

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\$ 75.513.026,49

Cotas Emitidas:
809.992

Patrimônio Líquido por Cota:
R\$ 93,22

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Set/18, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,58¹/cota. O dividendo está previsto ser pago no dia 16/Out aos detentores das cotas em 09/Out, sendo equivalente a um "dividend yield" de 7,7%a.a. (base fechamento Set/18).

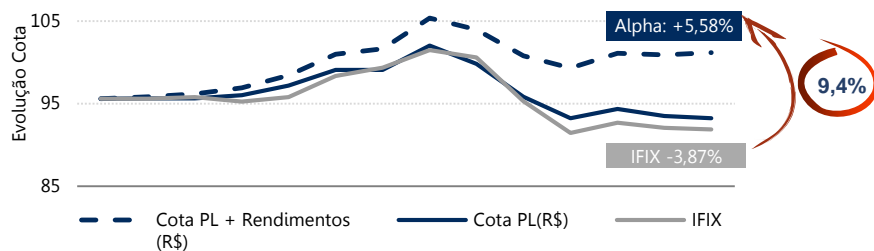
Olhando exclusivamente a distribuição de dividendos, após esta distribuição fundo terá distribuído R\$ 6,72/cota em 2018, que é equivalente a 167% do CDI.

Destaque do mês: Fato relevante divulgado pelo BC Fund - BRCR11 (Maior posição do RBR Alpha) com dividendo esperado de R\$ 14,37 por cota de BRCR11. O impacto dessa distribuição para o resultado do RBR Alpha é de R\$ 1,53/cota quando da liquidação financeira, conforme **fato relevante** que o RBR Alpha divulgou em Set/18.

O IFIX apresentou desvalorização de 0,19% no mês frente a um CDI de 0,47%.

Resultados (Set/17 a Set/18):

Desempenho Cota Patrimonial x IFIX
(Base PL inicial - R\$ 95,60)



Chegamos a nosso 1º ano completo! (Início em Set/17).

Neste período, o RBR Alpha cumpriu seu papel: ser um fundo diferente, com gestão ativa e foco na melhor combinação de tijolo com fundamento e crédito imobiliário. Como consequência apresentamos dividendos robustos e principalmente: protegemos o capital de nossos investidores mesmo diante de um cenário de forte volatilidade.

De Set/17 a Set/18 o fundo apresentou rentabilidade de +5,58% (Variação do PL mais os dividendos pagos). No mesmo período, o IFIX apresentou desvalorização de -3,87%.

Em apenas 1 ano, superamos o "benchmark da Indústria" em 9,4%!

Nossa estratégia continua sendo investir em "bons tijolos" e buscar um equilíbrio com "renda fixa incentivada" (CRI e FII de CRI) nos momentos em que antevermos um mercado mais desafiador ou ainda num momento de euforia que leve os ativos a ficarem longe do fundamento (nossa métrica para isso é o custo de reposição dos ativos).

Investimentos: Em Setembro, ainda muito cautelosos com as eleições, aumentamos nossa proteção em renda fixa. Após a realização do 1º turno, iniciamos a redução dessa proteção e migramos parte dos investimentos para FIIs que se encontram muito convidativos no fundamento imobiliário (ressaltamos nossa posição de HGRE11, que reduzimos em Set/18 mas que aumentamos sensivelmente em Out/18).

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

¹ R\$ 0,586682733

Resumo	set-18	ago-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 98,30	R\$ 99,50	R\$ 98,00	R\$ 100,80	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 94,70	R\$ 98,30	R\$ 94,70	R\$ 94,70	R\$ 94,70
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,5867	R\$ 0,6361	R\$ 6,7269	R\$ 7,9739	R\$ 7,9739
Dividend Yield (% a.a.)	7,7%	8,0%	9,26%	7,28%	7,34%
Retorno Total Bruto	-3,07%	-0,57%	3,50%	1,86%	2,67%
Retorno Total Ajustado	-2,74%	-0,38%	4,91%	3,61%	4,39%
CDI	0,47%	0,57%	4,84%	6,71%	7,14%
% do CDI	-586,33%	-67,56%	101,45%	53,82%	61,51%

