

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\$ 488.690.272,31
Cotas Emitidas: 4.857.168
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 100,61

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Ago/19, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,60/cota (DY 7,0% a.a.) que estão previstos para serem pagos no dia 17/Set.

Para as cotas da 4ª Emissão serão pagos, neste primeiro mês, os seguintes dividendos (clique [aqui](#) para ver o documento):

- ▶ Direito de Preferência (RBRF13): ~ R\$ 0,23/cota
- ▶ Sobras Direito de Preferência (RBRF12): ~ R\$ 0,0708/cota
- ▶ Cotas da oferta 476 (RBRF14): R\$ 0,00/cota (recursos liquidados apenas em 02/09/2019)

Para o próximo mês, todas as cotas receberão dividendos em igualdade de condições.

Destaques 1: 4ª emissão de cotas

(1) Emissão total: aprox. R\$ 175 mm

- ▶ PL aproximado do fundo após 4ª emissão: R\$ 530 mm
- ▶ Parte dos recursos (Oferta Restrita) foram liquidados em 02/09 – R\$ 36 mm
- ▶ Neste patamar (PL) do RBR Alpha vemos o fundo ancorando estratégias em Ofertas Restritas, sendo um player importante para outras gestoras em estágio inicial de estratégia e mirando investimentos diferenciados e descorrelacionados com a Indústria (IFIX).

(2) Expectativa de alocação e resultados

- ▶ Dado o pipeline de FII e CRI em análise, a expectativa é finalizar a alocação em setembro, mantendo nosso compromisso com os investidores de apenas captar novos recursos quando tivermos um pipeline de aliciações sólido e rápido, beneficiando todos os cotistas.
- ▶ **Formas de Alocação:** Ofertas 476 e 400 em FII e CRI, Block Trades e mercado secundário.
- ▶ **Dividendos:** Vemos o fundo bem posicionado para manter o patamar de dividendos apresentado até aqui em 2019: entre R\$ 0,60 e R\$ 1,00/cota com média em R\$ 0,72/cota, seja pela recorrência do portfólio atual seja pelo Ganho de Capital acumulado até aqui. (Esta expectativa não constitui uma promessa de dividendos futura).

Destaques 2: Gestão Ativa

- ▶ **Gestão Ativa:** No mês de Agosto, as vendas de FII e CRI totalizaram aproximadamente R\$ 10 mm com redução e/ou zeragem de 7 ativos com ganho de R\$ 0,27/cota líquidos de IR.
- ▶ **Equilíbrio:** Vemos nosso portfólio equilibrado entre Renda Fixa (FII de CRI / CRI), Fundos de Tijolo com olhar de longo prazo (estratégia Alpha) e Fundos de Tijolo com olhar de curto prazo (estratégia Beta).

Destaques 3: Resultados

- ▶ **Liquidez Diária:** Em Agosto, o fundo apresentou volume diário médio de negociação no mercado secundário de R\$ 2,5 mm
- ▶ **Reserva de Lucros:** Mesmo com o pagamento de R\$ 0,60/cota, acumulamos R\$ 0,07/cota em nossa reserva de lucros que atingiu aproximadamente R\$ 0,17/cota no acumulado.
- ▶ **Resultados:** O RBR Alpha entregou resultado de 186,98% do CDI desde seu início em Setembro de 2017 (Valorização da Cota Mercado + Dividendos Pagos).

Pipeline

Vemos um intenso cronograma de emissões nos próximos 30/60 dias nas principais classes de Ativos: Shopping, Logístico, Corporativo e Recebíveis. Atualmente estamos analisando cerca de 20 oportunidades de investimento entre FII e CRI.

Estamos otimistas em alocar os investimentos com ótimo risco x retorno.

Resumo	ago-19	jul-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\$ 106,00	R\$ 102,40	R\$ 99,51	R\$ 98,30	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 106,40	R\$ 106,00	R\$ 106,40	R\$ 106,40	R\$ 106,40
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6000	R\$ 0,7000	R\$ 6,2846	R\$ 8,6881	R\$ 16,0753
Dividend Yield (% a.a.)	7,0%	8,2%	9,62%	8,84%	7,74%
Retorno Total Bruto	0,94%	4,20%	13,24%	17,08%	22,48%
Retorno Total Ajustado	1,02%	4,11%	13,95%	18,15%	24,94%
CDI	0,50%	0,57%	4,18%	6,28%	13,34%
% do CDI	203,52%	724,38%	333,69%	289,21%	186,98%

