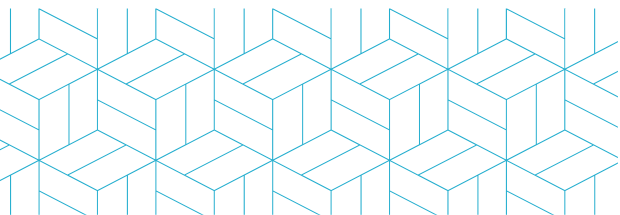


RBRY11
FII RBR Rendimento High Yield
Relatório de risco 2º semestre 2020



RBR Rendimento High Yield | RBR11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco



Nota do Gestor

Iniciamos em março de 2020 a divulgação do relatório de risco ([link](#)). O intuito foi compartilhar nossos estudos e análises de crédito focando em cenários de stress para cada uma de nossas operações no cenário de intenso isolamento social e restrição de liquidez na economia. Nesse segundo relatório, trazemos a situação atual da carteira, bem como um comparativo do realizado com o que esperávamos no início da crise lá em março. Os dados das operações consideram o fechamento de agosto/2020. Reforçamos o nosso compromisso de sermos cada vez mais transparentes. A divulgação deste relatório de risco semestral, planilha de fundamentos e um relatório mensal repaginado são reflexos deste compromisso.

Carteira

- ✓ Portfólio bem diversificado;
- ✓ Confortável colchão de recebíveis;
- ✓ Fundo de reserva elevado;
- ✓ Razão de garantia (LTV*) conservadora;
- ✓ Ótimas garantias em ótimas localizações.

No início da pandemia, em março, decidimos preservar caixa buscando proteger o capital dos nossos investidores. Fizemos a gestão ativa planejada com a antecipação de 2 operações e a venda no secundário de uma terceira posição. O caixa aumentou consideravelmente neste período como consequência desta decisão estratégica. A partir de julho, começamos a observar uma retomada da economia e melhora da avaliação de risco dos investimentos, nos permitindo iniciar a originação e estruturação de novas operações. Lembrando que na RBR nós originamos e estruturamos grande parte das operações e que não recebemos nenhuma remuneração por essa atividade. Nossas receitas advêm 100% das taxas de gestão e performance. Entendemos essa ser a melhor forma de alinhamento de interesse entre gestor e cotista. Adicionalmente, todo o time de gestão aloca capital no fundo.

Passados os 6 meses do nosso primeiro relatório de risco, período bastante desafiador do ponto de vista de liquidez dos devedores e operações, atestamos a resiliência do nosso portfólio: 100% das operações se mantiveram em dia com suas obrigações. Na página 4, será possível analisar com mais detalhe como os mecanismos de excesso de recebíveis (sobre colateral) foram suficientes, para o pagamentos dos compromissos das operações do tipo pulverizado multidevedor.

Indicamos no primeiro relatório de risco que solicitações de postergações poderiam ocorrer. No entanto, não tivemos, neste veículo, qualquer postergação no pagamento de amortização. Em apenas uma operação flexibilizamos um indicador atrelado aos recebíveis para enquadrar o momento de maior restrição de liquidez.

Aproveitamos o momento atípico para revisar a nossa metodologia proprietária de avaliação das operações ("Rating RBR") e chegamos em um novo modelo que acreditamos ser ainda mais assertivo, trazendo conforto tanto para efetuar a análise de investimento quanto para monitorar o risco das operações investidas (detalhes na página 10).



