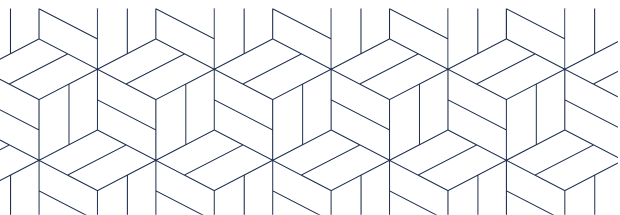


**RBRR11**  
**FII RBR Rendimento High Grade**  
**Relatório de risco 2º semestre 2020**



## Nota do Gestor

Iniciamos em março de 2020 a divulgação do relatório de risco ([link](#)). O intuito foi compartilhar nossos estudos e análises de crédito focando em cenários de stress para cada uma de nossas operações no cenário de intenso isolamento social e restrição de liquidez na economia. Nesse segundo relatório, trazemos a situação atual da carteira, bem como um comparativo do realizado com o que esperávamos no início da crise lá em março. Os dados das operações consideram o fechamento de agosto/2020. Reforçamos o nosso compromisso de sermos cada vez mais transparentes. A divulgação deste relatório de risco semestral, planilha de fundamentos e um relatório mensal repaginado são reflexos deste compromisso.

### Carteira

- ✓ Portfólio bem diversificado;
- ✓ Confortável colchão de recebíveis;
- ✓ Fundo de reserva elevado;
- ✓ Razão de garantia (LTV\*) conservadora;
- ✓ Ótimas garantias em ótimas localizações.

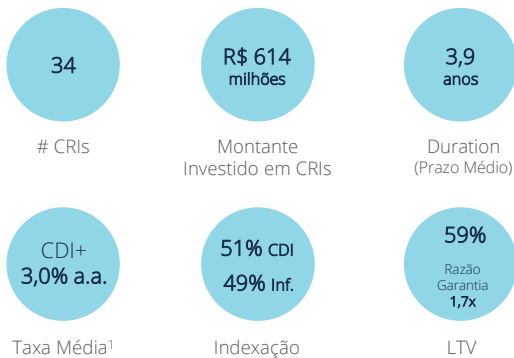
Passados os 6 meses do nosso primeiro relatório de risco, período bastante desafiador do ponto de vista de liquidez dos devedores e operações, atestamos a resiliência do nosso portfólio: 100% das operações se mantiveram em dia com suas obrigações. Na página 4, será possível analisar com mais detalhe como os mecanismos de excesso de recebíveis (sobre colateral) foram suficientes, em grande maioria, para o pagamento dos compromissos das operações.

Em março, indicamos que solicitações de postergações poderiam ocorrer. Em situações de crise, é factível o cenário em que o devedor, eventualmente, é isento de pagar amortização por um curto prazo, mas continua remunerando o capital do investidor através do pagamento de juros. Este evento ocorreu, pontualmente, em apenas 2 operações dos 34 CRIs em carteira. São operações com exposição ao setor varejo e shopping que foram bastante impactados pela crise. Importante ressaltar que o pagamento de juros seguiu conforme planejado. Essas operações representam apenas 4,6% do PL do fundo e continuamos bastante confortáveis com a solvência dos ativos por contarmos com sólidas garantias e acreditarmos na recuperação da liquidez dos recebíveis. Movimento que já começou a ser observado de forma intensa nos últimos meses.

Aproveitamos o momento atípico para revisitar a nossa metodologia proprietária de avaliação das operações ("Rating RBR") e chegamos em um novo modelo que acreditamos ser ainda mais assertivo, trazendo conforto tanto para efetuar a análise de investimento quanto para monitorar o risco das operações investidas (detalhes na página 10).

