

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\$ 82.640.923,90
Cotas Emitidas:	809.992
Patrimônio Líquido por Cota:	R\$ 102,03

NOTA DO GESTOR

Para o mês de Março/18, anunciamos a distribuição de rendimentos de R\$ 0,80/cota dado o expressivo ganho de capital apurado em Março/18. O dividendo será pago no dia 17 de Abril aos detentores das cotas em 10 de Abril e é equivalente a um "dividend yield" de 10%a.a. (base fechamento Mar/18).

O objetivo do Guidance, divulgado para o **1º Semestre de 2018** e que permanece em R\$ 0,65/cota, é ser uma referência para os dividendos do fundo no curto prazo. Buscaremos ao longo de cada semestre, minimizar a volatilidade dos dividendos e com isso minimizar também a volatilidade da cota no mercado secundário.

Ressaltamos que isto não deve ser interpretado com uma promessa de rentabilidade e reflete apenas as condições atuais do fundo que podem ser alteradas.

A INDÚSTRIA: O número de investidores atingiu novo recorde (133.610), conforme Boletim mensal do Mercado Imobiliário da BM&F de Fev/18. Este crescimento tende a estimular liquidez e valorização dos ativos dada a oferta reduzida de novos fundos.

O IFIX apresentou valorização de 2,17% no mês frente a um CDI de 0,58%.

RBR ALPHA: Como destaque do mês ressaltamos, junto com o dividendo apresentado, a valorização do PL do fundo de 3,34% com evolução da Cota/PL R\$ 98,73 para R\$ 102,03.

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\$ 418 mil/dia no mês comparativamente aos R\$ 172 mil no mês anterior. Entendemos que a liquidez será crescente à medida em que mais investidores conheçam o RBR Alpha.

RBR ALPHA - Investimentos

Ao longo de 2018, serão observadas ofertas de novos fundos imobiliários dado o cenário macro favorável: juros reduzidos e início de um ciclo de crescimento econômico.

Um dos diferenciais para o investidor do Alpha será participar de ofertas de fundos de certa forma "exclusivos", seja pelo elevado ticket mínimo de investimento (exemplo: HGLG11 – com mínimo de R\$ 125 mil) seja pela modalidade restrita de ofertas ("476").

Conforme relatório anterior, subscrevemos (aprox. 10% do PL do Alpha) cotas do fundo HGLG11 a R\$ 1.247,10 com expressiva valorização no fechamento do mês de 20,58% (cota a R\$ 1.503,77). Em complemento, alocamos mais 9% em outra oferta 476: "FII BTG Pactual Crédito Imobiliário" com rendimento esperado próximo a 8,7% a.a.

Ainda em Março/18, atingimos 14% do PL na estratégia CRY HY com novo investimento com taxa de CDI + 6% a.a. Nos próximos meses esperamos atingir pelo menos 20% do PL nesta estratégia, pelo desejo de proteger o capital de nossos investidores e remunerá-lo corretamente. Conforme o "título" se valorize, este movimento deve ser acelerado.

Sobre desinvestimentos: zeramos os fundos BCFF11 (Abril/18), KNCR11 e MALL11 que cumpriram seus objetivos nas estratégias "Alpha", "Liquidez" e "Beta" respectivamente.

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

Resumo	mar-18	fev-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	809.992	809.992	809.992	809.992	809.992
Cota Início Período (R\$)	R\$ 96,99	R\$ 96,05	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,45	R\$ 96,99	R\$ 100,45	R\$ 100,45	R\$ 100,45
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,8000	R\$ 0,6500	R\$ 2,1000	R\$ 3,3469	R\$ 3,3469
Dividend Yield (% a.a.)	10,0%	8,35%	8,85%	5,81%	5,81%
Retorno Total Bruto	4,39%	1,66%	4,64%	3,80%	3,80%
Retorno Total Ajustado	4,33%	1,72%	4,87%	4,36%	4,36%
CDI	0,56%	0,46%	1,61%	10,53%	3,85%
% do CDI	776,72%	369,36%	301,96%	n/a	113,32%

