

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\$ 75.749.818,84
Cotas Emitidas: 809.992
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 93,52

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Ago/18, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,636/cota. O dividendo está previsto ser pago no dia 19/Set aos detentores das cotas em 12/Set, sendo equivalente a um "dividend yield" de 8,0%a.a. (base fechamento Ago/18).

Olhando exclusivamente a distribuição de dividendos, após esta distribuição fundo terá distribuído R\$ 6,14/cota em 2018, que é equivalente a 169,54% do CDI.

A Indústria: O número de investidores atingiu novo recorde (166.500), conforme Boletim mensal do Mercado Imobiliário da BM&F de Julho/18. Este crescimento tende a estimular liquidez e valorização dos ativos dada a oferta reduzida de novos fundos.

O IFIX apresentou desvalorização de -0,70% no mês frente a um CDI de 0,57%.

Resultados: Destacamos no mês, o aumento da posição defensiva do fundo, representada pela soma das posições na estratégia CRI e Liquidez. Em Ago/18 a alocação nesta estratégia subiu para 34%, frente a 29% no mês anterior. Este aumento foi efetuado com a redução da alocação em fundos de "Tijolo" de 70,8% para 65,8% que ocorreu com a redução do investimento no FII HGRU. Vemos a estratégia de CRI crescendo para algo acima de 40% neste cenário de eleições.

Com o portfólio atual, vemos o fundo equilibrado na busca por retornos consistentes de longo prazo (retorno absoluto) com a combinação de dividendos recorrentes (importante neste semestre de incertezas) e ganhos de capital com a valorização dos investimentos. A migração de tijolo para renda fixa imobiliária (CRI/FII de CRI) é parte importante do retorno de longo prazo do fundo (e vice-versa).

Governança: Site dedicado para o fundo www.rbralphabet.com.br. Cadastre-se no mailing.

Investimentos: Em Agosto, aproveitando o momento de mercado mais volátil dos últimos meses, movimentamos algumas posições tanto no portfólio de CRI quanto de FII.

Sobre os CRIs: efetuamos a venda de "JCC Iguatemi (zerado)". A posição foi liquidada, com ganho de capital de aproximadamente 1,3%.

Como perspectiva temos 2 operações (CRI) em análise para investimento no curto prazo e também 1 outra operação (FII 476) nesta estratégia de dívida imobiliária.

Sobre os FIIs: vale destacar em Ago/18 o desempenho de HGRE (valorização), incorporado em Jul/18 ao portfólio que substituiu JSRE11 (desvalorização).

Aproveitamos para reduzir posições menos líquidas (HGRU e HBTT) que cumpriram seu papel, com resultado positivo. Outra redução foi HGLG ativo em que acreditamos muito mas optamos por reduzir para reforçar nossa posição de caixa (Proteção).

Com os recursos das vendas comentadas acima, alocamos parte em KNCR em Agosto e aumentamos esta posição em Setembro. O restante dos recursos, estrategicamente, está alocado em renda fixa (líquidos) para alocação nas operações de CRI comentadas acima.

Os ganhos de capital do mês vieram basicamente da venda de CRI, HGRU, HGLG e HBTT.

Para Setembro, temos expectativa pela conclusão do deal de BRCR com a Brookfield que acreditamos ser um gatilho de valor importante no fundo que é nossa maior posição.

Este giro de ativos é parte importante da geração de Alpha no longo prazo.

Nosso foco continua sendo pela preservação de capital dos investidores.

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

Resumo	ago-18	jul-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 99,50	R\$ 95,00	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 98,30	R\$ 99,50	R\$ 98,30	R\$ 98,30	R\$ 98,30
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6361	R\$ 0,6500	R\$ 6,1402	R\$ 7,3872	R\$ 7,3872
Dividend Yield (% a.a.)	8,0%	8,1%	9,54%	7,39%	7,39%
Retorno Total Bruto	-0,57%	5,42%	6,57%	5,69%	5,69%
Retorno Total Ajustado	-0,38%	5,26%	7,66%	7,09%	7,09%
CDI	0,57%	0,54%	4,35%	9,48%	6,64%
% do CDI	-67,56%	970,66%	176,17%	n/a	106,75%

