

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 do Fundo
Taxa de Administração: 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido 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\$ 346.696.022,89
Cotas Emitidas: 3.557.146
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 97,46

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Maio/19, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 1,00/cota. O dividendo foi pago no dia 18/Jun aos detentores das cotas em 11/Jun, sendo equivalente a um "dividend yield" de 11,9% a.a. (base fechamento Mai/19).

Aos novos cotistas (cotas 3ª emissão), os dividendos estão destacados na página 2.

Destaques:

Concluímos a captação de R\$ 191,7mm, agradecemos a confiança de vocês investidores! Ficamos contentes em apresentar aos cotistas da 1ª emissão, conosco desde o início, resultado acumulado de 193,73% do CDI (conforme tabela ao final da página).

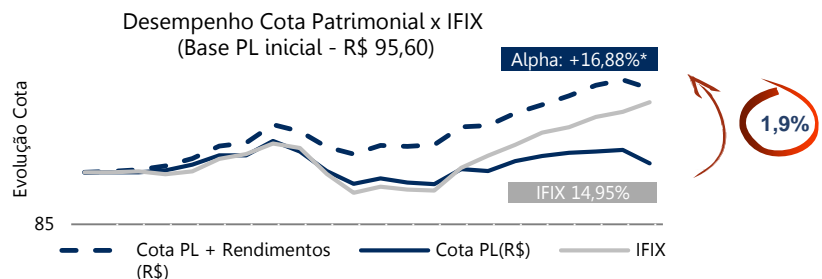
Atingimos, até o dia 18/Jun, alocação de 72% dos recursos captados após 20 dias do encerramento da 3ª emissão e continuamos com o pipeline de novas Ofertas crescente. Em complemento, apresentamos na página 2 os ativos investidos (72%) e comprometidos em Ofertas 476 (28%). Considerando o comprometimento com as 2 Ofertas 476 do pipeline, encerramos a alocação dos recursos captados.

Ressaltamos nossa convicção na estratégia de venda do Ativo FL 4.440 (FVBI) em processo de "Road Show", a ser coordenado por uma empresa especializada a ser escolhida em AGE, de forma a maximizar o valor de venda ao preço mínimo R\$ 28.000/m2 (aproximadamente R\$ 144/cota bruto e R\$ 141,8/cota líquido de comissão. G.K.>20%).

Aproveitamos os recursos da Oferta para aumentar a posição no ativo (vide página 2).

O IFIX apresentou valorização de +1,79% no mês, o CDI de +0,54% e o Alpha de -2,19% (PL+Dividendos) com impacto pontual das despesas da 3ª emissão de cotas.

Resultados (Set/17 a Mai/19)



* Incluímos a reserva de lucros constituída como parte do resultado. (R\$ 0,56/cota)

Portfólio:

Em Maio/Junho continuamos a Gestão Ativa do portfólio do fundo (Giro de 10%):

- ▶ Reduzimos posições em 7 ativos e Zeramos posição em Outros 3 Ativos
- ▶ Principais compras no mês: Vide Página 2 – Alocação de recursos Maio/Junho.

Cada vez mais o RBR Alpha se configura como um veículo de acesso a investidores para Ofertas Restritas (ICVM 476). Cerca de 56% dos novos recursos serão alocados via 476.