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

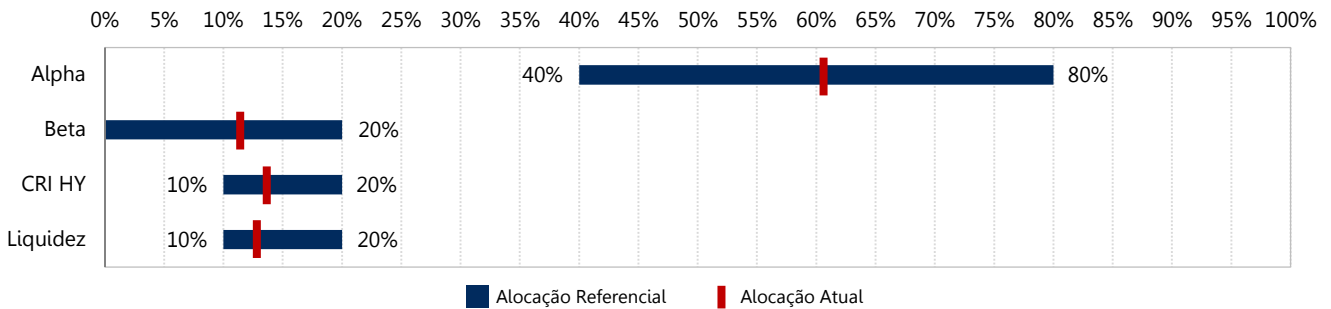
INVESTIMENTOS

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) – Mar/18

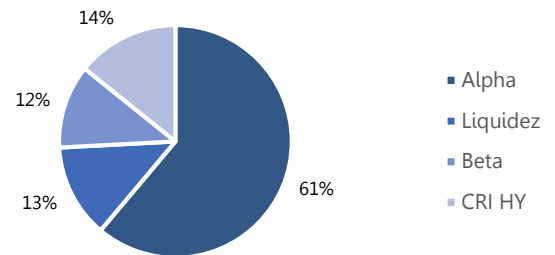


Alocação Setorial (Mar/18)

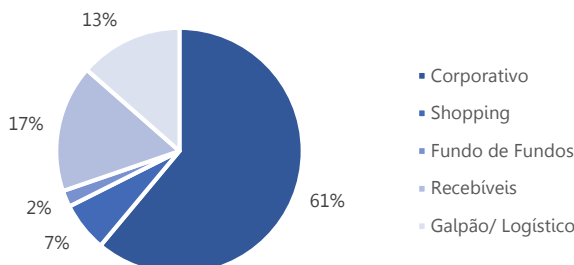
Demonstraremos mensalmente a exposição do RBR Alpha às diferentes estratégias de investimento, descritas acima, bem como a exposição aos diferentes setores de mercado dos Fundos Imobiliários, demonstrando nosso entendimento sobre a melhor alocação de recursos dado o ciclo imobiliário de cada setor.

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.

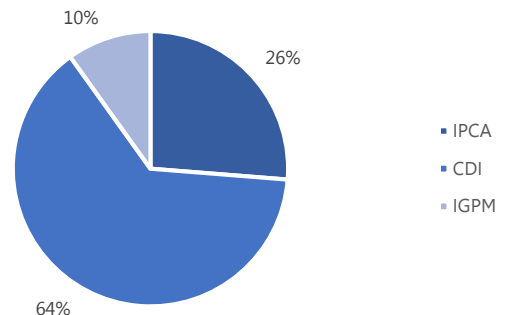
Composição da Carteira



Fundos Imobiliários – Segmento de Atuação



CRI HY – Índice de Correção



DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

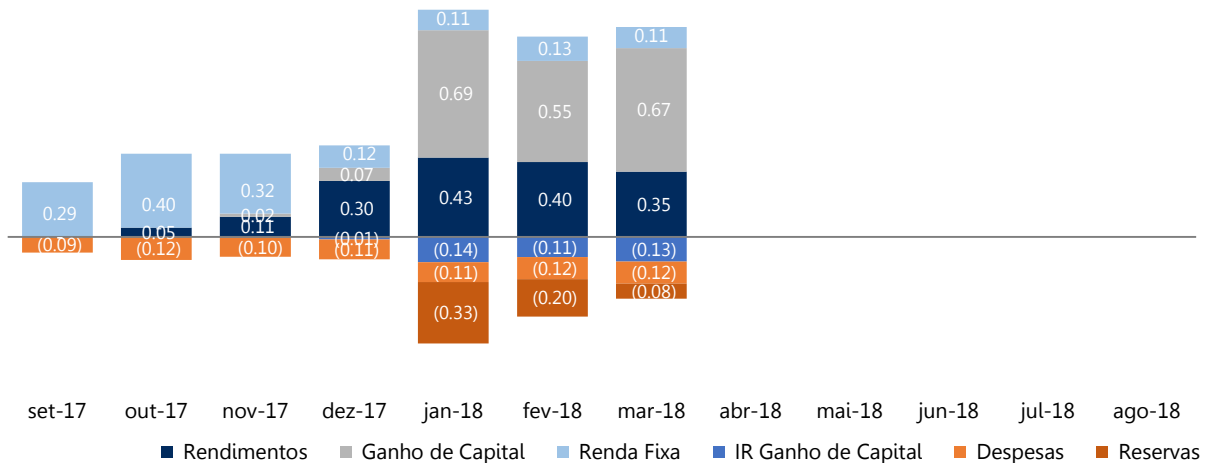
O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de Março. O pagamento será realizado em 17/04/2018, aos detentores de cotas em 10/04/2018.

