserva considerou os dividendos já recebidos sendo que parte do resultado já virou dividendo	out/20*	R\$ 1,45/cota
Prejuízo	nov/20	(30,74)	(10,81)	(1,18)			
Total		33,39	11,74	1,28			

*Encerramos o mês de Out/20 com R\$1,45/cota. Porém, considerando o prejuízo contábil que ocorrerá em Novembro, o valor gerencial que deve ser considerado como reserva de lucros disponível para o mês de Novembro é de **R\$0,29/cota**.

Guidance de Dividendos

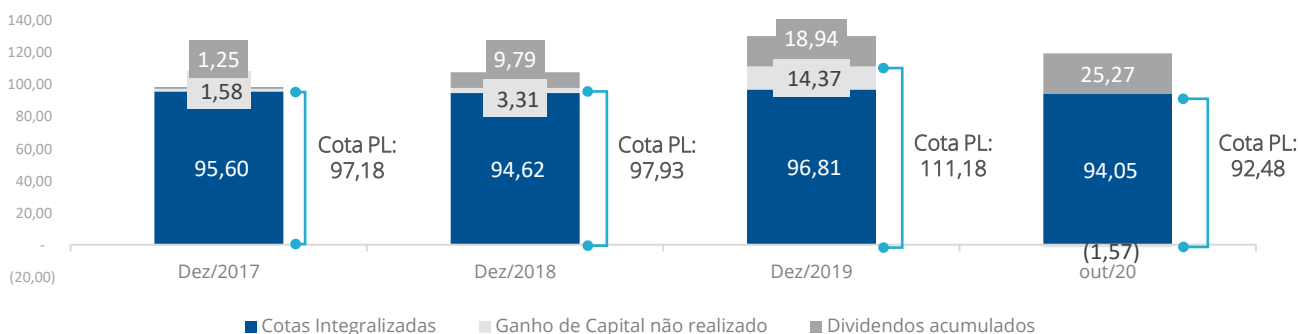
De forma que nossos investidores consigam alinhar melhor suas expectativas com os dividendos do Fundo, apresentamos abaixo uma banda entre R\$ 0,60/cota (Banda inferior) e R\$ 0,80 (Banda superior), sendo nossa estimativa* a manutenção dos dividendos em um patamar similar ao do mês de Outubro. Esta é 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.



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

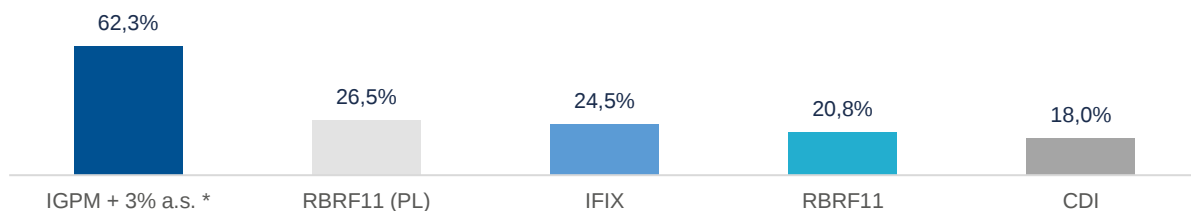
Evolução Patrimonial

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 Out/20 atingiu R\$ 92,48, que representa desvalorização de -3,3% no acumulado. Esta variação dos investimentos mais os dividendos distribuídos, reflete 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 Out/20)