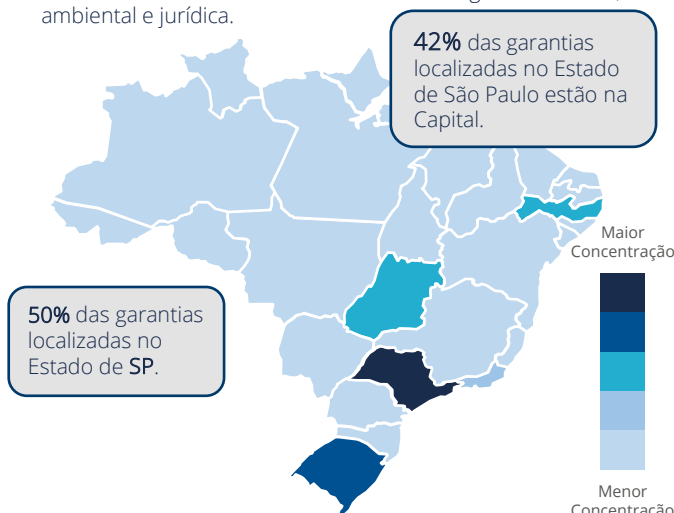
Principais Características do Portfólio

A carteira de CRIs do Fundo atualmente encontra-se alocada em 15 operações. Além disso, os 10 maiores investimentos do portfólio representam cerca de 47% 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.



Informações do Fundo (Base Ago/20)

Data de Início	Administrador	Cotistas	Cotas Emitidas	Patrimônio	PL / Cota	Mercado / Cota
Mai/18	BTG Pactual	924	1.955.023	R\$ 204.432.747,04	R\$ 104,57	R\$ 101,00

1 - Taxas projetadas para 2023, conforme duration da carteira: CDI de 5,65% | IPCA de 3,25% | IGPM de 3,80% | Fonte: Banco Central
2 - Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

RBR Rendimento High Yield | RBR11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco

Tipos de Risco

Nós dividimos a carteira de CRIs 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**

27% 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 Longitude



Fluxo

Proveniente de contratos de compra e venda de lotes residenciais.

Garantia

Loteamento Solar do Campo localizado na cidade de Mombuca, São Paulo.



Corporativo

13% 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 Tarjab

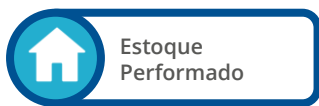


Fluxo

Proveniente da capacidade de pagamento do balanço da Tarjab Incorporadora

Garantia

Terrenos localizados em região nobre de São Paulo, no bairro da Vila Mariana



**Estoque
Performado**

12% 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 Costa Hirota



Fluxo

Proveniente prioritariamente da venda de um empreendimento à beira mar em Bertioga, litoral paulista

Garantia

Unidades residenciais entregues em Bertioga, litoral paulista, de frente para o mar

RBR Rendimento High Yield | RBR11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco

Tipos de Risco

1. Risco Pulverizado Multidevedor (27% do PL)

Nessas operações, o pagamento do serviço da dívida é proveniente dos aluguéis (por exemplo, edifícios corporativos e loteamento) e de parcelas dos financiamentos imobiliários.

Em março/20, o objetivo do relatório de risco era simular cenários de stress de cada uma das operações resultando em um % máximo de queda que os recebíveis poderiam sofrer para, ainda assim, suportarem o pagamento dos juros ([link](#)). Lembrando que, além dos recebíveis, os CRIs contam com Fundos de Reserva e, em grande parte dos casos, com os devedores coobrigados.

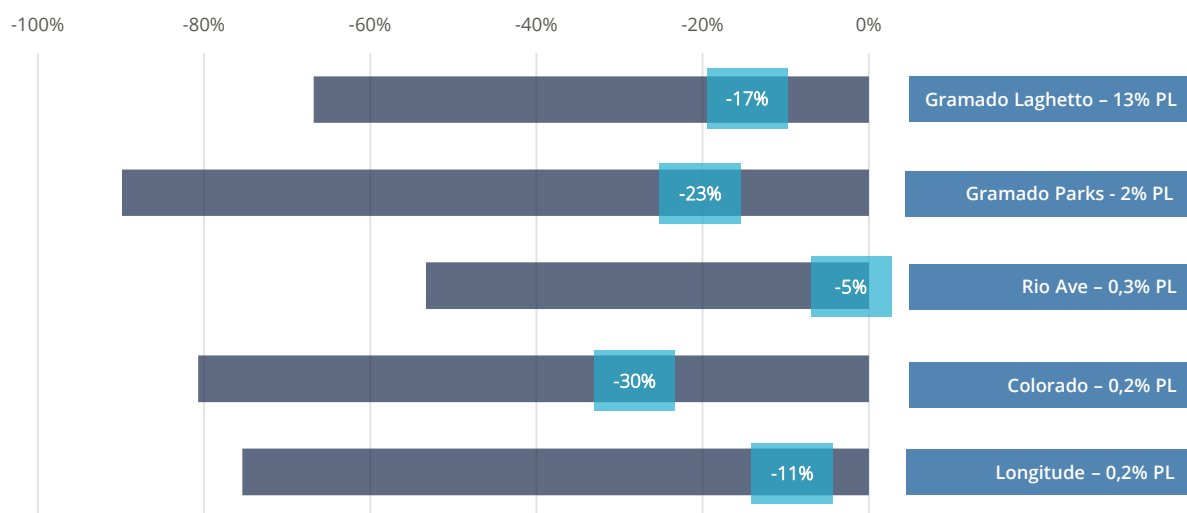
Superado os 6 meses mais intensos do isolamento social, reconstruímos a análise comparando o cenário de stress máximo calculado em março/20 (representado pela barra cinza) com o comportamento da carteira de recebíveis nos últimos seis meses, março a agosto (representado pelo quadrado azul).

