

### Informações

<b>Nome:</b> RBR Alpha Fundo de Fundos
<b>Código de Negociação:</b> RBRF11
<b>Gestor:</b> RBR Asset Management
<b>Objetivo:</b> 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
<b>Início Atividades:</b> 12 de setembro de 2017
<b>Taxa de Gestão:</b> 0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
<b>Taxa de Administração:</b> 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo
<b>Taxa de Performance:</b> 20% sobre o que exceder o Benchmark
<b>Benchmark:</b> Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b> Mensal
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado
<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 351.863.695,34
<b>Cotas Emitidas:</b> 3.557.146
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b> R\$ 98,92

### NOTA DO GESTOR

Para o mês de Jun/19, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,784628/cota (DY 9,6% .a.) previstos para serem pagos no dia 17/Jul conforme cronograma na página 5.

#### Destaques 1: Investimentos 476 (Restritos a "Investidores Profissionais")

##### (1) FII BARIGUI (BARI11) – 4,2% PL RBRF11

- ▶ **Estratégia:** Dívida imobiliária (predominantemente Home Equity)
- ▶ **Fundos da RBR ancoraram** mais de 50% da oferta 476 realizada em 2018
- ▶ **DY do fundo** em Jun/19 = 17,9% a.a. (R\$ 1,38/cota)
- ▶ Fundo destinado a Investidores Profissionais – **RBR Alpha como veículo de acesso**

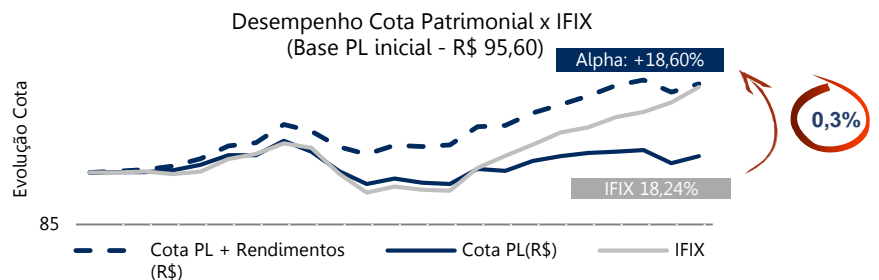
##### (2) FII Keycash – Investimento com Retorno Preferencial – 200% do CDI - 4% PL RBRF11

- ▶ **Estratégia:** Real Estate Tech (Compra, reforma e venda de apartamentos residenciais)
- ▶ **Investimento:** na série Sênior com "garantia" na série subordinada equivalente a 30% do PL
- ▶ Fundo destinado a Investidores Profissionais – **RBR Alpha como veículo de acesso**

#### Destaques 2: Alocação e Resultados

- ▶ **Recursos em caixa:** atualmente 100% comprometidos com Ofertas previstas para liquidar dentro do mês de Julho/19 (mais detalhes na página 3)
- ▶ **Mudança de alocação Referencial:** aumentamos o % do PL que vemos alocado em Recebíveis (CRI + FII de CRI) e reduzimos o % do PL na Estratégia Alpha (Tijolo) – Reflexo da valorização importante da classe de ativos nos últimos 2 anos (mais detalhes na página 4)
- ▶ **Retorno do fundo no 1º Semestre:** equivalente a **280% do CDI** considerando os dividendos pagos e valorização da cota no mercado secundário (mais detalhes na página 2)

#### Resultados (Set/17 a Jun/19)



**Vemos o portfólio do fundo equilibrado (risco/retorno com recebíveis/tijolo) e esperamos seguir com a entrega de bons dividendos nos próximos 12 meses**

#### Pipeline

Vemos um intenso cronograma de emissões nos próximos 30/60 dias nas principais classes de Ativos: Shopping, Logístico, Corporativo e Recebíveis. Seguimos atentos!

