

RBR Alpha Fundo de Fundos

Relatório Mensal – Dezembro 2018

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 (PL) do Fundo

Taxa de Administração:
0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) 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\$ 155.716.445,15

Cotas Emitidas:
1.623.931

Patrimônio Líquido por Cota:
R\$ 95,89

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Nov/18, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,65/cota. O dividendo está previsto ser pago no dia 18/Dez aos detentores das cotas em 11/Dez, sendo equivalente a um "dividend yield" de 8,2%a.a. (base fechamento Nov/18).

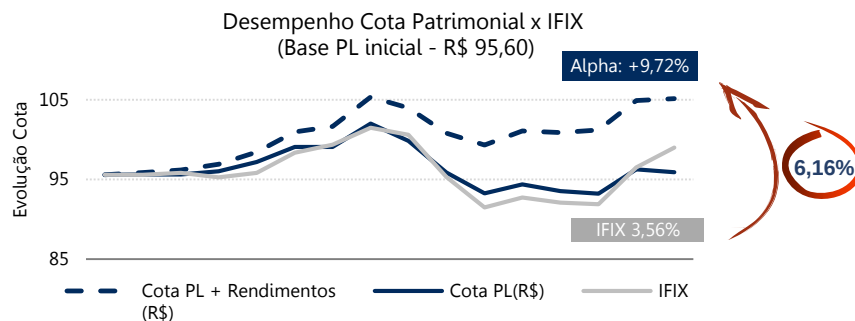
Olhando exclusivamente a distribuição de dividendos, após esta distribuição o fundo terá distribuído R\$ 8,03/cota em 2018, que é equivalente a 162% do CDI. (cotas 1ª emissão)

Destaques do mês: ressaltamos a 2ª emissão do fundo de aproximadamente R\$ 80 mm e a alocação célere dos recursos que apresentamos na página 4, criada especificamente para detalhar os investimentos realizados. Continuamos mais otimistas com o mercado imobiliário como ressaltamos no relatório do mês anterior.

O IFIX apresentou valorização de 2,59% no mês frente a um CDI de 0,49%.

O RBR Alpha apresentou resultado efetivo (PL + Dividendos) de aproximadamente 0,27% no mês de novembro refletindo uma acomodação dada a nova captação.

Resultados (Set/17 a Nov/18)



Investimentos:

Em Novembro iniciamos os investimentos dos recursos captados na 2ª emissão do fundo sendo que, até 12/Dez, alocamos 79% dos recursos captados (detalhados na página 4) e vemos os 21% restantes sendo alocados ao longo de Dez/18 (Ofertas 476 na maioria).

Parte importante dos recursos foram alocadas por meio de ofertas 476 (41%) e via Block Trades (21%). Como destaques de alocação citamos block trade de FVBI11 e TRNT11, fundos que compõem nossa estratégia "Alpha" com foco em monoativos de lajes corporativas em São Paulo.

Em complemento, cerca de 31% dos recursos foram alocados em fundos imobiliários ou CRI componentes de nossa estratégia "CRI". A combinação de investimentos nesta estratégia (com DY mais elevado) com nossa estratégia "Alpha" com maior retorno esperado de longo prazo (mas com DY de curto prazo mais baixo), tem como objetivo constituir um portfólio mais equilibrado numa análise de risco x retorno (bom upside com bom carregue).

Esperamos diversas novas ofertas nos próximos meses, boas oportunidades e agradecemos a confiança que recebemos com o sucesso da 2ª emissão de cotas.

Resumo	nov-18	out-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 98,60	R\$ 94,70	R\$ 98,00	R\$ 97,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 99,00	R\$ 98,60	R\$ 99,00	R\$ 99,00	R\$ 99,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ 8,0269	R\$ 9,2739	R\$ 9,2739
Dividend Yield (% a.a.)	8,2%	8,2%	9,91%	8,14%	7,90%
Retorno Total Bruto	1,06%	4,80%	9,21%	11,62%	8,27%
Retorno Total Ajustado	1,16%	4,68%	10,60%	13,19%	9,97%
CDI	0,49%	0,54%	5,93%	7,13%	8,25%
% do CDI	234,50%	862,45%	178,82%	184,98%	120,77%

