

FII RBR Rendimento High Grade – RBRR11

Relatório Mensal – Abril 2020

| Informações | | |
|--|--------|------------------|
| 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") | | |
| Início Atividades: 02/05/2018 | | |
| Taxa de Gestão: 0,80% a.a./PL | | |
| Taxa de Administração: | | |
| 0,20% a.a. sobre o PL do Fundo | | |
| Taxa de Performance: | | |
| 20% sobre o que exceder CDI | | |
| Periodicidade 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\$ 677.730.550,70 R\$ 97,62 /cota | | |
| Cotas Emitidas: 6.942.557 | | |
| 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 | | |
| Cota fechamento B3: | | |
| Março 2020 - R\$ 93,54/cota | | |

NOTA DO GESTOR

Antes de apresentarmos o resultado do fundo do mês de março/2020, gostaríamos de ressaltar algumas características atuais da nossa carteira de CRIs:

- ✓ Portfólio bem diversificado;
- ✓ Fluxo de recebíveis com sobre-colateral compatível ao momento atual nos CRIs com multi-devedores;
- ✓ Fundo de reserva elevado nas operações;
- ✓ Razão de garantia (LTV – *loan to value*) conservadora; e
- ✓ Ótimas garantias em ótimas localizações.

Cada um dos aspectos acima são abordados com maiores detalhes no Relatório de Risco divulgado em março/2020 ([link](#)).

Até a data da divulgação deste relatório (23/04/2020), todos os CRIs (36 CRIs na carteira) estão integralmente em dia com suas obrigações (juros e amortização). Fundamental, neste momento, reafirmar que **não vislumbramos nenhum default em nossa carteira de crédito imobiliário** seja no curto/médio/longo prazo por conta das características das operações (fluxo, fundo de reserva, garantia e devedores) e por conta do mapeamento de risco reforçado nas últimas semanas. Apenas um devedor nos consultou sobre a possibilidade da redução das parcelas. O caso não é preocupante dado a solidez das garantias e a composição do fundo de reserva. Eventual renegociação deve trazer mais garantias e/ou taxa para a operação, sem impacto esperado nos juros mensais.

Por conta da volatilidade do preço das cotas no mercado secundário, importante ressaltar que o valor patrimonial da cota no encerramento do mês de março/2020 é de R\$ 97,62/cota. O administrador do fundo precifica os papéis com base em dois critérios diferentes de acordo com a liquidez do ativo no mercado secundário. Como boa parte dos papéis não possuem liquidez significativa no secundário, a grande maioria dos ativos são precificados considerando as taxas de aquisição. Por esse motivo, a variação no PL do fundo nos próximos meses será marginal e atrelada as variações das posições Táticas.

Resultado em março 2020:

- Dividendo de R\$ 0,55/cota em março. DY anualizado de 7,3% na cota fechamento de março (R\$ 93,54);
- *Dividend yield* acumulado 12 meses de 8,1% a.a. na cota do IPO (R\$ 100,00 mai/18);
- Rentabilidade, desde o início (mai/18) = 175% do CDI no período líquido de impostos;
- A liquidez do fundo no mês de março de 2020 foi de R\$ 2,4 milhões por dia.

Principais características do portfólio

A carteira de CRIs do Fundo atualmente encontra-se alocada em 36 operações, com concentração máxima por CRI inferior a 10% do PL. Além disso, os 10 maiores investimentos do portfólio representam cerca de 60% do PL, reforçando a diversificação de risco da carteira.



Localização das Garantias

A RBR é extremamente criteriosa na avaliação das garantias imobiliárias das operações. O processo de análise envolve visita aos ativos, *know-how* de equipe especializada, coleta de referências sobre os imóveis e diligência técnica, ambiental e jurídica.



* Rentabilidade leva em consideração uma IPCA de 3,50% ao ano, IGPM de 3,75% ao ano e um CDI de 6,00% ao ano para 2022 (<https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20200409.pdf>)
Importante: rentabilidade média não representa uma garantia de rentabilidade.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

