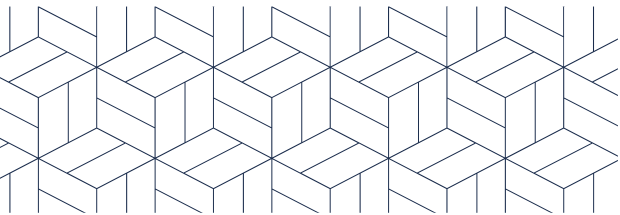


RBRR11
FII RBR Rendimento High Grade



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

Iniciamos o 2º semestre de 2020 com algumas inovações no *report* gerencial do resultado do fundo RBRR11. Buscamos agregar informações adicionais ao material, com maior transparência e com uma nova formatação formatação e disposição das informações.

Adicionalmente, passaremos a divulgar uma **planilha de fundamentos** a partir deste mês. Junto com o relatório de resultado mensal e o **relatório de risco** semestral divulgado em março (próxima divulgação em setembro) buscamos ser pioneiros e cada vez mais transparentes para o mercado. Confira todos os materiais no site do fundo ([link](#)).

Fechamos o 1º semestre de 2020 com a convicção que o FII de CRI – Crédito Imobiliário se provou nessa crise como uma boa opção para se emprestar recursos de longo prazo para as companhias e para o investidor ter uma posição do seu recurso em crédito privado. Tal entendimento se baseia na dinâmica do veículo FII e, principalmente, na performance da carteira em um período crítico de liquidez da economia.²

Para o 2º semestre, observamos uma retomada gradual da economia e um crescente aumento de recursos para investimento em crédito imobiliário no mercado. Principalmente, no segmento de FIIs de CRI por conta dos diversos follow-ons e IPOs que estão ocorrendo. Neste cenário, na vertente High Grade, seguimos uma estratégia de alocação cautelosa buscando operações com retorno mínimo de 300 bps e sólida estrutura de garantias. Não abriremos mão de retorno/risco para buscar uma alocação mais acelerada.

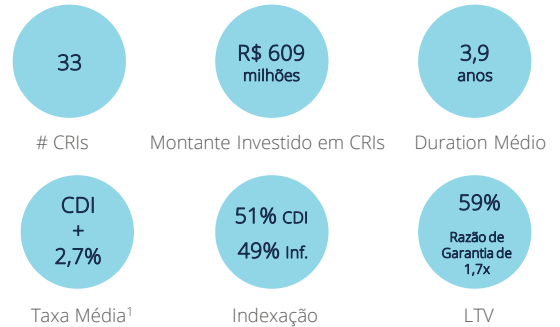
Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações;
- > O LTV (Loan-to-Value) médio do portfólio é 59%, equivalente a uma razão de garantia de 1,7x;
- > 71% das garantias estão localizadas no Estado de São Paulo.

Movimentações

- > Venda de R\$ 3,6 milhões em CRIs com carregio abaixo da taxa média da carteira realizando ganho de capital;
- > Compra líquida de R\$ 3,6 milhões de cotas de FIIs de CRI dentro da estratégia Tática.

Principais Características do Portfólio



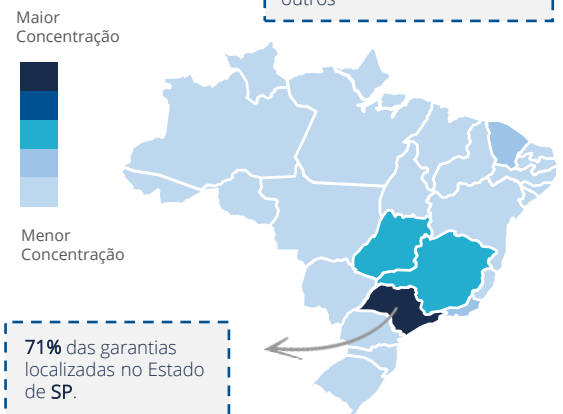
Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 0,50 / cota
> <i>Dividend Yield</i> Mês (Cota a Mercado)	0,50% a.m.
> <i>Dividend Yield</i> Anualizado (Cota a Mercado)	6,21% a.a.
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	R\$ 6,82 / cota
> <i>Dividend Yield</i> 12M (Cota a Mercado)	6,87% a.a.
> Volume Diário Médio Negociado	R\$ 1,8 milhão

Localização das Garantias

A RBR é extremamente criteriosa na avaliação das garantias imobiliárias das operações. O processo de análise envolve visita aos ativos, *know-how* de equipe especializada, coleta de referências sobre os imóveis e diligência técnica, ambiental e jurídica.

50% das garantias localizadas em regiões **Prime** de São Paulo como Faria Lima, Jardins, Pinheiros, entre outros



Informações do Fundo

Data de Início Mai/18	Administrador BTG Pactual	Cotistas 62.457	Cotas Emitidas 7.242.381	Patrimônio R\$ 708.801.920,85	PL / Cota R\$ 97,87	Mercado / Cota R\$ 99,29
---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	------------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------

1 - taxas projetadas para 2024, conforme duration da carteira: CDI de 6,00% | IPCA de 3,25% | IGPM de 3,25% | Fonte: Banco Central
2 - rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu R\$ 0,50 por cota como rendimento referente ao mês de Julho/2020. O pagamento ocorreu no dia 14/08/2020 aos detentores de cotas em 07/08/2020. Após a distribuição de Julho, o Fundo conta com um saldo de Reservas de R\$0,06/cota. 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.