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

INVESTIMENTOS

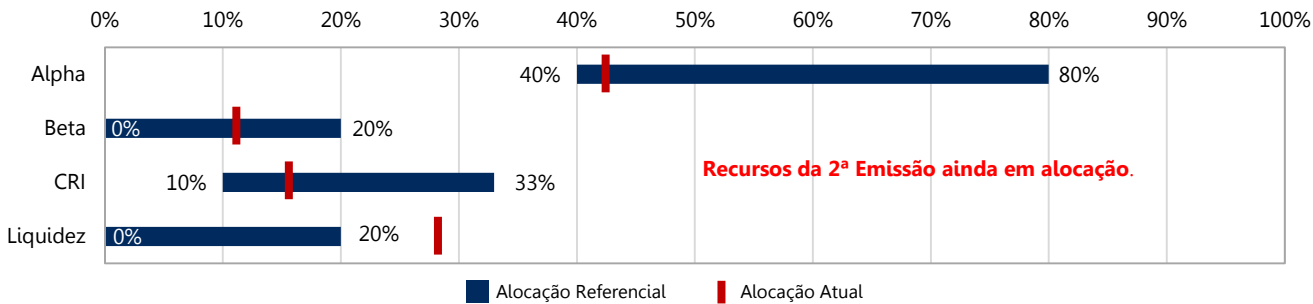
Relatório Mensal – Dezembro 2018

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, FILs e/ou CRIs High Grade (Retorno esperado menor do que NTNB + 2% com foco no crédito corporativo)

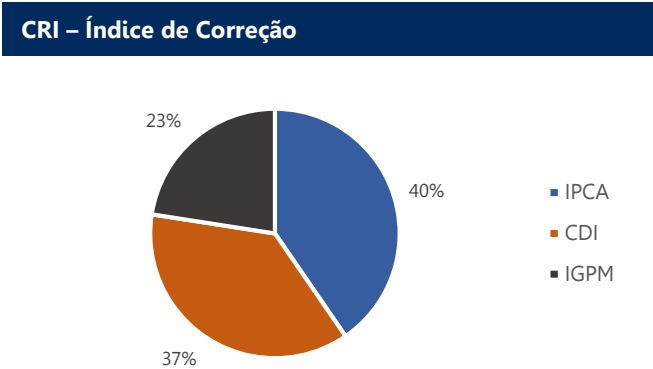
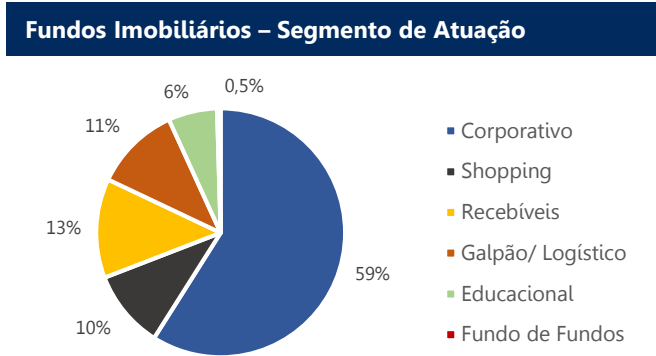
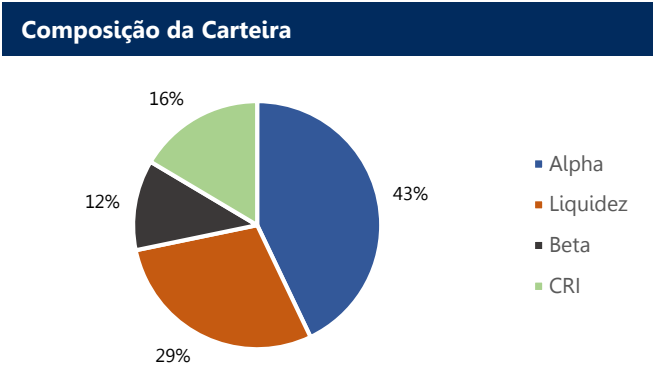
Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Novembro/18 (não considera alocação realizada em Dez/18)



Alocação Setorial (Novembro/18)

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.



