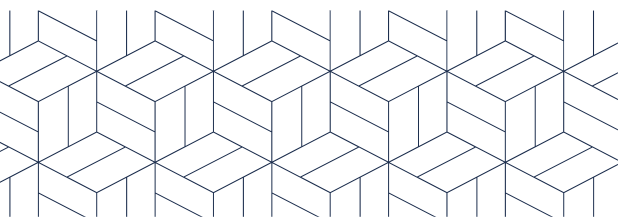


**RBRR11**  
**FII RBR Rendimento High Grade**



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

### Nota do Gestor

Em dezembro, adquirimos 2 CRIs no secundário totalizando R\$ 17 milhões (maiores detalhes abaixo) e um CRI no primário com risco Grupo GPA no montante de R\$ 10 milhões. O CRI GPA remunera IPCA +5,60% ao ano e possui como garantia lojas alugadas para o Grupo GPA localizadas em São Paulo. Com esses investimentos, encerramos o ano de 2020 com uma posição em caixa equivalente a 7% do PL, dentro da alocação estrutural ideal do fundo (algo entre 5-10% em caixa) e que permite a alocação em novas operações que estão em fase final de estruturação.

O dividendo por cota referente ao mês de dezembro distribuído foi de R\$ 0,60/cota. Equivalente a um *dividend yield* anualizado de 7,84% sobre a cota mercado no fechamento de dezembro (R\$ 95,08). Com a previsibilidade da carteira atual do fundo, estamos seguros em indicar um **Guidance de resultados do fundo para o 1º semestre de 2021 entre R\$ 0,55 e 0,65/cota**. Esse intervalo do *Guidance* equivale a um *dividend yield* anual de 6,94% e 8,20% sobre a cota mercado no fechamento de dezembro (R\$ 95,08).

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. Buscamos, através da transparência, permitir aos investidores entenderem o perfil mais conservador do fundo e ser notados, cada vez mais, pelo mercado como um verdadeiro fundo de crédito imobiliário High Grade. A divulgação do *Guidance* reforça o nosso comprometimento de trazer maior transparência e sinalização sobre o potencial risco x retorno da carteira do fundo que hoje conta com 70% das garantias localizadas em São Paulo e um LTV de 60%.

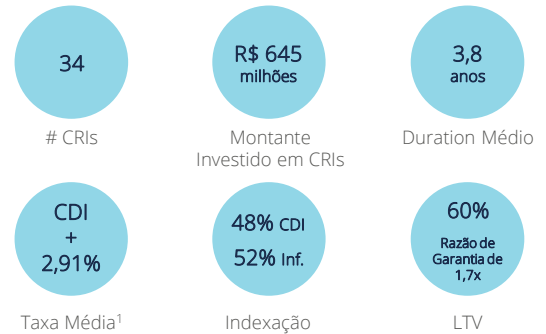
### Carteira

- > 100% da carteira em dia com suas obrigações;
- > O LTV (Loan-to-Value) médio do portfólio é 60% (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

- > Venda no secundário de 3 CRIs (Havan, Helbor 2 e Helbor S110) realizando um ganho de capital equivalente a R\$ 0,01/cota;
- > Adquirimos no secundário uma posição de R\$ 5 milhões no CRI GPA TRX, IPCA +5,75% a.a., e R\$ 12 milhões no CRI Helbor III, CDI +1,5% a.a.. O intuito não será carregar as operações por mais do que 60 dias.
- > Adquirimos no primário uma posição de R\$ 10 milhões no CRI GPA São Paulo, IPCA +5,60% a.a..

### Principais Características do Portfólio



### Resultado

> Dividendo Distribuído do Mês	R\$ 0,60 / cota
> Dividend Yield Mês (Cota a Mercado)	0,63% a.m.
> Dividend Yield Anualizado (Cota a Mercado)	7,84% a.a.
> Dividendo Distribuído Últimos 12M	R\$ 6,50 / cota
> Dividend Yield 12M (Cota a Mercado)	6,83% a.a.
> Volume Diário Médio Negociado	R\$ 2,2 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.