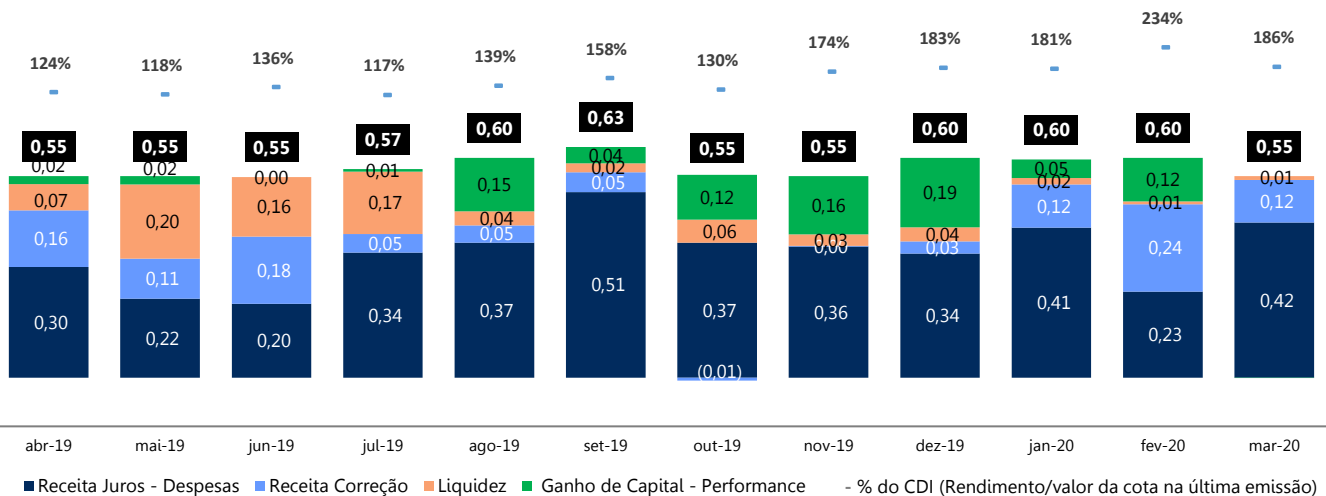
Relatório Mensal – Abril 2020

O Fundo distribuiu R\$ 0,55 por cota como rendimento referente ao mês de março/2020. O pagamento ocorreu no dia 17/04/2020 (12º dia útil), aos detentores de cotas em 09/04/2020 (7º dia útil). 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 | mar-20 | fev-20 | jan-20 | Acum 2020 | Acum 12m | Início |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Receitas | | | | | | |
| CRI - Juros | 2.857.076 | 5.777.446 | 3.111.552 | 8.888.998 | 27.095.753 | 34.907.337 |
| CRI - Correção | 804.528 | 1.659.317 | 820.609 | 2.479.926 | 5.839.649 | 8.346.665 |
| LCI | - | - | - | - | 1.276.682 | 1.626.230 |
| Cotas de FII | 225.241 | 268.497 | 282.040 | 550.536 | 4.242.027 | 4.762.124 |
| Liquidez | 73.287 | 54.724 | 122.846 | 177.570 | 2.745.767 | 4.056.315 |
| Total Receitas | 3.960.132 | 7.759.984 | 4.337.046 | 12.097.030 | 41.199.878 | 53.698.671 |
| (-) Despesas | (654.015) | (667.230) | (691.408) | (1.358.638) | (9.055.289) | (11.258.034) |
| (-) IR | (3.072) | (3.072) | (135.170) | (138.241) | (1.030.617) | (1.030.617) |
| Resultado/FFO | 3.306.117 | 7.089.682 | 3.510.468 | 10.600.150 | 31.113.972 | 41.410.020 |
| Ganho de capital | (2.860) | 825.037 | 485.697 | 1.310.734 | 8.472.927 | 9.160.958 |
| Rendimento Final | 3.303.258 | 7.914.719 | 3.996.166 | 11.910.885 | 39.586.899 | 50.570.978 |
| (-) Reservas | (515.149) | 3.749.185 | (141.264) | 3.607.915 | 3.687.156 | 3.749.185 |
| (-) Rendimento novos cotistas | - | - | - | - | (559.551) | (559.551) |
| Rendimento Distribuído | 3.818.406 | 4.165.534 | 4.137.430 | 8.302.970 | 35.340.191 | 46.262.242 |
| % Resultado | 115,6% | 52,6% | 103,5% | 69,7% | 90,7% | 92,6% |
| Rendimento/ Cota/ mês | R\$ 0,5500 | R\$ 0,6000 | R\$ 0,5960 | R\$ 1,1960 | R\$ 6,9894 | R\$ 13,3809 |
| Dividend Yield¹ (anualizado) | 7,3% | 7,1% | 7,0% | 7,0% | 6,7% | 12,7% |

1 - Dividend Yield = rendimento anualizado sobre a cota a mercado no mês de fechamento. Em março a cota de fechamento foi R\$ 93,54

Composição do Rendimento Histórico (R\$/cota)



RENTABILIDADE

O Retorno Total Bruto considera tanto os dividendos recebidos pelos investidores quanto o ganho de valorização do patrimônio líquido. O conceito de Retorno Total Ajustado 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. Desde o início de suas operações, em maio de 2018, o RBR Rendimento High Grade gerou um Retorno Total Ajustado de 20,12%, representando 174,94% do CDI no período.

| Rentabilidade | mar-20 | fev-20 | Acum 2020 | Acum 12m | Início |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Cota Patrimonial Início Período (R\$) – CP1 | R\$ 98,38 | R\$ 98,18 | R\$ 98,35 | R\$ 95,64 | R\$ 95,66 |
| Rendimento (R\$/cota) – R1 | R\$ 0,5500 | R\$ 0,6000 | R\$ 1,7460 | R\$ 7,5394 | R\$ 13,9309 |
| Cota Patrimonial Final Período (R\$) – CP2 | R\$ 97,62 | R\$ 98,38 | R\$ 97,62 | R\$ 97,62 | R\$ 97,62 |
| Reservas a Distribuir (R\$/cota) – R2 | R\$ (0,07) | R\$ 0,54 | R\$ 0,45 | R\$ 0,46 | R\$ 0,47 |
| Renda Distribuída – R1/CP1 = RD1 | 0,56% | 0,61% | 1,78% | 7,88% | 14,56% |
| Renda Distribuída + Reservas a Distribuir – (R1+R2)/CP1 = RD2 | 0,48% | 1,16% | 2,23% | 8,36% | 15,05% |
| Ganho de Patrimônio – CP2/CP1 – 1 = GP | -0,77% | 0,20% | -0,74% | 2,07% | 2,05% |
| Retorno Total Bruto – RD1+GP | -0,21% | 0,81% | 1,03% | 9,95% | 16,61% |
| Retorno Total Bruto – RD2+GP | -0,29% | 1,36% | 1,48% | 10,43% | 17,10% |
| Retorno Total Ajustado¹ – (RD2+GP)/(1-15%) | -0,34% | 1,60% | 1,74% | 12,27% | 20,12% |
| CDI | 0,34% | 0,29% | 1,01% | 5,42% | 11,50% |
| % do CDI | -99,12% | 545,33% | 172,41% | 226,48% | 174,94% |
| Inflação ² + a.a. | -4,75% | 17,44% | 6,60% | 8,68% | 16,28% |

1 - Retorno Total Ajustado possibilita a comparação direta com o CDI (tributação de 15% no longo prazo)

2 - IPCA divulgado pelo IBGE. Inflação de março de 0,07% e acumulado dos últimos 12 meses de 3,30%

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira em 3 tipos de risco de crédito para analisar o risco do portfólio. Importante destacar que a qualidade da garantia formalizada através de Alienação Fiduciária é fundamentada para a solidez das operações. Como gostamos de repetir, **Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo Clean (sem garantia)**.