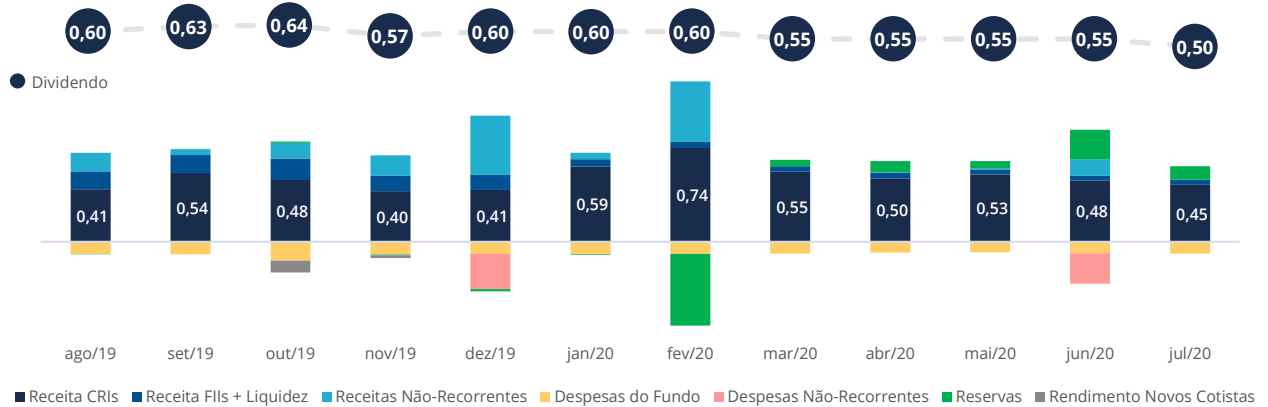
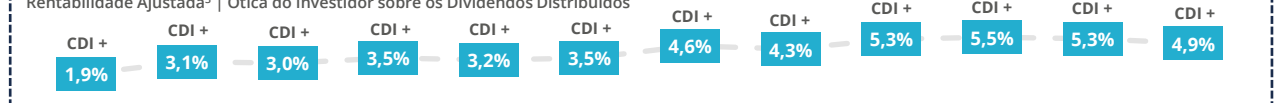
Resultado RBRR11 (R\$)	jul/20	jun/20	mai/20	Acum. 2020	12M	Início
(+) Receitas	3.392.701	3.605.496	3.940.533	28.790.649	44.555.438	70.392.291
Juros (CRI)	2.635.481	2.962.029	2.846.517	20.771.815	32.167.060	46.790.154
Correção Monetária (CRI)	467.960	374.694	814.517	5.846.530	6.527.532	11.713.270
LCI	-	-	-	-	444.387	1.626.230
Dividendos de FILs	244.709	222.519	226.918	1.748.355	3.940.597	5.959.942
Liquidez	44.550	46.254	52.581	423.949	1.475.862	4.302.694
(-) Despesas	(632.473)	(630.085)	(583.979)	(4.447.197)	(7.352.246)	(10.812.307)
Despesas do Fundo	(632.473)	(630.085)	(583.979)	(4.447.197)	(7.352.246)	(10.812.307)
(=) FFO Funds from Operations	2.760.228	2.975.411	3.356.554	24.343.452	37.203.192	59.579.983
Receitas Não-Recorrentes CRIs	(13.008)	633.575	77.823	3.821.039	6.019.788	7.244.963
Receitas Não-Recorrentes FILs (Líquido IR)	(8.908)	272.890	(771)	816.176	4.312.531	4.312.531
Despesas Não-Recorrentes	-	(1.668.501)	-	(1.668.501)	(3.587.986)	(5.165.216)
(=) Resultado Final	2.738.311	2.213.377	3.433.606	27.312.167	43.947.525	65.972.260
Reservas	732.967	1.605.030	384.800	(264.293)	(403.761)	(405.563)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	-	(559.551)	(559.551)
(=) Rendimento Distribuído	3.471.279	3.818.406	3.818.406	27.047.874	42.984.212	65.007.146
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,50	0,55	0,55	3,90	6,82	16,08
Dividend Yield (Anualizado)	6,2%	6,8%	7,2%	6,8%	6,9%	6,9%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em Julho a cota de fechamento foi R\$ 99,29

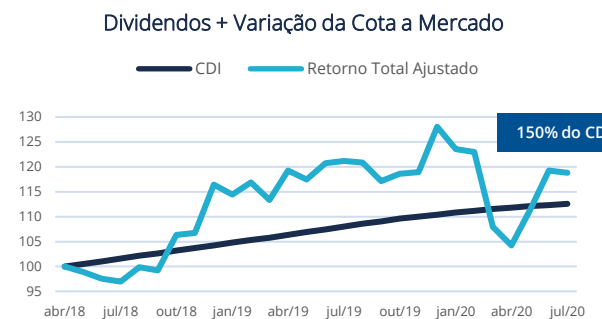
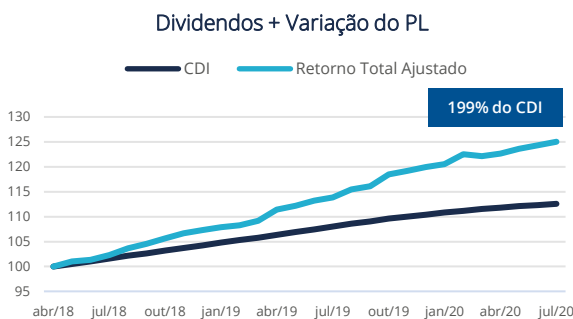
2 - Resultado gerencial refletindo a homogeneização no semestre da alteração de metodologia de reconhecimento e distribuição de correção monetária

Composição dos Rendimentos (R\$ / cota)

Rentabilidade Ajustada³ | Ótica do Investidor sobre os Dividendos Distribuídos



Retorno Total Ajustado³



3 - A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

1 Estratégia de Investimentos do Fundo

Atualmente, seguimos três estratégias para o fundo com parâmetros e metodologias muito bem definidas:

CORE | 81%

Principal e mais importante estratégia do Fundo

- > CRIs High Grade com rating RBR mínimo A
- > Operações exclusivamente "off-market", de acesso restrito a investidores profissionais
- > Preferencialmente originações e estruturas próprias

TÁTICO | 12%

Posições táticas em CRIs ou FIs de CRI

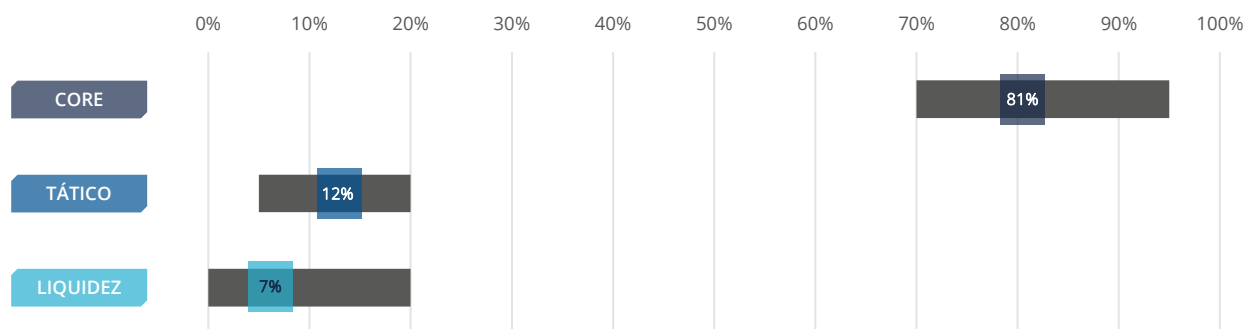
- > Book *High Grade*: CRIs com carregamento abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
- > FIs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
- > FIs de CRIs com significativo desconto sobre o valor patrimonial

LIQUIDEZ | 7%

Recursos aguardando alocação futura

- > Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI e LIGs
- > FIs de CRI com baixo risco e alta liquidez
- > O padrão será um caixa por volta de 5% para aproveitar eventuais oportunidades

Alocação Referencial | Julho/20

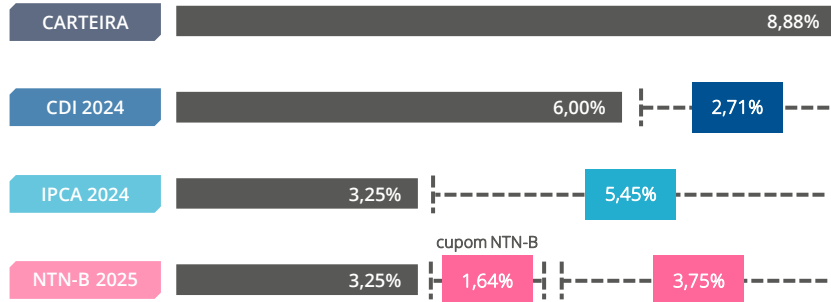


RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Rentabilidade da Carteira de CRIs

Conforme mencionado na 1ª página do relatório, a carteira de CRIs atualmente conta com 33 ativos investidos a uma taxa de CDI + 2,7%, correspondente a uma taxa nominal de 8,9%, conforme projeções dos índices abaixo em linha com a *duration* média da carteira de CRIs.



- > Duration da carteira: 3,9 anos
- > Projeções de CDI e IPCA provenientes do Relatório Focus de 31/07/2020
- > NTN-B 2025 de duration de 4,1 anos, próximo à da carteira

Lista de CRIs

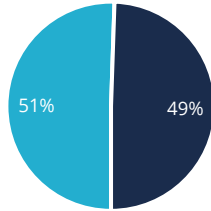
Ativo	Rating RBR	Montante (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Indexador	Taxa de Aquisição	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI GT - Banco do Brasil	A+	70,2	9,9%	3,5	dez-34	IGPM+	4,75%	Corporativo	Core	70%
CRI Itaim Bibi AAA	A+	60,2	8,5%	5,8	out-31	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	50%
CRI Faria Lima Business Center	AA-	51,6	7,3%	3,5	dez-34	IGPM+	4,75%	Pulverizado Multidevedor	Core	58%
CRI Setim SP	A+	50,1	7,1%	3,1	jan-25	CDI+	3,50%	Corporativo	Core	75%
CRI Setim Vila Nova Conceição	AA	35,1	5,0%	1,6	mar-22	CDI+	2,50%	Estoque	Core	65%
CRI JFL	AA-	32,7	4,6%	2,7	jul-31	IPCA+	6,87%	Pulverizado Multidevedor	Core	60%
CRI SDI Tellus	A	31,1	4,4%	5,3	mai-31	IPCA+	6,45%	Corporativo	Core	41%
CRI Patrifarm	BBB	30,4	4,3%	4,3	mai-30	IPCA+	7,17%	Pulverizado Multidevedor	Core	47%
CRI BTG Malls	A	28,3	4,0%	5,2	ago-23	CDI+	1,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	54%
CRI JCC Iguatemi Fortaleza	A+	23,4	3,3%	7,4	set-34	CDI+	1,30%	Pulverizado Multidevedor	Core	49%
CRI Quota Corporate	A	22,6	3,2%	5,7	dez-29	IGPM+	7,50%	Corporativo	Core	37%
CRI Helbor Parque Ibirapuera	AA-	17,5	2,5%	2,5	mar-23	CDI+	2,45%	Corporativo	Core	69%
CRI RNI3	BBB+	16,9	2,4%	4,7	fev-29	CDI+	2,00%	Corporativo	Core	N/A
CRI HL Faria Lima	A+	16,0	2,3%	3,8	set-25	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	68%
CRI Helbor Jardins	AA	14,5	2,0%	2,3	jan-23	CDI+	2,50%	Corporativo	Core	65%
CRI HBR	A+	11,4	1,6%	6,1	jul-34	IPCA+	6,00%	Pulverizado Multidevedor	Core	74%
CRI Aliansce	AA	11,3	1,6%	1,3	set-21	CDI+	0,00%	Pulverizado Multidevedor	Tático	61%
CRI BR Malls	AA-	10,9	1,5%	0,9	mai-21	CDI+	0,12%	Pulverizado Multidevedor	Tático	65%
CRI Even II	A	8,6	1,2%	1,2	nov-22	CDI+	3,00%	Corporativo	Core	80%
CRI JSL I	A	7,8	1,1%	6,3	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Tático	70%
CRI JSL II	A	7,8	1,1%	6,3	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Tático	70%
CRI GLP	A+	7,6	1,1%	3,4	jan-27	IPCA+	6,50%	Corporativo	Core	56%
CRI Mauá	A	7,4	1,0%	2,1	jun-25	IGPM+	7,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	31%
CRI Credits	A+	6,4	0,9%	4,6	nov-32	IPCA+	6,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	29%
CRI C-Sul	A	5,8	0,8%	3,1	jul-27	IPCA+	9,00%	Pulverizado Multidevedor	Core	62%
CRI Longitude	A	5,6	0,8%	3,9	out-32	IPCA+	9,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	53%
CRI RNI	BBB-	5,4	0,8%	4,2	abr-28	CDI+	2,00%	Corporativo	Core	N/A
CRI Helbor S 113	AA-	5,2	0,7%	1,3	mai-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	25%
CRI Rio Ave	A+	2,7	0,4%	3,5	out-28	IPCA+	8,49%	Pulverizado Multidevedor	Core	41%
CRI Gafisa	A+	2,5	0,4%	0,8	jun-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	42%
CRI Helbor S 110	AA-	0,8	0,1%	1,3	mai-22	CDI+	2,00%	Estoque	Core	59%
CRI Havan	A	0,6	0,1%	1,1	dez-22	CDI+	2,00%	Corporativo	Core	23%
CRI Helbor 2	AA	0,2	0,0%	0,8	mai-21	CDI+	1,80%	Estoque	Core	17%

