

Informações

| |
|---|
| Nome: RBR Alpha Fundo de Fundos |
| 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 (PL) do Fundo |
| Taxa de Administração: 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) 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\$ 80.859.451,91 |
| Cotas Emitidas: 809.992 |
| Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 99,83 |

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Abril/18 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,80/cota dado o ganho de capital apurado no mês. O dividendo será pago no dia 17 de Maio aos detentores das cotas em 10 de Maio e é equivalente a um "dividend yield" de 9,8%a.a. (base fechamento Abr/18).

A Indústria: O número de investidores atingiu novo recorde (140.218), conforme Boletim mensal do Mercado Imobiliário da BM&F de Mar/18. Este crescimento tende a estimular liquidez e valorização dos ativos dada a oferta reduzida de novos fundos.

O IFIX apresentou desvalorização de -0,89% no mês frente a um CDI de 0,52%.

Resultados: Como destaque do mês ressaltamos o dividendo a ser distribuído aos cotistas. Como destaque negativo, HGLG que devolveu parte dos ganhos de Mar/18 (Mar/18: + 20% / Abril/18: - 6%). Continuamos com a posição e vemos risco x retorno interessante.

Ressaltamos a liquidez do fundo, mantendo o patamar do mês anterior (>R\$ 400 mil/dia)

Custos: De forma a minimizar os custos, realizaremos a troca de escriturador do fundo. Assinamos em abril com Oliveira Trust, que substituirá o Itaú, nas próximas semanas. Como resultado, teremos uma economia de aproximadamente 0,08% a.a.

Investimentos: Em abril, efetivamos investimento de aproximadamente 8% do RBR Alpha no IPO do FII CSHG Renda Urbana (Oferta Restrita – ICVM 476) com ticker HGRU11. O fundo tem como estratégia investir em ativos locados e com contratos atípicos de longo prazo em regiões metropolitanas. A primeira aquisição do fundo foi a sede do Grupo IBMEC Educacional S.A. localizada no RJ / Barra.

Como reflexo dos investimentos recentes nos fundos HGRU11, HGLG11 e BTGP11, o dividendo recorrente do fundo foi temporariamente reduzido mas complementado pelos ganhos de capital no período. Esta redução deve ser revertida ao longo dos próximos meses conforme este fundos distribuam os primeiros rendimentos.

Como estratégia, estes fundos são oportunidades para aquisição de ativos a preços interessantes e não excessivamente valorizados como ocorre com parte dos FII listados.

Vemos o RBR como "veículo de acesso" para os investidores alocarem recursos nesta modalidade de ofertas (476) e em fundos com menos liquidez mas com ótimos fundamentos como é o caso de nosso investimento em Torre Norte (TRNT11).

Os ganhos de capital de abril/18 vieram basicamente da redução de nossa posição em HGJH11 (continuamos com alocação importante no ativo) e da zeragem de BCFF11.

Reclassificamos nossa alocação no FII BTG Crédito Imobiliário, de nossa estratégia "liquidez" para a estratégia de CRI por entendermos que reflete melhor a tese de investimento. Com isso, atingimos aproximadamente 25% nesta estratégia e à medida em que boas oportunidades de "FII de tijolo" fiquem reduzidas, devemos aumentar a relevância da estratégia em nossa carteira.

Seguimos atentos a todas as novas emissões de FII que ocorrerão em 2018.

| Resumo | abr-18 | mar-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| # Cotas Emitidas | 809.992 | 809.992 | 809.992 | 809.992 | 809.992 |
| Cota Início Período (R\$) | R\$ 100,45 | R\$ 96,99 | R\$ 98,00 | R\$ 100,00 | R\$ 100,00 |
| Cota Final Período (R\$) | R\$ 102,00 | R\$ 100,45 | R\$ 102,00 | R\$ 102,00 | R\$ 102,00 |
| Rendimento (R\$/cota) | R\$ 0,8000 | R\$ 0,8000 | R\$ 2,9000 | R\$ 4,1469 | R\$ 4,1469 |
| Dividend Yield (% a.a.) | 9,8% | 10,0% | 9,14% | 6,28% | 6,28% |
| Retorno Total Bruto | 2,34% | 4,39% | 7,04% | 6,15% | 6,15% |
| Retorno Total Ajustado | 2,39% | 4,33% | 7,32% | 6,76% | 6,76% |
| CDI | 0,52% | 0,56% | 2,14% | 11,10% | 4,39% |
| % do CDI | 461,68% | 776,72% | 342,20% | n/a | 154,15% |