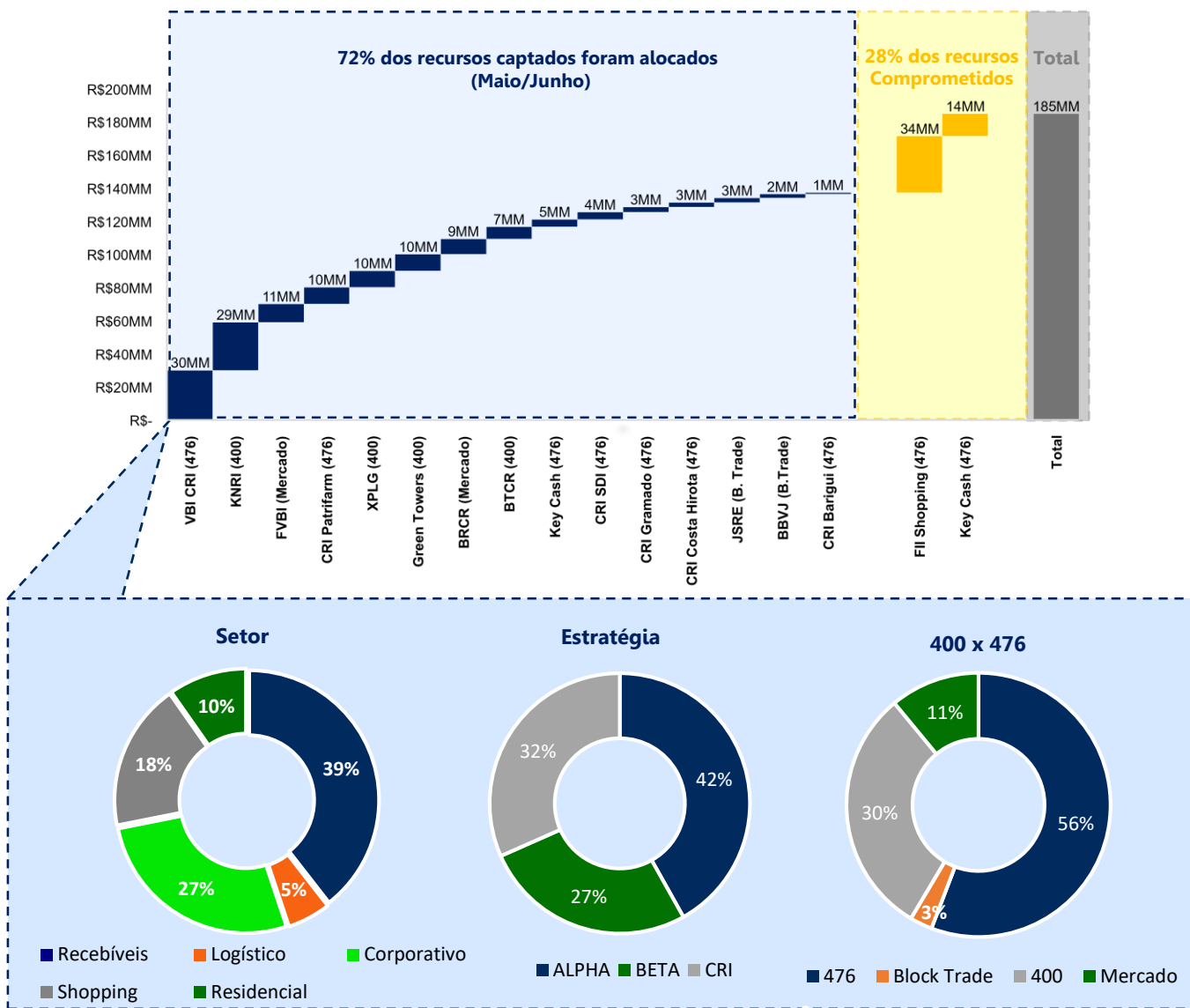
Resumo	Mai-19	Abr-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	1.623.931	1.623.931	1.623.931	1.623.931	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 102,35	R\$ 100,60	R\$ 99,51	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 106,41	R\$ 102,35	R\$ 106,41	R\$ 106,41	R\$ 106,41
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 1,0000	R\$ 1,0000	R\$ 4,2000	R\$ 9,8437	R\$ 13,9907
Dividend Yield (% a.a.)	11,9%	12,4%	10,4%	9,8%	7,7%
Retorno Total Bruto	4,94%	2,73%	11,15%	16,25%	20,40%
Retorno Total Ajustado	4,88%	2,81%	11,49%	17,61%	22,49%
CDI	0,54%	0,52%	2,59%	6,37%	11,61%
% do CDI	899,17%	541,52%	443,14%	276,49%	193,73%