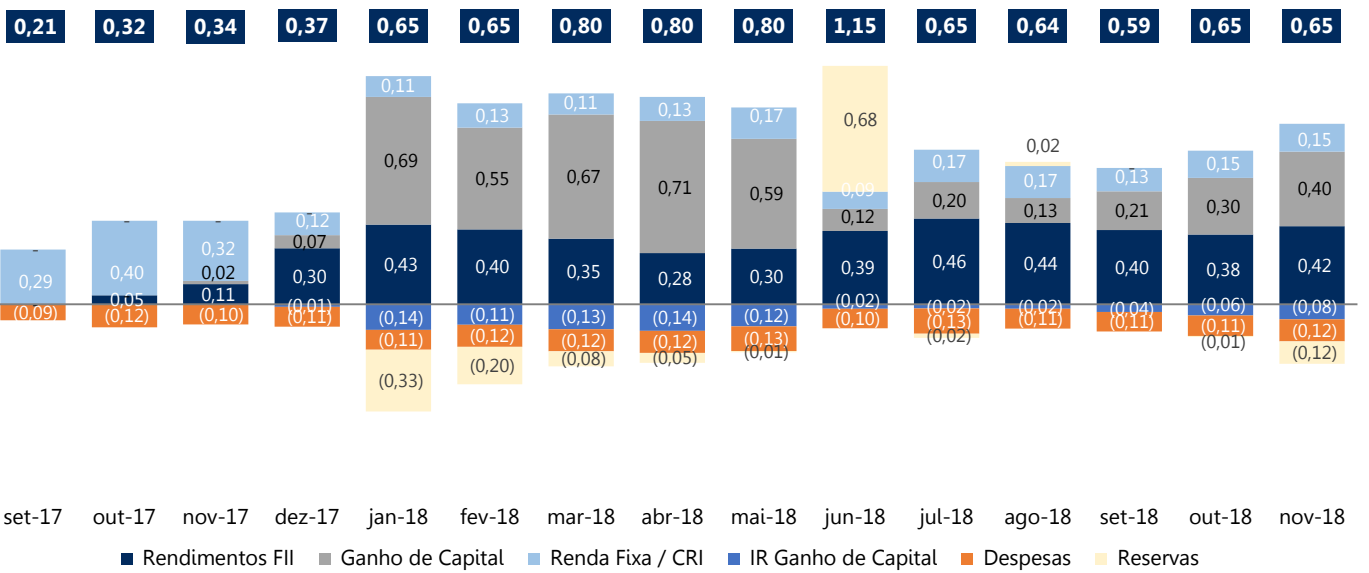
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Para os cotistas da 1ª emissão, o Fundo distribuirá R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de Novembro. O pagamento está previsto ser pago em 18/12/2018 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 11/12/2018 (7º dia útil). Para os cotistas da 2ª emissão, a distribuição ocorrerá seguindo as mesmas datas mas com valores distintos conforme apresentado na página a seguir.

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	nov-18	out-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	343.007	303.823	3.442.067	3.813.168	3.813.168
Ganho Capital	327.087	246.243	3.697.053	3.768.966	3.768.966
CRI	108.631	107.558	1.015.717	1.118.102	1.118.102
Liquidez	9.085	10.899	208.766	1.029.193	1.029.193
Total Receitas	787.809	668.522	8.363.603	9.729.429	9.729.429
(-) Despesas	(95.929)	(88.111)	(1.033.200)	(1.374.628)	(1.374.628)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(65.417)	(49.249)	(724.031)	(738.414)	(738.414)
Resultado	626.463	531.162	6.606.372	7.616.388	7.616.388
(-) Reservas	(99.968,00)	(4.667)	(104.635,45)	(104.635)	(104.635)
Rendimento Distribuído	526.495	526.495	6.501.737	7.511.753	7.511.753
% Resultado	84,0%	99,1%	98,4%	98,6%	98,6%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,65000	R\$ 0,65000	R\$ 8,0269	R\$ 9,2739	R\$ 9,2739
Dividend Yield (anualizado)	8,2%	8,2%	9,91%	8,14%	7,90%

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 9,97%, representando 120,77% do CDI no período.