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

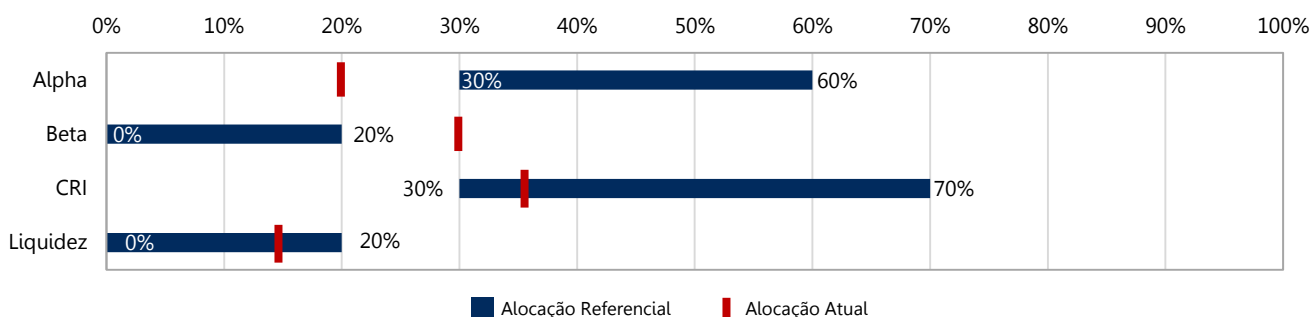
INVESTIMENTOS

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) – Agosto19

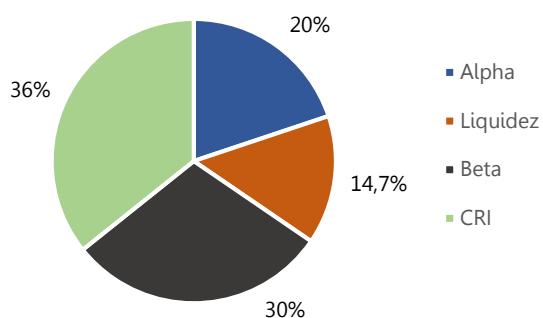


Alocação Setorial (Agosto/19)

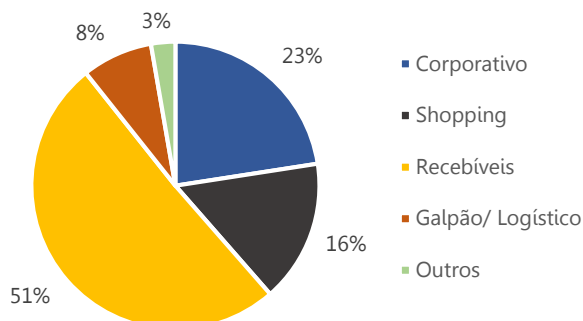
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

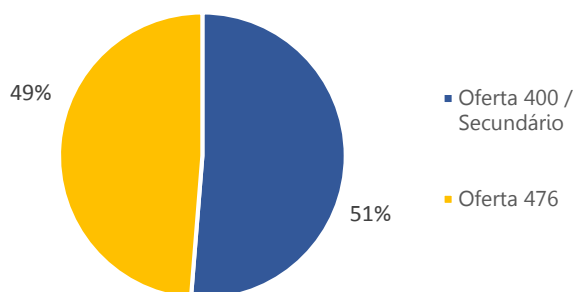
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



Tipo de Oferta (400/476)



