

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\$ 78.714.861,96
Cotas Emitidas: 809.992
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 97,18

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 Dezembro de 2017.

O ano de 2017 marcou mais uma ano em que os FII apresentaram rentabilidade superlativa, com o IFIX se valorizando 19,4% comparativamente a um CDI de 10%.

Vemos 2018 como um ano desafiador, dadas as incertezas no campo fiscal e político, mas com um olhar otimista para nossa "estratégia alpha": ativos e localização Premium.

Os principais investimentos do fundo apresentam valorização com destaque para os ativos da "estratégia alpha": HGJH, THRA, BRRCR e JSRE. Isto reforça nossa tese de investimentos com foco em Corporativo AAA em São Paulo onde vemos redução da vacância e retomada no valor dos aluguéis a partir do 2º semestre de 2018.

Ressaltamos que, para os investimentos acima, estamos no limite (ou muito próximo) dos 10% de alocação máxima permitida por ativo conforme legislação em vigor. Entendemos que esta limitação reduz de alguma forma o risco dos investidores, mas ao mesmo tempo limita o gestor na definição do portfólio ideal do fundo.

Encerramos em Jan/18 o investimento no fundo Vinci Shopping (estratégia Beta), que cumpriu seu objetivo de rentabilidade após valorização recente. Entendemos que, neste momento, o componente Beta (mais sensível às oscilações de curto prazo) deve ser reduzido de forma gradual. O risco x retorno atual nos parece assimétrico devido às incertezas de um ano eleitoral atípico.

Acompanharemos de perto todas as novas emissões de FII que ocorrerão em 2018. O IPO de novos FII contribui para o crescimento da indústria de fundos imobiliários, aumento na liquidez e melhoria na Governança.

Conforme comentado em nosso último relatório, segue abaixo calendário dos "Conference Calls" trimestrais que serão nosso principal canal de comunicação com investidores junto com nossos relatórios mensais:

(1) 02/02/2018 (2) 30/04/2018 (3) 31/07/2018 (4) 31/10/2018

Neste relatório trazemos uma sessão especial com a análise detalhada de nossa maior posição atual: BC Fund ("BRRCR") que pode ser visto na página 3.

Para nossas principais posições pretendemos abrir o racional de alocação de forma transparente, relembrando aos investidores nossa leitura de que o melhor retorno no longo prazo é a combinação de ganho de capital com os dividendos. O caso de BRRCR é um ótimo exemplo de FII com dividendo baixo, mas com muito valor para uma estratégia de ganho de capital dado a precificação atual de seus ativos.

O fundo BRRCR recebeu recentemente uma oferta de compra da totalidade de seus ativos por R\$ 114,61/cota. Entendemos que o preço ofertado não reflete o real valor dos ativos e ainda vemos uma valorização de pelo menos 20% para o fundo (R\$ 130,00/cota).

Resaltamos uma característica fundamental do FII RBR Alpha: o foco está em geração de valor no longo prazo e não no dividendo recorrente dos fundos.

O melhor dividendo será sempre a consequência de um excelente "tijolo"

Resumo	dez-17	nov-17	Acum 2017	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 97,98	R\$ 99,99	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 98,00	R\$ 97,98	R\$ 98,00	R\$ 98,00	R\$ 98,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,3728	R\$ 0,3408	R\$ 1,2647	R\$ 1,2647	R\$ 1,2647
Dividend Yield (% a.a.)	4,66%	4,17%	3,84%	3,84%	3,84%
Retorno Total Bruto	0,40%	-1,67%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Retorno Total Ajustado	0,47%	-1,49%	-0,39%	-0,39%	-0,39%
CDI	0,51%	0,54%	9,90%	9,90%	2,17%
% do CDI	91,33%	-276,61%	n/a	n/a	-18,14%