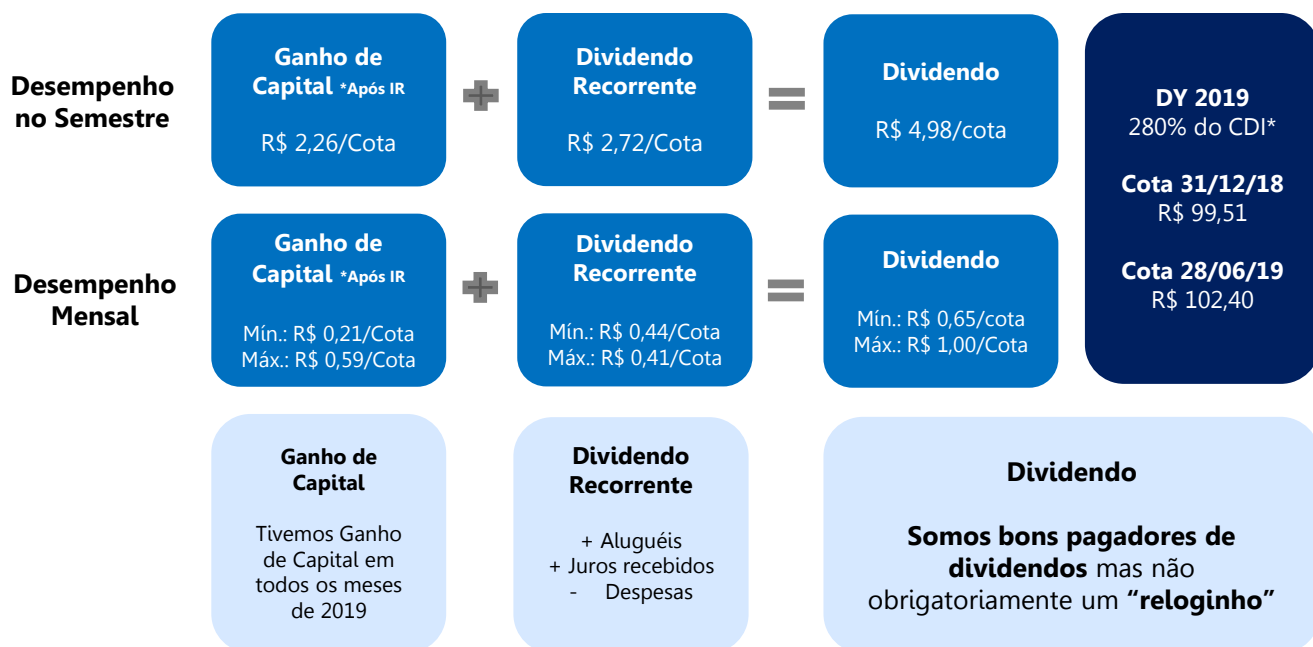
Resumo	jun-19	mai-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	3.557.146	1.623.931	3.557.146	3.557.146	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 106,41	R\$ 102,35	R\$ 99,51	R\$ 95,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 102,40	R\$ 106,41	R\$ 102,40	R\$ 102,40	R\$ 102,40
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	R\$ 0,7834	R\$ 1,0000	R\$ 4,9834	R\$ 10,6272	R\$ 14,7741
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	9,6%	11,9%	10,27%	11,19%	7,81%
<b>Retorno Total Bruto</b>	-3,03%	4,94%	7,91%	18,98%	17,17%
<b>Retorno Total Ajustado</b>	-2,68%	4,88%	8,63%	20,49%	19,64%
CDI	0,47%	0,54%	3,07%	6,32%	12,13%
% do CDI	<b>-571,77%</b>	<b>899,17%</b>	<b>280,56%</b>	<b>324,29%</b>	<b>161,86%</b>

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

## 2019 – Números do Fundo: Um Semestre de muita Gestão Ativa

Relatório Mensal – Julho 2019

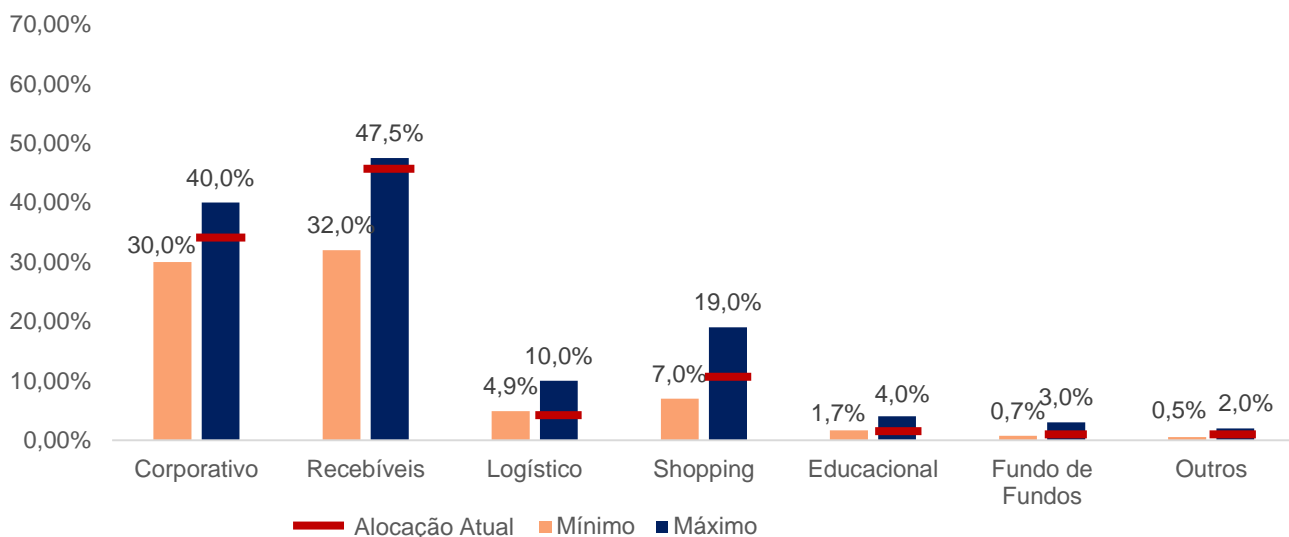
Nosso objetivo é gerar dividendos para os cotistas, seja via ganho de capital ou via dividendos dos investimentos efetuados



