

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\$ 160.675.004,32
Cotas Emitidas:	1.623.931
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 98,94

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Jan/19, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,65/cota. O dividendo está previsto para ser pago no dia 18/Fev aos detentores das cotas em 11/Fev, sendo equivalente a um "dividend yield" de 7,85%a.a. (base fechamento Jan/19).

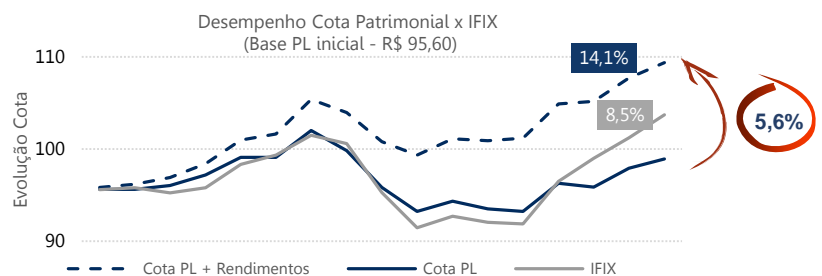
Destaques: Em 01/Fev o FII BRCR (BC Fund) anunciou a concretização da troca de ativos com a Brookfield. Esta é atualmente nossa 2ª maior posição e a expectativa de recebimento é de aproximadamente R\$ 1,34cota do RBR Alpha (R\$ 14,37/cota do BRCR), sendo parte na conclusão do Deal (R\$ 0,99/cota) e o restante a prazo (R\$ 0,35/cota). Em complemento a este dividendo extraordinário, vemos uma destrava de valor no fundo BRCR dado que o patamar de dividendo recorrente (FFO) deve se elevar.

Caso este dividendo extraordinário se concretize, vemos um cenário com boa perspectiva para os dividendos do RBR Alpha ao longo deste 1º semestre.

O IFIX apresentou valorização de 2,47% no mês frente a um CDI de 0,54%.

O RBR Alpha apresentou resultado efetivo (PL + Dividendos) de aproximadamente 1,7% no mês reforçando nosso timing de captação realizado em Nov/18.

Resultados (Set/17 a Jan/19)



Investimentos:

Em Janeiro continuamos a Gestão Ativa do portfólio do fundo:

- Posições encerradas: HBTT11 (GK+3,1%), HFOF11 (GK+6,6%) e XPIN11 (GK+10%) (GK = Ganho de capital acima, não considera os rendimentos recebidos dos fundos)
- Principal posição reduzida: HGLG11 (Venda de 3,1% PL, com GK de 10,4%)
- Principal compra de FII no mês: BCIA11. Chegamos a 2,75% de nosso PL no ativo. (Compra pela Estratégia Beta. Não vemos motivo para este Fundo de Fundos ser negociado 14% abaixo do seu valor patrimonial. Fundo excessivamente penalizado pela illiquidez a nosso ver. Desde o início do RBR Alpha, aproveitamos outras oportunidades como esta nos fundos de fundos BCFF, HFOF e MGFF)
- Compra de CRI: nova operação com a Helbor: CDI+2,5% e boas garantias imobiliárias

Vemos espaço para aumento das estratégias Recebíveis e Shopping dentro do portfólio ao longo dos próximos meses.

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

Resumo	jan-19	dez-18	Acum 2019	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	1.623.931	1.623.931	1.623.931	1.623.931	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 99,51	R\$ 99,00	R\$ 99,51	R\$ 96,50	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 102,75	R\$ 99,51	R\$ 102,75	R\$ 102,75	R\$ 102,75
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6500	R\$ 0,5168	R\$ 0,6500	R\$ 8,5437	R\$ 10,4407
Dividend Yield (% a.a.)	7,9%	6,4%	0,05%	8,85%	7,73%
Retorno Total Bruto	3,91%	1,04%	3,91%	15,33%	13,19%
Retorno Total Ajustado	3,83%	1,10%	3,83%	16,51%	14,87%
CDI	0,54%	0,49%	0,54%	6,41%	9,38%
% do CDI	705,81%	222,67%	705,81%	257,76%	158,54%