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

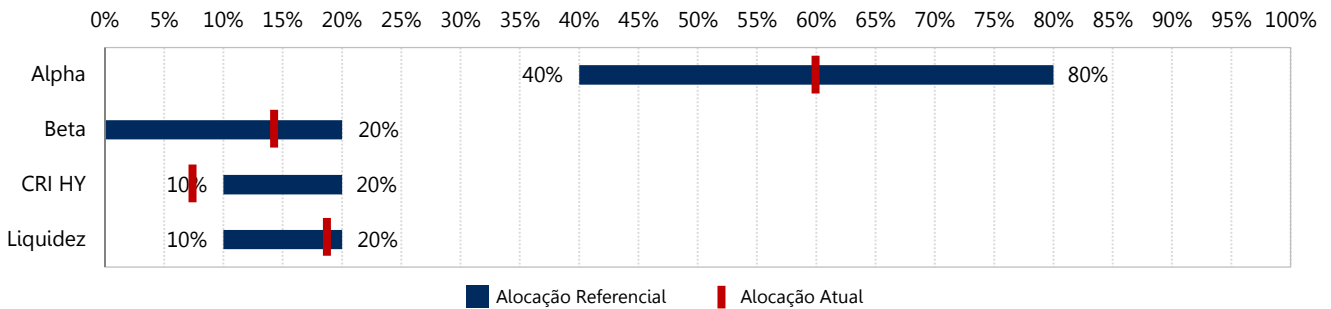
INVESTIMENTOS

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

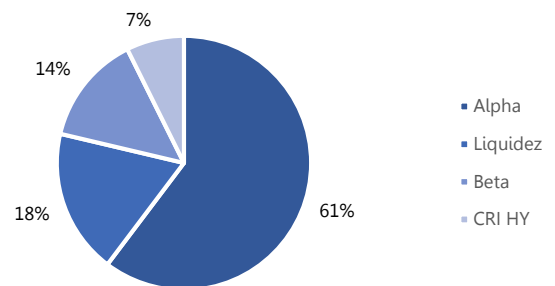


Alocação Setorial (dez/17)

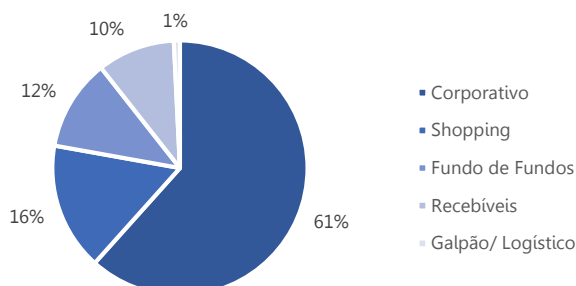
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

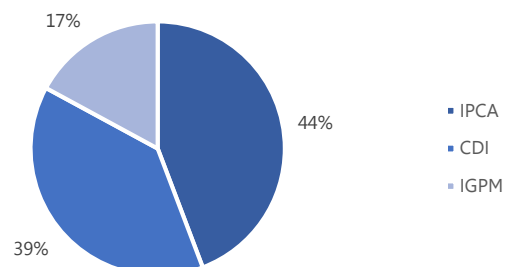
Composição da Carteira



Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



CRI HY – Índice de Correção



INVESTIMENTOS

Informativo Mensal – Janeiro 2018

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

BC FUND – BTG Pactual Corporate Office (BRCR11)

- ▶ A RBR, como gestora focada em Valor, analisa individualmente os ativos imobiliários investidos, analisando preço justo de compra, venda e locação para determinar o valuation de cada fundo (**Valuation BRCR: R\$ 130,00**)
- ▶ Atualmente a participação de BRCR na Carteira RBR é de 10% com custo Médio de aquisição: R\$ 100,66.

Ativos BC Fund

- ▶ O fundo conta atualmente com 10 ativos imobiliários diretamente (listados abaixo) e outros ativos via fundos imobiliários listados que analisamos como ativos e não como instrumentos de liquidez para fins de valuation (Projeto Água Branca, Ed. Galeria e Tower Bridge).

4 PRINCIPAIS ATIVOS – 80% DO VALUATION



Eldorado

Área: 45.400 m²



Brazilian F.C.

Área: 42.612 m²



CENESP

Área: 64.480 m²



Torre Almirante

Área: 24.881 m²

OUTROS ATIVOS + FIIs – 20% DO VALUATION



Ed. Volkswagen

Área: 12.560 m²



Ed. Morumbi

Área: 10.626 m²



Ed. Flamengo

Área: 7.670 m²



Ed. Burity

Área: 10.550 m²



Ed. Montreal

Área: 6.439 m²



Ed. Transatlântico

Área: 4.734 m²

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 feitas pelo regime de caixa. O Fundo distribuiu R\$ 0,3728 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento foi realizado em 17/01/2018, aos detentores de cotas em 10/01/2018.

