

### Informações

<b>Nome:</b> RBR Alpha Fundo de Fundos
<b>Código de Negociação:</b> RBRF11
<b>Gestor:</b> RBR Asset Management
<b>Objetivo:</b> 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
<b>Início Atividades:</b> 12 de setembro de 2017
<b>Taxa de Gestão:</b> 0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
<b>Taxa de Administração:</b> 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
<b>Taxa de Performance:</b> 20% sobre o que exceder o Benchmark
<b>Benchmark:</b> Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b> Mensal
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado
<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 77.637.836,99
<b>Cotas Emitidas:</b> 809.992
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b> R\$ 95,85

### NOTA DO GESTOR

Para o mês de Maio/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 18 de junho aos detentores das cotas em 11 de Junho e é equivalente a um "dividend yield" de 10%a.a. (base fechamento Mai/18).

**A Indústria:** O número de investidores atingiu novo recorde (146.951), conforme Boletim mensal do Mercado Imobiliário da BM&F de Abr/18. Este crescimento tende a estimular liquidez e valorização dos ativos dada a oferta reduzida de novos fundos.

O IFIX apresentou desvalorização de -5,26% no mês frente a um CDI de 0,52%.

Ressaltamos no mês o comportamento distinto entre fundos de "Tijolo", mais sensíveis à variações de mercado, e de fundos de recebíveis, menos sensíveis às variações de mercado, com comportamento mais parecido a uma renda fixa.

**Resultados:** Como destaque do mês ressaltamos o dividendo a ser distribuído aos cotistas e a parcela defensiva de nosso portfólio (CRI e Liquidez). Como destaque negativo, citamos o mau humor do mercado e a desvalorização dos fundos imobiliários.

**Custos:** A partir de 01 de Junho a Oliveira Trust substituiu o Itaú como escriturador do fundo. Como resultado, teremos uma economia de aproximadamente 0,07% a.a. sendo o valor variável em função do número de cotistas do fundo.

**Investimentos:** Em Maio, efetivamos investimento de aproximadamente 1,3% do RBR Alpha no CRI GLP / BRF. Ainda no mês de Maio recebemos o primeiro dividendo de nossa alocação em HGLG e reduzimos a posição em aproximadamente 20%.

Para outros investimentos recentes, esperamos para o mês de Junho (BTGP11) e Julho (HGRU11) os primeiros dividendos. Com isso o dividendo recorrente do "Alpha" deve superar o componente de ganho de capital nos próximos meses.

Ressaltamos nossa posição no fundo BC FUND (BRCR11) que apresentou desvalorização acentuada no mês (-12,5%). Aproveitamos o movimento para aumentar o % do fundo até o limite de 10% permitido pela legislação em vigor e reafirmamos nossa tese de investimento focada no "tijolo" que nos leva olhar o fundo hoje como o "tijolo mais barato listado em bolsa". Vemos o movimento como exagerado, do ponto de vista micro do ativo, dada a negociação em andamento que tende a destravar valor no fundo.

Os ganhos de capital do mês vieram da redução em HGJH11 (pelo segundo mês consecutivo, mas continuamos com alocação importante no ativo), HGLG e JSRE.

Aumentamos nossa parcela em caixa de 1% (abril/18) para aproximadamente 4% (Maio/18) como forma de maior proteção ao cenário que se desenhava ao final do mês e que se acentuou em Junho/18.

Como resumo geral atingimos aproximadamente 31% nas estratégias CRI e Liquidez (defensivas) e, dada a desvalorização dos imóveis listados em bolsa, poderemos reduzir o investimento nestas estratégias mais defensivas e aumentar investimentos em "tijolo". Neste momento nosso foco é pela preservação de capital dos investidores.

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

Resumo	mai-18	abr-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 102,00	R\$ 100,45	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 102,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,8000</b>	<b>R\$ 0,8000</b>	<b>R\$ 3,7000</b>	<b>R\$ 4,9469</b>	<b>R\$ 4,9469</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,8%</b>	<b>9,30%</b>	<b>6,65%</b>	<b>6,65%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-1,18%</b>	<b>2,34%</b>	<b>5,82%</b>	<b>4,95%</b>	<b>4,95%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>-0,92%</b>	<b>2,39%</b>	<b>6,36%</b>	<b>5,82%</b>	<b>5,82%</b>
CDI	0,52%	0,52%	2,67%	7,72%	4,93%
% do CDI	-178,30%	461,68%	238,43%	n/a	118,14%

