

FII RBR Rendimento High Grade – RBRR11

Relatório Mensal – Junho 2018

Informações

Nome:
RBR Rendimento High Grade

Código de Negociação:
RBRR11

Gestor:
RBR Asset Management

Objetivo:
Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e outros ativos líquidos ligados ao mercado imobiliário

Início Atividades:
02 de Maio de 2018

Taxa de Gestão:
0,8% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo

Taxa de Administração:
0,2% a.a. sobre o patrimônio líquido (PL) do Fundo

Taxa de Performance:
20% sobre o que exceder o Benchmark

Benchmark:
CDI

Periodicidade dos Rendimentos:
Mensal – pagos no 12º dia útil do mês para titulares de cotas do fundo no fechamento do 7º dia útil do mês

Prazo de Duração:
Indeterminado

Administrador:
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Patrimônio Líquido:
R\$ 142.338.148,35 – R\$ 96,15 por cota

Cotas Emitidas:
1.480.432

NOTA DO GESTOR

O fundo RBRR11 iniciou suas atividades no dia 02 de maio de 2018. Foram captados R\$ 148 milhões. Montante 23% superior a oferta base de R\$ 120 milhões. Desde o primeiro dia de operação o time de gestão focou na alocação eficiente dos recursos captados na oferta.

No mês de maio os fundos imobiliários de forma geral sofreram com flutuações de mercado. Principalmente, após o evento da greve dos caminhoneiros. No entanto, é importante destacar o comportamento distinto entre fundos de “tijolo” (renda variável), mais sensíveis as flutuações de mercado, e de fundos de recebíveis (renda fixa) que possuem previsibilidade no retorno dos ativos.

Neste cenário mais desafiador, o time da RBR reforça o entendimento que a estratégia de investimento em crédito imobiliário é uma ótima alternativa aos investidores que buscam retorno acima do CDI com baixa correlação com outras classes como fundos multimercado e ações. Conseguimos explorar a volatilidade de mercado com o intuito de reforçar as garantias e o retorno das operações.

Investimentos realizados

Concluímos o primeiro mês de atividade com 51,6% do patrimônio do fundo alocados em 12 diferentes CRIs totalizando R\$ 73,5 milhões de montante investido em ativos foco da estratégia de gestão. A carteira de investimentos em CRI possui, atualmente, uma rentabilidade* média nominal prevista de 10,7% ano. Patamar dentro da estratégia de gestão buscando alocações de baixo risco e com spread considerável em relação ao benchmark do fundo (CDI).

Adicionalmente, 17,0% da carteira estavam investidos em LCI e 9,2% em cotas de fundos de recebíveis imobiliários (FILs de CRI) de modo que o portfólio de ativos alvo representavam 77,9% do patrimônio do fundo. O montante remanescente de 23,5% foram alocados em instrumentos de liquidez para que sejam investidos em operações de CRI foco da estratégia de gestão.

Resultado

Os dividendos de R\$ 0,3577 por cota referentes ao mês de maio foram distribuídos aos cotistas no dia 18/06/2018. Adicionalmente, o ganho no patrimônio líquido foi de 0,51% (R\$ 0,48 por cota) encerrando o mês de maio com um valor patrimonial por cota de R\$ 96,15.

Como consequência de uma alocação acelerada em CRIs ao longo do primeiro mês, 45% do patrimônio alocado em CRIs e FILs de CRIs não geraram resultado caixa no mês e está previsto que ocorra ao longo de junho. Como simulação**, se considerarmos o efeito caixa dos ativos da carteira que estava alocada no dia 31/05 o resultado estimado a ser distribuído seria de R\$ 0,45 por cota. Equivalente a 107% do CDI líquido de imposto***.

Novos investimentos em análise

No momento, estão em fase de estruturação 4 operações que poderão ser liquidadas no mês de junho representando um montante total de investimento entre R\$ 30 e 40 milhões. Possuímos outros ativos em análise no *pipeline* que nos permitem indicar que, potencialmente, concluiremos a alocação do patrimônio do fundo até o final de agosto de 2018 com uma rentabilidade* média nominal prevista do portfólio de CRIs de pelo menos 10,5% ao ano. Neste horizonte, estimamos atingir o *dividend yield* de 8,5% ao ano previsto na viabilidade do prospecto da oferta.

