

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\$ 80.261.405,26
Cotas Emitidas: 809.992
Patrimônio Líquido por Cota: R\$ 99,09

NOTA DO GESTOR

O início de 2018 se apresenta como continuidade do que vimos no setor de fundos imobiliários em 2017. O IFIX se valorizou 2,65% no mês, frente ao CDI de 0,58%.

Como destaque do mês, ressaltamos o ganho de capital apurado pelo RBR Alpha que começa a impactar positivamente os dividendos mensais do fundo. O dividendo divulgado deste mês, de R\$ 0,65/cota, implica um "yield anualizado" de 8,4% a.a. tendo como base a cota de fechamento de Jan/18. Entendemos ser possível apresentar nos próximos meses um dividendo mensal acima da média do mercado.

Os resultados com ganhos de capital obtidos até agora, reforçam nossa convicção na estratégia de privilegiar fundos com excelente fundamento mesmo que apresentem yields reduzidos no curto prazo. Estes fundamentos, ao longo do tempo, tendem a se converter em valorização dos ativos e ganhos de capital para o fundo que, em algum momento, se convertem em mais dividendos.

Sobre nossos aspectos de Governança: a RBR realizou no dia 02/02/2018 o primeiro Webcast com o Mercado de um fundo de fundos imobiliário. Nesta conversa, demos abertura integral de todas as nossas posições investidas. Isto vai em linha com nossa intenção de ser o mais transparente possível e estar próximo de nossos investidores. Nosso próximo webcast ocorrerá em 30/04/2018.

Conforme apresentamos em nosso webcast, vislumbramos à frente um cenário de juros reduzidos (abaixo de 2 dígitos) por um período prolongado. Este cenário gera um impacto relevante no setor imobiliário e por consequência em nossos investimentos.

Em paralelo há perspectiva de recuperação do crescimento econômico neste e nos próximos anos, com impacto direto na redução de vacância e aumento nos rendimentos dos fundos imobiliários.

Entendemos que o setor que melhor captura este movimento macroeconômico, é o setor Corporativo dada a previsibilidade do novo estoque (reduzido) nos próximos anos. Dentro do setor, fundos que possuam ativos de melhor qualidade deverão se beneficiar mais rapidamente do aumento esperado no valor dos aluguéis que deve se iniciar entre o final de 2018 e 2019. Em termos de localização, preferimos a cidade de São Paulo que apresenta um dinamismo econômico diferenciado em relação ao Rio de Janeiro que atualmente encontra-se em um momento conturbado do ponto de vista fiscal e político.

Nossas principais posições refletem nosso entendimento de mercado mencionado acima: THRA11, FVBI11, HGJH11, JSRE11 e BRRC11.

No mês de Fev/18, ressaltamos um block trade que possibilitou ao RBR Alpha investir aproximadamente 2% de sua carteira no fundo TRNT11 (Torre Norte). O fundo apresenta liquidez e rendimentos atuais reduzidos, que devem ser compensados pela possibilidade de ganhos de capital relevantes dado o preço de aquisição de R\$ 11.450/m² (Valor baixo do custo de reposição do empreendimento).

Ainda em Fev/18, iniciamos investimento no fundo TBOF11 (Tower Bridge), perto de 1% de nossa carteira. Mesmo após valorização recente, o ativo é precificado em linha com seu custo de reposição e está bem posicionado para capturar a recuperação de mercado.

Seguimos de perto todas as novas emissões de FII que ocorrerão em 2018 e ficaremos atentos às boas possibilidades de investimentos nestes novos ativos. Na medida em que os fundos se valorizam, mais a gestão ativa será relevante para os resultados do fundo.

Resumo	jan-18	dez-17	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 98,00	R\$ 97,98	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 96,05	R\$ 98,00	R\$ 96,05	R\$ 96,05	R\$ 96,05
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6500	R\$ 0,3728	R\$ 0,6500	R\$ 1,8969	R\$ 1,8969
Dividend Yield (% a.a.)	8,43%	4,66%	8,26%	4,61%	4,61%
Retorno Total Bruto	-1,33%	0,40%	-1,33%	-2,05%	-2,05%
Retorno Total Ajustado	-1,09%	0,47%	-1,09%	-1,49%	-1,49%
CDI	0,58%	0,54%	0,58%	9,41%	2,80%
% do CDI	-187,26%	86,82%	-187,26%	n/a	-53,16%

