

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\$ 77.985.433,10 |
| Cotas Emitidas: | 809.992 |
| Patrimônio Líquido por Cota: | R\$ 96,28 |

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Out/18, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,65/cota. O dividendo está previsto ser pago no dia 21/Nov aos detentores das cotas em 12/Nov, sendo equivalente a um "dividend yield" de 8,2%a.a. (base fechamento Out/18).

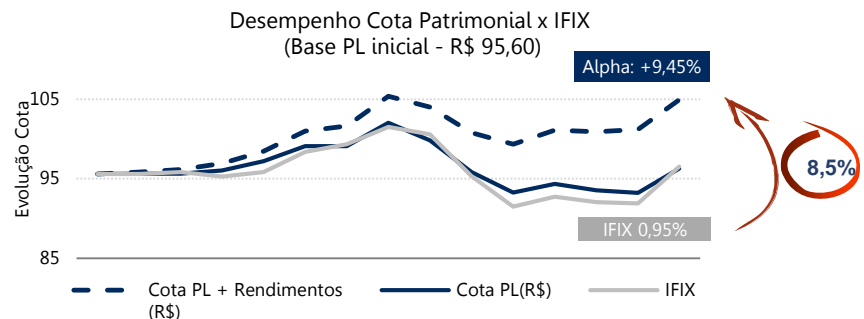
Olhando exclusivamente a distribuição de dividendos, após esta distribuição fundo terá distribuído R\$ 7,38/cota em 2018, que é equivalente a 164% do CDI.

Destaques do mês: após o 1º turno da Eleição (Governo pró-mercado) e o "recado" dado nas urnas (renovação do Congresso), a gestão do fundo reviu a estratégia que focava em "proteção de capital". Desta forma, optamos por diminuir a estratégia CRI e Liquidez (de 37% para 30%) e aumentar a estratégia "valor" com o aumento da estratégia "Alpha/Tijolo" (de 54% para 61% do PL) onde vemos prêmio nos ativos.

O IFIX apresentou valorização de 5,01% no mês frente a um CDI de 0,54%.

O RBR Alpha apresentou resultado efetivo (PL + Dividendos) de aproximadamente 4% no mês de outubro refletindo uma carteira com menos risco, mas que conseguiu capturar o novo momento de mercado.

Resultados (Set/17 a Out/18)



Investimentos:

FII: Em Outubro, "zeramos" algumas posições em fundos de CRI que compunham nossa carteira: KNCR (4,71% para 0%), IRDM (0,55% para 0%) e KNIP (0,03% para 0%). Realocamos os recursos basicamente em HGRE11 (aumento de 0,6% do PL para 9,8%). Em Set/18, havíamos reduzido a posição para nos proteger do cenário de eleição incerto e após o resultado do pleito levamos a posição para perto de nosso limite por ativo (10% do PL).

Como destaque de valorização no mês citamos FVBI (10,5% de nosso PL) que apresentou valorização de 7% no mês (R\$ 107/cota e/ou R\$ 20,8 mil/m2), que ainda deixa o ativo abaixo de nossa opinião sobre o valor de mercado do ativo "fora de bolsa" que é de pelo menos R\$ 28 mil/m2.

CRI: investimos em uma nova operação "CRI Longitude", operação pulverizada, com boas garantias imobiliárias e com remuneração de IPCA + 9,5% a.a.

Esperamos diversas novas ofertas nos próximos meses e boas oportunidades

| Resumo | out-18 | set-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|--------------------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| # Cotas Emitidas | R\$ 94,70 | 809.992 | R\$ 98,00 | R\$ 100,80 | R\$ 100,00 |
| Cota Início Período (R\$) | R\$ 0,6500 | R\$ 98,30 | R\$ 7,3769 | R\$ 8,6239 | R\$ 8,6239 |
| Cota Final Período (R\$) | R\$ 98,60 | R\$ 94,70 | R\$ 98,60 | R\$ 98,60 | R\$ 98,60 |
| Rendimento (R\$/cota) | 0,69% | R\$ 0,5867 | 7,53% | 8,56% | 8,62% |
| Dividend Yield (% a.a.) | 4,12% | 7,7% | 0,61% | -2,18% | -1,40% |
| Retorno Total Bruto | 4,80% | -3,07% | 8,14% | 6,37% | 7,22% |
| Retorno Total Ajustado | 4,68% | -2,74% | 9,43% | 8,01% | 8,83% |
| CDI | 0,54% | 0,47% | 5,41% | 7,29% | 7,72% |
| % do CDI | 862,45% | -586,33% | 174,49% | 109,90% | 114,30% |