Resumo	jun-18	mai-18	Acum 2018	Acum 12m	Início
# Cotas Emitidas	-	1.480.432	1.480.432	1.480.432	1.480.432
Cota Início Período (R\$)	R\$ -	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ -	R\$ 98,69	R\$ 98,69	R\$ 98,69	R\$ 98,69
Rendimento (R\$/cota)	-	R\$ 0,3577	R\$ 0,3577	R\$ 0,3577	R\$ 0,3577
Dividend Yield (% a.a.)	0,00%	4,44%	4,44%	4,44%	4,44%

* Rentabilidade média nominal leva em consideração uma inflação de 3,8% e um CDI de 6,4% - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

** Importante destacar que não representa uma garantia de rentabilidade e está sujeita a as alocações, amortizações e despesas do fundo

***Considerando uma alíquota de 15% de IR

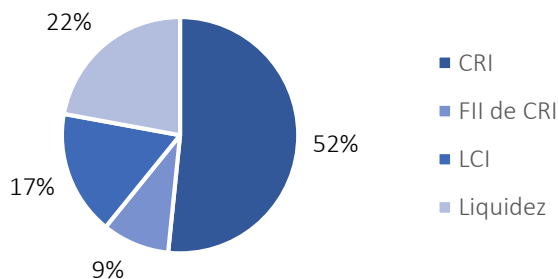
INVESTIMENTOS

Carteira de Ativos

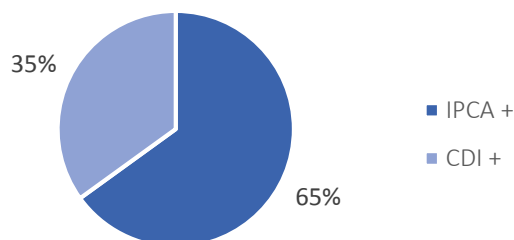
Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	Preço Aquisição	Index.	% PL	Rating externo	Agência	Vencimento	Duration ao ano
CRI GLP	Barigui Sec.	17K0150400	Logística	A	6,50%	IPCA +	9,8%	AAA	S&P	20/01/2027	4,6
CRI RNI	Nova Sec.	18D0698877	Residencial	A-	2,00%	CDI +	9,8%	-	-	17/04/2028	4,0
CRI Rio Ave	ISEC	18D0788427	Corporativo	A	9,50%	IPCA +	7,2%	-	-	20/10/2028	4,3
CRI C-Sul	Gaia Sec.	18C0860204	Pulverizado	A+	9,46%	IPCA +	7,1%	-	-	20/07/2027	4,0
CRI Even	Habitasec	16K0902815	Residencial	A	1,80%	CDI +	5,3%	-	-	25/11/2019	0,9
CRI BRF	RB Capital Sec.	11K0025322	Corporativo	A	6,10%	IPCA +	3,1%	AAA	S&P	05/09/2022	2,1
CRI Rede Dor	RB Capital Sec.	17H0164854	Hospital	A+	6,35%	IPCA +	2,2%	AAA	FITCH	06/11/2027	4,3
CRI JCC Iguatemi	Habitasec	17L0956424	Shopping	A+	1,37%	CDI +	2,1%	-	-	21/12/2032	7,0
CRI JSL Ribeira	Vert Sec.	17K01161325	Logística	A-	8,06%	IPCA +	2,1%	-	-	22/11/2027	4,3
CRI Anhanguera	RB Capital Sec.	12L0023493	Faculdade	A	6,15%	IPCA +	1,2%	AA-	S&P	07/11/2027	4,5
CRI Havan	Ápice Sec.	15L0676667	Varejo	A+	2,00%	CDI +	0,9%	A-	FITCH	14/12/2022	1,9
CRI Carrefour	RB Capital Sec.	11K0013083	Varejo	A+	6,35%	IPCA +	0,8%	AAA	S&P	15/01/2020	1,2
FII KNCR11	FII de CRI	n/a	FII de CRI	-	R\$ 106,01	-	9,2%	-	-	-	-
LCI CAIXA	CEF	18E00861136	LCI	-	85,00%	% CDI	4,2%	AA	FITCH	20/11/2018	0,2
LCI ABC	Banco ABC	18E00039185	LCI	-	92,65%	% CDI	12,8%	AAA	FITCH	31/10/2018	0,2
Liquidez	-	-	Fundo DI	-	99,00%	% CDI	22,1%	-	-	-	-

A estratégia da RBR é investir em operações exclusivas (ofertas ICVM476) com originação própria ou de terceiros. Buscamos operações com a segurança do imobiliário através de garantias reais e fluxo de recebíveis sólidos. Nossa metodologia de análise proprietária segue 4 parâmetros básicos para a classificação das operações: Empresa, Governança, Garantia, Fluxo. Cada parâmetro possui um peso para a classificação e que se desdobram em outros 3 critérios. No final, chegamos a notas que variam de C- até A+ que, de acordo com o momento de mercado, determinam a precificação das operações. No FII RBR Rendimento High Grade só são investidas operações que possuem um rating RBR mínimo de A-.

