

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\$ 77.788.246,61
Cotas Emitidas: 809.992
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 96,04

NOTA DO GESTOR

É com grande prazer que divulgamos o relatório do RBR Alpha Fundo de Fundos ("RBR Alpha", "RBRF11" ou "Fundo") referente aos resultados de novembro de 2017.

O mês de novembro foi marcado pela forma rápida e eficiente que conseguimos alocar os recursos da oferta inicial do Fundo. Tal alocação ocorreu em menos de três meses de gestão, e leva em consideração o período de pouca atividade gerado pela necessidade de aprovação da carta consulta em novembro.

Dado o atual ciclo de mercado, focamos nossa alocação principalmente em imóveis Corporativos AAA em São Paulo (e.g. Thera, HGJH e FVBI). Com a alocação atual, entendemos estar bem posicionados para capturar a valorização deste tipo de ativo, dada a tendência recente de diminuição de vacância e o consequente "lease spread" que vislumbramos mais à frente. Além das alocações pontuais em ativos AAA, ressaltamos também a alocação em BC Fund, que hoje representa aproximadamente 10% da nossa carteira.

Em dezembro, montamos uma nova posição relevante em JSRE11 ("Fundo Safra"), que recentemente anunciou a aquisição do WTNU III, edifício corporativo AAA localizado na Marginal Pinheiros, em São Paulo, e que apresenta um desconto do valor de mercado para o patrimônio líquido de 10%. O Fundo Safra atualmente representa aproximadamente 10% da carteira do RBR Alpha, e acreditamos ser uma posição muito resiliente tanto pela posição de caixa relevante quanto pela aquisição recente.

Vale ressaltar que o Fundo encontra-se mais de 90% alocado, e que devemos atingir 100% de alocação até o final de dezembro. Com isso, o fundo deve começar a pagar um dividendo que reflete melhor a posição atual dos fundos a partir de fevereiro de 2018.

É importante destacar que a volatilidade recente da cota não reflete o comportamento dos investimentos do Fundo. Acreditamos que a volatilidade da cota se dá em função da liquidez reduzida do Fundo, e o giro natural de investidores após uma oferta pública inicial. Visando minimizar este tipo de efeito na cota do fundo, a RBR está implementando uma estratégia de relacionamento com Investidores robusta, com "conference calls" trimestrais, encontros com os principais alocadores e investidores, e diversificação da base de investidores através de contato constante com diferentes gestoras. Esperamos que tais ações estejam totalmente implementadas até o final de fevereiro, e tão logo estas ações sejam definidas comunicaremos nossos investidores e o Mercado em geral.

Resumo	nov-17	out-17	Acum 2017	Acum 12m	Início *
# Cotas Emitidas	809,992	809,992	809,992	809,992	809,992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 99.99	R\$ 100.80	R\$ 100.00	R\$ 100.00	R\$ 100.00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 97.98	R\$ 99.99	R\$ 97.98	R\$ 97.98	R\$ 97.98
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0.3408	R\$ 0.3250	R\$ 0.8742	R\$ 0.8742	R\$ 0.8742
Dividend Yield (% anualizado)	4.17%	3.94%	3.54%	3.54%	3.54%
Retorno Total Bruto	-1.67%	-0.48%	-1.15%	-1.15%	-1.15%
Retorno Total Ajustado **	-1.49%	-0.38%	-0.87%	-0.87%	-0.87%
CDI	0.54%	0.65%	9.31%	10.53%	1.63%
% do CDI	-276.61%	-58.37%	n/a	n/a	-53.66%

* 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)

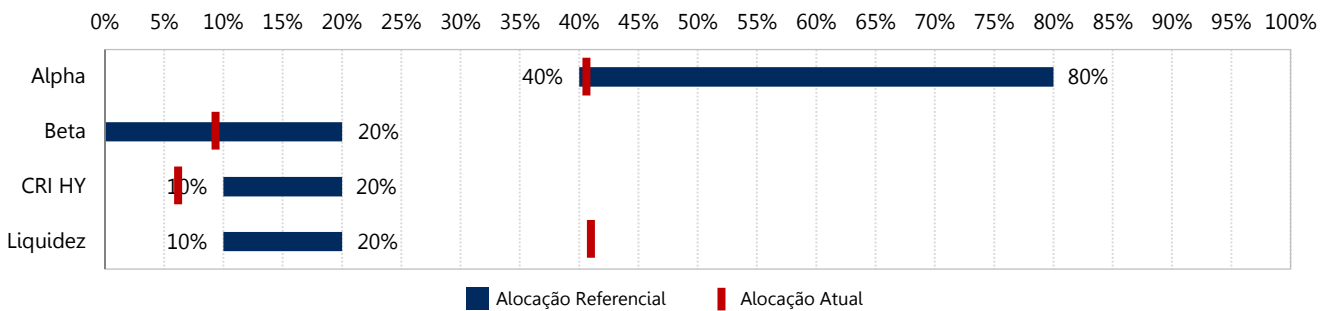
INVESTIMENTOS

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 NTN-B + 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 NTN-B + 2% com foco no crédito corporativo)

Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – nov/17

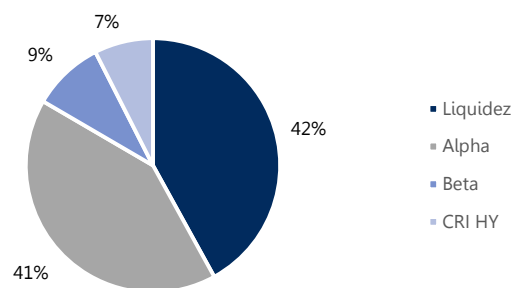


Alocação Setorial (nov/17)