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

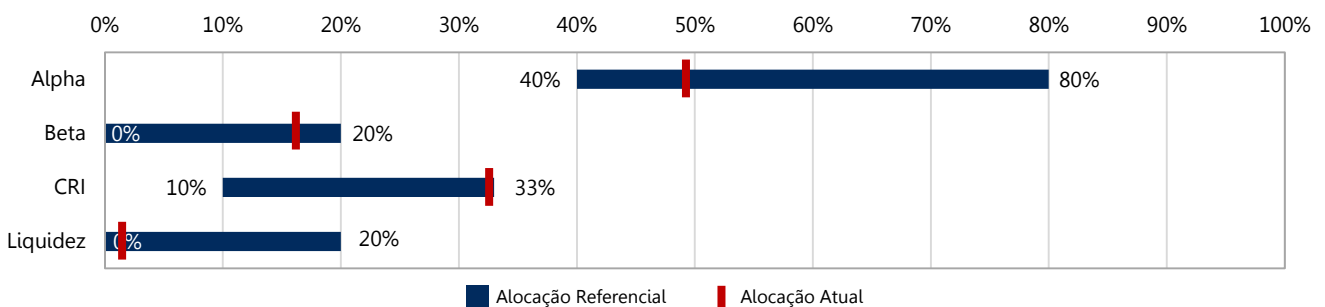
INVESTIMENTOS

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) – Janeiro/19

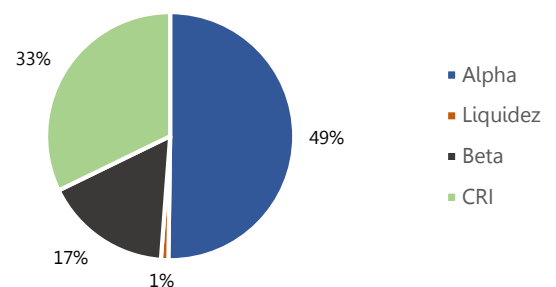


Alocação Setorial (Janeiro/19)

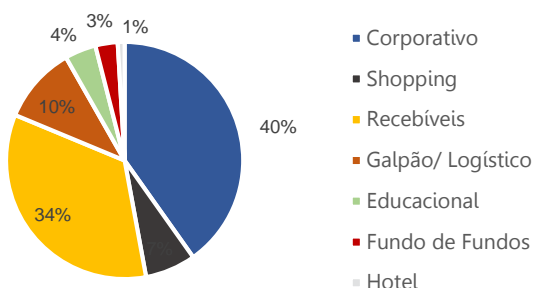
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

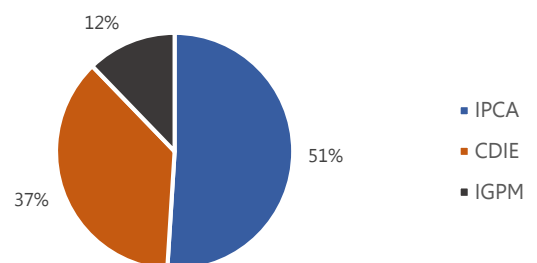
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