\* Considera variação das cotas no mercado secundário do período

## 2019 – 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.



\*\*Obs.: recursos da Oferta captados em Maio/19 e ainda em caixa foram desconsiderados de forma a não distorcer análise.

Ao longo de 2019 a alocação do fundo nos setores do Mercado Imobiliário variou bastante.

**Corporativo** – Principal estratégia em 2019 - Tivemos uma alocação mínima de 30% e máxima de 40% no setor

**Recebíveis** – Nossa proteção para volatilidade de mercado com bom carregamento - Tivemos uma alocação mín. de 32% e máx. de 47,5% no setor

**Logístico** – Mínimo de 4,9% e máxima de 10% no ano

**Shoppings** – Mínimo de 7% e máxima de 19% no ano

**Educacional** – Mínimo de 1,7% e máxima de 4% no ano

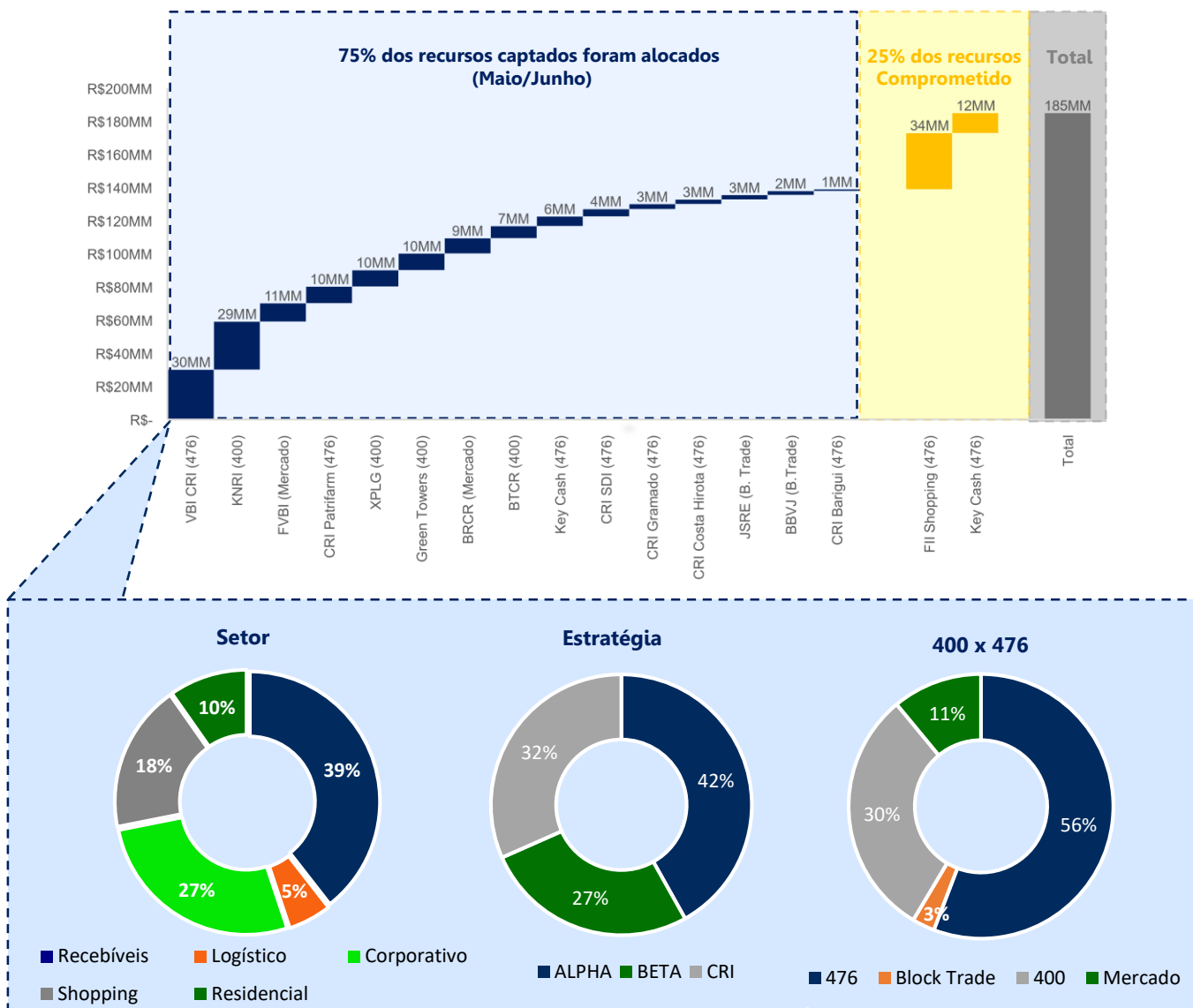
**Fundo de Fundos** – Mínimo de 0,7% e máxima de 3% no ano

