

Informações

Nome:
Fundo de Investimento Imobiliário 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\$ 162.163.321,73

Cotas Emitidas:
1.623.931

Patrimônio Líquido por Cota:
R\$ 99,86

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Mar/19, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,80/cota.

O dividendo está previsto para ser pago no dia 16/Abr aos detentores das cotas em 09/Abr, sendo equivalente a um "dividend yield" de 10% a.a. (base fechamento Mar/19).

Destaque: Resultado do mês recorde de R\$ 1,89/cota (FFO) com parte do resultado retido (R\$ 1,09/cota) de forma a minimizar volatilidade no mercado secundário. O Resultado do mês foi gerado em parte pelo giro de 12% do portfólio, com recursos direcionados predominantemente para novas emissões realizadas em Março e Abril.

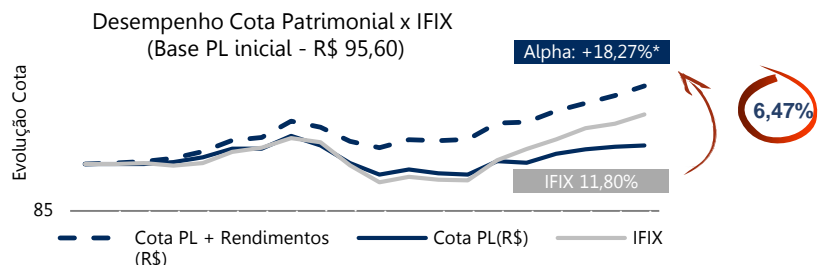
Em 26/Mar foi convocada uma AGE para o fundo FVBL (maior posição do RBR Alpha), sendo um dos itens ("iii") uma proposta para "a Contratação da CBRE como empresa especializada para início do processo de venda ... com apresentação a potenciais compradores" com exclusividade de 4 meses a contar da aprovação da AGE (respeitado valor mínimo de R\$ 28.000/m2). Somos favoráveis à aprovação e, ao preço mínimo, que representa upside de 13,8% sobre o fechamento de Mar/19 (R\$24.600/m2) e, dado nosso preço de aquisição, representaria um ganho de capital superior a 30% isento de IR.

Por fim, acreditamos numa venda superior ao valor mínimo proposto na AGE.

O IFIX apresentou valorização de 1,98% no mês frente a um CDI de 0,47%.

O RBR Alpha apresentou resultado (PL+Dividendos Gerados) de aprox. 2,18% no mês.

Resultados (Set/17 a Mar/19)



* A partir deste mês, incluímos a reserva de lucros constituída como parte do resultado. No fechamento de Mar/19 a reserva é de aproximadamente R\$ 1,51/cota

Portfólio:

Em Março continuamos a Gestão Ativa do portfólio do fundo (Giro de 12%):

- Posições encerradas: GGRC (GK +10%), SDIL (GK +16%) e HGLG (GK +17,7%) (GK = Ganho de capital acima, não considera os rendimentos recebidos dos fundos)
- Posições reduzidas: reduzimos posições em mais 11 ativos com recursos realocados predominantemente para nova Ofertas (ICVM 476 e 400)
- Principal compra de FII no mês: XPML (Oferta 476)
- CRI: efetuamos a venda dos CRIs "Atento" e "Só Marcas" com realocação em outros FIIs

Vemos espaço para aumento da estratégia Recebíveis nos próximos meses.

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

Resumo	mar-19	fev-19	jan-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	1.623.931	1.623.931	1.623.931	1.623.931	1.623.931	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 101,69	R\$ 102,75	R\$ 99,51	R\$ 99,51	R\$ 99,54	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,60	R\$ 101,69	R\$ 102,75	R\$ 100,60	R\$ 100,60	R\$ 100,60
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,8000	R\$ 0,7500	R\$ 0,6500	R\$ 2,2000	R\$ 8,6437	R\$ 11,9907
Dividend Yield (% a.a.)	10,0%	9,2%	7,9%	9,14%	8,68%	7,84%
Retorno Total Bruto	-0,29%	-0,30%	3,91%	3,31%	9,75%	12,59%
Retorno Total Ajustado	-0,08%	-0,11%	3,83%	3,63%	11,22%	14,67%
CDI	0,47%	0,49%	0,54%	1,51%	6,34%	10,44%
% do CDI	-17,77%	-22,73%	705,81%	240,05%	176,87%	140,59%

