

### Informações

|   |
|---|
| <b>Nome:</b><br>RBR Alpha Fundo de Fundos   |
| <b>Código de Negociação:</b><br>RBRF11  |
| <b>Gestor:</b><br>RBR Asset Management  |
| <b>Objetivo:</b><br>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><br>12 de setembro de 2017   |
| <b>Taxa de Gestão:</b><br>0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo   |
| <b>Taxa de Administração:</b><br>0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo  |
| <b>Taxa de Performance:</b><br>20% sobre o que exceder o Benchmark  |
| <b>Benchmark:</b><br>Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.  |
| <b>Periodicidade dos Rendimentos:</b><br>Mensal   |
| <b>Prazo de Duração:</b><br>Indeterminado   |
| <b>Administrador:</b><br>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM   |
| <b>Patrimônio Líquido:</b><br>R\$ 351.863.695,34  |
| <b>Cotas Emitidas:</b><br>3.557.146   |
| <b>Patrimônio Líquido por Cota:</b><br>R\$ 99,17  |

### NOTA DO GESTOR

Para o mês de Jul/19, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,70/cota (DY 8,2% a.a.) que foram pagos no dia 16/Ago.

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

##### (1) FII BTG Shopping (BPML11) – 9,73% do PL

- ▶ **Estratégia:** Shopping
- ▶ **Investimento:** Compra de portfólio de Shopping com Div. Yield esperado ~ 9% a.a.
- ▶ Fundo destinado a Investidores Profissionais – **RBR Alpha como veículo de acesso**

##### (2) FII BARIGUI (BARI11) – 4,26% do PL

- ▶ **Estratégia:** Dívida imobiliária (predominantemente Home Equity)
- ▶ **Ganho de Capital:** cota negociada em bolsa já representa ganho de capital > 10%
- ▶ **DY do fundo** em Jul/19 = 14,0% a.a. (R\$ 1,1/cota)
- ▶ Fundo destinado a Investidores Profissionais – **RBR Alpha como veículo de acesso**

#### Destaques 2: Alocação

- ▶ **Recursos em caixa:** 100% dos recursos captados na Oferta realizada em Maio alocados!
- ▶ **Gestão Ativa:** No mês de Julho, mesmo com a alocação da última Oferta, giramos (vendemos) aproximadamente R\$ 23 mm com redução e/ou zeragem de 11 fundos.
- ▶ **Equilíbrio:** Vemos nosso portfólio equilibrado entre Renda Fixa (FII de CRI / CRI) com 38% do PL, Fundos de Tijolo com olhar de longo prazo (estratégia Alpha) com 26% e Fundos de Tijolo com olhar de curto prazo (estratégia Beta) com 36%. **Comparativamente ao IFIX (26,58% de FII de CRI – Jun/19), vemos nosso portfólio mais resiliente para um possível cenário menos otimista (38% investido em CRI / FII de CRI).**

#### Destaques 3: Resultados

- ▶ **Liquidez Diária:** Em Julho, o fundo apresentou volume diário médio de negociação no mercado secundário de R\$ 3,5 mm, mais de 17x a liquidez diária do mesmo mês do ano passado. Conforme o Boletim do Mercado Imobiliário da B3 referente ao mês de julho/2019, o **RBR Alpha foi o 10º FII mais negociado em julho.**
- ▶ **Reserva de Lucros:** Mesmo com o pagamento de R\$ 0,70/cota, acumulamos R\$ 0.17/cota em nossa reserva de lucros.
- ▶ **Resultados:** O RBR Alpha entregou resultado de 186,79% do CDI desde seu início em Setembro de 2017 (Valorização da Cota Mercado + Dividendos Pagos).
- ▶ **Portfólio de CRI:** Temos R\$ 40 milhões investidos em dívidas corrigidas a CDI (de CDI+2% a CDI+7,4%) e a Inflação (de inflação+6,5% a inflação+11%). **Vemos bom potencial de ganho de capital na carteira. Como exemplo vendemos o CRI Colorado em Ago/19 com 7% de ganho de capital (CRI emitido a IPCA+10%aa. e vendido a IPCA+7,5% aa.)**