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

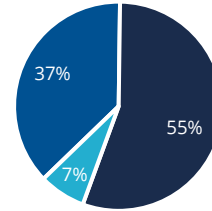
Classificação dos CRIs

Indexação



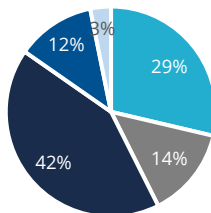
■ CDI ■ Inflação

Tipo de Risco



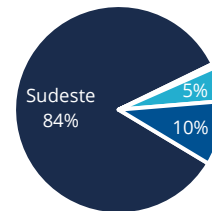
■ Pulverizado Multidevedor ■ Corporativo ■ Estoque

Setor Imobiliário



■ Laje Corporativa ■ Galpão Logístico / Industrial
■ Residencial ■ Shopping Center
■ Outros

Localização das Garantias



■ Sudeste ■ Sul ■ Norte ■ Nordeste ■ Centro-Oeste

Rating RBR – Última atualização Junho/2020

90% das operações com rating maior ou igual a "A"



Abertura dos FII's Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Quantidade	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	52.739	0,63	8,0%
BCRI11	Banestes Recebíveis Imobiliários	Tático	110.231	0,85	9,7%
CPTS11	Capitânia Securities II FII	Tático	37.154	0,67	8,9%
CVBI11	VBI CRI	Tático	180.147	0,63	7,8%
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	50.000	0,83	10,4%
IRDM11	Iridium Recebíveis Imobiliários	Tático	288	0,93	9,8%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Tático	63.224	0,30	3,5%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	535	0,50	5,8%
VRTA11	Fator Verità FII	Tático	406	0,96	10,5%

* cálculo realizado através da anualização do último dividendo dividido pelo preço de compra do ativo

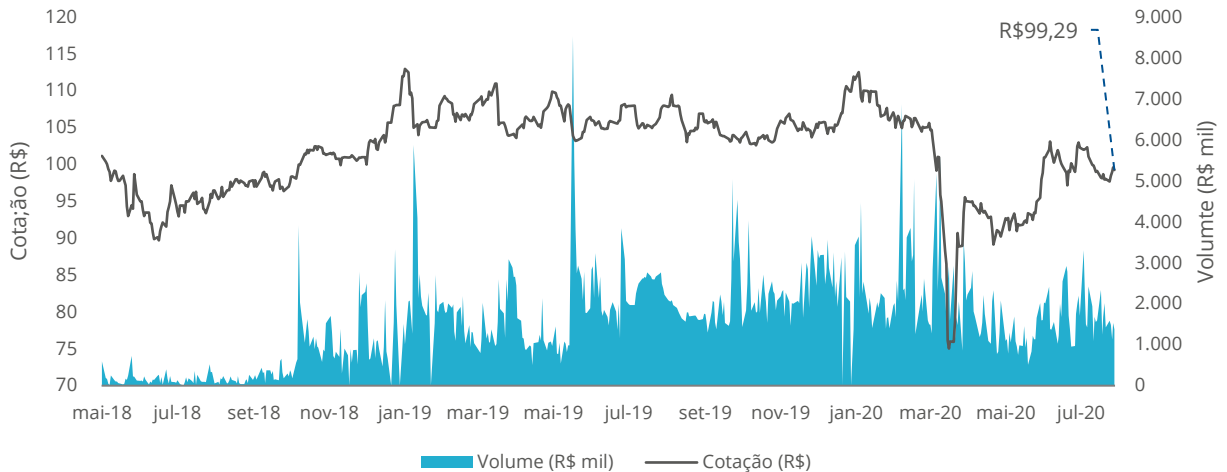
RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Mercado Secundário

As cotas do RBR Rendimento High Grade (RBRR11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 desde o início do fundo, Maio/2018.