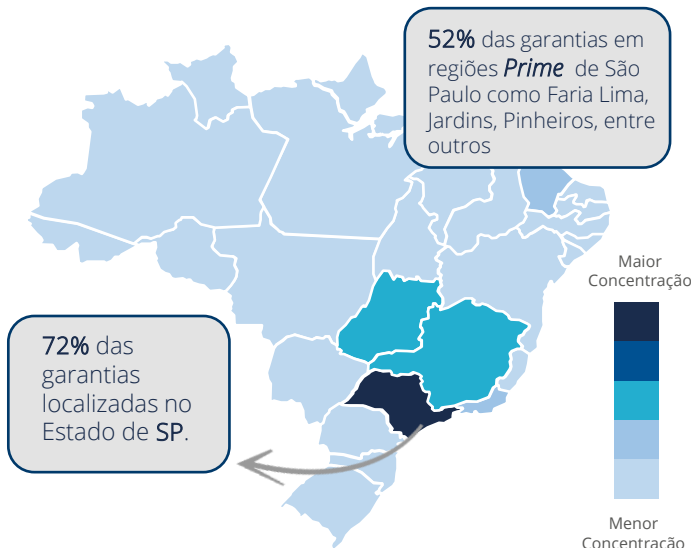
## Principais Características do Portfólio

A carteira de CRIs do Fundo atualmente encontra-se alocada em 34 operações, com concentração máxima por CRI inferior a 10% do PL. Além disso, **os 10 maiores investimentos do portfólio representam cerca de 58% do PL, reforçando a diversificação de risco da carteira.**



## 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.



## Informações do Fundo (Base Ago/20)

Data de Início Mai/18	Administrador BTG Pactual	Cotistas 64.841	Cotas Emitidas 7.425.790	Patrimônio R\$ 728.870.318,50	PL / Cota R\$ 98,15	Mercado / Cota R\$ 100,00
--------------------------	------------------------------	--------------------	-----------------------------	----------------------------------	------------------------	------------------------------

1 - taxas projetadas para 2024, conforme duration da carteira: CDI de 5,65% | IPCA de 3,25% | IGPM de 3,80% | Fonte: Banco Central do Brasil  
2 - rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

 Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira de CRIs 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**

31% do PL

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 coobrigação 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**

47% do PL

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**

6% do PL

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

Tipos de Risco

### 1. Risco Pulverizado Multi-devedor (31% do PL)

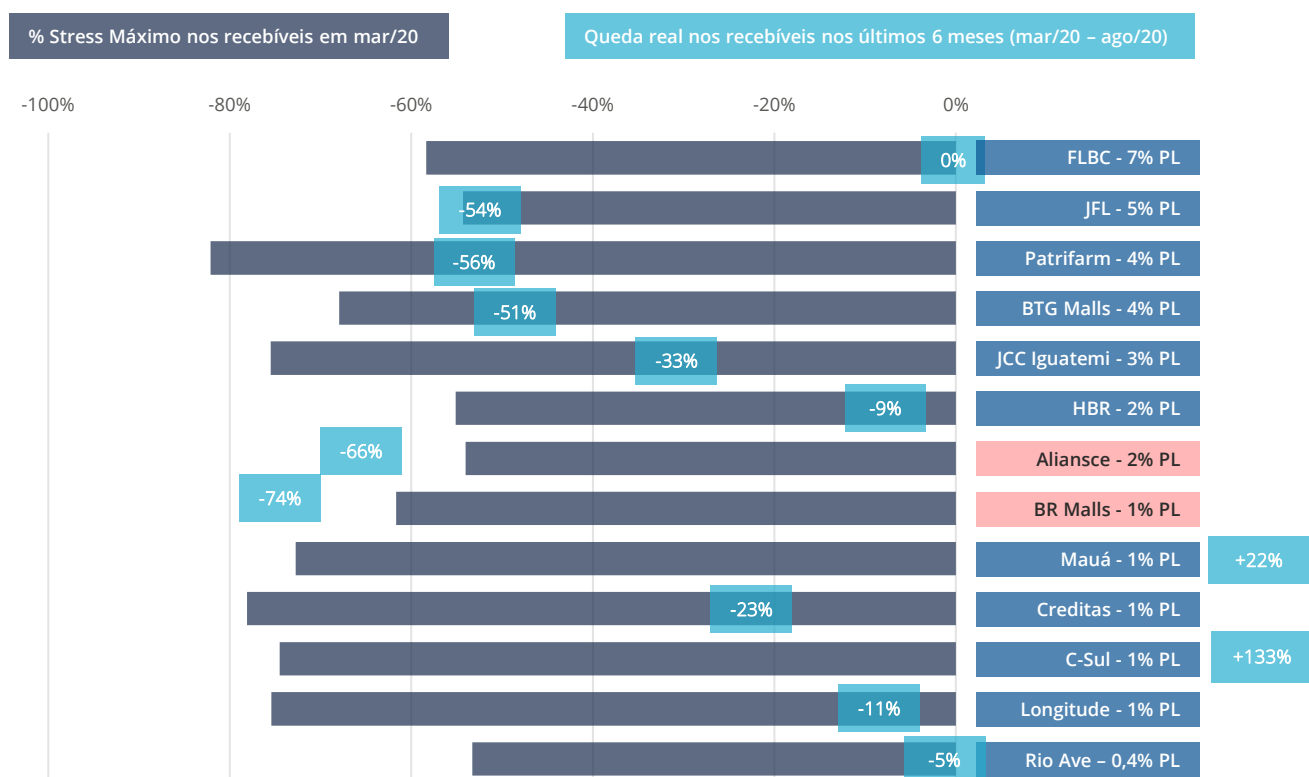
Nessas operações, o pagamento do serviço da dívida é proveniente dos aluguéis (por exemplo, edifícios corporativos e shoppings) e de parcelas dos financiamentos imobiliários.