#### 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                         | jul-19         | jun-19          | Acum 2019      | Acum 12m       | Início         |
|--------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| # Cotas Emitidas               | 3.557.146      | 3.557.146       | 3.557.146      | 3.557.146      | 809.992        |
| Cota Início Período (R\$)      | R\$ 102,40     | R\$ 106,41      | R\$ 99,51      | R\$ 99,50      | R\$ 100,00     |
| Cota Final Período (R\$)       | R\$ 106,00     | R\$ 102,40      | R\$ 106,00     | R\$ 106,00     | R\$ 106,00     |
| <b>Rendimento (R\$/cota)</b>   | R\$ 0,7000     | R\$ 0,7846      | R\$ 5,6846     | R\$ 8,7242     | R\$ 15,4753    |
| <b>Dividend Yield (% a.a.)</b> | 8,2%           | 9,6%            | 9,99%          | 8,77%          | 7,80%          |
| <b>Retorno Total Bruto</b>     | 4,20%          | -3,03%          | 12,23%         | 15,30%         | 21,48%         |
| <b>Retorno Total Ajustado</b>  | 4,11%          | -2,68%          | 12,86%         | 16,46%         | 23,85%         |
| CDI                            | 0,57%          | 0,47%           | 3,66%          | 6,35%          | 12,77%         |
| % do CDI                       | <b>724,38%</b> | <b>-571,49%</b> | <b>351,39%</b> | <b>259,44%</b> | <b>186,79%</b> |

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

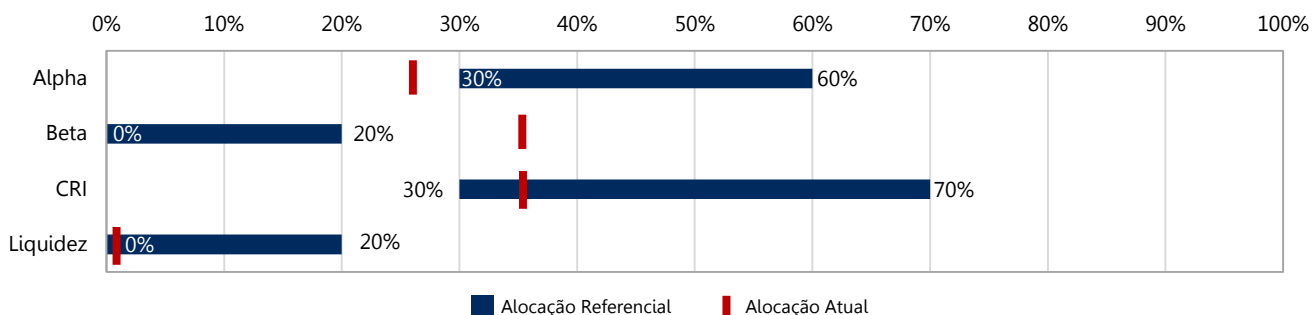
## INVESTIMENTOS

### Estratégia de investimentos

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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <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) – Julho/19