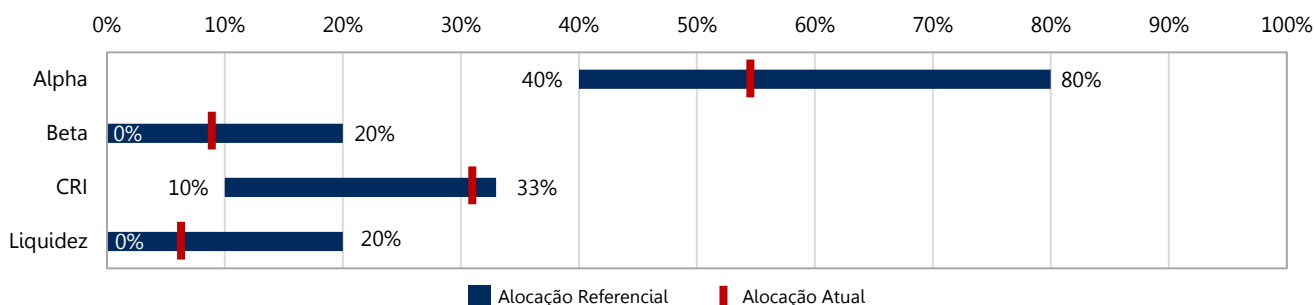
INVESTIMENTOS

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 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) – Setembro/18

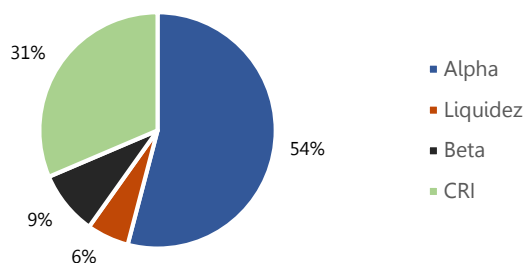


Alocação Setorial (Setembro/18)

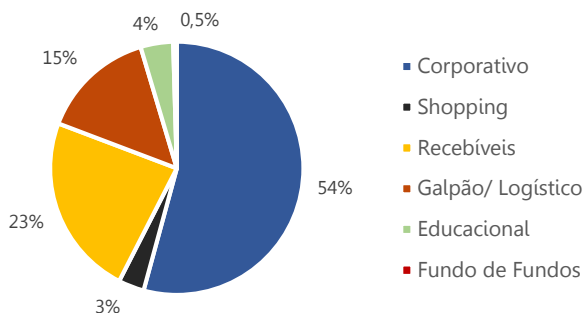
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

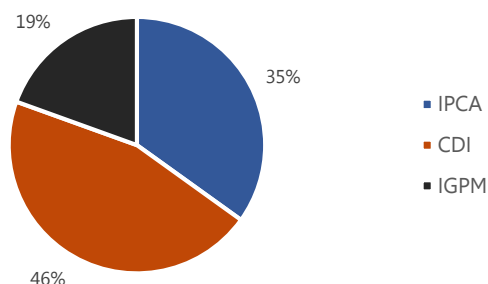
Composição da Carteira



Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



CRI – Índice de Correção



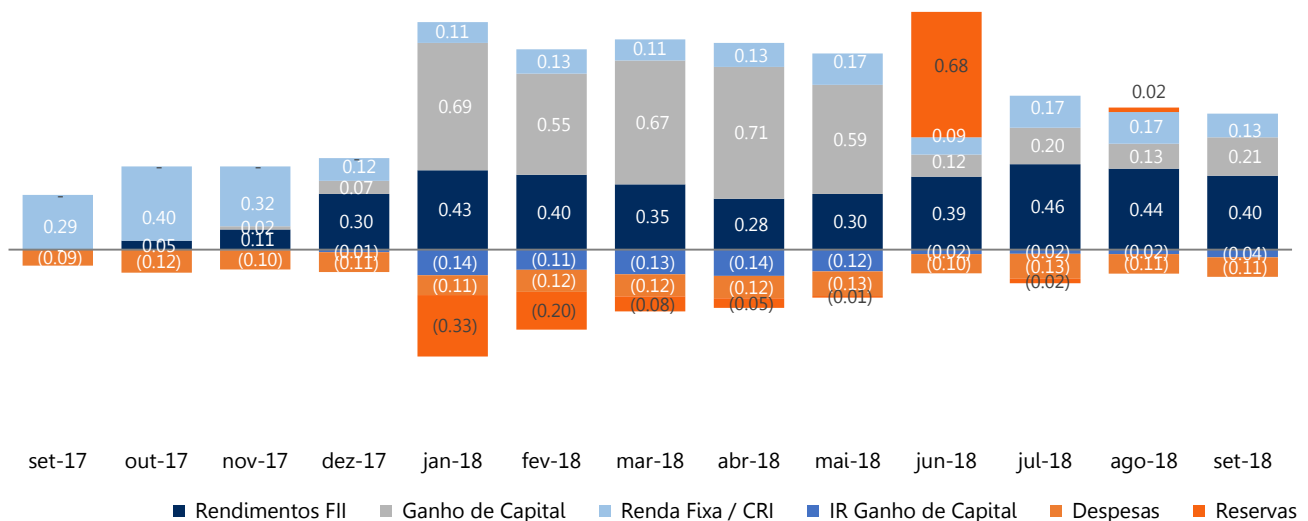
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo distribuirá aproximadamente R\$ 0,58 por cota como rendimento referente ao mês de Setembro. O pagamento será realizado em 16/10/2018 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 09/10/2018 (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	set-18	ago-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	323.177	354.136	2.795.237	3.166.338	3.166.338
Ganho Capital	168.129	108.394	3.123.724	3.195.637	3.195.637
CRI	84.014	129.745	799.529	901.913	901.913
Liquidez	18.893	9.464	188.782	1.009.209	1.009.209
Total Receitas	594.212	601.739	6.907.272	8.273.098	8.273.098
(-) Despesas	(85.378)	(85.975)	(849.160)	(1.190.587)	(1.190.587)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(33.626)	(19.437)	(609.365)	(623.748)	(623.748)
Resultado	475.208	496.327	5.448.747	6.458.763	6.458.763
(-) Reservas	-	18.884	0	0	0
Rendimento Distribuído	475.208	515.211	5.448.747	6.458.763	6.458.763
% Resultado	100,0%	103,8%	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,58668	R\$ 0,63607	R\$ 6,7269	R\$ 7,9739	R\$ 7,9739
Dividend Yield (anualizado)	7,7%	8,0%	9,26%	7,28%	7,34%