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	dez-17	nov-17	Acum 2017	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	243,958	87,548	371,101	371,101	371,101
Ganho Capital	57,260	14,653	71,913	71,913	71,913
CRI	27,842	74,543	102,385	102,385	102,385
Liquidez	70,959	186,434	820,427	820,427	820,427
Total Receitas	400,018	363,179	1,365,826	1,365,826	1,365,826
(-) Despesas	(98,089)	(87,104)	(355,811)	(355,811)	(355,811)
Resultado	301,929	276,074	1,010,015	1,010,015	1,010,015
(-) Reservas	-	-	-	-	-
Rendimento Distribuído	301,929	276,074	1,010,015	1,010,015	1,010,015
% Resultado	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0.3728	R\$ 0.3408	R\$ 1.2469	R\$ 1.2469	R\$ 1.2469
Dividend Yield (anualizado)	4.7%	4.17%	3.79%	3.79%	3.79%

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\$ 0.3250	R\$ 0.3408	R\$ 0.3728	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Rendimento	R\$ 0.2084	R\$ 0.3250	R\$ 0.3408	R\$ 0.3728	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. Desde o início de suas operações, em setembro de 2017, o RBR Alpha gerou um Retorno Total Ajustado de -0,39%, representando -18,1% do CDI no período.

Rentabilidade	dez-17	nov-17	Acum 2017	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 97,98	R\$ 99,99	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,3728	R\$ 0,3408	R\$ 1,2647	R\$ 1,2647	R\$ 1,2647
Cota Final Período (R\$)	R\$ 98,00	R\$ 97,98	R\$ 98,00	R\$ 98,00	R\$ 98,00
Renda acumulada	0,38%	0,34%	1,26%	1,26%	1,26%
Ganho de Capital	0,02%	-2,01%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Retorno Total Bruto	0,40%	-1,67%	-0,74%	-0,74%	-0,74%
Retorno Total Ajustado	0,47%	-1,49%	-0,39%	-0,39%	-0,39%
CDI	0,51%	0,54%	9,90%	9,90%	2,17%
% do CDI	91,33%	-276,61%	n/a	n/a	-18,14%

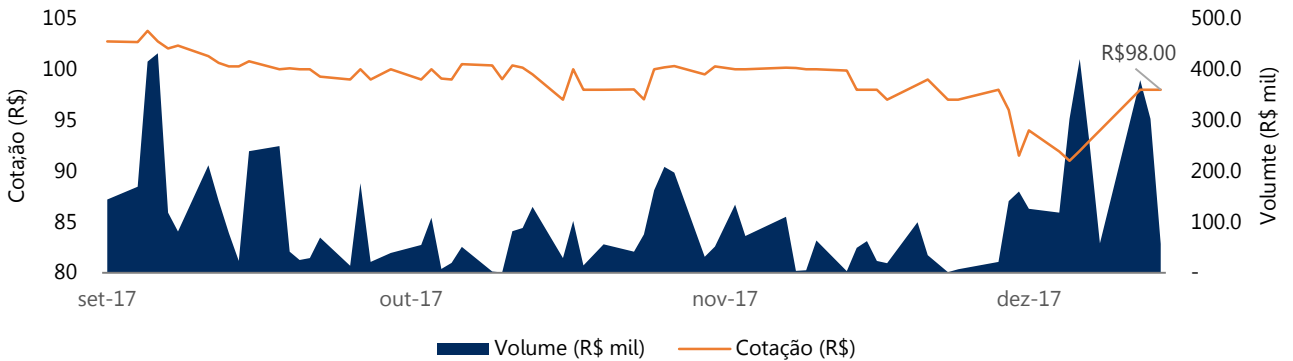
* Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	dez-17	nov-17	Acum 2017	Acum 12m
Cotas Negociadas	26,466	13,742	73,723	73,723
Cotação Fechamento	R\$ 98.00	R\$ 97.98	R\$ 97.98	R\$ 97.98
Volume Total (R\$'000)	R\$ 2,500.1	R\$ 1,368.0	R\$ 7,266.0	R\$ 7,266.0
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 147.1	R\$ 72.0	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 referenciadas 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.