1. Diversificado Multidevedor

(Locação e Financiamento Imobiliário)

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 e, grande parte das operações, possuem coobrigação de uma Empresa sólida.

| | |
|-----------------|--|
| Garantia | Importante a análise da qualidade do ativo e o colateral da garantia versus o montante da dívida (LTV – <i>Loan to Value</i>) |
| Fluxo | Fundamental analisar o excedente e a qualidade dos recebíveis da operação versus o serviço da dívida e a capacidade de pagamento dos locatários e mutuários. |



2. Corporativo

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.

| | |
|-----------------|--|
| Garantia | Importante a análise da qualidade do ativo e o colateral da garantia versus o montante da dívida (LTV – <i>Loan to Value</i>) |
| Fluxo | Depende principalmente do balanço do devedor ou locatário |



3. Unidades residenciais prontas

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.

| | |
|-----------------|--|
| Garantia | Importante a análise da qualidade do ativo e o colateral da garantia versus o montante da dívida (LTV – <i>Loan to Value</i>) |
| Fluxo | Importante analisar com cuidado a capacidade de absorção da região em que as unidades estão localizadas, valor de avaliação e velocidade de venda dos apartamentos |



CARTEIRA DE ATIVOS POR ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- ✓ O LTV* médio da carteira é de 59%
- ✓ 64% das garantias das operações estão localizadas em São Paulo
- ✓ 89% das garantias estão na região Sudeste

| Estratégia | % PL do fundo | LTV* médio | Principal localização | % Principal localização |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------|-------------------------|
| Diversificado Multidevedor | 39% | 63% | São Paulo | 53% |
| Corporativo | 43% | 52% | São Paulo | 68% |
| Unidades residenciais prontas | 7% | 76% | São Paulo | 100% |
| Cotas de FII de CRI | 4% | N/D | N/D | N/D |
| Total em CRIs | 93% | 59% | | |

64% das garantias localizadas em SP

* LTV = *Loan to Value* = Saldo devedor / Valor da garantia | Média ponderada

** % Principal localização – Percentual da principal localização em cada estratégia

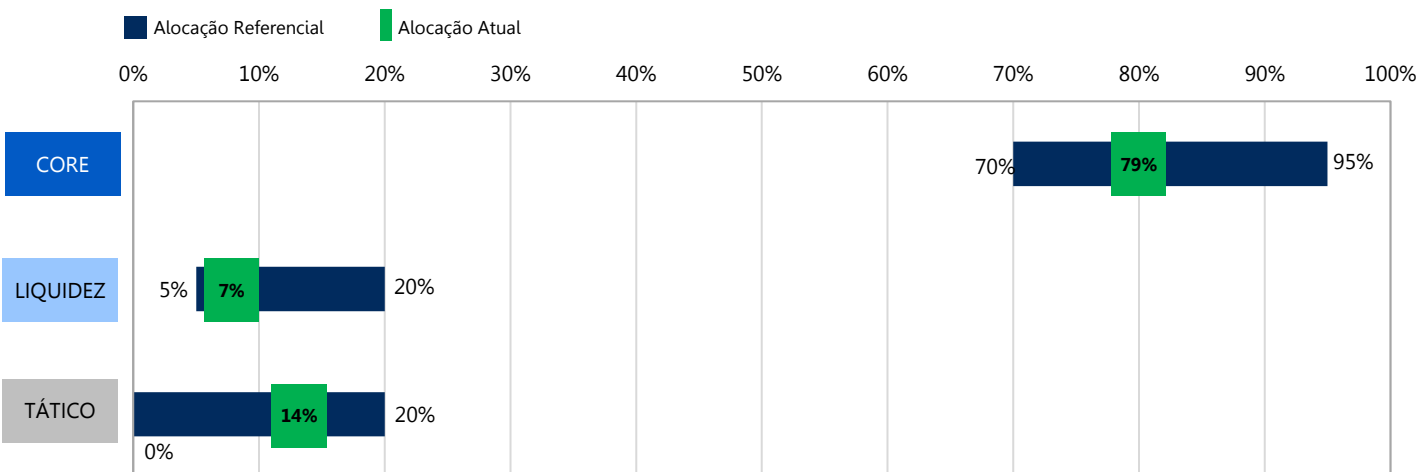
SOBRE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Relatório Mensal – Abril 2020

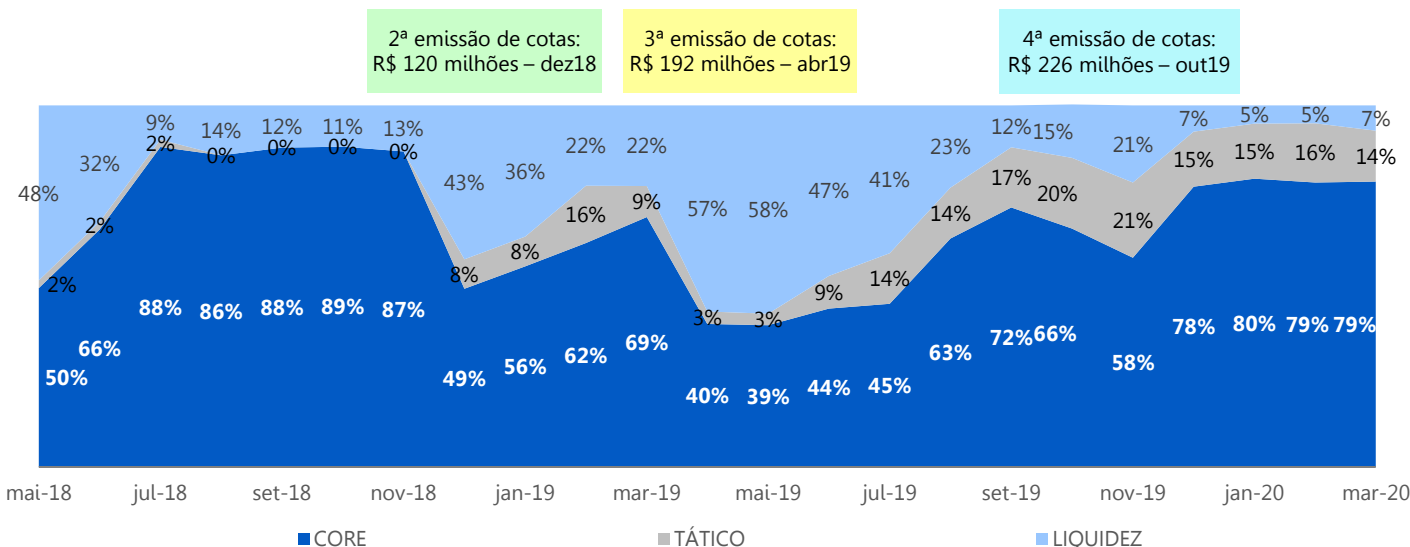
Atualmente, seguimos três estratégias para o fundo com parâmetros e metodologias muito bem definidas.