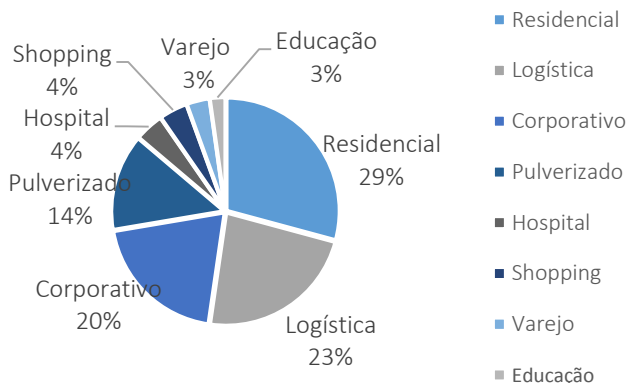
Alocação por ativo alvo - % PL



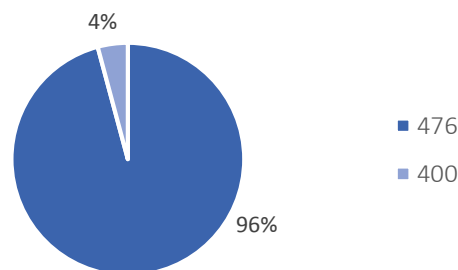
Alocação por indexador - % PL em CRIs



Alocação por segmento - % PL em CRIs



Alocação por tipo de emissão - % PL em CRIs



INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Maio 2018

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Rede D'Or



Devedor	Rede D'Or
Taxa	IPCA + 6,35%
% PL	2,2%
Vencimento	06/11/2027
Oferta	ICVM 400

A operação é lastreada em um contrato atípico de locação firmado entre o FII Northwest e a Rede D'Or São Luiz S.A., rating nacional pela Fitch de 'AAA(bra)'. O imóvel objeto da locação é o Hospital Santa Helena, localizado em Brasília (DF). A operação conta, principalmente, com a qualidade de crédito da locatária.

CRI BRF



Devedor	BRF
Taxa	IPCA + 6,10%
% PL	3,1%
Vencimento	05/09/2022
Oferta	ICVM 476

A emissão é lastreada em contrato atípico de locação (BTS) firmado entre a BRF, como locatária, e a Fibrapar. O imóvel é um centro administrativo da BRF em Curitiba. O risco de crédito da transação recai sobre a qualidade de crédito da BRF, cujo rating nacional pela Fitch é 'AAA(bra)'.

CRI JSL Ribeira



Devedor	JSL Ribeira
Taxa	IPCA + 8,06%
% PL	2,1%
Vencimento	22/11/2027
Oferta	ICVM 476

Operação estruturada com recebíveis provenientes da locação de galpão logístico locado pela empresa JSL S.A., rating nacional 'AA(bra)' pela Fitch. O principal ativo em garantia é um galpão intermodal localizado na rodovia Ayrton Senna (SP-070) com área total de 841 mil m² e 29,6 mil m² de área construída.

CRI Havan



Devedor	Havan
Taxa	CDI + 2,00%
% PL	0,9%
Vencimento	14/12/2022
Oferta	ICVM 476

Operação de antecipação de contratos de locação com o grupo Havan Lojas de Departamentos Ltda. Conta com a fiança da Devedora, da empresa Brashop S.A. e do sócio na PF. Os ativos em garantia (alienação fiduciária) são 5 lojas localizadas em SP, MT, MS e SC.

CRI Carrefour



Devedor	Carrefour
Taxa	IPCA + 6,35%
% PL	0,8%
Vencimento	15/01/2020
Oferta	ICVM 476

A emissão é lastreada por aluguéis devidos pelo Carrefour Indústria e Comércio Ltda. decorrentes de um contrato atípico de locação, na modalidade *build-to-suit*. O imóvel locado é um centro de distribuição localizado no município de Itapevi, no Estado de São Paulo, e possui 34,3 mil m² de área construída.

CRI Anhanguera



Devedor	Anhanguera
Taxa	IPCA + 6,15%
% PL	1,2%
Vencimento	07/11/2027
Oferta	ICVM 476

A emissão é lastreada em contrato atípico de locação firmado com Anhanguera Participações S.A. O imóvel em garantia (alienação fiduciária) é localizado em São Bernardo do Campo. O risco de crédito da transação recai sobre a qualidade de crédito da Anhanguera atingindo um rating nacional pela S&P de 'AA-(bra)'.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Maio 2018

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI GLP



Devedor	GLP
Taxa	IPCA + 6,50%
% PL	9,8%
Vencimento	20/01/2027
Oferta	ICVM 476

A operação é lastreada em um contrato atípico de locação firmado entre a GLP e Participações S.A. e BRF S.A., rating nacional pela Fitch de 'AAA(bra)'. O imóvel objeto da locação é um galpão logístico de 34,4 mil m² de área locável localizado em Embu das Artes.

