

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\$ 159.024.268,85

Cotas Emitidas:
1.623.931

Patrimônio Líquido por Cota:
R\$ 97,93

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Dez/18, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,5168/cota. O dividendo está previsto ser pago no dia 17/Jan aos detentores das cotas em 10/Jan, sendo equivalente a um "dividend yield" de 6,4%a.a. (base fechamento Dez/18).

Olhando exclusivamente a distribuição de dividendos, após esta distribuição o fundo terá distribuído R\$ 8,54/cota em 2018, que é equivalente a 159% do CDI. (cotas 1ª emissão)

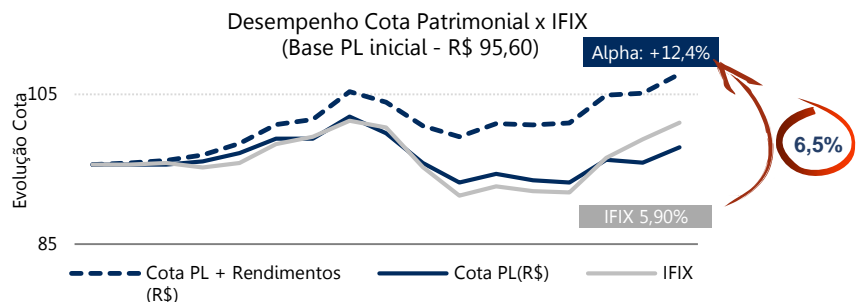
Destaques: Completamos em Dez/18, nosso 1º ano calendário completo, com resultados consistentes acima do benchmark da indústria (IFIX) e com liquidez diária neste início de 2019 próxima de R\$ 1 mm após a 2ª emissão do fundo. **Apresentamos na página 2 um retrato do fundo ao longo de 2018**

O IFIX apresentou valorização de 2,26% no mês frente a um CDI de 0,49%.

O RBR Alpha apresentou resultado efetivo (PL + Dividendos) de aproximadamente 2,67% no mês, reflexo da alocação célere dos recursos captados.

O FFO do fundo atingiu R\$ 0,89/cota no mês e, com o encerramento do semestre, foi apurada performance, conforme prevista no regulamento do Fundo, que reduziu atipicamente o dividendo do mês.

Resultados (Set/17 a Dez/18)



Investimentos:

Em Dezembro finalizamos o investimento dos recursos captados na 2ª emissão do fundo e efetuamos giro importante em nosso portfólio. Os recursos foram alocados via ofertas 476 (32%), via Block Trades (16%) e no mercado secundário (52%). Apresentamos na página 5, o detalhamento dos recursos alocados.

O giro do portfólio ocorreu com a venda do FII THRA11 que gostamos muito mas que, olhando as oportunidades à frente, entendemos que era um ótimo momento de realizar ganho de capital (+11,5%) e entregar dividendos aos cotistas.

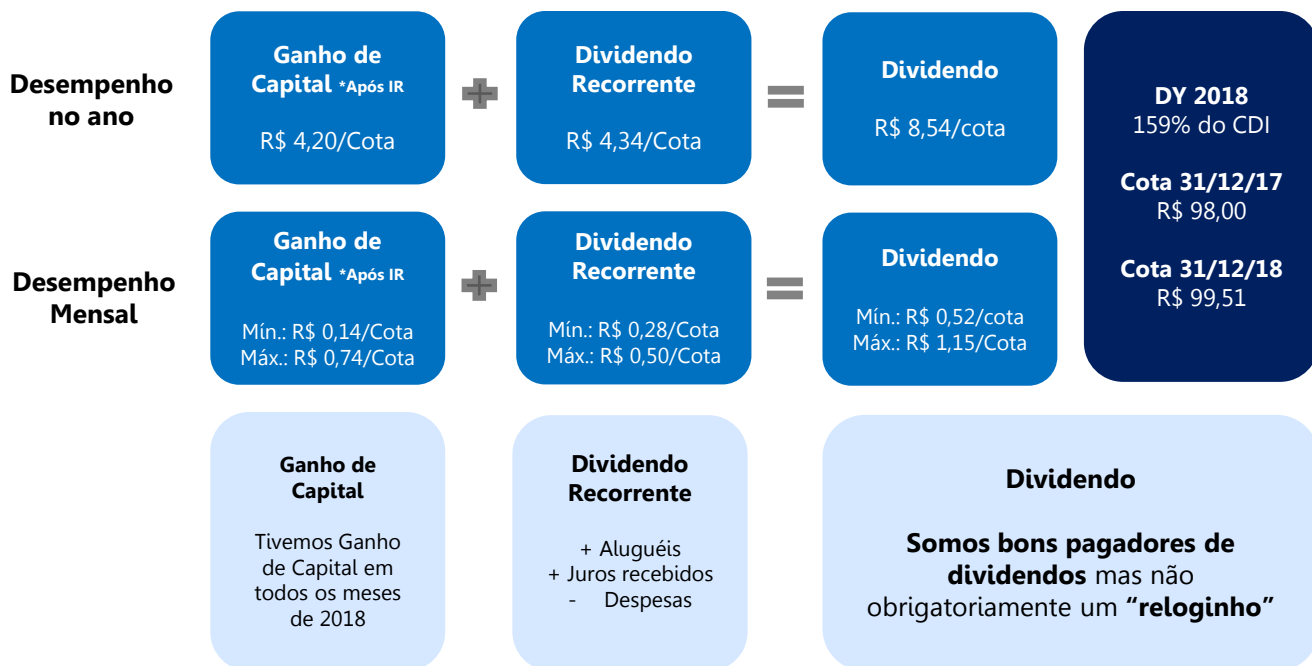
Dado que parte de nosso portfólio corporativo se valorizou de forma importante, vemos este movimento como estratégico e deixamos o portfólio do fundo mais equilibrado setorialmente (Corporativo – 40%, Recebíveis – 33%, Logístico – 13%, Shoppings – 7%, Educacional – 5%, Hotel – 1%, Fundo de Fundos – 0,5%). Vemos espaço para aumento das estratégias Recebíveis e Shopping dentro do portfólio.

