

FII RBR Alpha fundos de fundos

1º Webcast – Resultados 4º Trimestre de 2017



RBR Asset

Inteligência

FII RBR Alpha

Visão Geral

Estratégias de Investimento e alocação

Financials

Posições em Destaque

Racional dos Investimentos

Relações com Investidores

Análise de Mercado



Foco exclusivo no
Mercado Imobiliário

Capacidade de
Alocação

Agilidade com
diligência

Rede de Parceiros
Imobiliários

Outras Estratégias RBR > Inteligência direcionada para RBR ALPHA

	FII Corporativo	FIP Desenvolvimento	Crédito Imobiliário	Real Estate Wealth Management
			Emissão R\$25,000,000 Certificado de Recebível Imobiliário - CRI Rent.: CDI + 6.5% Duration: 42 months	
Estratégia	- Foco em escritórios Classe A/B+ - Geração de Renda e valor Patrimonial	Desenvolvimento residencial na cidade de São Paulo	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Estratégias de Crédito	- Gestão de Portfólio - Alocações estratégicas / Decisões de Desinvestimento
AUM Atual	RS\$110mm – Fundo 1 RS\$ 56mm – Fundo 2	RS\$304mm (2 fundos + 1 club deal)	>270mm de investimento / estruturação	R\$300mm

Início

12 Setembro 2017

Investidores Dez/17

1.977

Foco

Ganho de Capital

PL Inicial (R\$)