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

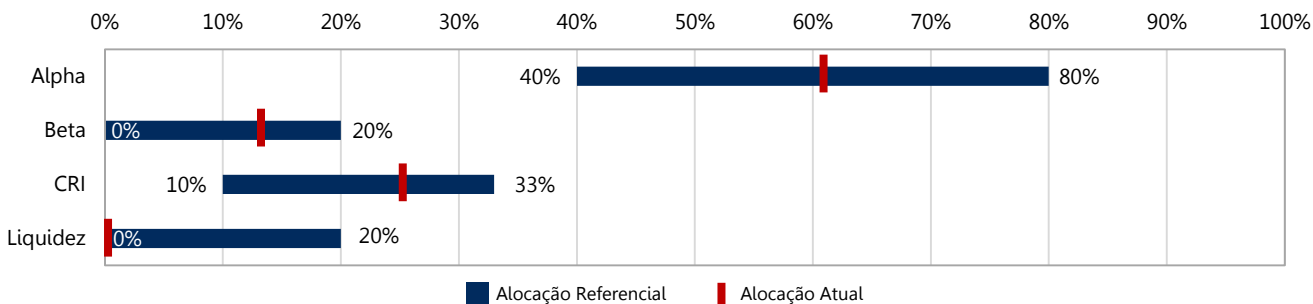
INVESTIMENTOS

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 independentemente do nível de dividendos pagos |
| Ativos "Beta" | Posições táticas, focando em fundos imobiliários com ativos estabilizados e que pagam dividendos 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 NTNB + 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 NTNB + 2% com foco no crédito corporativo) |

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Abr/18

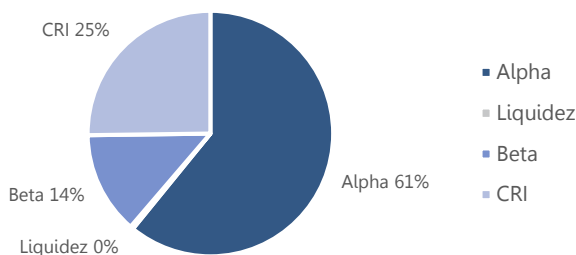


Alocação Setorial (Abr/18)

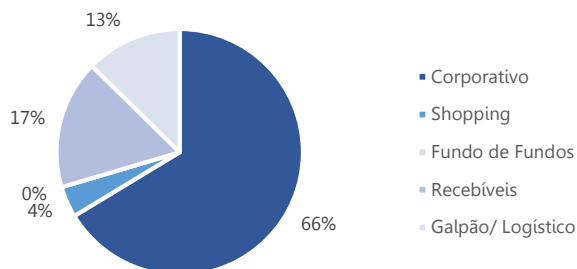
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