49% 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 67.920	Cotas Emitidas 7.638.479	Patrimônio R\$ 762.372.664,93	PL / Cota R\$ 99,81	Mercado / Cota R\$ 95,08	Taxas 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% | IGPM 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

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

## Distribuição de Resultados

O Fundo distribuiu **R\$ 0,60 por cota** como rendimento referente ao mês de **Dezembro/2020**. O pagamento ocorreu no dia **19/01/2021** aos detentores de cotas em **12/01/2021**. 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.

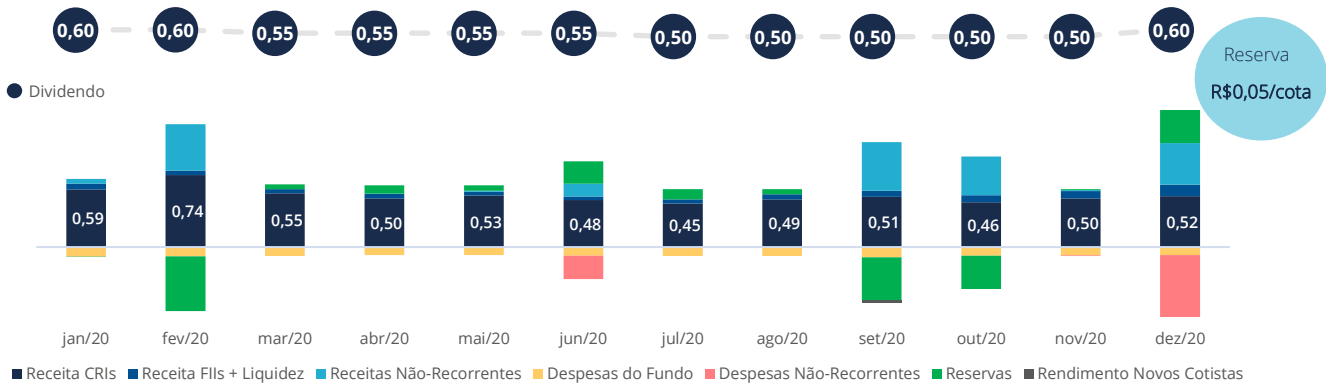
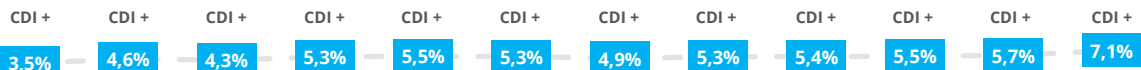
Resultado RBRR11 (R\$)	dez/20	nov/20	out/20	Acum. 2020	12M	Início
<b>(+) Receitas</b>	<b>4.879.558</b>	<b>4.385.582</b>	<b>4.051.470</b>	<b>49.876.145</b>	<b>49.876.145</b>	<b>91.477.786</b>
Juros (CRI)	2.628.802	2.486.727	2.521.480	33.561.081	33.561.081	59.579.420
Correção Monetária (CRI)	1.365.920	1.319.541	978.245	11.325.593	11.325.593	17.192.333
LCI	-	-	-	-	-	1.626.230
Dividendos de FILs	740.526	515.236	479.183	4.216.934	4.216.934	8.428.521
Liquidez	144.310	64.078	72.562	772.537	772.537	4.651.282
<b>(-) Despesas</b>	<b>(644.895)</b>	<b>(674.659)</b>	<b>(690.291)</b>	<b>(7.853.379)</b>	<b>(7.853.379)</b>	<b>(14.218.490)</b>
Despesas do Fundo	(644.895)	(674.659)	(690.291)	(7.853.379)	(7.853.379)	(14.218.490)
<b>(=) FFO   Funds from Operations</b>	<b>4.234.663</b>	<b>3.710.922</b>	<b>3.361.179</b>	<b>42.022.765</b>	<b>42.022.765</b>	<b>77.259.296</b>
Receitas Não-Recorrentes CRIs	2.953.215	-	2.941.441	13.135.426	13.135.426	16.559.349
Receitas Não-Recorrentes FILs (Líquido IR)	321.437	71.466	113.441	1.368.729	1.368.729	4.865.084
Despesas Não-Recorrentes	(8.174.179)	(30.809)	-	(9.873.489)	(9.873.489)	(13.370.204)
<b>(=) Resultado Final</b>	<b>(664.864)</b>	<b>3.751.579</b>	<b>6.416.061</b>	<b>46.653.431</b>	<b>46.653.431</b>	<b>85.313.525</b>
Reservas	5.247.951	67.660	(2.596.821)	(243.151)	(243.151)	(384.422)
Rendimento Novos Cotistas	-	-	-	(198.282)	(198.282)	(757.834)
<b>(=) Rendimento Distribuído</b>	<b>4.583.087</b>	<b>3.819.240</b>	<b>3.819.240</b>	<b>46.211.998</b>	<b>46.211.998</b>	<b>84.171.269</b>
Rendimento / Cota (R\$ / cota)	0,60	0,50	0,50	6,50	6,50	18,68
Dividend Yield (Anualizado)	7,84%	6,45%	6,32%	6,83%	6,83%	7,99%