Concluimos que todos os CRIs estão em dia com as suas obrigações, e todos foram mais resilientes do que o cenário de stress.

Cenário de Stress Máximo de Recebíveis X Queda real de recebíveis desde mar/20

% Stress Máximo nos recebíveis em mar/20

Queda real nos recebíveis nos últimos 6 meses (mar/20 – ago/20)



Fundo de Reserva

5,1x

Meses de juros

Razão de Garantia

1,8x

Garantias
Performadas

100%
(sem obra)

RBR Rendimento High Yield | RBR11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco

Tipos de Risco

2. Risco Corporativo (13% do PL)

Risco corporativo está ligado com a capacidade de pagamento de um único locatário (contrato atípico) ou do devedor. São operações lastreadas em imóveis geradores de renda (galpões logísticos, lojas de varejo, lajes corporativas) ou terrenos bem localizados. Destacamos abaixo os principais devedores dessa classe de risco e a localização das principais garantias:

Principais Devedores



Incorporadora focada em cidades do interior com mais de 100 mil habitantes, faz parte do **Grupo Rodobens**, um dos maiores e mais importantes grupo empresariais brasileiros.



Incorporadora com 37 anos de atuação, mais de 100 empreendimentos entregues e forte atuação no bairro da Saúde, região de classe média-alta da zona sul de São Paulo – SP.



Incorporadora de alto padrão com 35 anos de história e mais de 3.300 unidades entregues em Ribeirão Preto, uma das regiões mais ricas do Estado de São Paulo.

Localização das Principais Garantias


Razão de
garantia
1,7x

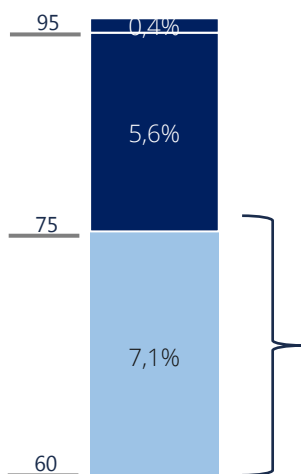
Maior
Concentração

Menor
Concentração

Revisamos nossas análises dos balanços de todos os devedores/locatários com o intuito de avaliar a capacidade das companhias em honrar seus compromissos no curto prazo. Em geral, os balanços das empresas se mostram preparados para atravessarem esse momento de crise sem grandes impactos no pagamento de nossas operações. Além disso, os ativos imobiliários em garantia estão bem localizados e são estratégicos para essas companhias, reduzindo atrasos no pagamento do serviço de dívida e/ou um eventual default (perda). Detalhes da metodologia na página 10.

Todas as operações investidas pelo RBR11, majoritariamente, possuem um rating RBR mínimo BBB. Essa nota é composta com uma avaliação do componente imobiliário (maior peso em nossa análise) e um componente corporativo. O componente corporativo mede, resumidamente, a capacidade de pagamento de um único locatário/devedor e é representado por uma nota que varia entre 0 e 100. Atualmente, 2 (de 3) operações estão com escala de rating corporativo igual ou acima de 75 que indicam ótima liquidez para arcar com os compromissos financeiros.