Esperamos diversas novas ofertas ao longo de 2019 e seguimos atentos.

| Resumo | dez-18 | nov-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| # Cotas Emitidas | 1.623.931 | 809.992 | 1.623.931 | 1.623.931 | 809.992 |
| Cota Início Período (R\$) | R\$ 99,00 | R\$ 98,60 | R\$ 98,00 | R\$ 98,00 | R\$ 100,00 |
| Cota Final Período (R\$) | R\$ 99,51 | R\$ 99,00 | R\$ 99,51 | R\$ 99,51 | R\$ 99,51 |
| Rendimento (R\$/cota) | R\$ 0,5168 | R\$ 0,6500 | R\$ 8,5437 | R\$ 8,5437 | R\$ 9,7907 |
| Dividend Yield (% a.a.) | 6,4% | 8,2% | 8,72% | 8,72% | 7,76% |
| Retorno Total Bruto | 1,04% | 1,06% | 10,26% | 10,26% | 9,30% |
| Retorno Total Ajustado | 1,10% | 1,16% | 11,71% | 11,71% | 11,06% |
| CDI | 0,49% | 0,49% | 6,45% | 6,45% | 8,79% |
| % do CDI | 222,67% | 234,50% | 181,54% | 181,54% | 125,80% |

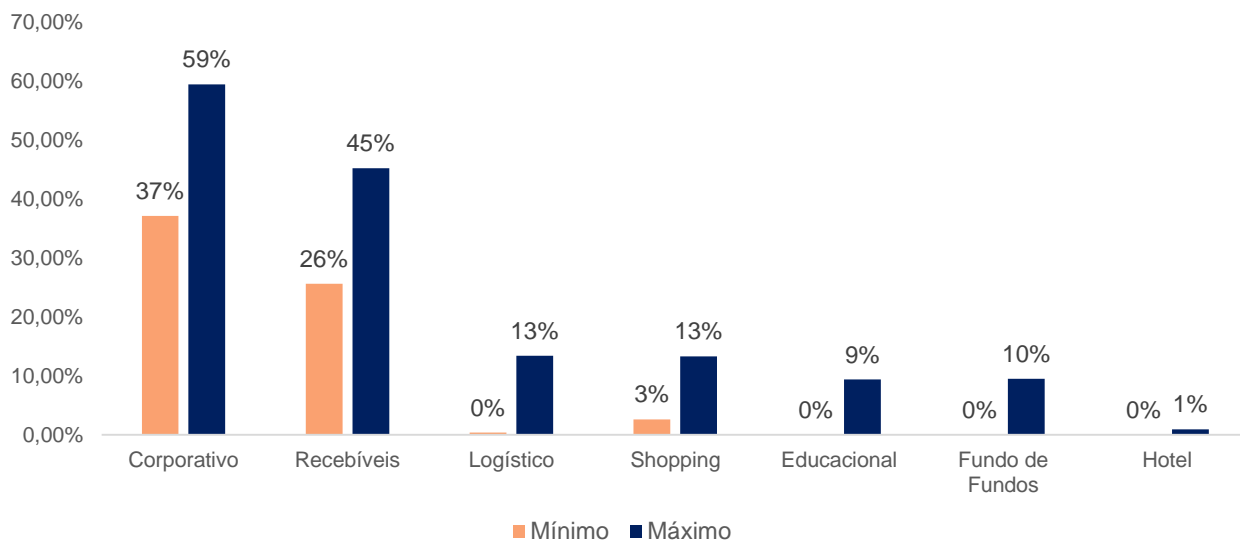
2018 – Números do Fundo: Um ano de muita Gestão Ativa

Nosso objetivo é gerar dividendos para os cotistas, seja via ganho de capital ou via dividendos dos investimentos efetuados



2018 – Alocação por setor (exemplo de gestão ativa)

Parte importante de nosso resultado de longo prazo está na correta leitura dos ciclos imobiliários de cada setor.