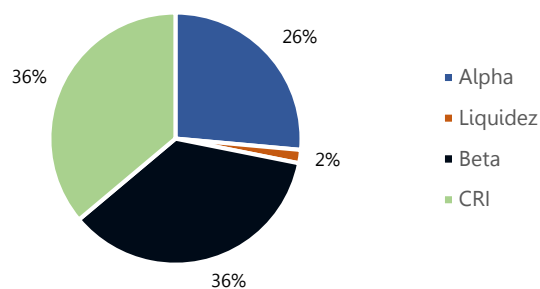


### Alocação Setorial (Julho/19)

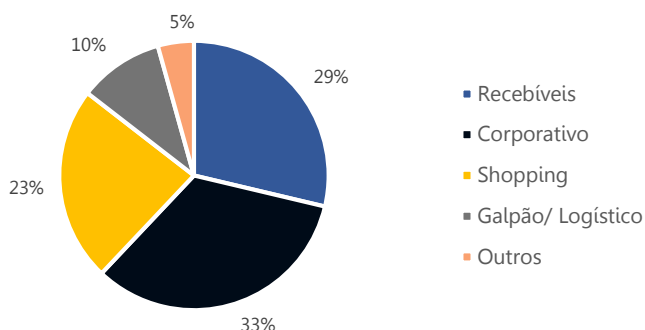
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

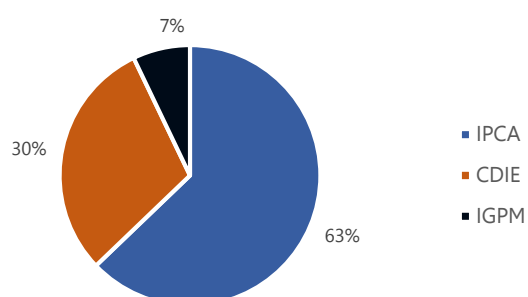
### Composição da Carteira



### Portfólio – Alocação por Segmento



### CRI – Índice de Correção



### DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

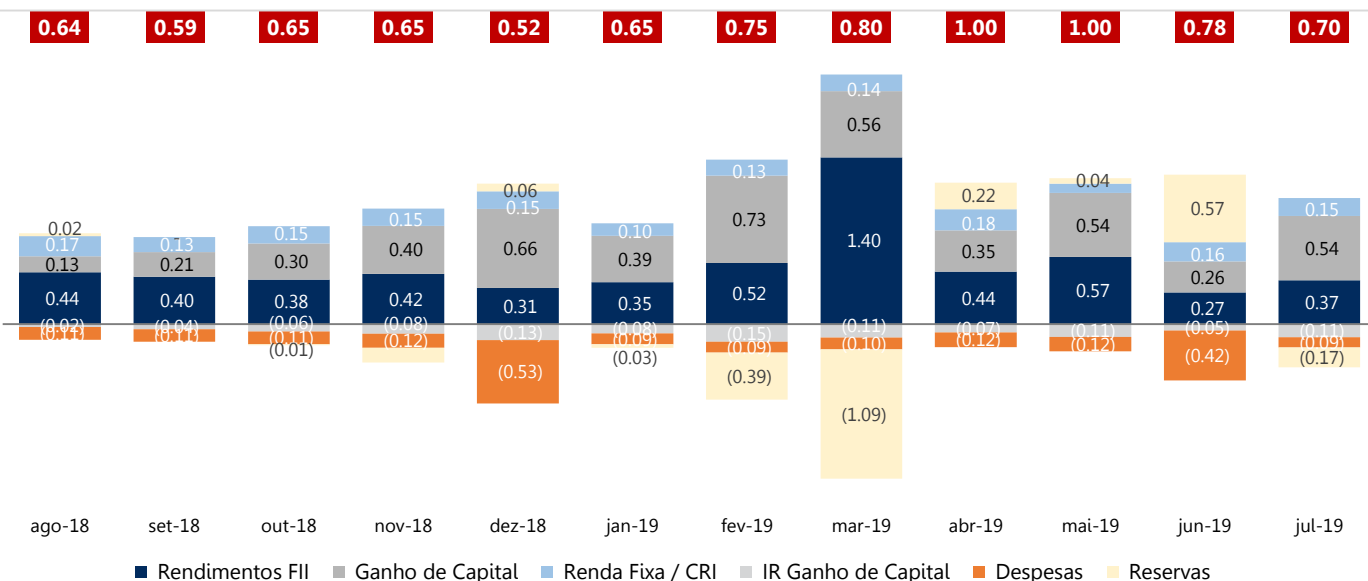
O fundo distribuiu R\$ 0,70 por cota como rendimento referente ao mês de Julho. O dividendo foi pago em 16/08/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 09/08/2019 (7º dia útil).