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

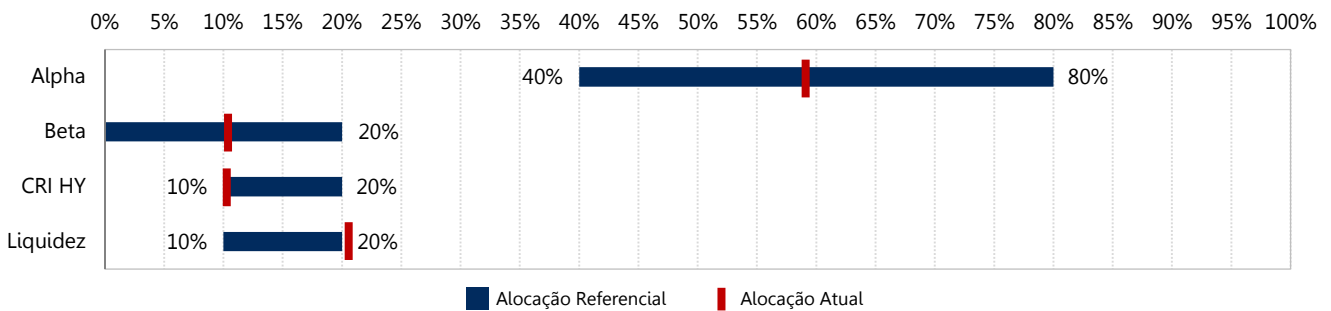
INVESTIMENTOS

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) – Jan/18

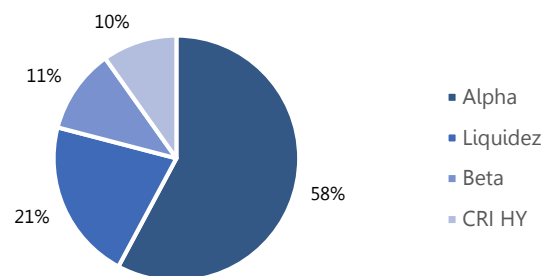


Alocação Setorial (Jan/18)

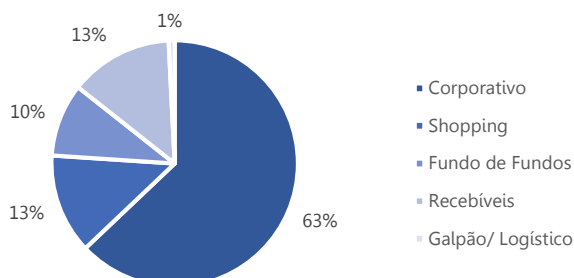
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

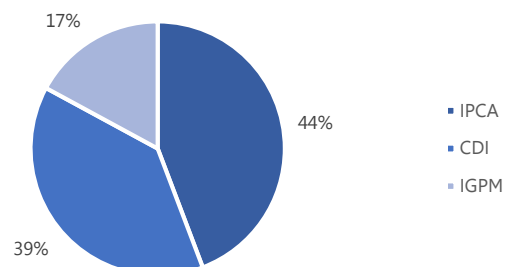
Composição da Carteira



Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



CRI HY – Índice de Correção



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

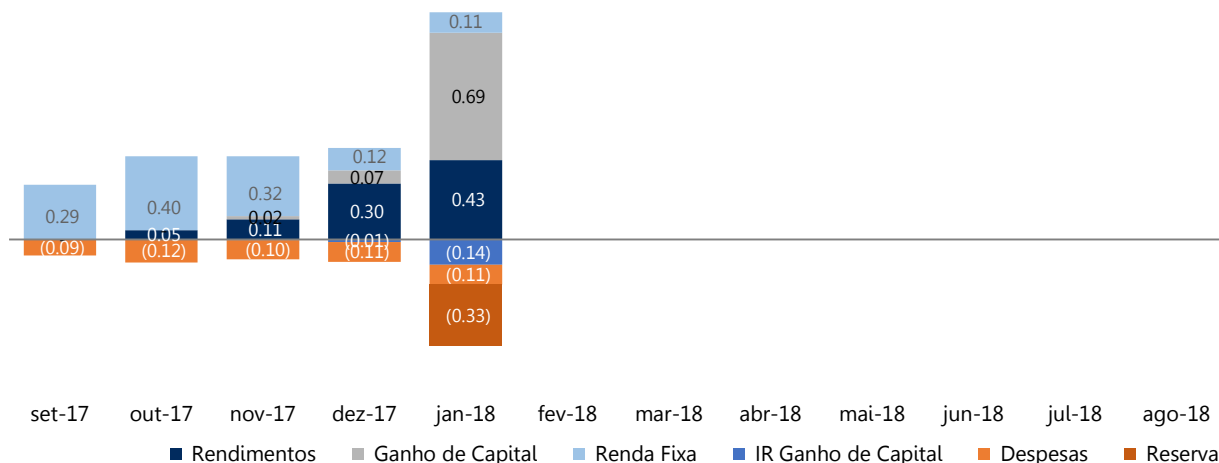
O Fundo distribuirá R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de Janeiro. O pagamento será realizado em 20/02/2018, aos detentores de cotas em 09/02/2018.