Negociação	jul-20	jun-20	mai-20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	403.666	370.985	236.702	2.879.691	5.109.922
Cotação Fechamento	R\$ 99,29	R\$ 100,09	R\$ 94,99	R\$ 99,29	R\$ 99,29
Volume Total (R\$'000)	R\$40.429,8	R\$36.970,0	R\$21.916,5	R\$ 285.305,9	R\$ 519.603,0
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.757,8	R\$ 1.760,5	R\$ 1.095,8	R\$ 1.954,2	R\$ 2.061,9



Outras Informações

Objetivo: Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")	Taxas sob PL Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > Benchmark	Cotas Emitidas 1ª Emissão (mai/18): 1.480.432 2ª Emissão (dez/18): 1.248.436 3ª Emissão (abr/19): 1.964.194 4ª Emissão (out/19): 2.249.495
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal	Benchmark CDI	
Prazo de Duração: Indeterminado		

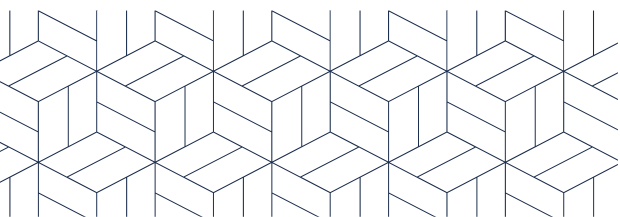
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

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.



RBR Asset Management
 Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.400 Cj. 122
 São Paulo, SP - CEP: 04543-000
 Tel: +55 11 4083-9144 | contato@rbrasset.com.br
 www.rbrasset.com.br

Apêndices



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Green Towers – Banco do Brasil

Devedor	FII Green Towers
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	9,9%
Vencimento	dez-34

Operação lastreada na sede administrativa do Banco do Brasil em Brasília, consolidada no empreendimento AAA Green Towers. Conta com a cessão fiduciária do contrato de locação e alienação fiduciária de 25 mil m² do ativo.



CRI Itaim Bibi AAA

Devedor	AMY
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 1,85%
% PL	8,5%
Vencimento	out-31

CRI de alavancagem de terreno na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, a 100m da Av. Faria Lima, no coração do Itaim Bibi. A empresa tomadora da operação é a incorporadora AMY em conjunto com 2 grandes investidores patrimonialistas. A ótima localização da garantia e os investidores são os principais fundamentos da operação.



CRI Faria Lima Business Center

Devedor	Faria Lima Business Center
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM + 4,75%
% PL	7,3%
Vencimento	dez-34

A operação é lastreada em ativo com localização estratégica na Avenida Faria Lima, importante polo empresarial da cidade de São Paulo, a aproximadamente 5 minutos (a pé) da estação Faria Lima do metrô. O CRI conta com cessão fiduciária dos contratos de locação e alienação fiduciária de 100% do empreendimento.



CRI Setin SP

Devedor	Setin
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 3,50%
% PL	7,1%
Vencimento	jan-25

CRI de alavancagem de terrenos localizados em regiões estratégicas de São Paulo - Rua Pamplona, Rua Vergueiro e Avenida Francisco Morato (ao lado do metrô Morumbi). A operação conta com garantia de alienação fiduciária dos terrenos, alienação fiduciária da quotas das SPE's e garantia corporativa da Setin.



CRI Setin Vila Nova Conceição

Devedor	Setin
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,50%
% PL	5,0%
Vencimento	mar-22

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas localizadas na Rua João Lourenço, endereço nobre no bairro da Vila Nova Conceição em São Paulo, a poucos minutos do Parque Ibirapuera. A operação conta com garantia corporativa da Setin, garantia pessoal do acionista e alienação fiduciária do empreendimento. Além disso, o excedente dos recebíveis nas vendas das unidades são utilizados para amortizar antecipadamente a operação - "Cash Sweep".



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI JFL

Devedor	JFL
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA + 6,87%
% PL	4,6%
Vencimento	jul-31

Possui como lastro unidades residenciais do empreendimento V-House Faria Lima, de 26 a 220 m², localizadas no bairro de Pinheiros, endereço nobre da cidade de São Paulo. Os apartamentos são destinados para locação, sendo o fluxo pulverizado dos aluguéis utilizado para o pagamento de juros e amortização da operação.



CRI SDI Tellus

Devedor	SDI Tellus
Setor Imobiliário	Galpão Logístico / Industrial
Taxa	IPCA + 6,45%
% PL	4,4%
Vencimento	mai-31

A operação tem como lastro galpão multimodal localizado na cidade de Campinas, contando com cessão fiduciária dos contratos de locação, alienação fiduciária do ativo e garantia pessoal dos sócios proprietários.



CRI Patriform

Devedor	Patriform
Setor Imobiliário	Galpão Logístico / Industrial
Taxa	IPCA + 7,17%
% PL	4,3%
Vencimento	mai-30

Operação de crédito com a empresa patrimonial Patriform, com garantia em imóveis localizados em Minas Gerais, sendo a principal delas um galpão logístico em Contagem. Conta com a cessão fiduciária de recebíveis de imóveis comerciais e shoppings.



CRI BTG Malls

Devedor	FII BTG Malls
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 1,50%
% PL	4,0%
Vencimento	ago-23

Emissão utilizada para financiar a aquisição de um portfólio de 7 shoppings da BR Malls pelo FII BTG Malls. Conta com o Ilha Plaza Shopping, no Rio de Janeiro, e com o Shopping Contagem, na região metropolitana de Belo Horizonte, como garantias da operação.