Rentabilidade	nov-18	out-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 98,60	R\$ 94,70	R\$ 98,00	R\$ 97,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ 8,0269	R\$ 9,2739	R\$ 9,2739
Cota Final Período (R\$)	R\$ 99,00	R\$ 98,60	R\$ 99,00	R\$ 99,00	R\$ 99,00
Renda acumulada	0,66%	0,69%	8,19%	9,56%	9,27%
Ganho de Capital	0,41%	4,12%	1,02%	2,06%	-1,00%
Retorno Total Bruto	1,06%	4,80%	9,21%	11,62%	8,27%
Retorno Total Ajustado	1,16%	4,68%	10,60%	13,19%	9,97%
CDI	0,49%	0,54%	5,93%	7,13%	8,25%
% do CDI	234,50%	862,45%	178,82%	184,98%	120,77%

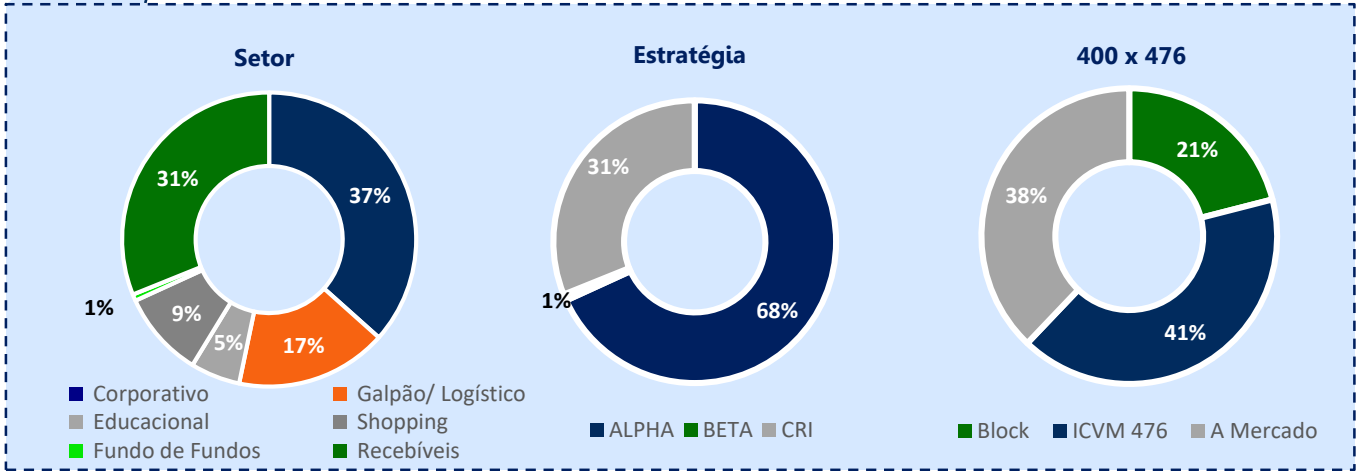
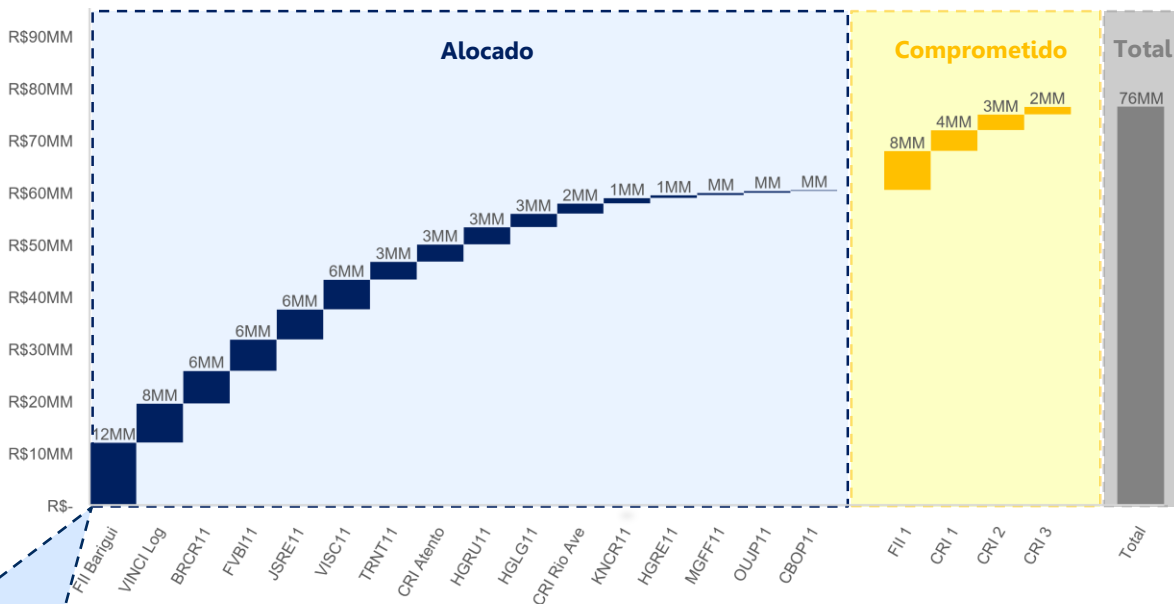
* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

