

## **FII RBR Alpha fondos de fondos 6º Webcast – Resultados 4º Trimestre de 2018**



**FII RBR Alpha**

**Visão Geral**

**Números**

**Alocações por estratégia**

**Posições em Destaque**

**Oportunidades em 2018**

**Visão de Mercado**

**1ª Emissão: Set/17**

**2ª Emissão: Nov/18**

**Investidores Dez/18**

3.868

**Objetivo<sup>1</sup>**

Dividendos  
(Ganho de Capital + Rendimentos)

**PL Dez/18**

R\$ 159.024.268,85

**Liquidez diária Dez/18**

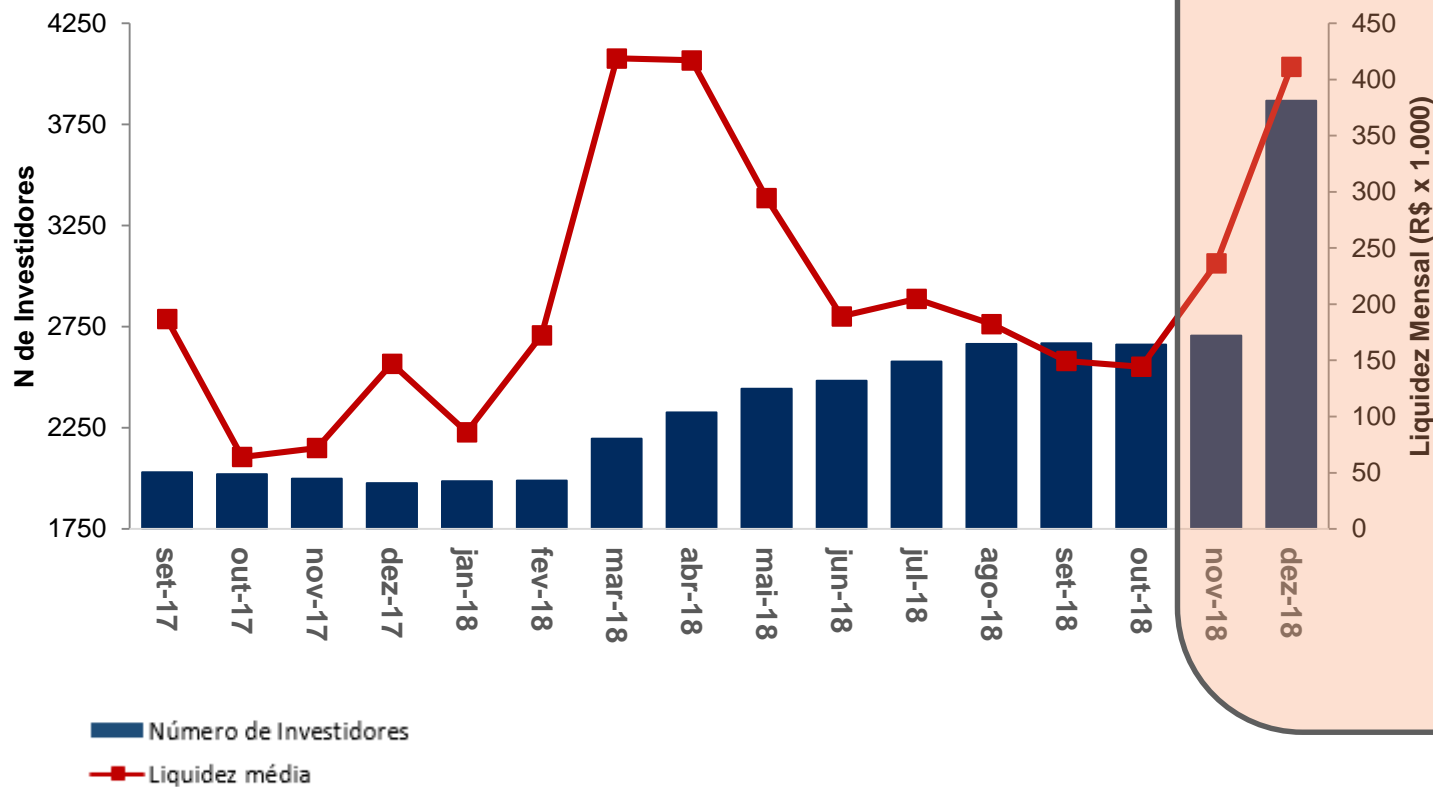
R\$ 411,2 mil

**Tese Principal**

Corporativo, AAA, São  
Paulo

<sup>1</sup> Observando a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo.

