

### 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\$ 75.523.501,09
<b>Cotas Emitidas:</b> 809.992
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b> R\$ 93,24

### NOTA DO GESTOR

Para o mês de Jun/18 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 1,1542/cota dado o ganho de capital apurado no semestre. O dividendo será pago no dia 18 de julho aos detentores das cotas em 11 de Julho e é equivalente a um "dividend yield" de 15,6%a.a. (base fechamento Jun/18).

Com esta distribuição, o fundo terá distribuído R\$ 4,8542 no 1º Semestre de 2018 que é equivalente a 10,15% a.a. (base fechamento Dez/17) e a 182,11% do CDI.

**A Indústria:** O número de investidores atingiu novo recorde (155.365), conforme Boletim mensal do Mercado Imobiliário da BM&F de Maio/18. Este crescimento tende a estimular liquidez e valorização dos ativos dada a oferta reduzida de novos fundos.

O IFIX apresentou desvalorização de -4,02% 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:** Destacamos os ganhos de capital obtidos no 1º semestre de 2018. Como ressaltamos durante o IPO do fundo, o RBR Alpha não será "um relógio de dividendos" mas sim um fundo que buscará ganhos de capital importantes no longo prazo.

A parcela defensiva de nosso portfólio (CRI e Liquidez) continua sendo um diferencial neste período de maior volatilidade.

**Liquidez:** A partir de Maio/18 o RBR Alpha passou a integrar o IFIX, reflexo da liquidez importante que o fundo apresenta em 2018.

**Governança:** Inauguramos, a partir de Junho, um site dedicado para o fundo como forma de melhorar a comunicação com nosso investidores e reforçar nossos princípios de transparência: [www.rbralpha.com.br](http://www.rbralpha.com.br). Sugerimos cadastro em nosso [mailing](#).

Realizamos ainda em Junho, um webcast extraordinário onde abrimos nosso entendimento do momento atual e nossa estratégia neste momento de maior volatilidade do mercado financeiro. A apresentação está disponível no site do fundo.

**Investimentos:** Em Junho, investimos mais 1,3% aproximadamente no CRI Helbor Sênior (ICVM 476). Mantemos assim, aproximadamente 1/3 das carteiras nas estratégias CRI e Liquidez (defensivas). Reservamos ainda, o equivalente a 2,6% do PL no FII XP Industrial (ICVM 476) com dividendo mensal esperado próximo a 9% a.a. (efetivado em Jul/18).

Como esperado, recebemos em junho o primeiro dividendo do BTRC11 (corrigindo ticker informado anteriormente BTGP11) e em Julho receberemos o 1º dividendo de HGRU11 (R\$ 0,75/cota, equivalente a 9,4% a.a.). Com isso, a partir de Julho, esperamos um dividendo recorrente com maior representatividade no dividendo mensal e menos dependente de ganhos de capital.

Os ganhos de capital do mês vieram da redução em JSRE. Gostamos do fundo, mas aproveitamos para fazer caixa e investir em outras posições que devem agregar maior retorno na carteira para os próximos meses.

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	jun-18	mai-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 102,00	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 95,00	R\$ 100,00	R\$ 95,00	R\$ 95,00	R\$ 95,00
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 1,1542</b>	<b>R\$ 0,8000</b>	<b>R\$ 4,8542</b>	<b>R\$ 6,1011</b>	<b>R\$ 6,1011</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>15,6%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,15%</b>	<b>7,37%</b>	<b>7,37%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-3,85%</b>	<b>-1,18%</b>	<b>1,89%</b>	<b>1,10%</b>	<b>1,10%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>-3,35%</b>	<b>-0,92%</b>	<b>2,95%</b>	<b>2,47%</b>	<b>2,47%</b>
CDI	0,52%	0,52%	3,20%	8,28%	5,47%
% do CDI	-646,95%	-178,30%	92,07%	n/a	45,20%