CRI JCC Iguatemi Fortaleza

Devedor	JCC Iguatemi
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 1,30%
% PL	3,3%
Vencimento	set-34

Operação de crédito lastreada no shopping Iguatemi Fortaleza, tendo como garantia a cessão fiduciária dos dividendos, alienação fiduciária parcial do ativo, garantia corporativa da holding proprietária do shopping, além de subordinação de 10%.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Quota Corporate

Devedor	Quota
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM + 7,50%
% PL	3,2%
Vencimento	dez-29

Tem como lastro parte do edifício corporativo Quota Corporate, parte do Complexo Praça São Paulo, localizado próximo a Av. Doutor Chucri Zaidan, na cidade de São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária do edifício e cessão fiduciária dos recebíveis de locação.



CRI Helbor Parque Ibirapuera

Devedor	Helbor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,45%
% PL	2,5%
Vencimento	mar-23

Operação de crédito tendo como finalidade a aquisição da SPE proprietária do terreno localizado a poucos metros do Parque Ibirapuera. O CRI tem como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de quotas da SPE detentora do imóvel e garantia corporativa da Helbor.



CRI RNI3

Devedor	RNI Negócios Imobiliários
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,00%
% PL	2,4%
Vencimento	fev-29

A operação é lastreada em contratos de antecipação de recebíveis imobiliários pulverizados de quatro empreendimentos. A operação conta com cessão fiduciária dos recebíveis desses empreendimentos, com mecanismo de amortização antecipada - Cash Sweep -, além de garantia corporativa da Rodobens Negócios Imobiliários.



CRI HL Faria Lima

Devedor	AMY
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	CDI + 1,85%
% PL	2,3%
Vencimento	set-25

A operação tem como lastro o empreendimento HL Faria Lima, ativo AAA a poucos metros da Av. Faria Lima, em São Paulo. O CRI conta com alienação fiduciária de duas lajes do edifício, cessão fiduciária dos contratos de locação e garantia pessoal dos acionistas.



CRI Helbor Jardins

Devedor	Helbor
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 2,50%
% PL	2,0%
Vencimento	jan-23

Trata-se de operação com a incorporadora Helbor, tendo como finalidade a alavancagem para aquisição de terreno localizado na Haddock Lobo e Alameda Lorena, no bairro Jardins, região nobre da cidade de São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária dos terrenos e aval dos acionistas da empresa.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI HBR

Devedor	HBR
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,6%
Vencimento	jul-34

A operação tem como lastro ativos locados para a Decathlon, Pirelli e Tim, de imóveis localizados em Barueri e Santo André. O CRI conta com alienação fiduciária dos imóveis objetos das locações, cessão fiduciária dos aluguéis e garantia corporativa. A HBR Realty é a empresa de investimentos patrimoniais dos sócios da Helbor.



CRI Aliansce

Devedor	Aliansce Sonae
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	100% CDI
% PL	1,6%
Vencimento	set-21

A operação é lastreada em debêntures emitidas pela Aliansce (atual Aliansce Sonae), maior administradora de shopping centers do Brasil, com um portfólio formado por 39 shoppings. Conta com cessão fiduciária dos recebíveis do Shopping Bangu, no Rio de Janeiro, e com a alienação fiduciária do imóvel como garantia.



CRI BR Malls

Devedor	BR Malls
Setor Imobiliário	Shopping Center
Taxa	CDI + 0,12%
% PL	1,5%
Vencimento	mai-21

A operação é lastreada em debêntures emitidas pela BR Malls e possui como garantia a cessão fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária do Shopping Villa Lobos, shopping inaugurado em 2000 e localizado em região nobre de São Paulo.



CRI Even II

Devedor	Even
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI + 3,00%
% PL	1,2%
Vencimento	nov-22

A operação é lastreada em uma cesta de empreendimentos da Even, uma das maiores incorporadoras do Brasil, localizados na região metropolitana de São Paulo. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos.



CRI JSL I

Devedor	JSL
Setor Imobiliário	Galpão Logístico / Industrial
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,1%
Vencimento	jan-35

Operação lastreada em contratos de locação da Ribeira Empreendimentos, empresa patrimonial controlada pela SIMPAR S.A., holding controladora da JSL. Conta com alienação fiduciária e cessão de recebíveis de diversos imóveis, sendo o principal o condomínio logístico de 30.000m² localizado na Rod. Ayrton Senna e locado para a JSL.



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Julho 2020 | Relatório Mensal

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em 3 tipos de risco de crédito para analisar o risco do portfólio. É importante destacar que a qualidade da garantia formalizada através de Alienação Fiduciária é fundamental para a solidez das operações. Como gostamos de repetir, Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo *Clean* (sem garantia).



**Pulverizado
Multidevedor**

37%

Operações com edifícios corporativos, parques logísticos, shopping e carteiras de incorporadoras, onde o risco por CRI é dividido por diversas partes, sejam elas locatárias dos ativos ou mutuárias de financiamentos para aquisição de imóveis. O primeiro nível de pagamento do serviço da dívida é proveniente dos aluguéis e/ou de parcelas dos financiamentos. A grande maioria das operações possui cobrança de uma empresa sólida.

Exemplo | CRI FLBC



Fluxo

Proveniente dos aluguéis pagos pelos diversos locatários do edifício corporativo

Garantia

Torre corporativa Faria Lima Business Center, localizado na Av. Faria Lima, em São Paulo - SP



Corporativo

55%

Créditos em que o risco é concentrado no balanço de um único devedor ou na capacidade de pagamento de um único locatário em imóveis geradores de renda como galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas, etc.