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

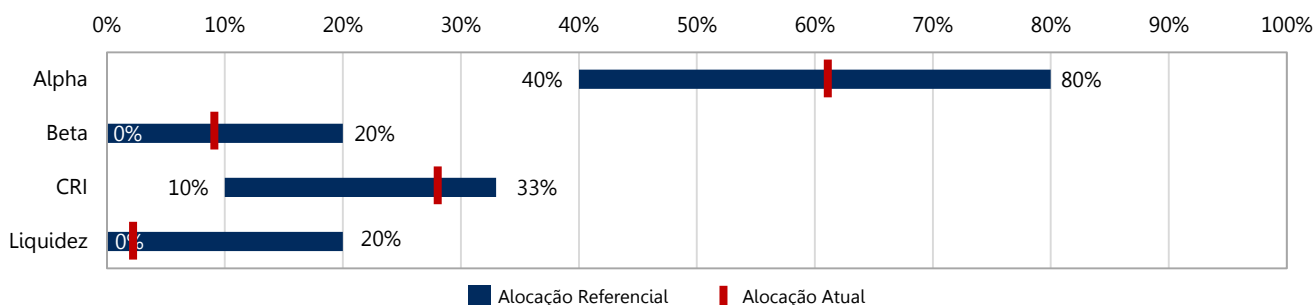
INVESTIMENTOS

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. |
| 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) – Outubro/18

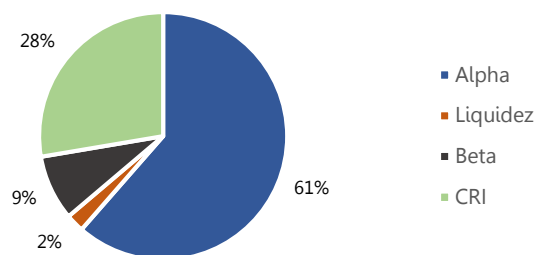


Alocação Setorial (Outubro/18)

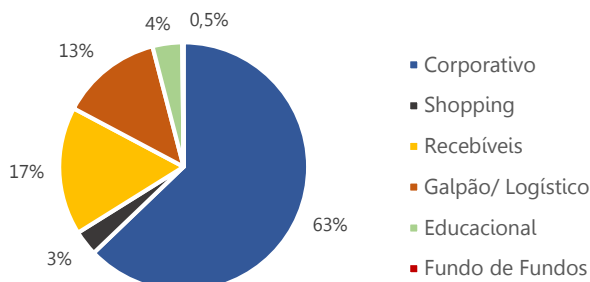
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