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

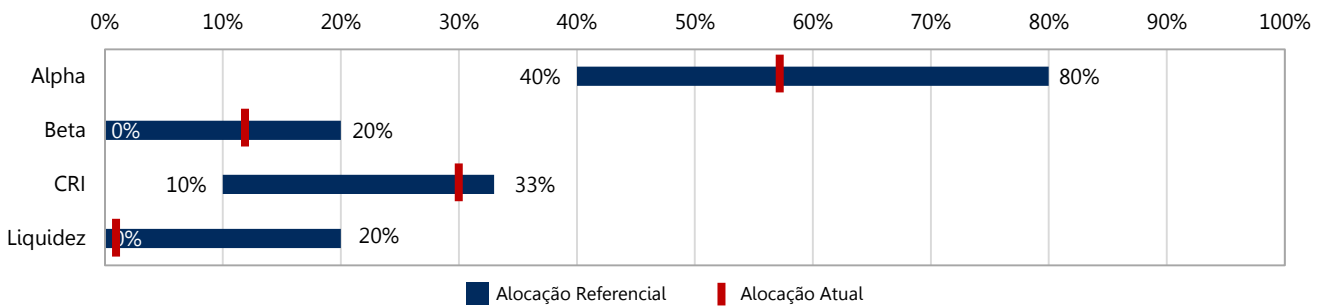
## INVESTIMENTOS

### 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) – Junho/18

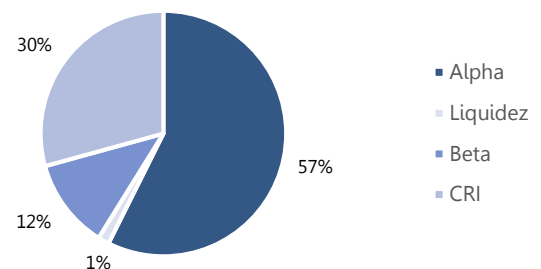


### Alocação Setorial (Junho/18)

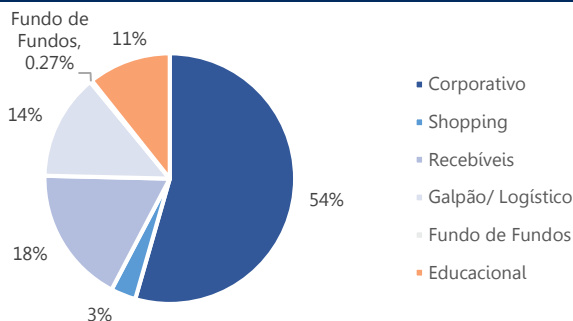
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