**Outros** – Mínimo de 0,5% e máxima de 2% no ano

## ALOCAÇÃO DE RECURSOS – 3ª EMISSÃO

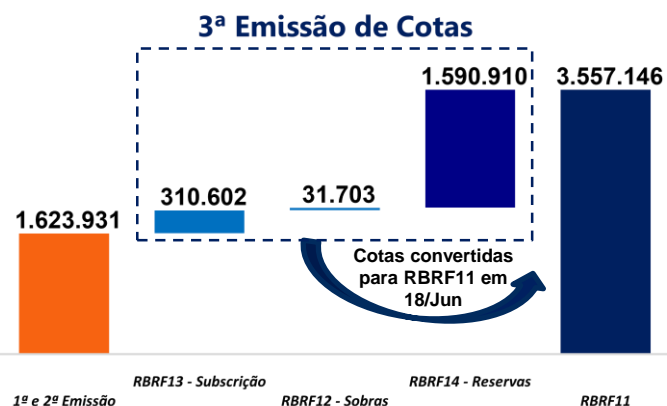
Relatório Mensal – Julho 2019

Conseguimos implementar uma alocação acelerada dos recursos com 75% dos recursos captados alocados conforme abaixo. Em complemento, os 25% restantes estão comprometidos com Ofertas 476 previstas para liquidar em Jul/19.



## RENDIMENTO E BASE DE COTISTAS

Fluxo de Caixa	RBRF13	RBRF12	RBRF14
Qtd. de Cotas	0	0	0
<b>Receitas</b>			
Liqui		0	0
<b>Total Receitas</b>		0	0
(-) Re		-	-
<b>Rendimento Distribuído</b>	0	0	0
% Resultado	0%	0%	0%
<b>Rendimento/Cota/ mês</b>	R\$0	R\$0	R\$ 0



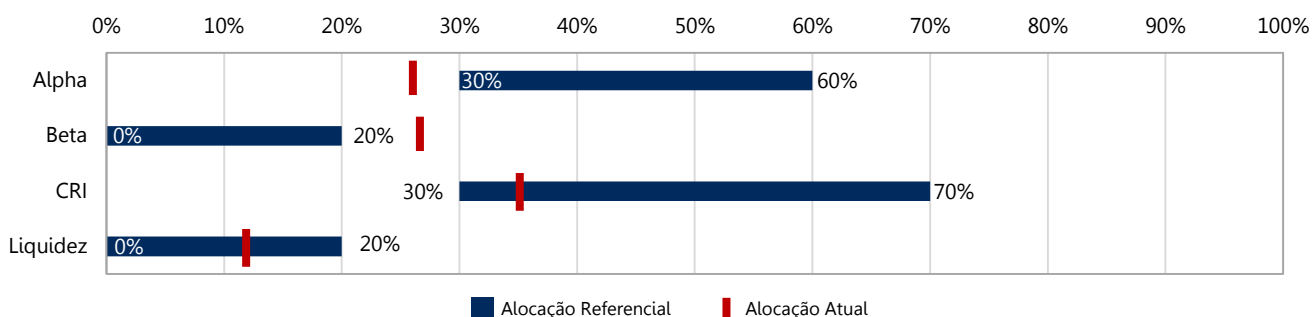
## INVESTIMENTOS

### Estratégia de investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

<b>Ativos "Alpha"</b>	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.
<b>Ativos "Beta"</b>	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
<b>CRI</b>	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
<b>Liquidez</b>	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) – Junho/19

