

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\$ 530.038.510,74
Cotas Emitidas: 5.258.752
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 100,79

NOTA DO GESTOR

Para Set/19 anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,65/cota (DY 7,7% a.a.) que foram pagos em 16/Out. No acumulado de 2019 as distribuições de rendimentos chegaram a R\$ 6,93/cota (DY de 9,4% - Com base na cota de 31/12/2018)

Destaques:

(1) Patrimônio Líquido e Alocação de Recursos

- ▶ PL atual: R\$ 530 mm
- ▶ Alocação dos recursos da 4ª emissão: finalizada em Set/19 (detalhamento na Página 4)
 - Destaque para o percentual alocado via Ofertas 476 (58% dos recursos captados)
- ▶ Variação da Alocação por estratégia em relação ao mês anterior:
 - "Alpha": 20% > 29% - **foco na aquisição de bons ativos**
 - "Beta": 30% > 34% - **aumento nas alocações táticas (olhar de curto prazo)**
 - "CRI": 36% > 33% - **redução FII CRI e aumento de CRI direto (maior recorrência)**
 - "Liquidez": de 14% para 4% - **reflete alocação do Portfólio**
- ▶ 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) Resultados

- ▶ **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\$ 0,73/cota, seja pela recorrência do portfólio atual seja pelo Ganho de Capital acumulado até aqui. (Esta expectativa não constitui uma promessa de dividendos futura).
- ▶ **Formas de Alocação:** Ofertas 476 e 400 em FII e CRI, Block Trades e mercado secundário.
- ▶ **Resultado no mês:** R\$ 0,65/cota e aumento da reserva de lucros de R\$ 0,17/cota para R\$ 0,22/cota de forma a dar maior previsibilidade na renda (dividendos) dos cotistas do fundo
- ▶ **Resultados:** O RBR Alpha entregou resultado de 176,58% do CDI desde seu início em Setembro de 2017 (Valorização da Cota Mercado + Dividendos Pagos).

(3) Gestão Ativa

- ▶ **Gestão Ativa:** Nos meses de Ago/Set as vendas de FII e CRI ultrapassaram R\$ 50 mm reflexo da constante procura de bons ativos e geração de ganhos de capital (dividendos)
- ▶ **Equilíbrio:** Vemos o portfólio equilibrado entre Renda Fixa (FII CRI / CRI), Fundos de Tijolo com olhar de longo prazo (estratégia Alpha) e Fundos de Tijolo com olhar de curto prazo (estratégia Beta).

(4) Indicadores

- ▶ **Liquidez Diária:** Em Setembro, o fundo apresentou volume diário médio de R\$ 1,75 mm
- ▶ **Nº de Cotistas:** chegamos a 20.564 cotistas

(5) Pipeline

Vemos um intenso cronograma de emissões ainda em 2019 nas principais classes de Ativos: Logístico, Shoppings, Corporativo e Recebíveis.

Resumo	set-19	ago-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	5.258.752	3.557.146	5.258.752	5.258.752	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 106,40	R\$ 106,00	R\$ 99,51	R\$ 94,70	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 105,10	R\$ 106,40	R\$ 105,10	R\$ 105,10	R\$ 105,10
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6500	R\$ 0,6000	R\$ 6,9346	R\$ 8,7515	R\$ 16,7253
Dividend Yield (% a.a.)	7,7%	7,0%	9,40%	9,24%	7,71%
Retorno Total Bruto	-0,61%	0,94%	12,59%	20,22%	21,83%
Retorno Total Ajustado	-0,43%	1,02%	13,49%	21,21%	24,48%
CDI	0,46%	0,50%	4,66%	6,27%	13,86%
% do CDI	-92,99%	203,52%	289,22%	338,12%	176,58%