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                | jul-19           | jun-19           | Acum 2019         | Acum 12m          | Início            |
|-------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receitas</b>               |                  |                  |                   |                   |                   |
| Rendimentos                   | 1.316.928        | 951.265          | 7.597.233         | 9.418.074         | 11.907.099        |
| Ganho Capital                 | 1.927.308        | 926.688          | 7.023.980         | 8.953.746         | 11.872.859        |
| CRI                           | 344.390          | 286.893          | 1.588.964         | 2.155.473         | 2.843.627         |
| Liquidez                      | 187.857          | 291.918          | 551.064           | 702.317           | 1.683.169         |
| <b>Total Receitas</b>         | <b>3.776.482</b> | <b>2.456.764</b> | <b>16.761.242</b> | <b>21.229.609</b> | <b>28.306.755</b> |
| (-) Despesas                  | (311.347)        | (1.499.932)      | (2.666.200)       | (3.887.039)       | (4.906.273)       |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | (385.462)        | (184.364)        | (1.403.822)       | (1.787.533)       | (2.358.218)       |
| <b>Resultado</b>              | <b>3.079.674</b> | <b>772.469</b>   | <b>12.691.220</b> | <b>15.555.036</b> | <b>21.042.264</b> |
| (-) Reservas                  | (589.671)        | 2.018.568        | (589.671)         | (570.787)         | (589.671,40)      |
| <b>Rendimento Distribuído</b> | <b>2.490.002</b> | <b>2.791.036</b> | <b>12.101.549</b> | <b>14.984.249</b> | <b>20.452.593</b> |
| % Resultado                   | 80,9%            | 361,3%           | 95,4%             | 96,3%             | 97,2%             |
| Rendimento/ Cota/ mês         | R\$ 0,700000     | R\$ 0,784628     | R\$ 5,6846        | R\$ 8,7242        | R\$ 15,4753       |
| Dividend Yield (anualizado)   | 8,22%            | 9,59%            | 9,99%             | 8,77%             | 7,80%             |

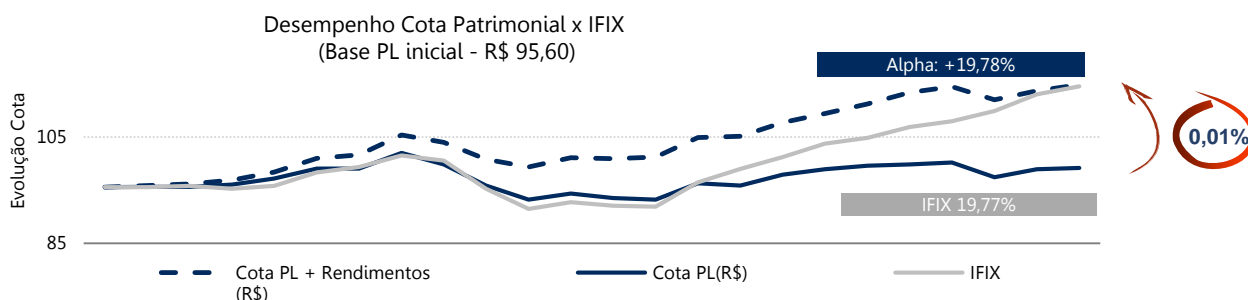
### Composição do Rendimento – Últimos 12 meses (R\$/cota)

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,73/cota.