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

ALOCAÇÃO DE RECURSOS – 3ª EMISSÃO

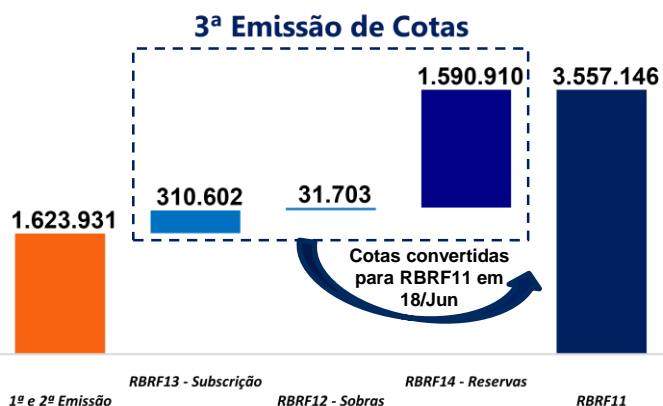
Relatório Mensal – Junho 2019

Conseguimos implementar uma alocação acelerada dos recursos e, até 18/Jun, 72% dos recursos captados foram alocados conforme abaixo. Em complemento, os 28% restantes estão comprometidos com Ofertas 476 em andamento.



RENDIMENTO E BASE DE COTISTAS

Fluxo de Caixa	RBRF13	RBRF12	RBRF14
Qtd. de Cotas	310.602	31.703	1.590.910
Receitas			
Liquidez	190.585	14.437	112.891
Total Receitas	190.585	14.437	112.891
(-) Reservas	-	-	-
Rendimento Distribuído	190.585	14.437	112.891
% Resultado	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento/Cota/ mês	R\$0,61360	R\$0,45538	R\$ 0,07096



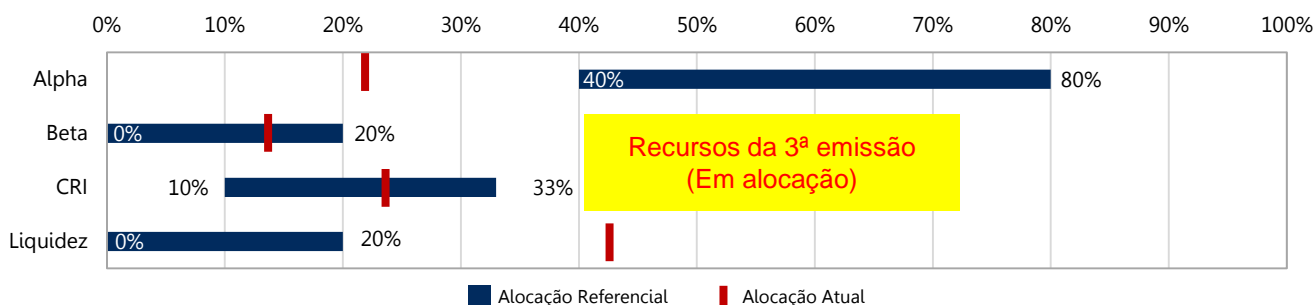
INVESTIMENTOS

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) – Maio/19

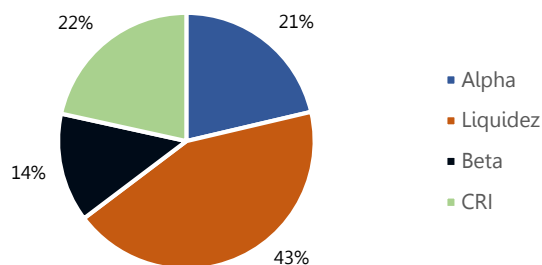


Alocação Setorial (Maio/19)

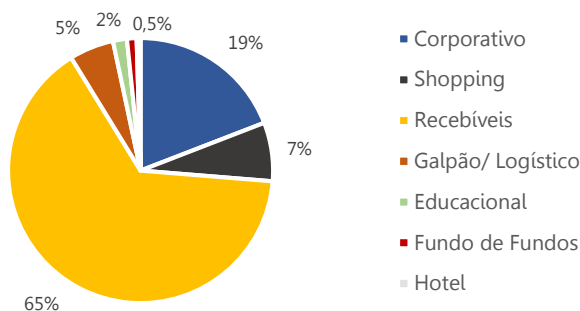
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

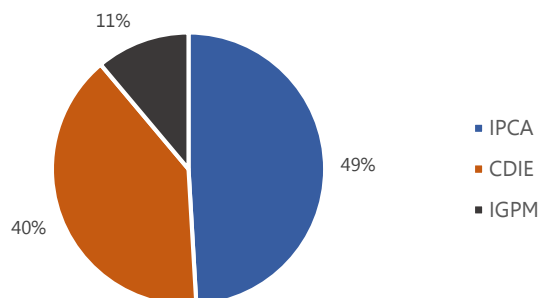
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