Exemplo | CRI Helbor Parque Ibirapuera

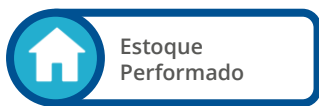


Fluxo

Proveniente da capacidade de pagamento do balanço da Helbor Incorporadora

Garantia

Terreno localizado em região *prime* de São Paulo, próximo ao Parque do Ibirapuera



**Estoque
Performado**

7%

Nesses CRIs, a incorporadora, como devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, não dependendo do balanço da empresa.

Exemplo | CRI Setin



Fluxo

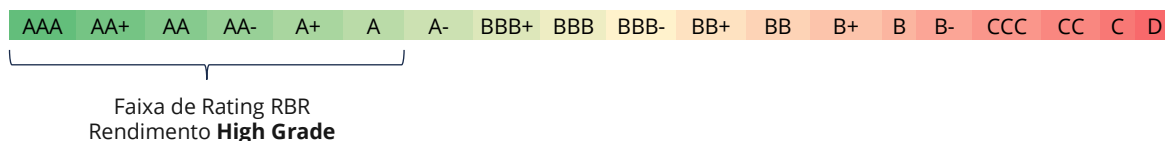
Proveniente prioritariamente da venda de um empreendimento residencial ao lado do Pq. do Ibirapuera, em São Paulo - SP

Garantia

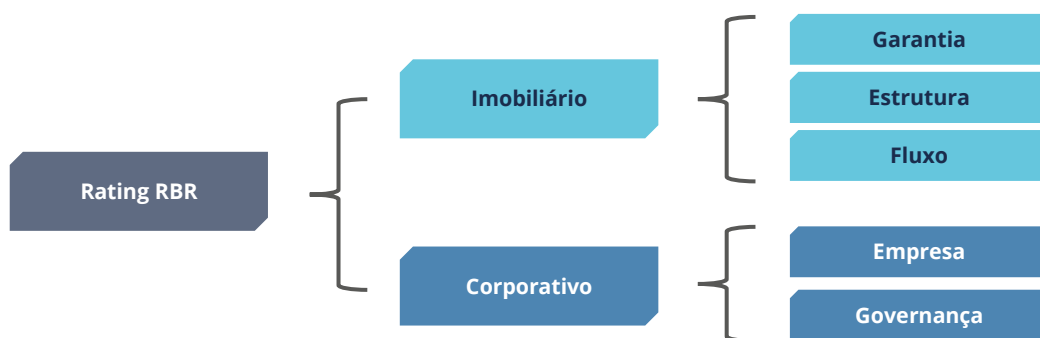
Unidades residenciais entregues na Vila Nova Conceição, ao lado do Pq. do Ibirapuera

Metodologia de Análise – Rating RBR

A metodologia de análise da RBR visa classificar o nível de risco de cada uma das operações investidas, utilizando como métrica o **Rating Proprietário**. Com ele, é possível mensurar o risco sobre a qualidade de crédito de cada investimento, bem como, a capacidade de um emissor de honrar com as obrigações financeiras do CRI, de forma integral e no prazo determinado. O produto final são notas, seguindo uma escala que varia de AAA até D. No FII **RBR Rendimento High Grade** são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a “A”, conforme demonstrado na Escala de Rating abaixo.



O Rating RBR diferencia as operações conforme cada um dos Tipos de Risco, detalhados na página anterior deste relatório, alterando sua ponderação, conforme a classificação de cada operação. O ponto de partida são dois pilares: i) Imobiliário, sendo esse o principal pilar da operação, independentemente do tipo de risco, considerando a expertise da RBR no setor; e ii) Corporativo. O pilar Imobiliário se desdobra em três parâmetros, sendo eles: a) Garantia; b) Fluxo; e c) Estrutura. O pilar Corporativo, que tem como objetivo principal avaliar os aspectos econômico-financeiros, de mercado, características do negócio e processos de governança corporativa, se desdobra em dois parâmetros: a) Empresa e b) Governança.



A estratégia **High Grade** consiste em investimento em títulos privados com baixo risco de crédito atrelado, contanto com um excelente componente imobiliário nas operações, tendo como lastro ativos de ótima qualidade, em localizações estratégicas e com alta liquidez, suportado por uma robusta estrutura de garantias. Além dessas características, são operações com bom perfil de crédito corporativo, tendo como devedores empresas sólidas, com boa performance financeira, apresentando bom histórico de geração de caixa, indicadores de liquidez e baixa alavancagem, por exemplo.

Aprovação das Operações

O Comitê de Investimentos em Crédito Privado RBR realiza reuniões ordinárias, com periodicidade definida, sendo que todos os novos investimentos devem ser aprovados de maneira unânime pelo Comitê, os participantes são todos sócios da RBR, sendo que, atualmente, é composto pelos seguintes integrantes:

Ricardo Almendra (CEO): Foi sócio e diretor na incorporadora Benx. Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor do Credit Suisse Hedging Griffo ("CSHG"), responsável por relações com os clientes de *private banking*. Durante seus últimos 4 anos na instituição, atuou como membro do conselho. Sócio fundador da RBR desde 2015.

Caio Castro (Sócio): Foi sócio fundador da JPP Capital, onde nos últimos 5 anos foi Head de Real Estate. Em crédito imobiliário, atuou diretamente na estruturação e gestão do fundo de crédito OUJP11. De 2009 a 2013 foi CFO da Cury Construtora, uma das líderes do setor de baixa renda no Brasil. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A. Sócio da RBR desde 2017.

Guilherme Bueno Netto (Sócio): Foi Diretor da Benx Incorporadora, do Grupo Bueno Netto, responsável por todos os aspectos operacionais da companhia. Nos últimos 10 anos, Guilherme foi responsável por mais de 60 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando cerca de R\$10bi a valor de mercado. Iniciou sua carreira em 2003, na GP Investimentos, atuando na área de Hedge Funds da companhia. Em 2006 também passou pela Mauá Investimentos. Sócio fundador da RBR desde 2015.