CRI RNI



Devedor	RNI
Taxa	CDI + 2,00%
% PL	9,8%
Vencimento	17/04/2028
Oferta	ICVM 476

Operação com a incorporadora RNI, empresa de capital aberto com foco em projetos residenciais em cidades do interior. A empresa possui rating A- pela Fitch e faz parte do grupo Rodobens que compreendem operações nas áreas financeiras, consórcio, seguros, construção civil, agropecuárias, entre outras. A operação em questão possui aval da holding do grupo Rodobens e cessão fiduciária presente e futura da carteira de empreendimentos da RNI. O excedente dos recebíveis é utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

CRI Rio Ave



Devedor	Rio Ave
Taxa	IPCA + 9,25%
% PL	7,2%
Vencimento	20/10/2028
Oferta	ICVM 476

Operação de antecipação de contratos de locação corporativos com colateral de 150% da fluxo de pagamentos da operação e LTV de 50% com base na avaliação por liquidação forçada. A operação ainda conta com o aval dos sócios e de demais empresas de um grupo imobiliário bastante sólido.

CRI C-Sul



Devedor	C-sul
Taxa	IPCA + 9,46%
% PL	7,1%
Vencimento	20/07/2027
Oferta	ICVM 476

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de loteamento performado (pronto) com alienação fiduciária. A empresa cedente é a Costa Laguna, detida pela empresa de desenvolvimento imobiliário C-Sul. O fluxo de recebíveis imobiliários cedidos representam um colateral mínimo de 125% com recompra de créditos inadimplentes por mais de 90 dias. O bom histórico da carteira, os sócios capitalizados, o excesso de colateral e as alienações fiduciárias registradas com LTV médio de 75% são os principais fundamentos do investimento.

CRI Even



Devedor	Even
Taxa	CDI + 1,80%
% PL	5,3%
Vencimento	25/11/2019
Oferta	ICVM 476

A Even é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo. Está presente, prioritária e estrategicamente, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre. A operação possui como garantia empreendimentos residenciais localizados, principalmente, em São Paulo capital que representam 200% do montante da emissão.

CRI JCC Iguatemi



Devedor	Jcc Iguatemi
Taxa	CDI + 1,37%
% PL	2,1%
Vencimento	21/12/2032
Oferta	ICVM 476

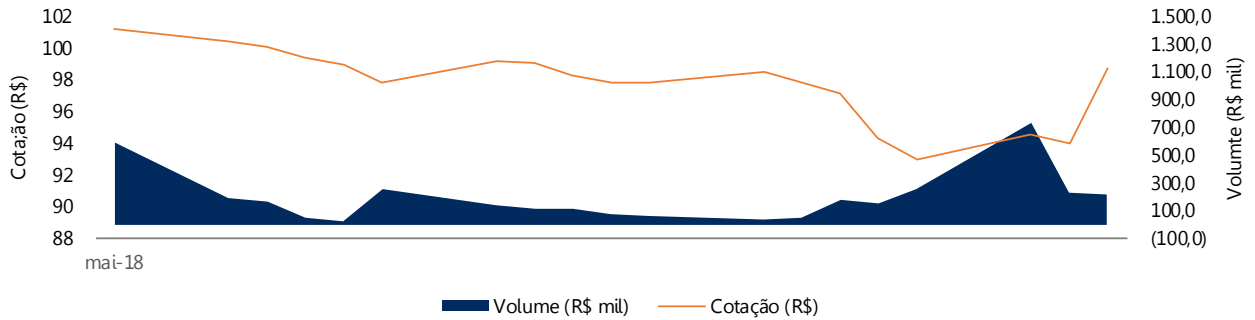
Operação lastreada no shopping Iguatemi Fortaleza. Além do shopping como garantia, a operação possui uma cessão fiduciária dos dividendos do ativo, subordinação de 10%, aval da holding proprietária do shopping e de outros ativos. O shopping Iguatemi Fortaleza foi inaugurado em 1982 e possui atualmente 90 mil m² de ABL figurando como um dos principais polos de consumo do Ceará.

MERCADO SECUNDÁRIO

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

Negociação	jun-18	mai-18	Acum. 2018	Acum. 12m
Cotas Negociadas		37.004	37.004	37.004
Cotação Fechamento	R\$ - R\$	98,69	R\$ 98,69	R\$ 98,69
Volume Total (R\$'000)	R\$ - R\$	3.585,9	R\$ 3.585,9	R\$ 3.585,9
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ - R\$	188,7	R\$ 188,7	R\$ 188,7

Cotação Histórica e Volume Negociado



FATOS RELEVANTES / EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve Fatos Relevantes ou Eventos Subsequentes no período.

- a) Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura
- b) A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos
- c) Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito – FGC

Este fundo tem menos de 12 (doze) meses para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses

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 referenciadas 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.