CRI – Índice de Correção



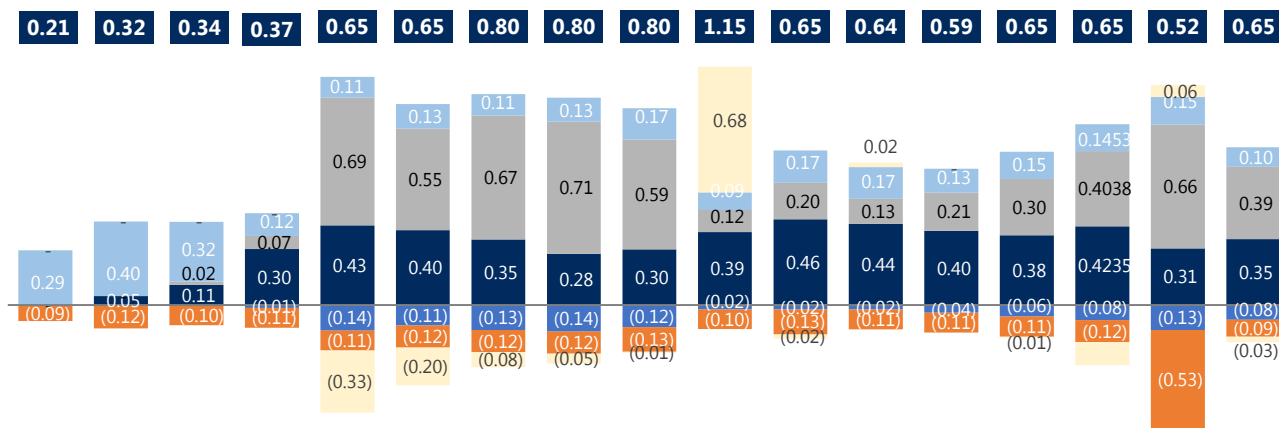
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O fundo distribuirá R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de Janeiro/2019. O pagamento está previsto ser pago em 18/02/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 11/02/2019 (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	jan-19	dez-18	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	575.416	496.698	575.416	4.166.889	4.885.282
Ganho Capital	632.648	1.079.913	632.648	4.853.699	5.481.526
CRI	151.068	136.561	151.068	1.247.559	1.405.731
Liquidez	18.568	102.912	18.568	295.476	1.150.673
Total Receitas	1.377.700	1.816.084	1.377.700	10.563.624	12.923.213
(-) Despesas**	(148.912)	(865.446)	(148.912)	(1.960.726)	(2.388.986)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(126.530)	(215.983)	(126.530)	(955.360)	(1.080.926)
Resultado	1.102.258	734.656	1.102.258	7.647.537	9.453.301
(-) Reservas	(46.702,4)	104.635,5	(46.702)	222.550,83	(46.702,38)
Rendimento Distribuído	1.055.555	839.291	1.055.555	7.870.088	9.406.599
% Resultado	95,8%	114,2%	95,8%	102,9%	99,5%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6500	R\$ 0,5168	R\$ 0,6500	R\$ 8,5437	R\$ 10,4407
Dividend Yield (anualizado)	7,9%	6,4%	0,05%	8,85%	7,73%

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 jan-19

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

RENTABILIDADE

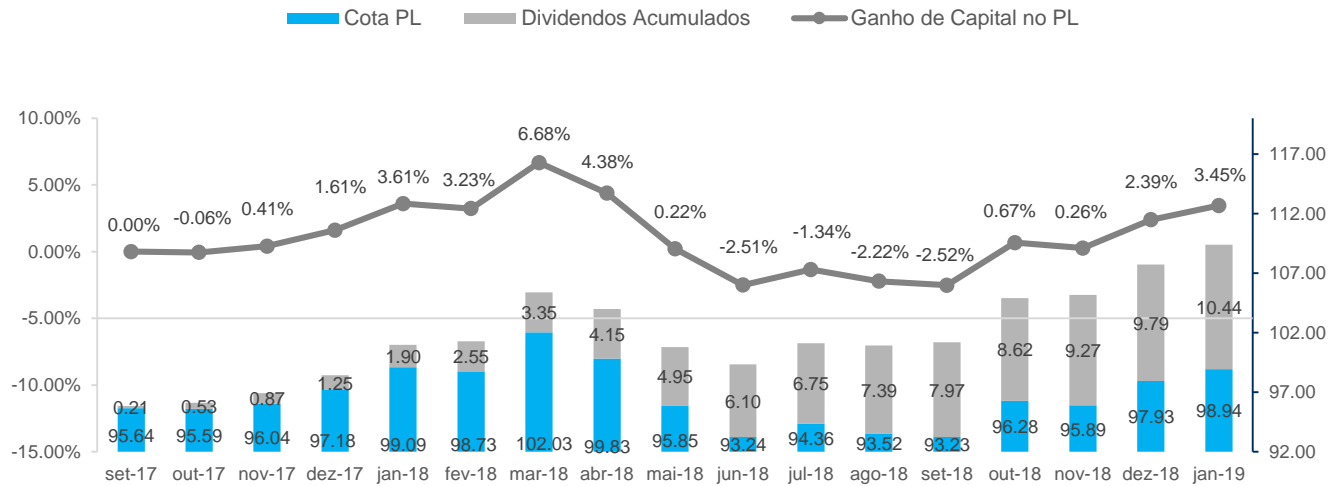
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 14,87%, representando 158,54% do CDI no período.