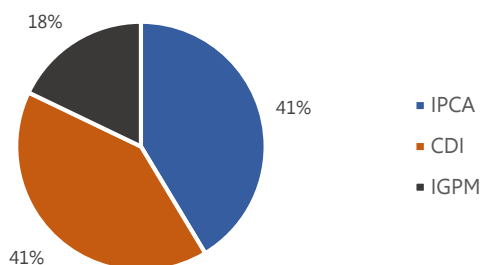
Composição da Carteira



Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



CRI – Índice de Correção



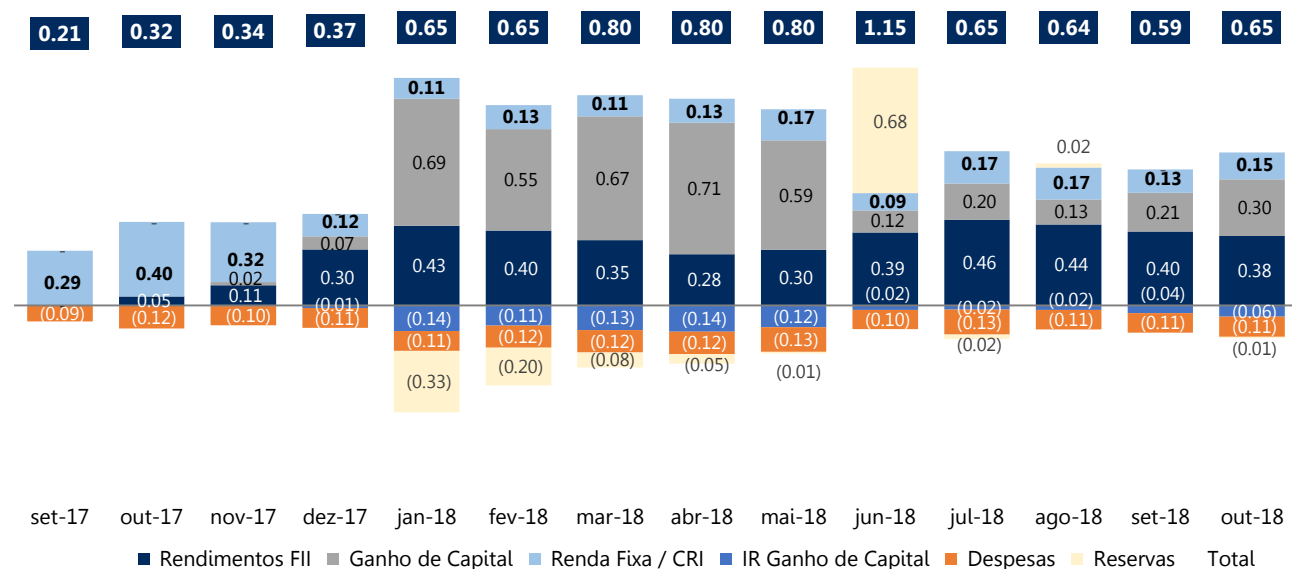
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo distribuirá aproximadamente R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de Outubro. O pagamento será realizado em 21/11/2018 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 12/11/2018 (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 | out-18 | set-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas | | | | | |
| Rendimentos | 303.823 | 323.177 | 3.099.061 | 3.470.162 | 3.470.162 |
| Ganho Capital | 246.243 | 168.129 | 3.369.966 | 3.441.879 | 3.441.879 |
| CRI | 107.558 | 84.014 | 907.087 | 1.009.471 | 1.009.471 |
| Liquidez | 10.899 | 18.893 | 199.681 | 1.020.108 | 1.020.108 |
| Total Receitas | 668.522 | 594.212 | 7.575.794 | 8.941.620 | 8.941.620 |
| (-) Despesas | (88.111) | (85.378) | (937.271) | (1.278.698) | (1.278.698) |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | (49.249) | (33.626) | (658.614) | (672.996) | (672.996) |
| Resultado | 531.162 | 475.208 | 5.979.909 | 6.989.925 | 6.989.925 |
| (-) Reservas | (4.667) | - | (4.667) | (4.667) | (4.667) |
| Rendimento Distribuído | 526.495 | 475.208 | 5.975.242 | 6.985.258 | 6.985.258 |
| % Resultado | 99,1% | 100,0% | 99,9% | 99,9% | 99,9% |
| Rendimento/ Cota/ mês | R\$ 0,65000 | R\$ 0,58668 | R\$ 7,3769 | R\$ 8,6239 | R\$ 8,6239 |
| Dividend Yield (anualizado) | 8,2% | 7,7% | 9,10% | 7,29% | 7,35% |

Composição do Rendimento Histórico (R\$/cota)



RENTABILIDADE

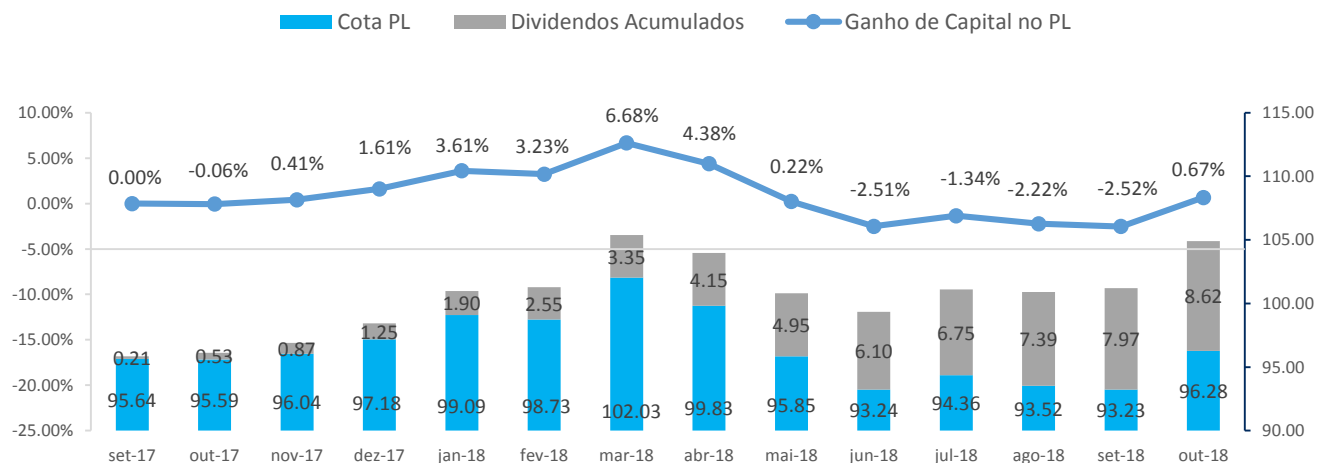
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 8,83%, representando 114,30% do CDI no período.