CRI – Índice de Correção



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

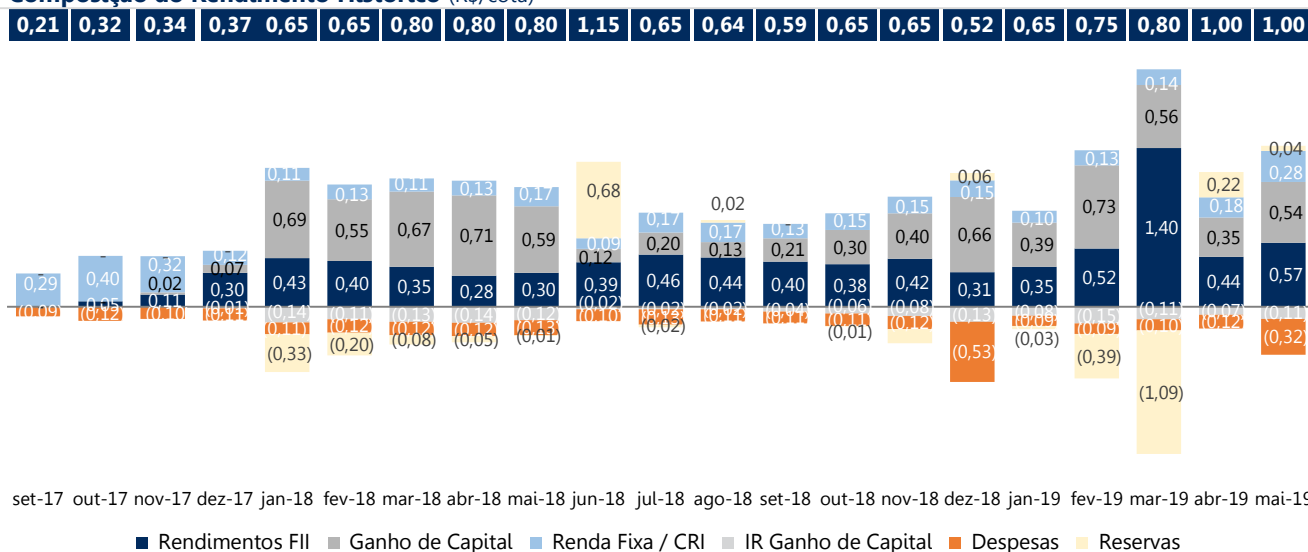
O fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota como rendimento referente ao mês de Maio. O dividendo foi pago em 18/06/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 11/06/2019 (7º dia útil).

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	Mai-19	Abr-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	917.943	717.323	5.329.040	7.842.403	9.638.906
Ganho Capital	874.638	566.438	4.169.984	6.354.723	9.018.862
CRI	217.501	190.337	957.682	1.714.543	2.212.345
Liquidez	*(88.638)	96.610	71.290	248.383	1.203.395
Total Receitas	1.921.444	1.570.709	10.527.996	16.160.053	22.073.509
(-) Despesas	(195.199)	(198.769)	(854.921)	(2.269.460)	(3.094.994)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(174.928)	(113.288)	(833.997)	(1.255.565)	(1.788.393)
Resultado	1.551.317	1.258.653	8.839.078	12.635.028	17.190.122
(-) Reservas	72.614	365.278	(2.018.568)	(1.470.460)	(2.018.568)
Rendimento Distribuído	1.623.931	1.623.931	6.820.510	11.164.568	15.171.554
% Resultado	104,7%	129,0%	77,2%	88,4%	88,3%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$1,0000	R\$ 1,0000	R\$ 4,2000	R\$ 9,8437	R\$ 13,9907
Dividend Yield (anualizado)	11,9%	12,4%	10,43%	9,84%	7,77%

* Liquidez: Pagamento de Renda Fixa, líquida de IR, aos novos cotistas (R\$317.912,81) foi descontado do rendimento da estratégia no mês.

