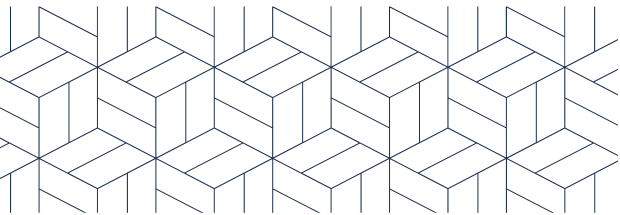


RBRR11
FII RBR Rendimento High Grade



RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Novembro 2020 | Relatório Mensal

Nota do Gestor

O principal destaque do mês, e provavelmente do semestre, continua sendo o impacto do IGP-M na carteira. O indexador acumula no alto alta de 21,97% até novembro e tem impactado positivamente as operações que possuem o índice como indexador da correção monetária. São duas as posições que mais contribuem para o resultado positivo na carteira, o CRI GT Banco do Brasil e o CRI FLBC – Faria Lima Business Center. Essas operações geraram um ganho adicional ao PL (líquido de performance) equivalente a R\$ 1,29/cota até o fechamento. Importante destacar que as operações permanecem líquidas, solventes e grande folga em suas razões de garantia (abaixo de 65%).

O dividendo por cota referente ao mês de novembro distribuído foi de R\$0,50/cota. Equivalente a um dividend yield de 6,45% ao ano sobre a cota mercado no fechamento de novembro (R\$ 95,75). O Fundo acumula, desde o início em maio/18, um rendimento equivalente a 223% do CDI com um portfólio diversificado na estratégia High Grade e com liquidez das suas cotas no secundário.

Seguimos com todas as operações em dia com as suas obrigações. 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. Entendemos que 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. Buscamos através da transparência das informações permitir aos investidores entenderem o perfil de baixo risco do fundo e ser notados, cada vez mais, pelo mercado como um verdadeiro fundo de crédito imobiliário High Grade.

Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações;
- > O LTV (Loan-to-Value) médio do portfólio é 59% (razão de garantia de 1,7x)
- > 70% das garantias estão localizadas no Estado de São Paulo;
- > Atualmente, 76% do PL investido em CRI é composto por operações ancoradas pela RBR. Ou seja, operações originadas, estruturadas e/ou investidas em mais de 50% da emissão.

Movimentações

- > Dentro da estratégia Tática, zeramos a nossa posição em BCRI, 51.693 quantidades, apurando um ganho de capital de R\$ 84,3 mil no mês. Desde a compra em mar/20 até a saída em nov/20 o resultado do investimento foi equivalente a 15,6% ao ano.
- > Adquirimos no secundário uma posição marginal de, aproximadamente, R\$ 1 milhão no CRI Setin Vila Nova a CDI +3,0% a.a.

Principais Características do Portfólio



Resultado

- > Dividendo Distribuído do Mês **R\$ 0,50 / cota**
- > *Dividend Yield* Mês (Cota a Mercado) **0,52% a.m.**
- > *Dividend Yield* Anualizado (Cota a Mercado) **6,45% a.a.**
- > Dividendo Distribuído Últimos 12M **R\$ 6,50 / cota**
- > *Dividend Yield* 12M (Cota a Mercado) **6,78% a.a.**
- > Volume Diário Médio Negociado **R\$ 1,5 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

Maior Concentração



Menor Concentração

70% das garantias localizadas no Estado de SP.



Informações do Fundo

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota	Taxas
Mai/18	BTG Pactual	68.579	7.638.479	R\$ 749.782.610	R\$ 98,16	R\$ 95,75	Gestão: 0,8% a.a. Adm.: 0,2% a.a. Perf.: 20% > CDI

1 - Taxas projetadas para 2024, conforme duration da carteira: CDI de 5,90% | IPCA de 3,25% | IGP-M de 3,69% | Fonte: Banco Central do Brasil (replicamos 2023 para os anos seguintes)

2 - Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

*Os materiais, relatórios e planilhas de fundamentos do RBRR11 podem ser encontrados no site do Fundo e no site do administrador.

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Novembro 2020 | Relatório Mensal

Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,50 por cota** como rendimento referente ao mês de **Novembro/2020**. O pagamento ocorreu no dia **16/12/2020** aos detentores de cotas em **09/12/2020**. 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.