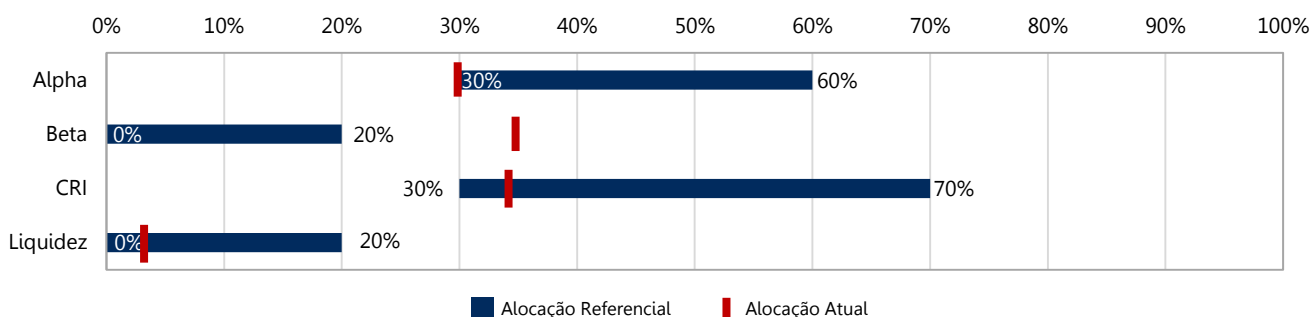
INVESTIMENTOS

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) – Setembro 2019

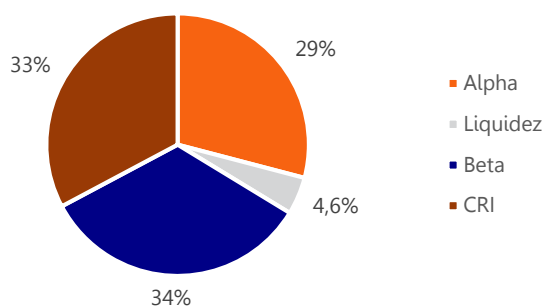


Alocação Setorial (Setembro 2019)

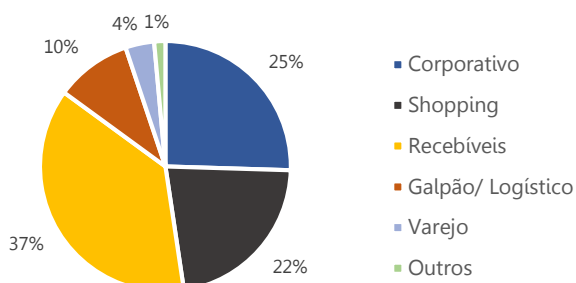
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

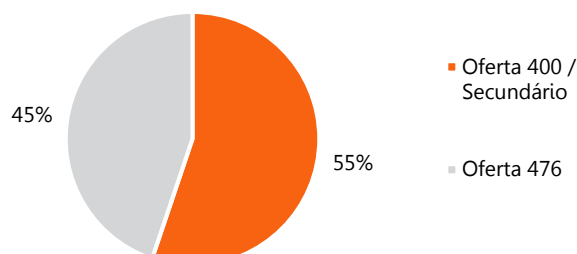
Composição da Carteira



Portfólio – Alocação por Segmento



Tipo de Oferta (400/476)