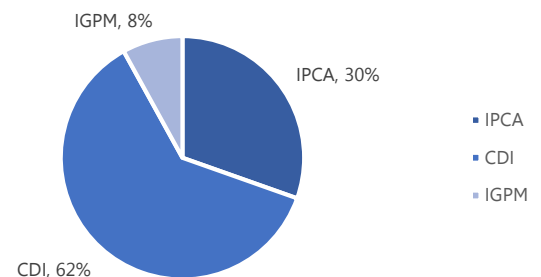
### Composição da Carteira



### Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



### CRI – Índice de Correção



\* CSHG Renda Urbana: reclassificado de Corporativo para Educacional

### DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

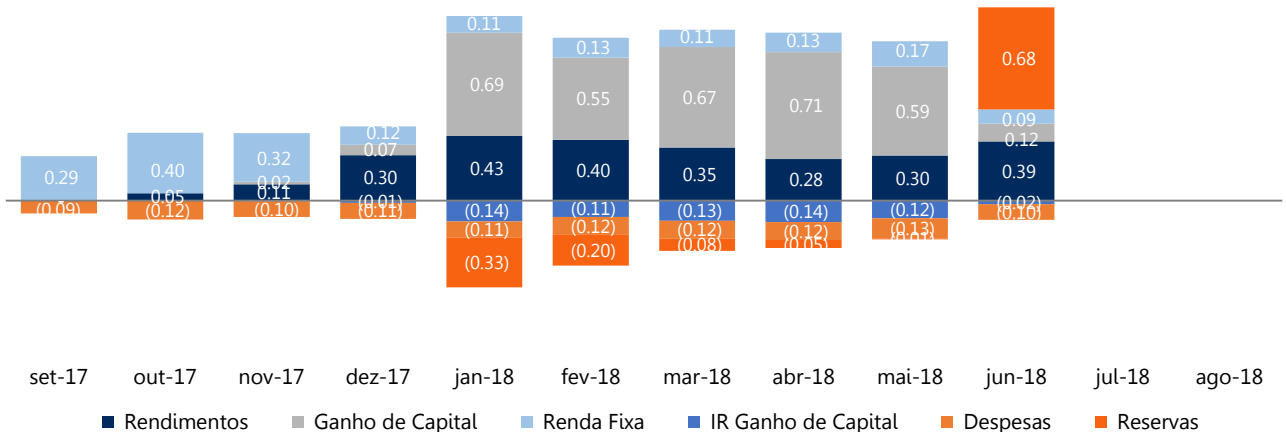
O Fundo distribuirá R\$ 1,1542 por cota como rendimento referente ao mês de Junho. O pagamento será realizado em 18/07/2018 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 11/07/2018 (7º dia útil).

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	jun-18	mai-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
<b>Receitas</b>					
Rendimentos	318.663	242.770	1.744.065	2.115.166	2.115.166
Ganho Capital	96.099	477.652	2.688.325	2.760.238	2.760.238
CRI	59.576	131.223	454.994	557.378	557.378
Liquidez	16.434	5.479	151.019	971.446	971.446
<b>Total Receitas</b>	<b>490.773</b>	<b>857.124</b>	<b>5.038.403</b>	<b>6.404.228</b>	<b>6.404.228</b>
(-) Despesas	(84.798)	(107.320)	(568.905)	(910.332)	(910.332)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(19.220)	(95.530)	(537.665)	(552.048)	(552.048)
<b>Resultado</b>	<b>386.754</b>	<b>654.274</b>	<b>3.931.832</b>	<b>4.941.849</b>	<b>4.941.849</b>
(-) Reservas	548.108	(6.280)	0	0	0
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>934.862</b>	<b>647.994</b>	<b>3.931.832</b>	<b>4.941.849</b>	<b>4.941.849</b>
% Resultado	241,7%	99,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 1,1542	R\$ 0,8000	R\$ 4,8542	R\$ 6,1011	R\$ 6,1011
Dividend Yield (anualizado)	15,6%	10,0%	10,15%	7,37%	7,37%

### 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\$ 0.4775	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\$ 1,1542	R\$ -	R\$ -



### RENTABILIDADE

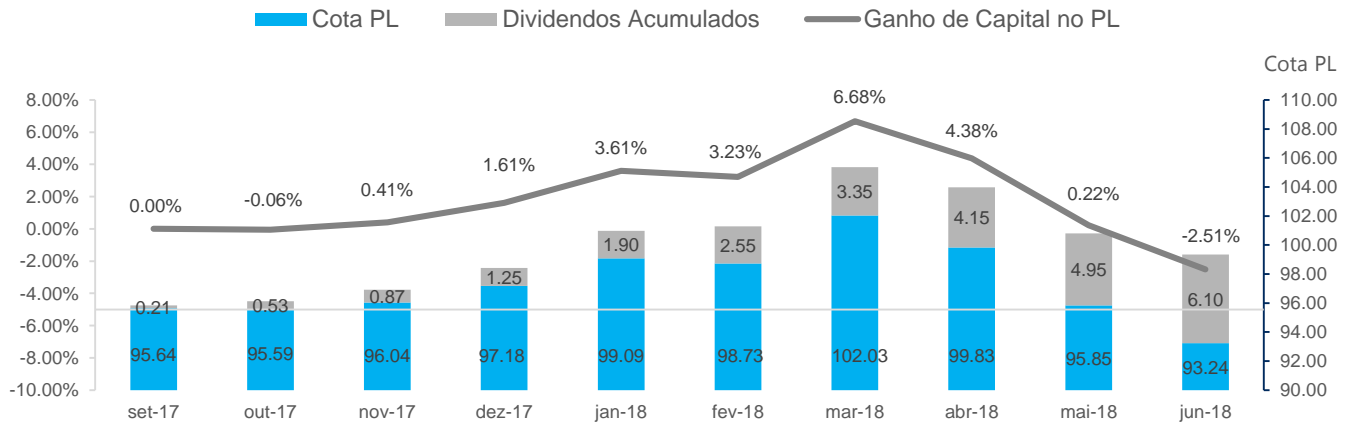
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 2,47%, representando 45,20% do CDI no período.