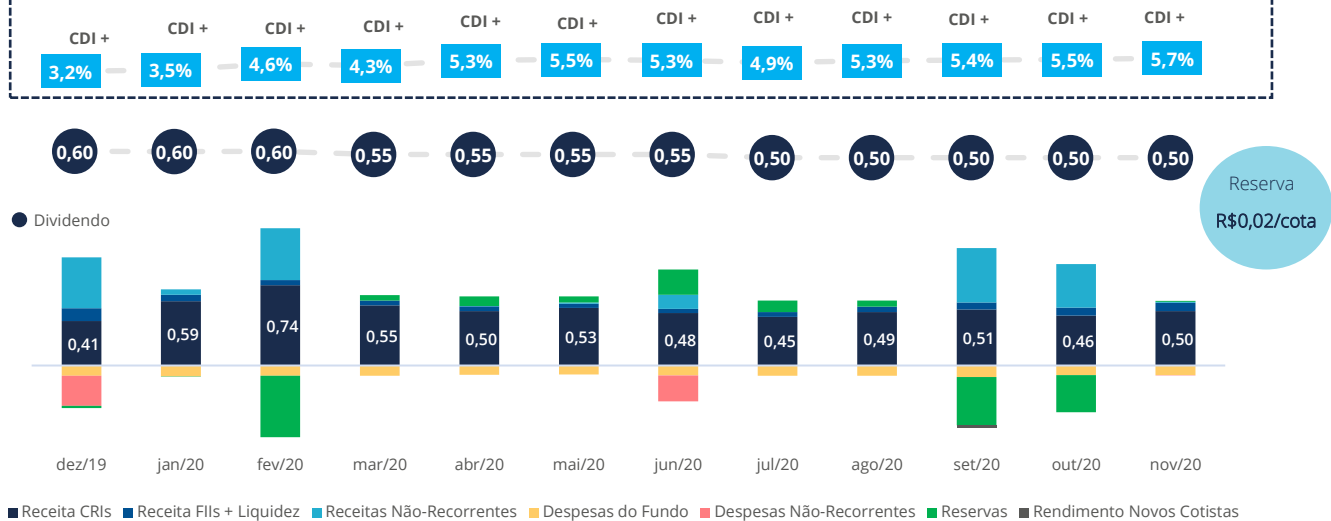
Resultado RBRR11 (R\$)	nov/20	out/20	set/20	Acum. 2020	12M	Início
(+) Receitas	4.385.582	4.051.470	4.014.615	44.996.586	48.641.206	86.598.228
Juros (CRI)	2.486.727	2.521.480	2.525.627	30.932.278	33.532.199	56.950.617
Correção Monetária (CRI)	1.319.541	978.245	1.045.224	9.959.674	10.189.689	15.826.414
LCI	-	-	-	-	96.217	1.626.230
Dividendos de FIIs	515.236	479.183	449.189	3.476.408	3.926.853	7.687.995
Liquidez	64.078	72.562	(5.424)	628.227	896.248	4.506.972
(-) Despesas	(674.659)	(690.291)	(738.752)	(7.208.484)	(7.871.625)	(13.573.594)
Despesas do Fundo	(674.659)	(690.291)	(738.752)	(7.208.484)	(7.871.625)	(13.573.594)
(=) FFO Funds from Operations	3.710.922	3.361.179	3.275.863	37.788.102	40.769.581	73.024.633
Receitas Não-Recorrentes CRIs	-	2.941.441	3.419.731	10.182.211	11.169.379	13.606.134
Receitas Não-Recorrentes FIIs (Líquido IR)	71.466	113.441	46.931	1.047.292	3.294.981	4.543.646
Despesas Não-Recorrentes	(30.809)	-	-	(1.699.309)	(3.618.795)	(5.196.025)
(=) Resultado Final	3.751.579	6.416.061	6.742.524	47.318.295	51.615.146	85.978.389
Reservas	67.660	(2.596.821)	(3.072.964)	(5.491.103)	(5.622.420)	(5.632.373)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	(198.282)	(198.282)	(198.282)	(757.834)
(=) Rendimento Distribuído	3.819.240	3.819.240	3.471.279	41.628.910	45.794.445	79.588.182
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,50	0,50	0,50	5,90	6,50	18,08
Dividend Yield (Anualizado)	6,45%	6,32%	6,22%	6,74%	6,78%	7,69%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em novembro a cota de fechamento foi R\$ 95,75