Ao longo de 2018 a alocação do fundo nos setores do Mercado Imobiliário variou bastante.

Corporativo – Principal estratégia ao longo de 2018 - Tivemos uma alocação mínima de 37% e máxima de 59% no setor

Recebíveis – Nossa proteção para volatilidade de mercado com bom carregamento - Tivemos uma alocação mín. de 26% e máx. de 45% no setor

Logístico – Mínimo de 0% e máxima de 13% no ano

Shoppings – Mínimo de 3% e máxima de 13% no ano

Educacional – Mínimo de 0% e máxima de 9% no ano

Fundo de Fundos – Mínimo de 0% e máxima de 10% no ano

Hotel – Mínimo de 0% e máxima de 1% no ano

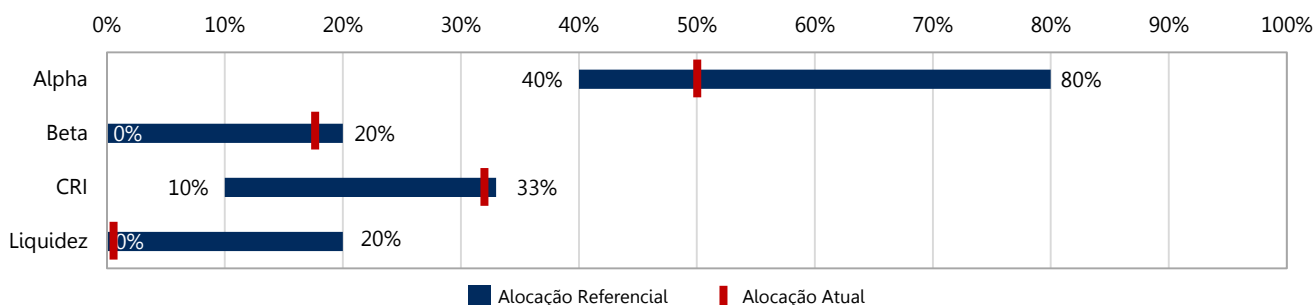
INVESTIMENTOS

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) – Dezembro/18

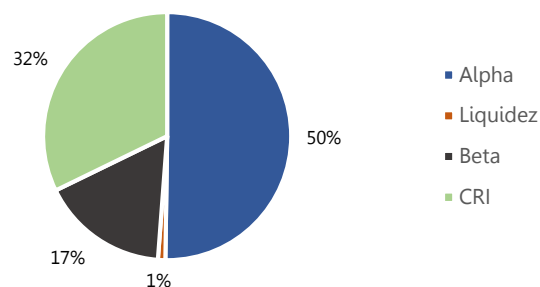


Alocação Setorial (Dezembro/18)

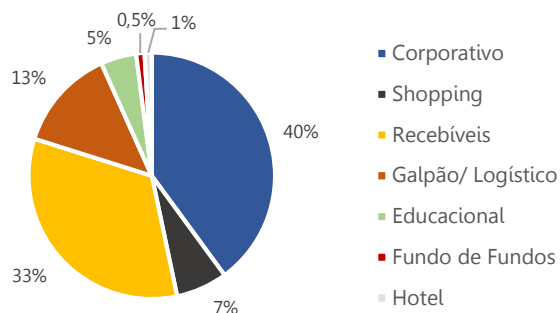
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

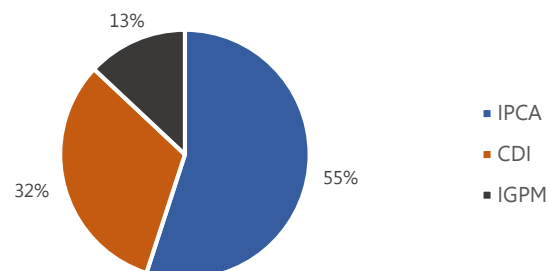
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