Em março/20, o objetivo do relatório de risco era simular cenários de stress de cada uma das operações resultando em um % máximo de queda que os recebíveis poderiam sofrer para, ainda assim, suportarem o pagamento dos juros ([link](#)). Lembrando que, além dos recebíveis, os CRIs contam com Fundos de Reserva e, em grande parte dos casos, com os devedores coobrigados.

Superado os 6 meses mais intensos do isolamento social, reconstruímos a análise comparando o cenário de stress máximo calculado em março/20 (representado pela barra cinza) com o comportamento da carteira de recebíveis nos últimos seis meses, março a agosto (representado pelo quadrado azul).

- ▶ Todos os CRIs estão em dia com as suas obrigações;
- ▶ 11 de 13 operações foram mais resilientes do que o cenário de stress;
- ▶ CRI Aliansce e BR Malls, setor varejo shoppings, sofreram mais do que indicado no estudo de stress. Resultado esperado considerando que o setor foi um dos mais impactados pela crise. Apesar dos recebíveis terem sofrido, tais operações contam com robusta razão de garantia e as empresas possuem situação financeira saudável.
- ▶ Os CRIs Mauá e C-Sul tiveram um aumento nos recebíveis, resultado de antecipação de parcelas e aumento nas vendas (C-sul).

#### Cenário de Stress Máximo de Recebíveis X Queda real de recebíveis desde mar/20



Fundo de Reserva  
**2,8x**  
Meses de juros

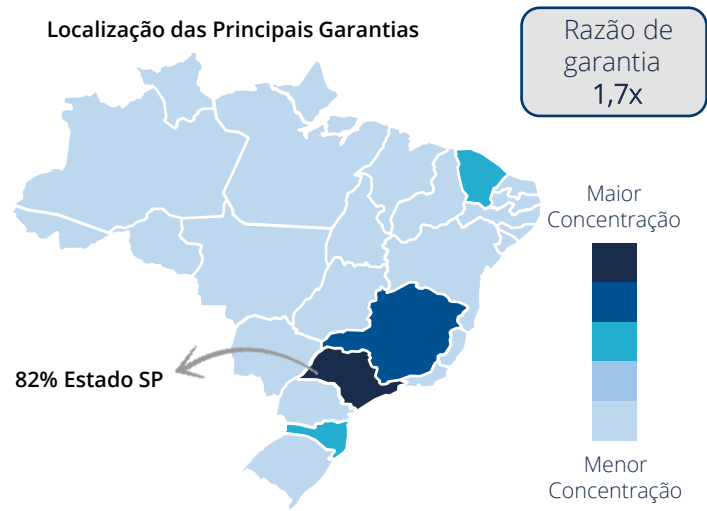
Razão de Garantia  
**1,8x**

Garantias  
**54%**  
Localizadas Estado de SP

Tipos de Risco

## 2. Risco Corporativo (47% do PL)

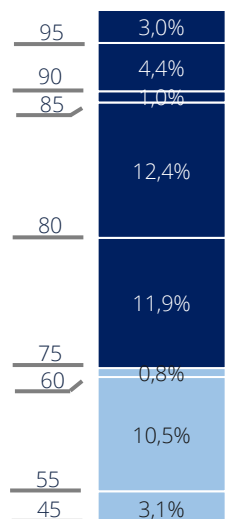
Risco corporativo está ligado com a capacidade de pagamento de um único locatário (contrato atípico) ou do devedor. São operações lastreadas em imóveis geradores de renda (galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas) ou terrenos localizados em área premium (por exemplo, av. Faria Lima). Destacamos abaixo os principais devedores dessa classe de risco e a localização das principais garantias:



Revisamos nossas análises dos balanços de todos os devedores/locatários com o intuito de avaliar a capacidade das companhias em honrar seus compromissos no curto prazo. Em geral, os balanços das empresas se mostram preparados para atravessarem esse momento de crise sem grandes impactos no pagamento de nossas operações. Além disso, os ativos imobiliários em garantia estão bem localizados e são estratégicos para essas companhias, reduzindo atrasos no pagamento do serviço de dívida e/ou um eventual default (perda). Detalhes da metodologia na página 10.

Todas as operações investidas pelo RBRR11, majoritariamente, possuem um rating RBR mínimo A. Essa nota é composta com uma avaliação do componente imobiliário (maior peso em nossa análise) e um componente corporativo. O componente corporativo mede, resumidamente, a capacidade de pagamento de um único locatário/devedor e é representado por um nota que varia entre 0 e 100. Atualmente, 12 (de 16) operações estão com escala de rating corporativo igual ou acima de 75 que indicam ótima liquidez para arcar com os compromissos financeiros.

Abaixo indicamos o % de PL por escala de rating corporativo RBR nas operações classificadas como tipo de risco Corporativo no portfólio:



4 operações apresentam uma escala abaixo do 70. Ao analisarmos as garantias destas operações, podemos encontrar indicadores bastante positivos como LTV de 49% (razão de garantia 2x) e garantias localizadas em regiões *prime*: Av. Faria Lima, Jardins, Pinheiros e Chucrí Zaidan, todas em São Paulo Capital. Bastante conforto com relação à liquidez e resiliência destes ativos em caso de eventual execução das garantias.

**Indicadores e Principais Garantias:**



**Tipos de Risco**

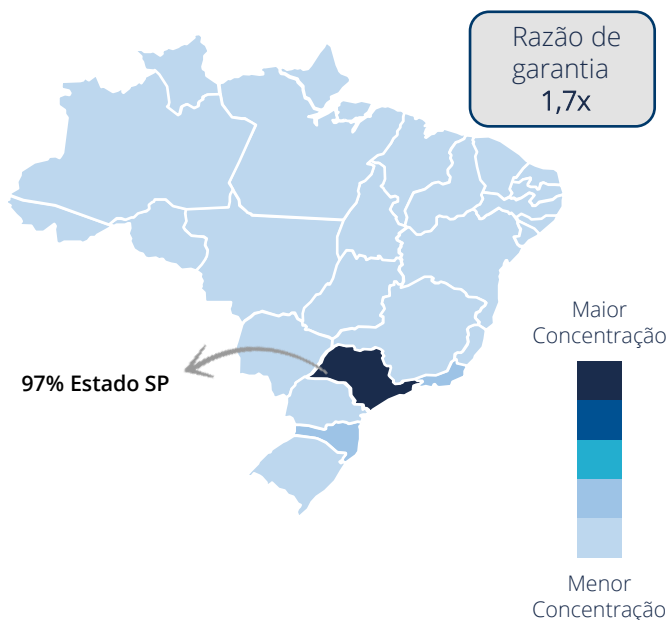
### 3. Estoque Performado (6% do PL)

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. O recebível para pagamento do serviço da dívida é proveniente principalmente da venda das unidades. Vale ressaltar que 97% do estoque está no Estado de São Paulo, o que facilita o monitoramento e execução de garantia em caso extremo.

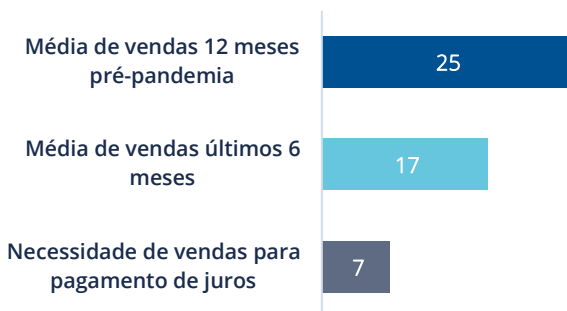
Em março, a média de venda dos 12 meses antecedentes à pandemia foi de 25 unidades e foi calculada uma necessidade mínima de venda de 7 unidades por mês para cobrir os juros do papel.