Rentabilidade	jun-18	mai-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ 102,00	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 1,1542	R\$ 0,8000	R\$ 4,8542	R\$ 6,1011	R\$ 6,1011
Cota Final Período (R\$)	R\$ 95,00	R\$ 100,00	R\$ 95,00	R\$ 95,00	R\$ 95,00
Renda acumulada	1,15%	0,78%	4,95%	6,10%	6,10%
Ganho de Capital	-5,00%	-1,96%	-3,06%	-5,00%	-5,00%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-3,85%</b>	<b>-1,18%</b>	<b>1,89%</b>	<b>1,10%</b>	<b>1,10%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>-3,35%</b>	<b>-0,92%</b>	<b>2,95%</b>	<b>2,47%</b>	<b>2,47%</b>
CDI	0,52%	0,52%	3,20%	8,28%	5,47%
% do CDI	-646,95%	-178,30%	92,07%	n/a	45,20%

\* 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 Junho/18 atingiu R\$ 93,24, que representa desvalorização de 2,51%. 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. 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 Junho/18: R\$ 1,1542/cota:

- (1) Dividendos – R\$ 0,3826/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital – R\$ 0,0949/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas – R\$ 0,6767/cota – resultado acumulado no Semestre e distribuído agora no fechamento do período

O item “(1) Dividendos” (R\$ 0,3826/cota) pago neste mês foi negativamente impactado pelo investimento no fundo CSHG Urbano que ainda não efetuou o 1º pagamento de dividendo (Full) para o fundo. A partir de julho, com este rendimento, esperamos dividendo recorrente mais elevado e menor contribuição do item “(2) Ganho de Capital” no dividendo mensal.

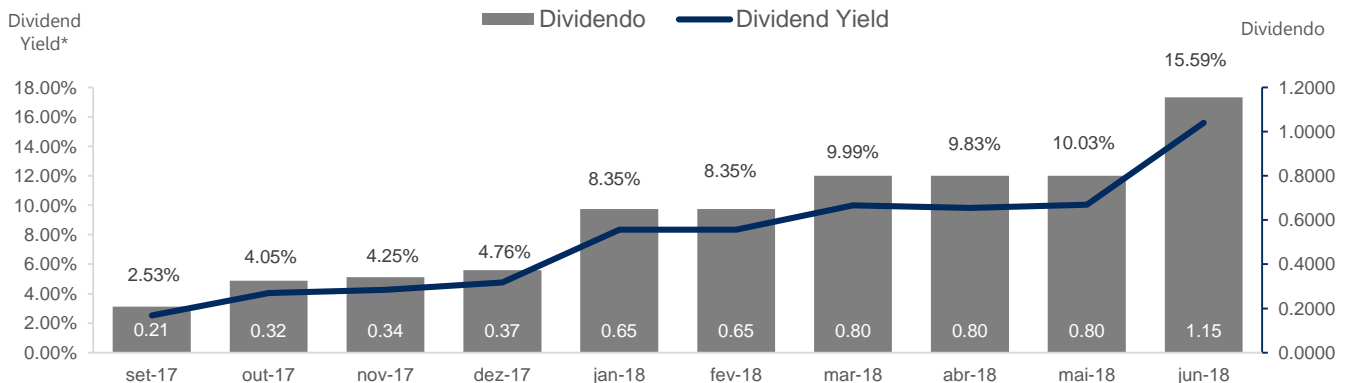
A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos nos relatórios anteriores, se fundamenta em dois pontos principais: nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos, mantidas as condições de mercado atuais, e por serem 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 do 1º Semestre e ainda não distribuído aos cotistas, será 100% distribuído neste mês.