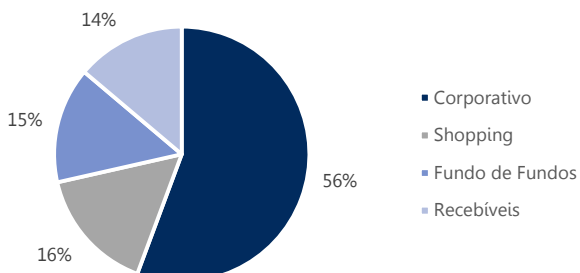
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha às diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

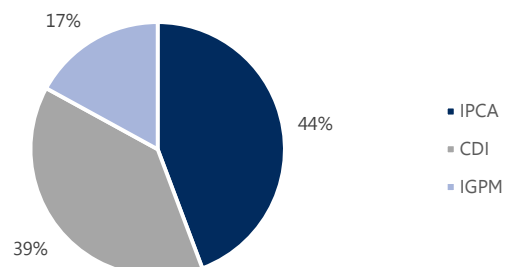
Composição da Carteira



Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



CRI HY – Índice de Correção



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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 feitos pelo regime de caixa. O Fundo distribuirá R\$ 0,3408 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento foi realizado em 18/12/2017, aos detentores de cotas em 11/12/2017.

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	nov-17	out-17	Acum 2017	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	87,548	39,595	127,143	127,143	127,143
Ganho Capital	14,653	-	14,653	14,653	14,653
CRI	74,543	-	74,543	74,543	74,543
Liquidez	186,434	324,447	749,468	749,468	749,468
Total Receitas	363,179	364,043	965,808	965,808	965,808
(-) Despesas	(87,104)	(100,825)	(257,721)	(257,721)	(257,721)
Resultado	276,074	263,217	708,086	708,086	708,086
(-) Reservas	-	-	-	-	-
Rendimento Distribuído	276,074	263,217	708,086	708,086	708,086
% Resultado	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0.3408	R\$ 0.3250	R\$ 0.8742	R\$ 0.8742	R\$ 0.8742
Dividend Yield (% anualizado)	4.17%	3.94%	3.54%	3.54%	3.54%

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	0.3250	0.3408	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento R\$	0.2084	0.3250	0.3408	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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. Desde o início de suas operações, em setembro deste ano, o RBR Alpha gerou um Retorno Total Ajustado de -0,87%, representando -53,7% do CDI no período.

Rentabilidade	nov-17	out-17	Acum 2017	Acum 12m	Início *
Cota Início Período (R\$)	R\$ 99.99	R\$ 100.80	R\$ 100.00	R\$ 100.00	R\$ 100.00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0.3408	R\$ 0.3250	R\$ 0.8742	R\$ 0.8742	R\$ 0.8742
Cota Final Período (R\$)	R\$ 97.98	R\$ 99.99	R\$ 97.98	R\$ 97.98	R\$ 97.98
Renda acumulada	0.34%	0.32%	0.87%	0.87%	0.87%
Ganho de Capital	-2.01%	-0.80%	-2.02%	-2.02%	-2.02%
Retorno Total Bruto	-1.67%	-0.48%	-1.15%	-1.15%	-1.15%
Retorno Total Ajustado **	-1.49%	-0.38%	-0.87%	-0.87%	-0.87%
CDI	0.54%	0.65%	9.31%	10.53%	1.63%
% do CDI	-276.61%	-58.37%	n/a	n/a	-53.66%

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

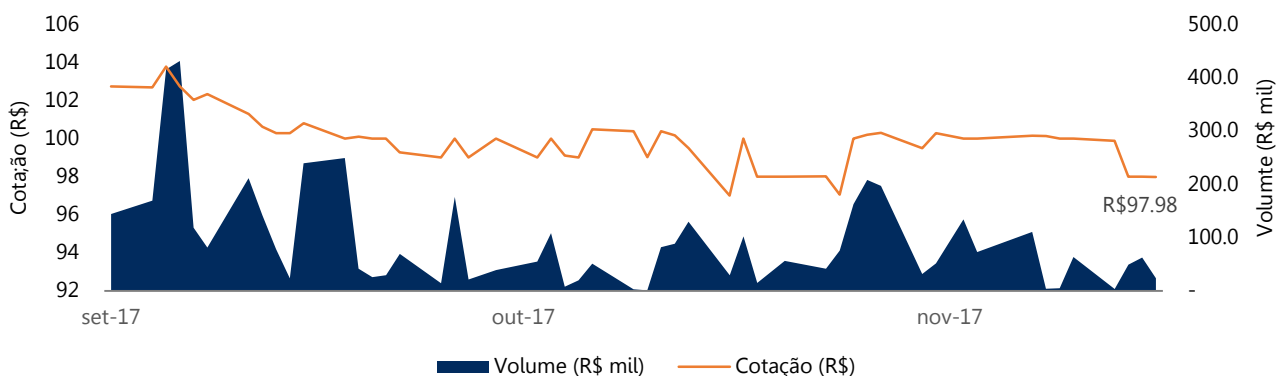
** Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	nov-17	out-17	Acum 2017	Acum 12m
Cotas Negociadas	13,742	13,478	47,257	47,257
Cotação Fechamento	R\$ 97.98	R\$ 99.99	R\$ 97.98	R\$ 97.98
Volume Total (R\$'000)	R\$ 1,368.0	R\$ 1,343.7	R\$ 4,765.9	R\$ 4,765.9
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 72.0	R\$ 64.0	R\$ 93.4	R\$ 93.4

Cotação Histórica e Volume Negociado



FATOS RELEVANTES / EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houveram Fatos Relevantes ou Eventos Subsequentes no período.

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.