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

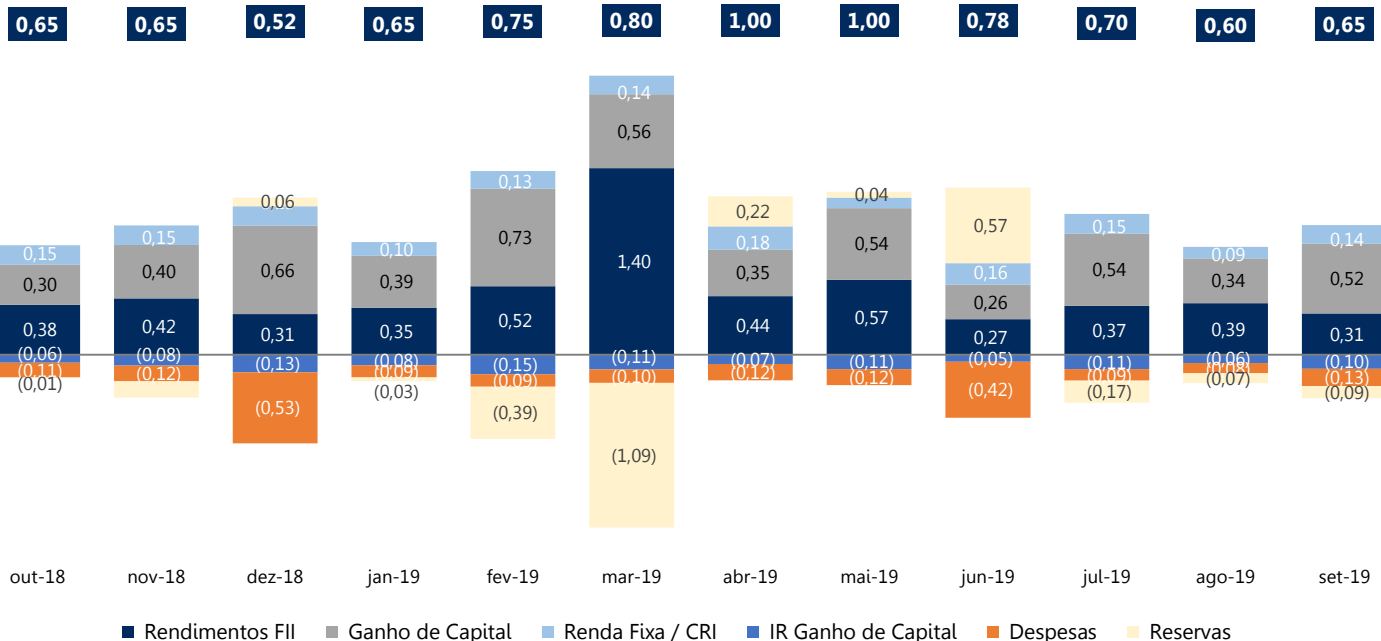
O fundo distribuiu R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O dividendo foi pago em 16/10/2019 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 09/10/2019 (7º dia útil).

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	set-19	ago-19	Acum 2019	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	1.513.442	1.382.406	10.493.081	11.636.609	14.802.948
Ganho Capital	2.544.043	1.201.857	10.769.880	12.423.123	15.618.759
CRI	486.620	333.390	2.394.649	2.747.398	3.649.312
Liquidez	322.479	(25.638)	847.906	970.801	1.980.011
Total Receitas	4.866.585	2.892.015	24.505.516	27.777.932	36.051.029
(-) Despesas	(637.880)	(276.251)	(3.580.331)	(4.629.817)	(5.820.404)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(508.809)	(222.144)	(2.134.774)	(2.465.423)	(3.089.170)
Resultado	3.719.896	2.393.620	18.790.411	20.682.692	27.141.455
(-) Reservas	(301.707)	(259.332)	(1.136.386)	(1.136.386)	(1.136.385,71)
Rendimento Distribuído	3.418.189	2.134.288	17.654.025	19.546.306	26.005.069
% Resultado	91,9%	89,2%	94,0%	94,5%	95,8%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6500	R\$ 0,6000	R\$ 6,9346	R\$ 8,7515	R\$ 16,7253
Dividend Yield (anualizado)	7,7%	7,0%	9,40%	9,24%	7,71%