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em dezembro a cota de fechamento foi R\$ 95,08.

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

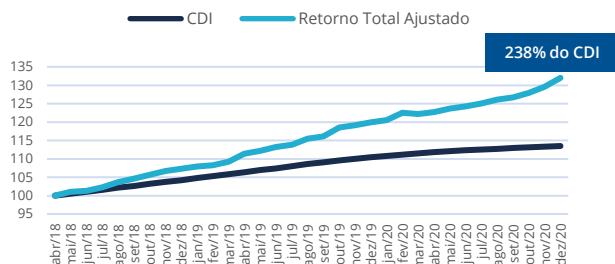
## Composição dos Rendimentos (R\$ / cota) - Para mais detalhes da composição dos rendimentos, acessar Planilha de Fundamentos (link)

Rentabilidade Anual Ajustada<sup>3</sup> | Ótica do Investidor sobre os Dividendos Distribuídos

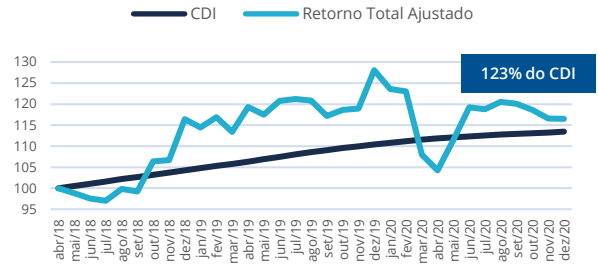


## Retorno Total Ajustado<sup>3</sup>

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

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

### 1 Estratégia de Investimentos do Fundo

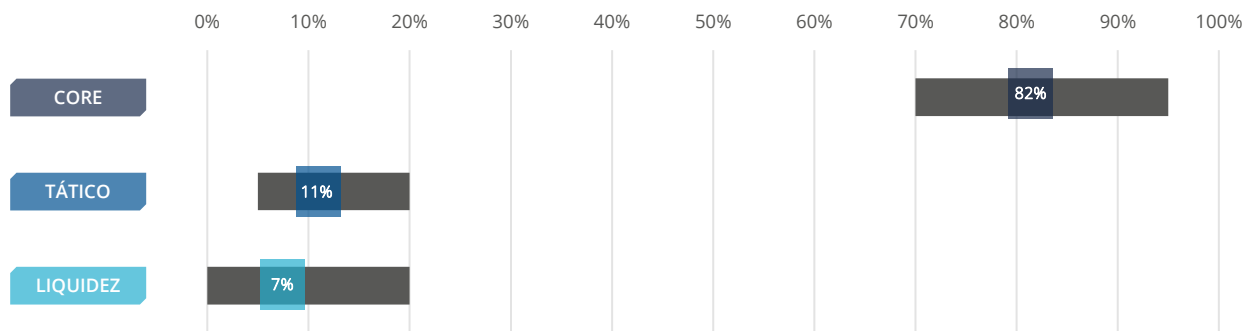
Atualmente, seguimos três estratégias para o fundo com parâmetros e metodologias muito bem definidas:

- CORE | 82%** 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 | 11%** Posições táticas em CRIs ou FIs 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
  - > 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



### Investment Case | CRI GPA - SP

O CRI GPA - SP é uma operação cuja destinação dos recursos foi para financiar a aquisição de duas lojas, ambas consolidadas e localizadas em regiões estratégicas como a Loja Pão de Açúcar no bairro Tatuapé, São Paulo/SP e a loja Extra em Guarulhos/SP.

A operação conta com alienação fiduciária dos imóveis e tem como lastro os contratos de locação atípico cujo locatário é o Grupo Pão de Açúcar.



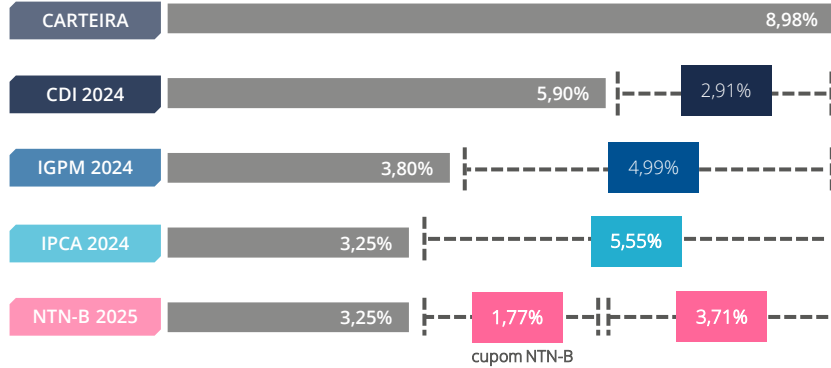
<b>Devedor</b>	GPA
<b>Volume de Emissão</b>	R\$ 98,2 milhões
<b>Volume Integralizado pelo Fundo</b>	R\$ 10 milhões
<b>% PL</b>	1,3%
<b>Oferta</b>	476
<b>Remuneração</b>	IPCA+ 5,60%
<b>Vencimento</b>	dez-35
<b>Duration</b>	6,7 anos

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 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 + 2,91%, 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, IPCA e IGPM provenientes do Relatório Focus de 08/01/2021
- > NTN-B 2025 de duration de 4 anos, próximo à da carteira