Abaixo indicamos o % de PL por escala de rating corporativo RBR nas operações classificadas como tipo de risco Corporativo no portfólio:



Apenas uma operação apresenta uma escala abaixo do 70. Essa operação possui, atualmente, fundo de reserva suficiente para a cobertura de 5 meses de juros, um LTV de 41% com garantias líquidas localizadas no Estado de SP. As garantias e a estrutura da operação compensam o componente corporativo reforçando a qualidade de crédito da operação.

Apenas
7,1% do PL

Razão de Garantia
2,4x
LTV = 41%

Garantias em SP

Fundo de Reserva
5 Meses de Juros

RBR Rendimento High Yield | RBRY11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco

Tipos de Risco

3. Estoque Performado (12% 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. O recebível para pagamento do serviço da dívida é proveniente principalmente da venda das unidades.

Em março, a média de venda dos 12 meses antecedentes à pandemia foi de 16 unidades e foi calculada uma necessidade mínima de venda de 3 unidades por mês para cobrir os juros do papel (cálculo desconsiderando operações que foram quitadas justamente pela boa performance de vendas).

Nesse relatório, apuramos que a média de venda dos últimos 6 meses (março a agosto) foi de 17 unidades, superando as vendas anteriores à crise apresentando considerável excedente para as operações. Além disso, o fundo de reserva é suficiente para a cobertura de, em média, 6 meses de juros.

312 unidades em estoque total

Média de vendas 12 meses
pré-pandemia

13

Média de vendas últimos 6
meses

17

Necessidade de vendas para
pagamento de juros

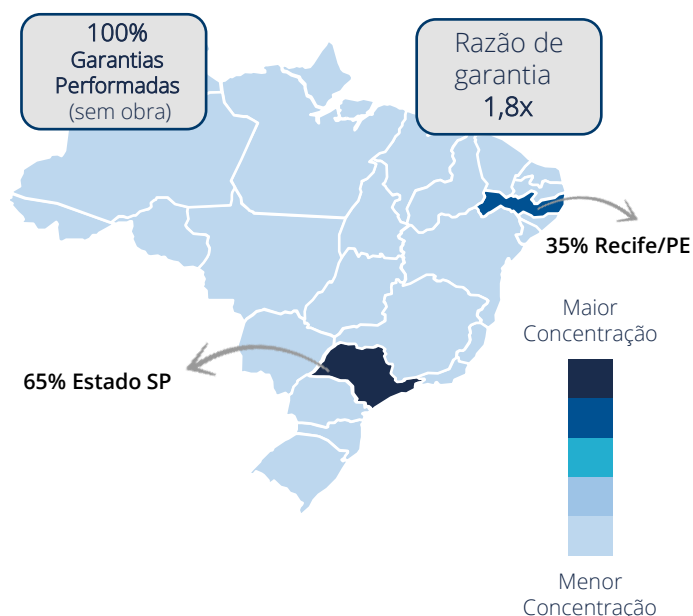
3

Fundo de Reserva

6 meses de juros

Em média sem vender nenhuma unidade. Ficamos muito confortáveis com o excesso de garantia e com o mecanismo do fundo de reserva mantendo o pagamento de juros caso necessário.