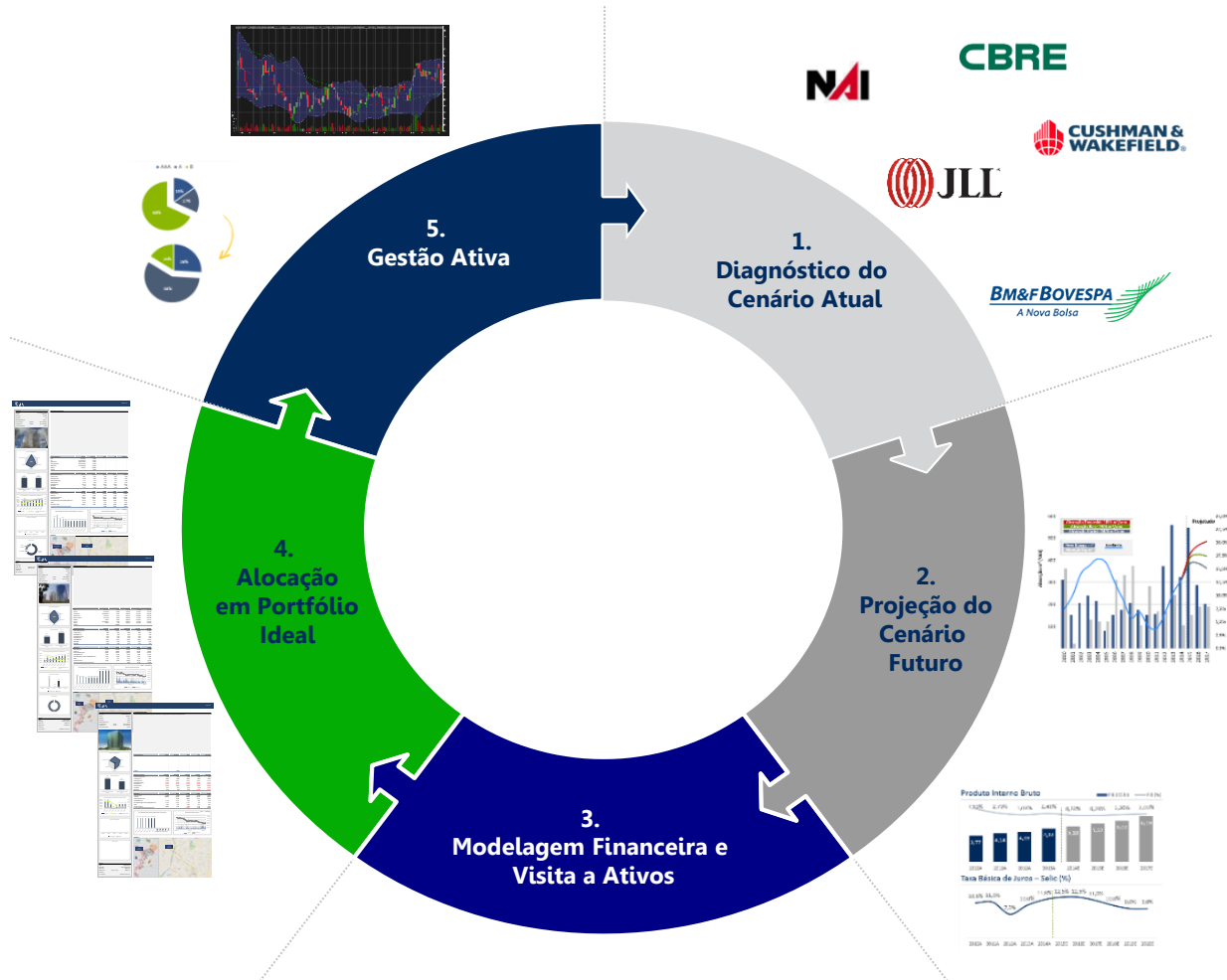
80.999.200,00

Liquidez diária Dez/17

R\$ 147,1 mil

Tese Principal

Corporativo, AAA, São
Paulo



ALPHA

40% a 80% da Alocação

Principal Estratégia do Fundo

- Custo de Reposição como referência
- Fundos de "Tijolo" predominantemente
- Tese principal atual: Corporativo, AAA, SP
- "Dividendos são a consequência de um bom Tijolo"

BETA

0% a 20% da Alocação

Alocação Tática

- Estabilidade no pagamento de dividendos como referência
- Fundos "respondem" mais rápido às condições macroeconômicas
- Tese principal atual: IPO FII Shopping

CRI HY

0% a 20% da Alocação

Foco em garantias Imobiliárias

- Retornos esperados > NTN-B + 2%a.a.
- Diversificação como mitigante de riscos

LIQUIDEZ

10% a 20% da Alocação

Recursos para alocação futura

- Foco em ativos com liquidez: Renda fixa, FIIs e CRI High Grade
- CRI High Grade: retornos esperados < NTN-B + 2% a.a.
- Foco no crédito corporativo (créditos comprovados)

ALPHA

Alocação atual: 60%

40% a 80% da Alocação

Ativos

- THRA11
- HGJH11
- FVBI11
- BRRC11
- JSRE11
- CBOP11
- BCFF11

BETA

Alocação atual: 14%

0% a 20% da Alocação

Ativos

- VISC11 (encerrado)
- XPML11
- MALL11
- ALZR11
- HGBS11

CRI HY

Alocação atual: 7%

0% a 20% da Alocação

Ativos

- CRI Grupo Cem
- CRI Rede D'or
- CRI Carvalho Hosken
- CRI Colorado
- CRI Ditolvo
- OUJP11
- FII VALORA
- FII HABITAT