### 📄 Lista de CRIs

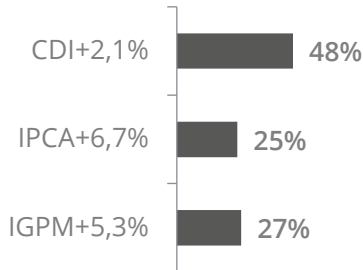
Ativo	Rating	Montante (R\$ MM)	% PL	Duration	Vencimento	Indexador	Taxa de Aquisição	Tipo de Risco	Estratégia	LTV
CRI GT - Banco do Brasil	A+	79,7	10,4%	3,4	dez-34	IGPM+	4,75%	Corporativo	Core	65,4%
CRI Itaim Bibi AAA	A+	60,2	7,9%	5,6	out-31	CDI+	1,85%	Corporativo	Core	50,1%
CRI Faria Lima Business Center	AA-	58,4	7,7%	3,4	dez-34	IGPM+	4,75%	Pulverizado Multidevedor	Core	65,4%
CRI Setin SP	A+	50,1	6,6%	2,9	jan-25	CDI+	3,50%	Corporativo	Core	75,0%
CRI JFL	AA-	33,6	4,4%	2,6	jul-31	IPCA+	6,87%	Pulverizado Multidevedor	Core	61,3%
CRI SDI Tellus	A	31,2	4,1%	5,1	mai-31	IPCA+	6,45%	Corporativo	Core	41,1%
CRI Patrifarm	BBB	31,0	4,1%	4,2	mai-30	IPCA+	7,17%	Pulverizado Multidevedor	Core	48,3%
CRI Setin Vila Nova Conceição	AA	30,7	4,0%	1,3	mar-22	CDI+	2,50%	Estoque	Core	58,8%
CRI Quota Corporate	A	27,8	3,7%	5,7	dez-29	IGPM+	7,50%	Corporativo	Core	45,1%
CRI BTG Malls	A	27,5	3,6%	5,1	ago-31	CDI+	1,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	52,8%
CRI JCC Iguatemi Fortaleza	A+	21,7	2,8%	7,2	set-34	CDI+	1,30%	Pulverizado Multidevedor	Core	48,8%
CRI Helbor Parque Ibirapuera	AA-	17,5	2,3%	2,2	mar-23	CDI+	2,45%	Corporativo	Core	69,3%
CRI RNI3	BBB+	16,3	2,1%	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	64,7%
CRI Helbor III	AA-	11,7	1,5%	2,5	mai-35	CDI+	1,50%	Estoque	Core	75,0%
CRI HBR	A+	11,4	1,5%	6,0	jul-34	IPCA+	6,00%	Pulverizado Multidevedor	Core	74,2%
CRI Aliance	AA	11,3	1,5%	0,8	set-21	CDI+	0,00%	Pulverizado Multidevedor	Tático	61,3%
CRI BR Malls	AA-	10,9	1,4%	0,5	mai-21	CDI+	0,12%	Pulverizado Multidevedor	Tático	65,5%
CRI GPA - SP	A	10,0	1,3%	6,7	dez-35	IPCA+	5,60%	Corporativo	Core	73,9%
CRI JSL I	A	7,8	1,0%	6,1	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Core	69,0%
CRI GLP	A+	7,4	1,0%	3,2	jan-27	IPCA+	6,50%	Corporativo	Core	54,5%
CRI JSL II	A	7,3	1,0%	6,1	jan-35	IPCA+	6,00%	Corporativo	Core	69,0%
CRI Even II	A	7,1	0,9%	1,0	nov-22	CDI+	3,00%	Corporativo	Core	74,7%
CRI Mauá	A-	6,3	0,8%	2,0	jun-25	IGPM+	7,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	26,4%
CRI Pinheiros	A+	6,0	0,8%	1,5	jul-22	CDI+	5,00%	Corporativo	Core	55,0%
CRI Creditas	A+	5,6	0,7%	4,4	nov-32	IPCA+	6,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	25,5%
CRI TRX II	A	5,1	0,7%	6,0	mai-35	IPCA+	5,75%	Corporativo	Core	85,0%
CRI Longitude	A-	5,1	0,7%	3,7	out-32	IPCA+	9,50%	Pulverizado Multidevedor	Core	48,6%
CRI RNI	BBB-	5,0	0,7%	3,9	abr-28	CDI+	2,00%	Corporativo	Core	N/A
CRI C-Sul	A	4,3	0,6%	2,9	jul-27	IPCA+	9,00%	Pulverizado Multidevedor	Core	46,0%
CRI Helbor S 113	AA-	4,1	0,5%	1,0	mai-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	68,6%
CRI Rio Ave	A+	2,0	0,3%	4,0	out-28	IPCA+	8,49%	Pulverizado Multidevedor	Core	41,0%
CRI Gafisa	A+	0,4	0,1%	0,4	jun-22	CDI+	3,00%	Estoque	Core	35,8%

## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

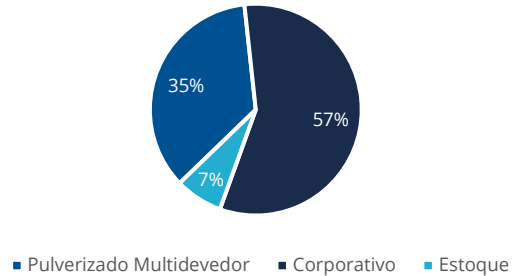
Dezembro 2020 | Relatório Mensal

### Classificação dos CRIs

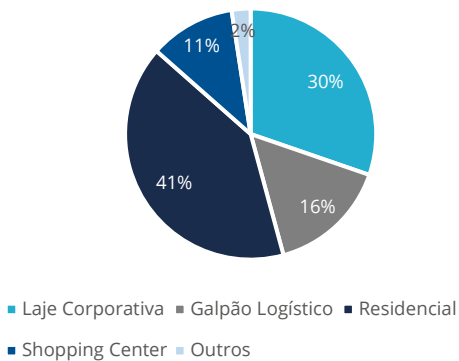
#### Indexação - % da carteira de CRIs



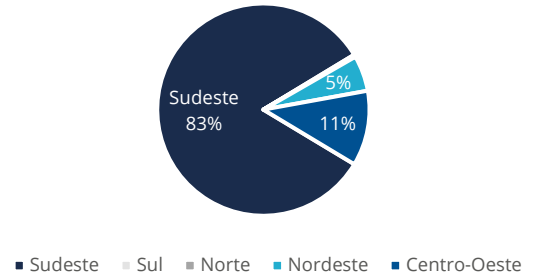
#### Tipo de Risco - % da carteira de CRIs



#### 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 FIs Investidos

FII	Nome do Fundo	Estratégia	Quantidade	Dividendo Mês / Cota	DY Anualizado*
CVBI11	VBI CRI	Tático	180.147	1,50	19,6%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	Tático	155.888	0,75	8,9%
CPTS11	Capitânia Securities II FII	Tático	75.633	1,05	13,9%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	Tático	63.224	0,25	2,9%
BARI11	Barigui Rendimentos Imobiliários	Tático	52.739	1,28	17,0%
FLCR12	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	50.000	0,80	-
FLCR15	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários	Tático	20.000	0,80	-

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

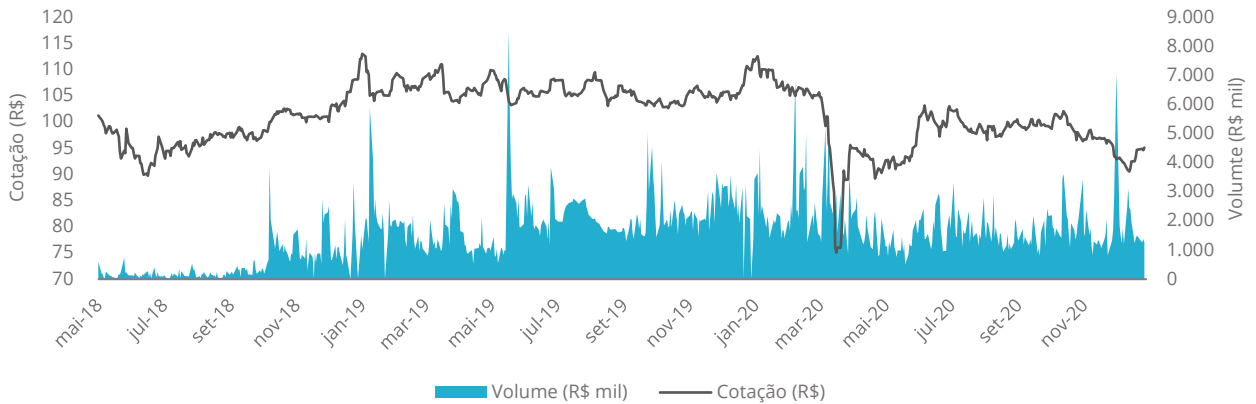
## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 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	dez/20	nov/20	out/20	Acum 2020	Acum 12m
Cotas Negociadas	479.765	305.452	406.265	4.707.981	4.707.981
Cotação Fechamento	R\$ 95,08	R\$ 95,75	R\$ 97,65	R\$ 95,08	R\$ 95,08
Volume Total (R\$'000)	R\$ 44.467	R\$ 29.551	R\$ 40.590	R\$ 463.097	R\$ 463.097
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 2.223	R\$ 1.478	R\$ 1.933	R\$ 1.860	R\$ 1.860