**Atualmente o fundo possui reserva de lucros constituída de R\$ 0,00 ou R\$ 0,00/cota.**

### Dividendos Distribuídos

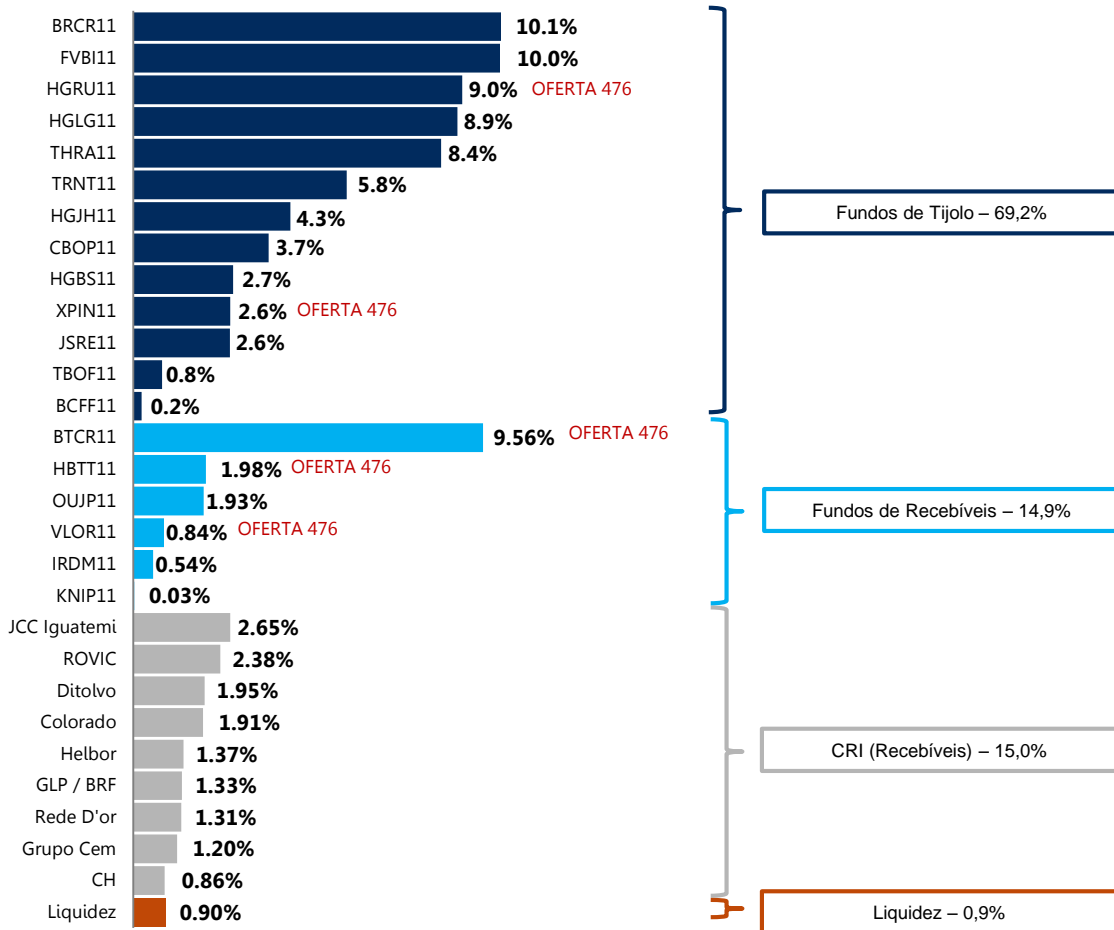
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