Localização das Principais Garantias



RBR Rendimento High Yield | RBRY11

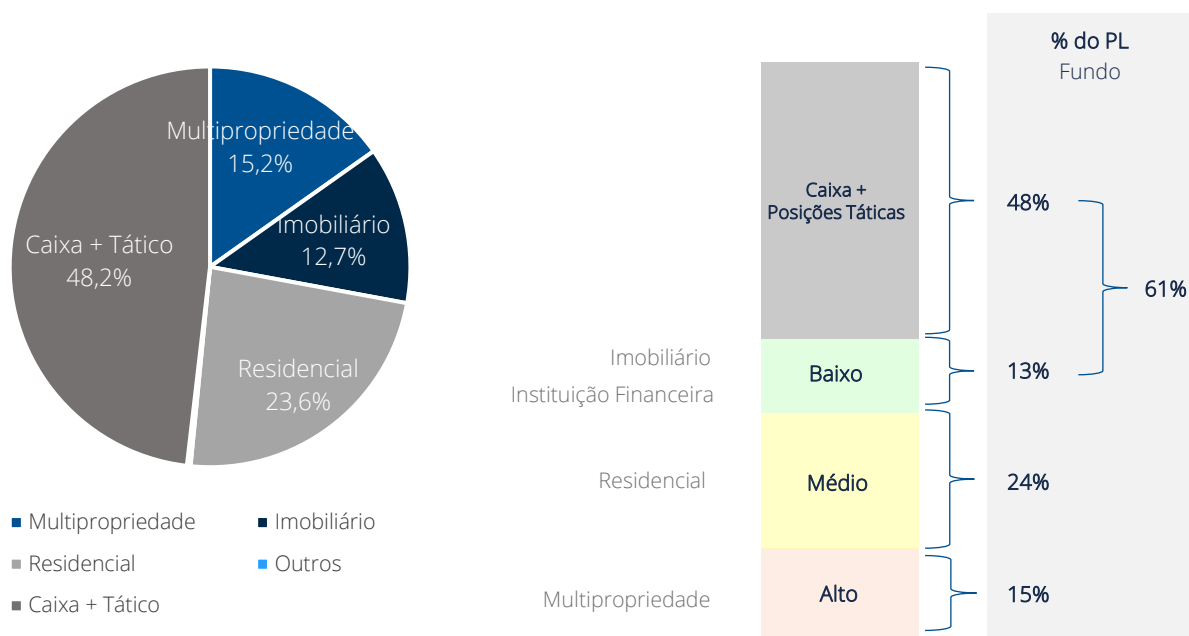
2º Semestre 2020 | Relatório Risco

Segmento de Risco

Exposição Setorial

De forma análoga à análise realizada pelos tipos de risco de crédito, realizamos um estudo setorial, que classifica cada uma das operações conforme o seu principal setor de exposição. Posteriormente à realização dessa segmentação, avaliamos o grau de risco* de cada um desses setores no curto/médio prazo, em função das consequências causadas pela instabilidade em âmbito global gerado pela pandemia do Corona Vírus (COVID 19).

Ao longo dos últimos meses nós reduzimos a exposição ao setor de Multipropriedade. Em março, a exposição era de 24%. Fechamos o mês de agosto com 15% em 2 operações que possuem ativos performados (prontos) em garantia. Vale destacar que para esse setor de Multipropriedade sempre focamos em operações com garantias performadas, portanto não corremos risco de obra/performance nesses tipos de investimento. Podemos observar uma retomada gradual no recebíveis ao longo dos últimos meses. A nossa análise no momento indica que o pior já passou para o segmento. O período do final de ano será importante para avaliar sobre a retomada das vendas que costumam se intensificar nos períodos de feriado prolongado como Natal e Ano Novo.



*Grau de risco por setor baseado em estudo da Moody's (mar/20)

RBR Rendimento High Yield | RBRY11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco

 Conclusão

Os efeitos da pandemia e do isolamento social continuam causando efeitos globais na economia. Superado os 6 meses mais intensos do isolamento, constatamos que as operações de crédito imobiliário investidas pelo fundo foram resilientes atestando o componente de baixo risco da carteira. Analisando nossos investimentos, observando os cenários e acompanhando o andamento de cada uma das operações, nos deparamos com garantias sólidas que oferecem a proteção desenhada no início da operação. Estamos bastante tranquilos em afirmar que o capital do nosso investidor está protegido.

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. Essa análise produz um viés perigoso ao colocar na “mesma cesta” investimentos com riscos distintos. Nessa linha, acreditamos que o investidor deveria: i) entender com cuidado a sua tolerância ao risco; ii) analisar no detalhe os riscos de cada estratégia e, por fim, iii) buscar compor uma carteira balanceada entre os riscos High Yield / High Grade aderente ao seu perfil de investimento.

Continuamos confiantes de que o Crédito Imobiliário tem se provado e continuará se provando nessa crise como a melhor maneira de se emprestar recursos de longo prazo para as companhias. Os limites das estruturas das operações foram testados e alguns conceitos prévios ficaram ainda mais evidentes:

✓ Crédito Imobiliário ≠ Crédito Corporativo. Fundamental contar com a solidez e a segurança do imobiliário através de garantias reais e fluxo de recebíveis sólidos que possam ser acessados em momentos de stress. Não investir em operações “clean” = “cribêntures”.