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

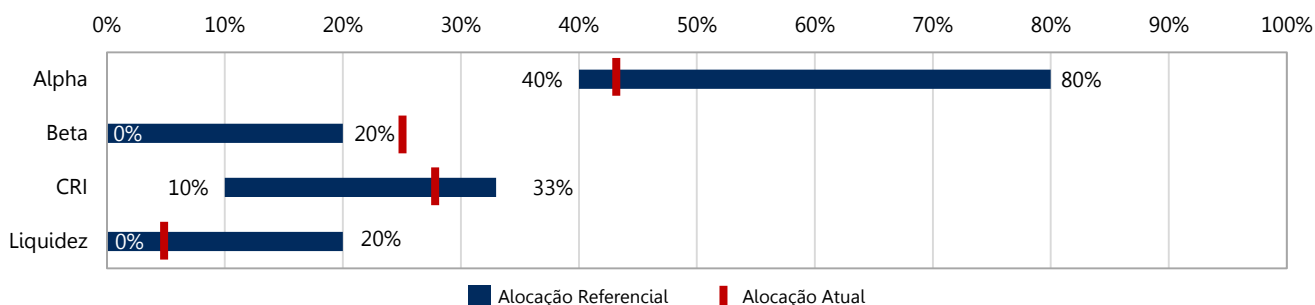
INVESTIMENTOS

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) – Março/19

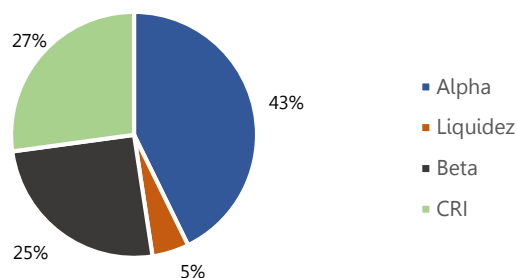


Alocação Setorial (Março/19)

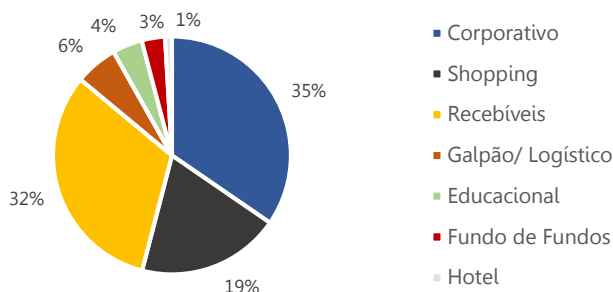
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

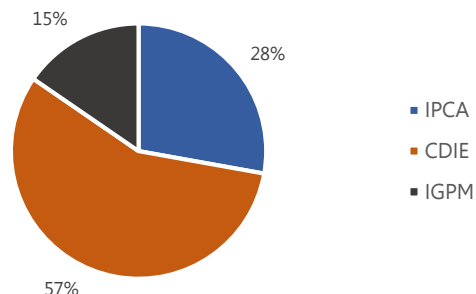
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