Nesse relatório, apuramos que a média de venda dos últimos 6 meses (março a agosto) foi de 17 unidades, apresentando considerável excedente para as operações. Observamos uma retomada significativa na venda de unidades. Além disso, o fundo de reserva é suficiente para a cobertura de, em média, 6 meses de juros.

#### Localização das Principais Garantias



437 unidades em estoque total



#### Fundo de Reserva 6 meses de juros

Em média sem vender nenhuma unidade. Ficamos muito confortáveis com o excesso de garantia e com o mecanismo do fundo de reserva mantendo o pagamento de juros caso necessário.

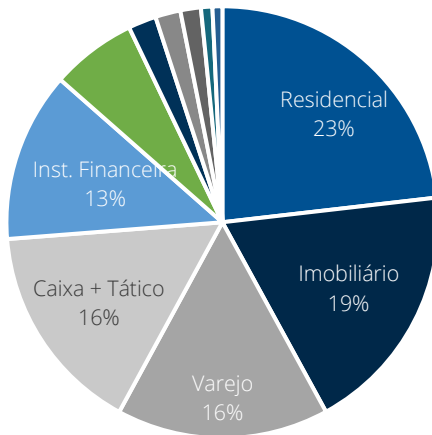


Segmento de Risco

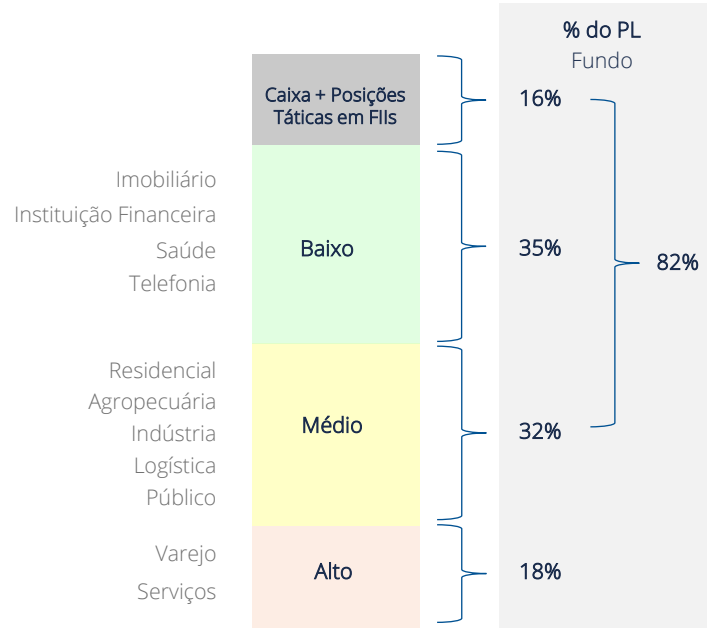
## Exposição Setorial

De forma análoga à análise realizada pelos tipos de risco de crédito, realizamos um estudo setorial, que classifica cada uma das operações conforme o seu principal setor de exposição. Posteriormente à realização dessa segmentação, avaliamos o grau de risco\* de cada um desses setores no curto/médio prazo, em função das consequências causadas pela instabilidade em âmbito global gerado pela pandemia do Corona Vírus (COVID 19).

Nos últimos 6 meses, período março a agosto, reduzimos a exposição do fundo aos setores que foram/continuam impactados pela pandemia. A exposição no segmento varejo foi reduzida de 22% do PL para 16% ao vendermos R\$ 36 milhões em operações no mercado secundário.



- Residencial
- Imobiliário
- Varejo
- Caixa + Tático
- Inst. Financeira
- Logística
- Saúde
- Serviços
- Indústria
- Telefonia
- Outros



\*Grau de risco por setor baseado em estudo da Moody's (mar/20)

## Conclusão

Os efeitos da pandemia e do isolamento social continuam causando efeitos globais na economia. Superado os 6 meses mais intensos do isolamento, constatamos que as operações de crédito imobiliário investidas pelo fundo foram resilientes atestando o componente de baixo risco da carteira. Analisando nossos investimentos, observando os cenários e acompanhando o andamento de cada uma das operações, nos deparamos com garantias sólidas que oferecem a proteção desenhada no início da operação. Estamos bastante tranquilos em afirmar que o capital do nosso investidor está protegido.