Rentabilidade	jan-19	dez-18	Acum 2019	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 99,51	R\$ 99,00	R\$ 99,51	R\$ 96,50	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6500	R\$ 0,5168	R\$ 0,6500	R\$ 8,5437	R\$ 10,4407
Cota Final Período (R\$)	R\$ 102,75	R\$ 99,51	R\$ 102,75	R\$ 102,75	R\$ 102,75
Renda acumulada	0,65%	0,52%	0,65%	8,85%	10,44%
Ganho de Capital	3,26%	0,52%	3,26%	6,48%	2,75%
Retorno Total Bruto	3,91%	1,04%	3,91%	15,33%	13,19%
Retorno Total Ajustado	3,83%	1,10%	3,83%	16,51%	14,87%
CDI	0,54%	0,49%	0,54%	6,41%	9,38%
% do CDI	705,81%	222,67%	705,81%	257,76%	158,54%

* 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 Jan/19 atingiu R\$ 98,94, que representa valorização de 3,45% 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 Janeiro/19: R\$ 0,65/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,3671/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,3117 /cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: - R\$ 0,0288/cota (Reserva constituída)

FFO = (1) + (2) = R\$0,6788

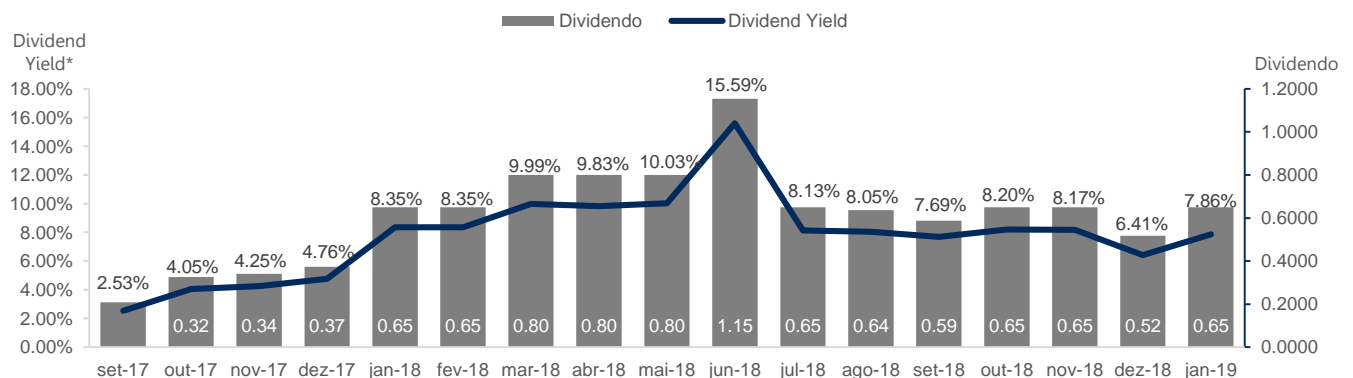
O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos “pagadores de dividendo”.