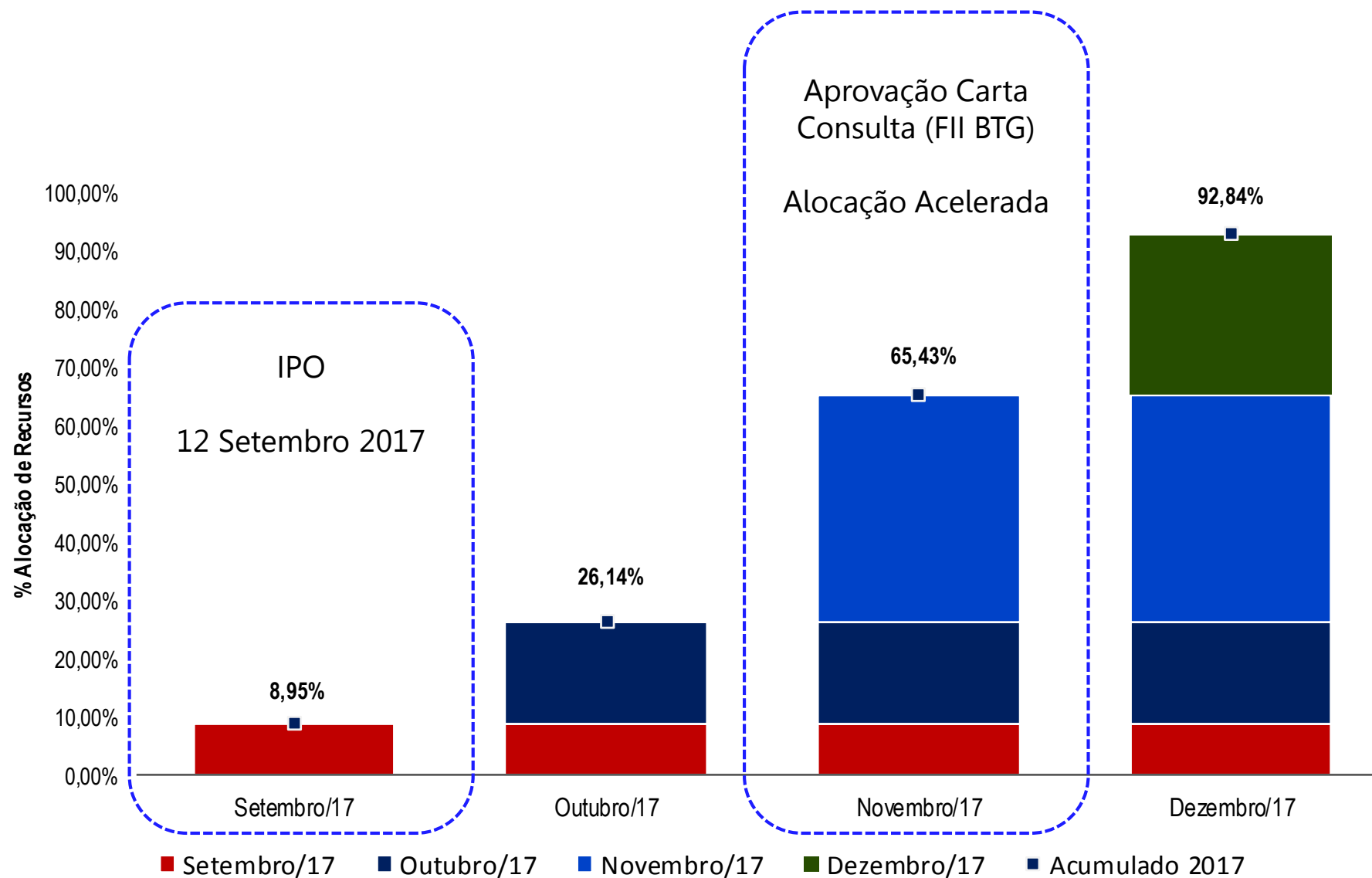
LIQUIDEZ

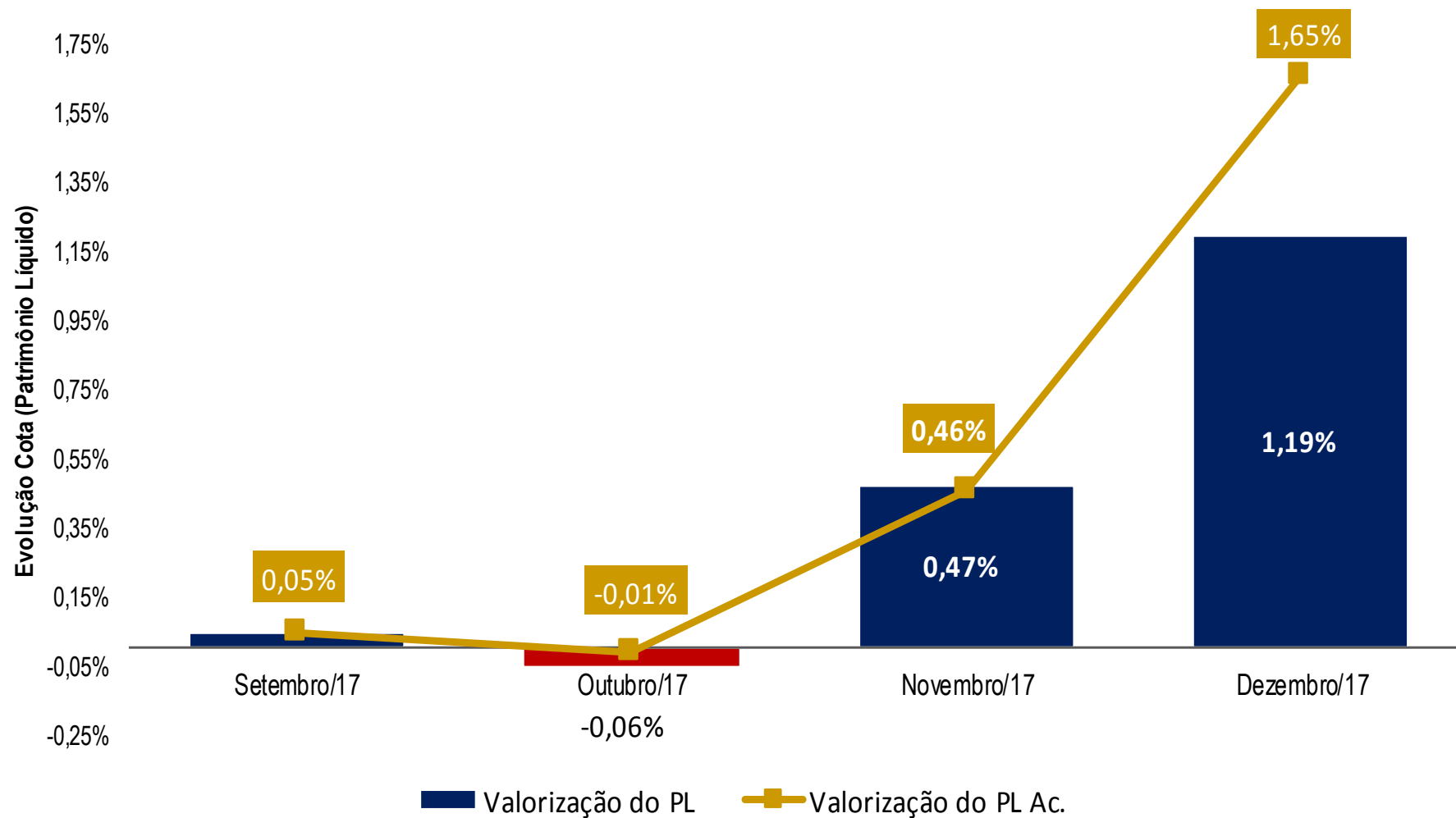
Alocação atual: 18%

10% a 20% da Alocação

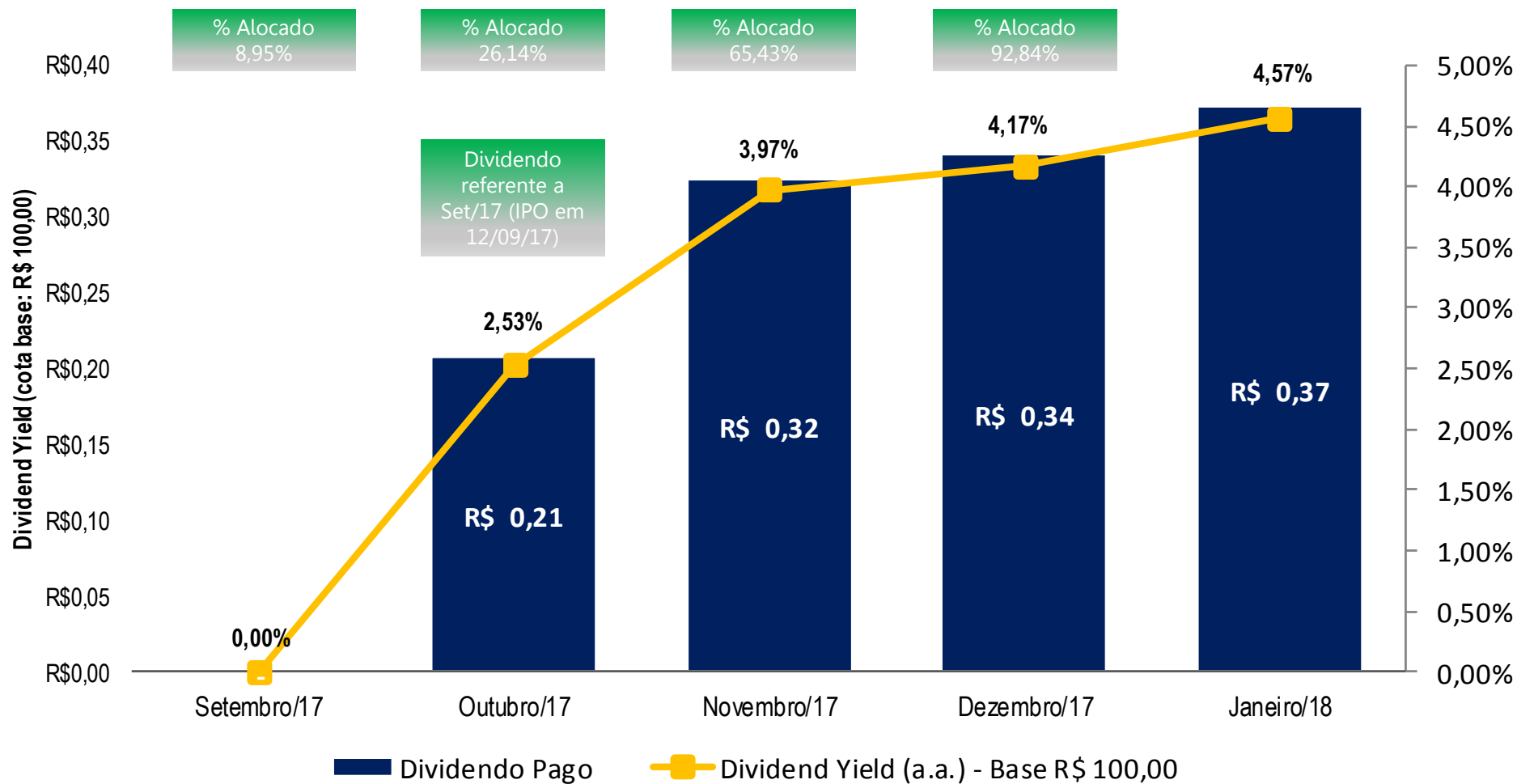
Ativos

- KNCR11
- RENDA FIXA





Impacto da alocação de Capital nos dividendos
+
Ganho de Capital que complementar os dividendos futuros



TOP 5 – Valorização de Capital (Base 29/12/2017)

THRA11	BRCR11	VISC11	HGJH11	OUJP11
Estratégia: Alpha Valorização: 7,49% Posição encerrada? Não	Estratégia: Alpha Valorização: 5,30% Posição encerrada? Não	Estratégia: Beta Valorização: 3,91% Posição encerrada? Sim Posição encerrada em Jan/17	Estratégia: Alpha Valorização: 3,69% Posição encerrada? Não	Estratégia: Alpha Valorização: 2,02% Posição encerrada? Não

TOP 5 – Desvalorização de Capital (Base 29/12/2017)