Notamos que a análise de boa parte do mercado ainda é centrada apenas nos dividendos mensais e não no Risco x Retorno de cada fundo. Essa análise produz um viés perigoso ao colocar na “mesma cesta” investimentos com riscos distintos. Nessa linha, acreditamos que o investidor deveria: i) entender com cuidado a sua tolerância ao risco; ii) analisar no detalhe os riscos de cada estratégia e, por fim, iii) buscar compor uma carteira balanceada entre os riscos High Yield / High Grade aderente ao seu perfil de investimento. Esse relatório é um compromisso nosso em termos de transparência com o intuito de permitir aos investidores entenderem o perfil de baixo risco do fundo. Buscamos ser percebidos, cada vez mais, pelo mercado como um verdadeiro fundo de crédito imobiliário HIGH GRADE.

Continuamos confiantes de que o Crédito Imobiliário tem se provado e continuará se provando nessa crise como a melhor maneira de se emprestar recursos de longo prazo para as companhias. Os limites das estruturas das operações foram testados e alguns conceitos prévios ficaram ainda mais evidentes:

✓ Crédito Imobiliário ≠ Crédito Corporativo. Fundamental contar com a solidez e a segurança do imobiliário através de garantias reais e fluxo de recebíveis sólidos que possam ser acessados em momentos de stress. Não investir em operações “clean” = “cribêntures”.

✓ Ser muito técnico e diligente na elaboração das estruturas e formalização das garantias. É nessa etapa que antecipamos diferentes cenários e construímos as ferramentas necessárias para acessar em momentos como o que estamos vivendo.

✓ Importante possuir controle ou formar bloco de controle nas operações para conseguir ser ágil dentro da estratégia de negociação adotada perante os devedores.

✓ Monitoramento constante do crédito é tão ou mais importante que originar boas operações. Antever movimentos nos permite ter mais tempo para trabalhar da melhor forma as diferentes possibilidades.

Estamos sempre à disposição, para conversar com os investidores.

## Outras Informações

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.

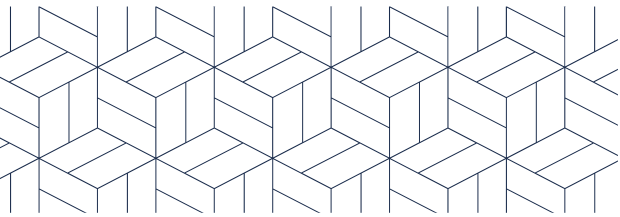
Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais 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