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

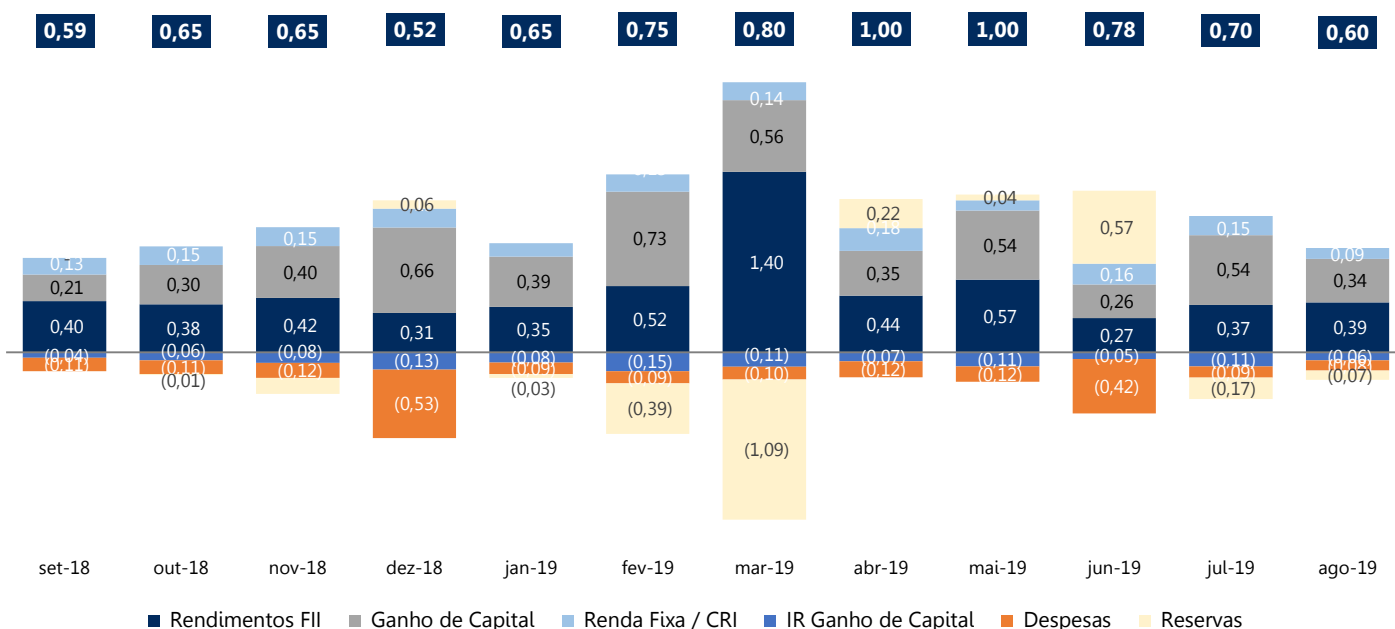
O fundo pretende distribuir R\$ 0,60 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O dividendo está previsto para ser pago em 17/09/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 10/09/2019 (7º dia útil).

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	ago-19	jul-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	1.382.406	1.316.928	8.979.639	10.446.344	13.289.506
Ganho Capital	1.201.857	1.927.308	8.225.837	10.047.208	13.074.716
CRI	333.390	344.390	1.922.354	2.359.117	3.177.017
Liquidez	(25.638)	187.857	525.427	667.215	1.657.532
Total Receitas	2.892.015	3.776.482	19.653.257	23.519.885	31.198.770
(-) Despesas	(276.251)	(311.347)	(2.942.451)	(4.077.316)	(5.182.524)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(222.144)	(385.462)	(1.625.966)	(1.990.240)	(2.580.362)
Resultado	2.393.620	3.079.674	15.084.840	17.452.329	23.435.884
(-) Reservas	(259.332)	(589.671)	(849.004)	(849.004)	(849.003,58)
Rendimento Distribuído	2.134.288	2.490.002	14.235.836	16.603.325	22.586.880
% Resultado	89,2%	80,9%	94,4%	95,1%	96,4%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6000	R\$ 0,7000	R\$ 6,2846	R\$ 8,6881	R\$ 16,0753
Dividend Yield (anualizado)	7,0%	8,2%	9,62%	8,84%	7,74%

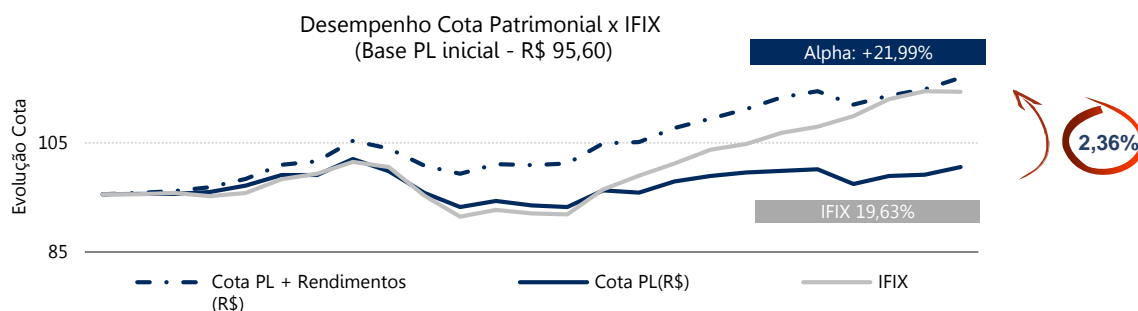
Composição do Rendimento – Últimos 12 meses (R\$/cota)

Dividendo médio últimos 12 meses: R\$ 0,72/cota.



