

### Informações

<b>Nome:</b> RBR Alpha Fundo de Fundos
<b>Código de Negociação:</b> RBRF11
<b>Gestor:</b> RBR Asset Management
<b>Objetivo:</b> 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
<b>Início Atividades:</b> 12 de setembro de 2017
<b>Taxa de Gestão:</b> 0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
<b>Taxa de Administração:</b> 0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo
<b>Taxa de Performance:</b> 20% sobre o que exceder o Benchmark
<b>Benchmark:</b> Maior entre: i) IGP-M + 3% a.s.; ou ii) 4.5% a.s.
<b>Periodicidade dos Rendimentos:</b> Mensal
<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado
<b>Administrador:</b> BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 79.973.254,49
<b>Cotas Emitidas:</b> 809.992
<b>Patrimônio Líquido por Cota:</b> R\$ 98,73

### NOTA DO GESTOR

Vemos em 2018 uma migração de investidores de renda fixa para FIIs, estimulados pela taxa SELIC em 6,75% a.a. O número de investidores divulgado no "Boletim mensal do Mercado Imobiliário" da BM&F passou de 116.511, em Dez/17, para 125.785, em Jan/18. Este crescimento da base de cotistas tende a estimular uma melhora na liquidez e contribuir para a valorização dos ativos dada a oferta reduzida de novos fundos.

IFIX: Em fevereiro de 2018 apresentou valorização de 1,15% frente ao CDI de 0,46%.

RBR Alpha: Como destaque do mês, ressaltamos novamente o ganho de capital apurado pelo fundo que continua a impactar positivamente os dividendos. O dividendo divulgado deste mês, de R\$ 0,65/cota, implica em um dividendo anualizado de 8,3% a.a. tendo como base a cota de fechamento de Fev/18. (R\$ 96,99)

**Como novidade (página 4)** neste mês, apresentamos nossa expectativa (Guidance) de dividendos do fundo para o 1º semestre de 2018. Com base nos rendimentos recorrentes, ganhos de capital realizados e despesas recorrentes estimamos dividendo de R\$ 0,65/cota nos próximos meses. Isto não deve ser interpretado com uma promessa de rentabilidade e reflete apenas as condições atuais do fundo que podem ser alteradas com base em novos acontecimentos nas posições investidas pelo fundo.

Os ganhos de capital obtidos, reforçam nossa convicção de privilegiar fundos com excelente fundamento. Estes fundamentos, ao longo do tempo, tendem a justificar a valorização dos ativos que, em algum momento, se convertem em mais dividendos.

Ressaltamos também a evolução na liquidez do fundo, que atingiu R\$ 172 mil/dia no mês comparativamente à média de R\$ 100 mil/dia até então. Entendemos que a liquidez será crescente à medida em que mais investidores conheçam o RBR Alpha.

De forma a gerar mais conhecimento aos investidores, conversamos com casas de research especializado como Empiricus, Suno, Eleven e nos apresentamos no programa de fundos imobiliários da Infomoney em 23 de Fevereiro de 2018.

Novos investimentos do fundo: aproximadamente 2% no FII Iridium (CRI) e reserva de aproximadamente 10% do fundo no FII de logística do CSHG. Sobre HGLG, entendemos que se enquadra tanto na estratégia Alpha, por apresentar ativos de boa qualidade e em boas regiões, quanto na estratégia Beta pelo nível de dividendos e sua previsibilidade, dado que aproximadamente dois terços da receita do fundo virá de contratos atípicos.

Aumentamos também a participação de TRNT (Torre Norte) em nosso portfólio para 4,3% e não devemos ultrapassar 5% nesta posição. Vemos potencial relevante de ganho de capital no fundo e sua precificação atual justifica-se pelo dividendo reduzido.

Vale ressaltar o aumento na parcela de CRI de 10% para 12%, com o investimento no CRI Iguatemi Fortaleza que contribuirá para os rendimentos do FII RBR Alpha.

Nos próximos meses pretendemos atingir um patamar de pelos menos 20% do fundo investido em CRI, pelo desejo de proteger o capital de nossos investidores. Conforme o "título" continue sua apreciação, este movimento deve ser acelerado.

Sobre desinvestimentos do fundo: zeramos as posições nos fundos XPML e ALZR que cumpriram seu objetivo e contribuíram positivamente para nosso componente Beta.

Nossas principais posições continuam sendo FVBI11, THRA11, BRRC11, HGJH11, JSRE11.