### Nº de Investidores e Liquidez

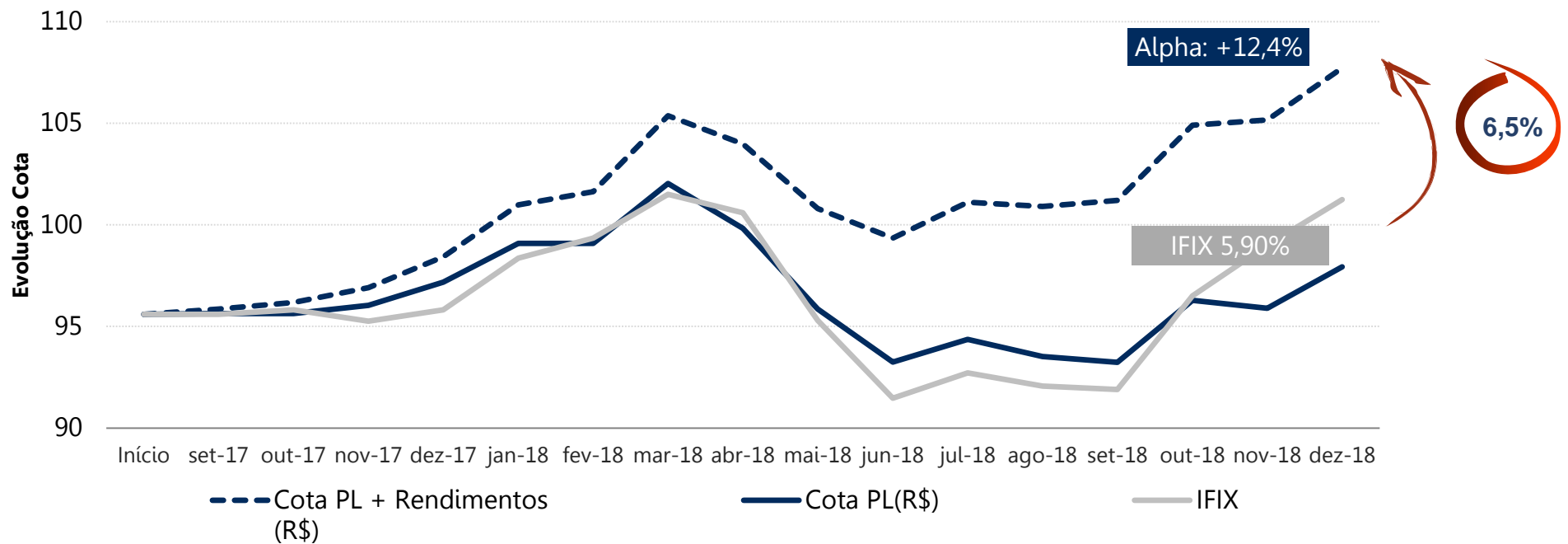


**NOV/18 – 2ª Emissão RBRF11**

Liquidez ↑

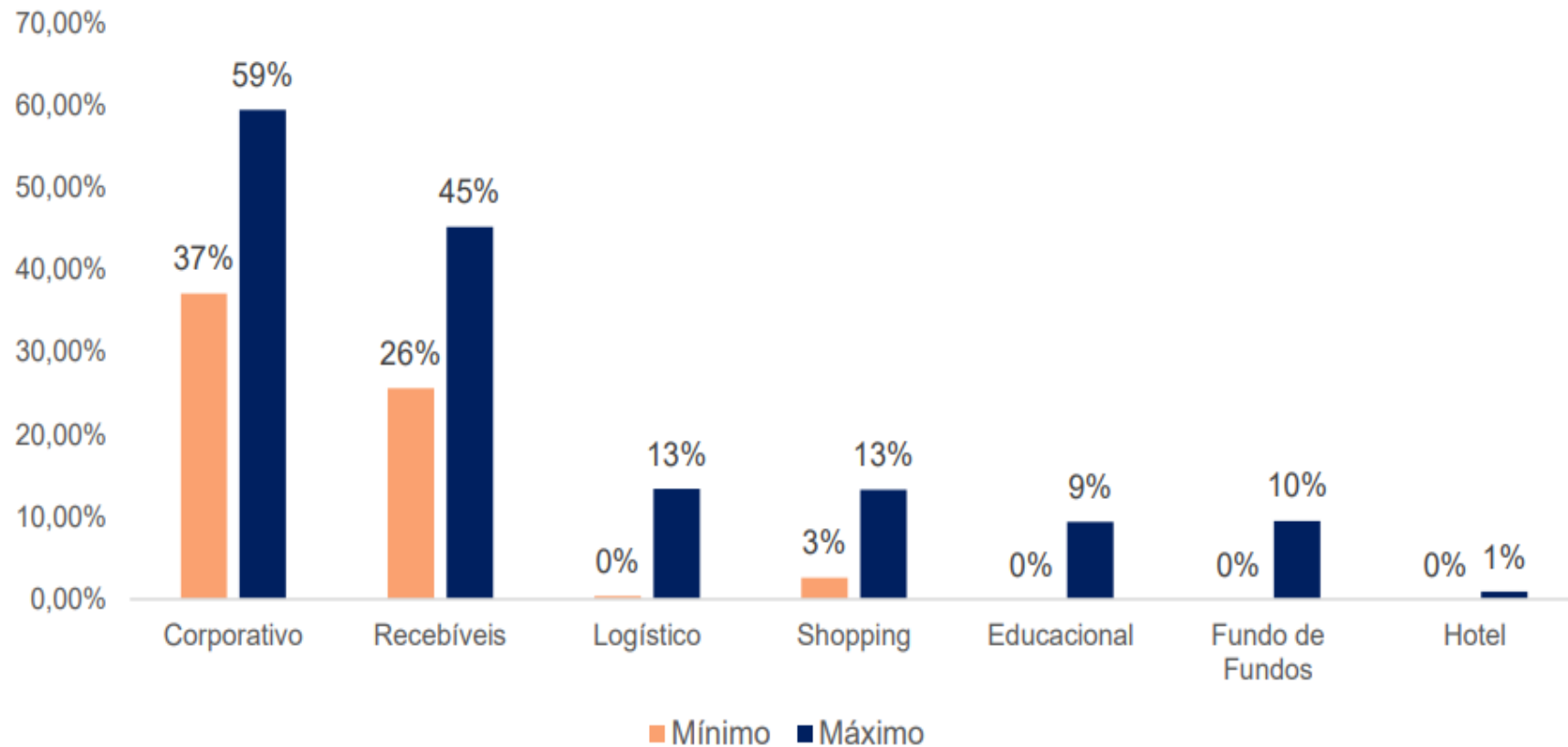
Nº de Cotistas ↑

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



Parte importante de nosso resultado de longo prazo está na nossa análise criteriosa dos ciclos imobiliários de cada setor.