| | | | |
|--|------------|---|-----------|
| CORE | 79% | LIQUIDEZ | 7% |
| Principal e mais importante estratégia do Fundo: <ul style="list-style-type: none"> ✓ CRIs High Grades com rating RBR mínimo A-; ✓ Operações exclusivas “off-Market”; ✓ Originação e estruturação própria - 80% dos CRIs em pipeline. | | Recursos aguardando alocação futura: <ul style="list-style-type: none"> • Ativos de alta liquidez; • Tesouro, Fundos de Renda Fixa, LCI, LIGs; • FII de CRI com baixo risco e alta liquidez (exemplo KNCR11); • O padrão será um caixa de ~5% para aproveitar; eventuais oportunidades. | |
| TÁTICO | 14% | Posições táticas em CRIs ou FIIs de CRI através de ofertas restritas: <ul style="list-style-type: none"> • CRIs com carregos acima dos ativos de liquidez e potencial ganho de capital no curto prazo (exemplo CRI JCC Iguatemi); • FIIs de CRI com estratégia complementar a da RBR. Diversificação e acesso a CRIs 476 exclusivos (exemplo BARI11); • Ofertas exclusivas de FIIs de CRI com alto potencial de ganho de capital em janela de curto prazo de 6 a 12 meses. | |

Alocação Referencial (Mínima, Máxima e Atual) – Março 20



Evolução da alocação do fundo por estratégia



ALOCAÇÃO DO FUNDO

Relatório Mensal – Abril 2020

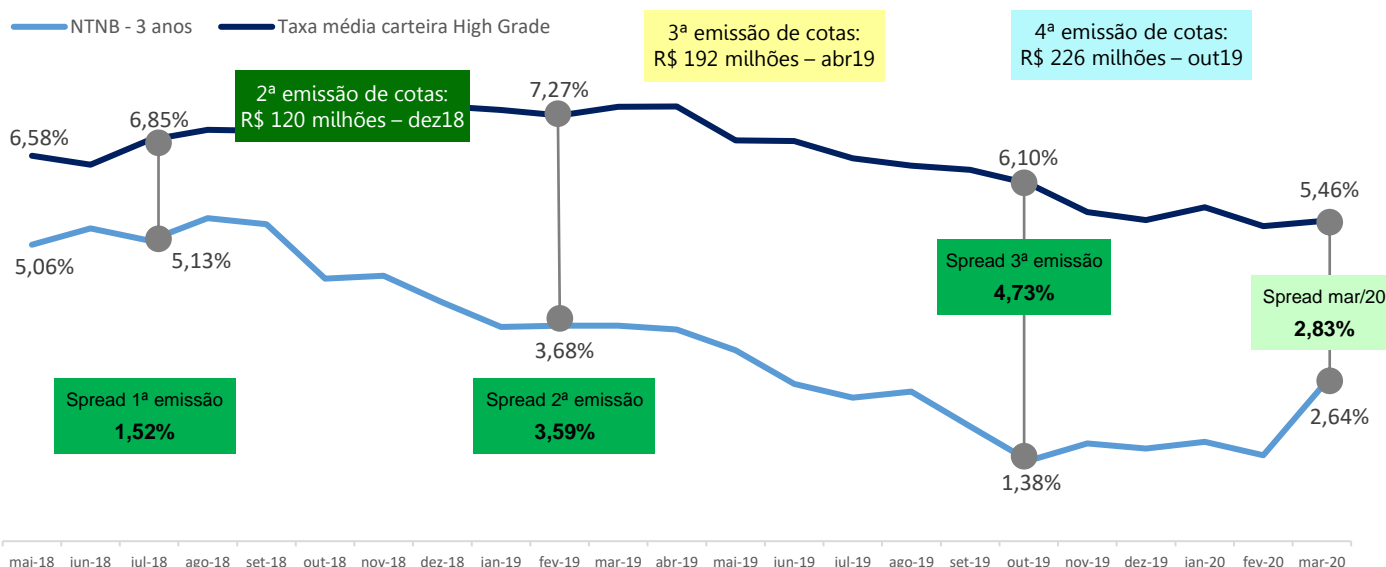
Evolução da Rentabilidade média da carteira de CRIs x Rentabilidade dos títulos públicos (NTNs)

De forma geral, o mercado de crédito utiliza os preços dos títulos do tesouro (NTNs) como referência para a precificação das operações. Para o mercado de crédito imobiliário (CRI) não poderia ser diferente. O spread (diferença entre os preços das NTN's e o preço das operações) é observado para a precificação e tomada de decisão dos gestores sobre investir ou não nas operações.

Desde o início do fundo (mai/18) os preços das NTN's com vencimento em 3 anos chegaram a reduzir o preço/rentabilidade em mais de 3,5 pontos percentuais (3,5% - 350bps). Devido ao efeito da disseminação do COVID-19, os preços das NTN's subiram fazendo com que o spread da carteira diminuísse. Ainda assim, o spread atual da carteira é +2x superior ao spread no início do fundo (mai/18).

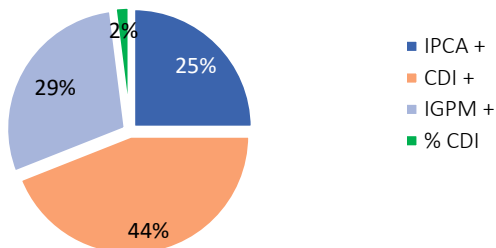
O spread da carteira hoje é de 2,83% - 283 bps. Se considerarmos o preço do dia 14/04, o spread da carteira está em 3,54% (354 bps).