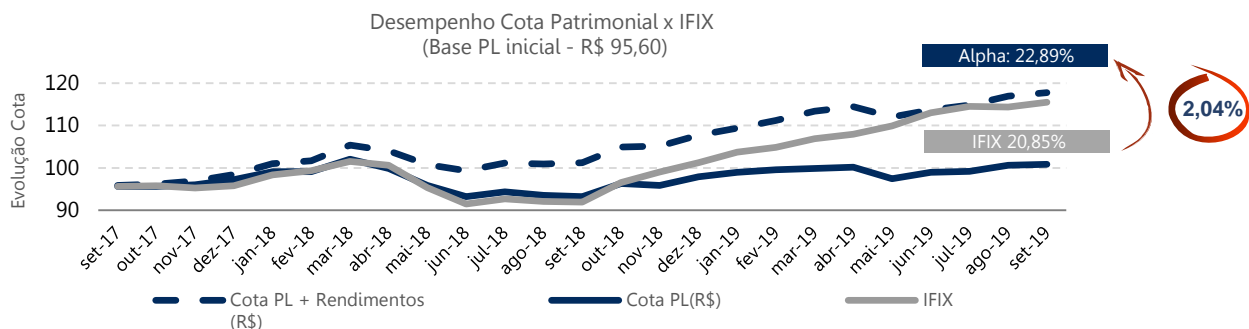
Composição do Rendimento – Últimos 12 meses (R\$/cota)

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



Resultados (Set/17 a Set/19)

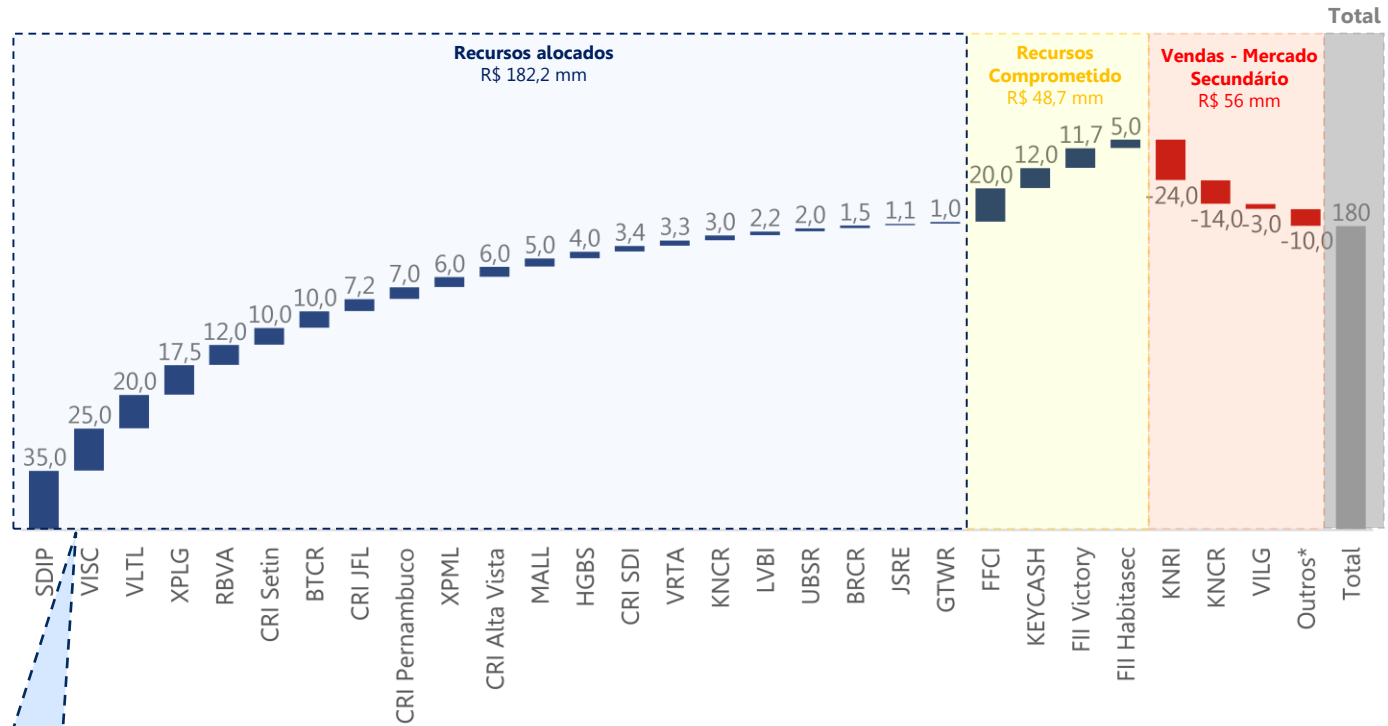
O desempenho do fundo desde setembro de 2017, considerando cota patrimonial (iniciou em R\$95,60) somada aos dividendos distribuídos é de 22,89%, que representa um spread de 2,04% para o IFIX.



