

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\$ 77.468.508,90
Cotas Emitidas:	809.992
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 95,64

NOTA DO GESTOR

É com grande prazer que divulgamos o primeiro relatório referente ao RBR Alpha Fundo de Fundos ("RBR Alpha", "RBRF11" ou "Fundo").

Em nosso primeiro relatório, gostaríamos de discutir o método de gestão da RBR, nossa perspectiva para o mercado imobiliário, e a carta consulta enviada para os cotistas.

Na nossa visão, o ciclo de valorização dos FIIs observado nos últimos dois anos foi caracterizado por três fases específicas: 1) o fim da fase mais aguda da crise política (impeachment); 2) a queda de taxa de juros; e 3) a retomada do crescimento econômico.

Acreditamos que o mercado atualmente se encontra no final da 2ª fase, onde a estabilidade política relativa aos últimos anos e o maior otimismo por parte do consumidor e empresariado brasileiro aumentará a demanda pela locação de imóveis comerciais e por consequência nos aluguéis. Esta leitura, aliada ao fato de que uma parcela relevante dos fundos voltaram a ser negociados em linha com o seu respectivo custo de reposição, levou o Comitê de Investimentos da RBR a uma revisão de preço alvo dos FII com foco nesta Fase 3 de valorização dos fundos imobiliários que esperamos para o triênio 2018/19/20.

Em Setembro, os FIIs, principalmente os fundos de "tijolo", apresentaram forte valorização, dado o novo cenário de juros e retomada inicial do mercado de escritórios de São Paulo.

Também estamos otimistas com a perspectiva de um novo cenário macroeconômico com juros baixos por período prolongado e com a recente retomada de emissões de novos FIIs que aumenta o nosso horizonte de ativos investíveis.

Nossa estratégia visa aproveitar este cenário, comprando ativos imobiliários a preços atraentes, com fundamento e com potencial de valorização, sempre lembrando que:

$$\text{Retorno} = \text{Dividendos} + \text{Ganho de Capital}$$

Para efeitos de análise e decisões de investimento, dividimos nossa carteira em quatro classes (ativos Alpha, Beta, CRI High-yield, e Liquidez), descritos em detalhes na página seguinte. As decisões de alocação do Fundo são tomadas conjuntamente pelo seu Comitê de Investimentos, composto por profissionais com ampla experiência no mercado imobiliário:

Sócio	Título
Ricardo Almendra	Sócio Sênior / CEO / Gestor
Guilherme Bueno Netto	Sócio Sênior
Caio Castro	Sócio Sênior
Bruno Nardo	Sócio / Analista-chefe

Em 28 de setembro, enviamos [Carta Consulta \(clique aqui\)](#) aos investidores para aprovar a aquisição de cotas de fundos também administrados pelo BTG, uma vez que representam aproximadamente 25% da indústria de FIIs. Maiores informações estão disponíveis na seção "Fatos Relevantes / Eventos Subsequentes" deste relatório.

O voto de todos os investidores nesta carta consulta é fundamental para o fundo.

Atualmente cerca de 50% de nossa carteira ideal não pode ser alocado por este motivo.

Resumo	set-17 *	ago-17	Acum 2017*	Acum 12m*	Início*
# Cotas Emitidas	809.992	-	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ -	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,80	R\$ -	R\$ 100,80	R\$ 100,80	R\$ 100,80
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,2084	n/a	R\$ 0,2084	R\$ 0,2084	R\$ 0,2084
Dividend Yield (a.a.)	2,5%	n/a	2,5%	2,5%	2,5%
Retorno Total Bruto	1,01%	n/a	1,01%	1,01%	1,01%
Retorno Total Ajustado**	1,00%	n/a	1,00%	1,00%	1,00%
CDI	0,40%	0,00%	0,40%	0,40%	0,40%
% do CDI	246,74%	n/a	246,74%	246,74%	246,74%