CRI – Índice de Correção



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

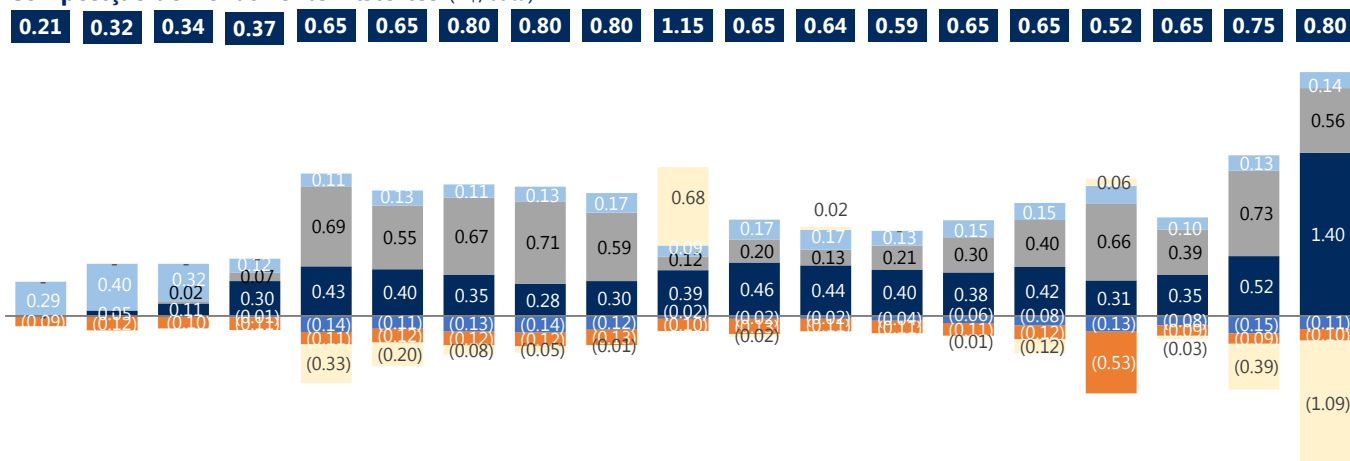
Relatório Mensal – Abril 2019

O fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de Março. O dividendo será pago em 16/04/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 09/04/2019 (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 - 1ª Emissão	mar-19	fev-19	jan-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas						
Rendimentos	2.280.328	838.030	575.416	3.693.774	6.672.815	8.003.641
Ganho Capital	903.377,54	1.192.882	632.648	2.728.907	5.966.813	7.577.786
CRI	208.650,99	190.125	151.068	549.844	1.521.065	1.804.506
Liquidez	18.607	26.143	18.568	63.318	267.218	1.195.423
Total Receitas	3.410.963	2.247.180	1.377.700	7.035.843	14.427.910	18.581.356
(-) Despesas	(161.427)	(150.615)	(148.912)	(460.954)	(2.079.618)	(2.701.027)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(180.676)	(238.576)	(126.530)	(545.781)	(1.177.983)	(1.500.177)
Resultado	3.068.861	1.857.989	1.102.258	6.029.108	11.170.309	14.380.152
(-) Reservas	(1.769.716,3)	(640.040,9)	(46.702,4)	(2.456.460)	(1.957.615,72)	(2.456.459,59)
Rendimento Distribuído	1.299.145	1.217.948	1.055.555	3.572.648	9.212.693	11.923.692
% Resultado	42,3%	65,6%	95,8%	59,3%	82,5%	82,9%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,80	R\$0,75	R\$0,65	R\$ 2,20	R\$ 8,6437	R\$ 11,9907
Dividend Yield (anualizado)	10,0%	9,2%	7,9%	9,14%	8,68%	7,84%