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

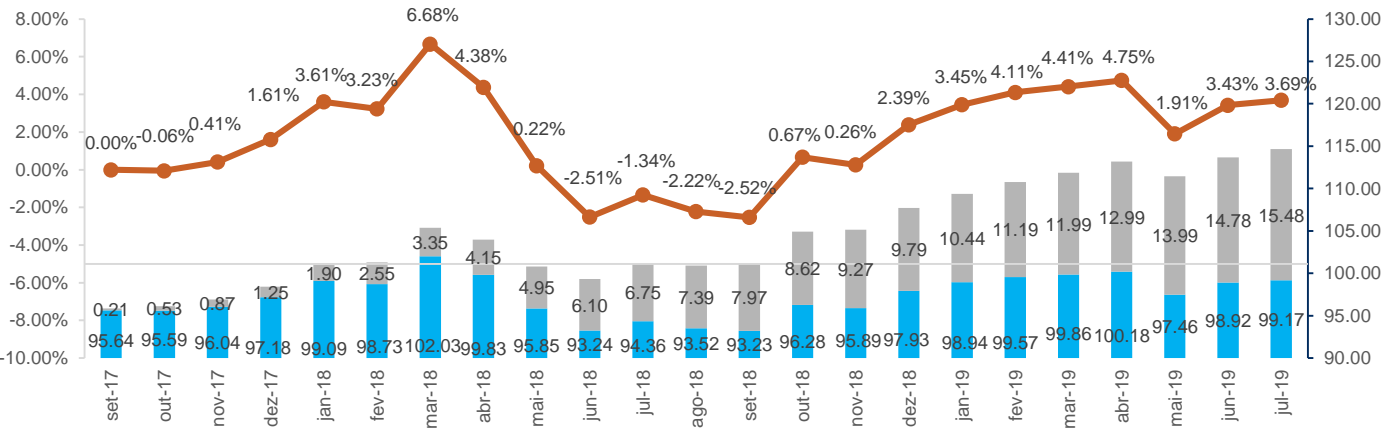
O desempenho do fundo desde setembro de 2017, considerando cota patrimonial (iniciou em R\$95,60) somada aos dividendos distribuídos é de 19,78%, que representa um spread de 0,01% para o IFIX.



### 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 Jul/19 atingiu R\$ 99,17, que representa valorização de 3,69% 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).

■ Cota PL    ■ Dividendos Acumulados    ● Ganho de Capital no PL



### Dividendos

Dividendo para Jul/19: R\$ 0,70/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,44/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\$ -0,17/cota (Reserva Constituída)

FFO = (1) + (2) = R\$0,87/cota

**Reserva de Lucros acumulada = R\$ 0,17/cota.**

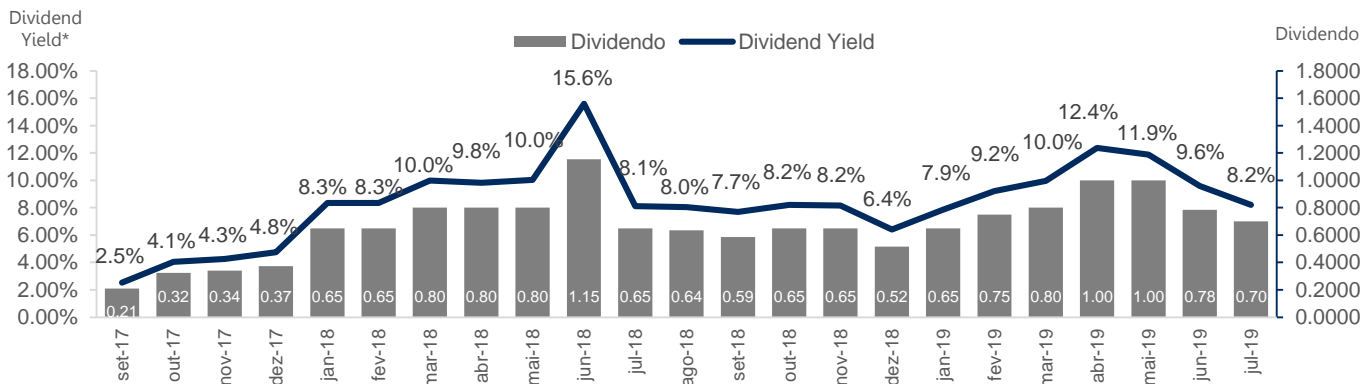
O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos “pagadores de dividendo”.