ALOCAÇÃO DE RECURSOS – 2ª EMISSÃO

Relatório Mensal – Dezembro 2018

Conseguimos implementar um alocação acelerada dos recursos e, até 12/Dez, 79% do montante total da nova oferta foi alocado conforme descrito abaixo. Em complemento, estimamos que os 21% restantes estarão alocados até o final de 2018 sendo que boa parte desse capital, já está comprometido com Ofertas 476 de CRI e FII com liquidação próxima.

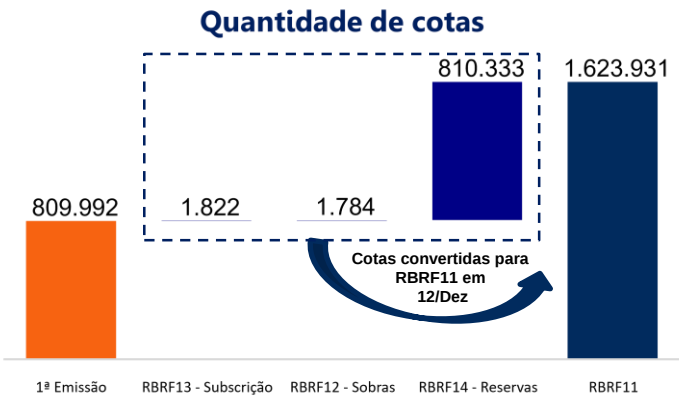
Segue abaixo destinação dos recursos alocados e em análise / comprometidos:



*Montante alocado até a data de 12/12

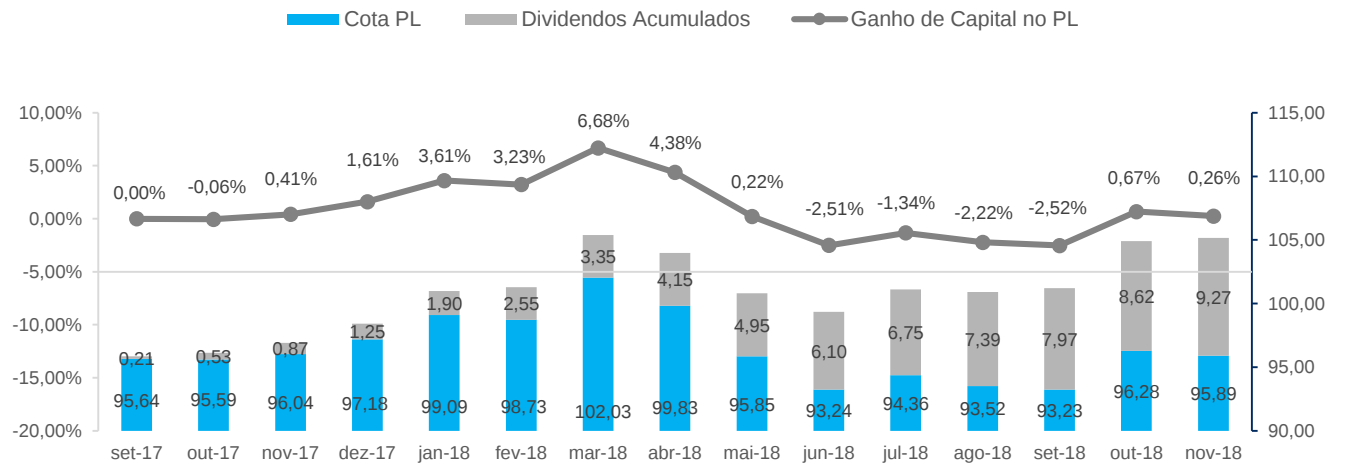
RENDIMENTO E BASE DE COTISTAS

Fluxo de Caixa	RBRF13	RBRF12	RBRF14
Qtd. de Cotas	1.822	1.784	810.333
Receitas			
Liquidez	904	622	28.438
Total Receitas	904	622	28.438
(-) Reservas	-	-	-
Rendimento Distribuído	904	622	28.438
% Resultado	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$0,49630	R\$0,34863	R\$ 0,03509



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 Nov/18 atingiu R\$ 95,89, que representa valorização de 0, 26%. 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 Novembro/18: R\$ 0,65/cota:

- (1) Dividendos: R\$ 0,45037/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital: R\$ 0,32305/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo líquido de impostos
- (3) Reservas: -R\$ 0,1234/cota (constituição de reserva efetuada)

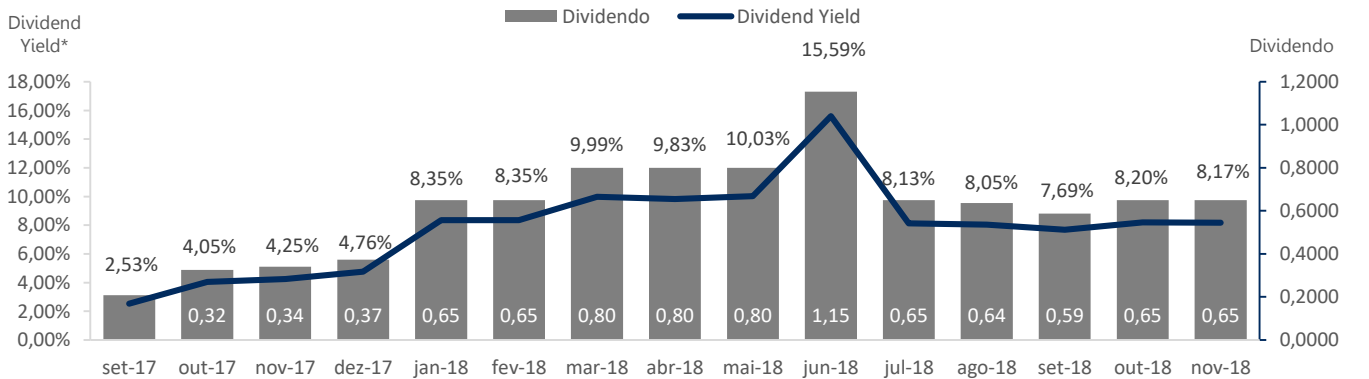
FFO = (1) + (2) = R\$0,773 - Dado que parte fundamental da estratégia é ganho de capital, somamos o item 2 ao item 1 para cálculo de FFO. O componente de ganho de capital é relevante na tomada de decisão dos investimentos realizados pelo fundo, seguindo a linha de investir em ativos com potencial de valorização em detrimento a ativos “pagadores de dividendo”.

A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos nos relatórios anteriores, se fundamenta em dois pontos principais: nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos e sua resiliência em momentos de maior volatilidade,

Atualmente o fundo possui reserva de lucros constituída de R\$ 104.635,45 ou R\$ 0,0644/cota (já considerando nova base de cotas).

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.