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

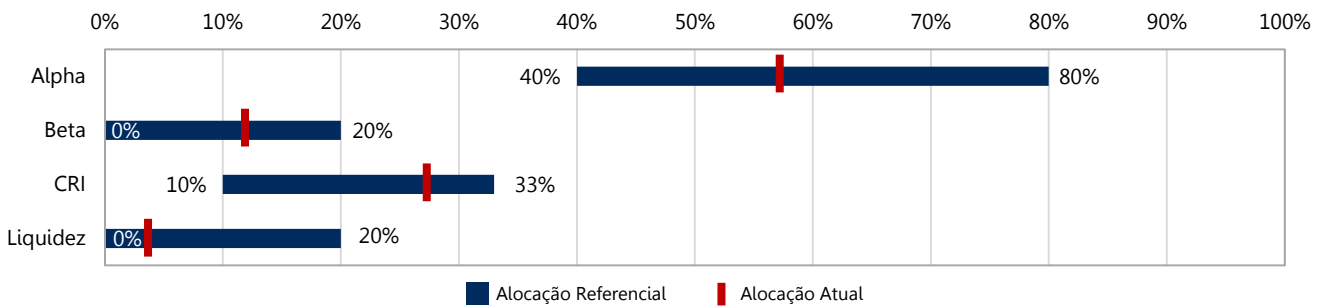
## INVESTIMENTOS

### Estratégia de investimentos

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

<b>Ativos "Alpha"</b>	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
<b>Ativos "Beta"</b>	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
<b>CRI</b>	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
<b>Liquidez</b>	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) – Maio/18

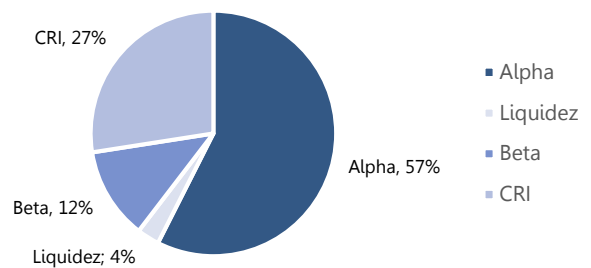


### Alocação Setorial (Maio/18)

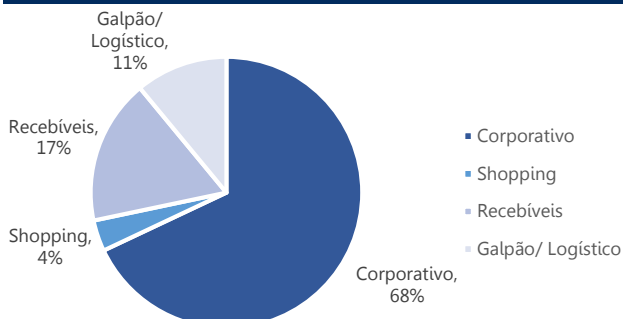
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha a diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

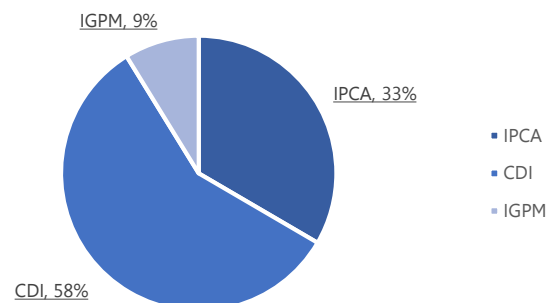
### Composição da Carteira



### Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



### CRI – Índice de Correção



### DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

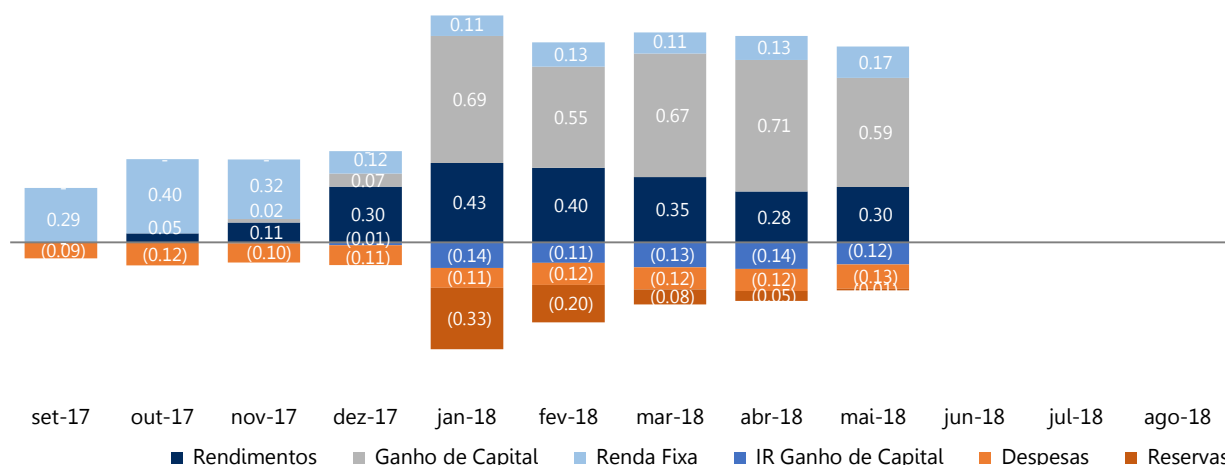
O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de Maio. O pagamento será realizado em 18/06/2018 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 11/06/2018 (7º dia útil).