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	mar-18	fev-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Receitas					
Rendimentos	285.648	326.785	959.725	1.330.826	1.330.826
Ganho Capital	540.344	442.802	1.539.060	1.610.973	1.610.973
CRI	69.785	55.485	181.057	283.442	283.442
Liquidez	22.658	50.351	107.778	928.206	928.206
Total Receitas	918.435	875.423	2.787.621	4.153.446	4.153.446
(-) Despesas	(96.693)	(96.456)	(279.981)	(621.409)	(621.409)
(-) IR sobre Ganho de Capital	(108.069)	(88.560)	(307.812)	(322.195)	(322.195)
Resultado	713.673	690.406	2.199.827	3.209.843	3.209.843
(-) Reservas	(65.679,15)	(163.912)	(498.844)	(498.844)	(498.844)
Rendimento Distribuído	647.994	526.495	1.700.983	2.710.999	2.710.999
% Resultado	90,8%	76,3%	77,3%	84,5%	84,5%
Rendimento/ Cota/ mês	R\$ 0,8000	R\$ 0,6500	R\$ 2,1000	R\$ 3,3469	R\$ 3,3469
Dividend Yield (anualizado)	10,0%	8,3%	8,85%	5,81%	5,81%

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\$ 0.8811	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\$ 0,8000	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -



RENTABILIDADE

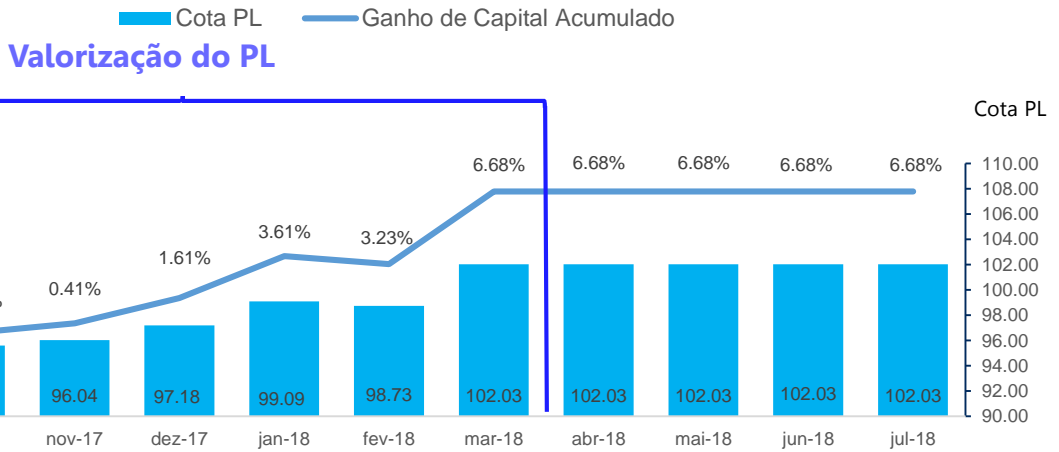
O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de capital pela cota de mercado atual. O conceito de Retorno Total Ajustado equipara a tributação do Ganho de Capital (20%) com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor. Desde o início de suas operações, em setembro de 2017, o RBR Alpha gerou um Retorno Total Ajustado de 4,36%, representando 113,32% do CDI no período.

Rentabilidade	mar-18	fev-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
Cota Início Período (R\$)	R\$ 96,99	R\$ 96,05	R\$ 98,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,8000	R\$ 0,6500	R\$ 2,1000	R\$ 3,3469	R\$ 3,3469
Cota Final Período (R\$)	R\$ 100,45	R\$ 96,99	R\$ 100,45	R\$ 100,45	R\$ 100,45
Renda acumulada	0,82%	0,68%	2,14%	3,35%	3,35%
Ganho de Capital	3,57%	0,98%	2,50%	0,45%	0,45%
Retorno Total Bruto	4,39%	1,66%	4,64%	3,80%	3,80%
Retorno Total Ajustado	4,33%	1,72%	4,87%	4,36%	4,36%
CDI	0,56%	0,46%	1,61%	10,53%	3,85%
% do CDI	776,72%	369,36%	301,96%	n/a	113,32%

* 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 29 de Março de 2018 atingiu R\$ 102,03, que representa valorização de 6,68%. 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\$ 0,80/cota que pode ser dividido em duas partes:

- (1) Dividendos – R\$ 0,35/cota – provenientes dos rendimentos de FII, CRI, Renda Fixa e descontados os custos do fundo
- (2) Ganho de Capital – R\$ 0,45/cota – proveniente da venda de ativos com ganho de capital dentro do fundo

O item “(1) Dividendos” (R\$ 0,35/cota) pago neste mês foi negativamente impactado pelos investimentos em novos fundos (HGLG11, BTG Crédito Imobiliário e CRI ROVIC) que ainda não efetuaram o 1º pagamento de dividendos para o fundo. Nos próximos meses, com estes rendimentos esperamos dividendo recorrente mais elevado e menor contribuição do item “(2) Ganho de Capital” no dividendo mensal.