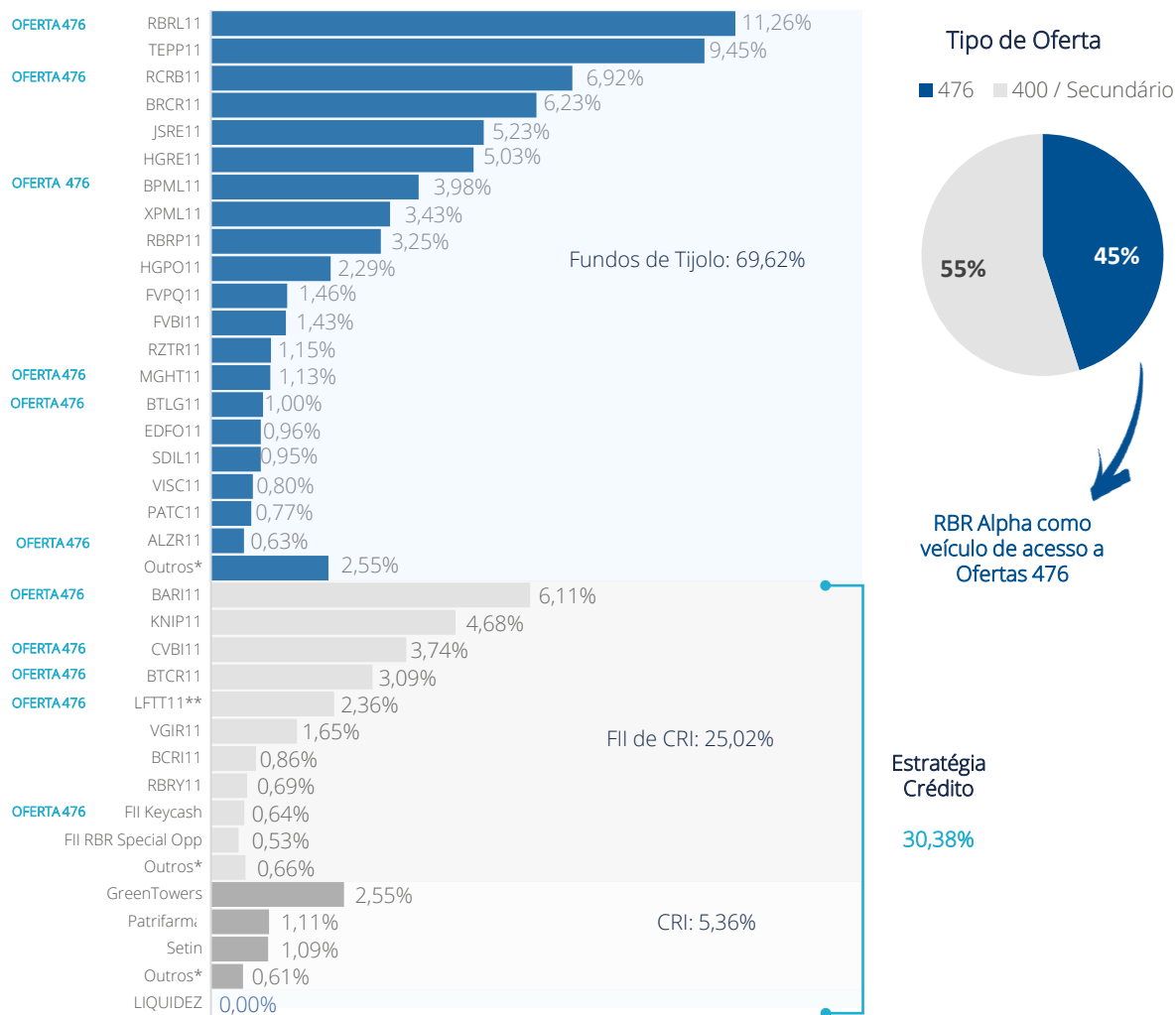
Segue abaixo o desempenho comparativo do fundo desde 30 de setembro de 2017.



Participação (% do Patrimônio Líquido)

Outubro 2020 | Relatório Mensal

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



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

** Retorno Preferencial com importante subordinação

Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo dos CRIs investidos pelo Fundo

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI GreenTowers	RB Capital	19L0907949	Lajes Corporativas	2,55%	IGPM	4,75%	4,75%	15/12/2034
CRI Patrifarm	ISEC	19E0299199	Varejo	1,11%	IPCA	7,25%	7,00%	10/05/2030
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	1,09%	CDI	2,50%	2,50%	11/03/2022
Outros*	-	-	-	0,61%	-	-	-	-
Total	-	-	-	5,36%	-	-	-	-

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

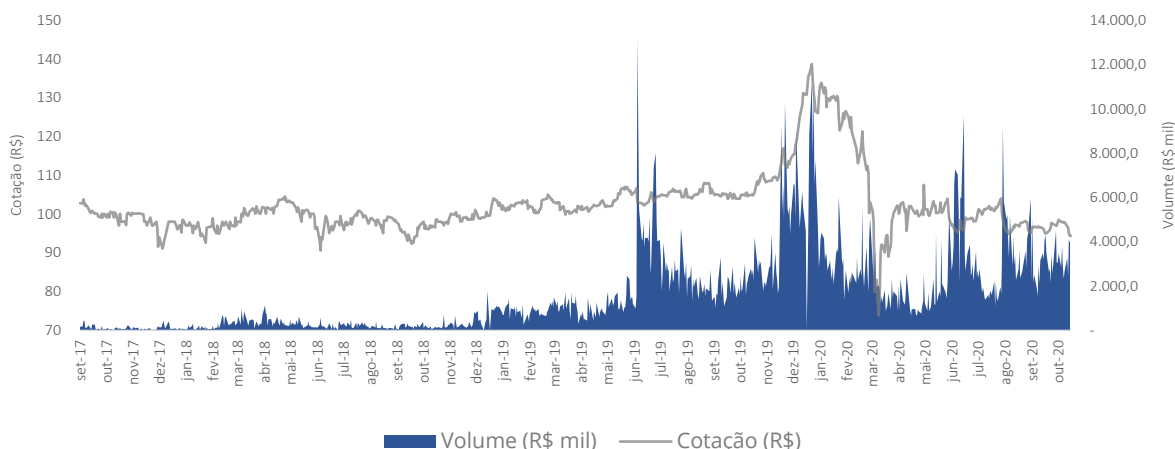
Mercado Secundário

Outubro 2020 | Relatório Mensal

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

Negociação	out/20	set/20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	704.103	684.013	5.908.567	7.383.346
Cotação Fechamento	R\$ 94,33	R\$ 95,30	R\$ 94,33	R\$ 94,33
Volume Total (R\$'000)	R\$ 67.949	R\$ 66.138	R\$ 614.381	R\$ 783.365
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 3.235	R\$ 3.149	R\$ 2.939	R\$ 3.158

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