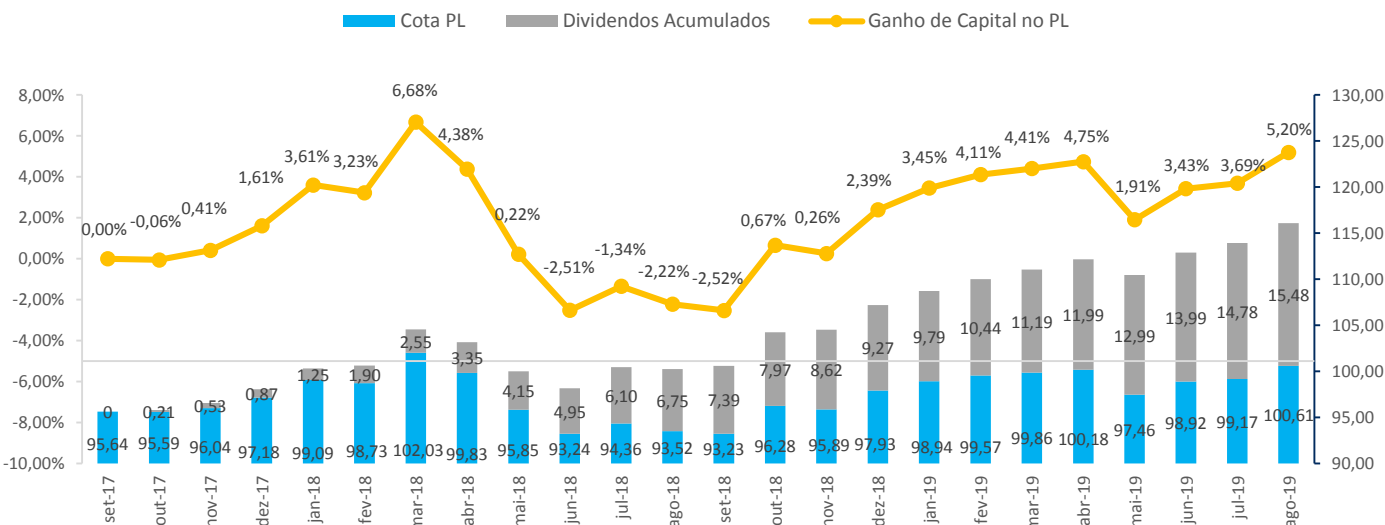
Resultados (Set/17 a Ago/19)

O desempenho do fundo desde setembro de 2017, considerando cota patrimonial (iniciou em R\$95,60) somada aos dividendos distribuídos é de 21,99%, que representa um spread de 2,36% 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 Ago/19 atingiu R\$ 100,61, que representa valorização de 5,20% 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).



Dividendo para Ago/19: R\$ 0,60/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,40/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,27/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: R\$ -0,07/cota (Reserva Constituída)

FFO = (1) + (2) = R\$0,67/cota

Reserva de Lucros acumulada = R\$ 0,17/cota (já com o impacto da emissão das novas cotas).