* O Fundo iniciou suas operações em 12/09/2017

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

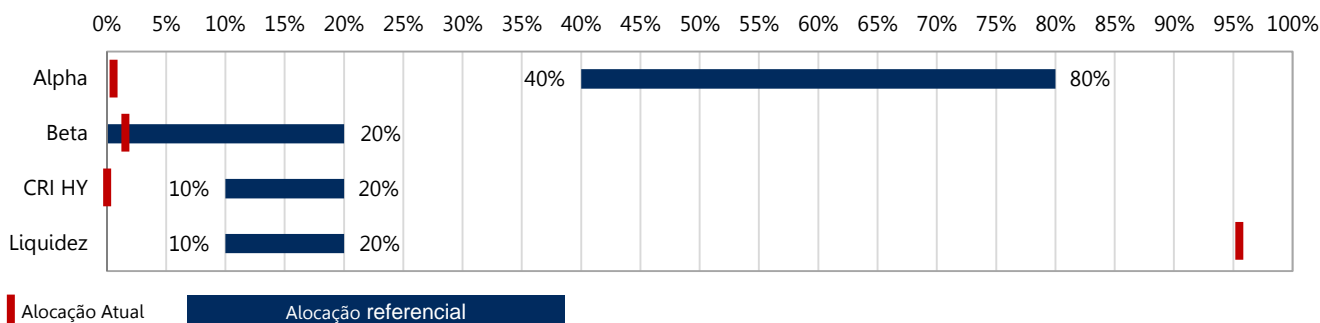
INVESTIMENTOS

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 independentemente do nível de dividendos pagos
Ativos "Beta"	Posições táticas, focando em fundos imobiliários com ativos estabilizados e que pagam 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 High Yield	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)



Alocação Setorial

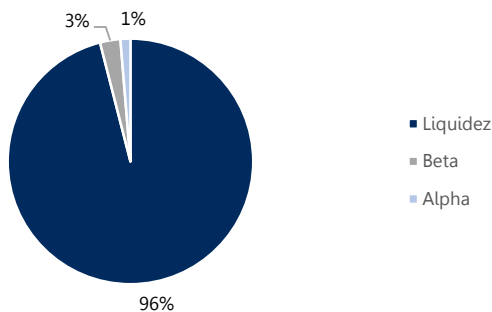
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação

Em processo de alocação

Composição da Carteira



CRI – Índice de Correção

Não houve alocação em CRIs no mês de setembro 2017.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Informativo Mensal – Outubro 2017

O Fundo efetuará a distribuição de no mínimo 95% do resultado mensalmente, e não adotará como prática neste momento a linearização da distribuição de lucros. Distribuições de lucros serão feitas pelo regime de caixa. O Fundo distribuirá R\$ 0,2084 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento será realizado em 18/10/2017, aos detentores de cotas em 29/09/2017.

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-17	ago-17	Acum 2017	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	-	-	-	-	-
Ganho Capital	-	-	-	-	-
CRI	-	-	-	-	-
Liquidez	238.586	-	238.586	238.586	238.586
Total Receitas	238.586	-	238.586	238.586	238.586
(-) Despesas	(69.792)	-	(69.792)	(69.792)	(69.792)
Resultado	168.794	-	168.794	168.794	168.794
(-) Reservas	-	-	-	-	-
Rendimento Distribuído	168.794	-	168.794	168.794	168.794
% Resultado	100,0%	n/a	100,0%	100,0%	100,0%
Rendimento por Cota	0,2084	n/a	R\$ 0,2084	R\$ 0,2084	R\$ 0,2084
Dividend Yield (a.a.)	2,5%	n/a	2,5%	2,5%	2,5%

Composição do Rendimento Histórico (R\$/cota)

	set-17	out-17	nov-17	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18
Resultado	R\$ 0,2084	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Rendimento	R\$ 0,2084	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -



RENTABILIDADE

O Retorno Total Bruto considera tanto a renda gerada pelos fundos imobiliários investidos quanto o ganho de capital auferido na venda dos mesmos. O conceito de Retorno Total Ajustado desconsidera do valor da cota contábil tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o CDI. No mês de setembro, o RBR Alpha gerou um Retorno Total Ajustado de 1,05%, representando 246,74% do CDI no período. Dado que o fundo iniciou-se em 12 de Setembro de 2017, o dividendo distribuído neste mês reflete o rendimento obtido neste período de 14 dias úteis.