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

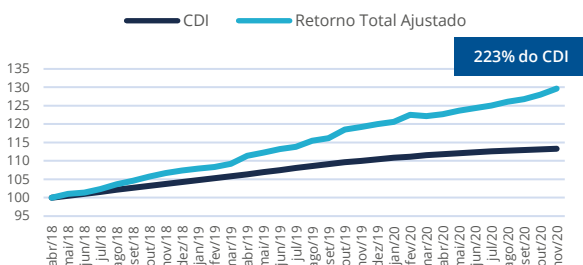
Composição dos Rendimentos (R\$ / cota) - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos (link)

Rentabilidade Anual Ajustada³ | Ótica do Investidor sobre os Dividendos Distribuídos

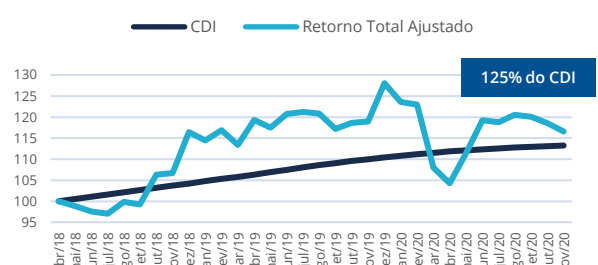


Retorno Total Ajustado³

Dividendos + Variação do PL



Dividendos + Variação da Cota a Mercado



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

Novembro 2020 | Relatório Mensal

1 Estratégia de Investimentos do Fundo

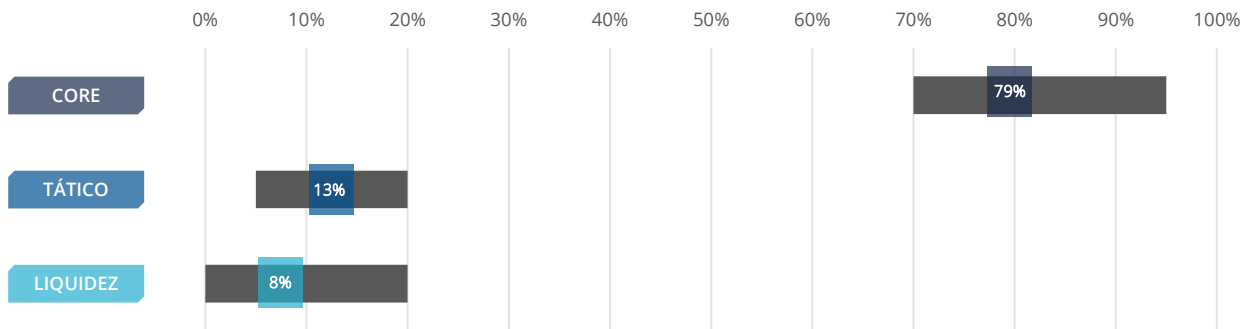
Atualmente, seguimos três estratégias para o fundo com parâmetros e metodologias muito bem definidas:

- CORE | 79%** 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 | 13%** Posições táticas em CRIs ou FILs de CRI
- > Book *High Grade*: CRIs com carregos abaixo da taxa média da carteira CORE, mas que apresentam potencial de ganho de capital no curto/médio prazo
 - > FILs de CRIs com estratégia complementar a da RBR, visando diversificação e acesso à CRIs 476 exclusivos
 - > FILs de CRIs com significativo desconto sobre o valor patrimonial