### 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

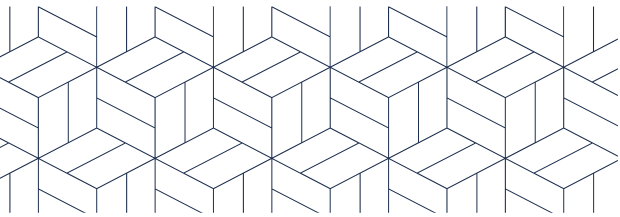
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de 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.



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

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI Green Towers – Banco do Brasil

<b>Devedor</b>	FII Green Towers
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IGPM+ 4,75%
<b>% PL</b>	10,4%
<b>Vencimento</b>	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 m<sup>2</sup> do ativo.



#### CRI Itaim Bibi AAA

<b>Devedor</b>	AMY
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 1,85%
<b>% PL</b>	7,9%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	Faria Lima Business Center
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IGPM + 4,75%
<b>% PL</b>	7,7%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	Setin
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 3,50%
<b>% PL</b>	6,6%
<b>Vencimento</b>	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 JFL

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

Possui como lastro unidades residenciais do empreendimento V-House Faria Lima, de 26 a 220 m<sup>2</sup>, 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.



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI SDI Tellus

<b>Devedor</b>	SDI Tellus
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão Logístico / Industrial
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,45%
<b>% PL</b>	4,1%
<b>Vencimento</b>	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 Patrifarm

<b>Devedor</b>	Patrifarm
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão Logístico / Industrial
<b>Taxa</b>	IPCA + 7,17%
<b>% PL</b>	4,1%
<b>Vencimento</b>	mai-30

Operação de crédito com a empresa patrimonial Patrifarm, 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 Setin Vila Nova Conceição

<b>Devedor</b>	Setin
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 2,50%
<b>% PL</b>	4,0%
<b>Vencimento</b>	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".



#### CRI BTG Malls

<b>Devedor</b>	FII BTG Malls
<b>Setor Imobiliário</b>	Shopping Center
<b>Taxa</b>	CDI + 1,50%
<b>% PL</b>	3,7%
<b>Vencimento</b>	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 Quota Corporate

<b>Devedor</b>	Quota
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IGPM + 7,50%
<b>% PL</b>	3,7%
<b>Vencimento</b>	dez-29

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



## RBR Rendimento High Grade | RBRR11

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI JCC Iguatemi Fortaleza

<b>Devedor</b>	JCC Iguatemi
<b>Setor Imobiliário</b>	Shopping Center
<b>Taxa</b>	CDI + 1,30%
<b>% PL</b>	2,8%
<b>Vencimento</b>	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%.