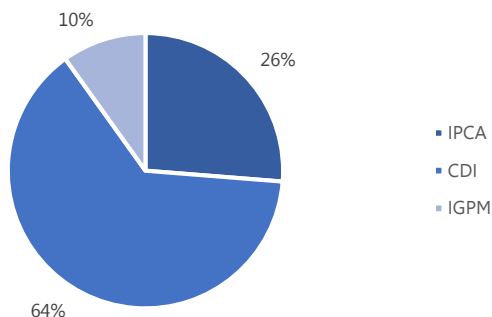
Composição da Carteira



Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



CRI – Índice de Correção



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

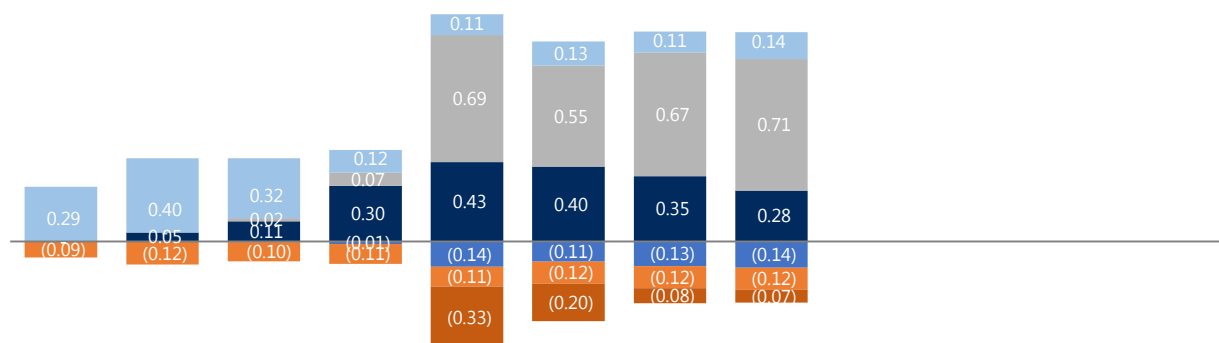
O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de Abril. O pagamento será realizado em 17/05/2018 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 10/05/2018 (7º dia útil).

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-18 | mar-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas | | | | | |
| Rendimentos | 222.907 | 285.648 | 1.182.632 | 1.553.733 | 1.553.733 |
| Ganho Capital | 575.514 | 540.344 | 2.114.574 | 2.186.487 | 2.186.487 |
| CRI | 95.639 | 69.785 | 276.696 | 379.081 | 379.081 |
| Liquidez | 21.327 | 22.658 | 129.106 | 949.533 | 949.533 |
| Total Receitas | 915.387 | 918.435 | 3.703.008 | 5.068.834 | 5.068.834 |
| (-) Despesas | (96.805) | (96.693) | (376.787) | (718.214) | (718.214) |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | (115.103) | (108.069) | (422.915) | (437.297) | (437.297) |
| Resultado | 703.479 | 713.673 | 2.903.306 | 3.913.322 | 3.913.322 |
| (-) Reservas | (55.485,43) | (65.679,15) | (554.329) | (554.329) | (554.329) |
| Rendimento Distribuído | 647.994 | 647.994 | 2.348.977 | 3.358.993 | 3.358.993 |
| % Resultado | 92,1% | 90,8% | 80,9% | 85,8% | 85,8% |
| Rendimento/ Cota/ mês | R\$ 0,8000 | R\$ 0,8000 | R\$ 2,9000 | R\$ 4,1469 | R\$ 4,1469 |
| Dividend Yield (anualizado) | 9,8% | 10,0% | 9,14% | 6,28% | 6,28% |

Composição do Rendimento Histórico (R\$/cota)

| | set-17 | out-17 | nov-17 | dez-17 | jan-18 | fev-18 | mar-18 | abr-18 | mai-18 | jun-18 | jul-18 | ago-18 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|--------|--------|--------|
| Resultado | R\$ 0.2084 | R\$ 0.3250 | R\$ 0.3408 | R\$ 0.3728 | R\$ 0.9824 | R\$ 0,8524 | R\$ 0,8811 | R\$ 0,8685 | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - |
| Rendimento | R\$ 0.2084 | R\$ 0.3250 | R\$ 0.3408 | R\$ 0.3728 | R\$ 0,6500 | R\$ 0,6500 | R\$ 0,8000 | R\$ 0,8000 | R\$ - | R\$ - | R\$ - | R\$ - |



set-17 out-17 nov-17 dez-17 jan-18 fev-18 mar-18 abr-18 mai-18 jun-18 jul-18 ago-18

■ Rendimentos ■ Ganho de Capital ■ Renda Fixa ■ IR Ganho de Capital ■ Despesas ■ Reservas