Rentabilidade	set-17 *	out-17	Acum 2017*	Acum 12m*	Início*
Cota Início Período (R\$)	R\$ 100,00	R\$ -	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,2084	R\$ -	R\$ 0,2084	R\$ 0,2084	R\$ 0,2084
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,80	R\$ -	R\$ 100,80	R\$ 100,80	R\$ 100,80
Renda acumulada	0,21%	n/a	0,21%	0,21%	0,21%
Ganho de Capital	0,80%	n/a	0,80%	0,80%	0,80%
Retorno Total Bruto	1,01%	n/a	1,01%	1,01%	1,01%
Retorno Total Ajustado **	1,00%	n/a	1,00%	1,00%	1,00%
CDI	0,40%	0,00%	0,40%	0,40%	0,40%
% do CDI	246,74%	n/a	246,74%	246,74%	246,74%

* O Fundo iniciou suas operações em 12/09/2017

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

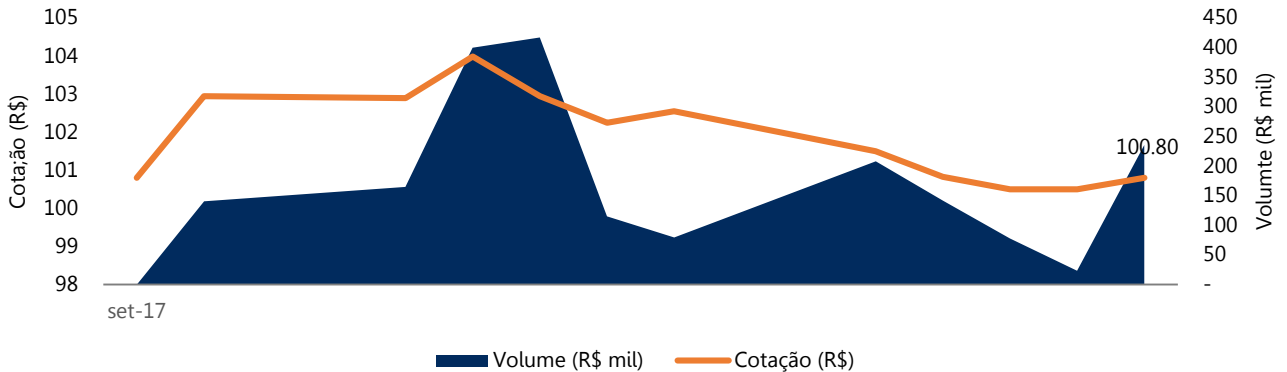
MERCADO SECUNDÁRIO

Informativo Mensal – Outubro 2017

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

Negociação	set-17	Acum 2017	Acum 12m
Cotas Negociadas	20.037	20.037	20.037
Cotação Fechamento	R\$ 100,80	R\$ 100,80	R\$ 100,80
Volume (R\$'000)	R\$ 2.003,0	R\$ 2.003,0	R\$ 2.003,0

Cotação Histórica e Volume Negociado



FATOS RELEVANTES / EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 28 de setembro, publicamos uma consulta formal aos investidores para aprovar a aquisição de cotas de fundos administrados pelo BTG. Atualmente, o regulamento do fundo veta esta alocação de recursos seguindo instrução da CVM.

A realização de operações conflitadas é tratada na ICVM 472, e sua aprovação em assembleia depende do voto favorável da maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- no mínimo 25% das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 cotistas; ou
- no mínimo 50% das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 cotistas.

Ressaltamos que, sob a ótica da Gestão, o BTG como administrador não exerce influência na alocação dos recursos do Fundo. A alocação dos recursos é tomada pela RBR, gestora do fundo, e dado que o BTG administra um percentual relevante do mercado, acreditamos ser fundamental para a estratégia a possibilidade de adquirir fundos deste administrador do universo que selecionaremos para o RBRF11.

A carta consulta está disponível no link abaixo:

<https://www.btgpactual.com/home/media/carta-consulta-fii-rbr-alpha-28092017.pdf>

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.

A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