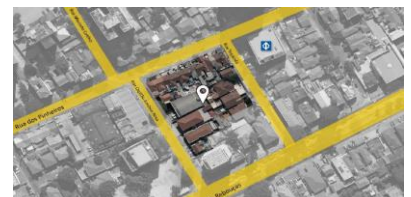
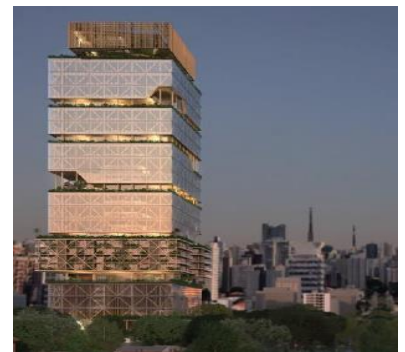
- LIQUIDEZ | 8%** Recursos aguardando alocação futura
- > Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI e LIGs
 - > FILs de CRI com baixo risco e alta liquidez
 - > O padrão será um caixa por volta de 5% para aproveitar eventuais oportunidades

Alocação Referencial



Investment Case | CRI Pinheiros

O CRI Pinheiros é uma operação estruturada internamente pela RBR, cuja destinação dos recursos foi a aquisição de um terreno localizado entre a Rua dos Pinheiros e a Avenida Rebouças, em São Paulo-SP, onde será incorporado um projeto *mixed-use* com partes residenciais, corporativas e varejo. A região encontra-se atualmente em pujante expansão, com o eixo Rebouças se transformando num dos principais polos comerciais e residenciais da cidade e a Rua dos Pinheiros se consolidando como um importante polo gastronômico. A operação conta com a alienação fiduciária do imóvel como garantia e também alienação fiduciária das quotas da devedora.



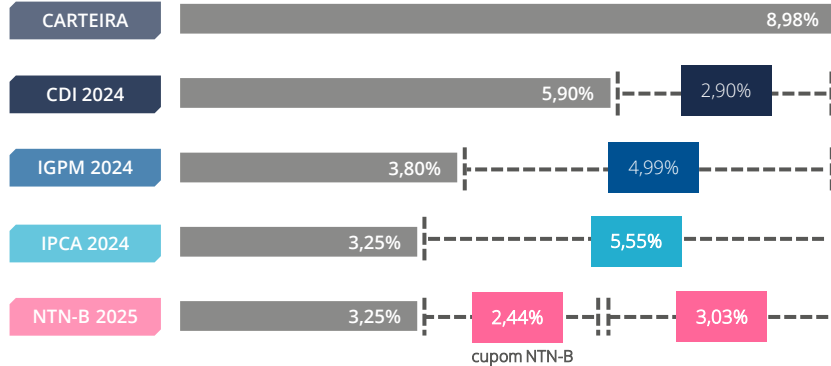
Devedor	SPE Cap. Antônio Rosa
Volume de Emissão	Até R\$ 48 milhões
Volume Integralizado pelo Fundo	R\$ 6 milhões
% PL	0,8%
Oferta	476
Remuneração	CDI + 5,00%
Vencimento	jul-22
Duration	1,7 anos

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Novembro 2020 | Relatório Mensal

↑ Rentabilidade da Carteira de CRIs

Conforme mencionado na 1ª página do relatório, a carteira de CRIs atualmente conta com 34 ativos investidos a uma taxa de CDI + 2,90%, correspondente a uma taxa nominal de 8,98%, conforme projeções dos índices abaixo em linha com a duration média da carteira de CRIs.



- > Duration da carteira: 3,8 anos
- > Projeções de CDI e IPCA provenientes do Relatório Focus de 26/10/2020
- > NTN-B 2025 de duration de 4,1 anos, próximo à da carteira