Vemos o dividendo recorrente do fundo, indo na direção de 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

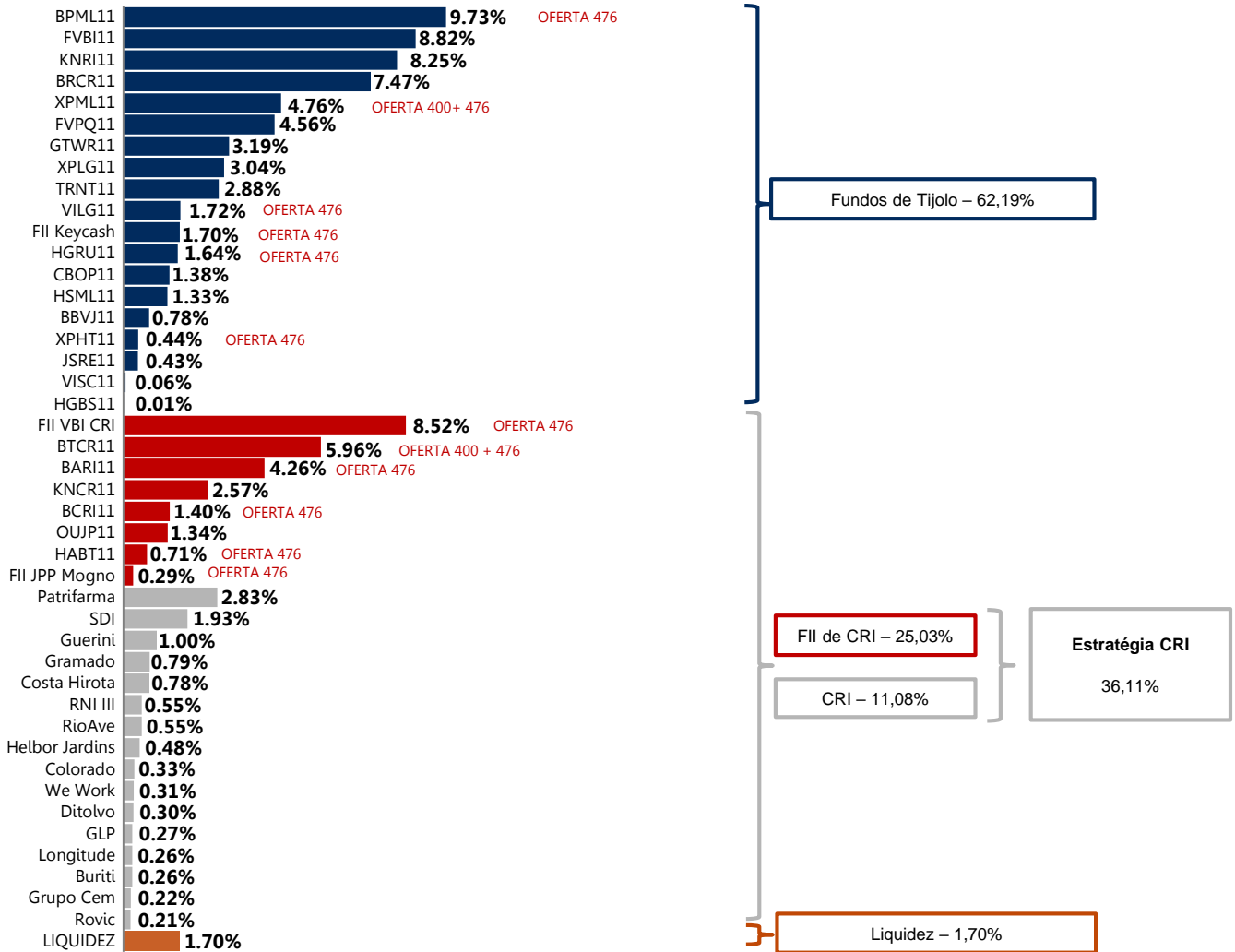
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