Guilherme Antunes (Sócio – Gestor Responsável pela estratégia de Crédito): Foi co-fundador da Fisher Investimentos, sendo responsável direto na originação e execução de operações de CRIs. Anteriormente, entre 2011 e 2013, atuou no IB da XP Investimentos na estruturação de produtos financeiros imobiliários (CRI e FII). Sócio da RBR desde 2017.

 Conceitos – Série Educacional

A série educação desse relatório tem como objetivo promover conteúdo para os investidores iniciantes no mercado de Fundos Imobiliários, uma iniciativa da RBR para disseminar conhecimento e apresentar, de forma simples, o funcionamento deste mercado.

O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?

O CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários) é um título de renda fixa, que gera um direito de crédito ao investidor. O que isso quer dizer? O investidor que adquirir este título terá direito a receber uma remuneração do emissor, um prêmio na forma de juros, e também o valor inicial investido, sendo que o tempo de pagamento varia conforme cada operação.

Do ponto de vista dos devedores desses títulos, o CRI é um instrumento de captação de recursos, visando o financiamento de transações do mercado imobiliário. Por exemplo, a construção de apartamentos residenciais por uma empresa do setor, a antecipação de recebíveis de contratos de locação de um imóvel, dentre outros.

Por se tratar de um título de renda fixa, as formas mais comuns de remuneração são:

- Percentual do CDI (X% CDI): A remuneração do título é atrelado a um percentual do CDI, que está diretamente relacionado a taxa básica de juros da economia brasileira. Melhor em momentos de tendência de aumento de juros.
- CDI + taxa pré-fixada (CDI + X%): A remuneração do título é baseada em uma parte fixa (pré-fixada) e uma parte atrelada ao CDI, que está diretamente relacionado a taxa básica de juros da economia brasileira.
- Índices de inflação + taxa pré-fixada (ex: IPCA ou IGP-M + X%): A rentabilidade do título é baseada em uma parte fixa (pré-fixada) e uma parte atrelada a variação da inflação (ex: IPCA ou IGP-M). Indicado para investidores que buscam preservação de seu poder de compra.
- Taxa pré-fixada: O investidor sabe exatamente a rentabilidade e quanto vai receber na data de vencimento do título.



Os CRI's são considerados investimentos a longo prazo, sendo que não existe uma regra que define um prazo mínimo ou máximo para essas operações, geralmente elas variam entre 2 e 10 anos.

Além disso, a maior parte desses papéis não permite o resgate antecipado, assim como outros títulos de dívida, tendo sua liquidez apenas no vencimento. Caso o investidor precise resgatar seus recursos antes do prazo de vencimento, ele deverá vender o papel a outro investidor interessado. Nesse caso, não há garantia de recebimento da rentabilidade inicialmente acordada, sendo válida apenas para quem permanece com o título até seu vencimento.

Um diferencial para esses ativos, é se tratar de um investimento isento de imposto de renda para pessoas físicas e FIIs, além disso, esses títulos não sofrem a cobrança de taxas e não está sujeito a cobrança de Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).

O FII RBR Rendimento High Grade é um fundo de CRIs que tem como sua principal estratégia o investimento nesse tipo de ativo, representando uma boa alternativa para diversificação da carteira do investidor, com um nível de rentabilidade diferenciado. Em um fundo, esse tipo de investimento conta com um time de gestão dedicado à seleção e acompanhamento de cada um dos papéis. Além disso, em um fundo de CRI, o investidor possui uma liquidez maior caso haja necessidade de sair da posição, dada a possibilidade de vender suas cotas na B3.

Glossário

Correção Monetária: São ajustes contábeis e financeiros, exercidos para adequação da moeda em relação a inflação. Eles são realizados por meio de atualização do saldo devedor da operação pelo indexador de referência.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É um instrumento de securitização, lastreado em recebíveis de natureza imobiliária, distribuídos como título de renda fixa e que gera um direito de crédito ao investidor.

Dividend Yield (DY): Dividendo distribuído / valor da cota em uma determinada data.

Duration: A *Duration* de um ativo é a média ponderada do prazo que um investidor leva para recuperar um investimento realizado, geralmente medido em meses ou anos.

Fundo de Reserva: Reserva financeira retida no âmbito de uma operação, que poderá ser utilizada para cobrir eventuais imprevistos no pagamento do juros ou principal e visa proteger o pagamento das parcelas do CRI.

Ganho de Capital: Diferença positiva entre o valor de venda de um bem e seu valor de compra.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): São títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneram o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Liquidez diária ou mensal do Fundo: Volume financeiro das cotas do fundo negociado na B3.

LTV (Loan-to-Value): Saldo devedor da operação / valor da garantia.

NTN-B: As Notas do Tesouro Nacional série B são títulos públicos com rentabilidade vinculada à variação do IPCA acrescida de juros, utilizada como taxa de referência para precificação de ativos de crédito privado.

Oferta 400: Oferta pública voltada ao público em geral e realizada nos termos Instrução CVM nº 400.

Oferta 476: Oferta pública com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a investidores profissionais e realizada nos termos da Instrução CVM nº 476. Essa modalidade de oferta pode abranger o investimento de, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

Razão de Garantia: Valor da Garantia / saldo devedor. É o inverso do LTV.

Receita de Estruturação: Taxa cobrada do devedor, em percentual da operação ou valor fixo, para a estruturação de uma nova operação. Quando a RBR estrutura as operações, 100% dessa taxa é destinada pra o fundo.

Reservas: Resultado realizado, passível de distribuição, em reserva para futura distribuição.

Spread: Diferença da taxa cobrada de uma operação e a taxa do referência (ex. NTN-B) de mesma *duration*.