📄 Lista de CRIs

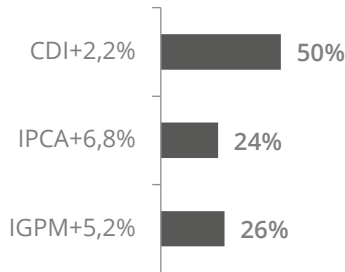
Ativo	Rating	Montante (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Indexador	Taxa de Aquisição	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI GT - Banco do Brasil	A+	77,4	10,3%	3,4	dez-34	IGPM+	4,75%	Corporativo	Core	63,6%
CRI Itaim Bibi AAA	A+	60,2	8,0%	5,6	out-31	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	50,1%
CRI Faria Lima Business Center	AA-	56,8	7,6%	3,4	dez-34	IGPM+	4,75%	Pulverizado Multidevedor	Core	63,6%
CRI Setin SP	A+	50,1	6,7%	2,9	jan-25	CDI+	3,50%	Corporativo	Core	75,0%
CRI JFL	AA-	33,3	4,4%	2,6	jul-31	IPCA+	6,87%	Pulverizado Multidevedor	Core	60,7%
CRI Setin Vila Nova Conceição	AA	34,0	4,5%	1,3	mar-22	CDI+	2,50%	Estoque	Core	65,1%
CRI SDI Tellus	A	31,2	4,2%	5,1	mai-31	IPCA+	6,45%	Corporativo	Core	41,0%
CRI Patrifarm	BBB	30,2	4,0%	4,2	mai-30	IPCA+	7,17%	Pulverizado Multidevedor	Core	47,8%
CRI BTG Malls	A	27,6	3,7%	5,1	ago-31	CDI+	1,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	53,2%
CRI JCC Iguatemi Fortaleza	A+	23,4	3,1%	7,2	set-34	CDI+	1,30%	Pulverizado Multidevedor	Core	48,8%
CRI Quota Corporate	A	22,6	3,0%	5,7	dez-29	IGPM+	7,50%	Corporativo	Core	37,3%
CRI Helbor Parque Ibirapuera	AA-	17,5	2,3%	2,2	mar-23	CDI+	2,45%	Corporativo	Core	69,3%
CRI RNI3	BBB+	16,4	2,2%	4,4	fev-29	CDI+	2,00%	Corporativo	Core	N/A
CRI HL Faria Lima	A+	16,0	2,1%	3,5	set-25	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	68,3%
CRI Helbor Jardins	AA	14,5	1,9%	2,0	jan-23	CDI+	2,50%	Corporativo	Core	64,6%
CRI HBR	A+	11,4	1,5%	6,0	jul-34	IPCA+	6,00%	Pulverizado Multidevedor	Core	74,0%
CRI Aliance	AA	11,3	1,5%	0,8	set-21	CDI+	0,00%	Pulverizado Multidevedor	Tático	61,4%
CRI BR Malls	AA-	10,9	1,4%	0,5	mai-21	CDI+	0,12%	Pulverizado Multidevedor	Tático	65,5%
CRI JSL I	A	7,8	1,0%	6,1	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Core	69,3%
CRI JSL I	A	7,8	1,0%	6,1	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Core	69,3%
CRI Even II	A	7,4	1,0%	1,0	nov-22	CDI+	3,00%	Corporativo	Core	78,0%
CRI GLP	A+	7,4	1,0%	3,2	jan-27	IPCA+	6,50%	Corporativo	Core	54,6%
CRI Mauá	A-	6,3	0,8%	2,0	jun-25	IGPM+	7,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	26,6%
CRI Pinheiros	A+	6,0	0,8%	1,5	jul-22	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	55,0%
CRI Creditas	A+	5,5	0,7%	4,4	nov-32	IPCA+	6,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	27,0%
CRI Longitude	A-	5,2	0,7%	3,7	out-32	IPCA+	9,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	49,3%
CRI RNI	BBB-	5,2	0,7%	3,9	abr-28	CDI+	2,00%	Corporativo	Core	N/A
CRI C-Sul	A	4,4	0,6%	2,9	jul-27	IPCA+	9,00%	Pulverizado Multidevedor	Core	46,4%
CRI Helbor S 113	AA-	4,3	0,6%	1,0	mai-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	72,5%
CRI Rio Ave	A+	2,4	0,3%	4,0	out-28	IPCA+	8,49%	Pulverizado Multidevedor	Core	40,9%
CRI Gafisa	A+	1,5	0,2%	0,4	jun-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	42,0%
CRI Helbor S 110	AA-	0,7	0,1%	0,9	mai-22	CDI+	2,00%	Estoque	Core	62,6%
CRI Havan	A	0,5	0,1%	1,0	dez-22	CDI+	2,00%	Corporativo	Core	19,6%
CRI Helbor 2	AA	0,1	0,0%	0,4	mai-21	CDI+	1,80%	Estoque	Core	4,7%