Esperamos um crescimento do item “(1) Dividendos” para o próximo mês com o recebimento dos dividendos de fundos que investimos em Dez/18 com primeiro dividendo “cheio” recebidos ao longo de Fevereiro/19. 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

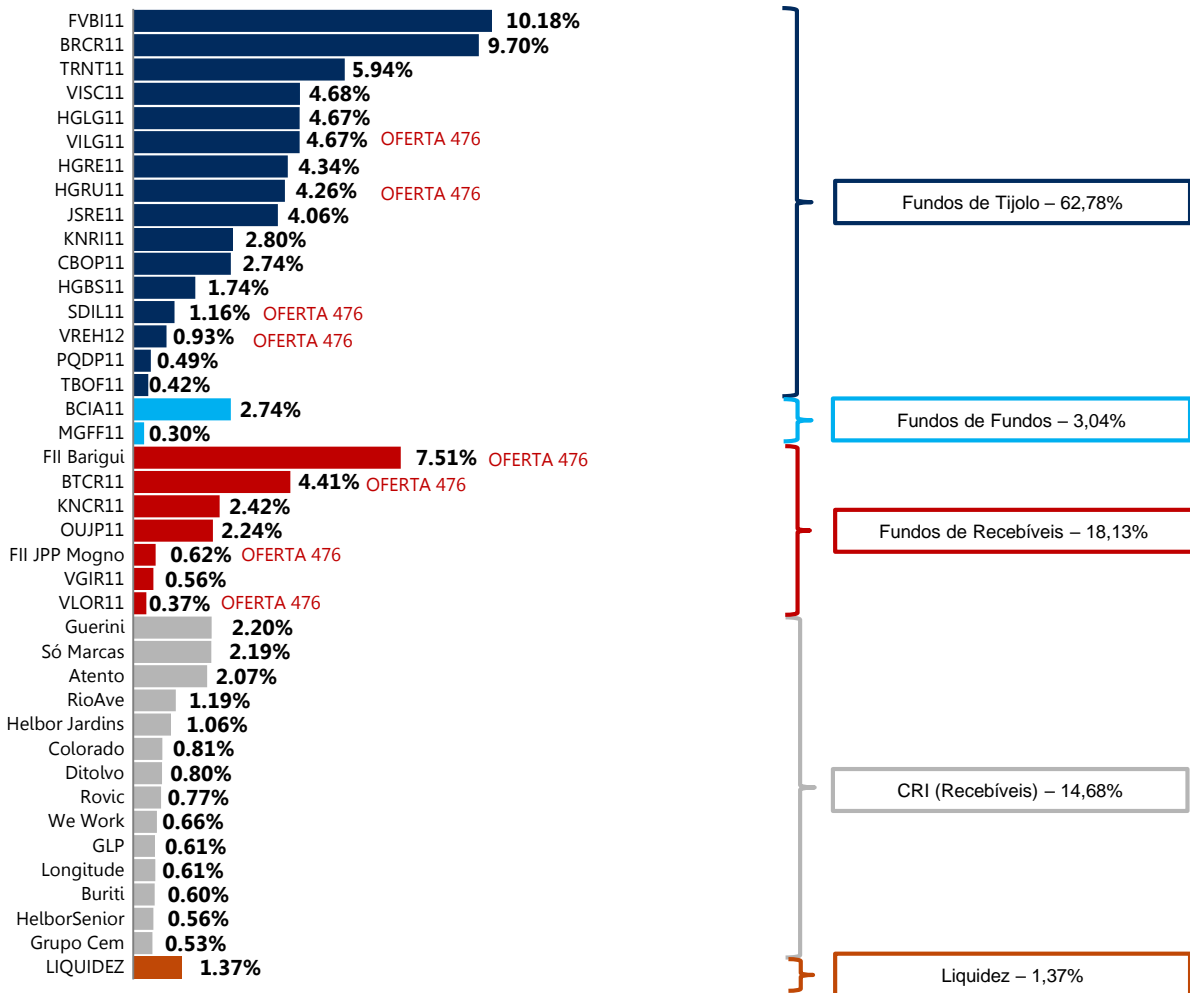
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Janeiro/19:



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+	0,80%	CDI+	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,77%	CDI+	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI Helbor SR	Habitasec	18E0913223	Residencial	A+	0,56%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	17/05/2022
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	2,20%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Grupo Cem Cibrasec		17I0152208	Pulverizado	-	0,53%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	0,66%	IGPM+	10,50%	10,50%	Mensal	16/03/2026
CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	0,60%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	24/05/2023
CRI Colorado	Isec Sec.	17B0048606	Pulverizado	A	0,81%	IPCA+	10,00%	10,00%	Mensal	20/09/2025
CRI GLP	Barigui	17K0150400	Logística	A	0,61%	IPCA+	6,50%	5,45%	Mensal	20/01/2027
CRI Rio Ave	Isec Sec.	18D0788427	Lajes Corporativas	A	1,19%	IPCA+	9,25%	8,50%	Mensal	20/10/2028
CRI Atento	Ápice Sec.	18F0668321	Lajes Corporativas	A	2,07%	IPCA+	7,38%	7,38%	Mensal	15/12/2027
CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	0,61%	IPCA+	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
CRI Só Marcas	Fortsec	18L1168429	Shopping	A+	2,19%	IPCA+	7,30%	6,75%	Mensal	20/12/2028
CRI Helbor J.	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	1,06%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	17/01/2023
Total	-	-	-	-	14,68%	-	-	-	-	-

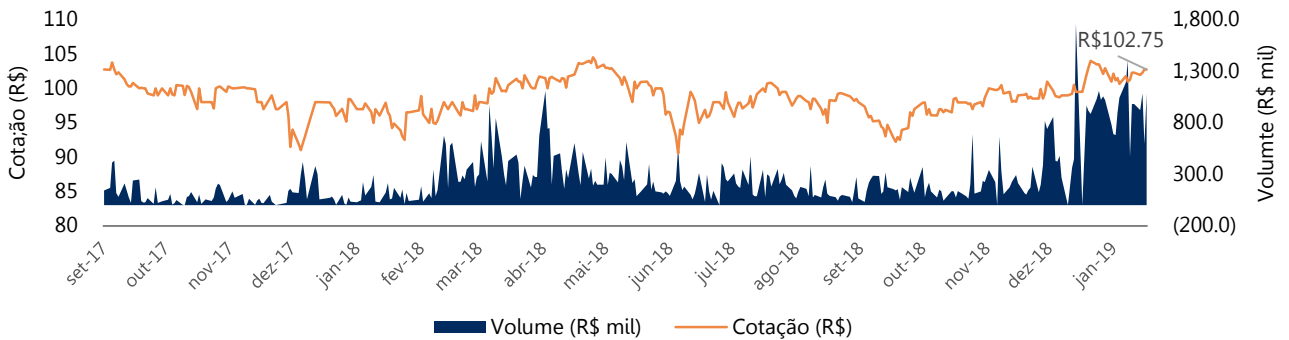
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Fevereiro 2019

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

Negociação	jan-19	dez-18	set-17	Acum 2018
Cotas Negociadas	194.029	82.738	20.037	804.135
Cotação Fechamento	R\$ 102,75	R\$ 99,51	R\$ 100,80	R\$ 99,51
Volume Total (R\$'000)	20.813,5	R\$ 8.223,37	R\$ 2.054,2	R\$81.107,1
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 946,1	R\$ 411,2	R\$ 186,7	299,3

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=40932>

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

BTCR11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=40241>

VLOR11: <http://valorainvest.com.br/wp-content/uploads/2019/02/201812.VALORA-RE-I-FII-Relatorio-de-Gestao-Dez2018.pdf>

VILG11: N/D

VREH11: N/D

SDIL11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=39754>

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.

A presente instituição adota ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