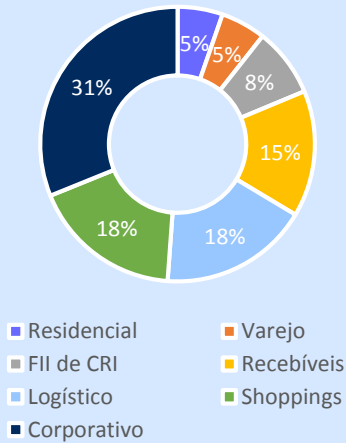
ALOCAÇÃO DE RECURSOS – 4ª EMISSÃO

Relatório Mensal – Outubro 2019

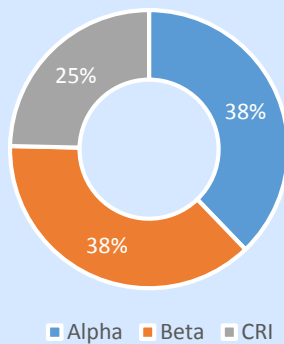
Em agosto houve a 4ª emissão de cotas do RBRF11 com a captação de R\$ 175 milhões. Em Setembro finalizamos a alocação dos recursos captados e realizamos giro importante nos ativos conforme detalhamento abaixo (valores em R\$ milhões):



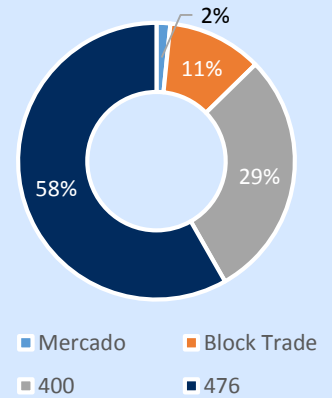
Setor



Estratégia



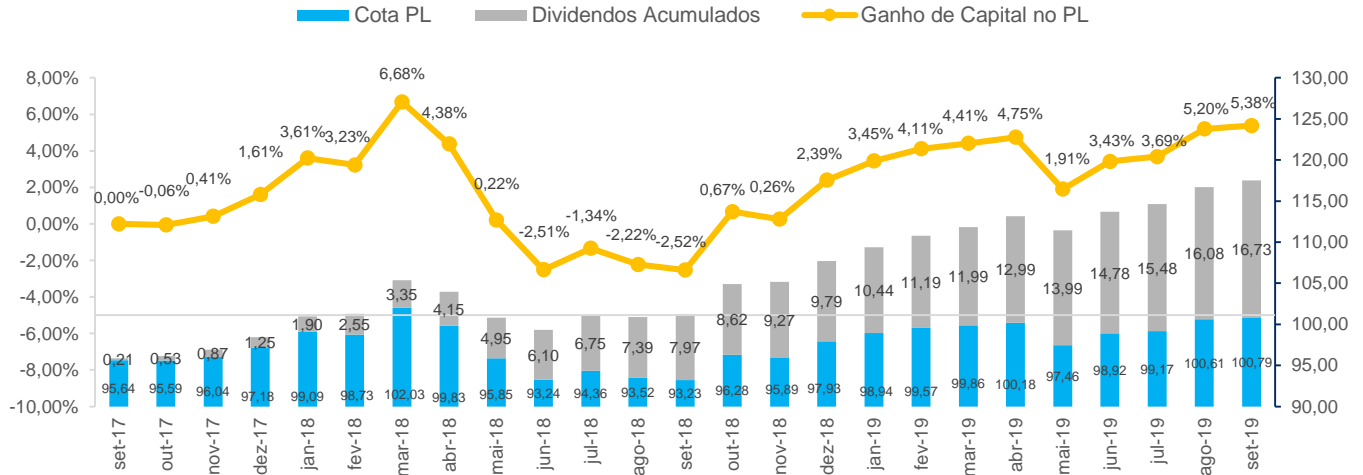
400 x 476



* Fundos cujos os volumes vendidos foram inferiores a R\$ 3 milhões.