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	jan-18	dez-17	Acum 2018	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	347.292	243.958	347.292	718.393	718.393
Ganho Capital	555.914	57.260	555.914	627.827	627.827
CRI	55.788	27.842	55.788	158.172	158.172
Liquidez	34.769	70.959	34.769	855.197	855.197
Total Receitas	993.763	400.018	993.763	2.359.589	2.359.589
(-) Despesas	(86.832)	(86.637)	(86.832)	(428.259)	(428.259)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(111.183)	(11.452)	(111.183)	(125.565)	(125.565)
Resultado	795.748	301.929	795.748	1.805.764	1.805.764
(-) Reservas	(269.253)	-	(269.253)	(269.253)	(269.253)
Rendimento Distribuído	526.495	301.929	526.495	1.536.511	1.536.511
% Resultado	66,2%	100,0%	66,2%	85,1%	85,1%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6500	R\$ 0,3728	R\$ 0,6500	R\$ 1,8969	R\$ 1,8969
Dividend Yield (anualizado)	8,4%	4,7%	8,26%	4,61%	4,61%

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\$ 0,9824	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Rendimento	R\$ 0.2084	R\$ 0.3250	R\$ 0.3408	R\$ 0.3728	R\$ 0,6500	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 -1,49%, representando -53,16% do CDI no período.

Rentabilidade	jan-18	dez-17	Acum 2018	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 98,00	R\$ 97,98	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6500	R\$ 0,3728	R\$ 0,6500	R\$ 1,8969	R\$ 1,8969
Cota Final Período (R\$)	R\$ 96,05	R\$ 98,00	R\$ 96,05	R\$ 96,05	R\$ 96,05
Renda acumulada	0,66%	0,38%	0,66%	1,90%	1,90%
Ganho de Capital cota Mercado	-1,99%	0,02%	-1,99%	-3,95%	-3,95%
Retorno Total Bruto	-1,33%	0,40%	-1,33%	-2,05%	-2,05%
Retorno Total Ajustado	-1,09%	0,47%	-1,09%	-1,49%	-1,49%
CDI	0,58%	0,54%	0,58%	9,41%	2,80%
% do CDI	-187,26%	86,82%	-187,26%	n/a	-53,16%

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

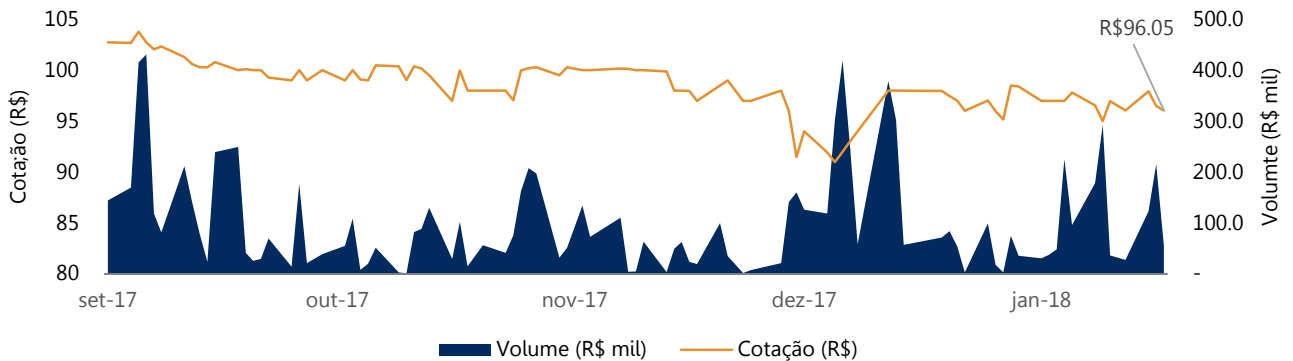
MERCADO SECUNDÁRIO

Relatório Mensal – Fevereiro 2018

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

Negociação	jan-18	dez-17	Acum 2018	Acum 12m
Cotas Negociadas	18.702	26.466	18.702	92.425
Cotação Fechamento	R\$ 96,05	R\$ 98,00	R\$ 96,05	R\$ 96,05
Volume Total (R\$'000)	R\$ 1.809,5	R\$ 2.500,1	R\$ 1.809,5	R\$ 9.075,5
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 86,2	R\$ 147,1	R\$ 86,2	R\$ 102,0

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.

A presente instituição adota o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