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	mai-18	abr-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
<b>Receitas</b>					
Rendimentos	242.770	222.907	1.425.402	1.796.503	1.796.503
Ganho Capital	477.652	575.514	2.592.226	2.664.139	2.664.139
CRI	131.223	83.137	395.417	497.802	497.802
Liquidez	5.479	21.327	134.585	955.012	955.012
<b>Total Receitas</b>	<b>857.124</b>	<b>902.886</b>	<b>4.547.630</b>	<b>5.913.456</b>	<b>5.913.456</b>
(-) Despesas	(107.320)	(96.805)	(484.107)	(825.534)	(825.534)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(95.530)	(115.103)	(518.445)	(532.828)	(532.828)
<b>Resultado</b>	<b>654.274</b>	<b>690.977</b>	<b>3.545.078</b>	<b>4.555.094</b>	<b>4.555.094</b>
(-) Reservas	(6.280)	(42.984)	(548.108)	(548.108)	(548.108)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>647.994</b>	<b>647.994</b>	<b>2.996.970</b>	<b>4.006.987</b>	<b>4.006.987</b>
% Resultado	99,0%	93,8%	84,5%	88,0%	88,0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,8000	R\$ 0,8000	R\$ 3,7000	R\$ 4,9469	R\$ 4,9469
Dividend Yield (anualizado)	10,0%	9,8%	9,30%	6,65%	6,65%

### 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\$ 0.8078	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\$ 0,8000	R\$ -	R\$ -	R\$ -



### RENTABILIDADE

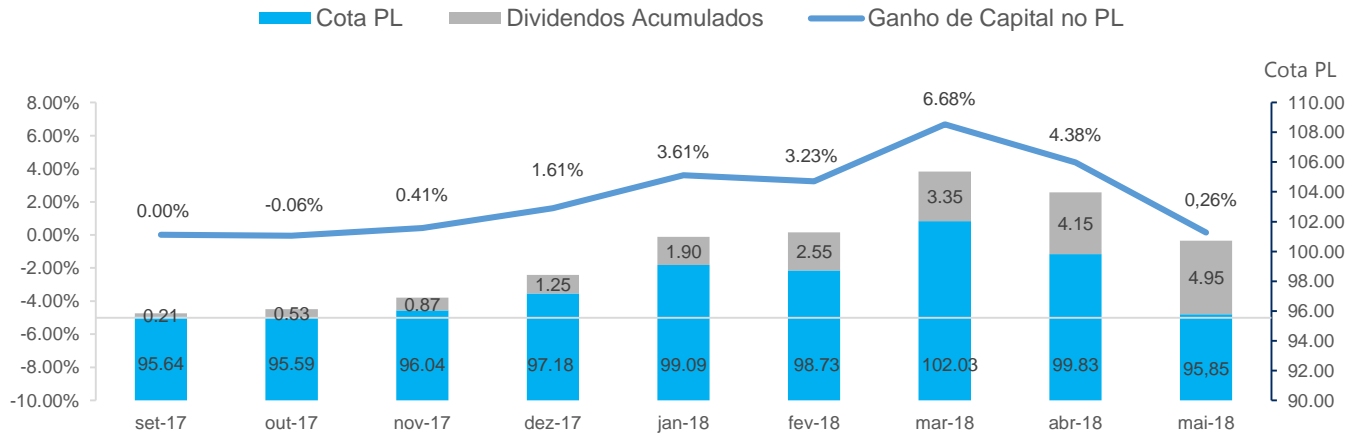
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 5,82%, representando 118,14% do CDI no período.