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



## ALPHA

**Alocação atual: 50%**  
(Referencial 40% a 80%)

### Ativos

1. BR CR11
2. FVBI11
3. JSRE11
4. TRNT11
5. CBOP11
6. SDIL11.
7. TBOF11
8. XPIN11
9. HGRE11
10. VILG11
11. VREH11
12. HGLG11\*\*
13. HGRU11\*\*

\*\*Ativo 50% Alpha e 50% Beta

## BETA

**Alocação atual: 17%**  
(Referencial 0% a 20%)

### Ativos

1. HGBS11
2. VISC11
3. PQDP11
  
4. KNRI11
  
5. MGFF11
6. BCIA11
7. HFOF11
  
8. HGLG11\*\*
9. HGRU11\*\*

\*\*Ativo 50% Alpha e 50% Beta

## CRI

**Alocação atual: 32%**  
(Referencial 0% a 33%)

### Ativos

1. CRI Só Marcas
2. CRI Guerini
3. CRI Atento
4. CRI Rio Ave
5. CRI Colorado
6. CRI Ditolvo
7. CRI Rovic
8. CRI We Work
9. CRI Longitude
10. CRI Burity
11. CRI GLP - BRF
12. CRI Helbor Sr.
13. CRI Grupo Cem
14. FII VALORA
15. FII HABITAT
16. FII Barigui
17. FII JPP Mogno
18. BTCR11
19. OUJP11
20. VGIR11
21. KNCR11