RBR Rendimento High Grade | RBRR11

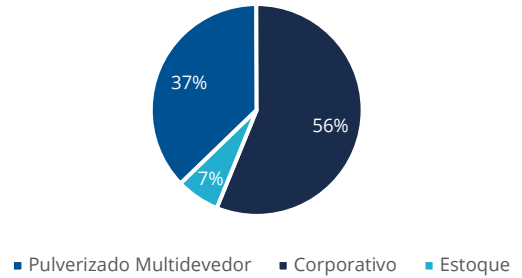
Novembro 2020 | Relatório Mensal

Classificação dos CRIs

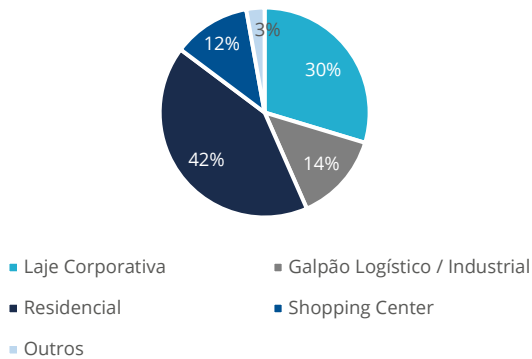
Indexação - % da carteira de CRIs



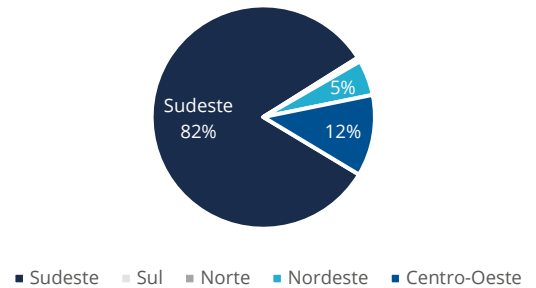
Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



Setor Imobiliário - % da carteira de CRIs



Localização das Garantias - % da carteira de CRIs



Rating RBR

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*
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	248.418	0,75	8,9%
CVBI11	VBI CRI	Tático	180.147	1,00	12,7%
CPTS11	Capitânia Securities II FII	Tático	75.633	0,90	11,9%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Tático	63.224	0,25	2,9%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	52.739	1,18	15,6%
FLCR12	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	50.000	0,70	8,7%
FLCR15	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	20.000	-	-

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

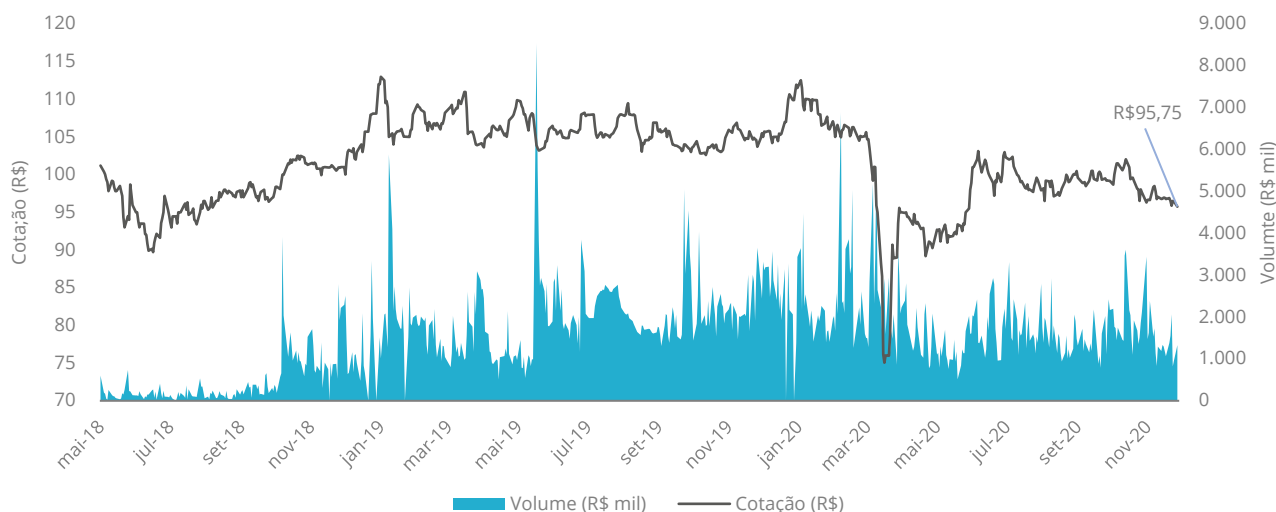
RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Novembro 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	nov/20	out/20	set/20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	305.452	406.265	306.478	4.228.216	4.725.336
Cotação Fechamento	R\$ 95,75	R\$ 97,65	R\$ 99,21	R\$ 95,75	R\$ 95,75
Volume Total (R\$'000)	R\$ 29.551	R\$ 40.590	R\$ 30.726	R\$ 418.630	R\$ 471.303
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 1.478	R\$ 1.933	R\$ 1.463	R\$ 1.828	R\$ 1.885