Seguimos de perto todas as novas emissões de FII que ocorrerão em 2018.

Resumo	fev-18	jan-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 96,05	R\$ 98,00	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 96,99	R\$ 96,05	R\$ 96,99	R\$ 96,99	R\$ 96,99
<b>Rendimento (R\$/cota)</b>	<b>R\$ 0,6500</b>	<b>R\$ 0,6500</b>	<b>R\$ 1,3000</b>	<b>R\$ 2,5469</b>	<b>R\$ 2,5469</b>
<b>Dividend Yield (% a.a.)</b>	<b>8,35%</b>	<b>8,43%</b>	<b>8,23%</b>	<b>5,16%</b>	<b>5,16%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>1,66%</b>	<b>-1,33%</b>	<b>0,41%</b>	<b>-0,46%</b>	<b>-0,46%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>1,72%</b>	<b>-1,09%</b>	<b>0,72%</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,16%</b>
CDI	0,46%	0,58%	1,05%	9,92%	3,27%
% do CDI	369,36%	-187,26%	68,68%	n/a	4,99%

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

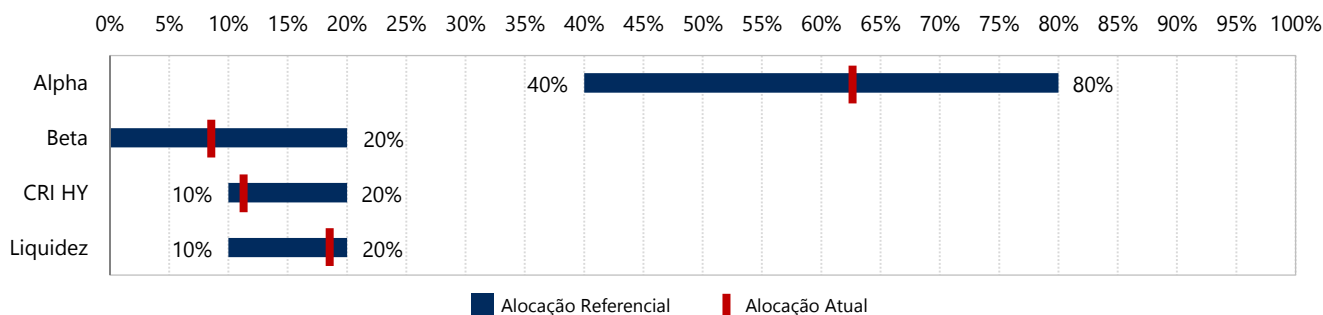
## INVESTIMENTOS

### Estratégia de investimentos

O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

<b>Ativos "Alpha"</b>	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
<b>Ativos "Beta"</b>	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
<b>CRI High Yield</b>	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
<b>Liquidez</b>	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 NTNB + 2% com foco no crédito corporativo)

### Alocação Referencial (Mínima e Máxima) – Jan/18

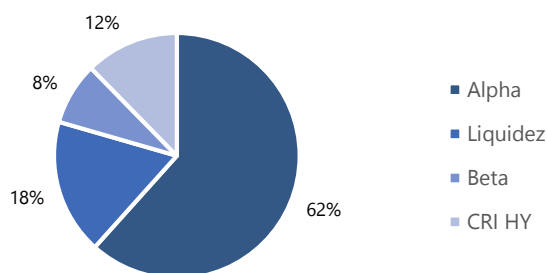


### Alocação Setorial (Fev/18)

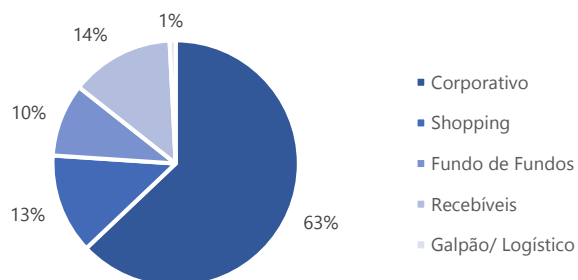
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha as diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