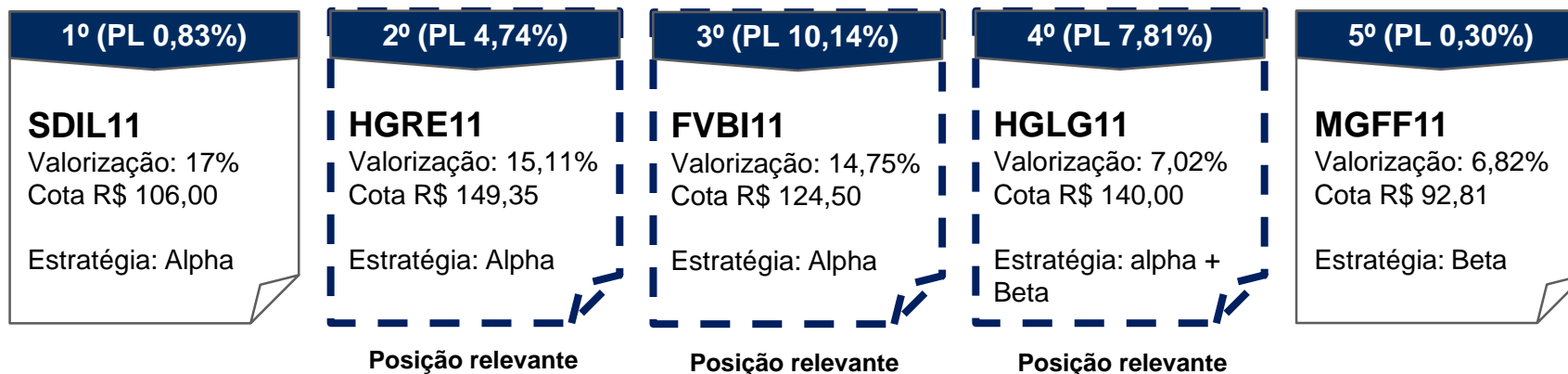
## LIQUIDEZ

**Alocação atual: 1%**  
(Referencial 0% a 20%)

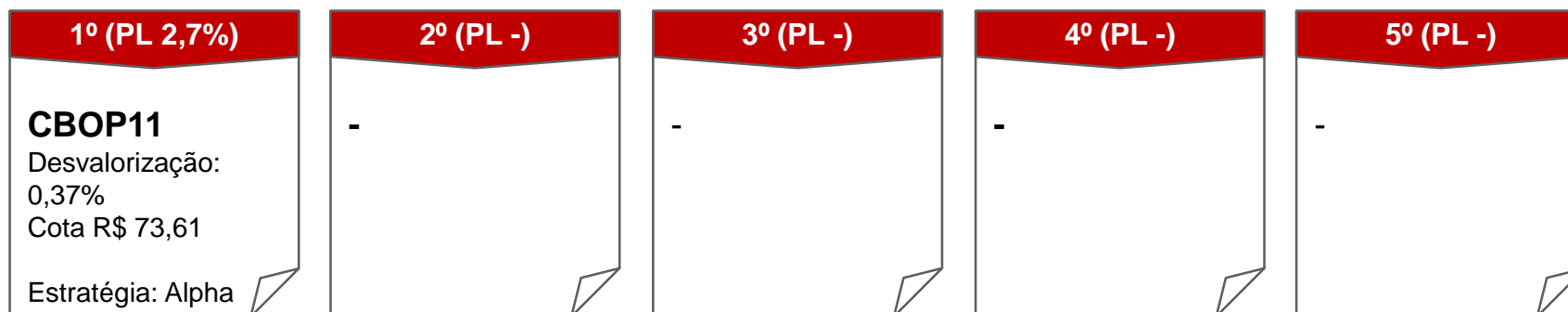
### Ativos

- RENDA FIXA

### TOP 5 – Valorização de Capital



### TOP 5 – Desvalorização de Capital





## Maior posição de “Tijolo”



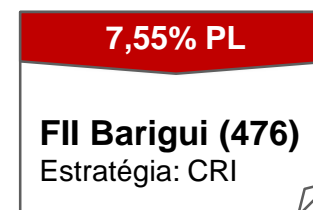
### PRINCIPAIS ATIVOS

- Ed. Faria Lima 4.400

### FUNDAMENTOS

- **Localização:** Ativo localizado na Av. Faria Lima (região premium de São Paulo)
- **Ativo:** Imóvel atende a padrões internacionais de sustentabilidade LEED do Green Building Council Brasil
- **Ativo:** AAA
- **Estratégia:** Captura de Lease Spread (aumento do aluguel) ao longo dos próximos anos

## Maior posição de “Recebíveis”



### ATIVO

- Oferta 476 (restrita) de cotas de FII de CRI especializado na originação, estruturação e monitoramento de carteiras pulverizadas de financiamento imobiliário

### FUNDAMENTOS

- Estratégia: maximizar retorno ajustado ao risco em operação lastreada primordialmente em operações de Home-equity
- DY estimado: Inflação + 8,5% a.a.

### **ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DA 2ª EMISSÃO**

*A alocação dos recursos da 2ª emissão (encerrada em Nov/18) foi finalizada ao longo de Dez/18. Esta velocidade de alocação permitiu ao fundo buscar uma rentabilidade (2,59%: PL + Dividendos) que foi superior ao IFIX (2,26%) no período, já considerando o PL pós Oferta.*

#### **(1) CRI**

- **Nossa intenção é aumentar gradualmente a participação de CRI (diretos) até o limite de 33% permitidos pelo regulamento.**
- Alocação privilegiará operações com boas garantias imobiliárias e rendimentos condizentes
- Esta alocação com boas taxas (e garantias) equilibra o portfólio do fundo (dividendos recorrentes) com nossas posições "alpha" (foco longo prazo) e em muitos casos com dividendos reduzidos (neste momento)

#### **(2) Stock Picking de FII Listados**

##### **Posições Alpha**

- Continuamos a monitorar oportunidades no mercado secundário. (Preços atrativos)
- Dez/18,: Zeramos THRA11 do portfólio com 12% de Ganho de Capital.