Ainda enxergamos um cenário positivo para a alocação em Crédito Imobiliário. Começamos a observar restrição de liquidez no mercado o que está pressionando os spreads das novas alocações. Nesse momento, buscamos equacionar a carteira de CRIs do fundo a uma taxa média de ao menos, 3,00% - 3 p.p..



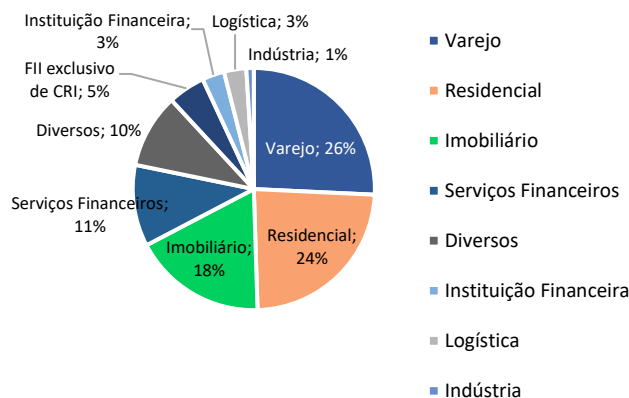
Alocação por indexador - % PL em CRIs

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 corrermos um risco desnecessário de descasamento entre o indexador da remuneração do CRI para o indexador do fluxo de recebíveis lastro da operação.



Alocação por segmento - % PL em CRIs

Dentro das 3 principais estratégias, as nossas operações estão expostas a diferentes segmentos dentro do setor imobiliário conforme a *breakdown* abaixo.



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

1) Garantia - 2) Fluxo

3) Empresa - 4) Governança

Componente imobiliário = 70%

Componente corporativo = 30%

| Parâmetros | Pesos | Nota | Parâmetros | Pesos | Nota |
|-------------------------------|------------|-----------|----------------------|------------|----------|
| 1) Garantia | 35% | A | 3) Empresa | 15% | A |
| Liquidez | 33% | A | Gestão | 30% | A |
| Colateral | 33% | A | Setor | 10% | A |
| Estrutura | 33% | A | Balanco | 60% | A |
| 2) Fluxo | 35% | A | 4) Governança | 15% | A |
| Distrato/inad. | 33% | A | Contabilidade | 40% | A |
| Colateral | 33% | A | Reputação | 60% | A |
| Estrutura | 33% | A | | | |
| Nota final da operação | | A+ | | | |

Cada parâmetro possui um peso para a classificação e que se desdobram em outros 3 critérios. Destacamos que os parâmetros imobiliários **Garantia e Fluxo representam 70% da nota final.**

Importante ressaltar que o critério “estrutura” possui um peso bastante significativo na análise. É nesse critério que aprofundamos sobre a formalização da garantia e do fluxo.

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* contra o título do tesouro.

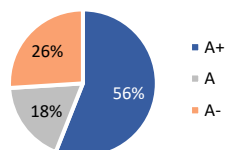
No FII RBR Rendimento High Grade só são investidas operações que possuem um *rating RBR* mínimo de A-.

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

Caio Castro - Guilherme Antunes - Guilherme Bueno - Ricardo Almendra

| Ativo – top 20 CRIs | Rating RBR | Comentários |
|--------------------------|------------|---|
| CRI GreenTowers | A+ | Lastro da operação com ativo líquido e locatário AAA. Fundo com patrimônio robusto é proprietário do ativo |
| CRI Itaim Bibi - SP, AAA | A- | Gestão profissional e ativos garantias com ótima liquidez trazem o conforto necessário para a operação |
| CRI FLBC | A+ | Lastro da operação com ativo líquido em região premium, av. Faria Lima - SP. Fundo com patrimônio robusto é proprietário do ativo |
| CRI BTG Malls | A+ | Gestão profissional, ocupação acima de 90%, AF e Cessão Fiduciária dos shoppings trazem o conforto necessário para a operação |
| CRI JCC Iguatemi For. | A+ | Empresa e sócios bastante capitalizados com bom nível de garantia. Ativo bastante sólido na região |
| CRI Setim | A | Gestão profissional, garantias com ótima liquidez e cashsweep de 77% trazem o conforto necessário para a operação |
| CRI JFL | A+ | Gestão profissional e LTV de 70% em ativo premium localizado em SP Capital trazem o conforto necessário para a operação |
| CRI SDI | A+ | Gestão profissional e LTV de 60% trazem o conforto necessário para a operação. |
| CRI Patrifarm | A | Empresa e sócios bastante capitalizados com bom nível de garantia. Operação performando bem com prazo curto de vencimento |
| CRI Quota Cortp., AA | A- | Gestão profissional, cessão fiduciária de recebíveis e ativos garantias com ótima liquidez trazem o conforto necessário para a operação |
| CRI RNI II | A- | As garantias são compensadas pelo fluxo da operação, capacidade operacional da empresa e financeira do grupo controlador |
| CRI HL Faria Lima | A- | Gestão profissional, cessão fiduciária de recebíveis e ativos garantias com ótima liquidez trazem o conforto necessário para a operação |
| CRI Helbor S131 | A | A ótima localização da garantia é o principal fundamento da operação. |
| CRI Guerini | A- | Operação com empresa sólida, projetos em regiões consistentes e remuneração acima do nível de risco. |
| CRI HBR | A+ | Gestão profissional, AF, Cessão Fiduciária e bons locatários trazem o conforto necessário para a operação |
| CRI Aliance | A+ | Gestão profissional e LTV máximo de 65% trazem o conforto necessário para a operação |
| CRI BR Malls | A+ | Gestão profissional, ocupação próxima de 100%, ações do Top shopping e recebíveis do Shopping Villa Lobos trazem o conforto necessário |
| CRI Even II | A | Empresa e sócios bastante capitalizados com bom nível de garantia. Operação performando bem com prazo curto de vencimento. |
| CRI Maua | A+ | Operação pulverizada com contratos de financiamento baixo. Todos os parâmetros de avaliação bastante sólidos. |

