

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:
Auerir 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 líq. do Fundo

Taxa de Administração:
0,2% a.a. sobre o patrimônio líq. 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\$ 142.105.965,17 – R\$ 95,98 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. Seguimos a nossa estratégia de gestão baseada nos seguintes pilares: i) alta capacidade de originação e estruturação, ii) diligência e acompanhamento próximo aos players (administrador, securitizadoras, *servicers*), iii) total transparência com nossos investidores e iv) sempre atento a oportunidades de gerar ganho de capital com operações no secundário.

Investimentos realizados

Ao longo do mês de junho, realizamos 2 novos investimentos totalizando R\$ 22,5 milhões. Um CRI com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis originada e cedida pela Credits remunerando IPCA +8,5% ao ano e um CRI Helbor com garantia em unidades residenciais prontas localizadas, principalmente, em São Paulo, capital, remunerando a CDI +2,8% ao ano. Dessa forma, fechamos o mês de junho com aproximadamente 68% do PL alocado em CRIs. No dia 05/07, liquidamos um CRI pulverizado no montante de R\$ 13,7 milhões atingindo, aproximadamente, 78% do PL alocado em CRIs.

A carteira total de investimentos do fundo possui, atualmente, uma rentabilidade* média nominal prevista de 10,3% ano no curto prazo equivalentes a inflação**+7,4% ao ano no prazo médio da carteira. Esta carteira alocada, sem nenhum novo investimento em CRI, geraria uma distribuição*** estimada de R\$ 0,63 líquidos para o investidor. Vale ressaltar que ainda não pegamos um mês cheio com estes 80% alocados, desta maneira o resultado ainda é impactado negativamente – algo esperado no período de construção do portfólio.

Adicionalmente, no final de junho, 11% da carteira estavam investidos em LCI e 9% em cotas de fundos de recebíveis imobiliários (FIIs de CRI) de modo que o portfólio de ativos alvo representavam 88% do patrimônio do fundo. O investimento em cotas de FIIs de CRI foi no KNCR11 por ser um ativo com baixo risco e baixa volatilidade com o objetivo de alocar de forma mais eficiente o caixa. O nosso preço médio de compra no final de junho foi de R\$ 104,95 o que permitirá um ganho de capital conforme a venda a preço de mercado ao longo do mês de julho.

Resultado

Os dividendos de R\$ 0,3969 por cota referentes ao mês de junho serão distribuídos aos cotistas no dia 18/07/2018. Ao somarmos com o dividendo de maio e o ganho do patrimônio líquido desde o início do fundo, o investimento apresenta uma rentabilidade efetiva de R\$ 1,12 por cota, equivalente a 110% do CDI líquido de despesas e impostos em apenas 2 meses de operação do fundo. Importante destacar que uma valorização do PL representa futuros ganhos de dividendo.

Novos investimentos em liquidação e análise

Esta previsto a liquidação de pelo menos mais dois CRIs até o final do mês de julho o que elevaria a alocação do fundo para 92% do PL. Uma das operações foi estruturada, do início ao fim, pela RBR e é lastreada em um contrato de locação de longo prazo com a empresa *We Work*. Essa operação oferecerá uma rentabilidade de IGPM+10,5% ao ano, com correção inflacionária mensal, mais um ganho adicional de 2% do montante investido pelo fundo como prêmio pela estruturação da RBR. Importante destacar que a RBR não cobra nenhuma taxa por estruturar operações que o fundo investe. Converteremos toda a comissão em uma maior remuneração do ativo. Mais um exemplo de como a gestão ativa e capacidade de originação e estruturação geram valor aos cotistas.

Continuamos com a expectativa de concluir a alocação do fundo antes do final de agosto com uma rentabilidade* média nominal prevista do portfólio de CRIs de pelo menos 10,5% -11% 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	1.480.432
Cota Início Período (R\$)	R\$ 98,69	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
Cota Final Período (R\$)	R\$ 97,18	R\$ 98,69	R\$ 98,69	R\$ 98,69	R\$ 98,69
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,3969	R\$ 0,3577	R\$ 0,7546	R\$ 0,7546	R\$ 0,7546
Dividend Yield (% a.a.)	5,01%	4,44%	4,61%	4,61%	4,61%

* Rentabilidade média nominal leva em consideração uma inflação de 4,2% ao ano e um CDI de 6,4% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

** Rentabilidade leva em consideração uma inflação de 4,5% ao ano e um CDI de 10,0% ao ano - Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade

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

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Junho 2018

A RBR investe em operações exclusivas (ofertas ICVM476) com originação própria ou de terceiros. Somos 100% focados em imobiliário e acreditamos que Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo. Buscamos operações com a segurança do imobiliário através de garantias reais e fluxo de recebíveis sólidos.