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 Set/19 atingiu R\$ 100,79, que representa valorização de 5,38% 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 Set/19: R\$ 0,65/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,32/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,41/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: R\$ -0,08/cota (Reserva Constituída)

FFO = (1) + (2) = R\$0,73/cota

Reserva de Lucros acumulada = R\$ 0,22/cota

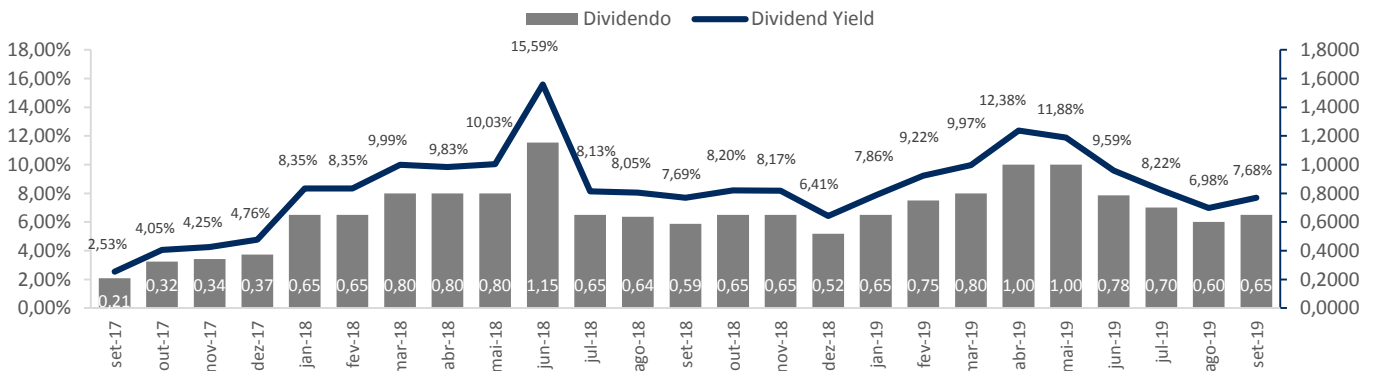
O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos “pagadores de dividendo”.