Composição do Rendimento Histórico (R\$/cota)



RENTABILIDADE

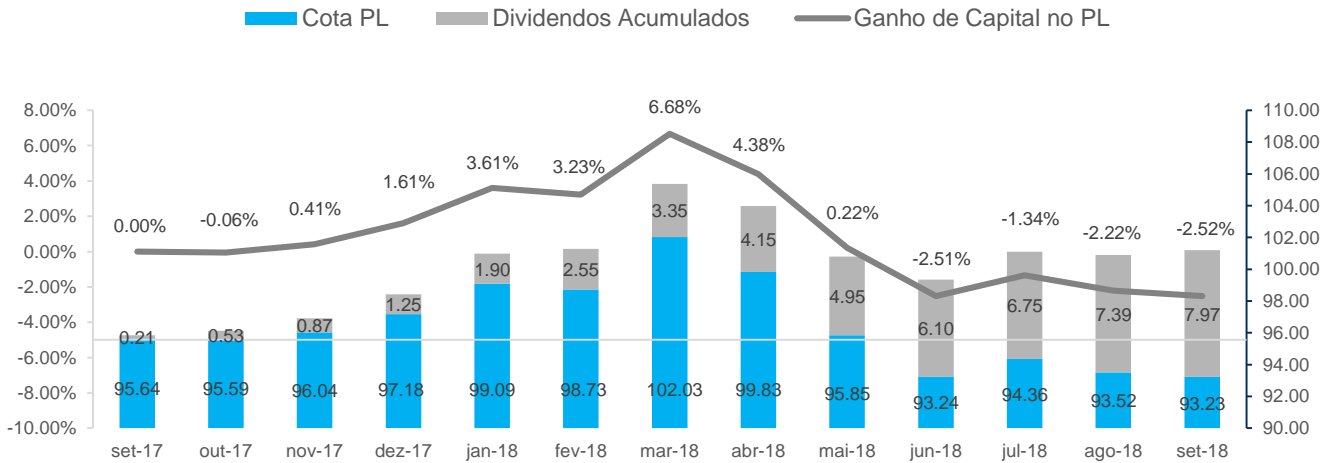
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 4,39%, representando 61,51% do CDI no período.

Rentabilidade	set-18	ago-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 98,30	R\$ 99,50	R\$ 98,00	R\$ 100,80	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,5867	R\$ 0,6361	R\$ 6,7269	R\$ 7,9739	R\$ 7,9739
Cota Final Período (R\$)	R\$ 94,70	R\$ 98,30	R\$ 94,70	R\$ 94,70	R\$ 94,70
Renda acumulada	0,60%	0,64%	6,86%	7,91%	7,97%
Ganho de Capital	-3,66%	-1,21%	-3,37%	-6,05%	-5,30%
Retorno Total Bruto	-3,07%	-0,57%	3,50%	1,86%	2,67%
Retorno Total Ajustado	-2,74%	-0,38%	4,91%	3,61%	4,39%
CDI	0,47%	0,57%	4,84%	6,71%	7,14%
% do CDI	-586,33%	-67,56%	101,45%	53,82%	61,51%

* 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 Set/18 atingiu R\$ 93,22, que representa desvalorização de 2,52%. 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 Setembro/18: R\$ 0,587/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,4206/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,1661/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: R\$ 0,00/cota

FFO = (1) + (2) = R\$0,587 - Dado que parte fundamental da estratégia é ganho de capital, somamos o item 2 ao item 1 para cálculo de FFO.