#### CRI Helbor Parque Ibirapuera

<b>Devedor</b>	Helbor
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 2,45%
<b>% PL</b>	2,3%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	RNI Negócios Imobiliários
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 2,00%
<b>% PL</b>	2,1%
<b>Vencimento</b>	fev-29

A operação é lastreada em contratos de antecipação de recebíveis imobiliários pulverizados de quatro empreendimentos. A operação conta 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

<b>Devedor</b>	AMY
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	CDI + 1,85%
<b>% PL</b>	2,1%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	Helbor
<b>Setor Imobiliário</b>	Residencial
<b>Taxa</b>	CDI + 2,50%
<b>% PL</b>	1,9%
<b>Vencimento</b>	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

Dezembro 2020 | Relatório Mensal

### Principais CRIs – TOP20

#### CRI HBR

<b>Devedor</b>	HBR
<b>Setor Imobiliário</b>	Laje Corporativa
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,00%
<b>% PL</b>	1,5%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	Aliansce Sonae
<b>Setor Imobiliário</b>	Shopping Center
<b>Taxa</b>	100% CDI
<b>% PL</b>	1,5%
<b>Vencimento</b>	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

<b>Devedor</b>	BR Malls
<b>Setor Imobiliário</b>	Shopping Center
<b>Taxa</b>	CDI + 0,12%
<b>% PL</b>	1,4%
<b>Vencimento</b>	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 GPA - SP

<b>Devedor</b>	GPA
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão / Logístico
<b>Taxa</b>	IPCA + 5,60%
<b>% PL</b>	1,3%
<b>Vencimento</b>	dez-35

Operação para financiar a aquisição de duas lojas, localizadas em regiões estratégicas como a Loja Pão de Açúcar no bairro Tatuapé, São Paulo/SP e a loja Extra em Guarulhos/SP. A operação conta com alienação fiduciária dos imóveis e tem como lastro os contratos de locação atípico cujo locatário é o Grupo Pão de Açúcar.



#### CRI JSL I

<b>Devedor</b>	JSL
<b>Setor Imobiliário</b>	Galpão Logístico / Industrial
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,00%
<b>% PL</b>	1,0%
<b>Vencimento</b>	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 30.000m<sup>2</sup> 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).



**Pulverizado  
Multidevedor**

30% 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**

48% 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

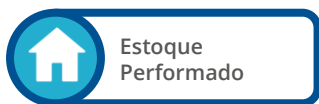


**Fluxo**

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

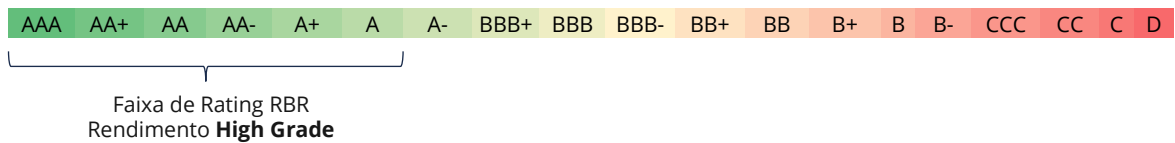
**Garantia**

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

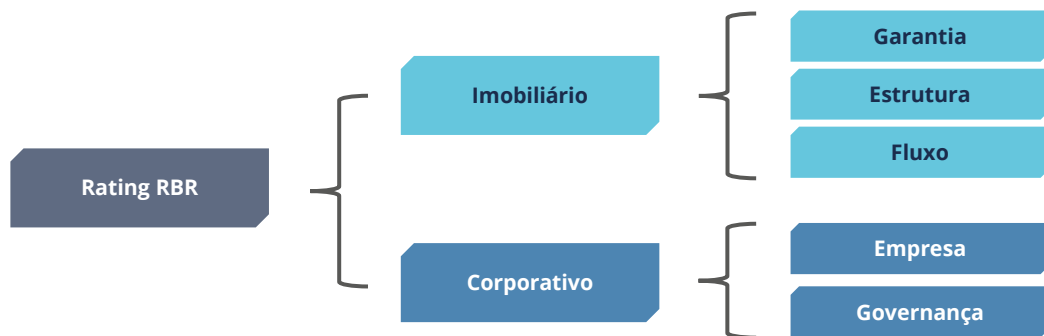
## Metodologia de Análise – Rating RBR

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*.