✓ Ser muito técnico e diligente na elaboração das estruturas e formalização das garantias. É nessa etapa que antecipamos diferentes cenários e construímos as ferramentas necessárias para acessar em momentos como o que estamos vivendo.

✓ Importante possuir controle ou formar bloco de controle nas operações para conseguir ser ágil dentro da estratégia de negociação adotada perante os devedores.

✓ Monitoramento constante do crédito é tão ou mais importante que originar boas operações. Antever movimentos nos permite ter mais tempo para trabalhar da melhor forma as diferentes possibilidades.

Estamos sempre à disposição, para conversar com os investidores.

Outras Informações

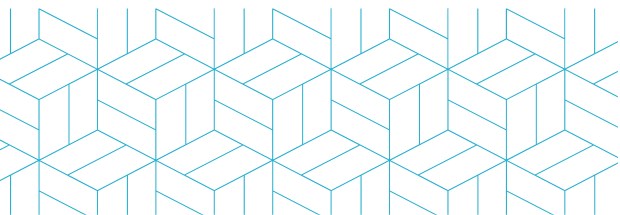
As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de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



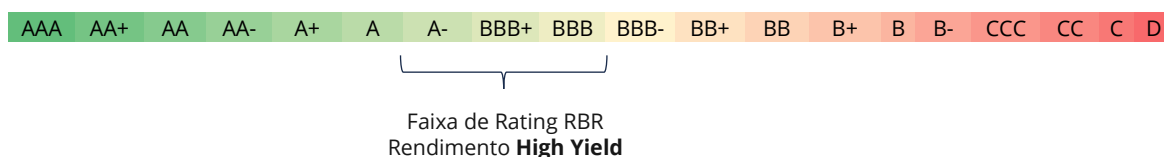
RBR Rendimento High Yield | RBR11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco

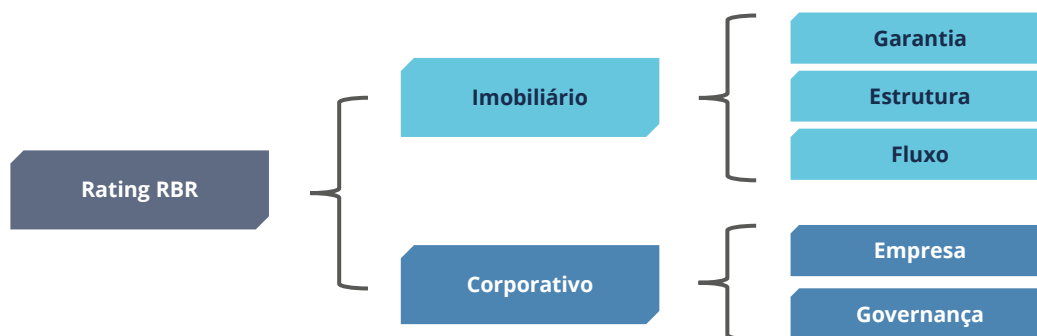
Metodologia de Análise – Rating RBR

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 Crédito Imobiliário High Yield** são investidas novas operações com rating **preponderantemente** igual ou maior a “BBB”, 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 Yield** consiste em investimento em títulos privados com ajustada relação risco/retorno. Os investimentos são realizados em operações com spreads maiores que os encontrados na estratégia **High Grade**, por tratarem-se de tomadores de crédito com menor acesso ao mercado bancário tradicional. Através da expertise dos times de gestão, a RBR avalia com extrema diligência o componente imobiliário e corporativo destas operações, o que possibilita a criteriosa seleção dos devedores nas operações de crédito do RBR11.

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).

RBR Rendimento High Yield | RBR11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco

 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 origemação 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 origemação 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 origemação, 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 origemação e execução de operações de CRIs com montante superiores a R\$ 100 milhões. Guilherme Antunes é formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro

RBR Rendimento High Yield | RBRY11

2º Semestre 2020 | Relatório Risco

 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 FIs, além disso, esses títulos não sofrem a cobrança de taxas e não estão sujeitos 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.