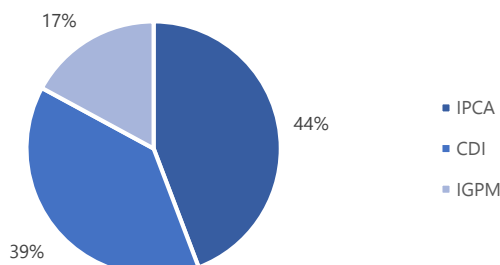
### Composição da Carteira



### Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



### CRI HY – Índice de Correção



### DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

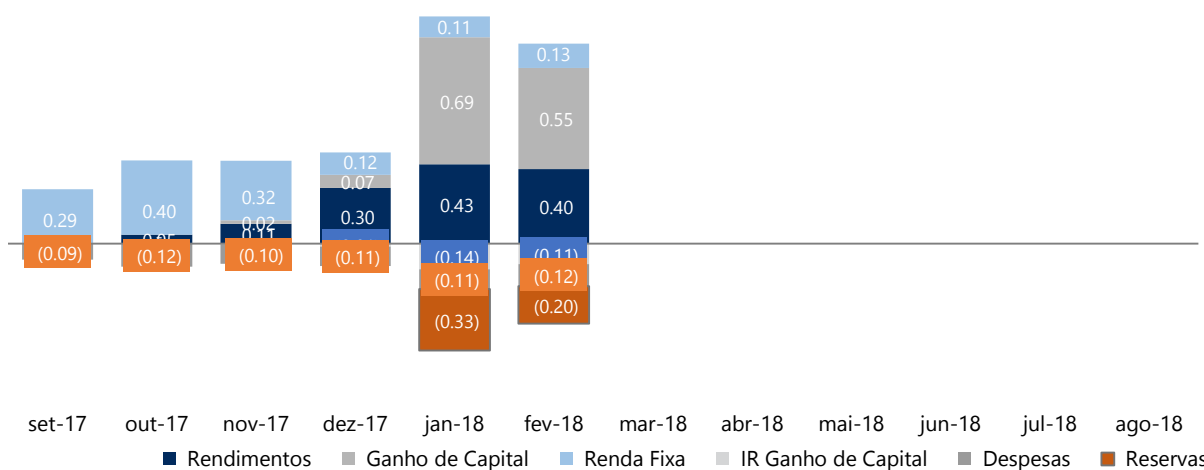
O Fundo distribuirá R\$ 0,65 por cota como rendimento referente ao mês de Fevereiro. O pagamento será realizado em 16/03/2018, aos detentores de cotas em 09/03/2018.

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	fev-18	jan-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
<b>Receitas</b>					
Rendimentos	326.785	347.292	674.077	1.045.178	1.045.178
Ganho Capital	442.802	555.914	998.716	1.070.629	1.070.629
CRI	55.485	55.788	111.272	213.657	213.657
Liquidez	50.351	34.769	85.120	905.548	905.548
<b>Total Receitas</b>	<b>875.423</b>	<b>993.763</b>	<b>1.869.186</b>	<b>3.235.012</b>	<b>3.235.012</b>
(-) Despesas	(96.456)	(86.832)	(183.288)	(524.716)	(524.716)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(88.560)	(111.183)	(199.743)	(214.126)	(214.126)
<b>Resultado</b>	<b>690.406</b>	<b>795.748</b>	<b>1.486.154</b>	<b>2.496.170</b>	<b>2.496.170</b>
(-) Reservas	(163.912)	(269.253)	(433.165)	(433.165)	(433.165)
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>526.495</b>	<b>526.495</b>	<b>1.052.990</b>	<b>2.063.006</b>	<b>2.063.006</b>
% Resultado	76,3%	66,2%	72,5%	82,6%	82,6%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ 1,3000	R\$ 2,5469	R\$ 2,5469
Dividend Yield (anualizado)	8,3%	8,4%	8,23%	5,16%	5,16%

### 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\$ 0,8524	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Rendimento	R\$ 0.2084	R\$ 0.3250	R\$ 0.3408	R\$ 0.3728	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -



### RENTABILIDADE

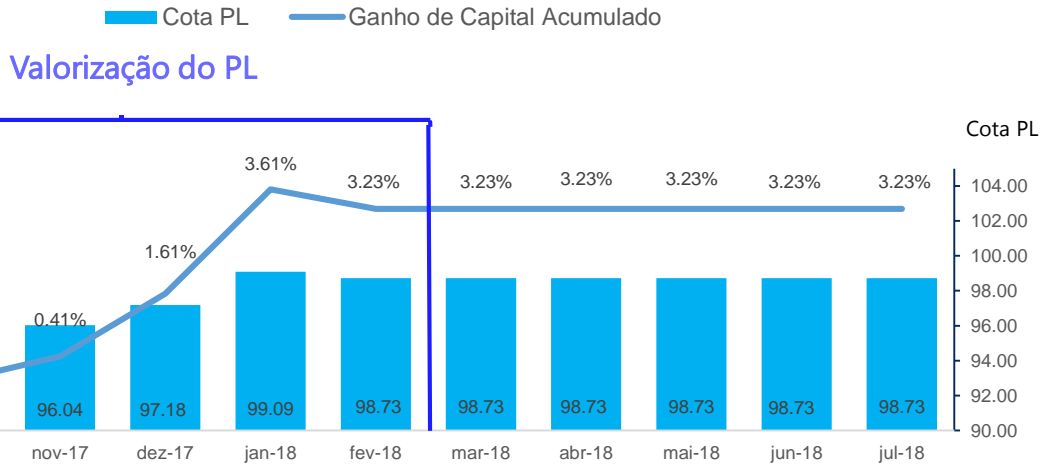
O Retorno Total Bruto considera tanto a renda gerada pelos fundos imobiliários investidos quanto o ganho de capital auferido na venda. O conceito de Retorno Total Ajustado desconsidera do valor da cota contábil tanto os impostos pagos como provisionados, de modo a tornar possível a comparação com o CDI. Desde o início de suas operações, em setembro de 2017, o RBR Alpha gerou um Retorno Total Ajustado de 0,16%, representando 4,99 do CDI no período.

Rentabilidade	fev-18	jan-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 96,05	R\$ 98,00	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,6500	R\$ 0,6500	R\$ 1,3000	R\$ 2,5469	R\$ 2,5469
Cota Final Período (R\$)	R\$ 96,99	R\$ 96,05	R\$ 96,99	R\$ 96,99	R\$ 96,99
Renda acumulada	0,68%	0,66%	1,44%	2,55%	2,55%
Ganho de Capital	0,98%	-1,99%	-1,03%	-3,01%	-3,01%
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>1,66%</b>	<b>-1,33%</b>	<b>0,41%</b>	<b>-0,46%</b>	<b>-0,46%</b>
<b>Retorno Total Ajustado</b>	<b>1,72%</b>	<b>-1,09%</b>	<b>0,72%</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,16%</b>
CDI	0,46%	0,58%	1,05%	9,92%	3,27%
% do CDI	369,36%	-187,26%	68,68%	n/a	4,99%

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

**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 28 de Fevereiro de 2018 atingiu R\$ 98,73, que representa valorização de 3,23%. Esta valorização dos investimentos mais os dividendos distribuídos, refletem o efetivo resultado da gestão de um fundos de fundos e entendemos que é como o RBR Alpha deveria ser analisado e comparado.



**Evolução dos Dividendos**

Com o início do fundo em Set/17, iniciou-se a alocação dos recursos que foi acelerada após a aprovação da carta consulta em Nov/17 e, ao final de 2017, o fundo encontrava-se 100% alocado com importante impacto na geração de caixa.

Os dividendos pagos no período foram crescentes até atingir o patamar atual de R\$ 0,65/cota que pode ser dividido em duas partes:

- (1) Dividendos – R\$ 0,42/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital – R\$ 0,23/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo

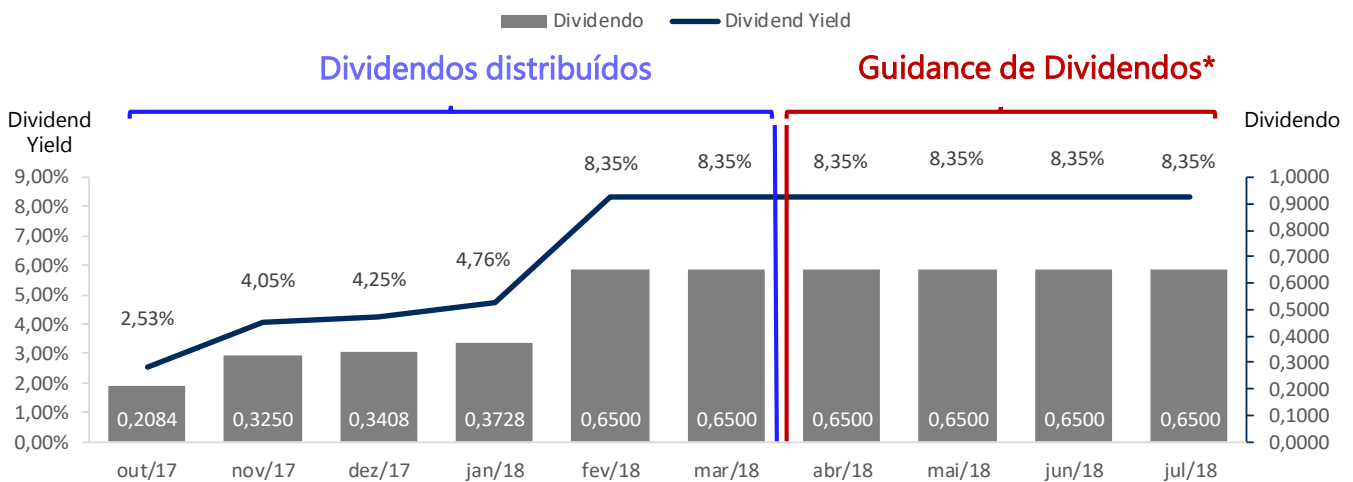
A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos nos relatórios anteriores, se fundamenta em dois pontos principais: nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos, mantidas as condições de mercado atuais, e por serem ativos mais resilientes em um possível ambiente com mais incertezas.

O resultado da estratégia de ganho de capital tem se comprovado, sendo que este ganho em parte já foi distribuído aos cotistas e em parte utilizado para constituição de reserva de lucros que será distribuída ao longo do semestre de forma a uniformizar e gerar uma maior previsibilidade do dividendo e menor volatilidade da cota no mercado secundário.

Atualmente o fundo possui reserva de lucros constituída de R\$ 433.164,72 ou R\$ 0,53/cota.

**Guidance de Dividendos**

Com base no ganho de capital acumulado, nos dividendos recorrentes e estrutura de custos do fundo atuais, apresentamos abaixo nossa expectativa de dividendos para o 1º semestre de 2018 que é de R\$ 0,65/cota (equivalente a 8,3% a.a. com base na cota de Fev/18 - R\$ 96,99). Isto não deve ser interpretado como uma promessa de dividendos e reflete apenas as condições atuais do fundo que podem ser alteradas com base em novos acontecimentos.



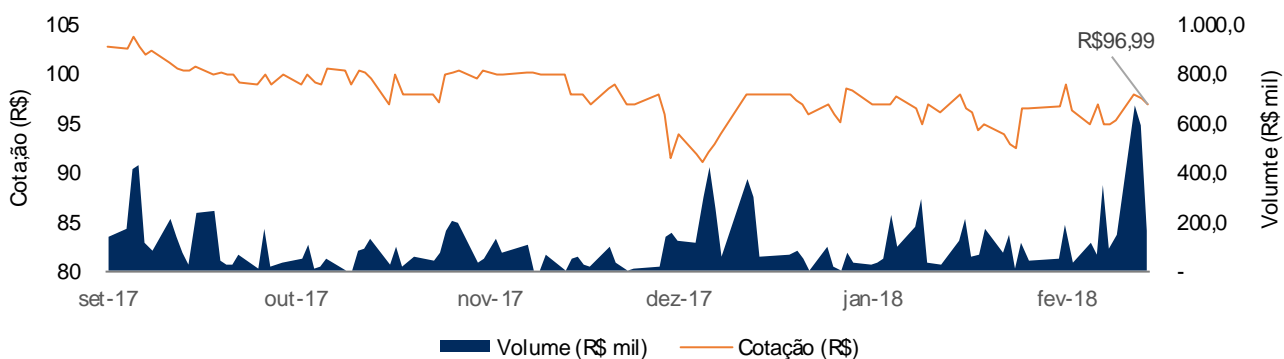
\* Expectativa de Dividendos (base fechamento Fev18)

### MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	fev-18	jan-18	Acum 2018	Acum 12m
Cotas Negociadas	32.182,0	18.702	50.884	124.607
Cotação Fechamento	R\$ 96,99	R\$ 96,05	R\$ 96,05	R\$ 96,05
Volume Total (R\$'000)	R\$ 3.104,3	R\$ 1.809,5	R\$ 4.913,9	R\$ 12.179,8
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 172,5	R\$ 86,2	R\$ 86,2	R\$ 102,0

### Cotação Histórica e Volume Negociado



### FATOS RELEVANTES / EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houveram Fatos Relevantes ou Eventos Subsequentes no período.

- 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.