CRI – Índice de Correção



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

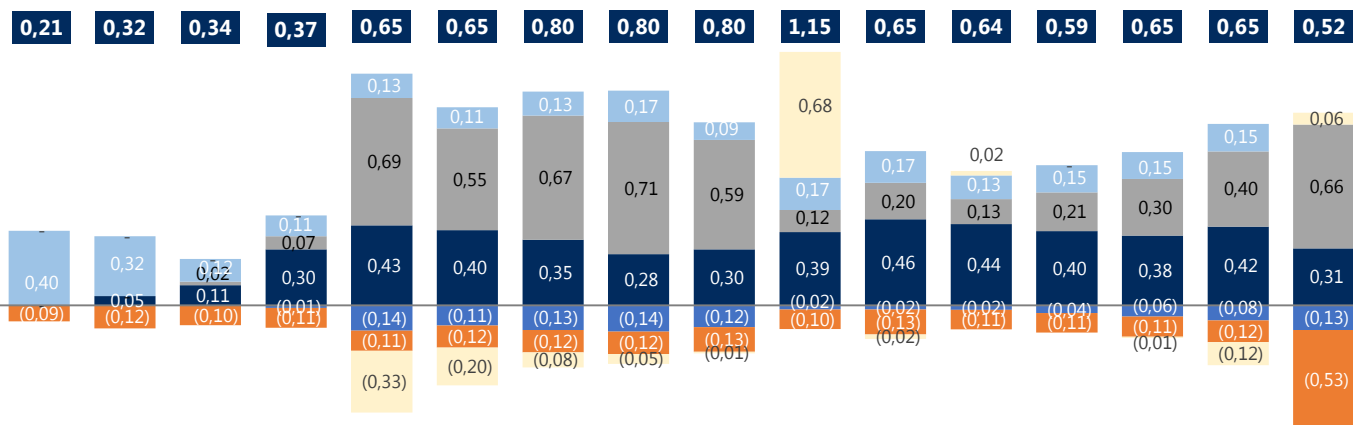
O fundo distribuirá R\$ 0,5168 por cota como rendimento referente ao mês de Dezembro. O pagamento está previsto ser pago em 17/01/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 10/01/2019 (7º dia útil).

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 | dez-18 | nov-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|-------------------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Receitas | | | | | |
| Rendimentos | 496.698 | 343.007 | 3.938.765 | 3.938.765 | 4.309.866 |
| Ganho Capital | 1.079.913 | 327.087 | 4.776.966 | 4.776.966 | 4.848.879 |
| CRI | 136.561 | 108.631 | 1.152.278 | 1.152.278 | 1.254.663 |
| Liquidez | 102.912 | 9.085 | 311.678 | 311.678 | 1.132.105 |
| Total Receitas | 1.816.084 | 787.809 | 10.179.687 | 10.179.687 | 11.545.513 |
| (-) Despesas** | (865.446) | (95.929) | (1.898.646) | (1.898.646) | (2.240.073) |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | (215.983) | (65.417) | (940.013) | (940.013) | (954.396) |
| Resultado | 734.656 | 626.463 | 7.341.028 | 7.341.028 | 8.351.044 |
| (-) Reservas | 104.635,5 | (99.968,00) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Rendimento Distribuído | 839.291 | 526.495 | 7.341.028 | 7.341.028 | 8.351.044 |
| % Resultado | 114,2% | 84,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Rendimento/ Cota/ mês | R\$0,51682 | R\$ 0,65000 | R\$ 8,5437 | R\$ 8,5437 | R\$ 9,7907 |
| Dividend Yield (anualizado) | 6,4% | 8,2% | 8,72% | 8,72% | 7,76% |

** Despesa extraordinária no mês: Taxa de performance – R\$713.041,61

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 set-18 out-18 nov-18 dez-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 11,06%, representando 125,80% do CDI no período.