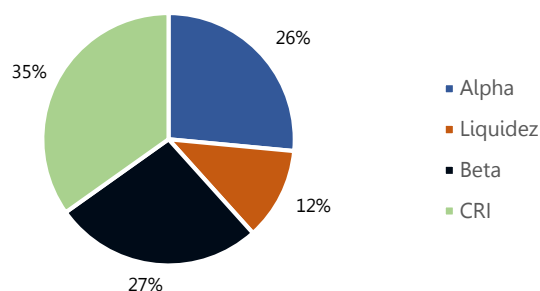


### Alocação Setorial (Junho/19)

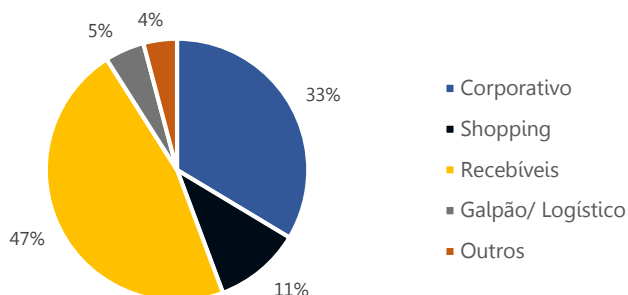
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

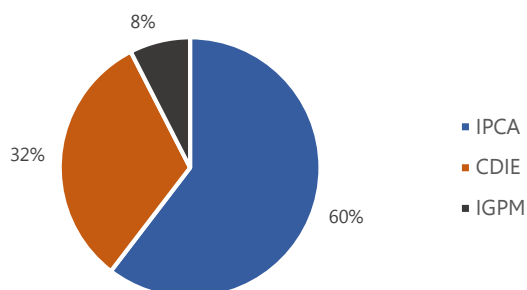
### Composição da Carteira



### Portfólio – Alocação por Segmento



### CRI – Índice de Correção



### DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

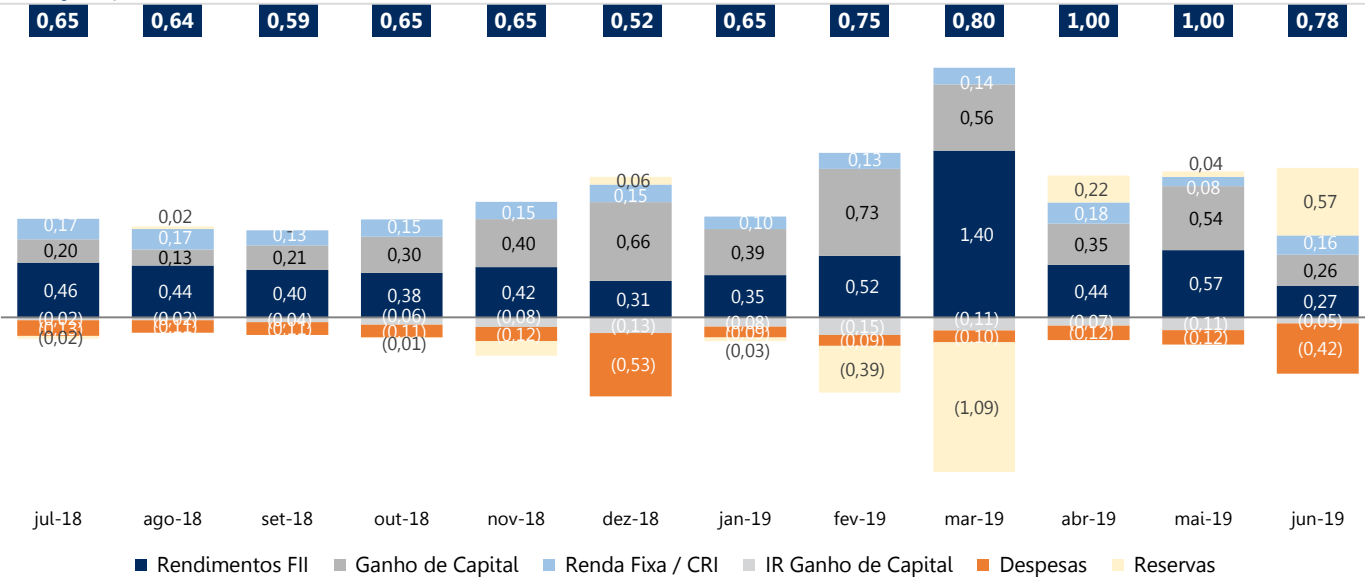
O fundo pretende distribuir R\$ 0,784628 por cota como rendimento referente ao mês de Junho. O dividendo está previsto ser pago em 17/07/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 10/07/2019 (7º dia útil).