\* DY calculado com base no fechamento de cada mês

## Participação (% do Patrimônio Líquido)

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Junho/18:



## Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Rating Agência	Agência	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI JCC Iguatemi	Habitasec	17L0956424	Shopping	A+	2,65%	CDI +	1,37%	-	-	1,30%	21/12/2032
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	2,38%	CDI +	6,00%	-	-	6,00%	25/02/2022
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	1,95%	CDI +	3,50%	-	-	3,50%	26/10/2021
CRI Colorado	ISEC	17B0048606	Pulverizado	A	1,91%	IPCA +	10,00%	-	-	10,00%	20/09/2025
CRI Helbor SR	Habitasec	18E0913223	Residencial	A+	1,37%	CDI +	2,00%	-	-	1,70%	17/05/2022
CRI GLP	Barigui Sec.	17K0150400	Logística	A	1,33%	IPCA +	6,50%	AAA	S&P	5,45%	20/01/2027
CRI Rede D'or	RB Capital Sec.	17H0164854	Hospital	A+	1,31%	IPCA +	6,35%	AAA	FITCH	6,35%	06/11/2027
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado	-	1,20%	IGPM +	10,00%	-	-	10,00%	28/04/2028
CRI CH	Ouro Invest.	17F0169802	Residencial	A	0,86%	CDI +	5,00%	-	-	5,00%	10/01/2022
<b>Total</b>	-	-	Residencial	-	14,96%	-	-	-	-	-	-

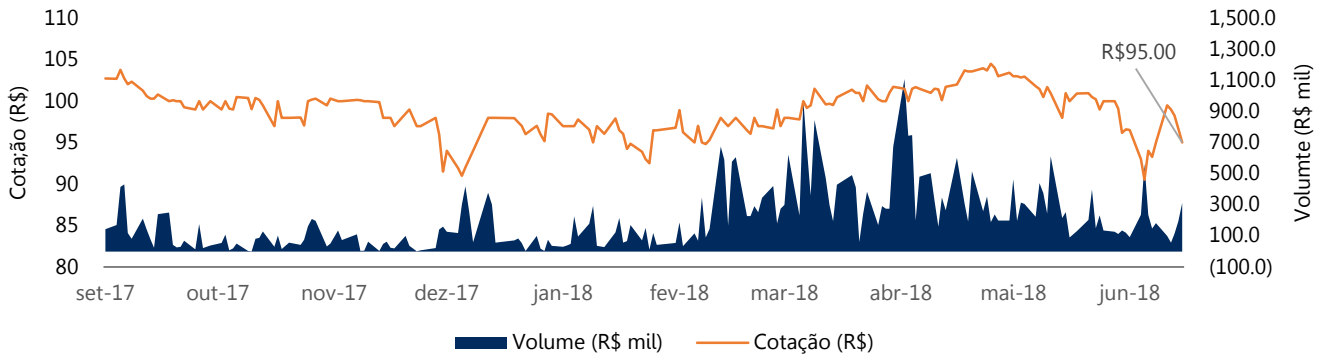
## MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Julho 2018

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

Negociação	jun-18	mai-18	Acum 2018	Acum 12m
Cotas Negociadas	41.229	60.386	328.192	401.915
Cotação Fechamento	R\$ 95,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Volume Total (R\$'000)	R\$ 3.974,18	R\$ 6.183,2	R\$ 32.626,0	R\$ 39.891,9
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 189,2	R\$ 294,4	R\$ 265,3	R\$ 208,9

## 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 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.