Composição do Rendimento Histórico (R\$/cota)



RENTABILIDADE

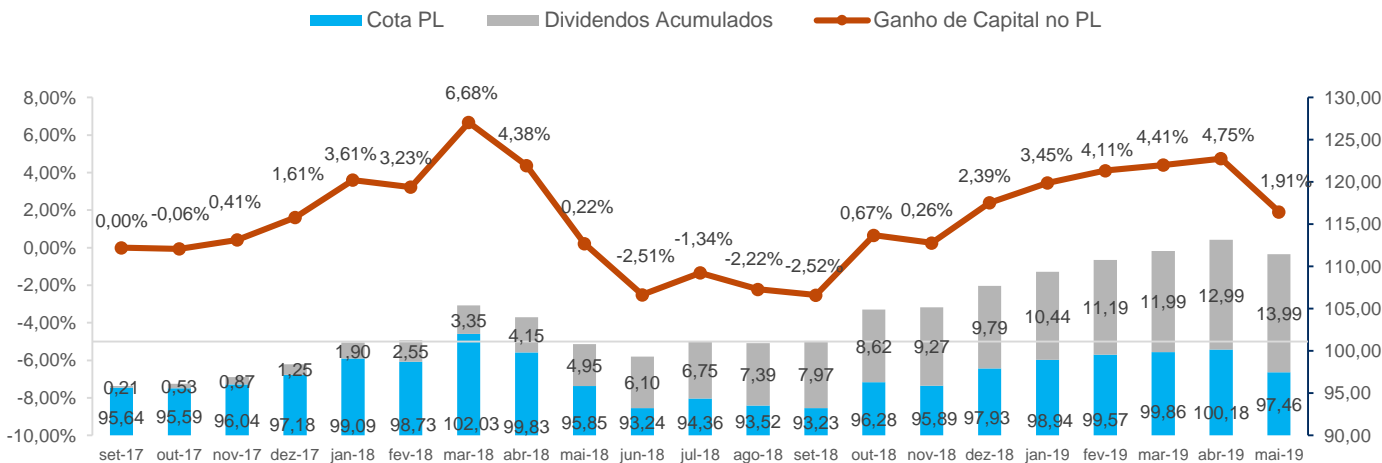
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 22,49%, representando 193,73% do CDI no período.

Rentabilidade	Mai-19	Abr-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 102,35	R\$ 100,60	R\$ 99,51	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 1,0000	R\$ 1,0000	R\$ 4,2000	R\$ 9,8437	R\$ 13,9907
Cota Final Período (R\$)	R\$ 106,41	R\$ 102,35	R\$ 106,41	R\$ 106,41	R\$ 106,41
Renda acumulada	0,98%	0,99%	4,22%	9,84%	13,99%
Ganho de Capital	3,97%	1,74%	6,93%	6,41%	6,41%
Retorno Total Bruto	4,94%	2,73%	11,15%	16,25%	20,40%
Retorno Total Ajustado	4,88%	2,81%	11,49%	17,61%	22,49%
CDI	0,54%	0,52%	2,59%	6,37%	11,61%
% do CDI	899,17%	541,52%	443,14%	276,49%	193,73%

* 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 Mai/19 atingiu R\$ 97,46, que representa valorização de 1,91% 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 Mai/19: R\$ 1,00/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,53/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,43/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: R\$ 0,04/cota (Reserva utilizada)

FFO = (1) + (2) = R\$0,96/cota

Reserva de Lucros acumulada = R\$ 0,56/Cota (Já considera nova base de cotistas).

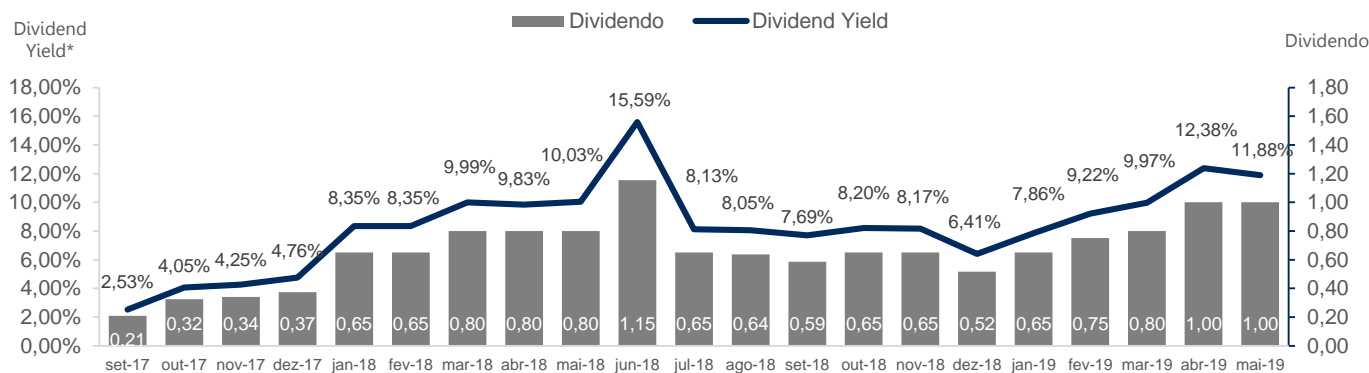
O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos “pagadores de dividendo”.