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	jun-19	mai-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
<b>Receitas</b>					
Rendimentos	951.265	917.943	6.280.305	8.475.006	10.590.172
Ganho Capital	926.688	874.638	5.096.672	7.185.313	9.945.551
CRI	286.893	217.501	1.244.575	1.941.859	2.499.237
Liquidez	291.918	(88.638)	363.208	523.866	1.495.313
<b>Total Receitas</b>	<b>2.456.764</b>	<b>1.921.444</b>	<b>12.984.760</b>	<b>18.126.045</b>	<b>24.530.273</b>
(-) Despesas	* (1.499.932)	(195.199)	(2.354.853)	(3.684.594)	(4.594.926)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(184.364)	(174.928)	(1.018.360)	(1.420.709)	(1.972.756)
<b>Resultado</b>	<b>772.469</b>	<b>1.551.317</b>	<b>9.611.547</b>	<b>13.020.742</b>	<b>17.962.590</b>
(-) Reservas	2.018.568	72.614	0	0	0,00
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>2.791.036</b>	<b>1.623.931</b>	<b>9.611.547</b>	<b>13.020.742</b>	<b>17.962.590</b>
% Resultado	361,3%	104,7%	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,784628	R\$ 1,000000	R\$ 4,9846	R\$ 10,6284	R\$ 14,7753
Dividend Yield (anualizado)	9,6%	11,9%	10,27%	11,19%	7,81%

\* Despesa extraordinária no mês: Taxa de performance – R\$1.204.0235,67

### Composição do Rendimento – Últimos 12 meses (R\$/cota)



### RENTABILIDADE

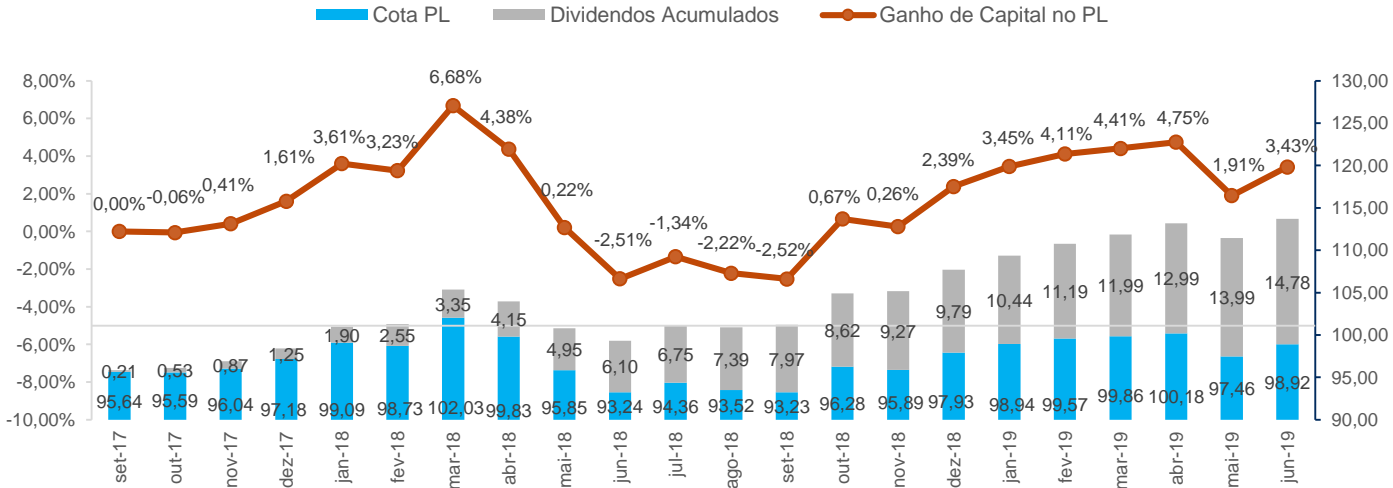
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a 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 19,64%, representando 161,88% do CDI no período.

Rentabilidade	jun-19	mai-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 106,41	R\$ 102,35	R\$ 99,51	R\$ 95,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,7846	R\$ 1,0000	R\$ 4,9846	R\$ 10,6284	R\$ 14,7753
Cota Final Período (R\$)	R\$ 102,40	R\$ 106,41	R\$ 102,40	R\$ 102,40	R\$ 102,40
Renda acumulada	0,74%	0,98%	5,01%	11,19%	14,78%
Ganho de Capital	-3,77%	3,97%	2,90%	7,79%	2,40%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>-3,03%</b>	<b>4,94%</b>	<b>7,91%</b>	<b>18,98%</b>	<b>17,18%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>-2,68%</b>	<b>4,88%</b>	<b>8,63%</b>	<b>20,49%</b>	<b>19,64%</b>
CDI	0,47%	0,54%	3,07%	6,32%	12,13%
% do CDI	-571,49%	899,17%	280,61%	324,32%	161,88%

\* 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 Jun/19 atingiu R\$ 98,92, que representa valorização de 3,43% 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 Jun/19: R\$ 0,78/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,35/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,21/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: R\$ 0,56/cota (Reserva utilizada)
- (4) Taxa de performance: -R\$ 0,34/cota