RENTABILIDADE

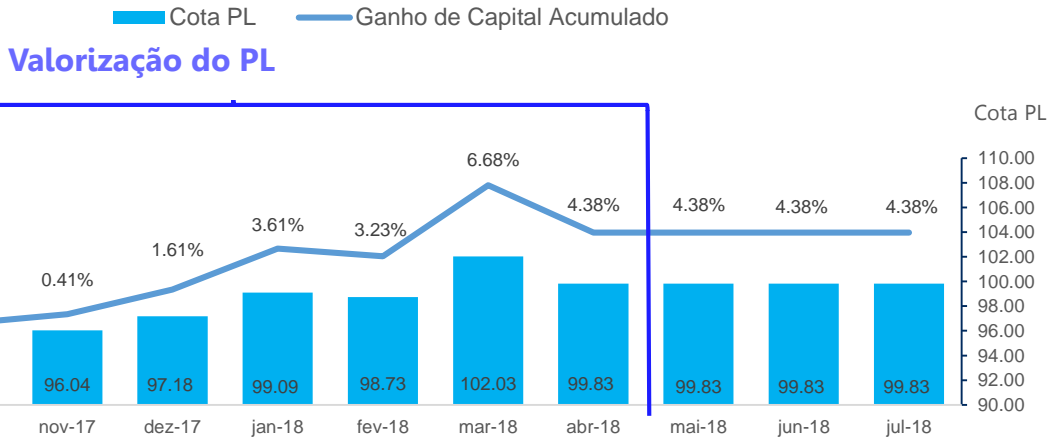
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor. Desde o início de suas operações, em setembro de 2017, o RBR Alpha gerou um Retorno Total Ajustado de 6,76%, representando 154,15% do CDI no período.

| Rentabilidade | abr-18 | mar-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Cota Início Período (R\$) | R\$ 100,45 | R\$ 96,99 | R\$ 98,00 | R\$ 100,00 | R\$ 100,00 |
| Rendimento (R\$/cota) | R\$ 0,8000 | R\$ 0,8000 | R\$ 2,9000 | R\$ 4,1469 | R\$ 4,1469 |
| Cota Final Período (R\$) | R\$ 102,00 | R\$ 100,45 | R\$ 102,00 | R\$ 102,00 | R\$ 102,00 |
| Renda acumulada | 0,80% | 0,82% | 2,96% | 4,15% | 4,15% |
| Ganho de Capital | 1,54% | 3,57% | 4,08% | 2,00% | 2,00% |
| Retorno Total Bruto | 2,34% | 4,39% | 7,04% | 6,15% | 6,15% |
| Retorno Total Ajustado | 2,39% | 4,33% | 7,32% | 6,76% | 6,76% |
| CDI | 0,52% | 0,56% | 2,14% | 11,10% | 4,39% |
| % do CDI | 461,68% | 776,72% | 342,20% | n/a | 154,15% |

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

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 30 de Abril de 2018 atingiu R\$ 99,83, que representa valorização de 4,38%. Esta valorização dos investimentos mais os dividendos distribuídos, refletem o efetivo resultado da gestão de um fundos de fundos e entendemos que é como o RBR Alpha deveria ser analisado e comparado.



Evolução dos Dividendos

Com o início do fundo em Set/17, iniciou-se a alocação dos recursos que foi acelerada após a aprovação da carta consulta em Nov/17 e, ao final de 2017, o fundo encontrava-se 100% alocado com importante impacto na geração de caixa.

Dividendo para abril/18: R\$ 0,80/cota.

- (1) Dividendos – R\$ 0,30/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital – R\$ 0,50/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos

O item “(1) Dividendos” (R\$ 0,30/cota) pago neste mês foi negativamente impactado pelos investimentos em novos fundos (HGLG11, BTG Crédito Imobiliário e CSHG Urbano) que ainda não efetuaram o 1º pagamento de dividendos para o fundo. Nos próximos meses, com estes rendimentos, esperamos dividendo recorrente mais elevado e menor contribuição do item “(2) Ganho de Capital” no dividendo mensal.