📄 Outras Informações

Objetivo:	Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI")
Periodicidade dos Rendimentos:	Mensal
Prazo de Duração:	Indeterminado

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
5ª Emissão (set/20): 695.922

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.

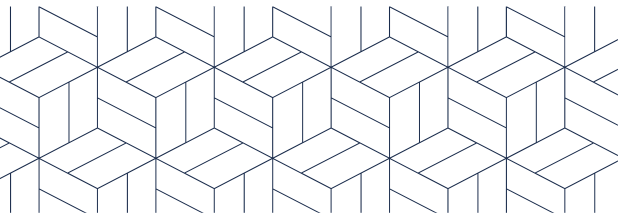
Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. Recomendamos consultar profissionais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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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

Novembro 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	10,3%
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	8,0%
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	7,6%
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	6,7%
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	4,5%
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

Novembro 2020 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI JFL

Devedor	JFL
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA + 6,87%
% PL	4,4%
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	4,2%
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	4,0%
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	3,7%
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	3,1%
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

Novembro 2020 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI Quota Corporate

Devedor	Quota
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IGPM + 7,50%
% PL	3,0%
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	2,3%
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	2,2%
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	2,1%
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	1,9%
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

Novembro 2020 | Relatório Mensal

Principais CRIs – TOP20

CRI HBR

Devedor	HBR
Setor Imobiliário	Laje Corporativa
Taxa	IPCA + 6,00%
% PL	1,5%
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	1,5%
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	1,0%
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	1,0%
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.



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).



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



46% 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

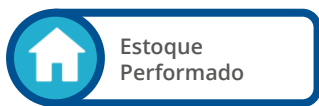


Fluxo

Proveniente da capacidade de pagamento do balanço da Helbor Incorporadora

Garantia

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



5% 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

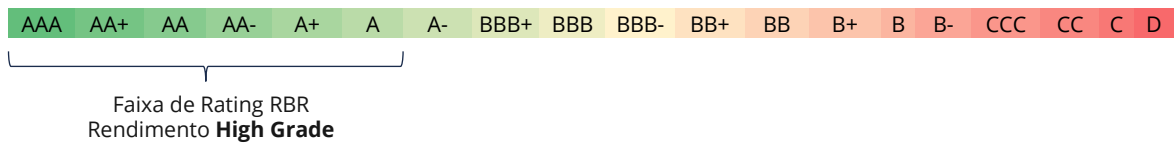
Garantia

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

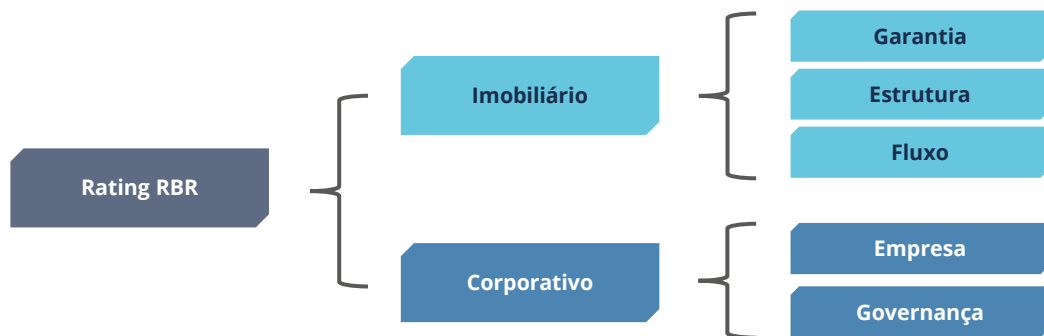
Metodologia de Análise – Rating RBR

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.

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 ser 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*.