FFO = (1) + (2) = R\$0,56/cota

**Reserva de Lucros acumulada = R\$ 0,00/cota).**

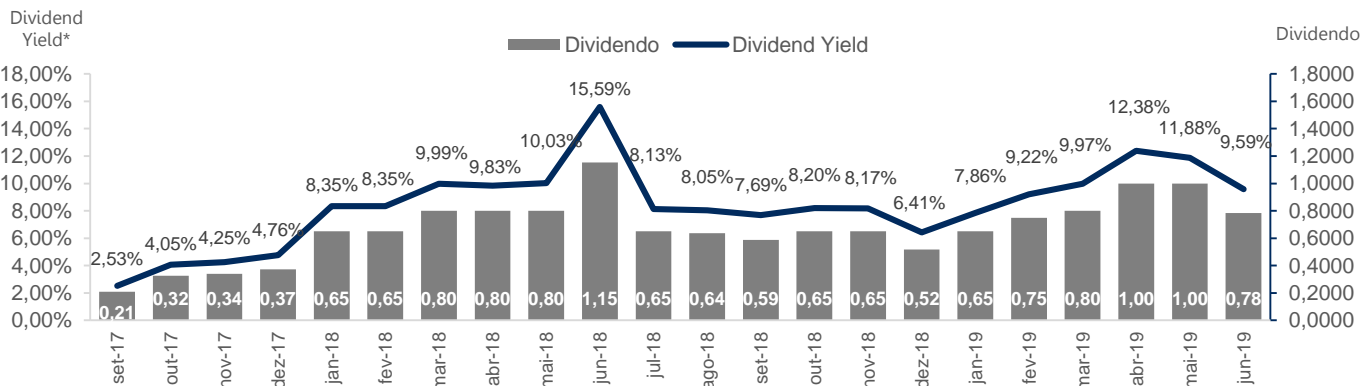
O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos “pagadores de dividendo”.

Vemos o dividendo recorrente do fundo, a partir de Julho/19, em linha com nossa visão de longo prazo (próximo a 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

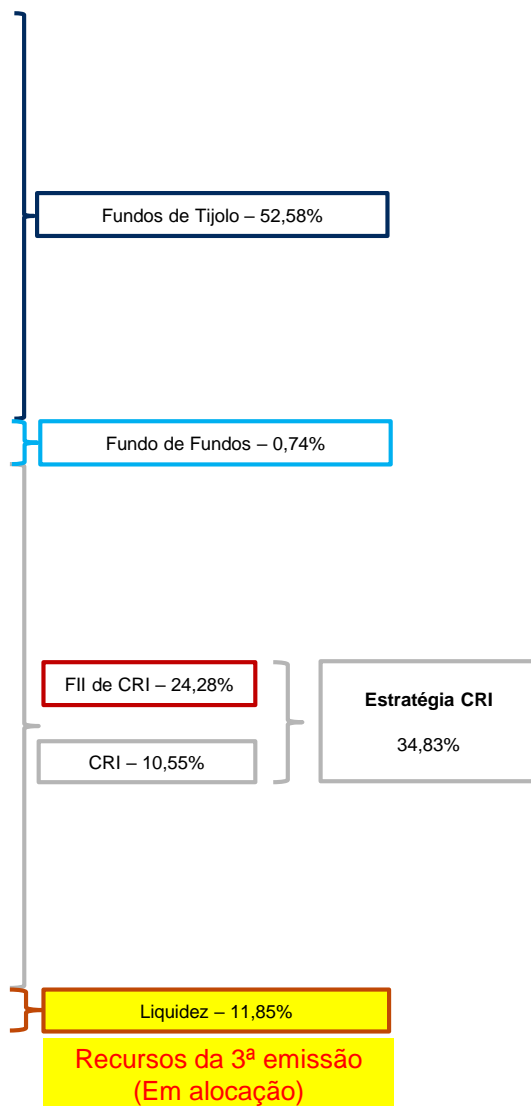
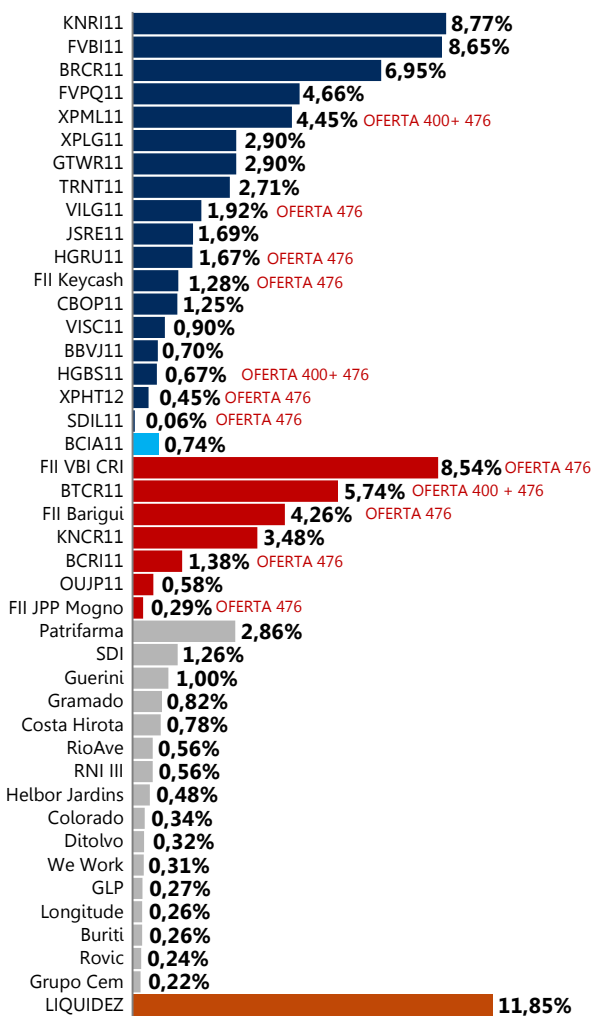
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