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 fev-19 mar-19

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

RENTABILIDADE

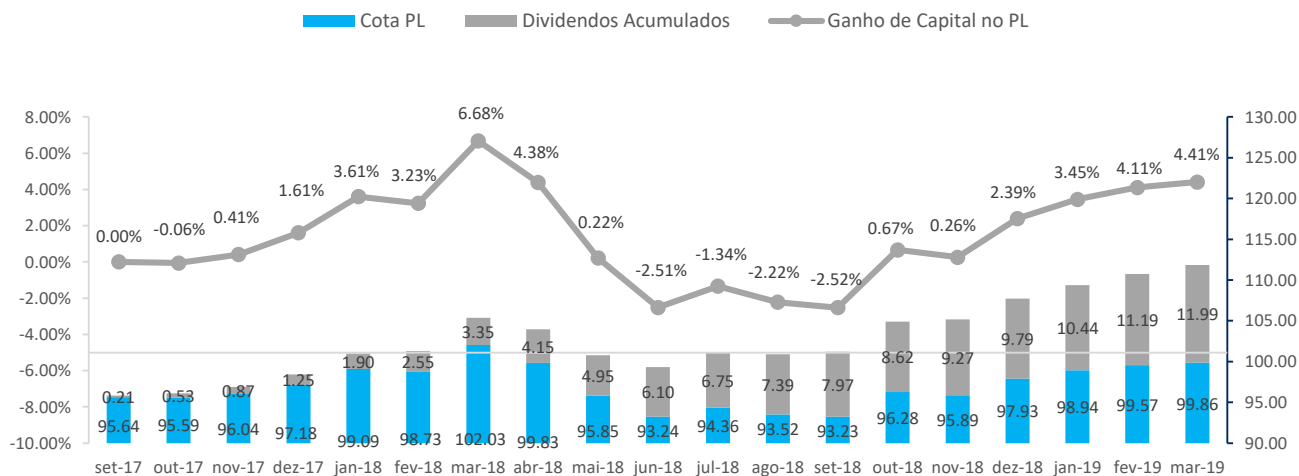
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 14,67%, representando 140,59% do CDI no período.

Rentabilidade	mar-19	fev-19	jan-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 101,69	R\$ 102,75	R\$ 99,51	R\$ 99,51	R\$ 99,54	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,8000	R\$ 0,7500	R\$ 0,6500	R\$ 2,2000	R\$ 8,6437	R\$ 11,9907
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,60	R\$ 101,69	R\$ 102,75	R\$ 100,60	R\$ 100,60	R\$ 100,60
Renda acumulada	0,79%	0,73%	0,65%	2,21%	8,68%	11,99%
Ganho de Capital	-1,07%	-1,03%	3,26%	1,10%	1,06%	0,60%
Retorno Total Bruto	-0,29%	-0,30%	3,91%	3,31%	9,75%	12,59%
Retorno Total Ajustado	-0,08%	-0,11%	3,83%	3,63%	11,22%	14,67%
CDI	0,47%	0,49%	0,54%	1,51%	6,34%	10,44%
% do CDI	-17,77%	-22,73%	705,81%	240,05%	176,87%	140,59%

* 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 Mar/19 atingiu R\$ 99,86, que representa valorização de 4,41% 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 Mar/19: R\$ 0,80/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 1,45/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,44/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: - R\$ 1,09/cota (Reserva constituída)

FFO = (1) + (2) = R\$1,89/cota

Reserva de Lucros acumulada = R\$ 1,51/cota

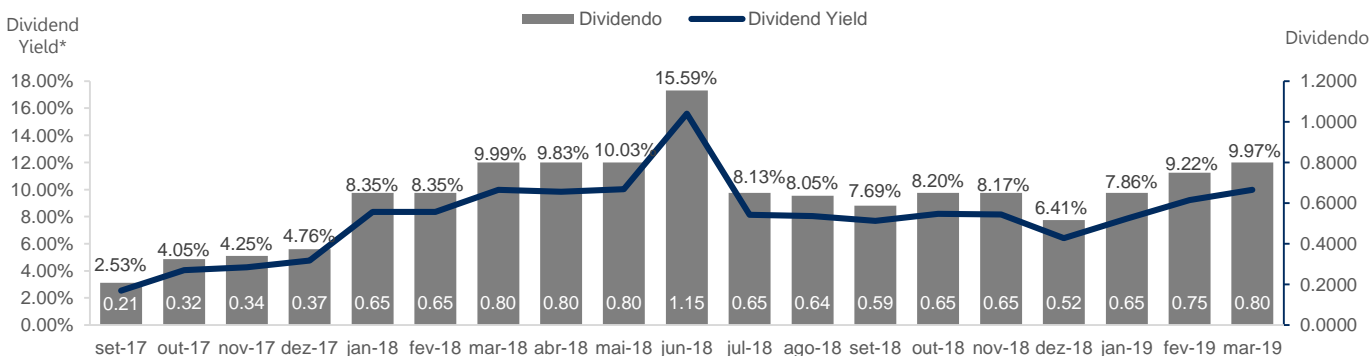
O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos “pagadores de dividendo”.