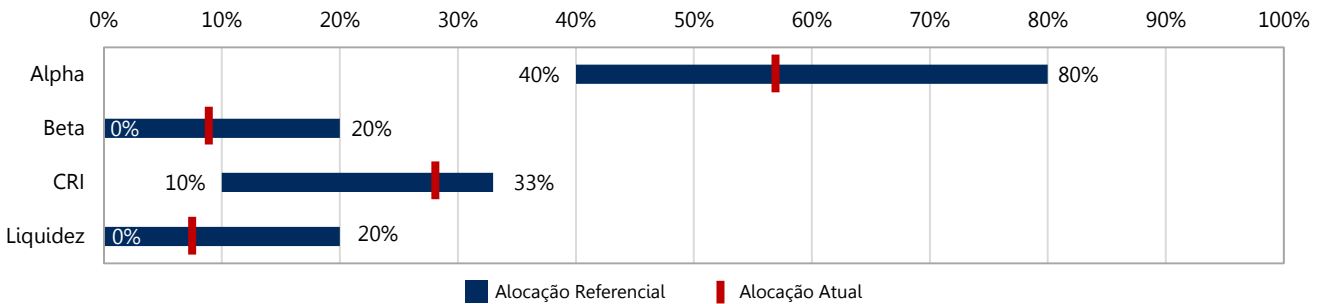
INVESTIMENTOS

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.
Ativos "Beta"	Posições táticas, focando em fundos imobiliários com ativos estabilizados e com 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 NTN-B + 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 NTN-B + 2% com foco no crédito corporativo)

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Agosto/18

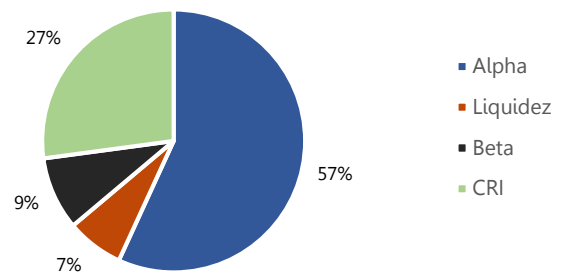


Alocação Setorial (Agosto/18)

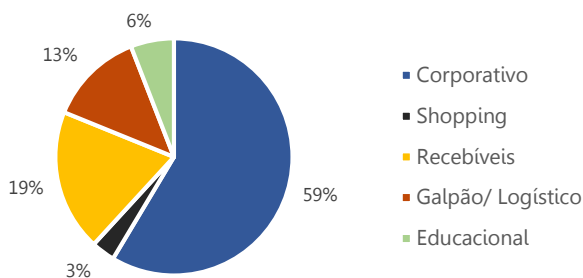
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha às diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

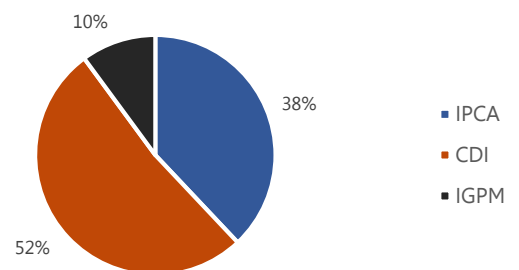
Composição da Carteira



Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



CRI – Índice de Correção



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

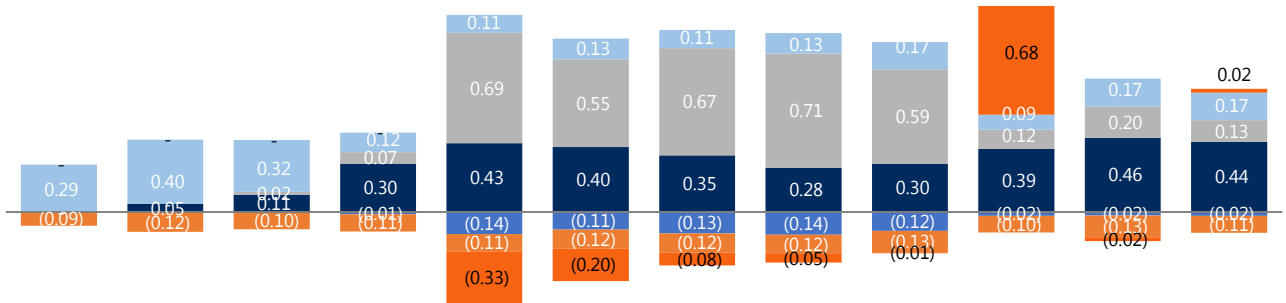
O Fundo distribuirá aproximadamente R\$ 0,636 por cota como rendimento referente ao mês de Agosto. O pagamento será realizado em 19/09/2018 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 12/09/2018 (7º dia útil).