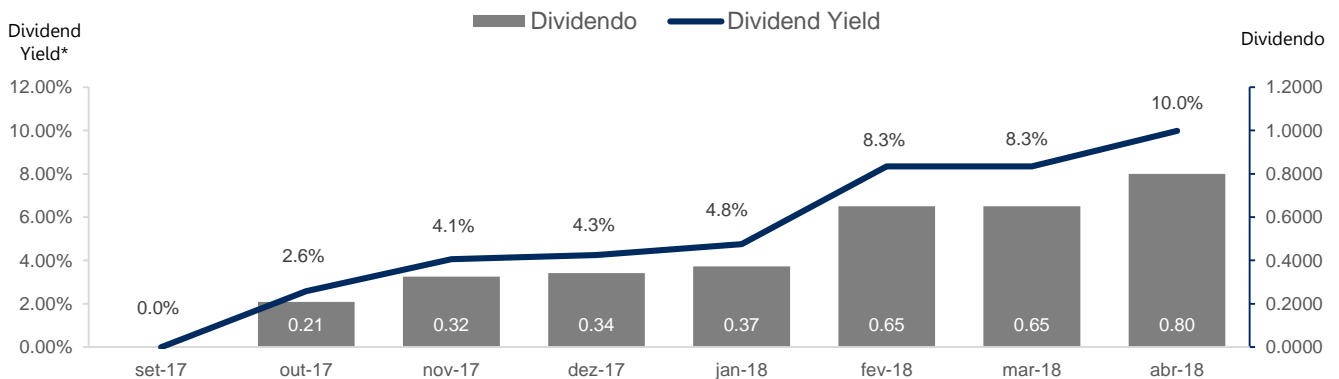
A estratégia adotada pelo RBR Alpha de alocar em ativos de ótima qualidade, como ressaltamos nos relatórios anteriores, se fundamenta em dois pontos principais: nossa convicção de que estes ativos se valorizarão de forma acelerada nos próximos anos, mantidas as condições de mercado atuais, e por serem 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\$ 498.843,87 ou R\$ 0,62/cota.

Dividendos Distribuídos

Apresentamos abaixo os dividendos distribuídos / anunciados desde o início do fundo. Os dividendos foram obtidos através de rendimentos mensais e ganhos de capital obtidos nos investimentos realizados.



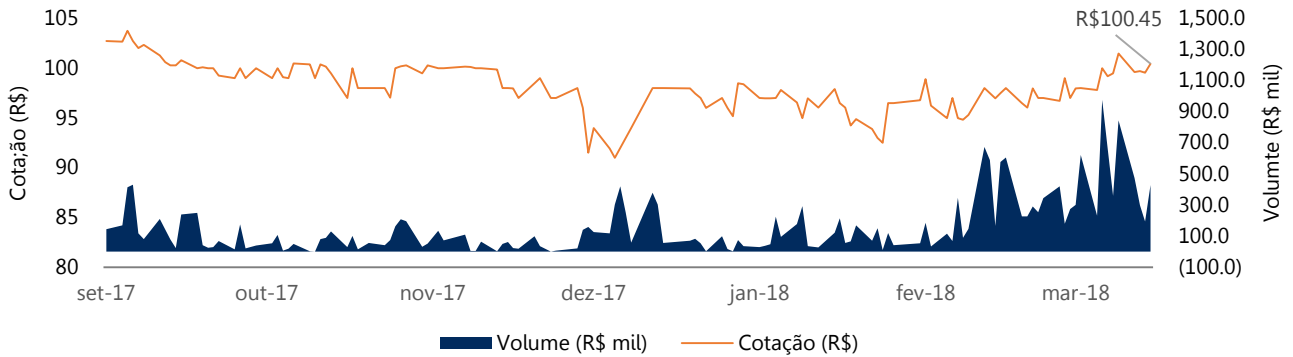
* DY calculado com base no fechamento de cada mês

MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	mar-18	fev-18	Acum 2018	Acum 12m
Cotas Negociadas	89.101,0	32.182,0	139.985	213.708
Cotação Fechamento	R\$ 100,45	R\$ 96,99	R\$ 100,45	R\$ 100,45
Volume Total (R\$'000)	R\$ 8.795,6	R\$ 3.104,3	R\$ 13.709,5	R\$ 20.975,5
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 418,8	R\$ 172,5	R\$ 228,5	R\$ 163,9

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 referenciadas às datas e às 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 à 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.