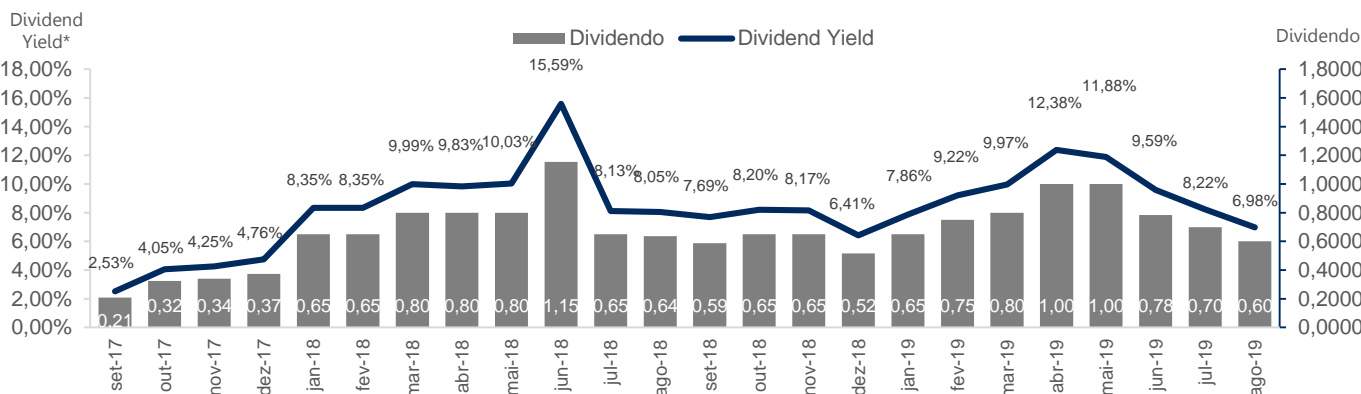
O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos "pagadores de dividendo".

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

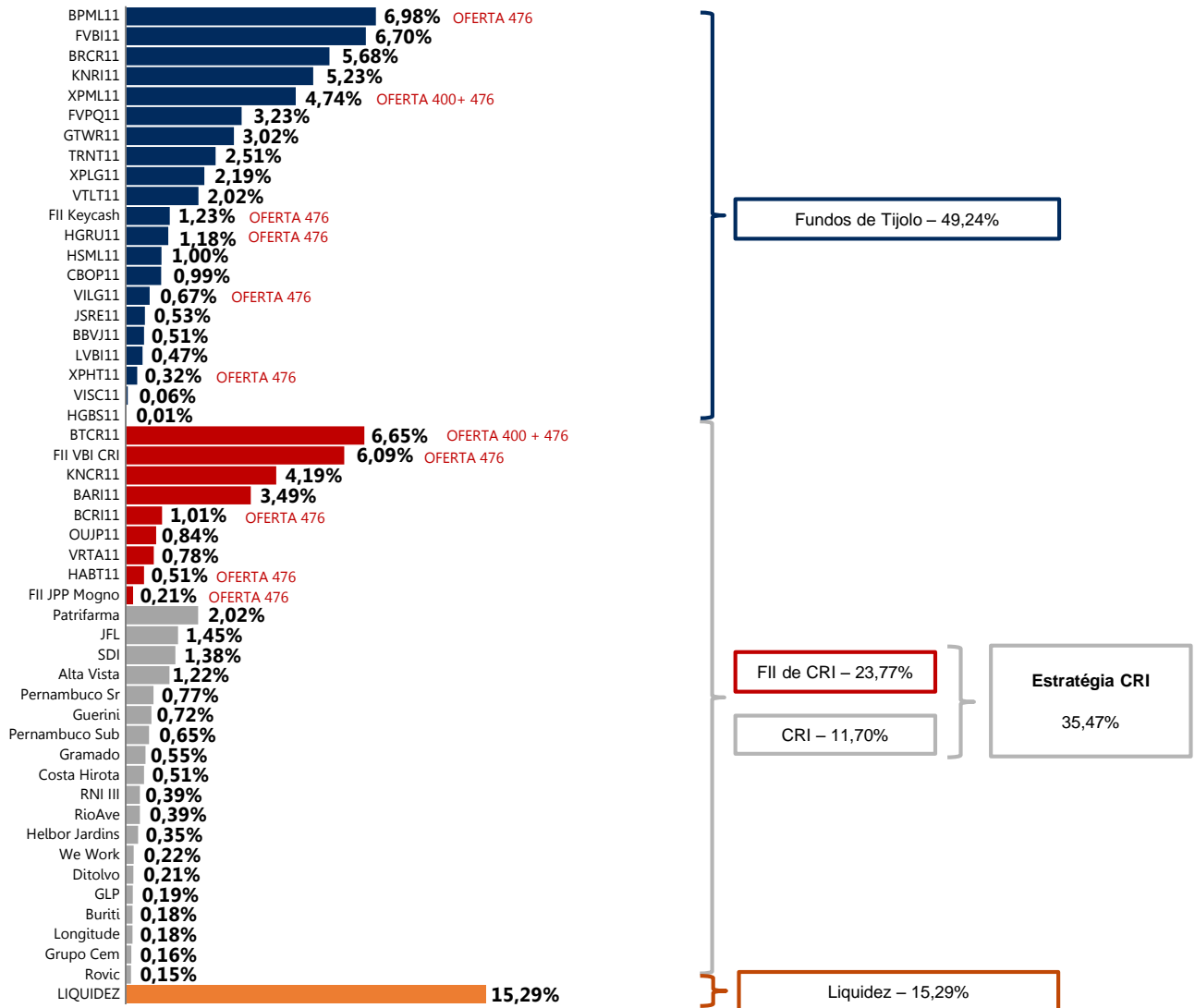
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Agosto/19:



Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

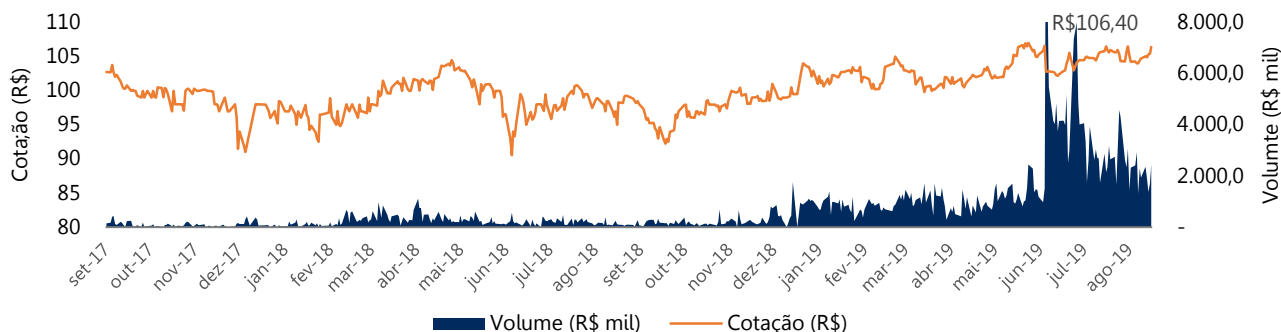
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	0,21%	CDI+	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,15%	CDI+	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	0,72%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17J0152208	Pulverizado	-	0,16%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	0,22%	IGPM+	10,50%	10,50%	Mensal	16/03/2026
CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	0,18%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	24/05/2023
CRI GLP	Barigui	17K0150400	Logística	A	0,19%	IPCA+	6,50%	5,45%	Mensal	20/01/2027
CRI RioAve	Isec Sec.	18D0788427	Lajes Corporativas	A	0,39%	IPCA+	9,25%	8,50%	Mensal	20/10/2028
CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	0,18%	IPCA+	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
CRI Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	0,35%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	17/01/2023
CRI RNI III	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	0,39%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	15/02/2029
CRI Gramado	Fortsec	19D0516262	Pulverizado	A-	0,55%	IPCA+	11,00%	12,00%	Mensal	20/04/2024
CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	1,38%	IPCA+	6,45%	6,45%	Mensal	07/05/2031
CRI Patrifarma	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	2,02%	IPCA	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
CRI Costa Hirota	Habitasec	19E0321997	Residencial	A	0,51%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	15/05/2023
CRI Pernambuco Sub	Habitasec	19H0181944	Residencial	A	0,65%	CDI+	8,50%	8,50%	Mensal	11/08/2023
CRI Pernambuco Sr	Habitasec	19H0181704	Residencial	A	0,77%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	11/08/2023
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	1,22%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	20/05/2025
CRI JFL	Ápice Sec.	19H0221304	Residencial	A+	1,45%	IPCA+	7,00%	7,00%	Mensal	23/07/2031
Total	-	-	-	-	11,70%	-	-	-	-	-

MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	ago-19	jul-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	518.722	756.126	2.772.618	2.489.694
Cotação Fechamento	R\$ 106,40	R\$ 106,00	R\$ 106,40	R\$ 106,40
Volume Total (R\$'000)	R\$ 54.549	R\$ 78.957	R\$ 290.393	R\$ 311.053
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.479,5	R\$ 3.432,9	1.738,6	1.249,2

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, informaremos abaixo os links para os relatórios mensais sempre que disponibilizados pelos fundos imobiliários em questão.

BTG Shopping (BPML): sem relatório mensal publicado

FII JPP Mogno: sem relatório mensal publicado

FII VBI CRI: sem relatório mensal publicado

FII Barigui: sem relatório mensal publicado

FII Keycash: sem relatório mensal publicado

FII VBI CRI: sem relatório mensal publicado

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