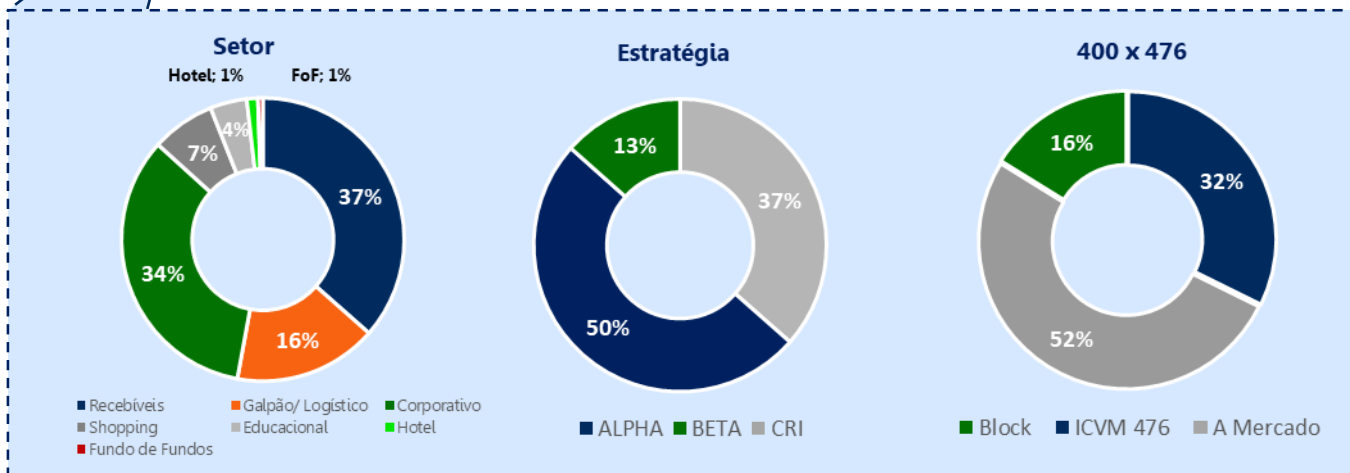
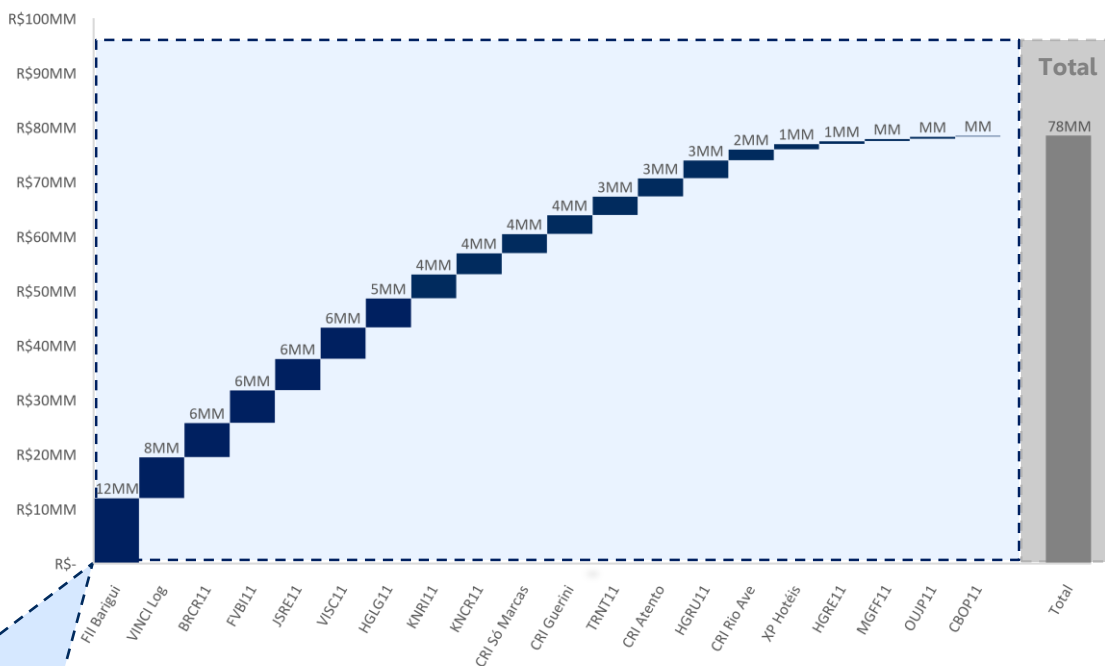
| Rentabilidade | dez-18 | nov-18 | Acum 2018 | Acum 12m | Início |
|-------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Cota Início Período (R\$) | R\$ 99,00 | R\$ 98,60 | R\$ 98,00 | R\$ 98,00 | R\$ 100,00 |
| Rendimento (R\$/cota) | R\$ 0,5168 | R\$ 0,6500 | R\$ 8,5437 | R\$ 8,5437 | R\$ 9,7907 |
| Cota Final Período (R\$) | R\$ 99,51 | R\$ 99,00 | R\$ 99,51 | R\$ 99,51 | R\$ 99,51 |
| Renda acumulada | 0,52% | 0,66% | 8,72% | 8,72% | 9,79% |
| Ganho de Capital | 0,52% | 0,41% | 1,54% | 1,54% | -0,49% |
| Retorno Total Bruto | 1,04% | 1,06% | 10,26% | 10,26% | 9,30% |
| Retorno Total Ajustado | 1,10% | 1,16% | 11,71% | 11,71% | 11,06% |
| CDI | 0,49% | 0,49% | 6,45% | 6,45% | 8,79% |
| % do CDI | 222,67% | 234,50% | 181,54% | 181,54% | 125,80% |

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

ALOCAÇÃO DE RECURSOS – 2ª EMISSÃO

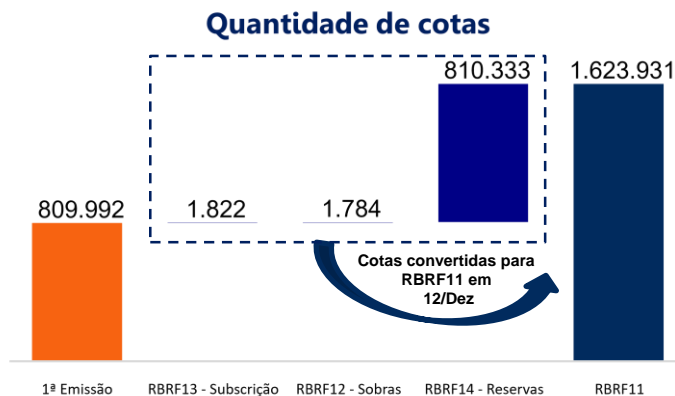
Relatório Mensal – Janeiro 2019

Em Dezembro finalizamos a alocação dos recursos captados em Novembro/18. Segue a abertura dos investimentos efetuados:



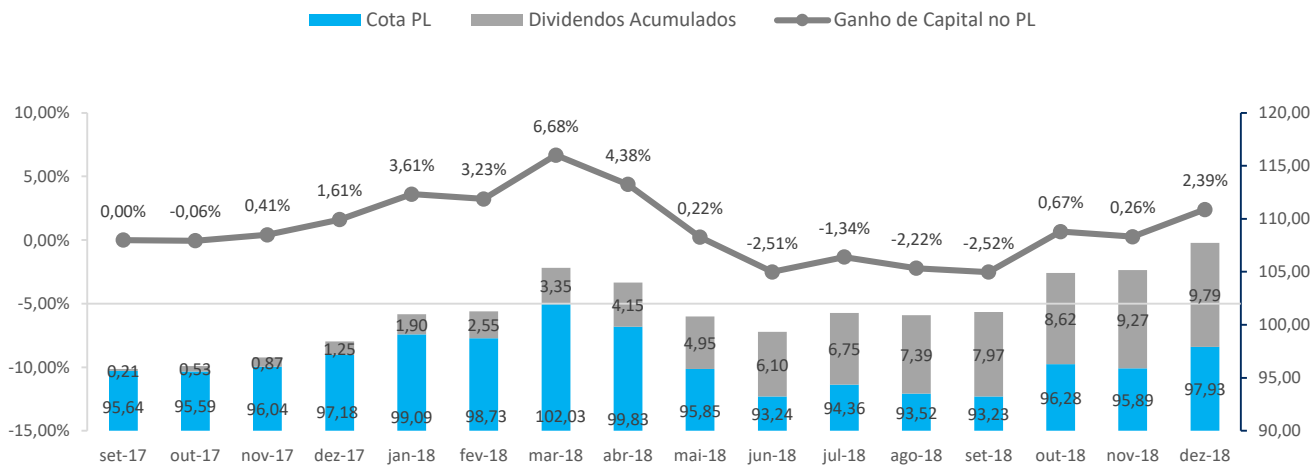
RENDIMENTO E BASE DE COTISTAS

A partir de 12 de Dezembro, todas as cotas provenientes da oferta foram convertidas para RBRF11, portanto possuíram o mesmo rendimento demonstrado na tabela da página 1.



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 Dez/18 atingiu R\$ 97,93, que representa valorização de 2,39% no acumulado. 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 Dezembro/18: R\$ 0,5138/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,3594/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,532 /cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: R\$ 0,0644/cota (constituição de reserva efetuada)
- (4) Taxa de performance: -R\$ 0,4390/cota

$$FFO = (1) + (2) = R\$0,8914$$

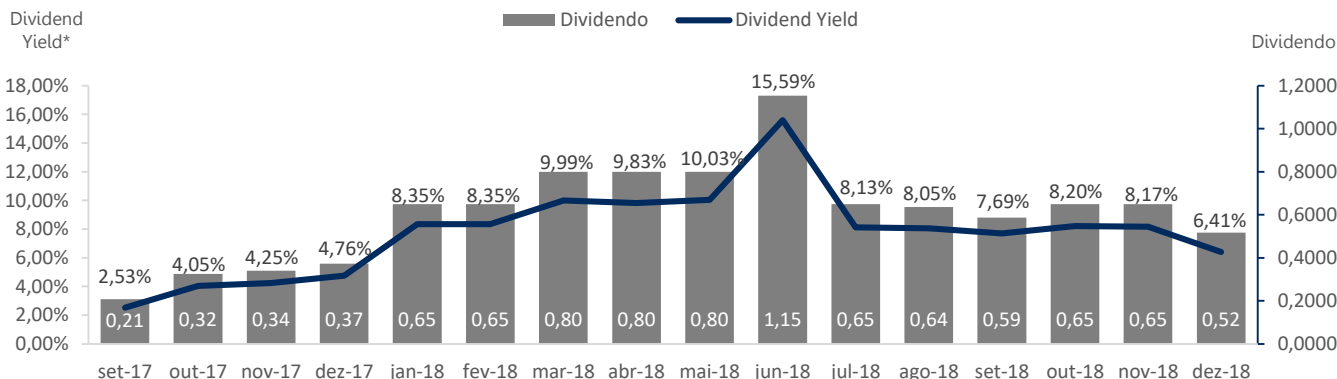
O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos “pagadores de dividendo”.