O dividendo recorrente do fundo está em linha com nossa visão de longo prazo (R\$ 0,50/cota) que deverá ser complementado pelos ganhos de capital ao longo do tempo.

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

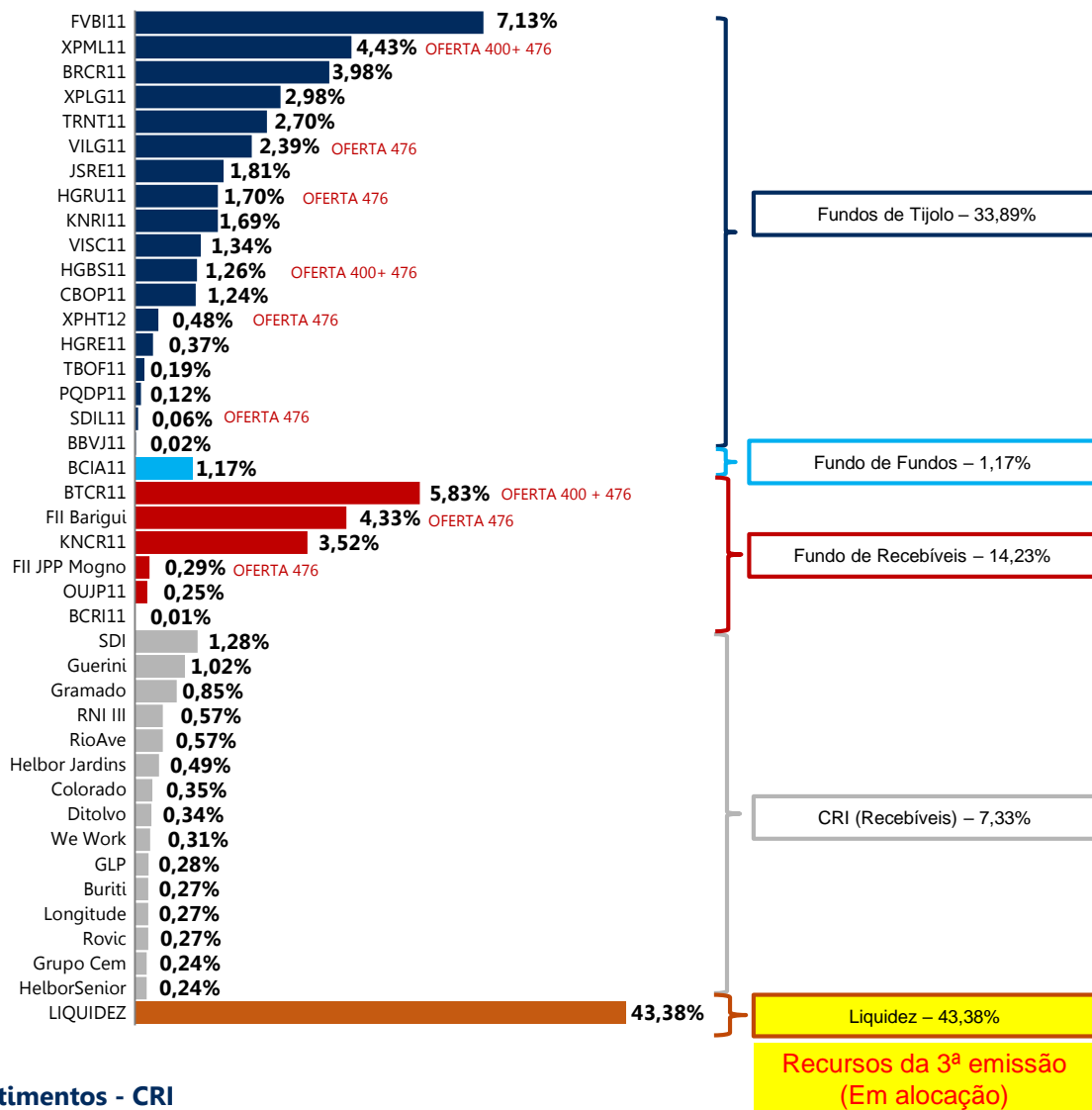
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Maio/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+	0,34%	CDI+	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,27%	CDI+	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI HelborSenior	Habitasec	18E0913223	Residencial	A+	0,24%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	17/05/2022
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	1,02%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado Lajes	-	0,24%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Corporativas	A	0,31%	IGPM+	10,50%	10,50%	Mensal	16/03/2026
CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	0,27%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	24/05/2023
CRI Colorado	Isec Sec.	17B0048606	Pulverizado	A	0,35%	IPCA+	10,00%	10,00%	Mensal	20/09/2025
CRI GLP	Barigui	17K0150400	Logística Lajes	A	0,28%	IPCA+	6,50%	5,45%	Mensal	20/01/2027
CRI RioAve	Isec Sec.	18D0788427	Corporativas	A	0,57%	IPCA+	9,25%	8,50%	Mensal	20/10/2028
CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	0,27%	IPCA+	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
CRI Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	0,49%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	17/01/2023
CRI RNI III	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	0,57%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	15/02/2029
CRI Gramado	Fortsec	19D0516262	Pulverizado	A-	0,85%	IPCA+	11,00%	12,00%	Mensal	20/04/2024
CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	1,28%	IPCA+	6,45%	6,45%	Mensal	07/05/2031
Total	-	-	-	-	7,33%	-	-	-	-	-