Alocação por rating RBR - % PL em CRIs



CARTEIRA DE ATIVOS - por % no PL do fundo

Relatório Mensal – Abril 2020

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.

| Estratégia Fundo | | Ativo | Emissor | Cod. Cetip | Segmento | Rating RBR | % PL | Index. | Preço | Mercado | Vencimento | Oferta | Duration (anos) |
|--------------------|-----|--|------------|------------|----------------------|------------|--------------|-------------------|-------------|------------|------------|--------|-----------------|
| TOP 20 CRIs | | | | | | | | | | | | | |
| CORE | CRI | CRI GreenTowers | RB Capital | 19L0907949 | Lajes Corporativas | A+ | 10,2% | IGPM + | 4,75% | Primário | 15/12/2034 | 476 | 3,7 |
| CORE | CRI | CRI Itaim Bibi - SP, AAA | RB Capital | 19J0265419 | Lajes Corporativas | A- | 8,9% | CDI + | 1,85% | Primário | 02/10/2031 | 476 | 5,8 |
| CORE | CRI | CRI FLBC | RB Capital | 19L0907914 | Lajes Corporativas | A+ | 7,5% | IGPM + | 4,75% | Primário | 20/12/2034 | 476 | 3,7 |
| TÁTICO | CRI | CRI JCC Iguatemi II | Habitasec | ** | Shopping | A+ | 6,1% | CDI + | 1,30% | Primário | ** | 476 | 7,2 |
| CORE | CRI | CRI Setin | Habitasec | 19I0307144 | Residencial | A | 5,2% | CDI + | 2,50% | Primário | 11/03/2022 | 476 | 1,8 |
| CORE | CRI | CRI JFL | Ápice Sec. | 19H0221304 | Residencial | A+ | 4,9% | IPCA + | 7,00% | Primário | 23/07/2031 | 476 | 2,8 |
| CORE | CRI | CRI SDI | Habitasec | 19D1328051 | Logística | A+ | 4,6% | IPCA + | 6,45% | Primário | 07/05/2031 | 476 | 5,5 |
| CORE | CRI | CRI Patrifarma | ISEC | 19E0299199 | Lajes Corporativas | A | 4,5% | IPCA + | 7,00% | Primário | 10/05/2030 | 476 | 4,4 |
| CORE | CRI | CRI BTG Malls | Vert. Sec | 19H0000001 | Shopping | A+ | 4,3% | CDI + | 1,50% | Primário | 20/08/2031 | 476 | 5,1 |
| CORE | CRI | CRI Quota Corporate, AA | Ápice Sec. | 19L0824691 | Lajes Corporativas | A- | 3,3% | IGPM + | 7,50% | Primário | 09/12/2029 | 476 | 5,7 |
| CORE | CRI | CRI RNI 2 | Nova Sec. | 19B0177968 | Residencial | A- | 2,6% | CDI + | 1,70% | Primário | 15/02/2029 | 476 | 4,7 |
| CORE | CRI | CRI HL Faria Lima | RB Capital | 19I0737513 | Lajes Corporativas | A- | 2,4% | CDI + | 1,85% | Primário | 25/09/2025 | 476 | 3,9 |
| CORE | CRI | CRI Setin Terrenos SP Capital | RB Capital | 20A0977074 | Residencial | - | 2,2% | CDI + | 3,50% | Primário | 20/01/2025 | 476 | 3,2 |
| CORE | CRI | CRI Helbor S 131 | Habitasec | 19A0625067 | Residencial | A | 2,1% | CDI + | 2,50% | Primário | 17/01/2023 | 476 | 2,5 |
| CORE | CRI | CRI HBR | Habitasec | 19G0228153 | Lajes Corporativas | A+ | 1,7% | IPCA + | 6,00% | Primário | 26/07/2034 | 476 | 3,9 |
| TÁTICO | CRI | CRI Aliansce | RB Capital | 16I0965158 | Shopping | A+ | 1,7% | % CDI | 100,0% | Secundário | 30/09/2021 | 476 | 1,4 |
| TÁTICO | CRI | CRI BR Malls | RB Capital | 16E0708207 | Shopping | A+ | 1,6% | CDI + | 0,10% | Secundário | 26/05/2021 | 476 | 1,0 |
| CORE | CRI | CRI Even II | Habitasec | 18C0765059 | Residencial | A | 1,4% | CDI + | 3,00% | Secundário | 17/11/2022 | 476 | 1,2 |
| CORE | CRI | CRI Guerini | Ápice Sec. | 18L1128176 | Loteamento | A- | 1,5% | CDI + | 7,44% | Primário | 05/12/2024 | 476 | 2,0 |
| CORE | CRI | CRI Maua | Ápice Sec. | 18F0922803 | Pulverizado | A+ | 1,3% | IGPM + | 7,50% | Primário | 25/06/2025 | 476 | 2,2 |
| CORE | | 14 ativos após o top 20 | | | | | 10,3% | CDI + | 3,80% | | | | 4,1 |
| TOTAL CRIs | | | | | | | 88,4% | CDI + | 3,0% | | | | 4,1 |
| | | | | | | | | Inflação + | 5,5% | | | | |
| TÁTICO | CRI | CVBI11, FLCR12, BARI11, BCRI11, VRTA11, IRDM11 | | | FII exclusivo de CRI | | 4,5% | IGPM + | 6,00% | | | | |
| LIQUIDEZ | | KNCR11 | KNCR11 | | Cota de FII de CRI | | 0,8% | - | R\$ 104,58 | | | | |
| LIQUIDEZ | | Liquidez | | | Fundo Soberano | | 6,3% | % CDI | 99,00% | | | | |

** Duas séries: 19I0737680, 19I0737682

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Abril 2020

Detalhes sobre os Top 20 CRIs investidos

CRI Green Towers – Banco do Brasil



| | |
|-------------------|--------------|
| Devedor | Green Towers |
| Taxa | IGPM+ 4,75% |
| % PL | 10,2% |
| Vencimento | 15/12/2034 |
| Oferta | ICVM 476 |

Operação lastreada em ativo AAA Sede do Banco do Brasil em Brasília. O CRI possui Cessão Fiduciária do contrato de locação de longo prazo e alienação fiduciária de 15% do edifício (25 mil m²). O LTV da operação é abaixo de 75%.