\* 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 Julho/19:



## Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

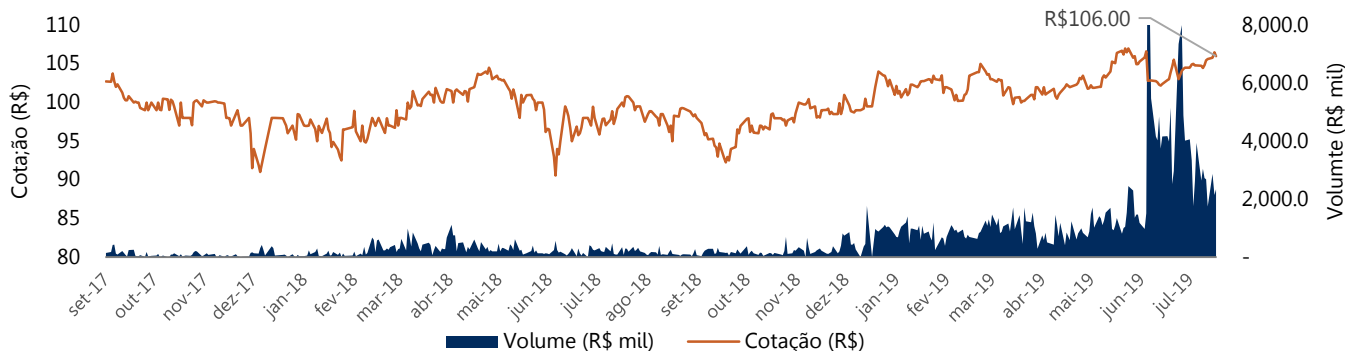
| Ativo              | Emissor    | Cod. Cetip | Segmento           | Rating RBR | % PL          | Indexador | Preço Aquisição | Taxa de Emissão | Periodicidade de pagamento | Vencimento |
|--------------------|------------|------------|--------------------|------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------|----------------------------|------------|
| CRI Ditolvo        | Habitasec  | 17J0158695 | Residencial        | B+         | 0,30%         | CDI+      | 3,50%           | 3,50%           | Mensal                     | 26/10/2021 |
| CRI Rovic          | Habitasec  | 18C0693219 | Residencial        | A-         | 0,21%         | 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          | 0,33%         | 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          | 0,55%         | 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-         | 0,55%         | CDI+      | 2,00%           | 1,70%           | Mensal                     | 15/02/2029 |
| CRI Gramado        | Fortsec    | 19D0516262 | Pulverizado        | A-         | 0,79%         | IPCA+     | 11,00%          | 12,00%          | Mensal                     | 20/04/2024 |
| CRI SDI            | Habitasec  | 19D1328051 | Logística          | A+         | 1,93%         | IPCA+     | 6,45%           | 6,45%           | Mensal                     | 07/05/2031 |
| CRI Patrifarma     | Isec Sec.  | 19E0299199 | Varejo             | A          | 2,83%         | 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>11,08%</b> | -         | -               | -               | -                          | -          |

### MERCADO SECUNDÁRIO

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

| Negociação                    | jul-19      | Jun-19     | Acum 2019   | Acum 12m    |
|-------------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| Cotas Negociadas              | 756.126     | 546.907    | 2.253.896   | 2.489.694   |
| Cotação Fechamento            | R\$ 106,00  | R\$ 102,40 | R\$ 106,00  | R\$ 106,00  |
| Volume Total (R\$'000)        | R\$ 78.957  | R\$ 56.681 | R\$ 235.844 | R\$ 259.006 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ 3.589,0 | R\$ 2983,2 | R\$ 1.626,5 | R\$ 1.040,2 |

### 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: <http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=56796>

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](mailto:contato@rbrasset.com.br)  
[www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br)