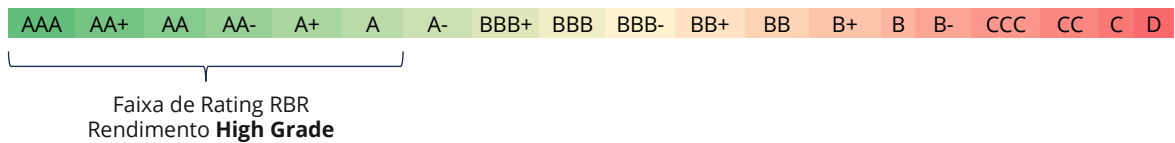
## Apêndices



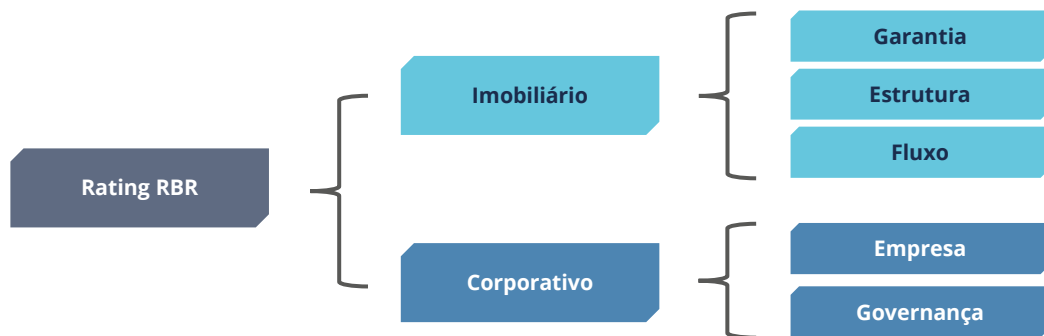
**Metodologia de Análise – Rating RBR**

No primeiro semestre de 2020, revisitamos a metodologia do Rating Proprietário RBR. Esse novo modelo de avaliação possibilitou a realização de importantes melhorias na forma como avaliamos nossos investimentos, permitindo uma clareza ainda maior dos pontos fortes e de atenção nas operações de crédito. Com a chegada e o desenrolar da crise econômica ocasionada pelo COVID-19, essa nova métrica de avaliação das operações foi colocada à prova, se mostrando um modelo consistente e aderente. Com todas as melhorias implementadas, acreditamos que conseguimos ser ainda mais assertivos no momento do investimento e posterior acompanhamento dos nossos CRIs, prezando sempre pela transparência com nossos investidores.

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 um 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, Guilherme Bueno Netto, Caio Castro e Guilherme Antunes** (mais detalhes dos integrantes na próxima página).

**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 (Fundador)**

Ricardo Almendra é o CEO e fundador da RBR Asset Management. Antes de fundar a RBR, foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), onde foi um dos responsáveis por transformar a empresa que tinha R\$ 300 milhões em ativos sob gestão em uma empresa com R\$ 40 bilhões de ativos. Durante seus 12 anos na CSHG, foi responsável por relações com os clientes de private banking, tendo um papel importante na estratégia corporativa e segmentação de clientes, além de membro do conselho do Instituto CSHG. É atualmente membro do conselho Instituto Sol. Ricardo Almendra é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.

**Guilherme Bueno Netto – Gestor Desenvolvimento (Co-Fundador)**

Guilherme Bueno Netto é sócio sênior e co-fundador da RBR Asset Management responsável por todas as atividades de incorporação. Antes de juntar-se à empresa, foi Diretor da Benx Incorporadora, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de originação e gestão de projetos imobiliários. Nos últimos 10 anos Guilherme foi pessoalmente responsável por mais de 40 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$5 bi 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, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. Guilherme Bueno Netto é formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.

**Caio Castro – Gestor Properties**

Caio é sócio sênior da RBR, membro do Comitê de Investimento da gestora, com dedicação principal ao mandato de Properties. Antes de juntar à RBR foi sócio fundador da JPP Capital, onde nos últimos 5 anos foi Head de Real Estate e responsável pela estruturação e gestão de mais de R\$500 milhões de reais em operações imobiliárias, nos segmentos de incorporação, properties e crédito imobiliário. Atuou na elaboração do regulamento de fundo de crédito, como analista chefe responsável pela análise dos ativos e como membro do comitê de investimentos. De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora, uma das líderes do setor de baixa renda no Brasil, onde foi um dos responsáveis por multiplicar o lucro líquido da empresa em 3x em 3 anos. De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

**Guilherme Antunes – Gestor Crédito**

Guilherme Antunes é sócio da RBR Asset responsável pela originação e estruturação de operações de crédito com lastro imobiliário. Iniciou sua carreira como Trainee na área de Planejamento Estratégico da TIM Participações S.A. Após dois anos, entrou no time de gestão do Brookfield Brasil Real Estate Fund participando ativamente da gestão de um portfólio de 12 Shoppings Centers e Edifícios Comerciais avaliados em mais de R\$ 4 bilhões. Em 2011, integrou-se ao time de Produtos Financeiros Imobiliários da XP Investimentos atuando na originação, estruturação, distribuição e gestão de CRIs e FIs com montante superior a R\$ 3 bilhões. Participou da fundação da Fisher Investimentos em 2013, sendo o responsável direto na originação e execução de operações de CRIs com montante superiores a R\$ 100 milhões. Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro

 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.

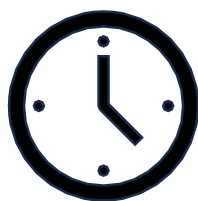
**O QUE É CRI – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?**

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.