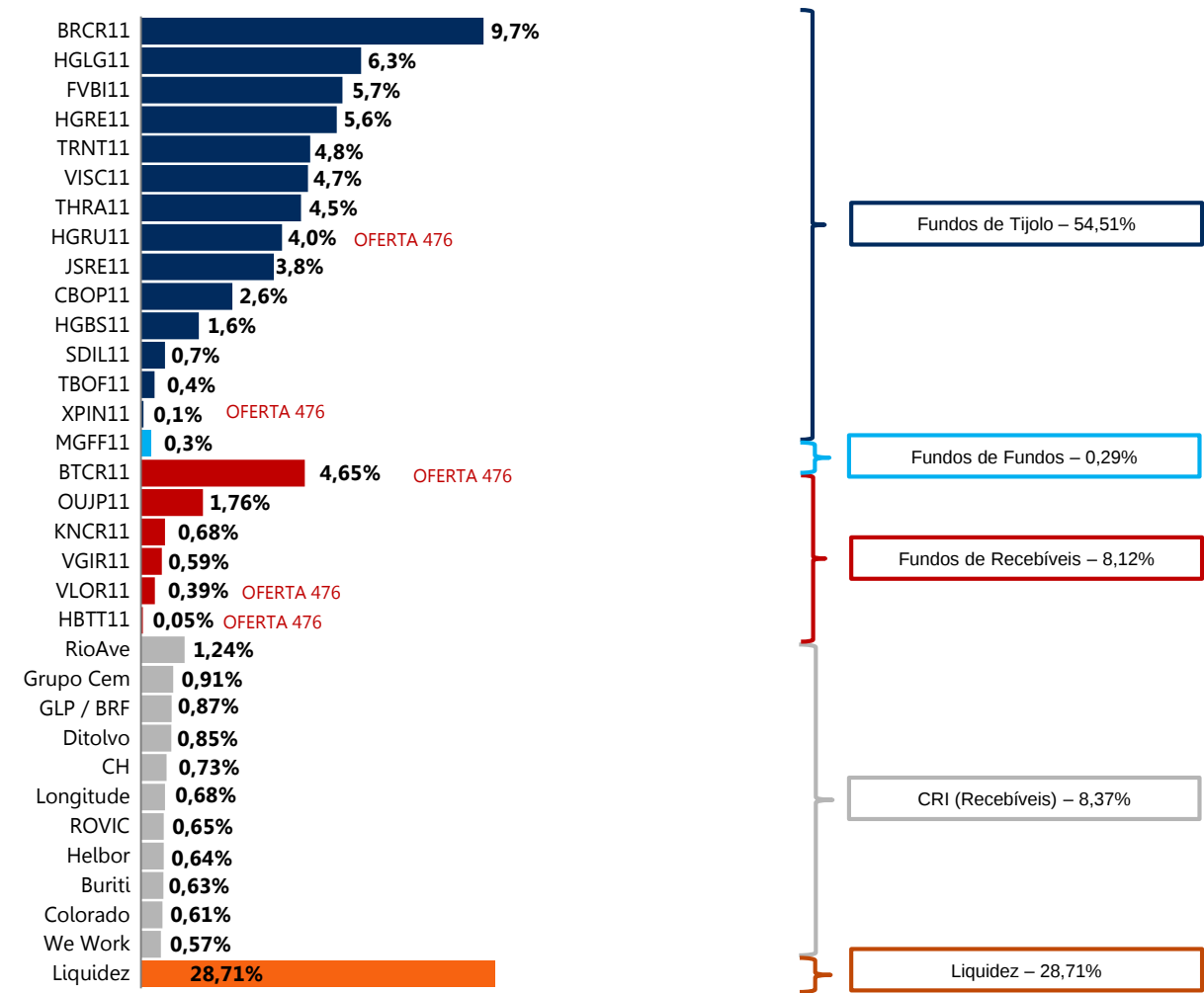


* DY calculado com base no fechamento de cada mês

Participação (% do Patrimônio Líquido)

Relatório Mensal – Dezembro 2018

Apresentamos abaixo, a abertura da posição de investimentos do fundo no fechamento de Novembro/18:



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 Pagamento	Vencimento
CRI Rovic	Habitasec	18C0693219	Residencial	A-	0,65%	CDI +	6,00%	6,00%	Mensal	25/02/2022
CRI Ditolvo	Habitasec	17J0158695	Residencial	B+	0,85%	CDI +	3,50%	3,50%	Mensal	26/10/2021
CRI Colorado	ISEC	17B0048606	Pulverizado	A	0,61%	IPCA +	10,00%	10,00%	Mensal	20/09/2025
CRI Helbor SR	Habitasec	18E0913223	Residencial	A+	0,64%	CDI +	2,00%	1,70%	Mensal	17/05/2022
CRI GLP	Barigui Sec.	17K0150400	Logística	A	0,87%	IPCA +	6,50%	5,45%	Mensal	20/01/2027
CRI Grupo Cem	Cibrasec	17I0152208	Pulverizado	-	0,91%	IGPM +	10,00%	10,00%	Mensal	28/04/2028
CRI CH	Ouro Invest.	17F0169802	Residencial	A	0,73%	CDI +	5,00%	5,00%	Mensal	10/01/2022
CRI We Work	Ápice	18G0817265	Corporativo	A	0,57%	IGPM +	10,50%	10,50%	Mensal	13/03/2026
CRI Buriti	Ápice	18H0860172	Pulverizado	A-	0,63%	IGPM +	9,50%	9,50%	Mensal	24/05/2023
CRI Rio Ave	Ápice	18D0788427	Corporativo	A	1,24%	IPCA+	8,50%	8,50%	Mensal	20/10/2018
CRI Longitude		18I0295172	Pulverizado	A	0,68%	IPCA +	9,50%	9,50%	Mensal	28/10/2032
Total	-	-	-	-	8,37%	-	-	-	-	-

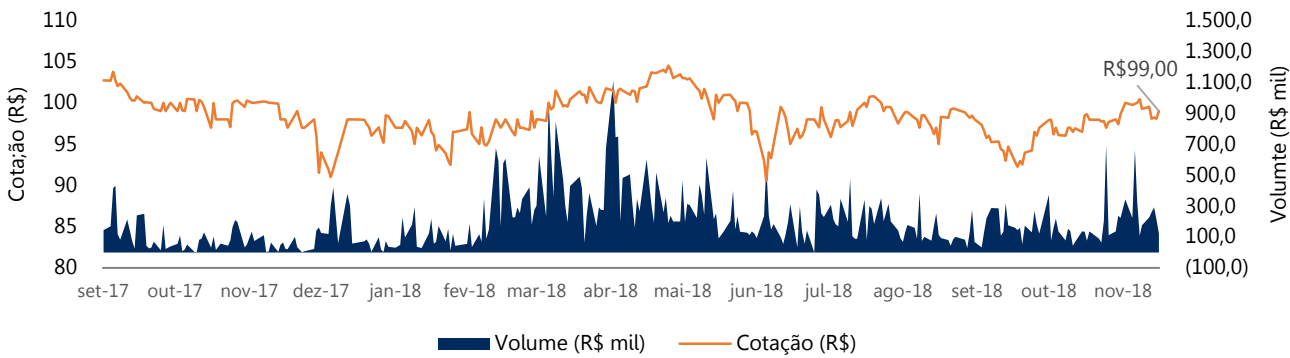
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Dezembro 2018

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

Negociação	nov-18		out-18		Acum 2018	Acum 12m
Cotas Negociadas	49.125		33.092		528.582	568.790
Cotação Fechamento	R\$	99,00	R\$	98,60	R\$	99,00
Volume Total (R\$'000)	R\$	4.846,42	R\$	3.176,11	R\$	52.190,6
Volume Diário Médio (R\$'000)	242,3		144,4		227,9	211,5

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.

HGRU11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=36906>

XPIN11: <http://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=35914>

BTCR11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=36348>

HBTT11: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=35931>

VLOR11: <http://valorainvest.com.br/wp-content/uploads/2018/12/201808.VALORA-RE-I-FII-Relatorio-de-Gestao-Out2018.pdf>

- a)

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura
- b)

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos
- c)

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC
- Este fundo tem menos de 12 (doze) meses para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses

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.