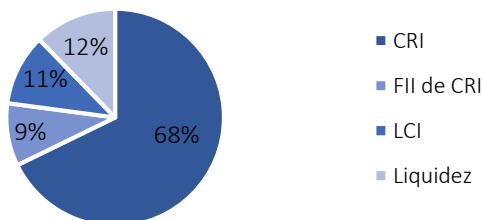
Carteira de Ativos

Ativo	Emissor	Cod. Cetip	Segmento	Rating RBR	% PL	Indexador	Preço Aquisição	Vencimento	Duration a.a	Correção Monetária
CRI C-Sul	Gaia Sec.	18C0860204	Pulverizado	A+	7,1%	IPCA +	9,46%	20/07/2027	4,0	Mensal
CRI RNI	ISEC	18D0698877	Residencial	A-	9,7%	CDI +	2,00%	17/04/2028	4,0	-
CRI Even	Habitasec	16K0902815	Residencial	A	5,3%	CDI +	1,80%	25/11/2019	0,9	-
CRI Havan	Ápice Sec.	15L0676667	Varejo	A+	0,8%	CDI +	2,00%	14/12/2022	1,9	-
CRI JSL Ribeira	Vert Sec.	17K0161325	Logística	A-	2,1%	IPCA +	8,06%	22/11/2027	4,3	Anual
CRI Carrefour	RB Capital Sec.	11K0013083	Varejo	A+	0,8%	IPCA +	6,35%	15/01/2020	1,2	Anual
CRI BRF	RB Capital Sec.	11K0025322	Lajes Corporativas	A	3,6%	IPCA +	6,10%	05/09/2022	2,1	Anual
CRI Rede Dor	RB Capital Sec.	17H0164854	Hospital	A+	2,2%	IPCA +	6,35%	06/11/2027	4,3	Anual
CRI Anhanguera	RB Capital Sec.	12L0023493	Faculdade	A	1,1%	IPCA +	6,15%	07/11/2027	4,5	Anual
CRI Rio Ave	ISEC	18D0788427	Lajes Corporativas	A	7,3%	IPCA +	9,25%	20/10/2028	4,3	Mensal
CRI GLP	Barigui Sec.	17K0150400	Logística	A	9,8%	IPCA +	6,50%	20/01/2027	4,6	Mensal
CRI JCC Iguatemi	Habitasec	17L0956424	Shopping	A+	2,1%	CDI +	1,37%	21/12/2032	7,0	-
CRI Helbor	Habitasec	*	Residencial	A+	9,8%	CDI +	2,79%	17/05/2022	2,4	-
CRI Creditas	Ápice Sec.	18F0879525	Pulverizado	A+	6,0%	IPCA +	8,50%	29/11/2032	5,3	Mensal
KNCR11	KNCR11	-	Cota de FII de CRI	-	9,3%	-	R\$ 104,95	-	-	-
LCI ABC	Banco ABC	18E00039185	LCI	-	10,6%	% CDI	93,00%	31/10/2018	0,2	-
Liquidez	-	-	Fundo Soberano	-	12,3%	% CDI	99,00%	-	-	-

*Duas séries: 18E0913223 e 18E0913224

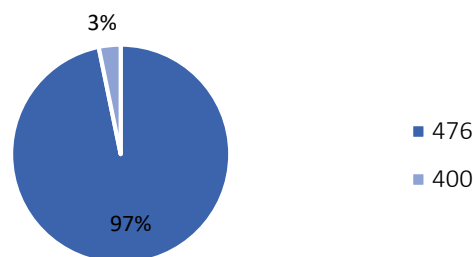
Alocação por ativo alvo - % PL

Fechamos junho com 68% do PL alocado em CRIs. Até a publicação deste relatório, já tínhamos investido em mais uma operação atingindo 78% do PL investido em CRIs. Estima-se que fecharemos o mês de julho com pelo menos mais 2 investimentos, chegando a 90% do PL alocado em CRIs.