Esperamos um crescimento do item “(1) Dividendos” para o próximo mês com o recebimento dos dividendos de fundos que investimos em Dez/18. Casos de “FII Barigui”, “Vinci Logística”, etc.

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.

Dividendos Distribuídos

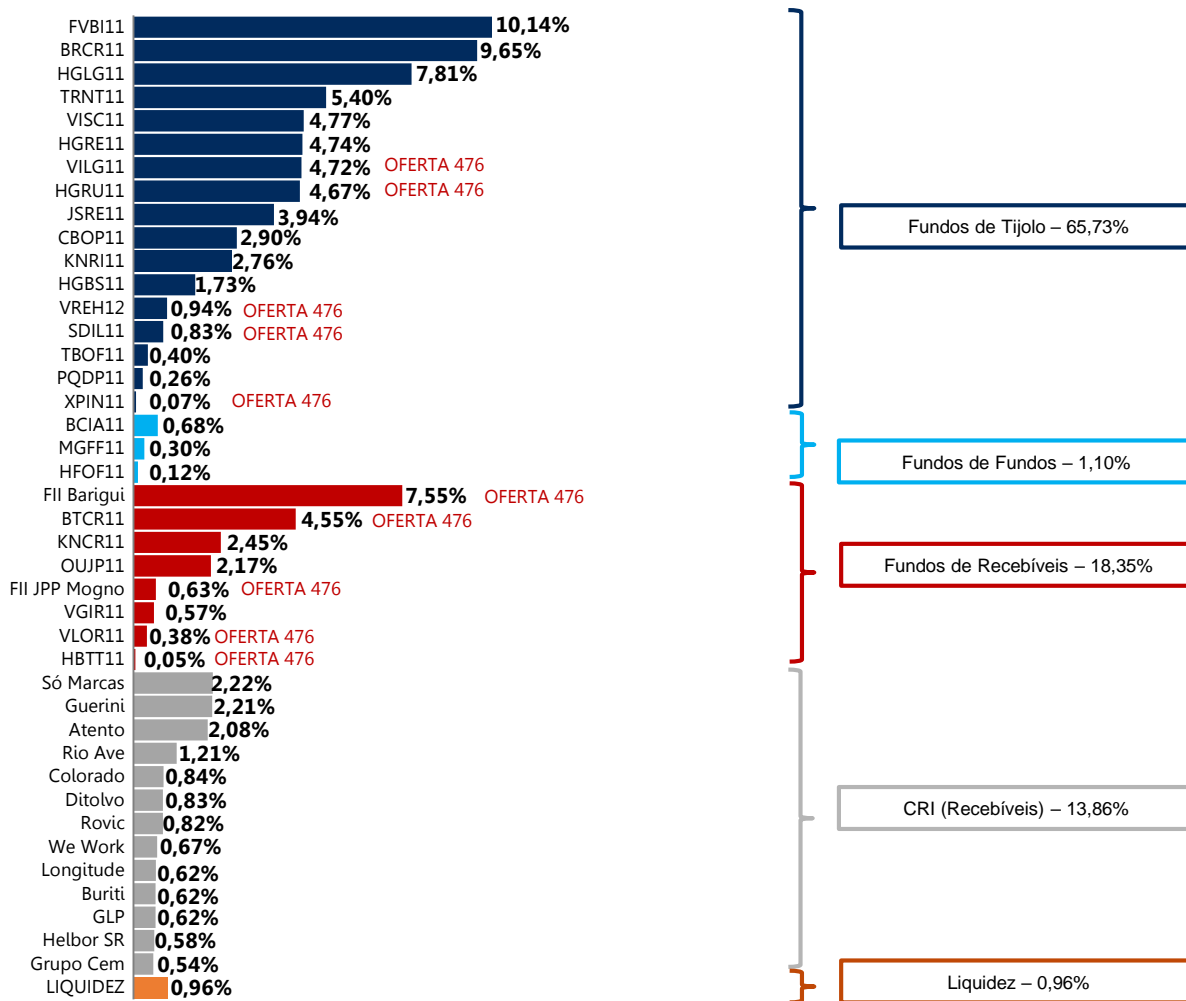
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Dezembro/18:



Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

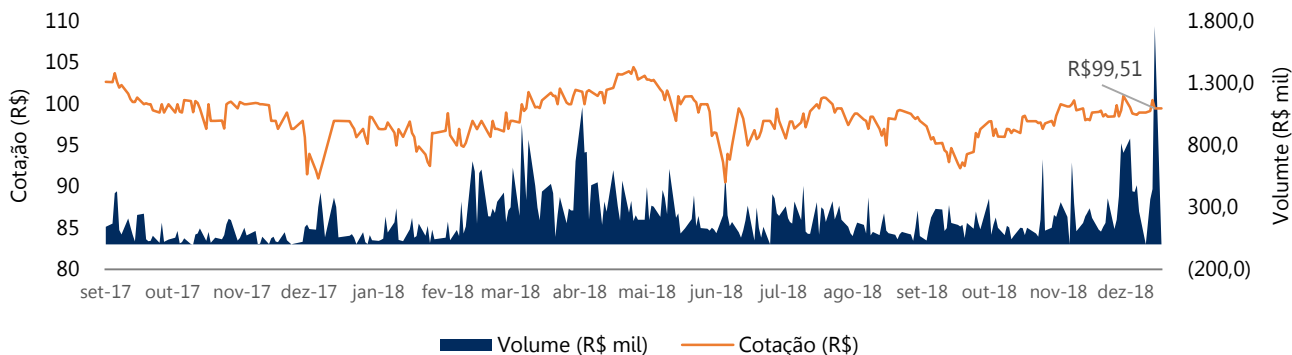
| Ativo | Emissor | Cod. Cetip | Segmento | Rating RBR | % PL | Indexador | Preço Aquisição | Taxa de Emissão | Periodicidade de pagamento | Vencimento |
|---------------|------------|------------|--------------------|------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------|----------------------------|------------|
| CRI Ditolvo | Habitasec | 17J0158695 | Residencial | B+ | 0,83% | CDI+ | 3,50% | 3,50% | Mensal | 26/10/2021 |
| CRI Rovic | Habitasec | 18C0693219 | Residencial | A- | 0,82% | CDI+ | 6,00% | 6,00% | Mensal | 25/02/2022 |
| CRI Helbor SR | Habitasec | 18E0913223 | Residencial | A+ | 0,58% | CDI+ | 2,00% | 1,70% | Mensal | 17/05/2022 |
| CRI Guerini | Ápice Sec. | 18L1128176 | Pulverizado | A- | 2,21% | CDI+ | 7,44% | 7,44% | Mensal | 05/12/2024 |
| CRI Grupo Cem | Cibrasec | 17I0152208 | Pulverizado | - | 0,54% | IGPM+ | 10,00% | 10,00% | Mensal | 28/04/2028 |
| CRI We Work | Ápice Sec. | 18G0817265 | Lajes Corporativas | A | 0,67% | IGPM+ | 10,50% | 10,50% | Mensal | 16/03/2026 |
| CRI Buriti | Ápice Sec. | 18H0860172 | Pulverizado | A- | 0,62% | IGPM+ | 10,00% | 10,00% | Mensal | 24/05/2023 |
| CRI Colorado | Isec Sec. | 17B0048606 | Pulverizado | A | 0,84% | IPCA+ | 10,00% | 10,00% | Mensal | 20/09/2025 |
| CRI GLP | Barigui | 17K0150400 | Logística | A | 0,62% | IPCA+ | 6,50% | 5,45% | Mensal | 20/01/2027 |
| CRI Rio Ave | Isec Sec. | 18D0788427 | Lajes Corporativas | A | 1,21% | IPCA+ | 9,25% | 8,50% | Mensal | 20/10/2028 |
| CRI Atento | Ápice Sec. | 18F0668321 | Lajes Corporativas | A | 2,08% | IPCA+ | 7,38% | 7,38% | Mensal | 15/12/2027 |
| CRI Longitude | Ápice Sec. | 18I0295172 | Pulverizado | A | 0,62% | IPCA+ | 9,50% | 9,50% | Mensal | 28/10/2032 |
| CRI Só Marcas | Fortsec | 18L1168429 | Shopping | A+ | 2,22% | IPCA+ | 7,30% | 6,75% | Mensal | 20/12/2028 |
| Total | - | - | - | - | 13,86% | - | - | - | - | - |

MERCADO SECUNDÁRIO

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

| Negociação | dez-18 | nov-18 | Acum 2018 | Acum 12m |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Cotas Negociadas | 82.738 | 47.911 | 610.106 | 650.314 |
| Cotação Fechamento | R\$ 99,51 | R\$ 99,00 | R\$ 99,51 | R\$ 99,51 |
| Volume Total (R\$'000) | R\$ 8.223,37 | R\$ 4.726,16 | R\$60.293,7 | R\$64.161,7 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | 411,2 | 236,3 | 242,1 | 225,1 |

Cotação Histórica e Volume Negociado



Informações ofertas 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=38818>

XPIN11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=38834>

BTCR11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=38218>

HBTT11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=39006>

VLOR11: <http://valorainvest.com.br/wp-content/uploads/2019/01/201810.VALORA-RE-I-FII-Relatorio-de-Gestao-Nov2018.pdf>

VILG11: N/D

VREH11: N/D

SDIL11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=37871>

FII JPP Mogno: N/D

FII Barigui: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=39401&cvm=true>

- 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.