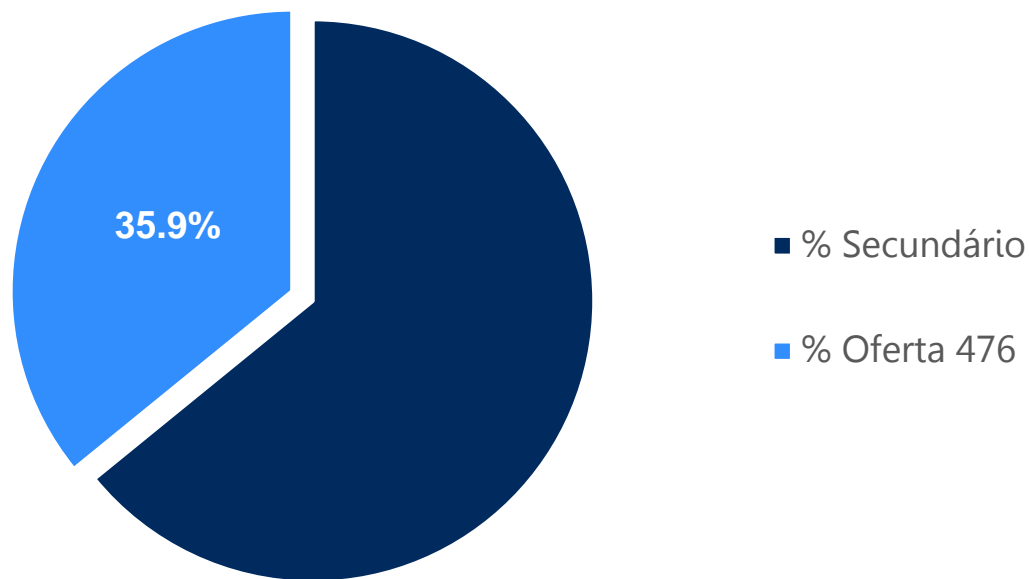
##### **Posições Beta**

- BCIA / MGFF11 / HFOF: Aproveitamos distorção (Mercado x PL) para efetuar posição oportunística

#### **(3) FII 476**

- Efetuamos giro destas posições ao longo dos últimos meses, realizando ganho de capital e realocando para posições que se encontravam atraentes no mercado secundário
- FII RBR Alpha como "Veículo de Acesso"
- Custo reduzido de estruturação e distribuição;
- Investimentos recentes: FII Barigui, Vinci Logística, XP Hotéis e JPP Mogno,

*Vemos o RBR Alpha como um veículo de acesso para investidores em geral a ofertas “restritas” (FII e CRI)*



### BRCR11 – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND (“BC FUND”)

01/Fev/19 – BRCR11- FATO RELEVANTE

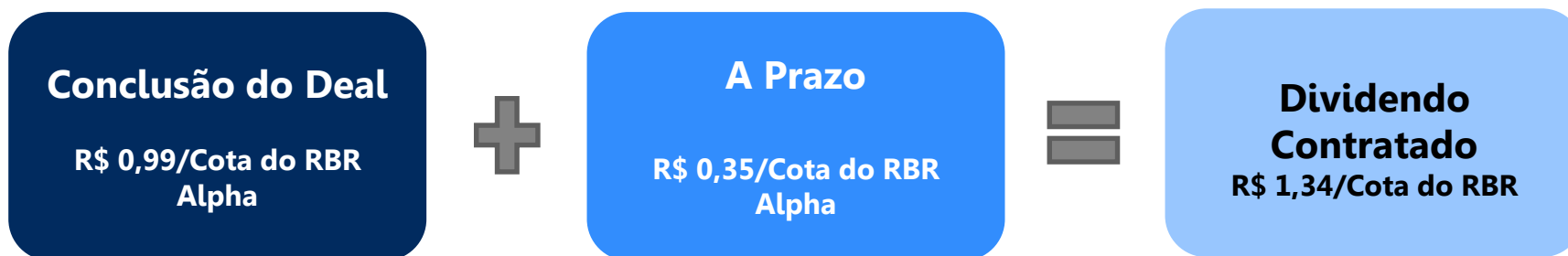
Concretização da negociação dos imóveis, com parte das liquidações financeiras ocorrendo em até 30 dias

Link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=40548>

### DIVIDENDOS ESTIMADOS PELO BC FUND

- Dividendo extraordinários (divulgados pelo fundo): R\$ 14,37/cota dividido em 2 momentos:
  - Conclusão do Deal: R\$ 10,57/cota
  - A Prazo: R\$ 3,80/Cota
  - Link para o comunicado: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=32442>

### IMPACTO ESTIMADO PARA RBR ALPHA



*Ressaltamos nossa política de linearização de distribuição de dividendos ao longo do Semestre.*

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes nesta Apresentação, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, nos termos do Regulamento.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS

RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

*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.*