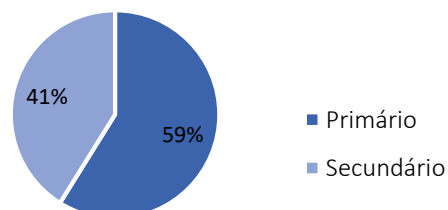
Alocação por modelo de oferta - % PL em CRIs

Somos focados em operações exclusivas (ICVM 476) que são restritas para apenas até 50 investidores profissionais. Esse perfil de operação costuma apresentar uma maior razão de garantia e uma melhor rentabilidade.



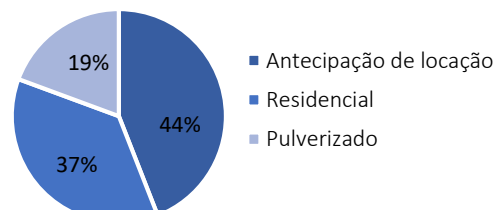
Alocação por mercado - % PL em CRIs

Estamos sempre atentos a boas oportunidades de operações no mercado secundário buscando aproveitar a ineficiência de um mercado ainda ilíquido. Também analisamos e estruturamos operações no mercado primário com o intuito de agregar mais garantia e taxa as operações. Nesse estágio a equipe da RBR consegue acompanhar de perto a montagem da estrutura da operação e, principalmente, a formalização das garantias.



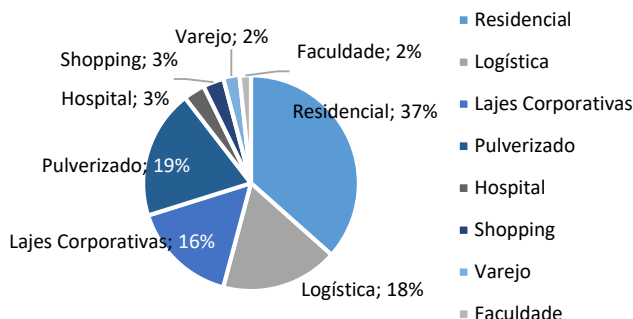
Alocação por estratégia - % PL em CRIs

Atualmente, focamos em três principais estratégias: i) antecipação de locação corporativa; ii) operações com unidades residenciais prontas e iii) operações com risco pulverizado lastreado em contratos de compra e venda de imóveis. Acreditamos que o momento cenário econômico atual oferece boas oportunidades em relação a rentabilidade e garantias envolvidas.



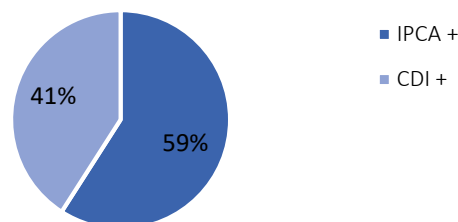
Alocação por segmento - % PL em CRIs

Dentro das 3 principais estratégias, as nossas operações estão expostas a diferentes segmentos dentro do setor imobiliário conforme o *breakdown* abaixo. Com, aproximadamente, 1/3 do PL do fundo a nossa maior exposição hoje seria no segmento residencial com foco em garantias bastante líquidas localizadas em SP – capital.



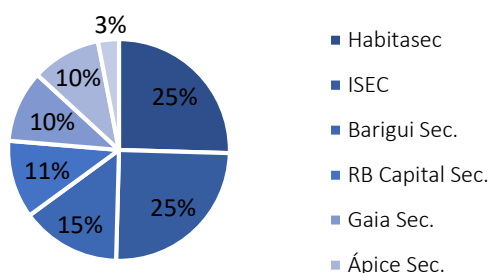
Alocação por indexador - % PL em CRIs

Atualmente, não possuímos nenhum tipo de restrição entre investir em operações indexadas a inflação ou ao CDI. Quando se trata de operações de longo prazo (duration acima de 3 anos), possuímos uma preferência pela inflação para não correremos um risco desnecessário de descasamento entre o indexador da remuneração do CRI para o indexador do fluxo de recebíveis lastro da operação.



Alocação por securitizadora - % PL em CRIs

Todo CRI é emitido exclusivamente por uma securitizadora com base em lastros imobiliários cedidos por um terceiro. São responsáveis pelo monitoramento e acompanhamento dos fluxos e garantias envolvidas nas operações. É fundamental que a operação seja emitida por uma securitizadora sólida e experiente.