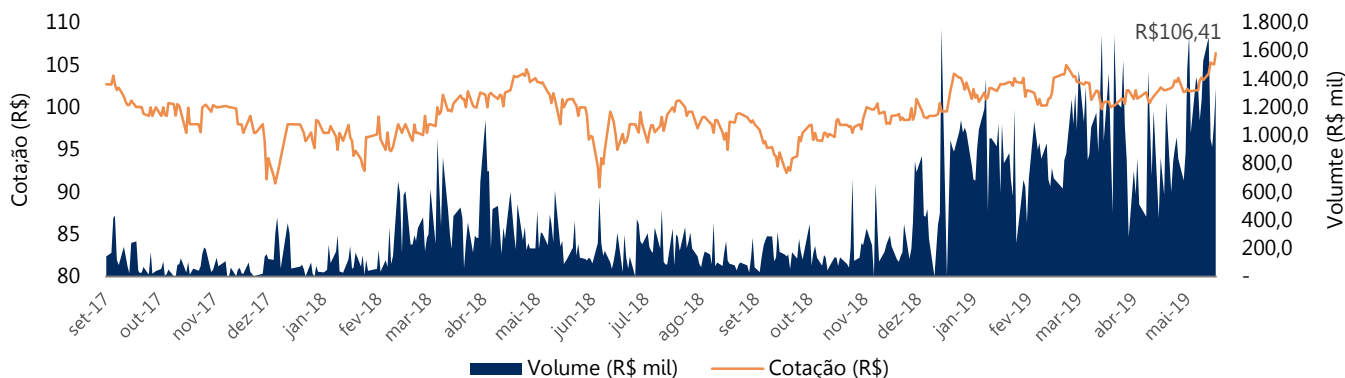
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Junho 2019

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

Negociação	Mai-19	Abr-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	208.117	216.645	950.863	1.274.006
Cotação Fechamento	R\$ 106,41	R\$ 102,35	R\$ 106,41	R\$ 106,41
Volume Total (R\$'000)	R\$ 24.388	R\$ 19.474	R\$ 100.206	R\$ 131.848
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.108,5	R\$ 927,3	R\$ 963,5	R\$ 525,3

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.

FII JPP Mogno: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=51607&cvm=true>

FII Barigui: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=48982&cvm=true>

FII Green Towers : https://www.bradescobbi.com.br/SI_opa/upload/FII%20Green%20Towers_Aviso%20ao%20Mercado.pdf

FII VBI CRI: N/A

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.



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