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	ago-18	jul-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	354.136	373.859	2.472.061	2.843.162	2.843.162
Ganho Capital	108.394	158.875	2.955.594	3.027.507	3.027.507
CRI	129.745	130.776	715.515	817.899	817.899
Liquidez	9.464	9.406	169.889	990.317	990.317
Total Receitas	601.739	672.917	6.313.059	7.678.885	7.678.885
(-) Despesas	(85.975)	(108.901)	(763.781)	(1.105.209)	(1.105.209)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(19.437)	(18.637)	(575.739)	(590.122)	(590.122)
Resultado	496.327	545.379	4.973.539	5.983.555	5.983.555
(-) Reservas	18.884	(18.884)	0	0	0
Rendimento Distribuído	515.211	526.495	4.973.539	5.983.555	5.983.555
% Resultado	103,8%	96,5%	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6361	R\$ 0,6500	R\$ 6,1402	R\$ 7,3872	R\$ 7,3872
Dividend Yield (anualizado)	8,0%	8,1%	9,54%	7,39%	7,39%

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\$ 0,6733	R\$ 0,6128
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\$ 0,6500	R\$ 0,63607



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 FII ■ Ganho de Capital ■ Renda Fixa / CRI ■ IR Ganho de Capital ■ Despesas ■ Reservas

RENTABILIDADE

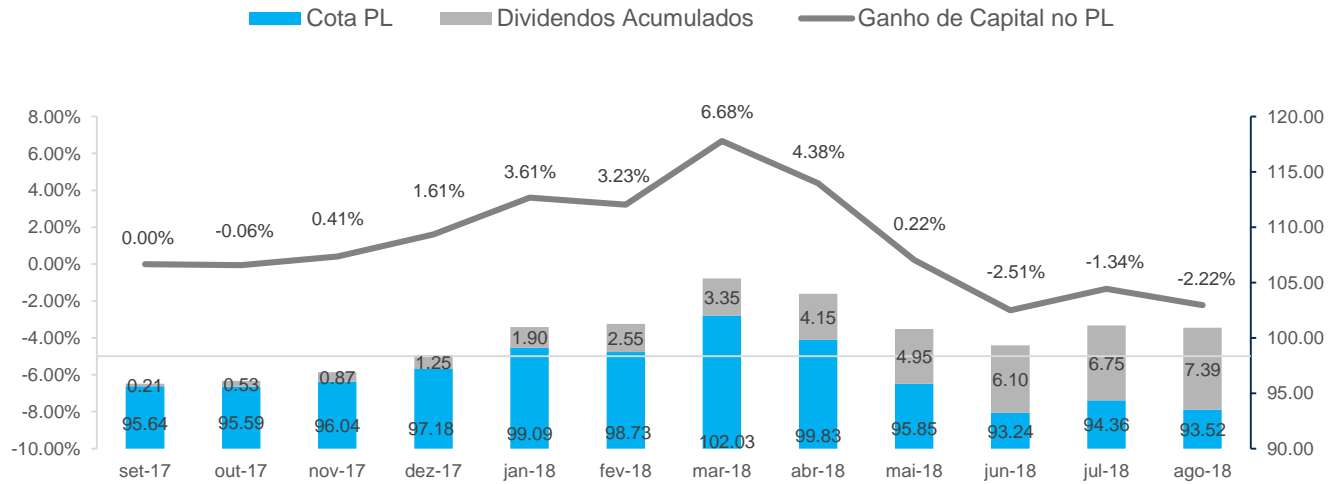
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 7,09%, representando 106,75% do CDI no período.

Rentabilidade	ago-18	jul-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 99,50	R\$ 95,00	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6361	R\$ 0,6500	R\$ 6,1402	R\$ 7,3872	R\$ 7,3872
Cota Final Período (R\$)	R\$ 98,30	R\$ 99,50	R\$ 98,30	R\$ 98,30	R\$ 98,30
Renda acumulada	0,64%	0,68%	6,27%	7,39%	7,39%
Ganho de Capital	-1,21%	4,74%	0,31%	-1,70%	-1,70%
Retorno Total Bruto	-0,57%	5,42%	6,57%	5,69%	5,69%
Retorno Total Ajustado	-0,38%	5,26%	7,66%	7,09%	7,09%
CDI	0,57%	0,54%	4,35%	9,48%	6,64%
% do CDI	-67,56%	970,66%	176,17%	n/a	106,75%

* 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 Ago/18 atingiu R\$ 93,52, que representa desvalorização de 2,22%. 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 (reduzindo PL)



Dividendos

Dividendo para Agosto/18: R\$ 0,636/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,5029/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,1098/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: + R\$ 0,0233/cota – reserva consumida

FFO = (1) + (2) = R\$0,6127 - Dado que parte fundamental da estratégia é ganho de capital, somamos o item 2 ao item 1 para cálculo de FFO.