| Rentabilidade | out-18 | set-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|-------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Cota Início Período (R\$) | R\$ 94,70 | R\$ 98,30 | R\$ 98,00 | R\$ 100,80 | R\$ 100,00 |
| Rendimento (R\$/cota) | R\$ 0,6500 | R\$ 0,5867 | R\$ 7,3769 | R\$ 8,6239 | R\$ 8,6239 |
| Cota Final Período (R\$) | R\$ 98,60 | R\$ 94,70 | R\$ 98,60 | R\$ 98,60 | R\$ 98,60 |
| Renda acumulada | 0,69% | 0,60% | 7,53% | 8,56% | 8,62% |
| Ganho de Capital | 4,12% | -3,66% | 0,61% | -2,18% | -1,40% |
| Retorno Total Bruto | 4,80% | -3,07% | 8,14% | 6,37% | 7,22% |
| Retorno Total Ajustado | 4,68% | -2,74% | 9,43% | 8,01% | 8,83% |
| CDI | 0,54% | 0,47% | 5,41% | 7,29% | 7,72% |
| % do CDI | 862,45% | -586,33% | 174,49% | 109,90% | 114,30% |

* 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 Out/18 atingiu R\$ 96,28, que representa valorização de 0,67%. 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 Outubro/18: R\$ 0,65/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,4068/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,2432/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: R\$ 0,0057/cota

FFO = (1) + (2) = R\$0,65 - Dado que parte fundamental da estratégia é ganho de capital, somamos o item 2 ao item 1 para cálculo de FFO.

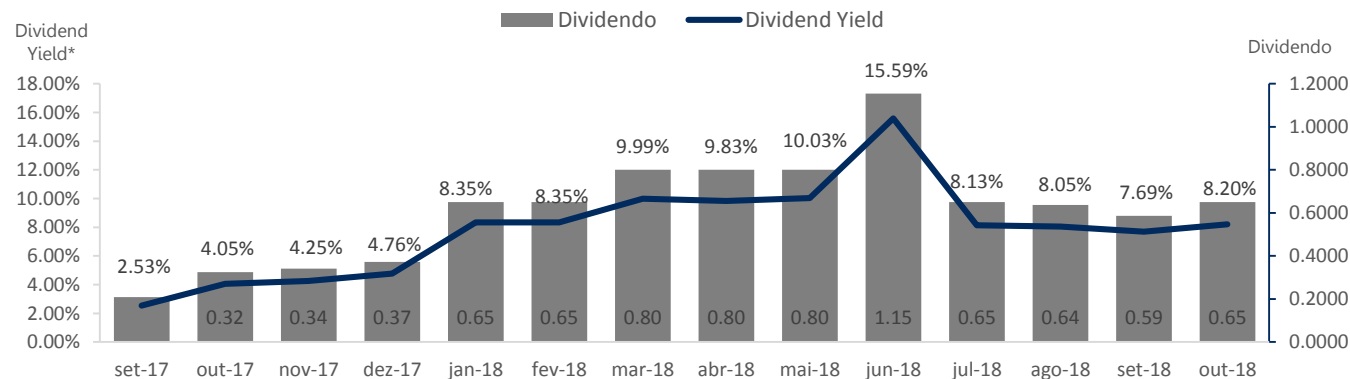
O item "(1) Dividendos" (R\$ 0,4068/cota) foi negativamente impactado por realocações realizadas (migração de proteção para "tomada de risco") no portfólio ao longo do mês e é somado ao item "(2) Ganho de Capital" na composição do dividendo mensal. O componente de ganho de capital é relevante na tomada 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\$ 4.667,45 ou R\$ 0,0057/cota.