METODOLOGIA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DOS CRIS

Parâmetros analisados	Pesos	Notas definidas pelos membros do comitê
Empresa	15%	A
Gestão	30%	A
Setor	10%	A
Balanço	60%	A
Governança	15%	A
Contabilidade	40%	A
Reputação	40%	A
Outro	20%	A
Garantia	35%	A
Liquidez	33%	A
Colateral	33%	A
Estrutura	33%	A
Fluxo	35%	A
Distrato/Inadimplência	33%	A
Colateral	33%	A
Estrutura	33%	A
Nota final	100%	A+

Nossa metodologia de análise proprietária segue 4 parâmetros básicos para a classificação das operações e definição do "rating RBR":

i) Empresa, ii) Governança, iii) Garantia e iv) Fluxo.

Cada parâmetro possui um peso para a classificação e que se desdobram em outros 3 critérios. Importante destacar que os parâmetros **Garantia e Fluxo representam 70% da nota final** uma vez que somos focados em Crédito Imobiliário e não em crédito corporativo. Além de garantias e fluxos sólidos, a diligência na formalização da estrutura é bastante minuciosa.

No final, chegamos a notas que variam de C- até A+ que, de acordo com o momento de mercado, determinam a precificação das operações com base em spreads do título do tesouro nacional. No FII RBR Rendimento High Grade só são investidas operações que possuem um *rating RBR* mínimo de A-.

Todas as operações devem ser aprovadas de forma unânime pelo Comitê de Investimentos composto, atualmente, pelos seguintes integrantes:

Ricardo Almendra – Guilherme Bueno Netto – Caio Castro

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.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Maio 2018

Detalhes sobre os CRIs investidos

CRI Creditas



Devedor	Creditas
Taxa	IPCA + 8,50%
% PL	6,0%
Vencimento	29/11/2032
Oferta	ICVM 476

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de empreendimentos residenciais/comerciais em posse de pessoas físicas, mais conhecido como *Home Equity*, e com alienação fiduciária. Carteira possui um ótimo histórico e sócios bem capitalizados. A Fintech que começou em 2012 já recebeu aportes em Dezembro de 2017 e Abril de 2018, sendo o Santander um de seus investidores. Além disso a operação consta com uma subordinação de 10% sobre a operação.

CRI Helbor



Devedor	Helbor
Taxa	CDI + 2,79%
% PL	9,8%
Vencimento	17/05/2022
Oferta	ICVM 476

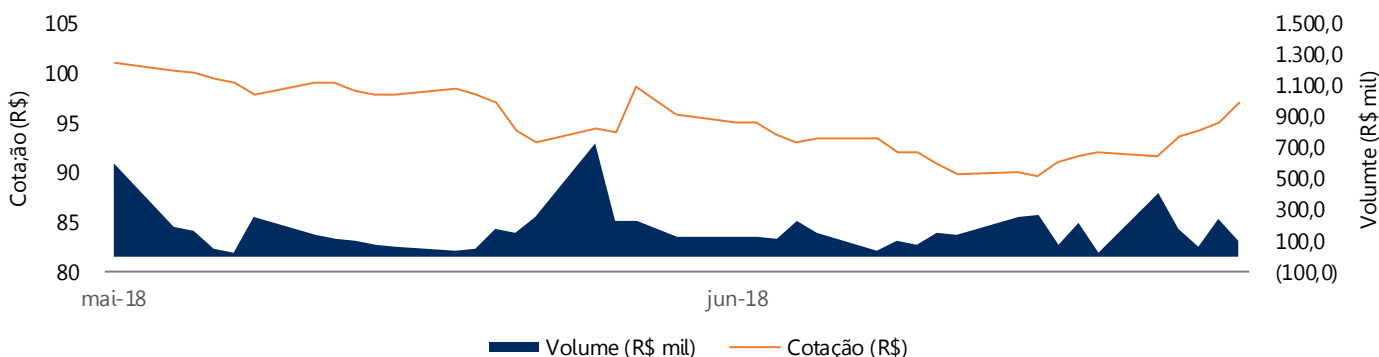
Operação com a incorporadora Helbor, empresa de capital aberto com foco em projetos residenciais concentrados em São Paulo. A operação em questão possui aval da helbor, subordinação de 30% da emissão e cessão fiduciária de empreendimentos prontos. O excedente dos recebíveis na venda dos estoques dados em garantia será utilizado para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

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	34.363	37.004	71.367	71.367
Cotação Fechamento	R\$ 97,18	R\$ 98,69	R\$ 97,18	R\$ 97,18
Volume Total (R\$'000)	R\$ 3.179,0	R\$ 3.600,5	R\$ 6.779,4	R\$ 6.779,4
Volume Diário Médio (R\$'000)	R\$ 151,4	R\$ 189,5	R\$ 45,5	R\$ 45,5

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 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.