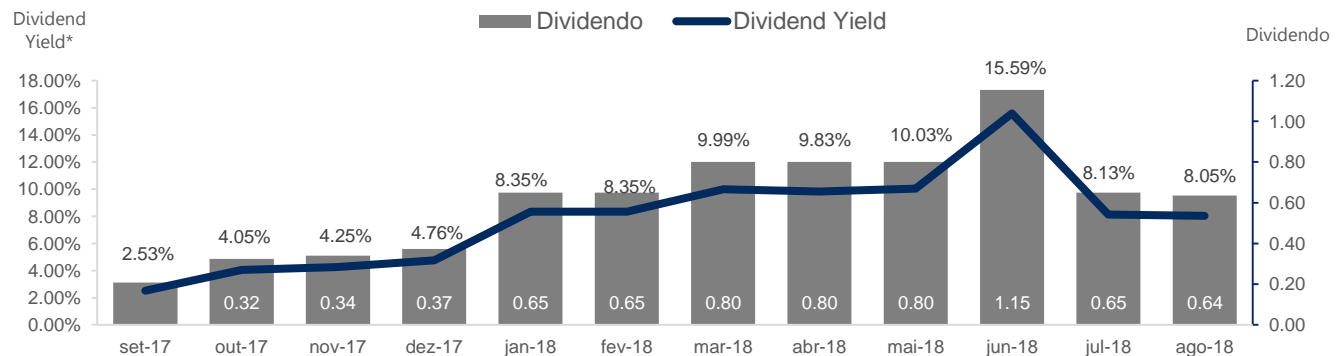
O item "(1) Dividendos" (R\$ 0,50/cota) é o rendimento recorrente esperado atual para o fundo que será complementado pela estratégia de "(2) Ganho de Capital" no dividendo mensal. O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos "pagadores de dividendo".

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 e sua resiliência em momentos de maior volatilidade,

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

Dividendos Distribuídos

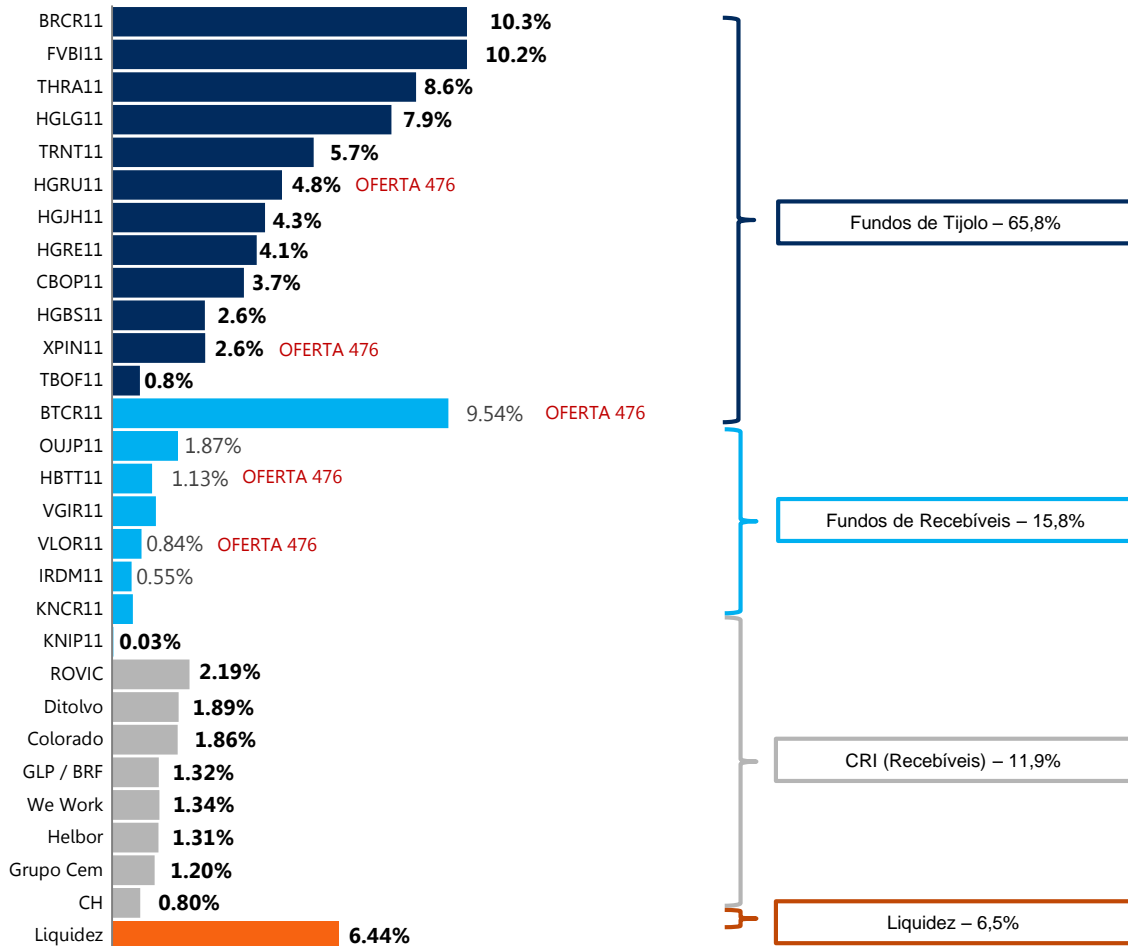
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Agosto/18:



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	Vencimento
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	2,19%	CDI +	6,00%	6,00%	25/02/2022
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	1,89%	CDI +	3,50%	3,50%	26/10/2021
CRI Colorado	ISEC	17B0048606	Pulverizado	A	1,86%	IPCA +	10,00%	10,00%	20/09/2025
CRI Helbor SR	Habitasec	18E0913223	Residencial	A+	1,31%	CDI +	2,00%	1,70%	17/05/2022
CRI GLP / BRF	Barigui Sec.	17K0150400	Logística	A	1,32%	IPCA +	6,50%	5,45%	20/01/2027
CRI We Work	Ápice	18G0817265	Corporativo	A	1,34%	IGPM +	10,50%	10,50%	13/03/2026
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado	-	1,20%	IGPM +	10,00%	10,00%	28/04/2028
CRI CH	Ouro Invest.	17F0169802	Residencial	A	0,80%	CDI +	5,00%	5,00%	10/01/2022
Total	-	-	Residencial	-	11,91%	-	-	-	-

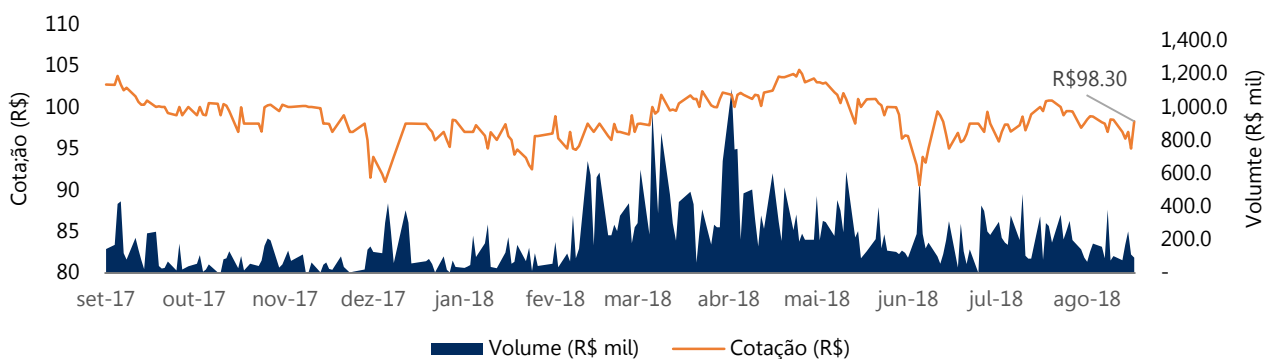
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Setembro 2018

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

Negociação	ago-18	jul-18	Acum 2018	Acum 12m
Cotas Negociadas	42.495	46.116	416.803	490.526
Cotação Fechamento	R\$ 98,30	R\$ 99,50	R\$ 98,30	R\$ 98,30
Volume Total (R\$'000)	R\$ 4.195,72	R\$ 4.505,73	R\$ 41.327,4	R\$ 48.593,4
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 182,4	R\$ 204,8	R\$ 246,0	R\$ 205,9

Cotação Histórica e Volume Negociado



Informações ofertadas 476

Dada a relevância das ofertas restritas em nosso portfólio e com o intuito de facilitar a análise dos investidores, que possuem pouca familiaridade com estes fundos, seguem abaixo links para os relatórios disponibilizados pelos fundos imobiliários em questão.

HGRU11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=28971>

XPIN11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=28813>

BTCR11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=29724>

HBTT11: <https://www.habitatcp.com.br/fii-habitat-i-2/>

VLOR11: <http://valorainvest.com.br/wp-content/uploads/2018/08/VALORA-RE-I-FII-Relatorio-de-Gestao-jun2018.pdf>

- 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.