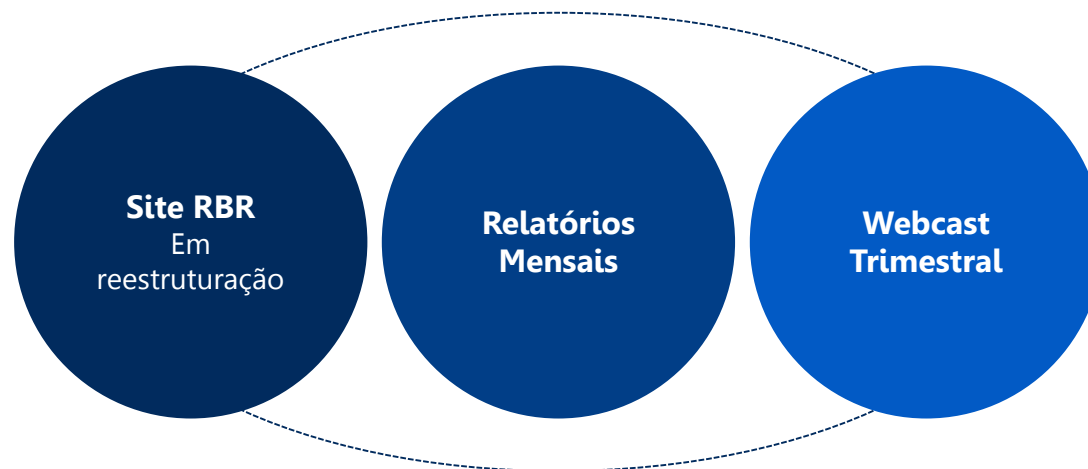
HGBS11	FVBI11	KNCR11	CBOP11	-
Estratégia: Beta Valorização: -1,90% Posição encerrada? Não	Estratégia: Alpha Valorização: -1,11% Posição encerrada? Não	Estratégia: Liquidez Valorização: -0,71% Posição encerrada? Não	Estratégia: Alpha Valorização: -0,06% Posição encerrada? Não	Estratégia: - Valorização: - Posição encerrada? -



FII Thera	
Tipo	Escritório classe AAA
Localização	Vila Olímpia - São Paulo
Tamanho	10.586,16 m ² - 5 andares
Racional da Operação	
Localização Privilegiada	Próximo a região de escritórios da Berrini e Vila Olímpia, e Aeroporto Congonhas
Governança	Potencial para influenciar na gestão do prédio
Proteção contra Downside	▶ Aluguéis de longo prazo ▶ Participação relevante no prédio ▶ Aumento potencial no aluguel



FII HGJH	
Tipo	Escritórios classe AAA
Localização	Itaim - São Paulo
Tamanho	12.613,55 m ² - 15 andares
Racional da Operação	
Localização Privilegiada	Localizado na Rua Amauri, travessa com a Av. Faria Lima
Governança	Potencial para influenciar na gestão do prédio
Proteção contra Downside	▶ Aluguéis de longo prazo ▶ 100% de participação no prédio ▶ Aumento potencial no aluguel



Relações com Investidores

TRANSPARÊNCIA



LIQUIDEZ



Governança



Visão RBR

- ▶ Boletim Focus 26/01/2018 apresenta sinais importantes para o setor imobiliário;