CRI Itaim Bibi - SP, AAA



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Amy |
| Taxa | CDI + 1,85% |
| % PL | 8,9% |
| Vencimento | 02/10/2031 |
| Oferta | ICVM 476 |

CRI de alavancagem de terreno no Itaim Bibi. O ativo está em região premium em São Paulo, capital, a 100 metros de distância da Av. Faria Lima. Principal centro financeiro do Brasil. Com LTV de 40% a operação foi originada e estruturada pela RBR. A empresa tomadora da operação é a incorporadora AMY em conjunto com outros 2 grandes investidores patrimonialistas. A ótima localização da garantia e os investidores são os principais fundamentos da operação.

CRI FLBC



| | |
|-------------------|--------------|
| Devedor | FLBC |
| Taxa | IGPM + 4,75% |
| % PL | 7,5% |
| Vencimento | 20/12/2034 |
| Oferta | ICVM 476 |

Operação lastreada em ativo A+ localizado na Av. Faria Lima, SP-Capital alugado para diferentes empresas. O CRI conta com Cessão Fiduciária dos contratos de locação e Alienação Fiduciária de 100% do empreendimento (5,6 mil m²) com LTV de 77%.

CRI BTG Shoppings



| | |
|-------------------|-------------------|
| Devedor | FII BTG shoppings |
| Taxa | CDI + 1,5% |
| % PL | 4,3% |
| Vencimento | 20/08/2031 |
| Oferta | ICVM 476 |

A operação possui como garantia 3 shoppings localizados no Rio de Janeiro e na região metropolitana de Belo Horizonte. A emissão foi utilizada para o FII BTG Shoppings adquirir um portfólio de 7 Shoppings da BR Malls. O LTV da operação é de 72%.

CRI JCC Iguatemi Fortaleza



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Iguatemi |
| Taxa | CDI + 1,40% |
| % PL | 6,1% |
| Vencimento | 23/09/2036 |
| 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.

CRI Setin



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Setin |
| Taxa | CDI + 2,50% |
| % PL | 5,2% |
| Vencimento | 11/03/2022 |
| Oferta | ICVM 476 |

Operação com a incorporadora Setin, empresa com foco em projetos residenciais concentrados em São Paulo. A operação em questão possui aval da empresa e dos sócios e alienação fiduciária de empreendimento pronto localizado no bairro Vila Nova Conceição – São Paulo, Capital. O excedente dos recebíveis na venda dos estoques dados em garantia serão utilizados para promover amortizações antecipadas do saldo devedor do CRI ("cash sweep").

CRI JFL



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | JFL |
| Taxa | IPCA+ 7,00% |
| % PL | 4,9% |
| Vencimento | 23/07/2031 |
| Oferta | ICVM 476 |

CRI residencial com garantia em unidades residenciais prontas no empreendimento V-House localizado em Pinheiros, São Paulo – Capital. As unidades são destinadas para locação e o fluxo pulverizado de alugueis será utilizado para o pagamento de juros e amortização. O LTV da operação está abaixo de 70%.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Abril 2020

Detalhes sobre os Top 20 CRIs investidos

CRI SDI



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | SDI |
| Taxa | IPCA+ 6,45% |
| % PL | 4,6% |
| Vencimento | 07/05/2031 |
| Oferta | ICVM 476 |

A operação é lastreada em galpão Multi Modal localizado em Campinas-SP com área total construída de 46 mil m². O LTV máximo da operação é 60% e consta com Cessão Fiduciária dos contratos de locação presentes e futuros, Alienação Fiduciária das matrículas e Aval dos proprietários como garantia.

CRI Patrifarm



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Patrifarm |
| Taxa | IPCA + 7,0% |
| % PL | 4,5% |
| Vencimento | 10/05/2030 |
| Oferta | ICVM 476 |

A operação possui como garantia fração ideal do shopping Ponteio, centro de Distribuição em Contagem, fração ideal de loja do Carrefour, Supermercado BH e Drogeria Pague Menos. O LTV máximo da operação é 60% e consta com Cessão Fiduciária dos contratos de locação presentes e futuros, Alienação Fiduciária das matrículas e Aval dos proprietários como garantia.

CRI Quota Corporate



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Quota LTDA |
| Taxa | IGPM+ 7,50% |
| % PL | 3,3% |
| Vencimento | 09/12/2029 |
| Oferta | ICVM 476 |

Operação lastreada no Edifício de lajes corporativas recém entregue localizado na região da Berrini. A operação conta com a Alienação Fiduciária de 4,6 mil m² (37% de LTV) e Cessão Fiduciária dos contratos de locação presentes e futuros.

CRI RNI 2



| | |
|-------------------|------------|
| Devedor | RNI 2 |
| Taxa | CDI+ 1,70% |
| % PL | 2,6% |
| Vencimento | 15/02/2029 |
| 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-. 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 HL Faria Lima



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Amy |
| Taxa | CDI + 1,85% |
| % PL | 2,4% |
| Vencimento | 25/09/2025 |
| Oferta | ICVM 476 |

O CRI possui como garantia 2 lajes no edifício HL Faria Lima. Empreendimento AAA 100% alugado em região premium de São Paulo, capital. A garantia foi formalizada com Alienação Fiduciária e LTV de 60%. Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel, Fundo de Reserva e Aval dos sócios da empresa reforçam as garantias da operação.

CRI Helbor S131



| | |
|-------------------|------------|
| Devedor | Helbor |
| Taxa | CDI+ 2,50% |
| % PL | 2,1% |
| Vencimento | 17/01/2023 |
| Oferta | ICVM 476 |

CRI de financiamento a aquisição de terreno localizado no Jardins, região premium em São Paulo, capital. Com LTV de 80% a operação foi originada e estruturada pela RBR. A empresa tomadora da operação é a incorporadora Helbor. A ótima localização da garantia é o principal fundamento da operação.