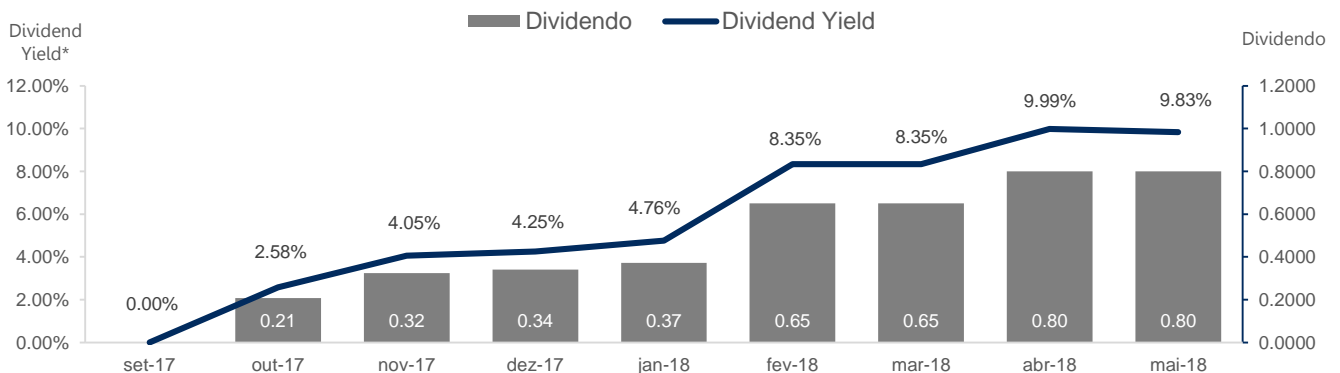
A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos nos relatórios anteriores, se fundamenta em dois pontos principais: nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos, mantidas as condições de mercado atuais, e por serem ativos mais resilientes em um possível ambiente com mais incertezas.

O resultado da estratégia de ganho de capital tem se comprovado, sendo que este ganho em parte já foi distribuído aos cotistas e em parte utilizado para constituição de reserva de lucros que será distribuída ao longo do semestre de forma a uniformizar e gerar uma maior previsibilidade do dividendo e menor volatilidade da cota no mercado secundário.

Atualmente o fundo possui reserva de lucros constituída de R\$ 554.329,30 ou R\$ 0,68/cota (que não são considerados no PL).

Dividendos Distribuídos

Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



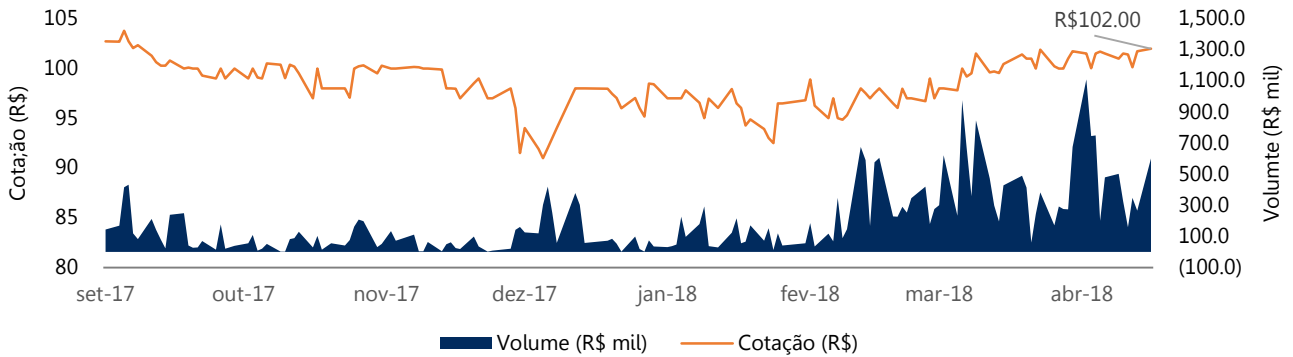
* DY calculado com base no fechamento de cada mês

MERCADO SECUNDÁRIO

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

| Negociação | abr-18 | mar-18 | Acum 2018 | Acum 12m |
|-------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Cotas Negociadas | 86.592,0 | 89.101,0 | 226.577 | 300.300 |
| Cotação Fechamento | R\$ 102,00 | R\$ 100,45 | R\$ 102,00 | R\$ 102,00 |
| Volume Total (R\$'000) | R\$ 8.759,1 | R\$ 8.795,6 | R\$ 22.468,6 | R\$ 29.734,5 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ 417,1 | R\$ 418,8 | R\$ 277,4 | R\$ 199,6 |

Cotação Histórica e Volume Negociado



FATOS RELEVANTES / EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve Fatos Relevantes ou Eventos Subsequentes no período.

- a) Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura
- b) A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos
- c) Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC

Este fundo tem menos de 12 (doze) meses para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses

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 referenciadas às datas e às 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 à 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.