Rentabilidade	mai-18	abr-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 102,00	R\$ 100,45	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,8000	R\$ 0,8000	R\$ 3,7000	R\$ 4,9469	R\$ 4,9469
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 102,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Renda acumulada	0,78%	0,80%	3,78%	4,95%	4,95%
Ganho de Capital	-1,96%	1,54%	2,04%	0,00%	0,00%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-1,18%</b>	<b>2,34%</b>	<b>5,82%</b>	<b>4,95%</b>	<b>4,95%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>-0,92%</b>	<b>2,39%</b>	<b>6,36%</b>	<b>5,82%</b>	<b>5,82%</b>
CDI	0,52%	0,52%	2,67%	7,72%	4,93%
% do CDI	-178,30%	461,68%	238,43%	n/a	118,14%

\* 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 Maio/18 atingiu R\$ 95,85, que representa valorização de 0,26%. Esta valorização 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. Como novidade, adicionamos os dividendos acumulados no gráfico como forma de demonstrar que parte do ganho de capital auferido no período já se converteu em dividendos (reduzindo PL)



### Dividendos

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

- (1) Dividendos – R\$ 0,34/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital – R\$ 0,46/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos

O item “(1) Dividendos” (R\$ 0,34/cota) pago neste mês foi negativamente impactado pelos investimentos em novos fundos (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 elevados e menor contribuição do item “(2) Ganho de Capital” no dividendo mensal.

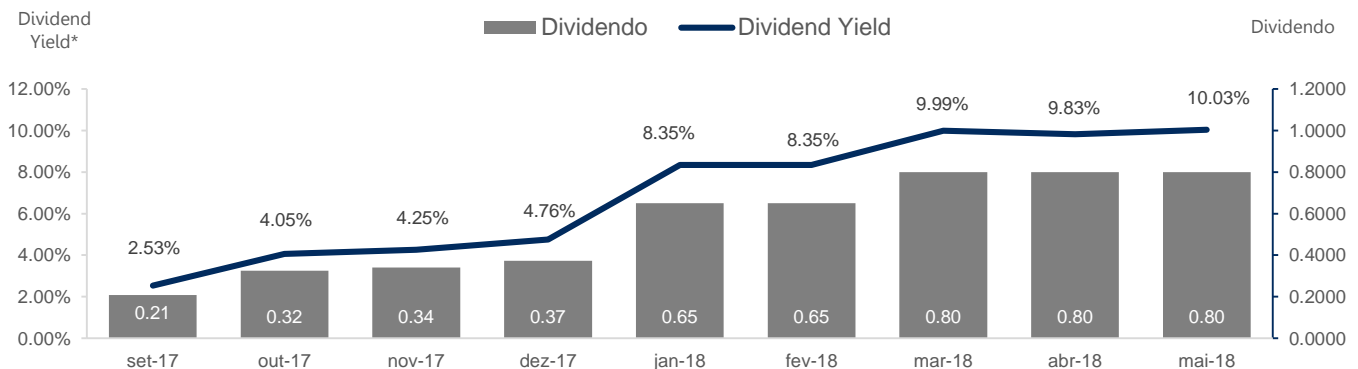
A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos nos relatórios anteriores, se fundamenta em dois pontos principais: nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos, mantidas as condições de mercado atuais, e por serem 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\$ 548.107,66 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

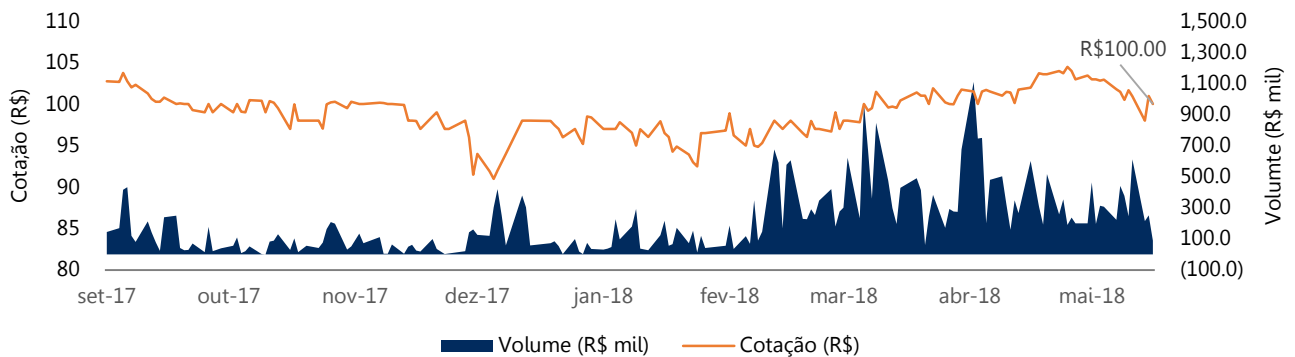
## MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Junho 2018

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

Negociação	mai-18	abr-18	Acum 2018	Acum 12m
Cotas Negociadas	60.386,0	86.592,0	286.963	360.686
Cotação Fechamento	R\$ 100,00	R\$ 102,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Volume Total (R\$'000)	R\$ 6.183,2	R\$ 8.759,1	R\$ 28.651,8	R\$ 35.917,8
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 294,4	R\$ 417,1	R\$ 280,9	R\$ 211,3

## 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 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.

A presente instituição adota o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