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

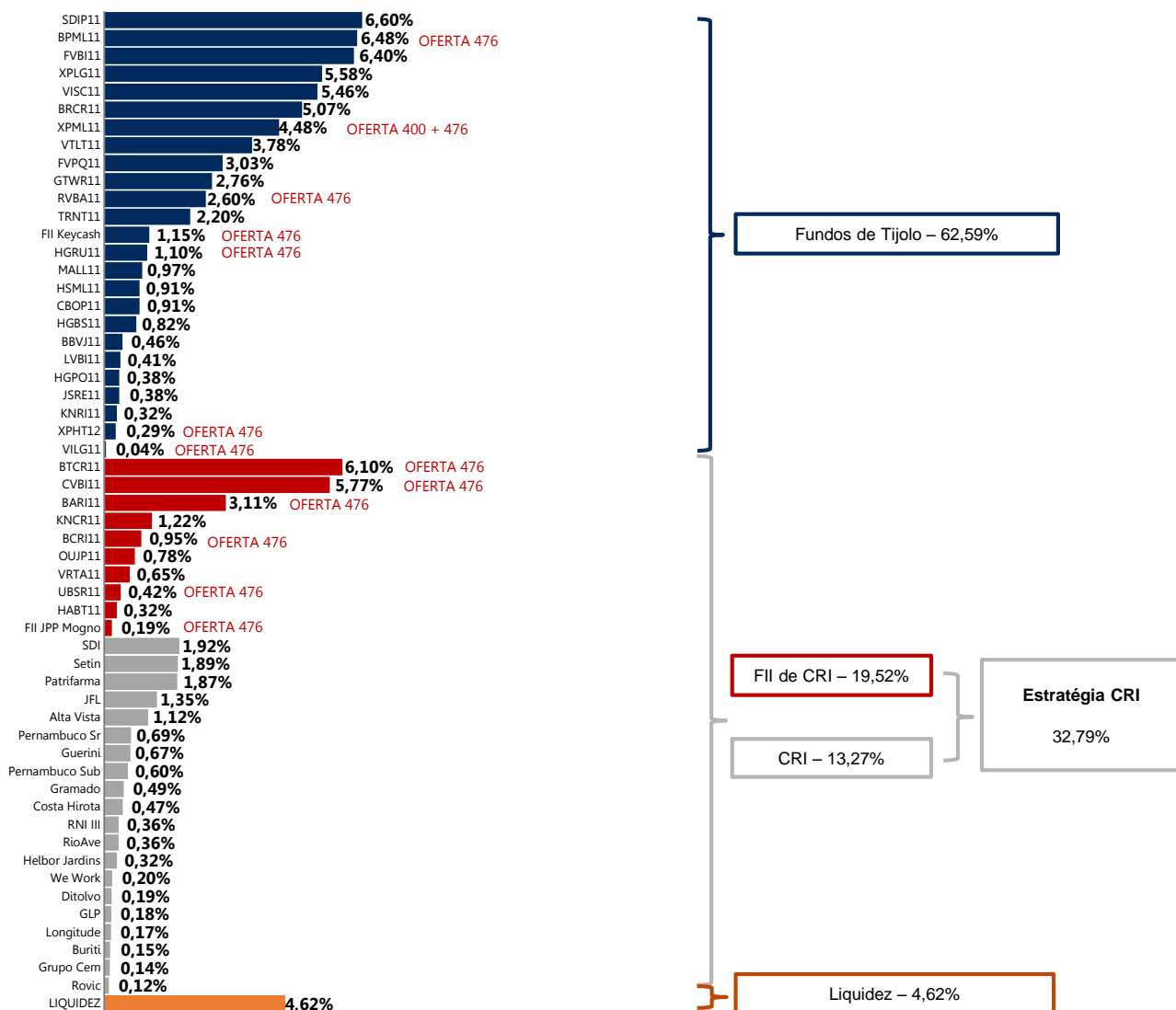
Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



* 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 Setembro/19:



Investimentos - CRI

Apresentamos abaixo, quadro resumo das operações de dívida do fundo

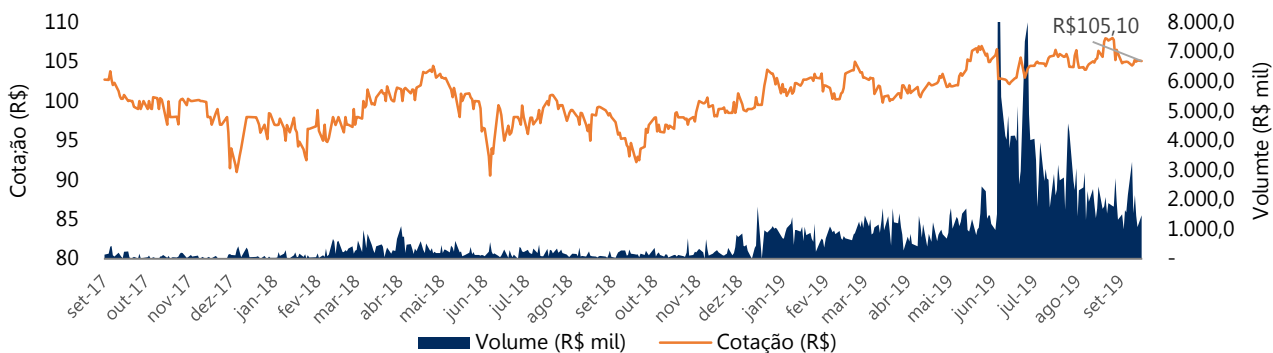
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Taxa de Emissão	Periodicidade de pagamento	Vencimento
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	0,19%	CDI+	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,12%	CDI+	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI Guerini	Ápice Sec.	18L1128176	Pulverizado	A-	0,67%	CDI+	7,44%	7,44%	Mensal	05/12/2024
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado	-	0,14%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI We Work	Ápice Sec.	18G0817265	Lajes Corporativas	A	0,20%	IGPM+	10,50%	10,50%	Mensal	16/03/2026
CRI Buriti	Ápice Sec.	18H0860172	Pulverizado	A-	0,15%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	24/05/2023
CRI GLP	Barigui	17K0150400	Logística	A	0,18%	IPCA+	6,50%	5,45%	Mensal	20/01/2027
CRI RioAve	Isec Sec.	18D0788427	Lajes Corporativas	A	0,36%	IPCA+	9,25%	8,50%	Mensal	20/10/2028
CRI Longitude	Ápice Sec.	18I0295172	Pulverizado	A	0,17%	IPCA+	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
CRI Helbor Jardins	Habitasec	19A0625067	Residencial	A	0,32%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	17/01/2023
CRI RNI III	Nova Sec.	19B0177968	Residencial	A-	0,36%	CDI+	2,00%	1,70%	Mensal	15/02/2029
CRI Gramado	Fortsec	19D0516262	Pulverizado	A-	0,49%	IPCA+	11,00%	12,00%	Mensal	20/04/2024
CRI SDI	Habitasec	19D1328051	Logística	A+	1,92%	IPCA+	6,45%	6,45%	Mensal	07/05/2031
CRI Patrifarm	Isec Sec.	19E0299199	Varejo	A	1,87%	IPCA+	7,25%	7,00%	Mensal	10/05/2030
CRI Costa Hirota	Habitasec	19E0321997	Residencial	A	0,47%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	15/05/2023
CRI Pernambuco Sub	Habitasec	19H0181944	Residencial	A	0,60%	CDI+	8,50%	8,50%	Mensal	11/08/2023
CRI Pernambuco Sr	Habitasec	19H0181704	Residencial	A	0,69%	CDI+	5,00%	5,00%	Mensal	11/08/2023
CRI Alta Vista	Fortsec	19H0167424	Pulverizado	A	1,12%	IGPM+	10,00%	10,00%	Mensal	20/05/2025
CRI JFL	Ápice Sec.	19H0221304	Residencial	A+	1,35%	IPCA+	7,00%	7,00%	Mensal	23/07/2031
CRI Setin	Habitasec	19I0307144	Residencial	A	1,89%	CDI+	2,50%	2,50%	Mensal	11/03/2022
Total	-	-	-	-	13,27%	-	-	-	-	-

MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	set-19	ago-19	Acum 2019	Acum 12m
Cotas Negociadas	353.161	518.722	3.125.779	3.289.520
Cotação Fechamento	R\$ 105,10	R\$ 106,40	R\$ 105,10	R\$ 105,10
Volume Total (R\$'000)	R\$ 37.389	R\$ 54.549	R\$ 327.782	R\$ 349.142
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.780,4	R\$ 2.479,5	1.747,0	1.293,1

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: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=61235&flnk>

FII Barigui: sem relatório mensal publicado

FII Keycash: 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