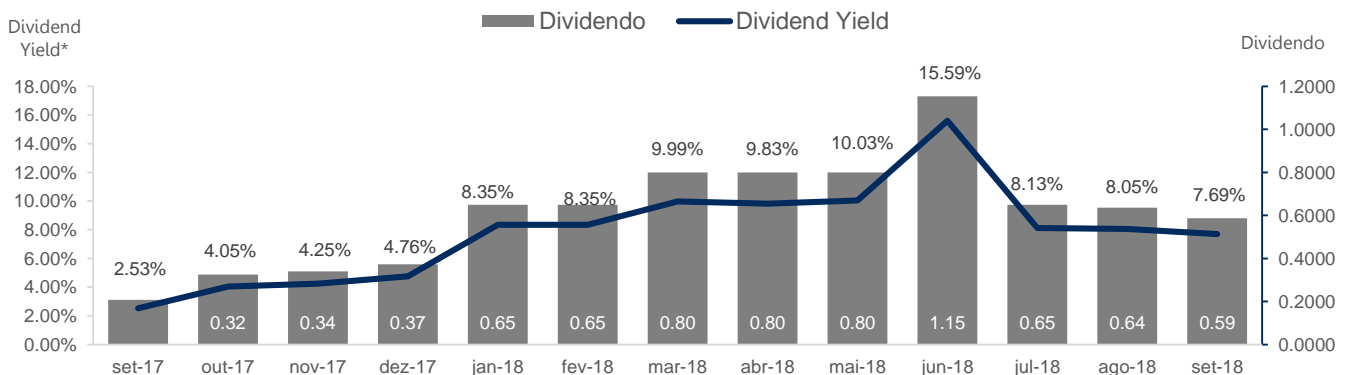
O item "(1) Dividendos" (R\$ 0,42/cota) foi negativamente impactado por realocações realizadas (buscando proteção) no portfólio ao longo do mês e é somado ao item "(2) Ganho de Capital" na composição do dividendo mensal. O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos 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

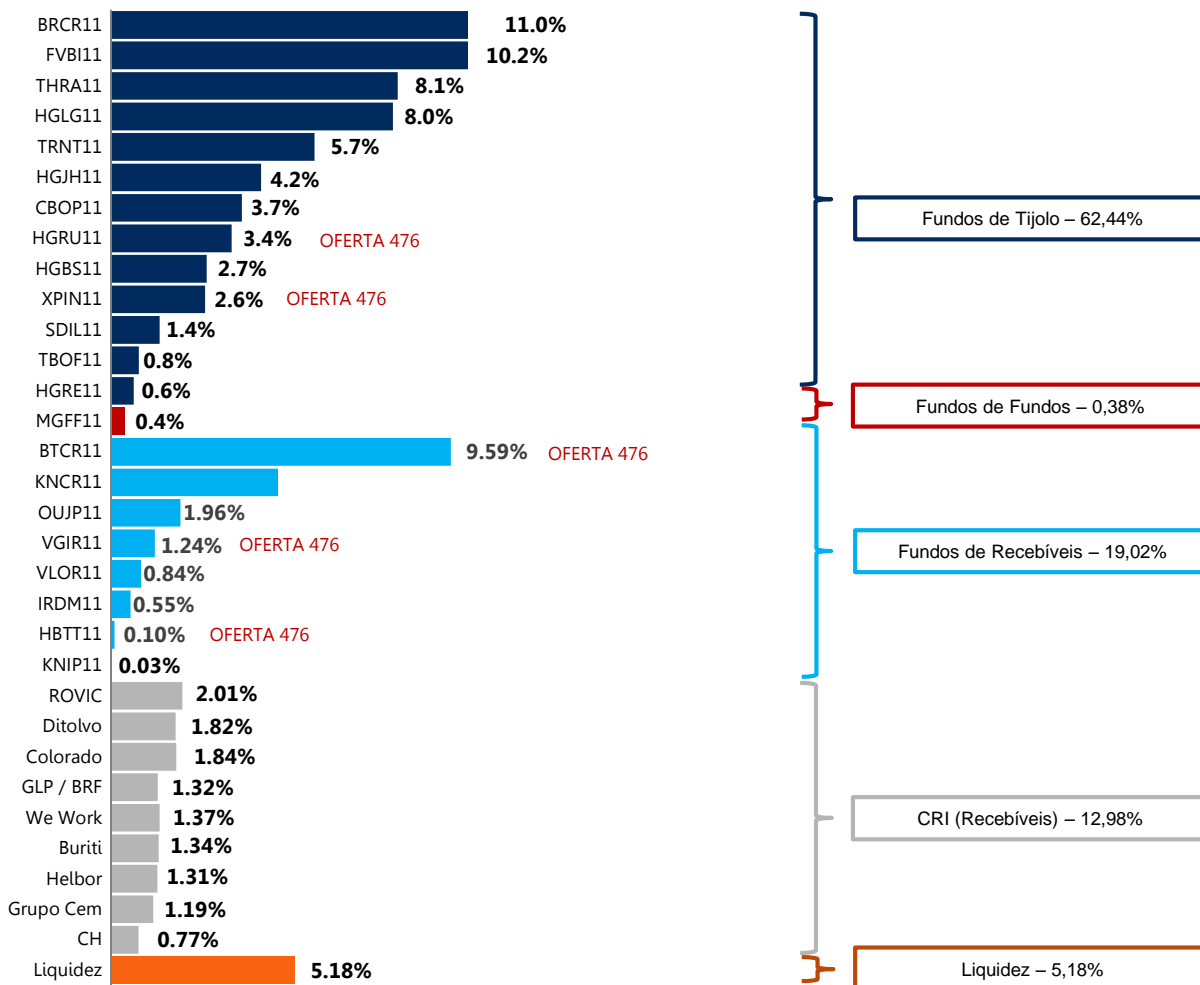
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Setembro/18:



Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

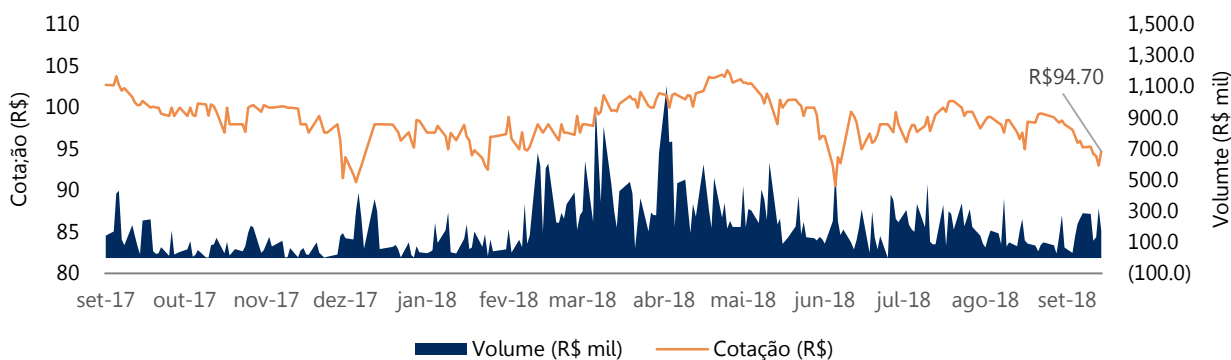
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Vencimento
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	2,01%	CDI +	6,00%	6,00%	25/02/2022
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	1,82%	CDI +	3,50%	3,50%	26/10/2021
CRI Colorado	ISEC	17B0048606	Pulverizado	A	1,84%	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	1,37%	IGPM +	10,50%	10,50%	13/03/2026
CRI Buriti	Ápice	18H0860172	Pulverizado	A-	1,34%	IGPM +	9,50%	9,50%	24/05/2023
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado	-	1,19%	IGPM +	10,00%	10,00%	28/04/2028
CRI CH	Ouro Invest.	17F0169802	Residencial	A	0,77%	CDI +	5,00%	5,00%	10/01/2022
Total	-	-	Residencial	-	12,98%	-	-	-	-

MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	set-18	ago-18	Acum 2018	Acum 12m
Cotas Negociadas	29.562	42.495	446.365	520.088
Cotação Fechamento	R\$ 94,70	R\$ 98,30	R\$ 94,70	R\$ 94,70
Volume Total (R\$'000)	R\$ 2.840,	R\$ 4.195	R\$ 44.168	R\$ 51.434
Volume Diário Médio (R\$'000)	149,5	182,4	R\$ 236,2	R\$ 201,7

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.