\* 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 Junho/19:



### Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

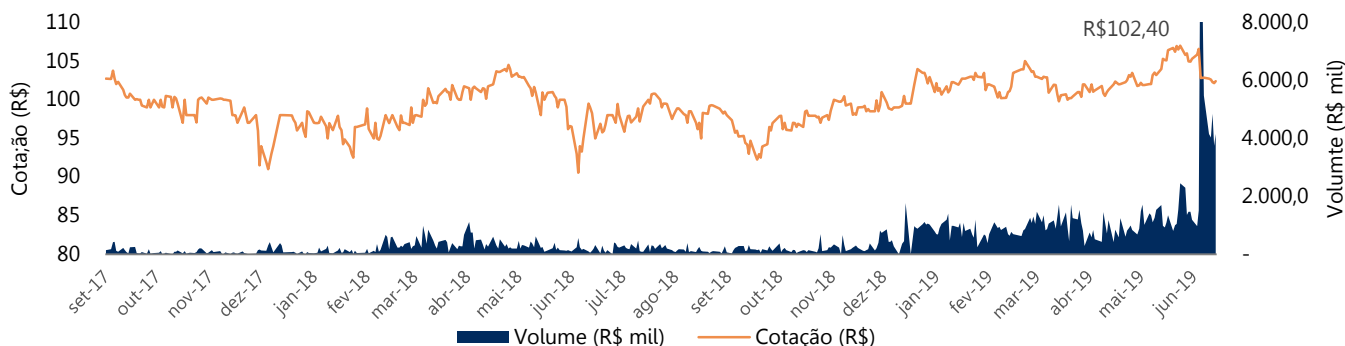
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	0,32%	CDI+	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,24%	CDI+	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	1,00%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado	-	0,22%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	0,31%	IGPM+	10,50%	10,50%	Mensal	16/03/2026
CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	0,26%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	24/05/2023
CRI Colorado	Isec Sec.	17B0048606	Pulverizado	A	0,34%	IPCA+	10,00%	10,00%	Mensal	20/09/2025
CRI GLP	Barigui	17K0150400	Logística	A	0,27%	IPCA+	6,50%	5,45%	Mensal	20/01/2027
CRI RioAve	Isec Sec.	18D0788427	Lajes Corporativas	A	0,56%	IPCA+	9,25%	8,50%	Mensal	20/10/2028
CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	0,26%	IPCA+	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
CRI Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	0,48%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	17/01/2023
CRI RNI III	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	0,56%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	15/02/2029
CRI Gramado	Fortsec	19D0516262	Pulverizado	A-	0,82%	IPCA+	11,00%	12,00%	Mensal	20/04/2024
CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	1,26%	IPCA+	6,45%	6,45%	Mensal	07/05/2031
CRI Patrífarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	2,86%	IPCA	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
CRI Costa Hirota	Habitasec	19E0321997	Residencial	A	0,78%	CDI	5,00%	5,00%	-	15/05/2023
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>10,55%</b>	-	-	-	-	-

### MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	jun-19	mai-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	546.907	208.117	1.497.770	1.820.913
Cotação Fechamento	R\$ 102,40	R\$ 106,41	R\$ 102,40	R\$ 102,40
Volume Total (R\$'000)	R\$ 56.681	R\$ 24.388	R\$ 156.887	R\$ 188.529
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.983,2	R\$ 1.108,5	R\$ 1.275,5	R\$ 698,3

### 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 VBI CRI: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-brl-x&lang=pt>

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

BCRI: <http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=51332>

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