Verificamos neste mês o crescimento (já previsto) do item “(1) Dividendos” com o recebimento do dividendo extraordinário de BC Fund / BRCR11 que foi equivalente a R\$ 0,99/cota do RBR Alpha reflexo do ganho de capital que o BRCR auferiu na troca de ativos com a Brookfield.

A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos, se fundamenta em nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos e em sua resiliência em momentos de maior volatilidade.

Dividendos Distribuídos

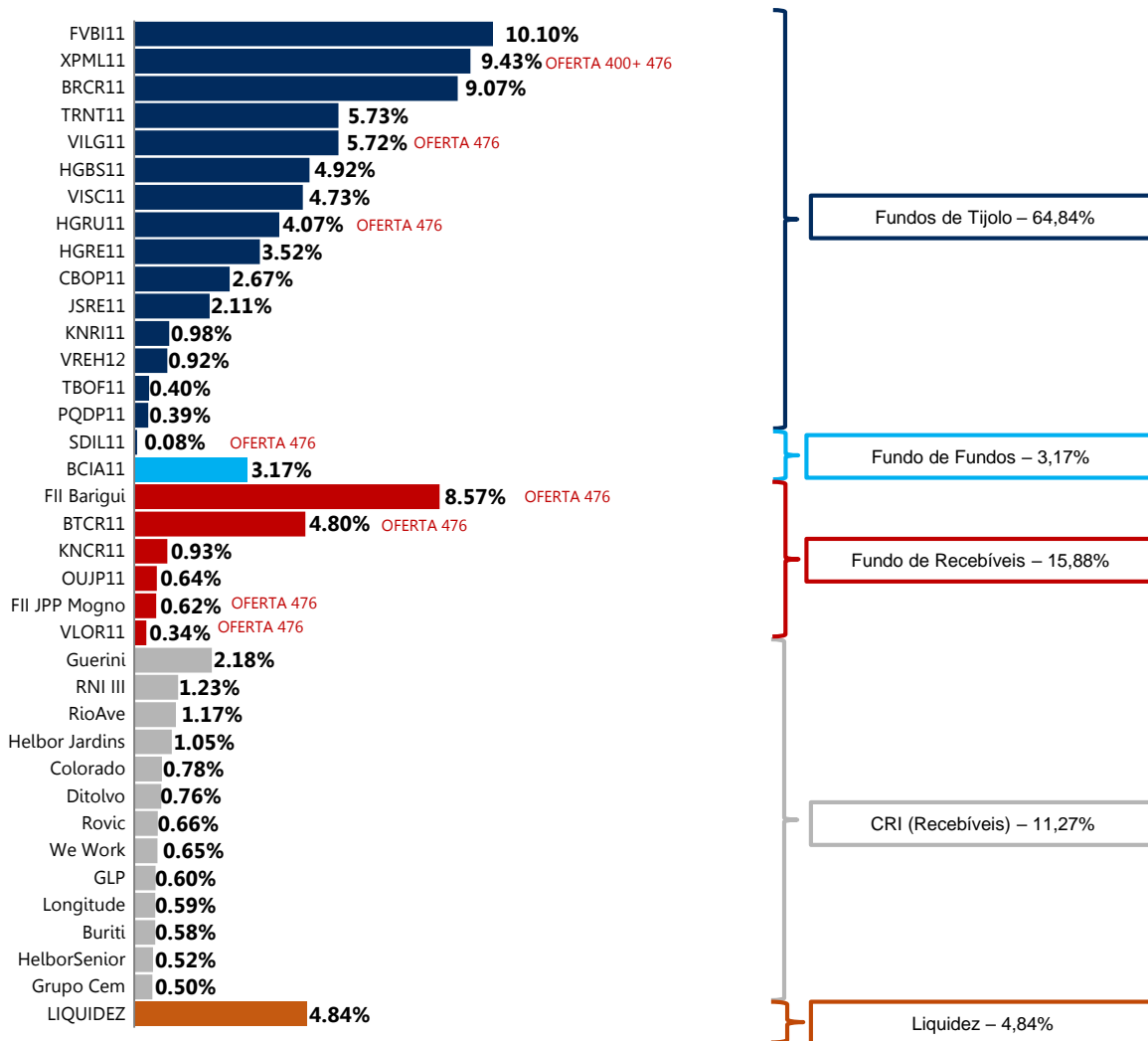
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Março/19:



Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

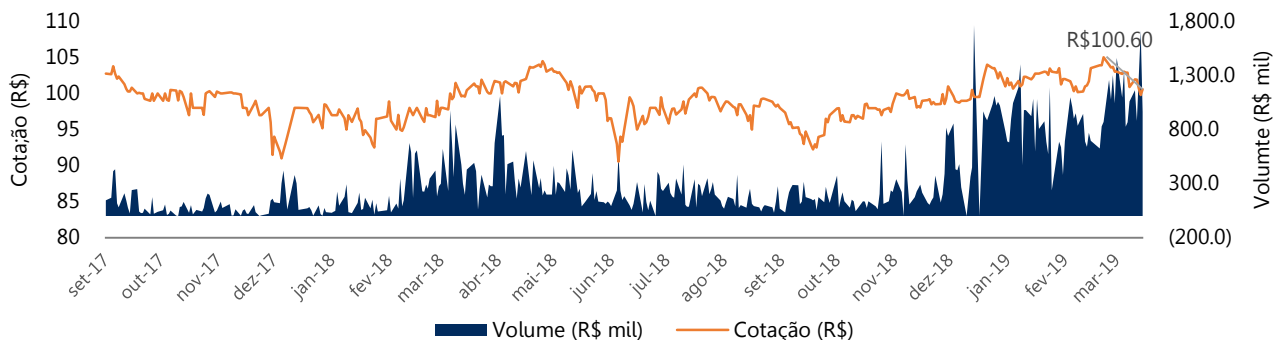
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	0,76%	CDI+	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,66%	CDI+	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI Helbor Senior	Habitasec	18E0913223	Residencial	A+	0,52%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	17/05/2022
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	2,18%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado Lajes	-	0,50%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Corporativas	A	0,65%	IGPM+	10,50%	10,50%	Mensal	16/03/2026
CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	0,58%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	24/05/2023
CRI Colorado	Isec Sec.	17B0048606	Pulverizado	A	0,78%	IPCA+	10,00%	10,00%	Mensal	20/09/2025
CRI GLP	Barigui	17K0150400	Logística Lajes	A	0,60%	IPCA+	6,50%	5,45%	Mensal	20/01/2027
CRI RioAve	Isec Sec.	18D0788427	Corporativas	A	1,17%	IPCA+	9,25%	8,50%	Mensal	20/10/2028
CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	0,59%	IPCA+	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
CRI Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	1,05%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	17/01/2023
CRI RNI III	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	1,23%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	15/02/2029
Total	-	-	-	-	11,27%	-	-	-	-	-

MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	mar-19	fev-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	174.787	157.285	526.101	996.222
Cotação Fechamento	R\$ 100,60	R\$ 101,69	R\$ 100,60	R\$ 100,60
Volume Total (R\$'000)	20.363,7	15.166,8	56.344	R\$102.928,1
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.071,8	R\$ 758,3	923,7	411,7

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=45780>

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

VLOR11: relatório de Mar/19 ainda não disponibilizado

SDIL11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=45513>

VILG11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=45755>

VREH11: N/D

FII JPP Mogno: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=43706>

FII Barigui: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=44048&cvm=true>

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

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.



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015 Cj. 132
 São Paulo, SP
 CEP: 01452-000
 Tel: +55 11 4083-9144
 contato@rbrasset.com.br
 www.rbrasset.com.br