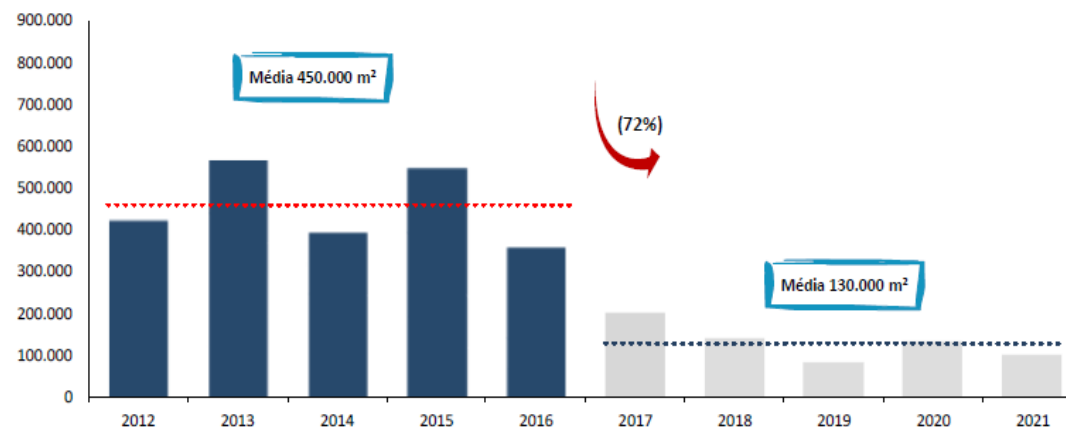
Taxa Selic – 6,75% em 2018 e 8,00% em 2019.

PIB: 2,66% em 2018 e 3,00% em 2019

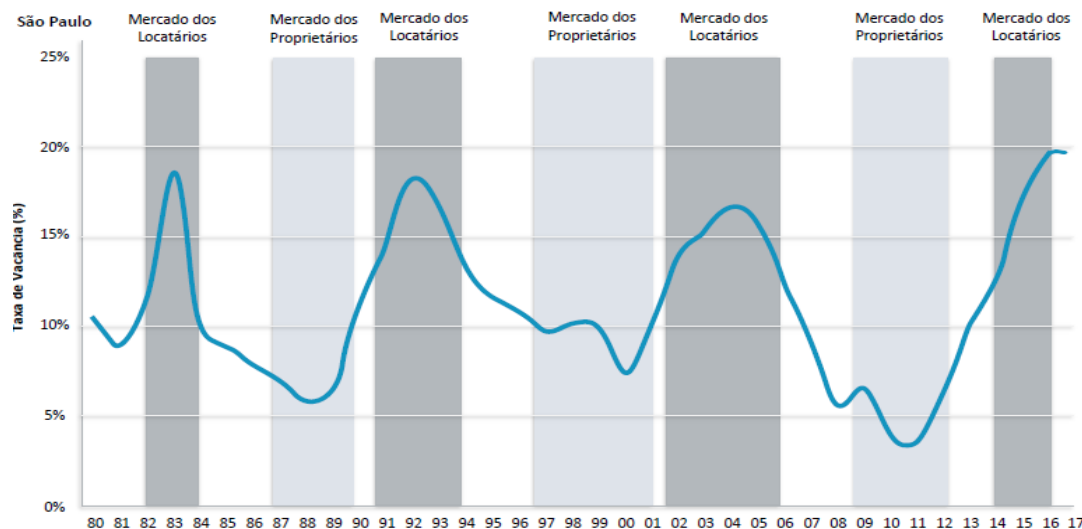
IGP-M: 4,5% em 2018 e 4,30% em 2019

- ▶ Analisando de forma estritamente econômica, a taxa Selic em queda e retomada do PIB são indicadores importantes para o setor, tendem a impulsionar o valor do imóveis e a redução de vacância, a queda da taxa de juros também traz a possibilidade de alavancagem na aquisição de ativos, percebemos esse movimento em aquisições da HIG e BR Properties alcançados por CRLs.
- ▶ A retomada do IGP-M, principal indexador do mercado imobiliário, começa a aparecer.
- ▶ Alguns players de mercado como empresas de properties listadas estão buscando adquirir grandes ativos e sair dos menores, o que abre espaço para operações off Market e novos IPO's de FII.
- ▶ O mercado de locação começa apresentar os sinais de recuperação, na Vila Olímpia por exemplo, grandes áreas contíguas (acima de 5.000m2) são praticamente inexistentes.
- ▶ Nos reunimos com as 3 maiores Brokers (CBRE, Colliers, JLL) para discutir mercado, os dados das 3 empresas convergem para uma melhora de mercado em São Paulo.

Novo Estoque Esperado – SP (m²)



Ciclo de Mercado



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.