CRI Guerini



| | |
|-------------------|------------|
| Devedor | Guerini |
| Taxa | CDI+ 7,44% |
| % PL | 1,5% |
| Vencimento | 05/12/2024 |
| Oferta | ICVM 476 |

Cessão fiduciária presente e futura de Contratos de Compra e Venda de loteamentos performados localizados em Boituva, Salto e região de Campinas. . Adicionalmente, estão sendo alienados terrenos próximos a rodovia Castelo Branco – SP atingindo um LTV máximo de 50%.

INVESTIMENTOS

Relatório Mensal – Abril 2020

Detalhes sobre os Top 20 CRIs investidos

CRI HBR



| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | HBR |
| Taxa | IPCA+ 6,00% |
| % PL | 1,7% |
| Vencimento | 26/07/2064 |
| Oferta | ICVM 476 |

Operação com a HBR Realty, empresa de investimentos patrimoniais dos sócios da Helbor S.A.. O CRI possui em garantia, com Alienação Fiduciária e LTV de 77%, 4 ativos locados para a Decathlon, Pirelli e Tim Celular. Cessão Fiduciária dos contratos de aluguel, atualmente em 121% da PMT, Fundo de Reserva e Aval da empresa reforçam as garantias da operação.

CRI Aliansce



| | |
|-------------------|------------|
| Devedor | Aliansce |
| Taxa | 100% CDI |
| % PL | 1,7% |
| Vencimento | 30/09/2021 |
| Oferta | ICVM 476 |

A operação é lastreada em debêntures emitidas pela Aliansce Shopping Centers S.A. (rating nacional pela Fitch de 'AA(bra)') e possui como garantia a Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de recebíveis do Shopping Bangu localizado no Rio de Janeiro. O LTV máximo da operação é de 50%.

CRI Even II



| | |
|-------------------|------------|
| Devedor | Even II |
| Taxa | CDI + 3,0% |
| % PL | 1,4% |
| Vencimento | 17/11/2022 |
| 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 em São Paulo capital que representam 150% do montante da emissão.

CRI BR Malls



| | |
|-------------------|------------|
| Devedor | BR Malls |
| Taxa | CDI + 0,1% |
| % PL | 1,6% |
| Vencimento | 26/05/2021 |
| Oferta | ICVM 476 |

A operação é lastreada em debêntures emitidas pela Br Malls Participações S.A. (rating nacional pela Moodys de 'AA+(bra)') e possui como garantia a Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de recebíveis do Shopping Villa Lobos localizado São Paulo. O LTV máximo da operação é de 70%.

CRI Maua



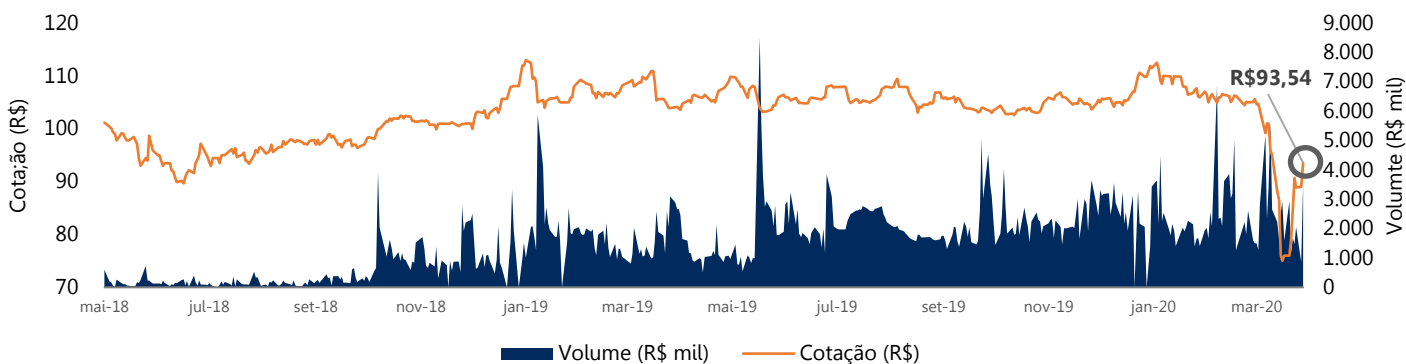
| | |
|-------------------|-------------|
| Devedor | Maua |
| Taxa | IGPM+ 7,50% |
| % PL | 1,3% |
| Vencimento | 25/06/2025 |
| Oferta | ICVM 476 |

CRI lastreado na antecipação de recebíveis pulverizados imobiliários de empreendimentos residenciais/comerciais e com alienação fiduciária. A carteira além de não apresentar inadimplência acima de 90 dias consta com 15% de subordinação na largada. O bom histórico da carteira, o excesso de colateral com as alienações fiduciárias representando 200% da operação total e os empreendimentos com LTV médio de 46% são os principais fundamentos do investimento.

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

| Negociação | mar-20 | fev-20 | Acum 2020 | Acum 12m |
|-------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Cotas Negociadas | 575.085 | 478.220 | 1.488.329 | 5.359.894 |
| Cotação Fechamento | R\$ 93,54 | R\$ 105,00 | R\$ 93,54 | R\$ 93,54 |
| Volume Total (R\$'000) | R\$ 52.418,4 | R\$ 50.586,7 | R\$ 150.522,4 | R\$ 558.191,2 |
| Volume Diário Médio (R\$'000) | R\$ 2.382,7 | R\$ 2.810,4 | R\$ 2.389,2 | R\$ 2.206,3 |

Cotação Histórica e Volume Negociado



FATOS RELEVANTES

- ▶ 20/03/20 - Comunicado não Fato Relevante – WebCast- [leia aqui](#)
- ▶ 30/03/20 - Outros Relatórios - 30/03/2020 – Relatório de Risco - [leia aqui](#)

- 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 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.