Dividendos Distribuídos

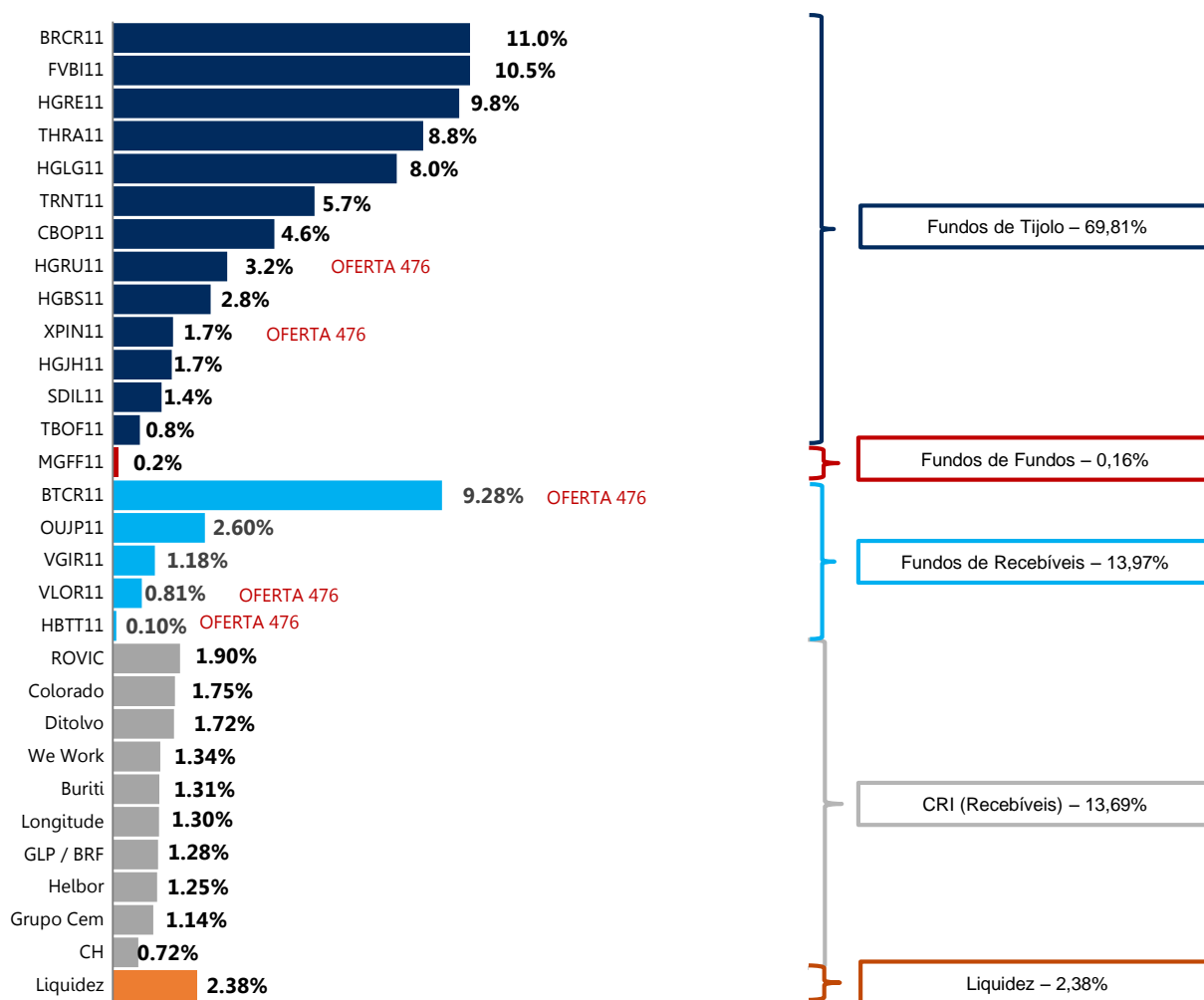
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Outubro/18:



Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

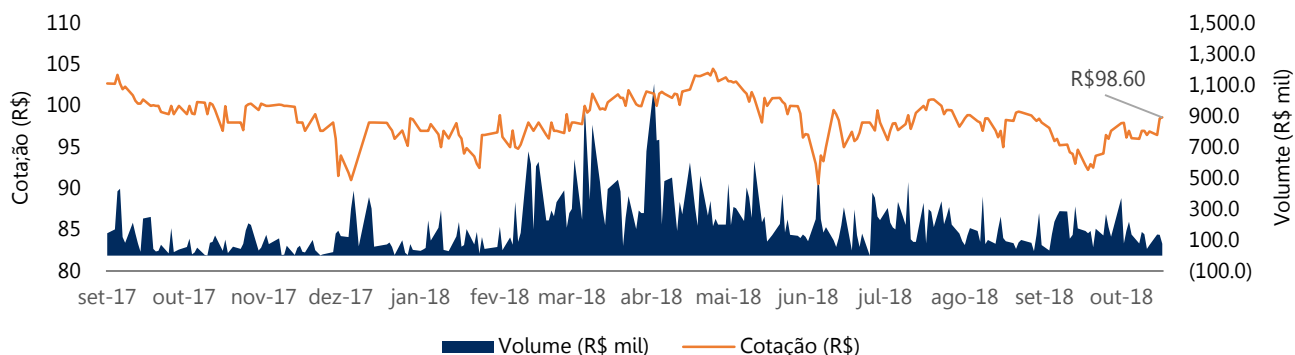
| Ativo | Emissor | Cod. Cetip | Segmento | Rating RBR | % PL | Indexador | Preço Aquisição | Taxa de Emissão | Periodicidade Pagamento | Vencimento |
|---------------|--------------|------------|-------------|------------|--------|-----------|-----------------|-----------------|-------------------------|------------|
| CRI Rovic | Habitasec | 18C0693219 | Residencial | A- | 1,90% | CDI + | 6,00% | 6,00% | Mensal | 25/02/2022 |
| CRI Ditolvo | Habitasec | 17J0158695 | Residencial | B+ | 1,72% | CDI + | 3,50% | 3,50% | Mensal | 26/10/2021 |
| CRI Colorado | ISEC | 17B0048606 | Pulverizado | A | 1,75% | IPCA + | 10,00% | 10,00% | Mensal | 20/09/2025 |
| CRI Helbor SR | Habitasec | 18E0913223 | Residencial | A+ | 1,25% | CDI + | 2,00% | 1,70% | Mensal | 17/05/2022 |
| CRI GLP | Barigui Sec. | 17K0150400 | Logística | A | 1,28% | IPCA + | 6,50% | 5,45% | Mensal | 20/01/2027 |
| CRI Grupo Cem | Cibrasec | 17I0152208 | Pulverizado | - | 1,14% | IGPM + | 10,00% | 10,00% | Mensal | 28/04/2028 |
| CRI CH | Ouro Invest. | 17F0169802 | Residencial | A | 0,72% | CDI + | 5,00% | 5,00% | Mensal | 10/01/2022 |
| CRI We Work | Ápice | 18G0817265 | Corporativo | A | 1,34% | IGPM + | 10,50% | 10,50% | Mensal | 13/03/2026 |
| CRI Buriti | Ápice | 18H0860172 | Pulverizado | A- | 1,31% | IGPM + | 9,50% | 9,50% | Mensal | 24/05/2023 |
| CRI Longitude | Ápice | 18I0295172 | Pulverizado | A | 1,30% | IPCA + | 9,50% | 9,50% | Mensal | 28/10/2032 |
| Total | - | - | - | - | 13,69% | - | - | - | - | - |

MERCADO SECUNDÁRIO

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

| Negociação | out-18 | | set-18 | | Acum 2018 | Acum 12m |
|-------------------------------|--------|----------|--------|----------|-----------|-------------|
| Cotas Negociadas | 33.092 | | 29.562 | | 483.252 | 556.975 |
| Cotação Fechamento | R\$ | 98,60 | R\$ | 94,70 | R\$ | R\$ 94,70 |
| Volume Total (R\$'000) | R\$ | 3.176,11 | R\$ | 2.840,61 | R\$ | R\$54.981,5 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | 144,4 | | 149,5 | | R\$ | R\$ 195,7 |

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=35071>

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

BTCR11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=34359>

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

VLOR11: <http://valorinvest.com.br/wp-content/uploads/2018/10/201808.VALORA-RE-I-FII-Relatorio-de-Gestao-Set2018.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.

